

AFDELINGSBESTYRELSEN

ARBEJDER

BO42

Inkl.
opsamling
på opgaver

Kursus for afdelingsbestyrelser i Bo42

Dorte Hjerrild, BL – Danmarks Almene Boliger

Lørdag d. 23. marts 2019

VELKOMMEN 😊

- Nyd morgenmaden og det gode selskab
- Noter dit svar på følgende:
 - Det, jeg særligt håber at få ud af i dag, er ...

Det jeg håber at få ud af i dag

- Værktøjer
 - Erfaringsudveksling
 - Ide: Formøde → dialog m. beboere
 - Inspiration til at få ting til at ske
 - Bedre gennemslagskraft i ff. administrationen
 - Kunne gennemføre ideer hurtigere end nu
 - Input til hvorfor noget ikke kan lade sig gøre
 - Større indblik i best. arb. → hvad hi har indflydelse på (regler mv.)
 - Hvilke forventninger er der til mig?
 - Hvordan samarbejde med de andre afd.?
 - Hvad kan jeg - udover det sociale?
- Organisatorisk hukommelse

Dagens program og indhold

- Velkomst og præsentation
- Kort om de almene boliger i Danmark
- Roller og ansvar i Bo42
- Afdelingsbestyrelsens opgaver
- Samarbejdet i Bo42

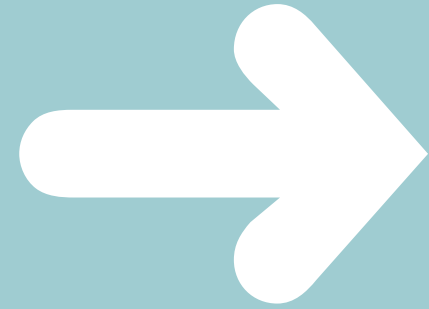
- Orientering v/ Per Carlo og Ebbe

Frokost
kl. 12.00

Middag
kl. 18.30

- Korte oplæg
- Øvelser
- Dialog
- Flexibilitet

Præsentation



Hvad er BL – Danmarks Almene Boliger?

- Interesse- og brancheorganisation for cirka 530 almene boligorganisationer
- BL arbejder for vores medlemmers og beboernes interesser ved at søge indflydelse på den almene boligsektors udvikling både økonomisk, teknisk og socialt
- ”Kurser og rådgivning” tilbyder BL's medlemmer rådgivning og uddannelse, proceshjælp, facilitering, konflikthåndtering og inspiration til udvikling af det arbejde og samarbejde, der udfolder sig i en almen boligorganisation og i beboerdemokratiet

Hvem er I?

Op at stå - ud på gulvet

Hils gerne på en du ikke kender og tal om et af spørgsmålene:

1. Hvad er det bedste ved at være med i afdelingsbestyrelsen?
2. Hvad drømmer du om at opnå med dit arbejde i afdelingsbestyrelsen?

Ca. 4 min. i alt, og så går man videre og hils på en ny ...

