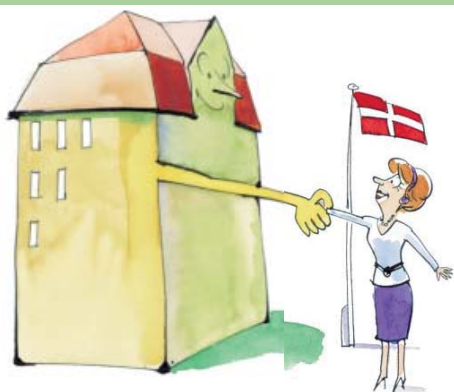


Køge Boligselskab

Velkommen i Afdelingsbestyrelsen



Valgt ind i afdelingsbestyrelsen -og hvad så?

Demokrati er i dag en selvfølge inden for boligbevægelsen, men det er resultatet af en lang politisk kamp. I dag er der beboere i alle besluttende organer. I Køge Boligselskab optræder der en enkelt ansat i visse organer, ellers er alle beboere valgt af beboere.

Som nyvalgt i afdelingsbestyrelsen skal du sammen med de andre valgte være med til at gøre en indsats i jeres boligafdeling.

Måske har du en enkelt sag, som du brænder for og som gjorde, at netop du blev valgt fremfor en anden. Måske er du interesseret i at gøre det hele lidt bedre, eller begge dele. For beboerne som helhed er hovedsagen, at afdelingsbestyrelsen supplerer hinanden, så I bedst muligt kan tage hånd om de store og små opgaver i boligafdelingen, og at I kommer med nye ideer til, hvordan I kan værne om og styrke det fysiske og sociale miljø.

Udover en god portion lyst og vilje til beboerarbejde er en forudsætning for resultater et godt samarbejde – både i afdelingsbestyrelsen og i forhold til boligorganisationen. Det forudsætter så igen, at afdelingsbestyrelsen og dens samarbejdspartner har kendskab til dens opgaver og beføjelser og respekterer disse.

Denne pjece skal give et hurtigt indblik i nogle af de mange opgaver, man står over for som medlem af en afdelingsbestyrelse i Køge Boligselskab. Den er baseret på Boligselskabernes Landsforenings generelle pjece om afdelingsbestyrelser.

Vi håber den vil være et godt redskab i en ny beboerdemokrats hænder.



Velkommen i beboerdemokratiet	3
Boligorganisation og afdelinger	3
De beboerdemokratiske organer	3
Repræsentantskabet	3
Bestyrelsen	3
Formandskollegiet	3
Afdelingsbestyrelsen	3
Beboermødet	3
Afdelingsbestyrelsen og beboerdemokratiet	4
Hvad skal vi med afdelingsbestyrelser?	4
Afdelingsbestyrelsens arbejde	4
Skab selv jeres egne traditioner	4
Sæt selv jeres egne mål	5
Afdelingsbestyrelsens 5 bud	5
Afdelingsbestyrelsens opgaver	6
Driftsbudget for afdelingen	6
Rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter	6
Påser, at der er god orden i afdelingen	7
Ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer	7
1- og 5-års eftersynene	8
Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen	8
Beboermødets muligheder	9
Indkaldelse og afvikling af beboermødet	9
Om beboerne og beboermødet	10
Beboermødet	10
Beboermødet vælger en afdelingsbestyrelse	10
Uddelegere af kompetencer	11
Godkender driftsbudget	11
Forebyggende arbejder rettet mod boligområdet	12
Beboermødet fastsætter en husorden for afdelingen	12
Vedligeholdelsesordning for afdelingen	13
Råderet	13
Samarbejdet med selskabets ledelse	14
Afdelingsbestyrelsens ansvar	14
Lejerens rettigheder	15

Velkommen i beboerdemokratiet

Som medlem af en afdelingsbestyrelse er du valgt til at varetage beboernes interesser i boligafdelingen.

Boligorganisation og afdelinger

Begrebet »en almen boligorganisation« er af nyere dato, men det dækker over, hvad der i folke- og beboermunde stadig kaldes for almennyttige boligforeninger og boligselskaber. I praksis er de tidligere forskelle mellem foreninger og selskaber nærmest udvisket i dag.

Hver afdeling i boligorganisationen er økonomisk uafhængig af de andre afdelinger. Det er et vigtigt princip, fordi det sikrer, at boligorganisationens og hver enkelt afdelings midler ikke blandes sammen. Der er med andre ord »vandtætte« skodder mellem afdelingerne. Alle afdelinger betaler dog til boligorganisationens fællesdispositionsfond, der er en stødpude til imødegåelse af økonomiske vanskeligheder for boligorganisation og afdelinger. Fonden kan også give tilskud og lån til moderniseringer og forbedringer i afdelingerne. Alle afdelinger betaler også administrationsbidrag til boligorganisationen for at blive administreret.

