



# Beslutningsprocessen

- set med beboernes øjne

FORM.AS

JCB

12-781

12-781

city  
CONTAINER  
70 20 20 70

ALMENNEN

Udgivelsesår: 2017

Udarbejdet for AlmenNet: Anita Damkjær Eriksen, projektleder, KAB, Trine Trampe, KAB, Maida Kasumovic, KAB, Lone Skriver, KAB, Anders Svendsen, LLO,

Fotos: Colourbox

Illustrationer: Karen Sandal Fothergill, KAB

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: Beslutningsprocessen - set med beboernes øjne (2017)

Støtte: Landsbyggefonden

Layout: Karen Sandal Fothergill, KAB

# Indhold

<b>Indledning</b>	<b>4</b>
<b>Før vedtagelse - af helhedsplan</b>	<b>5</b>
<b>Vedtagelse - af helhedsplan</b>	<b>9</b>
<b>Efter vedtagelse - af helhedsplan</b>	<b>11</b>

# Indledning

I skal i gang med en større renovering af jeres afdeling – en såkaldt helhedsplan. Det kaldes en helhedsplan, fordi det er en plan, der samler flere enkelte renoveringer til én samlet renovering – en helhed.

Måske er det første gang, du hører om jeres helhedsplan, måske har du allerede hørt eller læst lidt om, hvad det er der skal ske. Hæftet her fortæller om de forskellige trin i den beboerdemokratiske proces før, under og efter vedtagelsen af en helhedsplan.

Selvom dette hæfte primært beskæftiger sig med helhedsplaner, gør mange af processerne sig også gældende ved større renoveringer.

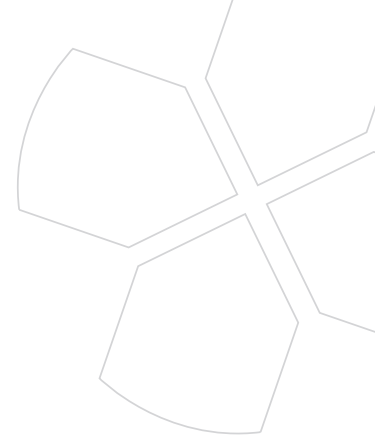
Jo mere du involverer dig, jo mere kan du være med til at påvirke bl.a. design, husleje m.m.

## Årsager til en helhedsplan

Der kan være mange grunde til, at I skal have en helhedsplan. Det kan f.eks. være for at fremtidssikre afdelingen mod nedslidning, udlejningsproblemer, problemer med skimmelsvamp, mange fraflytninger, for små køkkener/badeværelser, "kuldebroer", udskiftning af vinduer, døre, facader.

Du har også mulighed for at påvirke vilkår for genhusning, der bl.a. kan have indflydelse på din fremtidige husleje.

Du kan læse mere om dine rettigheder i hæftet 'Dine rettigheder ved genhusning', som du kan finde på [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk).



# Før vedtagelse - af helhedsplan

Det kræver en masse forarbejde, før en helhedsplan kan vedtages på et afdelingsmøde. Helhedsplanen skal være så tæt på den endelige plan som muligt, så I som beboere ved, hvad I stemmer ja eller nej til.

## 1 Behov for reovering opdages/forventes

Hvem: både beboere og boligorganisation

## 2 Planlægning af reoveringer

Hvem: primært boligorganisationen, der har den byggefaglige viden, men med input fra afdelingsbestyrelsen, der repræsenterer beboerne.

## 3 Informationsmøde(r)

Hvem: boligorganisationen/bestyrelsen indkalder samtlige beboere i afdelingen til møde om planen.

## 4 Eventuelle justeringer af planen gennemføres

Hvem: boligorganisationen, beboere og følgegruppe/styregruppe.

## 5 Indkaldelse til afdelingsmødet

Hvem: afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen

### **1 Behov opdages/forventes**

Helhedsplanen starter som regel med, at boligorganisationen bliver opmærksom på, at boligerne i en afdeling trænger til at blive renoveret, eller forbedret til noget mere tidsvarende. Dette kan ofte være baseret på henvendelser fra beboere eller medarbejdere i afdelingen.

### **2 Planlægning af renoveringer**

Når renoveringer i en afdeling bliver omfattende, kan boligorganisationen derfor se en økonomisk og praktisk fordel i at lave en samlet helhedsplan. Afdelingsbestyrelsen bliver tidligt i forløbet involveret i disse tanker, og der bliver iværksat en forundersøgelse af de renoveringsbehov, ejendommen har.