Fortsætter i 3 runder

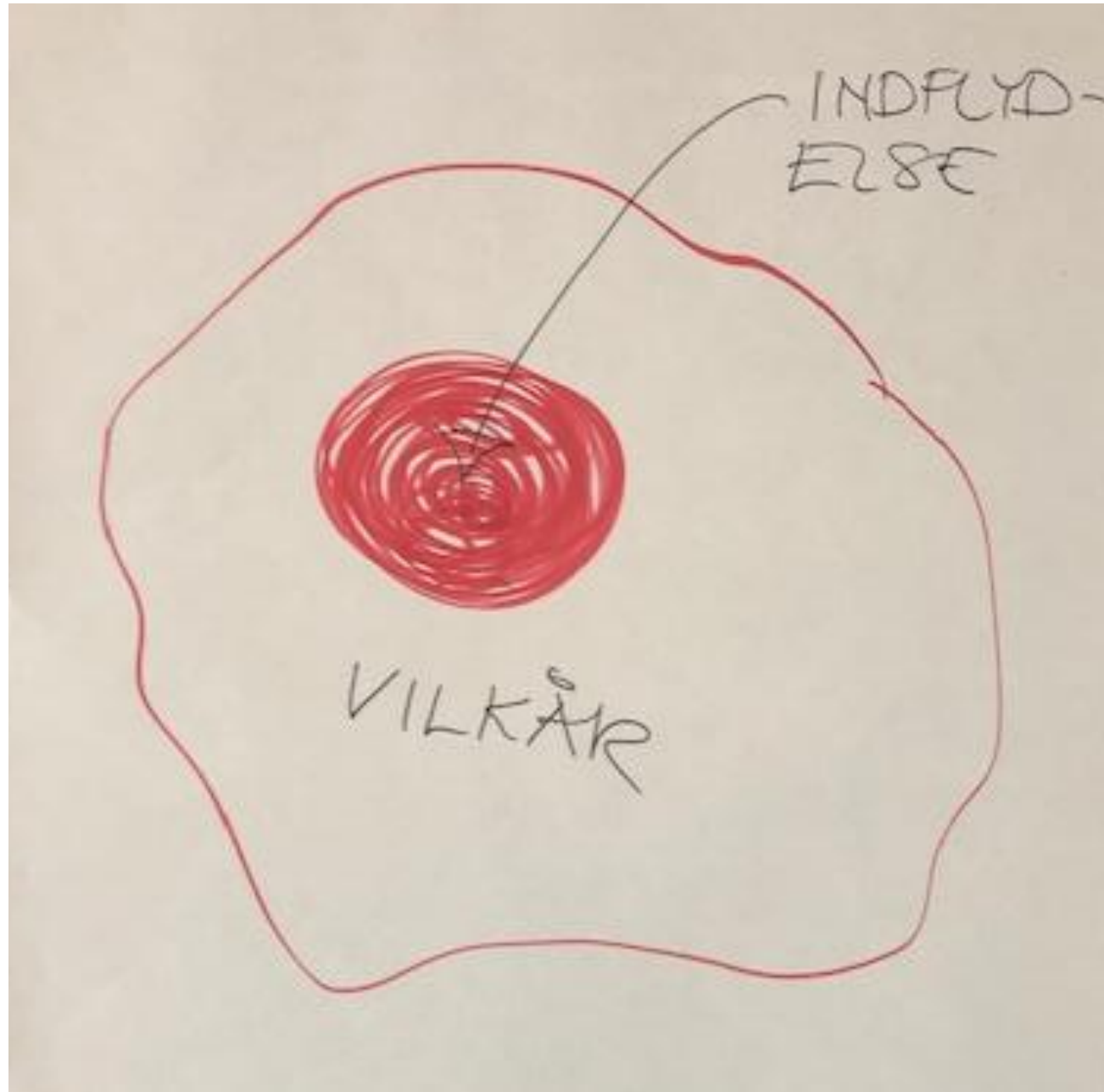


Det bedste

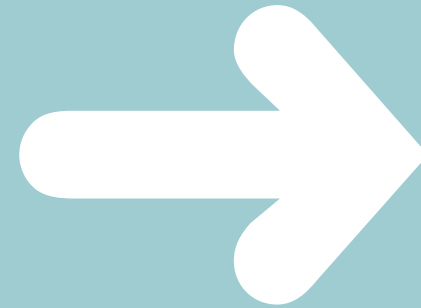
- * Indflydelse på arb. i best + kontakten med beboerne
- * Medbestemmelse
- * Spændende
- * Fællesskab og involvering → kan ikke lade være
- * Være med til at gøre det hele funktionelt + føre idter ud i livet
- * Indgående kendskab til det at bo alment

Drømmen

- * Bedre kontakt til beboerne
↳ at de melder mere ud + bliver involveret
- * At få viden om nye tiltag → kunne informere og blive inspireret
- * Mindre topstyring



Kort om de almene boliger i Danmark



De almene boligorganisationers opgave

- Hvorfor har vi almene boliger?
- Hvilken opgave skal boligorganisationen løse?
- Formålet:

” Almene boligorganisationer har som formål at stille **passende boliger** til rådighed for **alle med behov herfor** til en **rimelig husleje** samt at **give beboerne indflydelse** på egne boforhold.”

SAMFUNDSANSVAR – EN DEL AF VORES DNA

BL – Danmarks Almene Boliger fylder 100 år i 2019. Det er værd at reflektere over.

De almene boliger blev grundlagt som modsvar til de dårlige boforhold, som industrialiseringens arbejdere levede under. Erkendelsen var, at sunde og gode boligforhold er et afgørende grundlag for et velfungerende samfund. Samfundsansvaret ligger således i den almene sektors DNA.

Forudsætningen for, at den samfundsmæssige værdi af den almene sektor også de næste mange år er

helt klar er, at vi selv er skarpe på, hvad vi leverer – og værdien heraf.

Vi leverer gode boliger til almindelige mennesker – også i store byer med pressede boligmarkeder. Vi huser familier i udsatte positioner via den boligsociale anvisning. Vi leverer boligsociale indsatser og masser af frivilligt arbejde udført af beboerne i boligområderne.

Vi tager ansvar for, at boligerne løbende renoveres til ordentlig og nutidig standard, og der investeres i



- Sunde og gode boliger er et afgørende grundlag for et velfungerende samfund
- Vi leverer gode boliger til alle – familier, enlige, handicappede, ældre, flersprogede...
- Hvad ville konsekvensen være, hvis vi ikke leverede boliger og boligsociale indsatser for de svageste i vores samfund?



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

De almene boligorganisationer

- Fællesskab – for alle
- Forening – demokratisk
- Finansiering – non-profit og selvfinansierende





Sådan
præsenterer
I jer selv

Velkommen til Bo42 - Boliger til alle

Bo42 er med 1.172 boliger den største almene boligorganisation på Bornholm.

Vi sikrer kvalitetsboliger til 2.000 beboere, 15% af Rønnes befolkning og 10% af Svaneke's befolkning. Bo42 har en årlig omsætning på 71,2 mio. kr., hvor de 20,2 mio. kr. bruges på vedligeholdelse af vores ejendomme og grønne områder.

Udover hovedorganisationen har vi 32 datterselskaber (afdelinger) med hver deres regnskab og budget. Bo42 er en organisation med **aktuelt 78 frivillige fordelt på 27 boligafdelinger**. Vi er 18 ansatte fordelt på 4 lokationer i Rønne.