Der er ingen afdelinger, der betaler for andre afdelingers »gilde«.

Udadtil udgør boligorganisationen og dens afdelinger en enhed. Selvom de enkelte afdelinger har skøde på sin egen ejendom, er det de fælles myndigheder, som handler og forpligter udadtil.

Den samlede boligorganisation består altså af en række organer, der hver især har en særlig rolle at spille og beslutninger at træffe.

De beboerdemokratiske organer

Repræsentantskabet

Boligorganisationens øverste myndighed har ansvaret for den overordnede politik vedrørende administration, byggeri, vedtægter m.v. Øverste myndighed er et valgt repræsentantskab. Repræsentantskabet udgøres af boligorganisationens bestyrelse, 42 repræsentanter valgt af de enkelte afdelinger samt en ansat.

Bestyrelsen

Boligorganisationens bestyrelse vælges af øverste myndighed og har ansvaret for den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelingers drift. Bestyrelsen er 7, hvoraf 6 vælges af repræsentantskabet, valgbare er alle boligtagere i boligorganisationen, og en ansat.

Formandskollegiet

Formandskollegiet består af 2 fra hver afdelingsbestyrelse samt 3 valgt af selskabet bestyrelse. Afdelingsbestyrelserne bestemmer selv, hvem de sender til møderne. Der afholdes 4 årlige møder. Det er et forum, hvor der debatteres fælles anliggender.

Afdelingsbestyrelsen

Beboernes repræsentant overfor selskabets ledelse. Afdelingsbestyrelsen er idémagere og igangsættere i afdelingen.

Beboermødet

Beboermødet er det besluttende organ i en afdeling.



Afdelingsbestyrelsen og beboerdemokratiet

I hver enkelt afdeling træffes beslutningerne på beboermøder. Udover at vælge en afdelingsbestyrelse til at komme med nye idéer, løsninger og udmønte beboermødets beslutninger, træffes afgørelse om iværksættelse af diverse arbejder og aktiviteter, som man ønsker foretaget i afdelingen. Det kan være beslutning om afholdelse af sommerfest, om glasinddækning af altaner, drift og anvendelse af beboerhus osv.

Hvad skal vi med afdelingsbestyrelser?

Det er ikke alle afdelinger, der har valgt en afdelingsbestyrelse. I så tilfælde er det organisationsbestyrelsen, der skal klare de opgaver, som en afdelingsbestyrelse ellers skulle – herunder indkalde til og afholde beboermøde.

Men hvad er det så egentlig, at afdelingsbestyrelsen skal bruges til? Er der noget særligt behov for lokale folkevalgte til at klare de formelle opgaver, der er beskrevet i regelsættet?. I mange tilfælde kan en repræsentant fra organisationsbestyrelsen være lige så god, og en inspektør måske være bedre, når der skal fremlægges forslag og idéer til iværksættelse af vedligeholdelsesarbejder, der f.eks. er baseret på tekniske vurderinger.

Men det er netop kernen ved beboerdemokratiet. Det handler ikke om professionalisme. Det handler om, at beboerne bestemmer, hvad der er væsentligt for dem. Og hér skal afdelingsbestyrelsen – som beboernes ligemænd – både være idémagere og talerør.

Afdelingsbestyrelsens arbejde

Der findes ingen formel, der kan fortælle os præcis hvad en afdelingsbestyrelse skal arbejde med. Hvis vi ser på hvad loven fortæller os, er der de samme pligter og rettigheder for alle afdelingsbestyrelser rundt om i landet. Det betyder, at mange opgaver er de samme, hvad enten du bor i en boligafdeling i Haderslev eller Køge.

Derimod vil der ofte være meget forskellige betingelser i de mange forskellige boligafdelinger. Nogle er store, nogle er små, nogle har grønne udearealer, andre har parkeringspladser, nogle har beboerhuse, andre har haver. De fysiske forhold varierer fra sted til sted, ligesom mennesker og traditioner gør det.

Skab selv jeres egne traditioner

I afdelingsbestyrelsen skal I selv finde et niveau for jeres egen indsats. Selv opbygge jeres egne traditioner for samarbejde. Hvor tit I føler, I har behov for at mødes med administrationen. Om I vil have mesteren eller en fra administrationen med til afdelingsbestyrelsens møder. Hvor meget I føler behov for at blive informeret om, og hvor meget I ønsker at blive inddraget i det daglige arbejde. I princippet kan afdelingsbestyrelsen styre meget tæt. Dog har den

ikke retten til at lede og fordele mesterens og funktionærernes arbejde ude i afdelingerne. Det er ledelsens opgave. Afdelingsbestyrelsen kan også starte op og deltage i mange typer af aktiviteter, lige fra gårdfester og julemarked til deltagelse i klubliv.

