

SAB - Organisationsbestyrelsen (TEMA-møde)

14-03-2022 09:00 - 16:00

Hotel Scandic, Ellegårdvej 27, 6400 Sønderborg

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Beslutning for Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Eventuelt/Mødekalender.....	2
Beslutning for Punkt 2: Eventuelt/Mødekalender.....	2
Punkt 3: Underskrift via Penneo.....	2

Punkt 1: Organisationen

1. Bofællesskab - oplæg v/Tina M. Søndergaard

2. God Almen Ledelse - oplæg v/Jimmy Povlsen

(<https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/>)

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

1. Oplægget blev drøftet, og det blev aftalt at:
 - Overveje eventuel omdannelse af eksisterende ejendomme, f.eks. en opgang i etagebyggeriet.
 - Der var enighed om, at der i forbindelse med nybyggeri, altid skal undersøges muligheden for fællesarealer / fælleshus, så der var neutral grund, hvor beboerne kunne mødes.
 - Ved bl.a. nybyggeri, måske tilknytte vores boligsociale medarbejder for eventuelt at kunne få en beboerambassadørordning i afdelingen.
2. GAL, BLs vejledning og anbefalinger blev gennemgået
 - Ansvarsfordeling blev drøftet.
 - Fordeling mellem foreningsdel og forretningsdel.
 - Områder som bør have større fokus.

Bofællesskab

The background of the slide is a textured, hand-drawn style illustration. It depicts a two-story residential building with a light grey facade and brown outlines. The building has several windows and a flat roof. In front of the building is a green lawn with several dark green, rounded shapes representing bushes or small trees. The sky is a light blue color. The overall style is artistic and somewhat abstract.



BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

I flg. BL's materiale om bofællesskab



BL får meldinger om stigende efterspørgsel fra deres medlemmer.



Særregler for bofællesskaber i de almene boliger findes ikke. De skal holde sig inde for de samme regler, som alle andre boliger i den almene sektor. Også loftet over størrelsen.



Kvadratmeterne til fællesrum trækkes fra de private hjem. Hvis 20 boliger har et fælleshus på 200 m², afleverer hver bolig 10 m² til fællesskabet, samtidig med at huslejen for de 10 m² skal betales af hver enkelt lejer.



Reglerne for de almene boliger er ens, uanset om beboerne er et bofællesskab eller ej.



Urbania **Bofællesskab**

I flg.
Anne Gro Steensgaard,
bestyrelsesmedlem
bofællesskabet **Urbania**
(byget I 2021)

Økonomi

"I mange år har jeg gerne villet flytte i bofællesskab, men jeg har ikke haft pengene til at købe en bolig, så min vej til et liv i fællesskab er et bofællesskab i en almen bolig,"

"Jeg er ikke alene om at ønske sig et liv i et bofællesskab, når økonomien ikke rækker til at købe og være ejer af egen bolig"

Fællesskaber skal ikke være forbeholdt dem med penge, men også give plads til dem uden økonomi til at eje.



I flg. teamchef
Stine Kofod fra
det almene
boligselskab **KAB**

Bofællesskaber har ikke særstatus i de almene boliger.

Der er langt mellem bofællesskaberne i de almene boliger
trods stigende interesse for den boform.

"Hvis vi i morgen annoncerede, at vi vil bygge et
bofællesskab, ville vi blive lagt ned af henvendelser fra folk,
som gerne vil bo der"

"Tror man bofællesskabet kun er for senior, tager man fejl"

Hvert bofællesskab har et fælleshus og fællesområder, som
er grundstenen for fællesskabet

BOOK EN KUNDERÅD GIVER FOR PERSONLIG HENVENDELSE

MANDAG - TORSDAG
10:00 - 14:00

I flg. Fyns
almennyttige
boligselskab **FAB**

I flg.
Hanne Petersen fra
Fyns Almennyttige
Boligselskab **FAB**
og
Ingrid Wagner
Bofællesskab,
Sedenparken

FAB har 5 afdeling som
drives som bofællesskab
1 afdeling under opførsel.



Hvert bofællesskab udlejer
selv deres tomme lejemål



"For mange betyder det tryghed,
fællessamvær og aktiviteter, at
bo i et bofællesskab.