Akut bolig



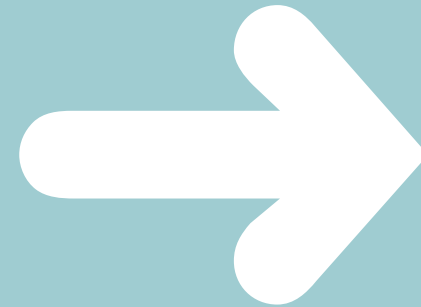
Nye ungdomsboliger i Rønne



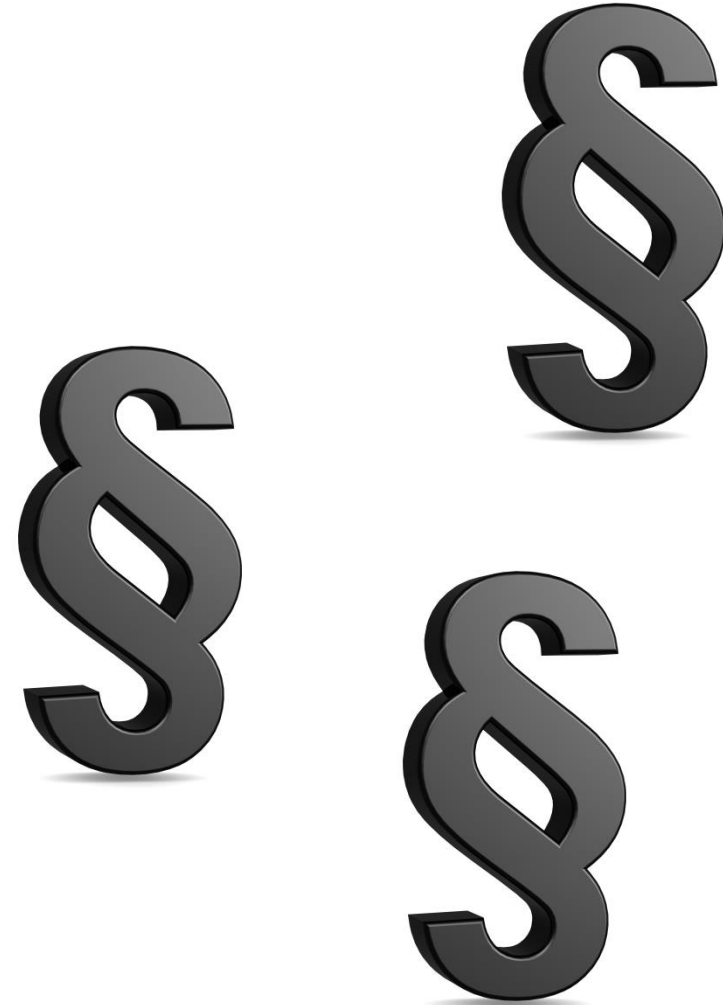
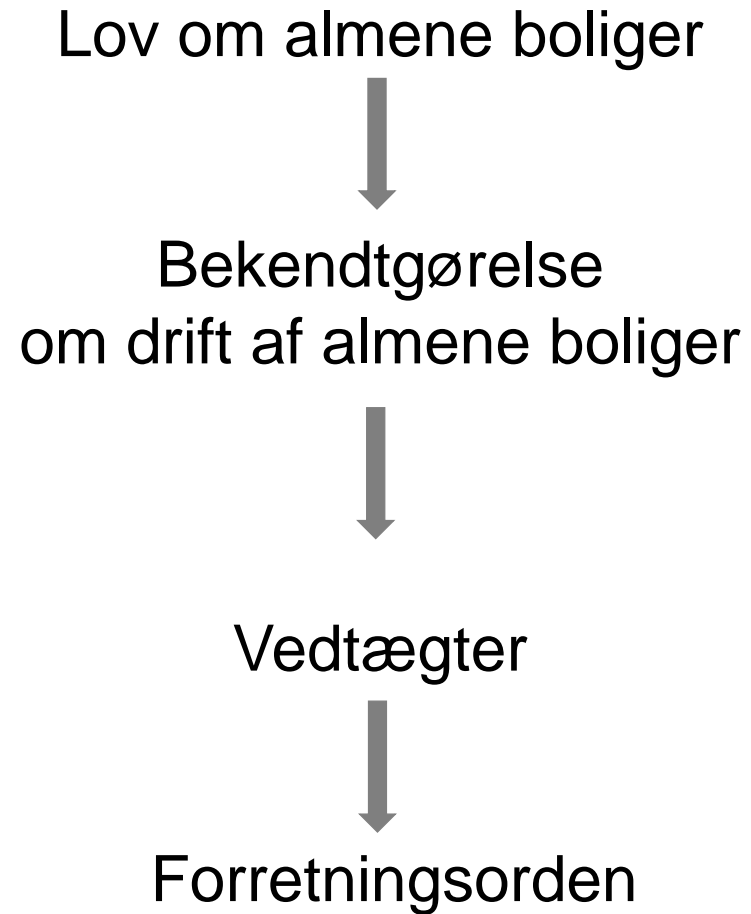
Bornholmerbredbånd i Bo42

BORNFIBER.DK

Roller og ansvar i Bo42



De formelle rammer



Boligorganisationens målsætninger

- "Boligorganisationen skal sikre en **forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger**"
- "Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de **almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og forsvarlig stand**"
- "Boligorganisationen skal i forb. med **opførelse og renovering af almene boliger tilstræbe af få mest mulig værdi for de investerede midler**
- "Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger **tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet**"
- "Boligorganisationens ledelse skal udvise **god ledelseskik** og arbejde for at fremme et **velfungerende beboerdemokrati**"

Beboerdemokrati generelt

Alle lejere kan:

- Deltage i afdelingsmødet
- Fremsætte forslag på afdelingsmødet
- Vælges til:
 - Afdelingsbestyrelsen
 - Hovedbestyrelsen
 - Repræsentantskabet



3 beslutningsorganer

- Øverste myndighed (repræsentantskabet)
- Organisationsbestyrelse
- Afdelingsmøde

Og et samarbejdsorgan:

- Afdelingsbestyrelsen



Øvelse

- Kom med jeres bud på, hvad der er den overordnede opgave for:
 - Repræsentantskabet
 - Hovedbestyrelsen
 - Afdelingsmødet
- Tal sammen i mindre grupper af 3-4 personer

REPRÆSENTANTSKAB

- Øverste ledelse
- Boligselskabets politik (byggeri)
- Vælger hovedbestyrelse (blandt alle lejere)
- Vælger org. revisor
- Godkender årsberetning (råghund)
- -- årsregnskab + vedtægter (ændringer)

Hovedbestyrelsen

- Følge op på beslutninger i rep. skab
- Ansigtet udadtil
- Ansætter + afskediger direktør
- Budget for org. → adm. bidrag fx
- Være afd. best., hvor der ikke er én
- Benytte tilskud / lån fra disp. fond m.v.
- JURIDISK OG ØKONOMISK ANSVAR
- Ledelsessamarbejde m. direktøren

Afdelingsmødet

- Godkender afd. budget
- Valg til afd. best. + rep. skab
- Godkender vedl. + byggeprojekter
- Behandle / godkende indkomne forslag
- Godkende råderetskatalog (udv. arb.)
- Godkende husorden
- Godkende husdyrreglement
- Godkende vedligeholdelsesreglement
- Godkende rammer for sociale aktiviteter
- TRIVSEL i afdelingen

