

# ÅRETS GANG 2023

## ORGANISATIONSBESTYRELSENS OPSAMLING PÅ ÅRETS GANG I PLUS BOLIG

Organisationsbestyrelsens opsamling af årets gang i Plus Bolig.

Udgivet af Plus Bolig i januar 2024.  
Tilgængelig på MinSide og plusbolig.dk

Årets gang 2023 indgår som en del af vores årsberetning, der samlet behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde i juni 2024.



plus  
bolig  
- når du vil leje

# VI HAR FUNDET RYTMEN

Sådan – helt kort – kan vores beskrivelse af 2023 lyde: Plus Bolig har – efter en årrække med mange – for mange – tvister og ærgerlige konflikter – fundet rytmen. Vi ser fremad sammen.

Det betyder ikke, at vi går i takt. Vi er mere end 3400 husstande og næsten det dobbelte antal beboere. Og vi bor i mere end 40 forskellige afdelinger. Så selvfølgelig er vi ikke enige om alting.

Til gengæld vidner årets møder i repræsentantskabet og i de enkelte afdelingsbestyrelser om, at tonen er blevet meget bedre. Uenigheder løses i først og fremmest efter gode og saglige diskussioner, og relationerne mellem beboere, beboervalgte, frivillige demokrater og vores ansatte medarbejdere er præget af respekt og forståelse for vores forskellige roller i langt de fleste afdelinger.

I organisationsbestyrelsen ønsker vi at understøtte den gode bevægelse. Og vi lagde derfor i årets løb sidste hånd på et adfærdskodeks, som sætter rammer for, hvordan vi omgås internt i Plus Bolig. Vi sætter et hegn op – så ingen skal være i tvivl om, hvor grænsen for god og dårlig opførsel går.

Spiller vi efter fælles regler, er det også nemmere at acceptere, når man ikke får ret, og man motiveres til at arbejde for sine synspunkter.

Året har budt på travlhed. Og i vores administration blev travlheden ikke mindre af, at vi i 2023 måtte sige farvel til en håndfuld medarbejdere, der ønskede at bruge deres kræfter andre steder.

Vi skylder derfor en ekstra tak til vores loyale medarbejdere, som hele året har løst deres opgaver med stor energi og engagement. Også når der har været ekstra travlt.

Kort før jul godkendte repræsentantskabet, at vi kan færdiggøre en aftale med Boligselskabet Nordjylland, som – efter Aalborg Kommunes endelige godkendelse – vil stå for administrationen af Agertoften (afdeling 1058). Afdelingen er en af de fem afdelinger, som gennem flere år har været meget kritiske overfor det store flertal i Plus Bolig.

Plus Bolig administrerer fortsat de fire andre boligafdelinger. Og vi fortsætter drøftelserne med andre interesserede almene boligselskaber om betingelserne for en overdragelse af de resterende afdelinger. Når vi frem til en aftale, vil repræsentantskabet i Plus Bolig blive bedt om at godkende denne.

Vi ser frem til et godt 2024 i Plus Bolig.

Finn Pedersen  
Formand



Mette Bach Kjær  
Direktør



# BEBOERDEMOKRATIET LEVER

Beboerdemokratiet er nøglestenen i vores almene boligselskab. Og vi har i løbet af 2023 taget flere initiativer for at understøtte netop beboerdemokratiet.

## Formandsmøder skaber gode relationer

Vores afdelingsformænd (+ evt yderligere en repræsentant fra hver afdelingsbestyrelse) var i årets løb samlet til uformelle 'formandsmøder'.

Formandsmøderne har ikke fast dagsorden, så vi tager typisk 1-2 aktuelle temaer op, og giver så plads til en uformel dialog på tværs af afdelingerne.



## ÅRSHJUL STØTTER AFDELINGSBESTYRELSER

Vi har udarbejdet et årshjul, som hjælper afdelingsbestyrelserne med at organisere deres arbejde.

Årshjulet er udbygget med detaljerede kvartalsbreve, der udsendes til afdelingsbestyrelserne i løbet af året.

Kvartalsbrevene fungerer som enkle inspirations- og tjeklister, som den enkelte afdelingsbestyrelse kan vælge at bruge som planlægningsværktøj.

Udover tjeklisterne ligger der uddybende info på vores hjemmeside, målrettet afdelingsbestyrelserne.

## Populær temaaften for nyvalgte

De nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev – traditionen tro – inviteret til opstartsmøde og -orientering hos Plus Bolig i efteråret. En god anledning til at introducere alle for de arbejdsopgaver og den rolle, som afdelingsbestyrelsen har.