Man behøver ikke at være selv,
hvis man ikke ønsker det, men ja,
døren til privaten kan altid
lukkes".



Udvalget/bestyrelsen i
hvert bofællesskab har en
"interesse-liste" og ikke
ventelister, dvs. at det ikke
går efter først til mølle.



Sedenparken

Ingrid Wagner
Bestyrelsesmedlem
Bofællesskabet,
Sedenparken

Man har 2-3 samtaler med den nye lejer, så man kan lære hinanden at kende.

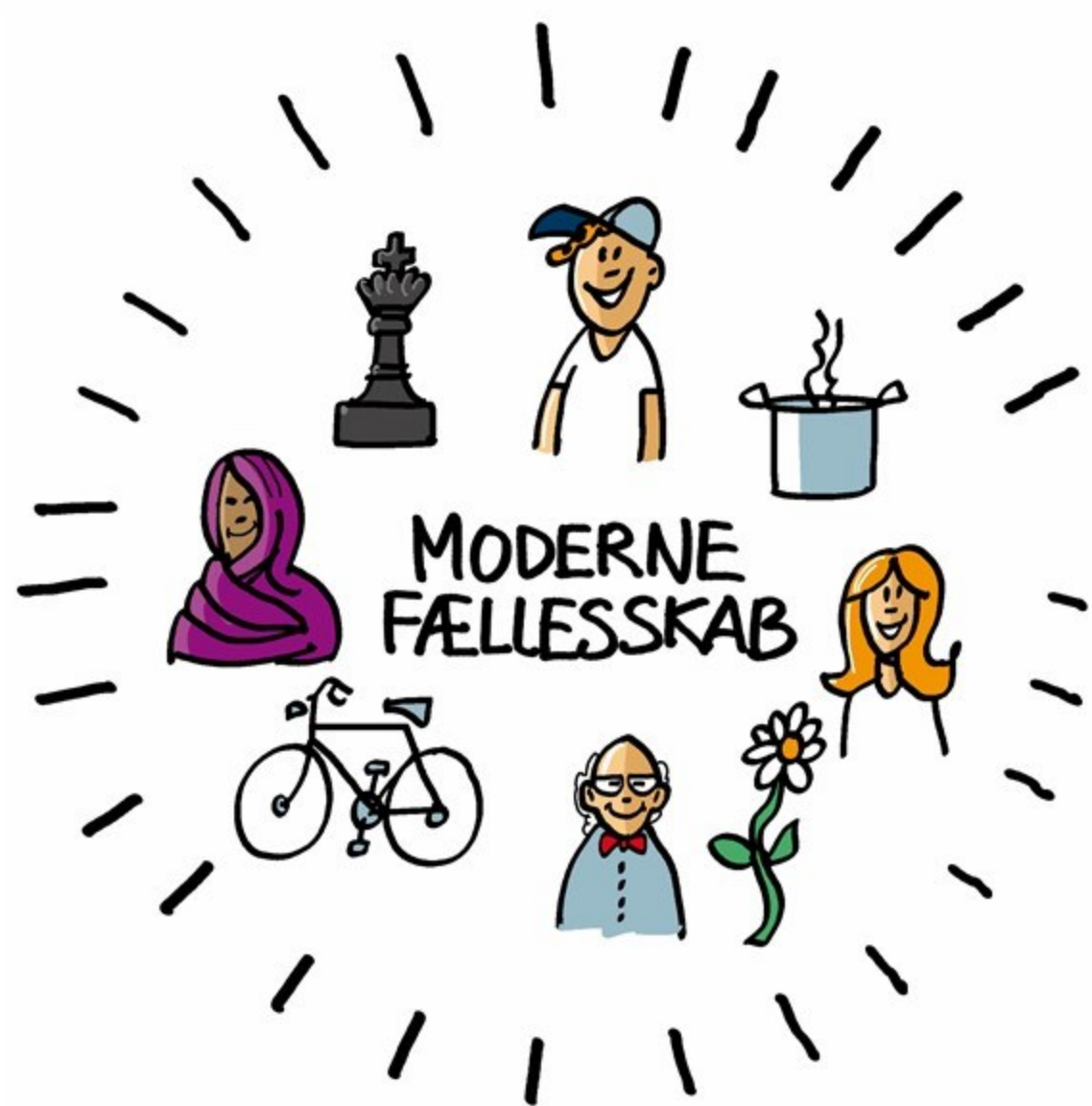
I Sedenparken har man få regler:

- Som beboer gælder at man deltager i rengøring af fælleshus
- Fælles arbejdsdage i fællesområder 2-3 gange årligt
- Fællesskab efter behov og lyst
- I vintersæsonen hygges der med aktiviteter

Lejeudgift er det samme i bofællesskab som i alm. lejebolig med fælleshus, som vi alle deler udgiften til.

Det er ikke som i
60'erne og 70'erne.

I dag er det andre
værdier som gør sig
gældende





Værd at tænke over

Tak for jeres tid 😊

Dialog.....sæt i gang



Anbefalingerne er lettere at tilpasse og mere dynamiske end lovgivning, og dermed kan de også nemmere justeres, så de hele tiden er tidssvarende og relevante.

Hvis vi skal undgå at blive reguleret endnu mere, så skal vi i fællesskab udvikle en god ledelsespraksis i sektoren. Man kan sige at anbefalingerne til God Almen Ledelse beskytter os mod yderligere regulering.

God almen ledelse

Anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde

- vigtigste lande på verdenskortet
- det er vigtigt at vide, hvilke lande der er i de forskellige regioner
- det er vigtigt at vide, hvilke lande der er i de forskellige regioner
- det er vigtigt at vide, hvilke lande der er i de forskellige regioner

Gennemsigtighed
Gennemsigtighed/transparens er et aførende element af God Almene Ledelse.

Det er vigtigt, at praksis i de almene boligorganisationer kan tåle offentlighedens opmærksomhed. Vi skal kunne bevare skarpe kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Det, som der ikke er åbenhed omkring, kan hurtigt komme til at virke mistænkeligt.

I kan altid spørge jer selv: "Kan det tale at stå på fodsiden af avisen?"

Anbefalinger til god ledelsespraksis

God Almen Ledelse handler om, hvordan ledelsesopgaven løses. Materialet under God Almen Ledelse er ikke lovgivning men anbefalinger til "bedste praksis". Det kaldes også "soft law" og er retningslinjer og anbefalinger. Altså ikke noget man skal, men noget man med fordel kan forholde sig til og beskrive boligorganisationens egen praksis ud fra.

Ordentlighed

[illegible]

God almen ledelse

Anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde

Ordentlighed

Ordentlighed er den grundlæggende værdi for anbefalingerne i God Almen Ledelse.

Ordentligheden vedrører i princippet alle facetter af en boligorganisations virke både internt og i forhold til omverdenen. Den knytter sig til de almene boligorganisationers formål og rollen som lokal samfundsaktør. Ordentlighed omkring drift, vedligeholdelse, nybyggeri og renoveringer. Ordentlighed ved servicering af beboerne og de boligsøgende. Ordentlighed ved at påtage sig et socialt ansvar og ved at have fokus på miljømæssig bæredygtighed. Ordentlighed i samarbejdet med omverdenen, dvs. det øvrige civilsamfund samt kommunerne og andre myndigheder.

I praksis kan ordentlighed opfattes forskelligt over tid og afhængig af sammenhængen. Gennem drøftelser i bestyrelsen, kan I sammen vurdere, om en konkret praksis eller beslutning lever op til den grundlæggende værdi om ordentlighed.

I kan ganske simpelt spørge jer selv: "Er det her ordentligt, når vi ser på det med øjne udefra?".

Gennemsigtighed

Gennemtsigtighed/transparens er et afgørende element af God Almen Ledelse.

Det er vigtigt, at praksis i de almene boligorganisationer kan tåle offentlighedens opmærksomhed. Vi skal kunne besvare skarpe kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Det, som der ikke er åbenhed omkring, kan hurtigt komme til at virke mistænkeligt.

