

Beboerdemokrati

For de fleste, som bor alment, er beboerdemokratiet - det at beboerne har indflydelse på dagligdagen i deres boligområde og også på udviklingen heraf, den naturligste ting i verden. Men sådan har det ikke altid været.

Før 1970 havde beboerne kun ret til at udtale sig - men ikke ret til at træffe beslutninger. I 1970 kom loven, der gav beboerne mulighed for indflydelse i boligafdelingerne, og i 1997 kom loven, der gjorde de beboervalgte repræsentantskaber til boligselskabernes øverste myndighed. Loven bestemte også, at der skulle være beboerflertal i boligselskabernes bestyrelser. Beboerne var nu bestemmende i både afdelingerne og selskaberne.

Mange bestemmer

I en almen boligorganisation er der mange, der træffer beslutninger. I boligafdelingerne er det afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen. I sager, der vedrører hele selskabet, er det repræsentantskabet og selskabets bestyrelse.

Hvert boligselskab har sine egne vedtægter, hvor det står beskrevet hvad der gælder netop der. Vedtægterne i de enkelte selskaber er bygget op om ministeriets Normalvedtægter. Normalvedtægterne må godt fraviges, men ikke på en sådan måde, at beboerne får mindre indflydelse.

Afdelingsmødet

Det er afdelingsmødet, der er den øverste myndighed i boligafdelingen. Alle beboere i en boligafdeling har adgang til og stemmeret på afdelingsmødet. I de fleste afdelinger har hver husstand to stemmer.

Afdelingsmødet vedtager afdelingens budgetter, moderniseringer og ordensregler. Afdelingsmødet kan også beslutte, at afdelingens regnskab skal godkendes på mødet. Boligselskabet kan give afdelingsmødet kompetence til, at vedtage afdelingens vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Afdelingsmødet vælger afdelingsbestyrelsen. I nogle afdelinger bliver afdelingsbestyrelsen valgt efter urafstemning.

Afdelingsmødet kan ved simpelt flertal beslutte, at en afgørelse skal til urafstemning. Budgettet skal dog sendes til urafstemning, såfremt 25 % på afdelingsmødet ønsker det.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år

Afdelingsbestyrelsen vælges af - og i blandt - afdelingens beboere. En afdelingsbestyrelse skal bestå af mindst 3 medlemmer, men der ikke nogen øvre grænse for, hvor mange, der kan sidde i en afdelingsbestyrelse. Dog skal en afdelingsbestyrelse bestå af et ulige antal medlemmer. Afdelingsbestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen.

Afdelingsbestyrelsen skal tilse, at der er god ro og orden i afdelingen, og føre tilsyn med afdelingens drift. Afdelingsbestyrelsen skal tilse at afdelingsmødets beslutninger bliver ført ud i livet. Det er afdelingsbestyrelsen, der udarbejder budgetforslag for afdelingen. Det sker i tæt samarbejde med DAB og Ejendomsmesteren. Afdelingsmødet kan beslutte, at det er afdelingsbestyrelsen, der godkender afdelingens regnskab.

Repræsentantskabet og selskabets bestyrelse

Det er repræsentantskabet, der er boligselskabets øverste myndighed. Repræsentantskabets består af medlemmer valgt af - og i blandt - boligselskabets beboere og selskabets bestyrelse. Som regel vælges repræsentantskabsmedlemmerne i de enkelte afdelinger, der er repræsenteret efter størrelse. Det kan variere fra selskab til selskab, men der skal være beboerflertal i repræsentantskabet.

Boligselskabets bestyrelse består af medlemmer valgt på repræsentantskabsmødet. I de fleste

selskaber har bestyrelsen også medlemmer, som er udpeget af kommunalbestyrelsen, DAB og medarbejderne. Det er helt op til det enkelte boligselskab, hvordan selskabet indretter sig på dette punkt. Der skal dog være beboerflertal i selskabets bestyrelse.

Det er boligselskabet, der står for nybyggeri, udlejning, ansættelsesforhold og økonomi. I selskabet er der dispositionsfonden og arbejdskapitalen, men det er også selskabets ledelse der skal godkende de enkelte afdelingers budgetter og regnskaber. Udlejning og ansættelsesforhold har selskabet som regel overdraget til DAB, via en forretningsføreroverenskomst. Opgaven omkring ansættelsesforhold løses i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne, når det gælder ledende funktionærer, og i tæt samarbejde med Ejendomsbestyrelsen, når det gælder det øvrige personale.

Kompetencefordelingen mellem repræsentantskab og bestyrelse kan variere fra boligselskab til boligselskab.