Da mulighederne er så mange, bør man i fællesskab aftale, hvad der er vigtigst for afdelingsbestyrelsen i dens nuværende sammensætning, så man ikke kører træt. Det vil så også være nemmere for de ansatte i administrationen at se, hvad der er jeres behov, så de også kan prioritere deres indsats. Til dette formål udarbejdes der hvert år en virksomhedsplan for afdelingen.

Sæt selv jeres egne mål

Der tales meget om målsætninger i disse år. Det er ikke en tilfældighed, for hvis man ved hvad man vil, kan man meget nemmere styre den rigtige vej. Har du og din afdelingsbestyrelse for alvor diskuteret spørgsmålet: Hvad er den overordnede målsætning for vores arbejde i de kommende (f.eks.) to år her i afdelingen?

Er jeres mål f.eks.:

- At få bremsset flere års huslejestigninger?
- At få styrket det sociale liv?
- At få gennemført nødvendige opretnings- og moderniseringsarbejder?
- At få skabt børne- og ældrevenlige udearealer?
- At få skabt et stort aktivitetsniveau blandt beboerne? Osv.

Hvis afdelingsbestyrelsen forsømmer at diskutere målsætninger, vil det be-

boerdemokratiske arbejde ofte stritte i alle mulige retninger! Formlen for jeres beboerdemokratiske arbejde definerer I selv.

Afdelingsbestyrelsens 5 bud

1. Du er valgt til at træffe beslutninger og planlægge – ikke til at administrere!
2. Du er tillidsmand for alle beboerne – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle dine vælgers interesser!
3. Du er beboernes kontaktled til organisationsbestyrelsen og administrationen!
4. Du skal fungere som igangsætter f.eks. af aktiviteter i afdelingen, ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal vide (og vise), at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen!

Afdelingsbestyrelsens opgaver

Driftsbudget for afdelingen

En gang om året skal der for hver enkelt boligafdeling udarbejdes et driftsbudget, hvor administrationen og afdelingsbestyrelsen i fællesskab forsøger at forudse, hvor mange penge der i det kommende år skal bruges på de mange poster, som indgår i driften af en almen boligafdeling. Proceduren for udarbejdelse og godkendelse af driftsbudgettet er typisk denne:

April/maj: Den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen sammen med den ledende driftsmedarbejder og mesteren gennemgår bygningernes og udearealernes vedligeholdelsestilstand. På baggrund heraf justeres afdelingens vedligeholdelsessystem.

Maj/juni: På baggrund af markvandringen udarbejder administrationen forslag til en fornyet 10 årsplan for vedligeholdelsesarbejder og fornyelser i afdelingen

Maj/juni: Administrationen beregner diverse udgifter, som beboerne ikke har indflydelse på, bl.a. kapitaludgifter, ejendomsskatter, pligtmæssige bidrag osv. Herefter gennemgås budgetudkastet med afdelingsbestyrelsen, som kan fremføre andre aktiviteter, som ønskes indarbejdet i budgettet (trappevask, beboeraktiviteter, indretning af fælleslokaler og legepladser, affaldshåndtering osv.).

Juni: Der afholdes et lokalt budget/regnskabs kursus. Herefter udsendes forslag til budget til afdelingsbestyrelserne. Det er i sidste ende afdelingsbestyrelsen og beboermødet, der beslutter rækkefølgen af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejderne i afdelingen – ikke

administrationen eller organisationsbestyrelsen.

Det er dog en forudsætning, at der er likviditet til alle ønsker, samt at man tiltræder en eventuel huslejestigning.

August: Det endelige budgetforslag færdiggøres. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudgettet med de ønskede rettelser.

September: Afdelingsbestyrelsens fremlægger budgetforslaget på beboermødet til endelig godkendelse. Driftsbudgettet forelægges boligorganisationens bestyrelse, som skal godkende det endeligt. På baggrund af driftsbudgettet varslers administrationen beboerne om eventuelle huslejestigninger med tre måneders varsel.

Administrationen deltager såvel i møder med afdelingsbestyrelsen som på beboermødet, i det omfang som afdelingsbestyrelsen finder det nødvendigt.

Beboerindflydelse på budgettet er indført for at styrke beboerdemokratiet. Ved at godkende budgettet for det kommende år har beboerne en enestående mulighed for at præge udviklingen i afdelingen og bestemme, hvad afdelingens midler skal bruges til. Men ofte vil det bærende for beboernes indflydelse være afdelingsbestyrelsens engagement.

Rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter

Større renoveringsarbejder og udbedring af egentlige byggeskader skal besluttes på beboermødet. Det gælder både større arbejder, der vedrører den almindelige

vedligeholdelse, og arbejder, der vedrører den egentlige planlagte bygningsvedligeholdelse.

Men også arbejder, der har karakter af moderniseringsarbejder, som hæver bebyggelsens standard (f.eks. glasinddækning af altaner, telefoni/internet og datanetværk osv.).

Det er afdelingsbestyrelsens opgave at forbedre og fremlægge disse forslag til beboermødets beslutning.



Påser, at der er god orden i afdelingen

Afdelingsbestyrelsen har også pligt til at sørge for, at afdelingen fremtræder i den orden og pasningstilstand, som i fællesskab er vedtaget. Eventuelle klager over ejendomsfunktionærer eller andet personale skal ske direkte til boligorganisationens ledelse (i praksis her administrationen i form af en inspektør eller forretningsfører).

Denne bestemmelse bør dog ikke for-

hindre, at afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærer i fællesskab løser småproblemer i det daglige. Her er det en god idé, at have ejendomsfunktionæren med til nogle afdelingsbestyrelsens møder, hvor man så som nogle af de første punkter kan få drøftet, hvad der måtte være af fælles interesse vedrørende den daglige pasning og drift i boligafdelingen.

Klager over husordensovertrædelser skal henvises direkte til administrationen. Klager over naboer skal indleveres skriftligt til administrationen, for at disse kan behandle sagerne.

Ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer

Dette er et af de punkter, der har ført til en del diskussioner landet over. Et synspunkt er, at når afdelingens beboere skal betale for den serviceydelse, som en ejendomsfunktionær er ansat til at levere, så er det rimeligt og naturligt, at de samme beboere – via den valgte afdelingsbestyrelse – har indflydelse på f.eks. følgende:

- Hvilke arbejdsopgaver ønsker vi løst i boligafdelingen?
- Hvilken type ejendomsfunktionær ønsker vi ansat, og hvilke kvaliteter skal der særligt lægges vægt på?

Hvis disse ønsker skal imødekommes, kan det kun ske i et samarbejde, hvor administrationen får afdækket beboernes behov ved at inddrage de beboervalgte forud for ansættelsen af ny medarbejder. Men afdelingsbestyrelsen har ikke i sig selv kompetence til at lede

og fordele arbejdsopgaver eller til at ansætte og afskedige medarbejdere.

1- og 5-års eftersynene

Det drejer sig om boligafdelinger, der er godkendt til opførelse efter den 1. juli 1986. Disse bebyggelser har ifølge lovgivningen afsat 1% af byggesummen til en fælles Byggeskadefond, som skal yde midler til at afhjælpe opståede byggeskader – inden for visse nærmere fastsatte regler. Der er tale om en fælles solidaritetsfond, hvor offentligt støttede nybyggerier kan få hjælp til udbedring af byggeskader.

Afdelingsbestyrelsen har ret til at være til stede ved dels svigteftersynet, som afholdes og afsluttes inden 8 måneder efter afleveringen af byggeriet, dels skadeseftersynet, som afholdes og afsluttes inden 53 måneder efter afleveringen af byggeriet. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes orienteres om den rapport, der udfærdiges på baggrund af eftersynene – herunder oplyses om de byggetekniske forhold i bebyggelsen af betydning for afdelingsbestyrelsens udøvelse af sit hverv.



Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen fastsætter de nærmere bestemmelser om udøvelsen af sit hverv i en forretningsorden. Denne skal indeholde bestemmelser om:

- Indkaldelse af suppleanter (skal suppleanter først indkaldes, når et afdelingsbestyrelsesmedlem har varigt forfald, eller kan de vikariere?)
- Suppleanters adgang til at deltage i afdelingsbestyrelsens møder
- Lejere og andres adgang til at overvære afdelingsbestyrelsens møder
- Der føres beslutningsprotokol eller skrives beslutningsreferat over afdelingsbestyrelsens møder

Andre oplagte bestemmelser, der kan indføres:

- Formandens stilling, f.eks. ved stemmelighed
- Hvornår afdelingsbestyrelsen er beslutningsdygtig
- Opgavernes fordeling

Mindst en gang om året indkaldes afdelingens beboere til beboermøde. Reglerne for indkaldelse, dagsorden, behandling af indkomne forslag fra beboerne, valg til afdelingsbestyrelsen, stemmeafgivning m.m. kan du læse om i din boligorganisations vedtægter. Bestemmelserne i vedtægterne svarer som minimum til de fastsatte krav om beboerdemokrati, som fremgår af lovgivningen. Der kan i vedtægterne godt gives videre beføjelser hvad angår beboernes medindflydelse på egne anliggender. Det centrale er dog, at demokratiets spilleregler overholdes.