Besluttede retningslinjer for den enkelte boligorganisations praksis inden for God Almen Ledelse kan med fordel gøres synlig for omverdenen. Det gælder, når boligorganisationen følger de generelle retningslinjer og anbefalinger under God Almen Ledelse. Det gælder også og i særdeleshed, hvis boligorganisationen har valgt at afvige fra bedste praksis. Her vil den gennemgående anbefaling være, at afvigelserne forklares og håndteres med åbenhed.

I kan altid spørge jer selv: "Kan det tåle at stå på forsiden af avisen?".

Anbefalinger til god ledelsespraksis



Den almene sektor er en meget reguleret sektor. Lovgivningen, også kaldet ”hard law”, sætter rammer og regler for organisationens formål, og hvad ledelsesopgaven indeholder. Det er typisk en form for minimumsstandard.

God Almen Ledelse handler om, hvordan ledelsesopgaven løses. Materialet under God Almen Ledelse er ikke lovgivning men anbefalinger til ”bedste praksis”. Det kaldes også ”soft law” og er retningslinjer og anbefalinger. Altså ikke noget man skal, men noget man med fordel kan forholde sig til og beskrive boligorganisationens egen praksis ud fra.

Anbefalinger til god ledelsespraksis

Anbefalingerne er lettere at tilpasse og mere dynamiske end lovgivning, og dermed kan de også nemmere justeres, så de hele tiden er tidssvarende og relevante.

Den fleksibilitet har vi brug for i sektoren, for selvom de formelle rammer og opdraget er ens for alle almene boligorganisationer, så er vilkårene i praksis forskellige. Anbefalingerne giver mulighed for, at den enkelte organisation kan tilpasse principperne for god ledelsespraksis bedst muligt til egne forhold. Der er ikke nødvendigvis kun én rigtig løsning.

Hvis vi skal undgå at blive reguleret endnu mere, så skal vi i fællesskab udvikle en god ledelsespraksis i sektoren. Man kan sige at anbefalingerne til God Almen Ledelse beskytter os mod yderligere regulering.

”Følg eller forklar”

Udgangspunktet for anbefalingerne i God Almen Ledelse er et princip om ”følg eller forklar”.

”Følg eller forklar” betyder, at boligorganisationens ledelse ved afvigelser fra en anbefaling bør forklare og stå på mål for en sådan beslutning. Der kan være flere gode grunde til en sådan afvigelse, fx organisationer geografiske beliggenhed eller strategiske udfordringer.

Men pointen er, at bestyrelsen bør redegøre konkret og begrundet for, hvorfor og hvordan den vælger at afvige fra anbefaling – og stå på mål for det overfor offentligheden. Gør den ikke det, så risikerer man at skade ikke bare organisation men hele sektorens troværdighed.

Bestyrelsen bør gennemgå anbefalinger og drøfte evt. afvigelser en gang årligt for at bevare fokus på ordentlighed i bestyrelsesarbejdet, og for at sikre at beboernes penge forvaltes på den mest værdigivende måde.

Afgrænsninger i God Almen Ledelse

De væsentligste afgrænsninger og elementer i materialet om God Almen Ledelse er, at:

- organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse er de primære målgrupper
- det er opbygget omkring ledelsesopgaver og udfordringer præget af dilemmaer og flere interesser
- materialet udbygges, tilpasses og gøres løbende tilgængeligt på bl.dk

Afgrænsninger i God Almen Ledelse

Bestyrelse og administrativ ledelse som primære målgrupper

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. Lov om almene boliger §14b. Derfor er organisationsbestyrelserne primær målgruppe for retningslinjer og anbefalingerne til God Almen Ledelse.

Men som bekendt udøves det juridiske og økonomiske ansvar i praksis sammen med den administrative ledelse, og materialet er derfor også målrettet og mindst lige så relevant for den administrative ledelse. Det kan bruges til at bistå og rådgive organisationsbestyrelsen samt kvalificere bestyrelsesarbejdet.

Med den almene sektor position som lokal og national samfundsaktør kan retningslinjer og anbefalinger naturligvis også have interesse for eksterne interessenter som fx det kommunale tilsyn, samarbejdspartnere og leverandører m.fl.