Sådan får beboerdemokratiet opbakning

Et er at beboerdemokratiet er lovfæstet. Det skal også fungere i praksis. I dette afsnit giver vi gode råd til, hvordan det kan lade sig gøre. Ligesom DAB's medarbejdere selvfølgelig altid står til rådighed med gode råd og vejledning.

Afdelingsmødet

Afdelingsmødet skal afholdes mindst 1 gang om året. Hvis afdelingsmødet har besluttet at godkende regnskabet er 2 møder dog nødvendige. Afdelingsbestyrelsen kan indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde, hvis der er noget beboerne skal tage stilling til mellem de ordinære møder. Hvis 25% af husstandene i en afdeling ønsker det, skal der ligeledes indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Ordinært afdelingsmøde skal indkaldes med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde tid og sted for mødet, samt en dagsorden. Dagsordenen skal indeholde beretning, budget, regnskab, valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter, samt indkomne forslag fra afdelingsbestyrelsen og beboerne. Såfremt afdelingsmødet beslutter det, skal medlemmer af selskabets repræsentantskab også vælges på afdelingsmødet. Afdelingsmødet kan også beslutte, at det er afdelingsbestyrelsen, der udpeger medlemmerne.

Indkomne forslag

Indkomne forslag fra beboerne skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før afdelingsmødet. Forslagene skal udsendes til beboerne senest 1 uge før mødet. Såfremt afdelingsbestyrelsen har udarbejdet en skriftlig beretning, skal denne også udsendes 1 uge før mødet. Det samme gælder for regnskab og budgetforslag. Det er dog en god ide, hvis man kan udsende budgetforslaget sammen med den første indkaldelse. Det giver beboerne mulighed for at komme med skriftlige ændringsforslag til budgettet. Det vil alt andet lige lette behandlingen af punktet.

Ekstraordinært afdelingsmøde

Afdelingsbestyrelsen skal indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde med 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for mødet. Forslagene der skal behandles, skal udsendes sammen med indkaldelsen.

Gode betingelser for afdelingsmødet

Hvis ikke afdelingsmødet er tilrettelagt ordentligt, kan det nemt udarte sig til en diskussion om formalia. For mange af den slags møder vil skræmme beboerne væk. De fleste gider ganske enkelt ikke høre på alenlange diskussioner om, hvordan en afstemning skal afholdes, eller om et forslag kan fremsættes eller ej.

Det er derfor vigtigt, at afdelingsbestyrelserne sørger for:

- at fristen for udsendelse af mødeindkaldelse m.v. overholdes.
- at lokalerne er i orden.
- at de forskellige hjælpemidler, der skal bruges er til stede.
- at der vedtages en forretningsorden for afdelingsmødet.
- at afdelingsbestyrelsen har en kandidat til dirigentposten.

Forslag til afdelingsmødet

En af bestyrelsens vigtigste opgaver er at udarbejde forslag til afdelingsmødet. Det gælder dels forslag til det årlige driftsbudget, ordensregler og forskellige moderniseringer og forbedringer. Og dels forslag til afdelingens udvikling på længere sigt - vedrørende driften, bygningerne, udeområderne og boligsociale tiltag.

Forslagene skal være gennemarbejdede. Og de skal klarlægge eventuelle konsekvenser for beboerne - økonomiske såvel som ikke økonomiske. Forslagene skal udarbejdes så de er overskuelige og lette at forstå. Mange, ellers udmærkede forslag, falder fordi afdelingsmødet har svært ved at overskue konsekvenserne. Det er altid afdelingsbestyrelsens ansvar, at afdelingsmødet er ordentligt klædt på til at træffe beslutninger. Ønsker en afdelingsbestyrelse hjælp til opgaven træder DAB gerne til.

Budgetlægningen

Budgetlægning er en af de store opgaver for afdelingsbestyrelsen. Her finder den overordnede prioritering sted. Vedligeholdelse, serviceniveauet i afdelingen, henlæggelser, beboeraktiviteter og mange andre udgifter, skal gå op med en fornuftig huslejeudvikling. Afdelingsbestyrelsen kan med fordel udarbejde budgetforslaget i tæt samarbejde med DAB og Ejendomsmesteren.

Tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand og drift

Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand og drift. Opgaven kræver både planlægning og samarbejde. DAB udarbejder hvert år en tilstandsvurdering af afdelingen i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelsen. På baggrund af tilstandsvurderingen udarbejder afdelingsbestyrelsen et forslag til langtidsbudgettet for de næste 10 år, i samarbejde med DAB og Ejendomsmesteren. Langtidsbudgettet vedtages af afdelingsmødet, sammen med driftsbudgettet.

