

boli.nu's kursusfolder for 2019



Indhold

Kursusplan 2019	3
Praktisk info	4
Råderet	5
Forvaltningsrevision og styringsdialog	6
Det gode afdelingsmøde	8
Budget og regnskab	9
Udlejning, herunder lejers pligter og rettigheder	11
Effektivisering	12
Renovering og nybyggeri	14
Planlagt vedligeholdelse, samarbejde med afdelingsbestyrelsen samt det gode afdelingsmøde	15
Klageprocedure	16
Ny i afdelingsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsens arbejde og kompetence	17
Flytteprocedure	18

Kursusplan 2019

Kursusplan 2019			
Dato	Kursus	Nr.	Ansvarlig
24-01-2019	Råderet	19-01	Teknik
28-02-2019	Forvaltningsrevision, styringsdialog	19-02	Organisation
28-03-2019	Det gode afdelingsmøde	19-03	Organisation
25-04-2019	Budget & regnskab	19-04	Økonomi
16-05-2019	Udlejning	19-05	Udlejning
18-06-2019	Effektivisering	19-06	Teknik
29-08-2019	Renovering og nybyggeri	19-07	Teknik
26-09-2019	PPV og samarbejde med afdelingsbestyrelsen	19-08	Teknik
31-10-2019	Klageprocedure	19-09	Teknik
14-11-2019	Ny i afdelingsbestyrelsen	19-10	Organisation- Tek,Øko. Udl.
05-12-2019	Flytteprocedure	19-11	Teknik

Praktisk info

- Tilmelding – send mail til info@boli.nu med oplysning omkring navn, adresse og hvilket kursus, der ønskes tilmelding på. Kurserne bliver kun gennemført med min. 5 deltagere.
- Afbud – send mail til info@boli.nu
- Kursusmateriale – bliver udleveret på kursusdagen
- Kurserne er kun for folkevalgte og ansatte.

Råderet

Reglerne om råderetten er forholdsvis enkle - men i praksis åbner råderetten for en lang række overvejelser om håndtering af fx uanmeldte forbedringer eller forandringer i boligen, udlejning af boliger med fjernede skillevægge mv. Vi tilbyder derfor dette kursus om råderet for ansatte, hvor der er fokus på praktikken ved administration af råderetten.

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

Kurset giver deltagerne indsigt i mulighederne for at forbedre eller ændre boligerne med særlig fokus på den praktiske administration af råderetten.

Beboerne har ret til at forbedre, ændre eller sætte et individuelt præg på deres almene bolig. Råderetten kan medvirke til at skabe bedre boliger tilpasset den enkeltes ønsker og behov. Råderetten kan også bidrage til at styrke de almene boligers omdømme ved at gøre op med forestillingerne om forbud og begrænsninger i de almene boliger. Det kræver, at de ansatte er klædt på til at informere og vejlede om råderetten og til at håndtere råderetssagerne professionelt.

Indhold og emner

- En introduktion til reglerne om råderet samt drøftelse om, hvordan administrationen kan tackle de praktiske udfordringer, der kan være ved råderetten.
- Råderetsbegreber
- Reglerne om råderet
- Vedligeholdelse af råderetsarbejder
- Uanmeldte forbedringer eller forandringer
- Godtgørelse for forbedringer
- Installationsretten
- Kollektiv råderet

Nr. 19-01

Forvaltningsrevision og styringsdialog

Forvaltningsrevision skal betragtes som et ledelsesværktøj, der med udgangspunkt i målsætninger fastsat af ledelsen og i skriftlige forretningsgange skal sikre en intern styring af og kontrol med udviklingen i de almene boligorganisationer.

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

At give deltagerne indsigt i arbejdet omkring forvaltningsrevision i den almene sektor.

Indhold og emner

Vi runder følgende:

De overordnede principper for forvaltningsrevision er:

Sparsommelighed

- som handler om at vurdere, om de enkelte konkrete dispositioner og udgifter er rimelige, hensigtsmæssige og sparsommelige nok set i forhold til boligorganisationens egen målsætning om kvalitet, serviceniveau mv.

Produktivitet

- som betyder, at de enkelte administrative opgaver skal være udført ved hjælp af så få ressourcer som muligt.

