



Foto: Nikolaj Jonas

Hvad er beboerdemokrati - og hvad skal vi med det?

Beboerdemokratiet er et af de vigtigste kendetegn for den almene boligsektor i Danmark.

Kort fortalt betyder beboerdemokratiet, at beboerne har indflydelse på og er med til at beslutte, hvordan deres boligområde skal være.

Beboerne har det afgørende ord i den daglige drift. Det betyder blandt andet, at beboerne ved, hvad deres husleje bruges til, også i forhold til vedligeholdelse, fornyelse og forbedringer. Beboerne kan også være med til at forbedre legepladsen eller gøre boligområdet til et dejligere sted at bo ved at afholde fællesaktiviteter.

I denne folder forsøger vi at give et indblik i, hvad beboerdemokratiet går ud på, og hvad det betyder for dig - både lokalt i din egen afdeling og den større sammenhæng.

Beboerdemokratiet er åbent og fleksibelt, og *du* kan sætte præg på udviklingen i din boligafdeling.

Hvad er beboerdemokrati - og hvad skal vi med det?

Beboerne er i fællesskab deres egen udlejer

Beboernes indflydelse i den almene boligsektor i Danmark er stor og bliver med internationale øjne ofte anset som unik, når det gælder lejernes muligheder for at bestemme over deres boligområde.

Men beboerne har ikke altid haft så meget indflydelse på de almene boliger, som de har i dag.

Før 1970 havde man som beboer ret til at udtale sig – men havde ikke nogen beslutningsret. Sidenhen har beboerne fået meget mere indflydelse i boligafdelingerne, og fra 1984 skulle der også i boligselskaberne være beboerrepræsentation. I 1997 blev indflydelsen udvidet, så beboerne fik flertal.

Beboerdemokratiet er hele den almene boligsektors livsnerve. Her igennem kan man som beboer have indflydelse og sætte sit aftryk.

Man kan endda sige, at beboerne i fællesskab er deres egen udlejer – netop på grund af beboerdemokratiet.

Men skal beboerdemokratiet virke efter hensigten og være udtryk for beboernes ønsker, kræver det, at man som beboer også deltager aktivt i demokratiet i sin egen afdeling.

Din lokale afdeling

Som beboer i en almen bolig har du medindflydelse i alle forhold på det sted, du bor – og mere, end du måske tror

Det er meget forskelligt, hvor stor en boligafdeling er, og om den består af flere forskellige boligtyper, ligesom et boligselskab, boligorganisation eller en boligforening kan bestå af mange eller få afdelinger.

I hver afdeling skal der årligt indkaldes til møde for alle beboerne— og det er din umiddelbare adgang til indflydelse. Dette møde kaldes afdelingsmødet, og nogle steder kalder man det for beboermødet.

Afdelingsmødet

På afdelingsmødet besluttet de overordnede linier for afdelingen det kommende år, hvilket sker gennem budgettet.

Afdelingsmødet er således den øverste myndighed i din boligafdeling.

Alle beboere i en boligafdeling har ret til at deltage og være med til at vedtage beslutningerne på afdelingsmødet.

Det er også her, du som beboer kan give udtryk for bekymringer eller brok, komme med ideer og nye forslag. Du kan også få punkter på dagsordenen, hvis du giver bestyrelsen besked i god tid—som regel senest to uger før. Dit punkt skal være på dagsordenen, hvis der skal besluttes noget på det.

Endelig vælges bestyrelsen for det kommende år og her kan du både stille op til bestyrelsen og selv stemme. Det er således beboere, der sidder i afdelingsbestyrelsen.

Herudover vedtager afdelingsmødet - det er alle de fremmødte beboere - boligafdelingens budgetter, husorden og fremtidige moderniseringer, dvs. de beslutninger, hvad huslejen skal bruges til.