Afgrænsninger i God Almen Ledelse

Når den primære målgruppe er organisationsbestyrelsen, så ligger det implicit, at materialet for God Almen Ledelse indholdsmæssigt afgrænses til det, der sikrer kompetent og godt bestyrelsesarbejde.

Materialet skal først og fremmest komme med praksisorienterede anbefalinger til godt bestyrelsesarbejde. Det skal lægge op til debat og kvalificere organisationsbestyrelsens drøftelser og beslutninger. Det skal ikke formulere konkrete svar eller politikker.

God Almen Ledelse vil heller ikke omfatte konkrete formuleringer af strategi, målsætninger, politikker og retningslinjer, da disse meget gerne skal afspejle ledelsens egne værdier samt ønsker og ambitioner for udviklingen af deres boligorganisation.

Video: Gode råd til bestyrelser, der ønsker at arbejde med God Almen Ledelse



God almen ledelse

Anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde





God almen ledelse

Rammer og regler





Organisationsbestyrelsens overordnede ledelsesansvar

Organisationsbestyrelsen er økonomisk og juridisk ansvarlig for hele boligorganisationen. Det betyder, at bestyrelsen har det overordnede ansvar for driften, administrationen, udlejningen, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse.

Anbefaling

- Kend rammer og regler for bestyrelsesarbejdet
- Vær bevidst om ansvar og opgaver
- Tag ansvar for både forretning og forening
- Sæt rammer, retning og formuler politikker
- Hold fast i en skarp arbejdsdeling mellem den politiske og administrative ledelse
- Vær opmærksom på de indbyggede dilemmaer og hensyn
- Kend de overordnede fakta om din boligorganisation

Todelt ledelsesansvar - forretning og forening

Organisationsbestyrelsen har et todelte ledelsesansvar. Et forretningsansvar, som handler om at udleje boliger, og et foreningsansvar, som handler om at sikre beboerdemokratisk indflydelse og fællesskab.

Et fælles ledelsesrum – ”timeglasmodellen”

Organisationsbestyrelsen er valgt som politisk ledelse og beslutningstager. Ansvar for den administrative ledelse ligger enten hos en direktør eller et administrationsselskab, hvor opgaven varetages af fx en forretningsfører, en kundechef eller lignende.

Den politiske og administrative ledelse har et fælles ledelsesrum. Det er her, at strategien og retningen for boligorganisationen besluttet, og her alle forhold af større strategiske betydning skal drøftes. Som bestyrelsesmedlem skal man kende til organisationsbestyrelsens udfordringer aktuelt og på længere sigt.

Organisationsbestyrelsen sætter den politiske dagsorden og har ansvar for at stå på mål for og sikre opbakning til beslutningerne i beboerdemokratiet. Den administrative ledelse har ansvar for, at de rammer og den retning, som organisationsbestyrelsen beslutter på kort og langt sigt, bliver ført ud i livet og omsat til handling hos de ansatte.



Det fælles ledelsesrum

"timeglas-modellen"



Ansvarsområder og generelle ledelsesopgaver

Ansvarsområderne og de generelle ledelsesopgaver for organisationsbestyrelsen er at:

- Fastlægge den strategiske retning for organisationen
- Prioritere organisationens ressourcer
- Overvåge økonomien
- Repræsentere organisationen over for omverdenen i forskellige sammenhænge
- Ansætte direktør/indgår aftale med administrationsselskab
- Sikre den demokratiske indflydelse og legitimitet over for beboerne

Arbejdsdeling

For at sikre en professionel ledelse af organisation er det vigtigt med en tydelig arbejdsdeling mellem den politiske og administrative ledelse, og der skal være et godt og professionelt samarbejde.

Arbejdsdeling

Det er organisationsbestyrelsens opgave at:

- udstikke rammer og retning samt fastsætte mål
- formulere politikker
- prioritere og udvælge udviklingsområder for organisationen
- træffe beslutninger om forhold, som har eller vil kunne få væsentlig eller langvarig betydning for organisationen
- kontrollere og følge op på besluttede indsatser
- følge organisationens udvikling tæt
- følge udvikling i omverdenen, der kan have betydning for boligorganisationen
- være en konstruktiv sparringspartner for den administrative ledelse
- stille spørgsmål og sikre, at væsentlige emner bliver belyst sagligt og grundigt
- sikre følgeskab i beboerdemokratiet.