Alle mødedeltagerne skal opleve, at de truffne beslutninger er krystalklare, og alle der ønsker det, skal have lejlighed til at ytre sig.

Afstemninger gennemføres efter helt almindelig praksis for foreninger. I selve afviklingen af mødet er der altså ikke den store forskel på et beboermøde og en generalforsamling i en sportsforening.

Beboermødets muligheder

Beboermødet er beboerdemokratiets krumtap. Her træffes alle vigtige beslutninger for afdelingen og dens beboere. Det er hér beboernes meninger skal høres. Helt overordnet kan det siges, at beboermødet er øverste myndighed i selve boligafdelingen, og de beslutninger der træffes, skal både afdelingsbestyrelse, administration og organisationsbestyrelse rette sig efter.

Der skelnes mellem ordinære og ekstraordinære beboermøder. Hvad angår de ekstraordinære beboermøder, er der fastsat nogle regler for, hvornår et sådan møde kan indkaldes:

- Når beboermødet beslutter det.
- Når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det.
- Når organisationsbestyrelsen anmoder om det.
- Når 25 % af lejerne i afdelingen fremsætter krav herom.

Ekstraordinært beboermøde indkaldes med mindst to ugers varsel. Har afdelingsbestyrelsen ikke inden to uger efterkommet en anmodning om ind-

kaldelse til ekstraordinært beboermøde, påhviler indkaldelse organisationsbestyrelsen.

Indkaldelse og afvikling af beboermødet

Formelt indkaldes og afvikles beboermødet af afdelingsbestyrelsen. Det er normalt, at administrationen hjælper med udarbejdelse af indkaldelse, trykning og omdeling til beboerne.

Afdelingsbestyrelsens medlemmer bør nøje sætte sig ind i de formelle regler, så der ikke ved mødets start opstår en situation, hvor en eller flere af beboerne kræver mødet suspenderet, fordi indkaldelsen ikke er tilgået de mødeberettigede beboere samt boligorganisationens ledelse, eller fordi kravene til dagsordenen eller andre formkrav ikke er opfyldt.

Søg kontakt med den, som I vil foreslå som mødets dirigent i god tid før beboermødet. Sørg for at han/hun er godt inde i reglerne og boligorganisationens vedtægter og i mødets enkelte dagsordenspunkter. Det er vigtigt, at der vælges en person, som formår at skabe respekt. Dirigenten er garanten for en retfærdig og demokratisk afvikling af mødet.

Ledelsen af beboermødet er vigtig vælg en dirigent som i og beboerne i fællesskab har tillid til



Om beboerne og beboermødet

Når beboerne kender deres rettigheder og pligter, vil de formentlig interessere sig mere for det daglige liv i boligafdelingen. Interessere sig for at møde frem – både til de besluttende møder og de fælles arrangementer. Oplysning og indflydelse er nøgleordene, hvis det skal lykkes at fremme beboerdemokratiet i boligafdelingerne. Beslutningerne skal træffes så tæt som muligt på dem, som de angår.

Det kan i forbindelse med visse vidtrækkende beslutninger være en god idé at søge alle afdelingens beboere inddraget. Dette kan ske via en urafstemning, hvor hver husstand har to stemmer – uanset husstandens størrelse (gælder også for ungdomsboliger, ældreboliger og enkeltværelser). Det er beboermødet der træffer beslutning, om en sag skal sendes til urafstemning. Men afdelingsbestyrelsen kan også sende visse sager til urafstemning – nemlig sager, hvor afdelingsbestyrelsen er tillagt beslutningskompetence. Men bemærk, at der er to tilfælde, hvor et mindretal på maksimalt 25% af beboermødets stemmeberettigede deltagere kan beslutte urafstemning – nemlig ved godkendelse af driftsbudgettet og ved beslutninger om udførelse af arbejder og aktiviteter, der medfører en huslejestigning på 15% eller derover.



Beboermødet skal være en dialog hvor beboerne høres -

Det er ikke en kamp mellem Dem og Jer

Beboermødet

Beboermødet vælger en afdelingsbestyrelse

Der er ingen gylden regel for, hvor mange medlemmer, der bør være i en afdelingsbestyrelse. De krav der stilles er, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer – og mindst tre. Det er beboermødet, der fastsætter hvor stor en afdelingsbestyrelse skal være. Der skal hér skeles til omfanget af de opgaver, som afdelingsbestyrelsen påtager sig.

