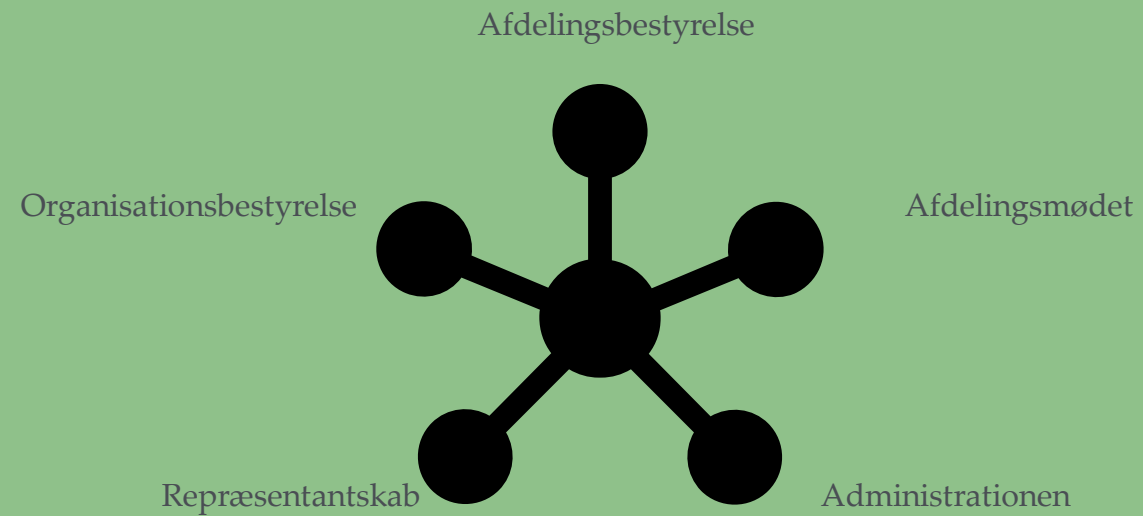


Kompetencefordeling i den almene sektor



Grundlaget

- Normalvedtægter (bekendtgørelse)
- Lov om almene boliger mv.
- Driftsbekendtgørelsen



Beboeren

Beboeren er hele fundamentet for de almene boliger, med deres indflydelse.

- Det er beboerne, som til afdelingsmødet vælger bestyrelsen i afdelingen.
- Det er beboerne som vælger hvem der fra afdelingen skal sidde i repræsentantskabet.
- Vigtigst af alt, så er det beboerne, der vælger, hvad huslejekronerne skal bruges på til afdelingsmødet.

Afdelingsmødet

- Afdelingsmødet er afdelingens højeste myndighed.



- Afdelingsmødet vælger en afdelingsbestyrelse til at føre sine beslutninger ud i livet.

Afdelingsmødets kompetencer

Afdelingsmødet skal

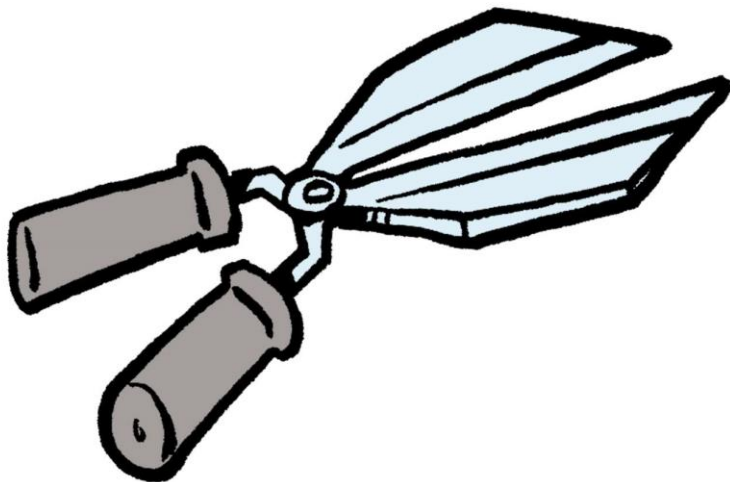
- Godkende afdelingens budget*
- Beslutte de overordnede rammer for iværksættelse af aktiviteter og forebyggende arbejder i afdelingen*
- Vedtage en husorden
- Beslutte de overordnede rammer for individuelle moderniseringer og råderet(*)
- Vælge vedligeholdelsesordning og fastsætte vedligeholdelsesreglement(*)
- Godkende forslag om sammenlægninger og opdelinger af afdelinger*