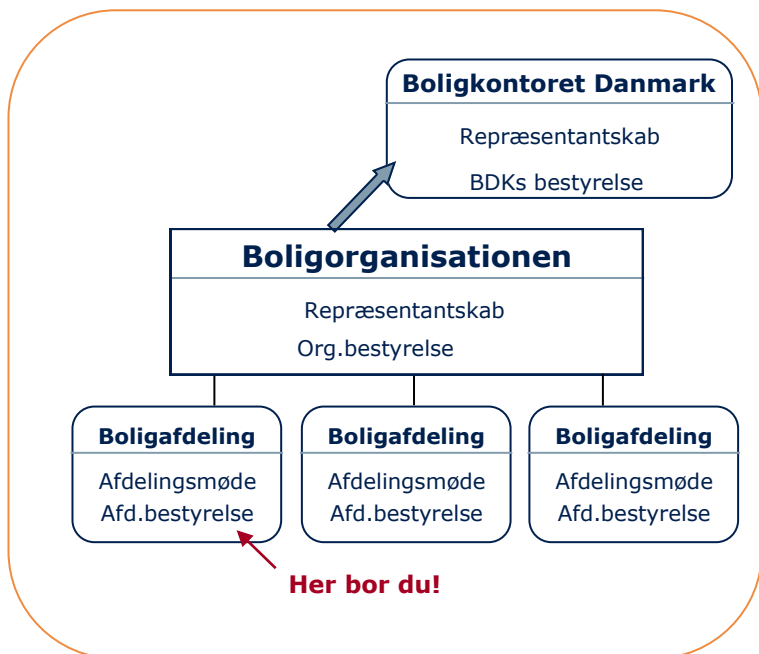
Afdelingsbestyrelsen

Den vigtigste opgave for afdelingens bestyrelse er i bred forstand at varetage beboernes interesser og sørge for, at de beslutninger, der er truffet på afdelingsmødet, bliver ført ud i livet. Afdelingsbestyrelsens arbejde sigter således mod at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo.

Det er afdelingsbestyrelsens styrke, at den i høj grad kender beboernes ønsker og selv består af beboere.

Afdelingsbestyrelsen kan også uddele opgaver til *beboergrupper* udenfor bestyrelsen.

Det vil sige, at hvis man som beboer har interesse for et eller andet specielt i afdelingen, kan man engagere sig i det.



Det kunne være oprettelse af legepladser, beboerarrangementer osv.

Man kalder det ofte "ad hoc-demokrati", forstået på den måde, at folk kan involvere sig, hvis der er noget særligt, de interesserer sig for.

Har du en god idé til dit boligområde, så henvend dig til bestyrelsen.

Vil du lave en sy-, film- eller madklub, har du et forslag til et arrangement eller til en ny miljøstation, kan du forhøre dig hos afdelingsbestyrelsen om, hvad der er af midler og lokaler til rådighed

– Alle afdelinger kan afsætte penge til fællesaktiviteter.

Afdelingsbestyrelsen holder jævnligt møder, og i de fleste afdelinger kan bestyrelsen kontaktes via mail eller telefon eller via en postkasse i boligafdelingen.



Boligorganisationen

Det er hele grundtanken bag de almene boliger, at ingen må tjene penge på det

Den enkelte afdeling hører under en boligorganisation.

Beslutninger der vedrører boligorganisationen, og dermed oftest flere afdelinger, træffes af organisationens bestyrelse og repræsentantskabet. Det drejer sig om beslutninger på et mere overordnet plan, og vedrører fx vedtægter, administration, køb, salg og ændringer af ejendommene.

Repræsentantskabet er *boligorganisationens* øverste myndighed, og er et møde mellem beboere fra afdelingerne og organisationens bestyrelse. Hver boligafdeling i boligorganisationen har mindst én repræsentant.

Repræsentantskabet består af organisationsbestyrelsen og de beboere, som afdelingerne hver især vælger som medlem til repræsentantskabet. Det betyder, at beboerne altid udgør et flertal.

Ved repræsentantskabsmødet vælges boligorganisationens bestyrelse, hvor der igen skal være flertal af beboere. Andre medlemmer kan til eksempel komme fra kommunalbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen mødes flere gange årligt. Den er overordnet ansvarlig for udlejning, økonomi og tidssvarende boliger.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse og ansvaret for driften i boligorganisationen.