Hvert år inden den 15. september afholdes ordinært beboermøde. Et beboermøde kan beslutte, at en siddende afdelingsbestyrelse eller et eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer afsættes før udløbet af funktionsperioden. Nyvalg skal ske på et efterfølgende ekstraordinært beboermøde.

Det følger af den almindelige foreningspraksis, at en forsamling altid kan afsætte den eller de, som forsamlingen har valgt. Dog kan en afdelingsbestyrelse ikke afsætte sine egne medlemmer. Afdelingsbestyrelsens formand vælges enten direkte på mødet eller af afdelingsbestyrelsen selv. Det er op til mødet at træffe beslutning herom. Derudover kan afdelingsbestyrelsen konstituere sig med næstformand, kasserer og sekretær efter egne ønsker og behov. Alle lejere, ægtefæller og hermed side-stillede, dvs. personer med registreret partnerskab og samlever, er valgbare til afdelingsbestyrelsen. Det kan ikke kræves, at man står på lejekontrakten. Det er dog et krav, at man er myndig.

Uddelegering af kompetencer

Med denne bestemmelse slås det fast, at beboermødet er boligafdelingens helt afgørende besluttende organ, hvad angår beboerdemokratiet og det daglige liv i afdelingen. Det er hér alle væsentlige beslutninger træffes, herunder om der er nogle emner eller opgaver, som med fordel kan uddelegeres til mindre grupper af beboere.

Det kan eksempelvis være forhold som vedligeholdelse af opgange, indgangspartier og udearealer, samt brugen af fælles faciliteter som f.eks. beboerhus, selskabslokaler, beboervaskeri eller lignende.

Det er altså beboermødet der – via delegering af opgaver til diverse grupper af beboere – indirekte bestemmer, om f.eks. beboerhuset kun skal lejes ud til beboerne til afholdelse af 50-års fødselsdage og lignende familiebegivenheder, eller om man i afdelingen i højere grad vil søge huset fyldt med beboeraktiviteter i så mange af ugens timer som muligt. Man kan også gå videre og bruge mulighederne for uddelegering som et redskab til at få de beboere i tale, som ellers ikke bruger deres indflydelsesmuligheder i afdelingen – til at gøre beboerdemokratiet relevant og interessant for dem, som bor i boligområdet.

Beboerne er ikke en ensartet gruppe. De er gamle, unge, forældre til børn og unge, flygtninge, indvandrere, misbrugere, arbejdsløse, handicappede, lønmodtagere, selvstændige osv. Alt i alt et bredt udsnit af den danske befolkning. I en enkelt afdeling kan der således være beboere med mange forskellige udgangspunkter i deres mulighed for og

interesse i at deltage i beboerdemokratiet, deres opfattelser af dets opgaver og af afdelingsbestyrelsen.

Hvis beboerne skal føle, at beboerdemokratiet er relevant og interessant for dem som beboere, skal demokratiet i langt større grad appellere til dem, ved at indflydelsesmulighederne er synliggjort og tilpasset de enkelte og forskelligartede beboergrupper. Hvis alle beboere er ens, er der jo heller ingen grund til at have beboerdemokrati.

Naturligvis skal der være dækning for alle trufne beslutninger. Den økonomiske ramme og givne kompetencer skal være helt fastlagte, idet beslutningerne udøves konkret af de grupper af beboere, som er nedsat af beboermødet.

Godkender driftsbudget

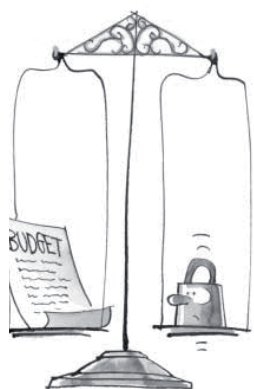
I forrige afsnit er beskrevet forholdene omkring udarbejdelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget.

Det er således beboerne, der på beboermødet beslutter sig for næste års økonomi og hvilken husleje, der skal betales af lejerne i afdelingen.

Beboerne kan på et beboermøde endvidere beslutte sig til, at de også vil godkende afdelingens regnskab. I mange afdelinger vil man således se, at beboerne både godkender driftsbudget for det kommende år, og årsregnskab for det forløbne år. I så tilfælde skal der afholdes to beboermøder om året. Dels det ordinære, obligatoriske beboermøde (budgetmødet), der afholdes inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse, dvs. inden udløbet af september (hvis regnskabsåret følger kalenderåret).