Effektivitet

- som handler om at vurdere, om den administrative praksis har været effektiv nok set i forhold til opstillede mål. (Der er et særskilt kursus om effektivitet).

Få styr på styringsdialogen.

Deltagere

Folkevalgte og folkevalgte

Formål

At give deltagerne indsigt i samarbejdet med kommunen.

Indhold og emner

Vi runder følgende:

- Styringsreformen af den almene sektor lægger op til, at det fremtidige samarbejde mellem kommune og boligorganisationer skal være baseret på aftaler om fælles

mål og rammer. Med en tættere dialog mellem kommune og boligorganisationer åbnes der dermed for Forholdene kan være meget forskellige fra kommune til kommune og fra boligafdeling til boligafdeling.

- Ved at formulere nogle fælles målsætninger for boligområderne bliver det muligt at finde løsninger, som er tilpasset forholdene lokalt – til de lokale traditioner såvel som til områdets beboere. Gennemførelse af individuelle løsninger, som netop er tilpasset området, er afgørende for resultaterne på lang sigt.
- Styringsdialogen bliver omdrejningspunkt for aftalerne og et redskab til at sikre et tættere og mere effektivt samarbejde. Det er i dialogen mellem kommune og boligorganisation, at de fælles mål skal formuleres, og rammerne for dem aftales. Derfor er det vigtigt, at dialogmøderne kommer godt fra start, og forventningerne bliver afstemt.
- Styringsdialogen kræver forberedelse af kommunen såvel som boligorganisationen, men resultatet forventes at bidrage til en forebyggende og fremsynet indsats.

Styringsdialogen er et positivt tiltag, der kan styrke samarbejdsrelationerne mellem kommune og boligorganisation som følge af gensidig erfaringsudveksling og rettidig vidensdeling.

Nr. 19-02

Det gode afdelingsmøde

Få nye og spændende ideer til, hvordan I kan udvikle jeres afdelingsmøde. Og få metoder til at sikre, at I når de mål, I har med jeres møder - både jeres egne møder og dem, I holder med andre.

Deltagere

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen, kommende dirigenter og andre med interesse for emnet.

Formål

Med udgangspunkt i det årlige afdelingsmøde lærer deltagerne at planlægge og afvikle møderne, så de bliver bedre, mere effektive og mere levende.

Indhold og emner

Kurset behandler alle de forskellige aspekter i et møde - fra planlægning af mødet til godkendelse af referatet.

- Forberedelse
- Forretningsorden til afdelingsmødet
- Planlægning af mødet
- Det lærende møde
- Indkaldelsen
- Dagsordenen
- Beretningen
- Budgetfremlæggelsen
- Dirigenten
- Mødets forløb
- Afstemning

Nr. 19-03

Budget og regnskab

Få inspiration til at fortælle beboerne i afdelingen om de vigtige budgetposter, som fastsætter de økonomiske rammer om afdelingens aktiviteter og vedligeholdelsen - og dermed de gode forslag fra afdelingsbestyrelsen.

Deltagere

Medlemmer af organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser og ansatte.

Formål

Formålet med budgetkurset er, at give den valgte et overblik over budgettets poster, samt indblik i og forståelse for, hvordan man som bestyrelsesmedlem kan spille en aktiv rolle i budgetudarbejdelsen.

Formålet med regnskabskurset er at give deltagerne indblik i regnskabets elementer, og herunder især sammenhængen til budgettet.

Herudover har kurset til formål at skabe overblik over huslejens sammensætning, og herunder indvirkning på afdelingens økonomi på både kort og langt sigt.

Kurset har desuden fokus på, hvordan man skaber et godt budgetsamarbejde med administrationen.

Indhold og emner

Kurset indeholder en gennemgang af budgettets betydning for afdelingens valg og prioriteringer af vedligeholdelse og boligstandarder. Kurset giver en kort introduktion til budgettets konti.

- Afdelingens selvstændige økonomi
- Gennemgang af kontoplan
- Budgettets individuelle poster, udgifter og indtægter
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse
- Forbedringsarbejder
- Budgetproceduren og det gode samarbejde med administrationen
- Afdelingsmødets budgetbehandling og godkendelse

Regnskab

Indhold og emner

Gennemgang og drøftelser af de særlige økonomiske forhold og regler, der gælder for de almene boligafdelinger, herunder særlige krav til kontering af udvalgte regnskabsposter.

