

ØGET BRUG AF BEBOER- LOKALER



Boligforeningen
3B



BAGGRUND

3B's organisationsbestyrelse nedsatte i efteråret 2016 en række opgavegrupper i forbindelse med strategien *3B – Sammen mod 2020*. Opgavegrupperne består af beboere, medlemmer af afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse samt medarbejdere. De arbejder med specifikke fokusområder, der alle støtter op om 3B's vision: *Sammen skaber vi levende og mangfoldige fællesskaber*.

Denne folder er udarbejdet af 3B's opgavegruppe 'Øget Brug af Beboerlokaler'. Opgaven var at finde ud af, hvordan 3B's beboerlokaler kan blive brugt optimalt og skabe opbakning og interesse for en ny brug af beboerlokalerne blandt afdelingsbestyrelserne og beboerne.

Opgavegruppen har derfor udarbejdet denne pixi, der beskriver "hvem, hvad og hvordan" i forhold til at bruge 3B's beboerlokaler.



DRØMMER I OM AT FÅ BRUGT JERES FÆLLESLOKALER MERE?

ER I USIKRE PÅ, HVILKE REGLER OG RAMMER DER ER FOR BRUG AF FÆLLESLOKALER?

FÅ SVAR PÅ DINE SPØRGSMÅL HER, OG BLIV SAMTIDIG LIDT KLOGERE PÅ, HVEM I 3B, DER KAN HJÆLPE DIG VIDERE.





HVEM MÅ BRUGE AFDELINGENS BEBOERLOKALER?

Som udgangspunkt er beboerlokaler bygget til afdelingens beboere som et samlingssted. Men beboerne kan på afdelingsmødet beslutte, at det også skal være muligt for andre at benytte det i mindre omfang. Derfor kan det være en god idé at tage beboerlokalerne op på afdelingsmødet og få afdækket, hvilke ønsker I som beboere fremadrettet har til fælleslokalerne, så endnu flere eventuelt kan få glæde af lokalerne.

Udlejning af beboerlokaler til andre end beboerne kan godt finde sted, hvis det sker i begrænset omfang, og hvis udlejning til andre end beboere ikke har et sådant forretningsmæssigt præg, at der kan blive tale om konkurrence med virksomheder i området.

På BL's hjemmeside kan du læse mere om reglerne.

EKSEMPLER PÅ BEBOERLOKALER I 3B



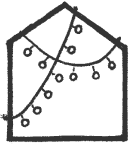
VALMUEN



HJORTEGÅRDEN



A-HUSET - HØRGÅRDEN



MÅ MAN BRUGE AFDELINGENS BEBOERLOKALE TIL FX AT HOLDE KONCERT MED DELTAGELSE AF FOLK UDEFRA?

Hvis man vil holde et større arrangement som fx en rockkoncert for beboerne, hvor andre end afdelingens beboere inviteres med, skal man søge tilladelse hos kommunen. Dette er beskrevet i den såkaldte "Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v." fra 1. maj 2015 (§ 19 stk. 4). Det er samtidig vigtigt, hvem der er arrangør. Er det afdelingen selv, kan

man godt tage betaling for entré. Hvis det er en ekstern arrangør, skal man opfylde en række betingelser i bekendtgørelsen, og det skal være et skattepligtigt selskab. I den forbindelse har 3B selv oprettet et skattepligtigt selskab. Kontakt jeres driftschef for at høre mere om, hvilke muligheder, der er.

? HVAD KAN MAN ELLERS BRUGE AFDELINGENS FÆLLESLOKALER TIL?

Man må også gerne bruge beboerlokaler til andet end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne. "Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v." beskriver, at man godt må udleje be-

boerlokaler til fx socialøkonomiske aktiviteter, dog højst for fire år ad gangen. Udlejningen skal være forenelig med lokalernes anvendelse som fælles beboerlokale for afdelingen.

EKSEMPLER PÅ BEBOERLOKALER I 3B



HÅNDELSVEJ



SØAGERPARK



APOSTELGÅRDEN

HVAD SIGER LOVEN?

Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter

- § 19.** En boligorganisation kan iværksætte sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, herunder forebyggende arbejde, jf. § 37, stk. 2, i almenboligloven. Aktiviteterne skal primært være rettet mod beboere i en eller flere afdelinger i boligorganisationen eller i almene afdelinger, der er administreret af boligorganisationen. Tilsvarende kan en afdeling iværksætte sådanne aktiviteter inden for afdelingen. Det er en forudsætning, at der ikke er tale om løsning af en kommunal opgave.
- Stk. 4.** Ønskes der i en afdeling afholdt udgifter til en social aktivitet, i hvilken andre end afdelingens beboere vil kunne deltage, skal afdelingens budget umiddelbart efter dets godkendelse, indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse. Udgifterne til den sociale aktivitet skal fremgå af en note til budgettet. Opstår der ønske om en aktivitet, som nævnt i 1. pkt., uden at der i afdelingens budget er afsat midler til aktiviteten, skal kommunalbestyrelsen underrettes om aktiviteten og om udgiften hertil. Har kommunalbestyrelsen ikke inden 3 måneder fra modtagelsen af budgettet eller underretningen reageret, kan afdelingen iværksætte aktiviteten.

3B - SAMMEN MOD 2020

● FORMÅL

VI MÅ HANDLE FOR AT FÅ INDFLYDELSE PÅ VORES FÆLLES FREMTID



● VIS
SAMMEN
LEVENDE OG I
FÆLLES

● KENDETEGN 2020.....



● ROLLER

AFDELINGSBESTYRELSEN
-REPRÆSENTERER BEBOERNE OG UDFORER DERES ØNSKER I TRÅD MED STRATEGI OG VÆRDIER.

ORGANISATIONSBESTYRELSEN
-SKABER VISION, STRATEGI OG MÅL FOR BOIGFØRENINGENS VIRKE OG FREMTID

MEDARBEJDERNE
-OMSÆTTER STRATEGI OG MÅL TIL KONKRETE HANDLINGER. ARBEJDER FOR AT INDFØR VISIONEN MED UDGANGSPUNKT I VÆRDIERNE.

BEBOERNE
-TRÆFFER BESLUTNINGER PÅ AFDELINGS- OG REPRESENTANTKÅBEMØDER

ATTRAKTIVT OG AKTIVT BEBOERDEMOKRATI

● VORES
SYNLIGE OG ÅBN
FÆLLESSKABER

● FOKUS

UNDERSTØTTE FÆLLESSKABER

ÅR PÅ OHVRE

ÅR PÅ OHVRE

KOMMUNIKATION MED BEBOERE OG OMVERDENEN

KOMMUNIKATIONSFORMER



INDFLYDELSE I MERIDANEN



UDDANNELSE



DEMOKRATI

NABOSKAB

NÆRVÆRENDE

DIALOG

● VÆR

INITIATIVRIG

MOD PÅ

NYSKAB

TENDENSER

SION
SKABER VI
MANGFOLDIGE
SKABER



INDIVIDUALISERING
OG NYE
FÆLLESSKABER

TEKNOLOGISK
UDVIKLING



ÆNDRET DEMOGRAFI

VI VIL HAVE MERE
BÆREDYGTIGHED



EFFEKTIVISERING

S MÅL

ORGANISATION
MED FOKUS PÅ DET
ØKONOMISKE, SOCIALE
OG MILJØMESSIGE

GODE MULIGHEDER
FOR LIVSUDFØLDELSE

OMRÅDER

SMART &
EFFEKTIVT

MILJØ

SOCIAL
BALANCE

ET REELT TILBUD
TIL BOUAFKØBET

GOD
BOUAFKØBET

TILBUD OG
LIVSOMRÅDER

DET ER RART
AT KØBE
HEJ!

HEJ
NABO!

HEJ
DU
GOD
DAG!

MODERNE
FÆLLESSKAB

RDIER



RESPEKT



KLARE
RAMMER

KVALITET

ORDENTLIGE

NYT
NYE SAMARBEJDS-
FORMER

BENDE

HVAD SKAL VI GØRE
FOR AT NÅ
VORES FÆLLES MÅL?



HVORDAN SIKRER VI, AT ALLE BEBOERE KENDER TIL OG BRUGER BEBOERLOKALERNE?

Der er ikke kun én korrekt måde at administrere beboerlokalerne på, men det er vigtigt at gøre brugen af lokalerne nem og overskuelig for beboerne. Afklar og kommuniker derfor klart og entydigt, hvem der administrerer lokalerne, og hvordan de lejes ud. Det er optimalt med én indgang til dette, men er der flere parter indover – fx både

driften og afdelingsbestyrelsen – skal det være tydeligt, hvem der varetager hvilke opgaver i forhold til beboerlokalet. Man kan overveje, om man vil nedsætte et udvalg, der tager sig af udlejning og aktiviteter. Nogle steder ansætter man en administrator, der tager sig af alt det praktiske omkring udlejning.