*Kræver organisationsbestyrelsens/repræsentantskabets godkendelse.

Afdelingsmødets kompetencer

Afdelingsmødet *kan*

- Godkende afdelingens regnskab, hvis dette ønskes. I så fald skal der afholdes et regnskabsmøde*
- Uddelegere enkelte opgaver til en gruppe beboere, fx et haveudvalg



*Kræver organisationsbestyrelsens/repræsentantskabets godkendelse.

Afdelingsbestyrelsen

Vælges på afdelingsmødet

Skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst tre. Afdelingsmødet bestemmer antallet.



Afdelingsbestyrelsens kompetencer

Afdelingsbestyrelsen *skal*

- Forelægge afdelingens driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse
- Forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse (herunder langtidsplan)
- Evt. godkende regnskab
- Gennemføre afdelingsmødets beslutninger
- Føre tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand og påse, at der er god ro og orden i boligafdelingen

Afdelingsbestyrelsen skal påtale manglende vedligeholdelse eller uorden til organisationsbestyrelsen – i praksis driften.

Afdelingsbestyrelsen skal offentliggøre referater fra sine møder.

Afdelingsbestyrelsens kompetencer

Afdelingsbestyrelsen *kan*

- Kræve at være tilstede ved et- og femårsgennemgang af byggeri
- Kræve at blive orienteret - så vidt muligt forud - af organisationsbestyrelsen eller af administrationen ved ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.



Afdelingsbestyrelsen *kan ikke*

- Underskrive aftaler eller på anden måde forpligte afdelingen juridisk eller økonomisk
- Tage beslutninger ud over mandatet fra afdelingsmødet



Organisationsbestyrelsen

- Vælges af repræsentantskabet.
- Flertallet skal være beboere.



- Har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for ledelsen af boligorganisationen og dens afdelinger.
- Boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har uddelegeret arbejdsgiveransvaret til KAB.

Organisationsbestyrelsens kompetencer

Har ansvaret for boligorganisationens virksomhed, bla:

- Udlejning
- Budgetlægning
- Regnskabsaflæggelse
- Lejefastsættelse
- Dokumentationsmateriale til styringsdialogen med kommunen.
- Styring af byggeri og helhedsplaner
- Boligorganisationens og afdelingernes drift

NB! I KAB fællesskabet er meget delegeret til driften og KAB som administrator.

Organisationsbestyrelsens kompetencer

Organisationsbestyrelsen *skal*:

- Godkende budgetter og regnskaber for afdelingerne og selskabet
- Godkende låneoptagelse i afdelingerne
- Sikre en effektiv og lovlig drift af afdelingerne - herunder lave mål
- Skride ind, hvis afdelingens beslutninger ikke er lovlige
- Offentliggøre dagsordener og referater

Organisationsbestyrelsens kompetencer

Organisationsbestyrelsen *kan*:

- Beslutte at overlade dele af sin kompetence til andre – f.eks. KAB.
- Indgå aftaler om administration/forretningsførelse



Repræsentantskabet (øverste myndighed)

Består af:

- mindst 1 valgt repræsentant fra hver afdeling og
- boligorganisationens bestyrelse.

Afdelingsvalgte medlemmer skal være i flertal

Repræsentantskabets beslutninger føres ud i livet af organisationsbestyrelsen eller administrationen, dvs. KAB.