Den daglige drift af afdelingen

Ejendomsmesteren og funktionærerne varetager den daglige drift af afdelingen. Og afdelingsbestyrelsen fører tilsyn. Dette samarbejde styrkes ved at afholde jævnlige møder, hvor afdelingsbestyrelsen giver kritik og ros, samt konstruktive forslag til, hvordan arbejdet kan gøres bedre. Og ejendomsmesteren giver sit bud på, hvordan opgaverne kan løses inden for de givne rammer; forklarer hvorfor tingene er gjort som de er gjort og giver et bud på hvordan opgaven eventuelt kan løses på en anderledes måde. Gennem en løbende dialog med Ejendomsmesteren kan driften af afdelingen hele tiden optimeres.

Ro og orden i afdelingen

Afdelingsbestyrelsen skal tilse, at der er god ro og orden i afdelingen. Det betyder ikke, at afdelingsbestyrelsen skal optræde som politibetjent. Ordensreglementet er det vigtigste redskab. Et ordensreglement skal ikke begrænse beboerne unødigt, men have klare og tydelige regler om at tage hensyn til hinanden. Når det spidser til, og det er nødvendigt at sende ubehagelige breve til en beboer, så overlad det til DAB. Men afdelingsbestyrelsen kan ofte med fordel mægle, hvis en konflikt mellem to beboere er gået i hårdknude. Afdelingsbestyrelsen skal ikke virke som "Bussemænd", men være nogen beboerne trygt kan

gå til, hvis der er problemer.

Uddelegering af opgaver

Afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet kan med fordel uddelegere opgaver til beboergrupper. Der er tit beboere, der interesserer sig specielt for en enkelt del af afdelingens liv. Det kan være afdelingens hjemmeside, legepladser, beboerarrangementer og meget andet. Her kan man med stor fordel nedsætte udvalg af beboere, til at varetage nærmere definerede opgaver. Det er vigtigt at udvalgene får det fulde ansvar for opgavens løsning. Udstik rammerne, både de økonomiske og andre, og lad udvalget arbejde uden unødigt indblanding fra afdelingsbestyrelsen. På den måde inddrages et større antal beboere - til gavn for afdelingen og dens beboere.

Beboerne skal informeres

Beboerne skal holdes orienterede om, hvad der foregår i afdelingen. De skal først og fremmest vide, hvilke større ting og visioner afdelingsbestyrelsen har på bedding. Afdelingsbestyrelsens arbejde skal i det hele taget gøres bekendt for beboerne, så de ikke går og spekulerer på, hvad afdelingsbestyrelsen mon nu gang i. Det er også vigtigt for beboerdemokratiet, at der er en løbende og åben dialog mellem afdelingsbestyrelsen og beboerne. Det er en stor opgave for afdelingsbestyrelsen. I mange afdelinger har man et beboerblad, som tit redigeres af en uafhængig beboergruppe. Det har flere fordele, at det ikke er afdelingsbestyrelsen der redigerer bladet. Ud over at det er en stor arbejdsopgave, det kan være svært for afdelingsbestyrelsen at løfte, samtidig med dens mange andre opgaver, er en uafhængig redaktion garant for den kritiske journalistik, som er en nødvendighed i et hvert demokrati - også beboerdemokratiet.

Vær synlig – og tal med beboerne

Sidst, men ikke mindst. Tal med beboerne. Det er vigtigt hele tiden at "tage pulsen" på afdelingen og beboerne. Kun ved at vide, hvad beboerne ønsker og tænker, kan afdelingsbestyrelsen fremme deres interesser og imødekomme deres ønsker. Det er snakken på gangene, mellem afdelingsbestyrelsens medlemmer og beboerne, der skaber forståelse for problemerne og de løsninger, der kan afhjælpe dem. Det er ikke nok at holde åbne møder. Ikke alle har lyst til at tale i en stor forsamling og ikke alle møder op. Der er, selv i små afdelinger, afstand mellem de valgte og dem, der vælger. Hvis beboerdemokratiet skal fungere, skal afstanden mellem de valgte og vælgerne mindskes. Beboerne skal kunne mærke, at der er nogen der interesserer sig for dem og deres problemer.

Kurser for bestyrelsesmedlemmerne

Det er ikke nogen enkelt opgave, at sidde i afdelingsbestyrelsen. Det er derfor vigtigt, at afdelingsbestyrelsens medlemmer løbende uddanner sig til, at blive endnu bedre beboerdemokrater. DAB har en række kurser, der henvender sig til beboerdemokrater. Det både grundkurser og mere avancerede kurser. BL har også en lang række kursustilbud, som man med fordel kan følge. I løbet af sin første valgperiode skal et afdelingsbestyrelsesmedlem helst have gennemgået grundkursus i beboerdemokrati og budgetlægning. Så er afdelingsbestyrelsesmedlemmet rimeligt godt klædt på og kan hen af vejen bygge oven på. En veluddannet afdelingsbestyrelse er garant for et velfungerende beboerdemokrati.