Analyse og vurdering af endeligt regnskab ctr. det udarbejdede budget for regnskabsåret. Herunder også løbende budgetopfølgninger der udsendes i årets løb.

- Regnskabsanalyse
- Behandling af udvalgte poster (udamortiserede lån, forbedringsarbejder m.fl.)



- Finansiering af nybyggeri og renovering
- Økonomien i en helhedsplan
- Kapitalforvaltning
- Forvaltningsrevision, egenkontrol og dokumentationspakke

Kommunikation med afdelingsbestyrelser samt administrationen

Nr.19-04

Udlejning, herunder lejers pligter og rettigheder

Få styr på udlejningsreglerne fra bunden og få lejlighed til at diskutere og få afklaret tvivls-
spørgsmål.

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

At deltagerne lærer reglerne om udlejning at kende, herunder lejerens rettigheder efter
lov om almene boliger i forhold til bytte, fortsættelse og fremleje.

Indhold og emner

Vi gennemgår de almindelige regler om udlejning herunder reglerne om fleksibel udlej-
ning mv. Den praktiske håndtering af udlejningen vil også blive drøftet. Fx ser vi på, hvor-
når en lejeaftale kan anses for indgået, og vi gennemgår domme på området.

- Udlejning af almene familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger
- De fleksible udlejningsregler
- Indgåelse af lejekontrakt
- Tilbudsskrivelser
- Fortsættelse af lejemålet
- Husstandsbegrebet
- Bytteret
- Fremlejeret
- Retspraksis

Nr. 19-05

Effektivisering

Boligorganisationerne i Danmark skal drives bedre. Frem mod 2020 skal udgifterne reduceres med 1,5 mia. kr. gennem en mere effektiv drift.

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

At give deltagerne indsigt i arbejdet omkring effektivisering i den almene sektor samt lokalt i boli.nu.

Indhold og emner

Vi runder følgende:

De 1,5 milliarder kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor. De enkelte boligorganisationer og afdelinger har fortsat deres frihed til selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem.

Målet tvinger ikke den enkelte boligorganisation til at nå et bestemt delmål. Der er nemlig stor forskel på potentialet i de enkelte afdelinger. Afdelingerne har stadig kompetencen til at lægge deres egne budgetter, men regeringen og kommunerne vil hjælpe sektoren til at lave de mest fordelagtige besparelser og de mest lovende investeringer.

Parterne i aftalen forpligter sig på den måde til at bane vejen for boligorganisationerne:

Regeringen vil sikre at de regler, som almene boligorganisationer er underlagt, understøtter gode rammer for en effektiv drift, herunder rammer for god økonomistyring og egenkontrol. Regeringen vil derfor etablere bedre redskaber i form af benchmarking, forenkling af nøgletal og udmelding af tilsystemaer til brug for styringsdialogen.

BL vil hjælpe boligorganisationerne med at etablere en tæt og systematisk styring af økonomien. Man vil også hjælpe dem med at samarbejde om driften og bruge flere digitale løsninger.

KL vil understøtte, at kommunerne styrker deres fokus på produktivitet og effektivitet i den årlige styringsdialog med hver boligorganisation.

I forlængelse af boligaftalen 2014 blev der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at etablere et rimeligt og ambitiøst nationalt måltal for effektiviseringer i den almene sektor, der kan danne grundlag for en lavere husleje for beboerne.

Måltallet er et "makromåltal", der gælder for hele sektoren, og *ikke* et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling. Der er i fastsættelsen af måltallet taget højde for at boligorganisationerne ikke kan påvirke alle driftsudgifter. Fx indgår kapitaludgifter til støttede lån ikke.



Konkret er der enighed om, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. svarende til 8 pct. i forhold til regnskaberne i 2014 (2014-priser). Måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Dette skal ses i lyset af, at en del af effektiviseringerne bl.a. forudsættes realiseret gennem ændring af regler, forbedret benchmarking m.v.

Kursusindholdet afstemmes løbende i forhold til, hvor langt boli.nu er i processen.