Arbejdsdeling

Den administrative ledelse skal:

- tage ansvar for den daglige ledelse af organisationen
- orientere om forhold af væsentlig eller langvarig betydning
- orientere om udvikling inden for væsentlige og/eller udvalgte områder
- kvalificere beslutninger
- betjene bestyrelsen – herunder med god ledelsesinformation
- tage initiativ
- sørge for at beslutninger bliver ført ud i livet
- lede personalet

Reglerne

Den almene boligorganisations formål er fastlagt i Lov om almene boliger (LAB) og gælder alle boligorganisationer, uanset hvilke formuleringer der er anført i boligorganisationens vedtægter.

Reglerne

Driftsbekendtgørelsen:

- Kapitel 2, Beboerdemokrati
- Kapitel 3, Øverste myndighed
- Kapitel 4, Organisationsbestyrelsen
- Kapitel 5, Afdelingsbestyrelse og afdelingsmødet

Normalvedtægterne:

- 3, §6-§11, Repræsentantskabet
- 3, §12-14, Organisationsbestyrelsen
- 4, §15-20, Afdelingernes ledelse

Spørgsmål til drøftelse

- Er der behov for at styrke kendskabet til rolle og ansvarsfordelingen blandt valgte eller ansatte?
- Er vægtning mellem forretning og forening rigtig – generelt og i forhold til mere konkrete områder?
- Er der ansvarsområder og ledelsesopgaver, som skal have mere fokus?
- Hvordan kan den politiske ledelse af boligorganisationen styrkes?

Samarbejde og dialog

Det har positiv indflydelse på en organisations værdiskabelse hvor velfungerende og samarbejdende en bestyrelse er. Samarbejde og dialog er fundamentet for at skabe forståelse og få opbakning til (nye) fælles mål – og det gælder både internt i organisationsbestyrelsen, i forhold til den administrative ledelse, beboerdemokratiet, beboere og omverden. Sørg for at have fokus på at styrke et godt samarbejde og en god dialog. Det handler fx om:

- Engagement - involvering og åbenhed for nyt
- Aktiv lytning – skabe tillid og forståelse
- Individualitet – plads til unikke erfaringer og synspunkter
- Rummelighed – accept af forskellighed
- Forståelse – forsøges skabt en fælles forståelsesramme
- Indflydelse – inddragelse i beslutninger

I skaber en kultur kendetegnet af samarbejde og dialog ved selv at bruge tid på det, være gode rollemodeller, have fokus på det ved rekruttering og sørge for at det "belønnes".



Punkt 2: Eventuelt/Mødekalender

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøder 2022:

Tirsdag den 3. maj, kl. 14.00 - revisormøde

Tirsdag den 7. juni, kl. 14.00 - konstituerende møde

Tema-møder 2022:

Mandag den 3. oktober, kl. 12.30 - 16.00

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Bygtoften 2, Sønderborg

Ordinært repræsentantskabsmøde 2022:

Tirsdag den 24. maj, kl. 19.00

Ulkebøl Forsamlingshus, Kaplenivej 1, Sønderborg. Forplejning som sædvanlig.

Afdelingsbestyrelsesseminar 2022, 1-dags-tur:

Lørdag den 18. juni

Besigtigelsestur 2022 (afslutning afdelingsmøder)

Fredag den 23. september

Fælleskurser i SALUS:

Fælleskursus Budget:

Afholdes hvert år

Dato for 2023 endnu ikke planlagt - Folkehjem, Aabenraa

Undervisere: LIJ og TARN

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert andet år i ulige år

Næste gang i 2023, afholdes altid på Folkehjem, Aabenraa.

Undervisere: BSJL og AJ

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år i lige år

Næste gang torsdag den 3. november 2022 – Hotel Scandic, Sønderborg.

Undervisere: BSJL, TARN og JP

Beslutning for Punkt 2: Eventuelt/Mødekalender

Intet at referere.

Punkt 3: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 14. marts 2022

Underskrift via Penneo