Repræsentantskabets kompetencer

Repræsentantskabet *skal*:

- Godkende boligorganisationens vedtægter
- Godkende boligorganisationens regnskab
- Godkende boligorganisationens beretning
- Offentliggøre dagsordener og referater



Repræsentantskabet *skal (men kan delegere til OB)*:

- Godkende afdelingernes regnskaber

Repræsentantskabets kompetencer

Repræsentantskabet beslutter:

- Valg af revisor.
- Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af andre, fx KAB
- Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- Erhvervelse eller salg af ejendomme
- Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- Køb af grunde
- Iværksættelse af nyt byggeri.
- Ændring af boligorganisationens vedtægter
- Opløsning af boligorganisationen eller sammenlægning af boligorganisationer
- Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Repræsentantskabets kompetencer

Repræsentantskabet beslutter - men kan delegerere til OB:

- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Køb af grunde
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Nedlæggelse af en afdeling
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger
- Sammenlægninger og opdelinger af afdelinger (kræver dog godkendelse på det respektive afdelingsmøder)

Repræsentantskabet kan i mange tilfælde vælge at uddelegere sin beslutningskompetence til organisationsbestyrelsen, herunder også godkendelse af regnskab

Call-inn

Kan afdelingsmødets godkendelse arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan repræsentantskabet i visse tilfælde gøre brug af den såkaldte call-inn-bestemmelse.

Det betyder, at repræsentantskabet kan træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,
- 2) større energibesparende foranstaltninger,
- 3) boligsociale helhedsplaner,
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen og
- 5) indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder.

Det er en betingelse, at arbejdet er nødvendigt for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. Arbejder, der består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke, medmindre disse arbejder er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde.

Repræsentantskabets brug af call-inn-bestemmelsen skal indberettes til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Eksempler på snitflader

Indgåelse af aftaler

Selvom det er afdelingsmødet, der fastlægger de overordnede rammer for vedligeholdelsen i en boligafdeling, kan en afdelingsbestyrelse ikke underskrive aftaler eller på anden måde forpligte afdelingen juridisk eller økonomisk. Det er organisationsbestyrelsen, der har tegningsretten både for organisationen og for afdelingerne. Har en afdelingsbestyrelse alligevel underskrevet en aftale om – f.eks. køb af en kopimaskine eller reparation af en vaskemaskine - kan det ende med, at afdelingsbestyrelsen, som private personer, hæfter for udgiften. I KAB-fællesskabet er kompetencen til at forpligte en afdeling juridisk og økonomisk i vid udstrækning uddelegeret fra organisationsbestyrelsen til KAB. Det er derfor fx KAB, som rekvirerer håndværkere, bestiller hårde hvidevarer til en afdeling osv.

Ledelse

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for at sikre en forsvarlig drift af boligafdelingerne. Det indebærer også, at organisationsbestyrelsen har ansvaret for ledelsen af medarbejderne i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen kan kræve at blive holdt orienteret om visse afskedigelser og ansættelser, men har ingen særskilte rettigheder i disse sager. I KAB-fællesskabet er arbejdsgiveransvaret og ansvaret for at lede og fordele arbejdet uddelegeret fra organisationsbestyrelsen til KAB.

Tilrettelæggelse af arbejdet

Afdelingsmødet fastlægger de overordnede rammer for vedligeholdelse i en afdeling, men det er op til organisationsbestyrelsen at beslutte, hvordan ressourcerne fordeles bedst muligt, og hvordan der opnås den mest effektive service for beboerne for de færrest mulige penge. Afdelingsbestyrelsen har således fx ikke kompetence til at uddele opgaver til driftspersonalet eller bestemme, hvilke personer der skal varetage hvilke opgaver. I KAB-fællesskabet er kompetencen til at tilrettelægge arbejdet uddelegeret fra organisationsbestyrelsen til KAB.