SE

VE

DI

ST

Y

RE

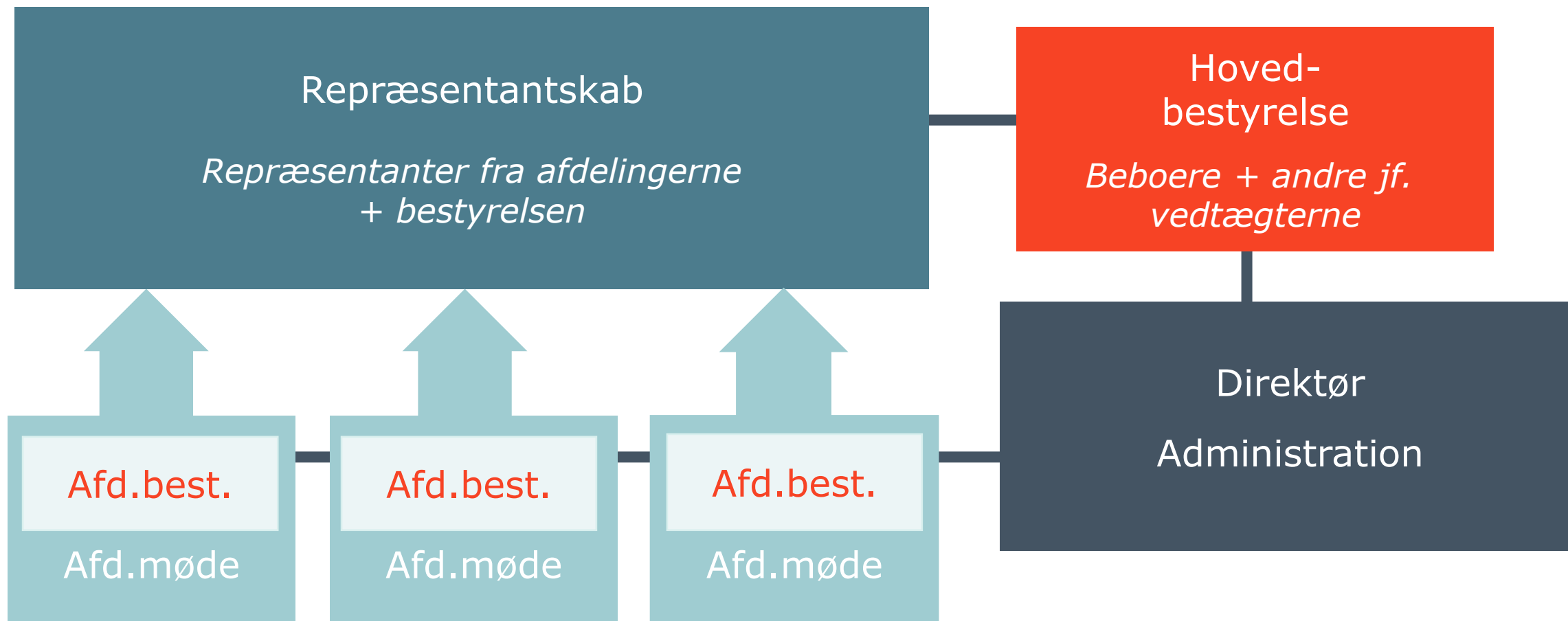
+

FOR

RETNINGS

ORDNER

Almen boligorganisation med boligafdelinger - med repræsentantskab



Repræsentantskabet

- Bo42's øverste myndighed
- Repræsentantskabet består af:
 - Organisationsbestyrelsen og mindst en repræsentant fra hver afdeling
 - Afdelingens repræsentanter vælges på afdelingsmødet
 - Afdelingsmødet kan beslutte at overlade det til afdelingsbestyrelsen at udpege afdelingens repræsentanter

Fra Bo42's vedtægter:

stk. 1 Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

stk. 2 Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og 1 repræsentant for hver afdeling, jf. §§ 9 og 13. Herudover har afdelinger med mere end 50 boliger yderligere 1 repræsentant pr. påbegyndt 50 boliger. De afdelingsvalgte repræsentant(er) skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling.

Repræsentantskabets kompetence

- Beslutter de overordnede rammer for boligorganisationen, fx:
 - Valg af revisor
 - Administrationsform
 - Grundkøb og byggepolitik
- Og vedrørende afdelingerne:
 - Køb og salg af afdelinger og ejendomme
 - Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
 - Grundkøb og nyt byggeri
 - Nedlæggelse af en afdeling
 - Fælles afdelingsmøde og afdelingsbestyrelse
- Beslutninger vedrørende afdelingerne kan uddelegeres til organisationsbestyrelsen

Tilsidesættelse af afdelingsmødet

- Repræsentantskabet kan igangsætte større arbejder i en afdeling uden om afdelingsmødets beslutning
 - Betingelse: De pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige (tidssvarende og konkurrencedygtige)
 - Krav: Indberettes til boligministeriet
- Gælder kun ved:
 - Større renoveringsopgaver (fx fysiske helhedsplaner)
 - Større energibesparende foranstaltninger
 - Boligsociale helhedsplaner
 - Fremtidssikring af bebyggelsen

Organisationsbestyrelsen

- Har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger
 - Ansvarlig for strategi og overordnede retning og mål
- Er formelt ansvarlig for driften
 - Herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabs- aflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler
- Dvs. juridisk og økonomisk ansvarlige

Behov for at præcisere...

§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet.

Mere præcisering...

§ 14 b. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse har **ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger** og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt og produktivt.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse har **ansvar for vedligeholdelsen af afdelingens bygninger m.v.**, og at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.

Stk. 4. Boligorganisationens bestyrelse skal **opstille og implementere mål** for forbedring af produktivitet og effektivitet, såfremt effektivitetsnøgletal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Den dobbelte ledelsesopgave

Forening

- Beboerdemokrati
- Frivillighed
- Fællesskab
- Rummelighed
- Boligsocialt ansvar

Forretning

- Fuld udlejning
- Gode, billige boliger
- Effektivitet
- Service



Afdelingsmødet

→ Godkender

- Budget og evt. regnskab
- Arbejder og aktiviteter
- Forebyggende socialt arbejde
- Husorden og vedligeholdelsesreglement
- Vedligeholdelsesordning
- Udvendig råderet
- Digitale værktøjer i forbindelse med afvikling af afdelingsmødet
- Sammenlægning af afdelinger

→ Vælger

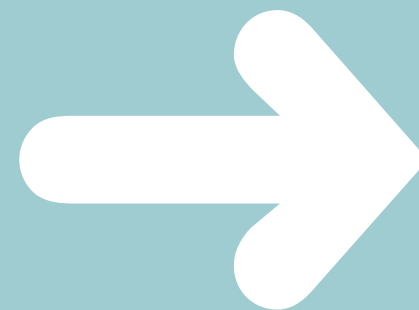
- Afdelingsbestyrelsen
- Evt. repræsentanter til repræsentantskabet

Afdelingsbestyrelsen beslutter....



...næste møde!