### **3 Informationsmøde(r)**

I bliver oftest indkaldt til en række informationsmøder, hvor der er mulighed for at bringe idéer og ønsker på banen. Det kan f.eks. være ønsker til forbedringer, ønsker til boligtyper eller ønsker til, hvorvidt der skal være mulighed for genhusning i perioden, hvis arbejdet er til gene i en grad, der ikke nødvendigvis kræver, at I fraflytter jeres bolig.

I bliver normalt indkaldt til informationsmøderne samlet eller opdelt i mindre grupper, afhængig af størrelsen på afdelingen.



### Hvad er forskellen på et informationsmøde og et afdelingsmøde?

På et informationsmøde bliver I informeret om projektet. Det er ikke et møde, hvor der tages beslutninger.

Et afdelingsmøde er et officielt beslutningsmøde. De skal som minimum afholdes én gang årligt, hvor I stemmer om det årlige budget. På et afdelingsmøde kan der vedtages alt fra regler om husdyr til helhedsplaner. Der kan også afholdes ekstraordinære afdelingsmøder, typisk når der er et bestemt spørgsmål, der skal behandles på mødet.

## 4 Eventuelle justeringer af planen gennemføres

Boligorganisationen vil forsøge at tilpasse planen til jeres ønsker og synspunkter, inden I skal stemme om det på afdelingsmødet.

Hvis planen skal blive en succes, er det vigtigt, at flertallet kan se det fornuftige i, at det bliver gennemført, og at der er en løbende kommunikation imellem jer som beboere og boligorganisationen.

Det kan være en svær balance at afveje de mange detaljer i planen, og der skal tages en del større og mindre beslutninger. Ofte vil det være boligorganisationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, der styrer denne proces.

Til planen vil der oftest blive tilknyttet en følgegruppe og/eller en styregruppe, hvor der både sidder beboere og fagpersoner.

## 5 Indkaldelse til afdelingsmøde

Når planen er klar, skal bestyrelsen indkalde alle beboerne til et afdelingsmøde, så I kan stemme om planen.

Der skal indkaldes med 4 ugers varsel, hvis planen skal behandles på det ordinære afdelingsmøde, og 2 uger, hvis planen skal behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Planen skal fremsendes til alle beboerne inden mødet, så det er tydeligt, hvad der skal stemmes om.

Planen er som regel en længere tekst, men det er vigtigt, at du læser den grundigt igennem.

Hvis du er i tvivl om betydningen af indholdet, kan du kontakte dit boligorganisation.

### Hvornår skal jeg genhuses?

Du skal genhuses, hvis din lejlighed bliver "ubeboelig". Det er dog i første omgang boligorganisationen, der vurderer om lejemålet er beboeligt eller ej. Der er således en "tålegrænse", hvor du f.eks. skal leve med at have toiletvogne eller tørklosetter i en periode, hvis du ikke kan bruge lejemålets toilet.



# Vedtægelse

## - af helhedsplan

Afdelingsmøde afholdes, og der stemmes om vedtagelse af planen

### Hvad sker der, hvis vi stemmer ja?

Hvis I stemmer ja, fortsætter planen, som den er vedtaget på afdelingsmødet. Projektteamet arbejder videre med byggeplanerne, inden de endelig godkendes af kommunen og landsbyggefonden.

### Hvad sker der, hvis vi stemmer nej?

Hvis I stemmer nej til planen, er der to muligheder: projektet gennemføres ikke eller projektet tilpasses.

#### Projektet gennemføres ikke

Hvis flertallet stemmer nej på afdelingsmødet, betyder det som udgangspunkt, at projektet ikke bliver til noget.

Hvis I stemmer nej til planen, vil der skulle findes andre løsninger til ejendommens behov for renovering. Dette kan i sidste ende blive dyrere for afdelingen, da det oftest er billigere at renovere, før behovet bliver for stort.

Hvis I stemmer om en helhedsplan, er der ofte indregnet et tilskud fra eksempelvis Landsbyggefonden eller andre. Disse tilskud kan ikke altid opnås på et senere tidspunkt.