HVORDAN GØR MAN BOOKINGEN NEM OG LET TILGÆNGELIG?

Overvej om man skal kunne booke lokalet online. Det kan gøre det mere tilgængeligt for de beboere, der ikke har mulighed for at komme forbi inden for en bestemt træffetid. Opgavegrup-

pen 'Digitalisering og IT' beskæftiger sig med, hvordan vi kan lave enkle bookingsystemer. Husk, at man på sit BeboerWeb kan se, hvordan man kan booke afdelingens fælleslokale.



HVORDAN SIKRER MAN AT LEJERNE HAR STYR PÅ DET PRAKTISKE OMKRING UDLEJNINGEN?

Det er vigtigt at have en enkel og præcis vejledning til brug af lokalet – fx hvordan virker opvaskemaskinen, hvor skal man gøre af affaldet, hvor længe må man

spille musik, og hvordan skal man gøre rent. Man kan overveje at have et system, så man slukker for strømmen, hvis lejerne spiller høj musik uden for den aftalte tid.



HVORDAN UNDGÅR MAN AT BRUGE FOR MANGE PENGE PÅ FÆLLESLOKALERNE?

I kan som afdeling få en lejeindtægt ved at leje beboerlokalet mere ud. Overvej at gøre udlejning fleksibel og på timebasis eller halve dage. Husk samtidig at afsætte midler til drift og vedligehold, og brug langtidsholdbare materialer, der kræver et minimum af udskiftning og vedligehold. Overvej eventuelt, om kommunen eller en forening i nærheden har aktiviteter, der

kan finde sted i jeres lokale. Aktiviteten kan måske tiltrække beboere, og eventuelt kan en udefrakommende forening sponsorere redskaber eller andet inventar til glæde for alle i afdelingen. Lejeindtægt fra fælleslokalerne er som udgangspunkt fritaget for moms, jf. Momsloven § 13, stk.1, nr.8.

EKSEMPLER PÅ BEBOERLOKALER I 3B



TOFTEGÅRD



SANGERGÅRDEN



TRANEHAVEGÅRD

? HVORDAN SIKRER MAN, AT LEJEREN SELV BETALER FOR EVENTUELLE SKADER?

Det er en god idé at lave en enkel kontrakt, der beskriver, hvad man hæfter for ved eventuelle skader eller mangler. Det er også en god idé at opkræve et depositum på forhånd.

I den forbindelse må man gerne skelne mellem egne beboere og folk udefra, så folk udefra skal betale et større depositum, der går til at dække eventuelle skader og mangler.

EKSEMPLER PÅ BEBOERLOKALER I 3B



Remisevænget Øst har et flot beboerlokale, men er her til deres 50-års jubilæum rykket ud i sommeren.



HVAD HVIS MAN IKKE HAR ET BEBOERLOKALE?

Det er muligt at dele et beboerlokale eller et fælleshus mellem flere boligafdelinger i samme boligorganisation og på tværs af boligorganisationer. Det kræver dog, at man opretter en ny afdeling med en særskilt udarbejdet driftsoverenskomst. Ejerskabet kan godt deles mellem almene boliger, private andelsboliger og ejerboliger. Kommunen kan på samme vilkår også være en deltagende part.

Hvis man gerne vil dele sit fælleslokale med en naboafdeling, er der en række juridiske formalia, der skal på plads – men det kan godt lade sig gøre. Kontakt driftschefen, hvis I er interesseret i dette.

Hvis I bor i en afdeling uden beboerlokale, kan I også overveje at investere i en eller flere pavilloner, der nemt kan sættes op og tages ned igen ved særlige lejligheder.

NYTTIGE LINKS

Hvis I har andre spørgsmål til brug af beboerlokaler eller andet, har BL en udmærket hotline, som man kan skrive til via www.bl.dk/spoergsmaal-svar/

Denne pixi er også tilgængelig på 3B's hjemmeside www.3b.dk

Udarbejdet af: Opgavegruppen
'Øget Brug af Beboerlokaler' – maj 2017



Boligforeningen
3B