Afdelings- bestyrelsens opgaver



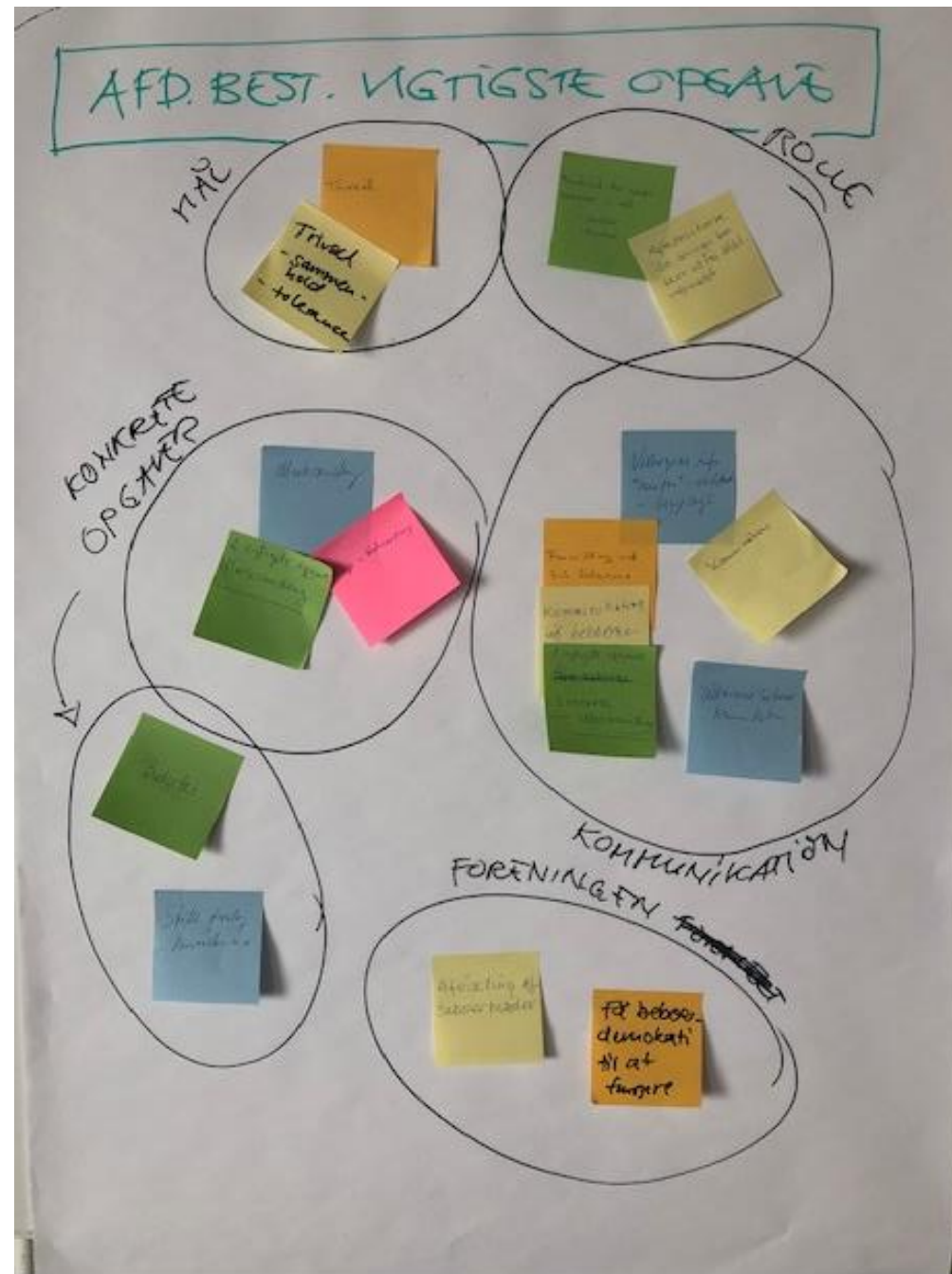
Øvelse

Hvad er afdelingsbestyrelsens 2 vigtigste opgaver?

1. Skriv et bud på hver sin post-it
2. Præsenter dit bud for de andre ved bordet
3. Bliv enige i gruppen om de 3-4 vigtigste
4. Præsenter dem i plenum

Afdelingsbestyrelsens vigtigste opgaver

- Trivsel
 - Sammenhold
 - Tolerance
- Bindeled for andre beboere i afdelingen
 - Ønsker
 - Tanker
- Repræsentere de øvrige beboere
- Markvandring
- Budgettet
- Stille forslag
 - Husorden mv.
- Videregive info "ovenfra" – stødpude – begge veje
- Kommunikere / kommunikation
- Aktivere beboere
- Afvikling af beboerdemokratiet
- Få beboerdemokratiet til at fungere



Afdelingsbestyrelsens formelle opgaver

- Indkalder og afvikler afdelingsmøder
- Indkalder og afvikler møder i afdelingsbestyrelsen
 - Dagsorden skal gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter
 - Referat af møderne skal gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødet
- Godkender regnskab
 - Kræver delegering fra afdelingsmødet
- Udarbejder og præsenterer forslag for afdelingsmødet
 - Budget for afdelingen
 - Overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen
 - Inkl. husorden mv.

Afdelingsbestyrelsens resultater

Husk at dele de gode resultater – med hinanden og jeres beboere

- Hvornår har I sidst opnået noget i afdelingsbestyrelsen, som gjorde en væsentlig forskel for (nogle af) beboerne i jeres afdeling?
- Hvad gjorde I som afdelingsbestyrelse godt i det forløb?

GODE

IDÉER

FRA AFD. TIL AFD.

(summemøde)

- * Uformelt møde / formøde med beboerne → idéer, ønsker, behov fra beboerne til afd. best.
- * Udhangsskab / opslagstavle → info til/fra beboerne og til/fra afd. best.
- * Værktøjskasse → hos adm.
- * Nyhedsbrev fra afd. best. til beboerne
- * Tema på afdelingsmøde
- * Valgfrie modeller ved renovering
- * Hold fast, indtil den rigtige løsning (og finansiering) er fundet
- * Julearrangement (udvidet) → interessant nok + program som trækplaster (bank, flotte præmier fra lokale leverandører)
- * Blomst til indflyttere + info om afdelingen



Tjekliste til afdelingsbestyrelsen

- I har overblik over jeres opgaver henover året
- Der er god orden i afdelingen
- I bidrager til den generelle trivsel
- I fører tilsyn med vedligeholdelse ved markvandringen
- I har den viden der skal til for at kunne godkende afdelingens budget og regnskab
- I er tilfredse med afviklingen af afdelingsmøderne
- Fremlæggelsen af budgettet og afdelingens arbejde/aktiviteter fungerer godt
- I udarbejder forslag og ved hvem der er tovholder på det
- Der er et fint udvalg af aktiviteter i afdelingen
- Bestyrelsens egne møder er effektive og gode
- Beboerne har reel mulighed for indflydelse
- I har et aktivt beboerdemokrati



Øvelse:

Tag udgangspunkt i "Tjekliste til afdelingsbestyrelsen"

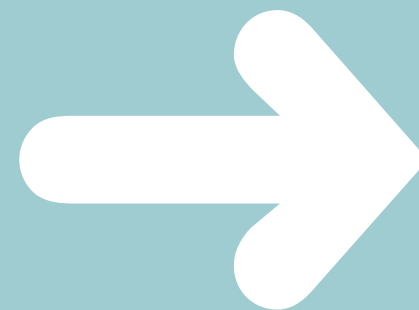
Hvor tænker du, at I kan styrke arbejdet i din afdelingsbestyrelse?