#### Projektet tilpasses

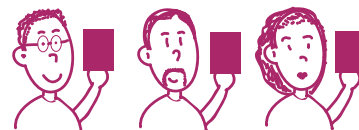
Hvis I stemmer nej til helhedsplanen, vil nogle boligorganisationer undersøge hvorfor der blev stemt nej til planen. I enkelte tilfælde kan en boligorganisation vælge at tilpasse projektet, hvis dette er muligt eller relevant.

Det ændrede projekt bliver præsenteret for beboerne på et nyt afdelingsmøde, hvorefter der skal ske en ny afstemning.

## Din deltagelse er vigtig

Før en helhedsplan kan føres ud i livet, skal den vedtages af beboerne på et afdelingsmøde. Derfor er det vigtigt, at du møder op og stiller spørgsmål til planen.

Vær opmærksom på, at uanset hvad du stemmer på afdelingsmøder, er det flertallet af de fremmødte beboere i afdelingen, der bestemmer helhedsplanens indhold og udformning. Det er derfor vigtigt, at du tager aktivt del i processen og på den måde påvirker den.



# Efter vedtagelse

## - af helhedsplan

En helhedsplan er ofte flere år undervejs, og der er mange skridt på vejen. Imellem hvert punkt på tidslinjen arbejder boligorganisationen og afdelingen med at få projektet ført ud i livet. Dette sker "synligt" og "usynligt". Fra byggetilladelser og tekniske undersøgelser til under-

søgelser af priser og jeres ønsker som beboere. Derfor kan det nogle gange føles som om, at processen går i stå, hvis der går længe imellem at der sker noget synligt i processen.

### 1 Planen er vedtaget

Når planen er vedtaget, sender projektteamet den afsted som et forslag. Forslaget er den første officielle ansøgning om tilladelse til større reovering eller helhedsplaner, der sendes til kommunen og til Landsbyggefonden.

### 2 Foreløbig beregninger af huslejestigning

Når forslaget er godkendt, kan bl.a. den foreløbige husleje og andre omkostninger beregnes.

### 3 Projektet sendes i udbud/licitation

På baggrund af den vedtagne plan sættes projektet i udbud/licitation. Forskellige entreprenører kan dermed byde ind med gode tilbud på opgaven.

### 4 Planlægning af genhusning

Boligorganisationen undersøger og planlægger muligheder for genhusning i samarbejde med de berørte beboere.

### 5 Godkendelse af forslaget

Kommunen og Landsbyggefonden godkender forslaget.

### 6 Renoveringsplanen

På baggrund af entreprenørens bud udfærdiges renoveringsplanen, der fastlægger det endelige omfang af budget og finansieringer. Der kan være små ændringer ift. det oprindelige forslag.

### 7 Genhusning

Du bliver genhuset i den periode, hvor din bolig ikke er beboelig. Perioden afhænger af byggeprojektets art, og hvilken type genhusning du benytter.

### 8 Byggestart

Hvis renoveringsplanen bliver godkendt af kommunen og Landsbyggefonden, kan byggeprocessen begynde.

## Genhusning

Muligheden for genhusning besluttes i forbindelse med godkendelse af projektet. Genhusningen starter senest, når lejemålet bliver ubeboeligt på grund af gennemførelsen af helhedsplanen.

Hvornår selve genhusningen starter er meget forskelligt fra projekt til projekt. Det afhænger blandt andet af afdelingens størrelse, muligheden for at finde tilsvarende lejemål, om der er tale om permanent eller midlertidig genhusning eller begge dele, om byggeriet foregår i flere etaper osv.

Genhusning kan både være midlertidig og permanent, og nogle projekter kan medføre, at det ikke er muligt for alle beboerne at vende tilbage til deres bolig (eksempelvis ved lejlighedssammenlægning eller nedlæggelse af boliger).

Er genhusningen midlertidig, så slutter genhusningsperioden, når boligen er beboelig igen.

Læs mere om dine rettigheder som beboer i hæftet: 'Dine rettigheder ved genhusning'.



## Hvor kan jeg hente hjælp og mere information om genhusning?

- Hos din boligorganisation.
- Hos BL (Danmarks Almene Boliger). [www.bl.dk](http://www.bl.dk)
- Lejernes LO (Lejernes Landsorganisation). [www.llo.dk](http://www.llo.dk)
- Beboerklagenævnet. Læs mere om det på din kommunes hjemmeside.