Dels yderligere et ordinært beboermøde, hvor regnskabet forelægges og godkendes (regnskabsmødet). Dette møde afholdes inden fem måneder efter regnskabsårets udløb, dvs. senest i løbet af april. Ønsker beboerne ikke at godkende regnskabet, afholder man blot det ordinære, obligatoriske beboermøde (budgetmødet), hvor budgettet skal forelægges og godkendes, men hvor regnskabet blot skal fremlægges til orientering.

Budget og regnskab, eventuelt en skriftlig beretning, samt den endelige dagsorden, skal udsendes til beboerne mindst en uge forud for afholdelse af beboermødet. Afdelingsbestyrelsen kan vælge, at regnskabet udsendes til beboerne i en mere overskuelig og letlæselig form, opdelt i få vigtige hovedposter (beboervenligt regnskab). I så tilfælde kan beboere, der ønsker en mere fyldestgørende information, bede om at få adgang til det »store« regnskab med noter.



Der skal naturligvis altid være balance mellem de ting man ønsker udført og huslejen

Forebyggende arbejder rettet mod boligområdet

Bestemmelsen er naturligvis mest aktuell i afdelinger, som har sociale problemer f.eks. som følge af en ensidig beboersammensætning eller mange beboere med sociale og/eller psykiske problemer. Der kan med baggrund i denne bestemmelse være tale om at ansætte f.eks. en eller flere miljømedarbejdere, beboerrådgivere eller lignende eller iværksætte forskellige andre udgiftskrævende tiltag til styrkelse af det sociale liv. Beslutninger herom kræver samtidig, at beboermødet tiltræder den nødvendige husleje-forhøjelse, der skal finansiere de ønskede tiltag.

Beboermødet fastsætter en husorden for afdelingen

Boligafdelingens husordensregler er udtryk for de normer for samvær, som en afdelings beboere har besluttet. Ifølge lejekontrakten skal en lejer overholde den for afdelingen gældende husorden, samt andre rimelige påbud til sikring af god orden. Lejeren skal sørge for, at disse regler også overholdes af de øvrige medlemmer af husstanden, samt af de personer man har givet adgang til det lejede. Der er stor forskel på, hvad der tillades i de forskellige boligafdelinger – f.eks. holde husdyr, tørre tøj på altanerne, cykle på gangstrøg osv., samt hvilke krav der stilles til udearealernes brug og udseende. En husorden bør indeholde så få forbud som muligt. Dermed sikres det, at alle er bekendt med de regler, der i fællesskab er regnet for de vigtigste. Mange husordener har desuden den brist, at der er for mange påbud med, store som små. Dette medfører, at administrationen reelt ikke kan admini-

strerer efter det. På samme måde som at fællesskabets leveregler skal respekteres, skal de enkelte beboere også respekteres og behandles som voksne mennesker, der selv kender forskel på god og dårlig opførsel.

Vedligeholdelsesordning for afdelingen

Den øverste myndighed, repræsentantskabet, har at den samme vedligeholdelsesordning skal gælde for alle afdelinger.

Der er valgt en A-ordning med NI-beløb, hvor lejerer har forpligtelsen til at vedligeholde boligen i boperioden med nødvendig hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Derudover har lejerer pligt til ved fraflytning at betale for en normalstandsættelse af boligen. Afdelingen overtager gradvist over maksimalt ti år denne forpligtelse.

Misligholdelse af boligen vil under begge ordninger skulle betales af den fraflyttende lejer. Dog kan det aldrig kræves, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Råderet

Når du bor i en almen bolig, har du ret til at forbedre eller forandre den. Det kaldes for råderet.

I henhold til gældende lovbestemmelser har du ret til at udføre visse arbejder, hvor du selv skal betale for udgifterne, men kan få godtgjort nogle af dem, hvis du flytter. Men loven åbner mulighed for at boligselskaberne og afdelingerne kan udvide denne råderet.

Vi mener det skal være attraktivt at bo i Køge Boligselskab, derfor er der indført en principiel fri råderet.

Råderetten i boligselskabet er opdelt i tre dele:

- Boligforbedring: Du betaler og har ret til godtgørelse ved fraflytning.
- Fornyelse og forandring: Du betaler, men skal normalt ikke reetablere ved fraflytning. Så længe lejemålet ikke forringes er der ingen grænser for, hvad beboerne må forandre og forny.
- Individuel boligmodernisering: Selskabet lægger pengene ud, du betaler en forhøjet husleje.

De tre dele er nærmere beskrevet i den enkeltes afdelings råderets ordning.

Samarbejdet med selskabets ledelse

Når du har påtaget dig tillidshvervet at sidde i en afdelingsbestyrelse, kan du forvente at modtage rimelig hjælp og opbakning fra boligorganisationens administration.