I boligorganisationen står der dermed beboere bag alle beslutninger, og beboerdemokratiet er også tydeligt til stede på dette niveau.

Boligorganisationen - eller rettere repræsentantskabet - vælger også, om der skal være egen administration, eller om selskabet skal administreres af andre - som fx Boligkontoret Danmark.

Kommunens rolle

Fra 2010 skal kommunerne ikke længere blot "føre tilsyn" med de almene boliger i deres kommune, men derimod *samarbejde* med de almene boliger i det, der kaldes "Styringsdialog".

Kommunerne skal rådgive og støtte de almene boligafdelinger, og der vil være et årligt møde mellem kommunen og boligorganisationen.

Boligkontoret Danmark

En boligorganisation vælger i mange tilfælde at lade et administrationselskab varetage de administrative opgaver, så som drift og udlejning. Din boligorganisation har besluttet at blive medlem og medejer af Boligkontoret Danmark, der står for drift og administration.

Det har flere gjort, og samlet set er ca. 60 boligorganisationer, og dermed 740 afdelinger og ca. 28.000 boliger administreret af Boligkontoret Danmark (2010).

Dette sker mod et administrationsbidrag, der skal dække de faktiske omkostninger. Det er generelt hele grundtanken bag de almene boliger, at ingen må tjene penge på det. Derfor skal boligorganisationerne og Boligkontoret ikke optjene et overskud, men der skal stadig sikres, at boligorganisationen kan hjælpe boligafdelinger, der er kommet i vanskeligheder.

Boligkontoret Danmark er således en *non-profit*-organisation.

Afdelingskontorerne

Boligkontoret har 8 afdelingskontorer rundt i landet. Størstedelen af administrationen foregår lokalt, og dermed tæt på boligorganisationerne, boligafdelingerne og ikke mindst beboerne. Den tætte forbindelse og værdien om *nærvær* er vigtige principper for Boligkontoret Danmark.

Det betyder også, at hvis du vil have fat i Boligkontoret, kan du kontakte afdelingskontoret nær dig, hvor de har godt kendskab til netop din afdeling. Hovedkontoret ligger i Lundsgade i København.

Boligkontoret Danmark som medlemsorganisation

Det er gennem lokalrådene, at der skabes nærvær og sparring

De omkring 60 boligorganisationer ejer og er Boligkontorets medlemmer. Organisationens opbygning minder meget om boligorganisationernes. Her er øverste myndighed også et repræsentantskab, hvor hver boligorganisation har medlemmer (beboere) i repræsentantskabet.

Det betyder et årligt møde med ca. 150 beboerdemokrater fra landets boligorganisationer, hvor mange væsentlige beslutninger finder sted. Repræsentantskabet vælger også Boligkontorets bestyrelse.

Beboerdemokrati og Boligkontoret lokalt

Rundt i landet er der også nedsat lokalråd, som består af beboerdemokrater. Lokalrådene er et af fundamentene i Boligkontorets demokratiske opbygning. Her mødes beboerdemokrater og drøfter lokale udfordringer og forhold.

Selvom Boligkontoret Danmark er en boligadministration, har beboerne således en stor rolle i, hvordan Boligkontoret er organiseret, og hvilken vej, administrationen skal gå.

Der er så at sige kort fra beboer til administration.



Foto: Nikolaj Jonas

Udvikling 2010/jta

Dine lokale muligheder

Kunne du tænke dig at deltage mere aktivt i beboerdemokratiet nær dig, eller har du konkrete problemer eller idéer og aktiviteter, så kan du kontakte din afdelingsbestyrelse.

Vedlagt denne folder er en side med information om dit lokale afdelingskontor. Her kan du ringe til og få oplysninger om din organisationsbestyrelse og din afdelingsbestyrelse.

Jo flere ideer og jo mere erfaringsudveksling, åben dialog om problemstillinger og fælles udfordringer - jo bedre resultater for beboerne