Hvad kræver det?

Samtale 1:1



**Hjælp til jeres
arbejde**



Forretningsorden

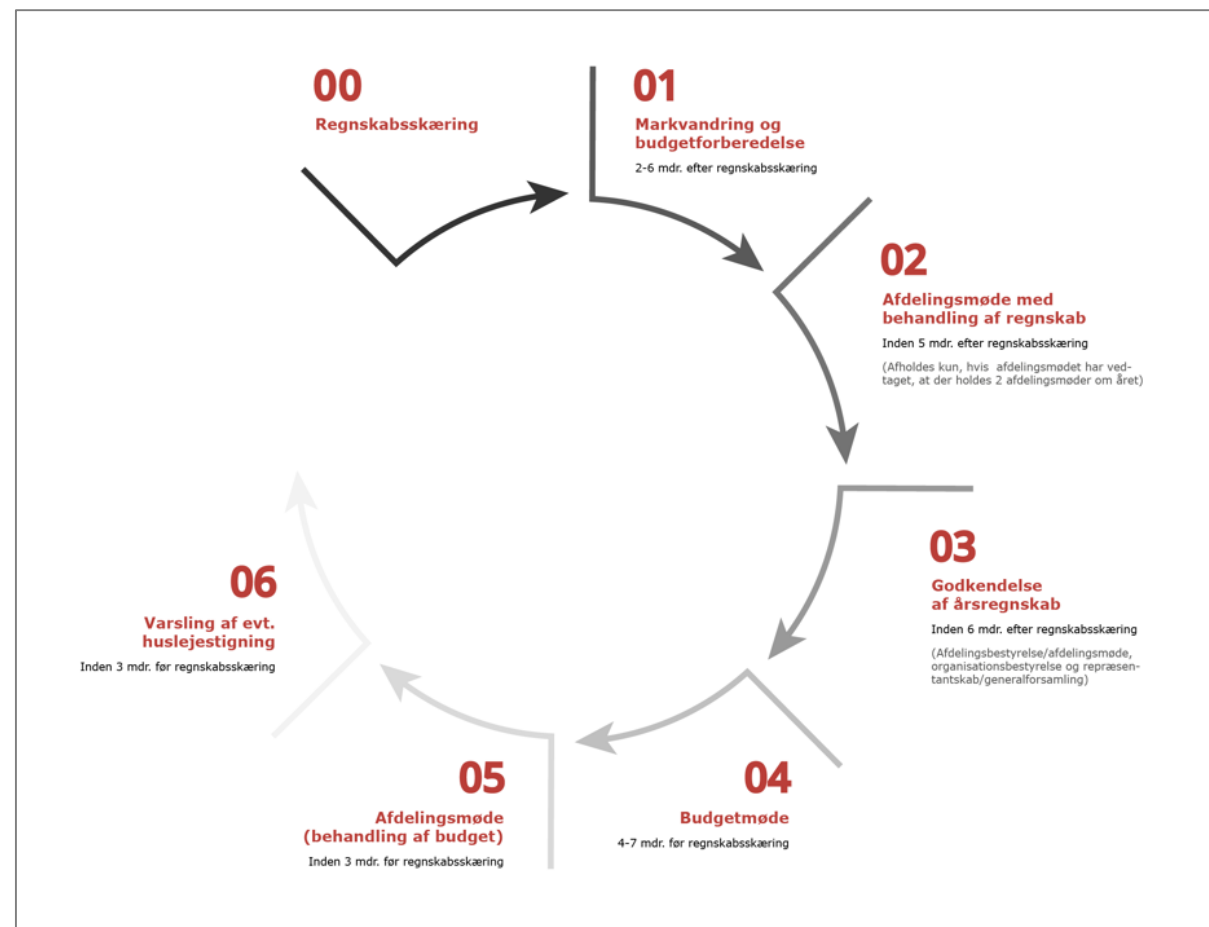
- Afdelingsbestyrelsens arbejdsgrundlag
- Giver fælles forståelse for afdelingsbestyrelsens arbejde
- Beskriver noget om indkaldelse og afholdelse af møder og om beslutningsdygtighed

**Forretningsorden for
Afdelingsbestyrelsen**

Årshjul og aktivitetsliste

- Få overblik over de bundne opgaver med årshjulet
- Planlæg og koordinér afdelingens øvrige opgaver

Værktøj til årshjul og aktivitetsliste



Status i afdelingsbestyrelsen

Hvor gode er I til at vurdere indsatsen og resultaterne for det seneste år?

Hvis ikke, så er det en rigtig god idé at begynde på det.

Fx:

- Hvordan er året gået?
- Hvilke initiativer er I kommet i mål med?
- Hvad har fungeret rigtig godt?
- Hvor der er plads til forbedring?

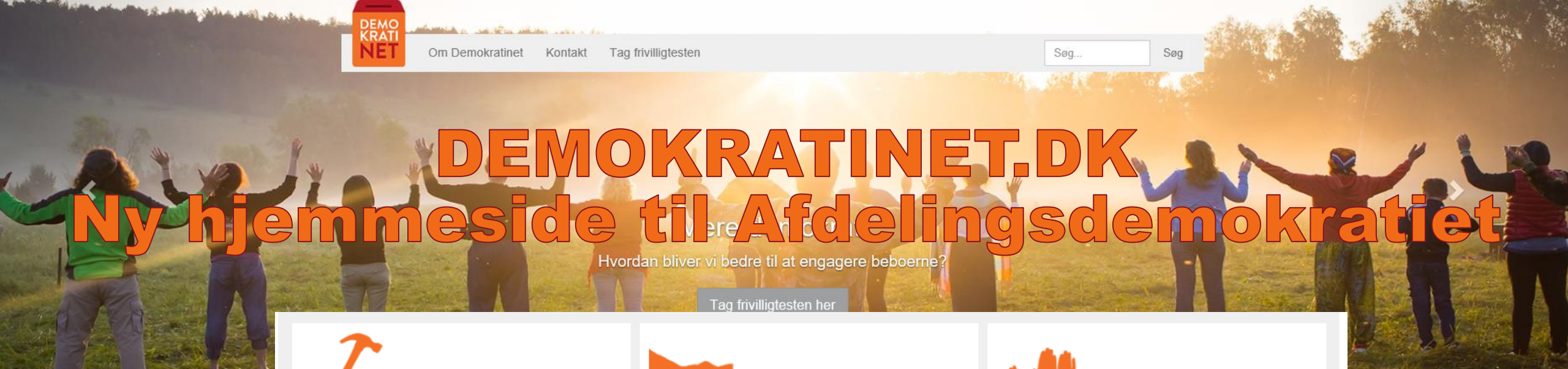
[Eksempel på spørgeguide](#)



Afdelingsmøderne

	Meget enig	Enig	Hverken enig eller uenig	Uenig	Meget uenig
Afdelingsbestyrelsen er tilstrækkelig forberedte til afdelingsmøderne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beboerne bidrager til udviklingen af afdelingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det praktiske arrangement fungerer godt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afdelingsmøderne som helhed fungerer godt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kvaliteten af afdelingsmøderne vil højnes, hvis:



DEMOKRATINET.DK

Ny hjemmeside til Afdelingsdemokratiet

Vere... i...