Det følger af, at boligorganisationens ledelse (den administrative ledelse og den valgte organisationsbestyrelse i fællesskab) skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i dens arbejde. Det er f.eks. vigtigt med et tæt samarbejde om disse emner:

- Råderetten og beboernes anvendelse af den udvidede råderet, udarbejdelse af konkrete løsningsforslag til de enkelte forbedrings- og forandringsudseende, kvalitet m.m.
- Vejledninger på indvendige vedligeholdelsesarbejder (og udvendige i nær tilknytning til boligen) og evt. på syn ved fraflytninger.
- Opfølgning på husordensreglerne ud fra de lokale forhold og behov.
- Beboernes deltagelse i forskellige pasnings-, rengørings- og vedligeholdelsesopgaver, som også stiller krav til administrationen om at yde en differentieret og tilpasset service.
- Opbakning om samarbejde med forskellige offentlige myndigheder. I de senere år er tættere samarbejde med kommunen blevet påkrævet.
- Information og dialog om boligafdelingens budget.
- Teknisk rådgivning – f.eks. om bygningsvedligeholdelsen og/eller forbedring af byggeskader.
- Information om kommunale og statslige afgiftsændringer, f.eks. ved grønne afgifter o.lign.

- Løbende ajourføring af diverse aftaler, der påfører boligafdelingen udgifter (servicekontrakter, abonnementer, forsikringsaftaler m.v.).
- Uddannelse af afdelingsbestyrelsens medlemmer.

Afdelingsbestyrelsens ansvar

Det er vigtigt at slå fast, at afdelingsbestyrelsen ikke har noget juridisk og økonomisk ansvar. Den skal selvfølgelig handle forsvarligt i sine dispositioner.

At afdelingsbestyrelsen ikke har det formelle ansvar betyder blot, at den ikke kan indhente tilbud og indgå bindende aftaler med håndværkere og andre. Disse opgaver vil administrationen tage sig af.

Det er jo grundlæggende derfor man har dem – for at tage sig af det praktiske, tekniske og økonomiske, når beboerdemokratiets beslutninger skal føres ud i livet. Omvendt må afdelingsbestyrelsen så også føle sig klædt på til at kunne træffe de rigtige valg og til at kunne argumentere over for beboerne, når en ny idé skal sættes i vandet. I praksis er det organisationsbestyrelsen, der har det juridiske og økonomiske ansvar. Den skal sikre, at dispositionerne i de enkelte afdelinger er forsvarlige og skride ind, hvis beslutninger i afdelingsdemokratiet er imod gældende lovgivning, eller hvis der ikke holdes en rimelig standard vedrørende vedligeholdelsen af boligorganisationens ejendomme. Men også organisationsbestyrelsen er nødsaget til at respektere de lovlige beboerdemokratiske beslutninger, der træffes i de enkelte afdelinger.

Lejerens rettigheder

Det er vigtigt i enhver samarbejdsrelation mellem boligorganisationens forskellige parter, at beboernes grundlæggende rettigheder til stadighed holdes for øje og respekteres. Følgende rettigheder er tillagt ved lovgivning og kan ikke ved aftale eller beboerdemokratisk beslutning fratages lejerens:

- Brugsretten over lejligheden efter § 72 i grundloven er boligen ukrænkelig.
- Installationsret: Lejeren kan foretage sædvanlige installationer, medmindre boligorganisationen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.
- Råderet og godtgørelse for forbedringer.
- Ret til at opsætte antenne/parabol Lejeren kan anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer.
- Bytteret Lejeren kan bytte sin bolig med en lejer af en anden bolig således, at denne overtager den almene bolig, efter nærmere regler.
- Fremlejeret: Lejeren kan fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse efter nærmere regler
- Ret til at andre i husstanden kan fortsætte lejemålet Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejemålet
- Ret til at deltage i beboerdemokratiet

Du kan læse mere om beboerdemokratiet i nedenstående lovgivning og dokumenter.

Diverse lovgivning:

- Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger §§ 33-44.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. §§ 4-20.
- Lov om leje af almene boliger
- Vejledning om drift af almene boliger m.v.
- Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.

Tekster i boligorganisationen:

- Lejekontrakten
- Boligafdelingens husorden
- Boligafdelingens vedligeholdelsesreglement – der handler om boligernes indvendige og udvendige vedligeholdelse samt fraflytningsordning.
- Boligafdelingens råderets- og positivliste
- Boligorganisationens vedtægter

De fleste informationer kan hentes på følgende hjemmesider:

www.kbs.dk

www.bl.dk

www.retsinfo.dk

VELKOMMEN TIL
BEBOERDEMOKRATIET