Nr. 19-06

Renovering og nybyggeri

Du får et hurtigt overblik over en bygge-/ renoveringssag, hvor alle administrative byggetemaer bliver gennemgået.

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

Formålet med kurser er, at deltagerne får en forståelse for og viden om, hvordan en bygge-/renoveringssag gennemføres fra A-Z.

Indhold og emner

Kurset gennemgår alle faser af en bygge-/renoveringssag fra idé og finansiering, og til de færdige boliger står klar. På kurset vil vi se på de centrale forhold, der indgår i selve byggeprocessen samt i kommunikationen mellem myndigheder, entreprenører, rådgiver og bygherre.

- Arkitektur
- Kravspecifikationer
- Finansiering
- Udbudsformer
- Byggeledelse
- Byggejura
- Et byggesagsforløb
- Renovering

Nr. 19-07

Planlagt vedligeholdelse, samarbejde med afdelingsbestyrelsen samt det gode afdelingsmøde

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

At give deltagerne indsigt i samarbejdet PPV i praksis.

Indhold og emner

Vi runder følgende i forbindelse med samarbejde med afdelingsbestyrelsen og PPV:

- Hvorfor PPV?
- Fremsendelse af månedsrapporter
- Gennemgang af halvårsregnskab
- Gennemførelse af markvandring
- Budgetdrøftelser
- Godkendelse af tilpasset budget
- Forberedelse af ordinært afdelingsmøde
- Gennemførelse af ordinært afdelingsmøde.

Nr. 19-08

Klageprocedure

Få styr på klageproceduren.

Deltagere

Folkevalgte og ansatte

Formål

At deltagerne lærer reglerne om klageproceduren.

Indhold og emner

Vi gennemgår de almindelige regler om klagehåndtering.

- Klager skal rettes til boligorganisationen, og de skal være skriftlige. Boligorganisationen behandler klagerne og sender påkravsskrivelser til rette vedkommende. Klagesager er en sag mellem boligorganisationen og den, der klages over.

Nr. 19-09

Ny i afdelingsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsens arbejde og kompetence

Hvad er afdelingsbestyrelsens rolle i husordenssager, hvem beslutter om I må bygge en udestue i haven, og hvordan sikrer I et godt samarbejde med ejendomsfunktionæren? Det er blot nogle af de mange spørgsmål, vi drøfter på dette kursus.

Deltagere

Nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelsen

Formål

At give deltagerne et overblik over beboerdemokratiets muligheder og inspiration til arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

Indhold og emner

En introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen med fokus på afdelingsbestyrelsens rolle, kompetence og opgaver.

Undervisningen veksler imellem oplæg og gruppearbejde med cases, der tager udgangspunkt i realistiske problemstillinger fra afdelingsbestyrelsernes hverdag.

- Beboerdemokratiets opbygning
- Hvem bestemmer hvad?
- Afdelingsbestyrelsens rolle i afdelingen
- Indflydelse på driften
- Det gode afdelingsmøde
- Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen
- Rådighedsbeløb

Nr. 19-10

Flytteprocedure

Hvem skal vedligeholde lejers udestue, hvem har adgang til vedligeholdelseskontoen, og hvad stiller udlejer op, hvis lejer ikke møder op til synet? Det er blot nogle af de mange spørgsmål, vi drøfter på dette kursus.

Deltagere

Ansatte i boligorganisationen, der arbejder med den administrative praksis vedrørende ind- og fraflytning samt råderet samt folkevalgte.

Formål

At give deltagerne et godt juridisk fundament til at forvalte procedurerne vedr. indflytning, råderet og fraflytning fra en almen bolig.

Indhold og emner

Du får en grundig gennemgang af regelsættet om indflytning og vedligeholdelse i bope-rioden og reglerne i forbindelse med fraflytning, opsigelse/ophævelse. Derudover gennemgår vi lejers mulighed for at sætte sit individuelle præg på boligen.

- Indflytningssyn
- Udlejers og lejers vedligeholdelsespligt
- De 3 vedligeholdelsesordninger
- Istandsættelse ved fraflytning: misligholdelse eller slid og ælde
- Opsigelse og ophævelse af lejekontrakten
- Lejers muligheder for at lave forbedringer og forandringer i boligen
- Inventarliste
- Billiggør din fraflytning
- Synsprocedure

Nr. 19-11