Hvordan bliver vi bedre til at engagere beboerne?

[Tag frivilligtesten her](#)



Jeg vil sætte aktiviteter i gang

Her finder du redskaber og gode råd til at igangsætte aktiviteter i din boligafdeling.



Jeg er ny i afdelingsbestyrelsen

Her finder du værktøjer, som kan hjælpe dig til at få styr på din nye rolle som medlem af afdelingsbestyrelsen.



Udvikling af beboerdemokratiet

Her finder du værktøjer og information, som kan bidrage til at udvikle beboerdemokratiet i din boligafdeling.



Jeg vil dygtiggøre mig som medlem af afdelingsbestyrelsen

Her finder du værktøjer, som kan øge din viden om beboerdemokratiet og din rolle, som medlem af afdelingsbestyrelsen.



Generel information om almene boliger

Her finder du mere overordnet information om almene boliger i Danmark.



Alle værktøjer

Her finder du samtlige værktøjer

[Tag frivilligtesten](#)

[Få dit frivilligbevis her](#)



Dirigentens rolle

Skal du være dirigent? Så kan det måske være en hjælp for dig at læse dirigentmappen.



Vi er forskellige

Som afdelingsbestyrelse taler du på beboeres vegne - husk, at de er forskellige.



5 trin til flere frivillige

Brug de 5 trin til at få flere frivillige i din afdeling.



Spørgeguide - statusmøde i afdelingsbestyrelsen

Brug denne spørgeguide til evaluering af det seneste års arbejde i bestyrelsen.



Digitale afdelingsmøder

Læs om muligheden for at supplere det fysiske afdelingsmøde med et digitalt lag.



Bømedemokrati - inspirationshæfte

Vil I også blive bedre til at inddrage børnene i udviklingen af boligafdelingen?



KABs film om at bo alment til leje

Se filmen og bliv klogere på den almene bolig og beboerdemokrat.



Forretningsorden afdelingsmøder

En forretningsorden afdelingsmødet er en mødets afvikling.



Kurser hos BL - Danmarks Boliger

BL - Danmarks Almene Boliger udbyder en række kurser for beboerdemokrater.



Forventningsafstemning

kommerende års arbejde i bestyrelsen.



Forretningsorden for

arbejde med en forretningsorden.



Stillingsannoncer til

Ledig post i afdelingsbestyrelsen? - Skriv et stillingsopslag, så beboerne ved, hvad det handler om.



Almene boliger for alle - på alle sprog

12 sprog



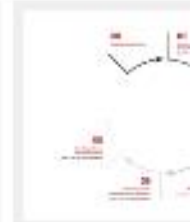
FrivilligLab

frivillige. Tag ledelse af frivillige.



Hold et fast

frivillige.



Årshjul og akt

Frivilligt arbejde.

REDSKABER TIL AFDELINGSDEMOKRATIET



Afdelingsbestyrelsen - hvad er min rolle?

Er du nyvalgt eller overvejer du at stille op til afdelingsbestyrelsen, kan du her læse lidt om rollen som afdelingsbestyrelsesmedlem.



Læsevejledning afdelingsbudget

Få hjælp til at tyde boligafdelingens budget.



20 råd til afdelingsmødet

Få tips til at afvikle det gode afdelingsmøde.



Start en aktivitet

Få gode råd til at sætte en aktivitet i gang i din boligafdeling.



Stem dørklokker

Tag en runde i afdelingen og tal med beboerne om det frivillige arbejde.



10 råd til at få de unge med

Her får du råd, som kan hjælpe til at involvere de unge i frivilligt arbejde i boligafdelingen.



Frivillighedspolitik

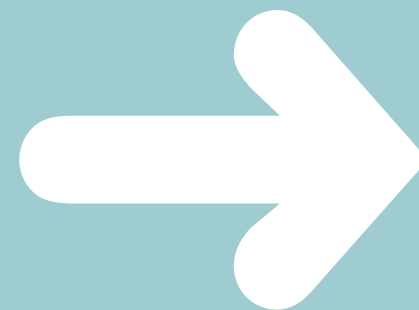
Få inspiration til at skrive en frivillighedspolitik for jeres boligafdeling.



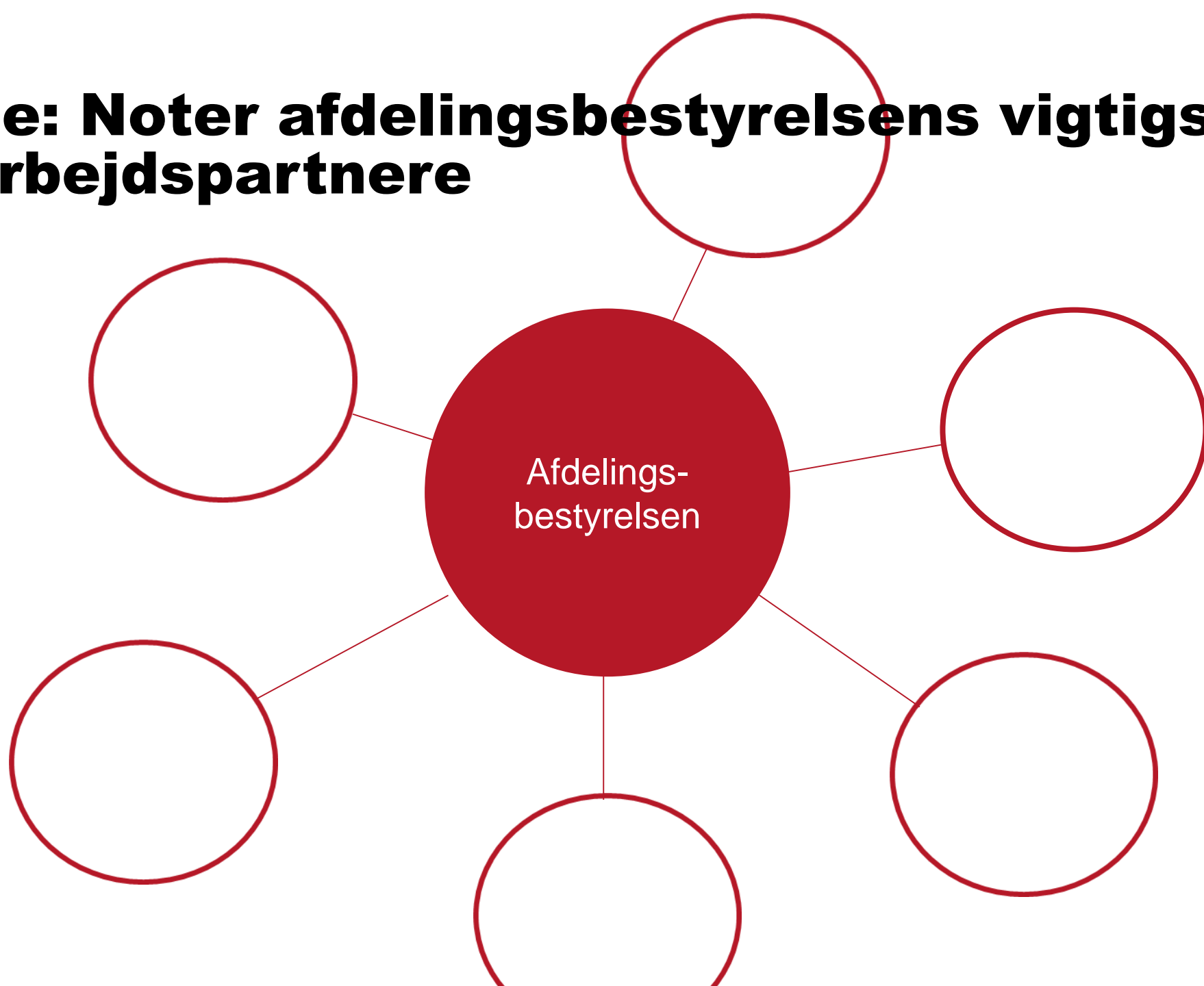
Frivilligbevise

Giv de frivillige mulighed for deres arbejde.

Samarbejdet i Bo42



Øvelse: Noter afdelingsbestyrelsens vigtigste samarbejdspartnere



SAMARBEJDS- PARTNERE



Dem og os

Beboerne	-	Organisationsbestyrelse
Beboerne	-	Administration
Administration	-	Drift
Beboerne i et område	-	Beboerne i et andet område
Personale	-	Beboerne
Arbejdsgivere	-	Personale
Organisationsbestyrelse	-	Driftsledelse



Spørgsmål til egen refleksion

- Hvor oplever I et "dem" og "os" i jeres organisation?
- Hvordan kan I bidrage til at skabe et "os" og "os" hos jer?



Arbejdsdeling - hvem gør hvad?

Hvis du synes, at det følgende er din opgave så rejs dig op ...

- At være opmærksom på beboernes ønsker og behov
- At tage initiativ til nye arbejder og aktiviteter
- At udarbejde forslag til nye initiativer i afdelingen
- At fremlægge forslag til godkendelse for afdelingsmødet
- At bidrage med faglig viden til forslag og beslutninger
- At godkende og prioritere budgetrammen
- At udføre beslutninger
- At indhente tilbud
- At rekvirere håndværkere
- At følger op på beslutninger

Opgave- og ansvarsfordeling



Arbejdsdelingen

Sørg for klar arbejdsdeling - fx:

Vedligeholdelse og
renholdelse

Afdelingsmødet godkender prioritering (serviceniveau)
og budgetramme
Ejendomsfunktionæren udfører
Evt. budgetkontrol til afdelingsbestyrelser

Indhente pristilbud

Administrationen udfører

Rekvirere håndværkere

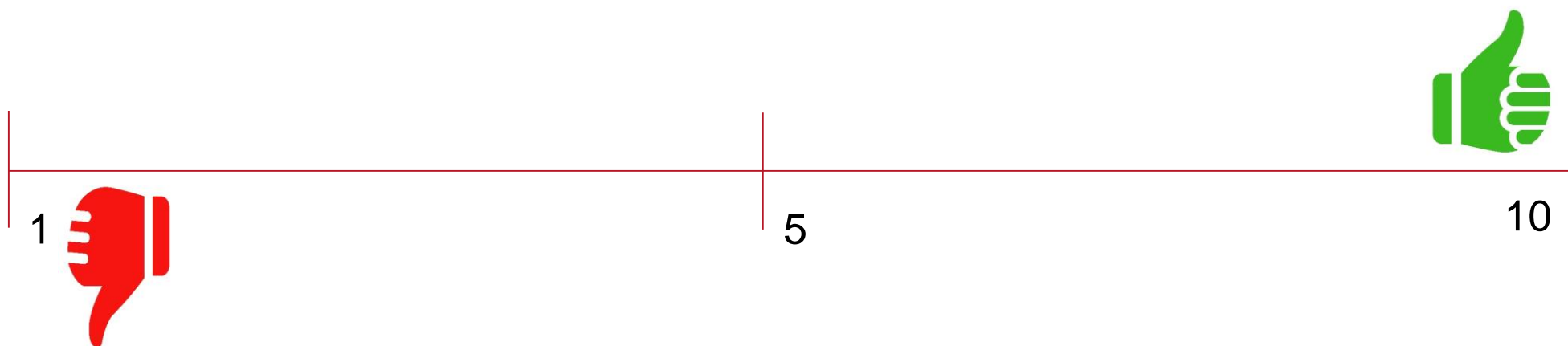
Administrationen udfører

Føre afdelingsmødets
beslutninger ud i livet

Administrationen udfører
Boligorganisationens ledelse er ansvarlig
Afdelingsbestyrelsen følger op

Øvelse

- Med den viden og erfaring du har nu, hvor afklaret er du med din rolle, ansvar og opgaver som medlem af afdelingsbestyrelsen?
- Vælg din placering på skalaen 1-10 (hvor 10 er højest)



Øvelse

- Med den viden og erfaring du har nu, hvor afklaret er du med din rolle, ansvar og opgaver som medlem af afdelingsbestyrelsen?
- Vælg din placering på skalaen 1-10 (hvor 10 er højest)



Tak for jeres opmærksomhed!