I løbet af aftenen gennemgik vi afdelingsbestyrelsens årshjul og de redskaber Plus Bolig har udarbejdet for at lette arbejdet i afdelingsbestyrelserne. 13 nyvalgte bestyrelsesmedlemmer deltog, og spørgelysten var stor.

## Flot fremmøde på sensommerens afdelingsmøder

49 afdelingsmøder blev afviklet i løbet af august og september med et stort fremmøde.

På stort set alle møder var der en rigtig fin tone. Også omkring de 'svære' emner. Der var også mange beboerforslag – mere end 100 – hvoraf hovedparten blev vedtaget og som nu skal omsættes til virkelighed.

# ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET D

## JANUAR

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. januar 2023 blev Finn Pedersen valgt til ny formand for Plus Bolig.

## MARTS

Der var lagt op til en rigtig forårsbegivenhed, da vi 9. marts inviterede til Åbent Hus i vores nyrenoverede afdeling på Peter Bruuns Vej / Carl Rothes Vej / C. P. Holbølls Plads (afd 1047) Men vejrguderne kiggede ikke i kalenderen, så sneen væltede ned over hele byen.



## APRIL

Biodiversiteten voksede frem i Plus Bolig i løbet af foråret. Blandt andet i vores afdeling på Sonjavej, som har sat gang i et projekt med højbedskasser, og på Visionsvej, Beatesmindevej/Hellevangen, Vegavej/Scheelsmindevej eller Løvstikkevej/Ananasvej, som alle har gang i forsøg med vilde bede, småbede og andre tiltag, for at fremme biodiversiteten.

## FEBRUAR

I begyndelsen af 2023 modtog vi en flot bevilling fra Velliv til en indsats for forbedring af det psykiske arbejdsmiljø blandt vores medarbejdere. I løbet af de følgende måneder blev der gennemført en række interviews, trivselsdage og lederseminar og målet var at forbedre det psykiske arbejdsmiljø, øge trivslen og gøre os bedre i stand til at møde beboerne med overskud og imødekommenhed.



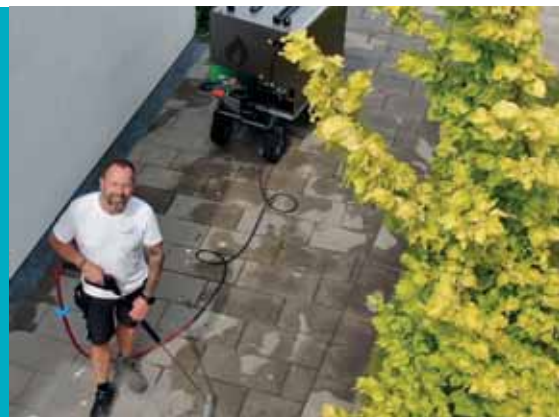
## JUNI

Årets repræsentantskabsmøde var et godt varsel om, at vi i Plus Bolig nu er ved at være på den anden side af nogle turbulente år. Stemningen og tonen blandt de fremmødte beboerrepræsentanter var god og imødekommende. Jonas Rasmussen fra ungdomsboligerne på Visionsvej blev valgt til organisationsbestyrelsen. Samtidig blev Dann Karbowskiak, Jytte Tofte og Jørgen Behrentzts genvalgt.



## JULI

Vi har gennem de seneste år arbejdet med at udfase brugen af sprøjtemidler på vores grønne arealer med målet om en mere bæredygtig ukrudtsbekæmpelse. Ved indgangen til 2023 valgte vi helt at droppe sprøjterne for i stedet at indkøbe dampmaskiner, som effektivt koger ukrudtet, når det titter frem på stier og i bede. Og her et halvt år inde i den kogende behandling var smilet stadig stort hos vores grønne medarbejdere.



DEC

NOV

OKT

SEP

AUG

JUL

## AUGUST

Sommeren 2023 blev en uforglemmelig tid med masser af sjove aktiviteter, fællesskab og fokus på trivsel hos beboerne. Igen i år var Plus Bolig en aktiv medspiller, da der blev budt på aktiviteter i Aalborg SØ.

## OKTOBER

Vi indgik en strategisk aftale med Himmerland Boligforening om at stå for projektledelsen af den store renoveringssag, der er i gang på Riishøjvej.

## SEPTEMBER

Beboerne i blok K (Scheelsmindevej 152-182 1) fik nøglerne til deres nyrenoverede boliger, og dermed resterede der kun to blokke, inden afslutningen af den omfattende helhedsplan for afdelingen.

## NOVEMBER

Røde Kors Aalborg uddelte igen i år julehjælp til økonomisk trængte børnefamilier i Aalborg Kommune, og vores leder for Boligsocial Bæredygtighed, Ali Hassan, hjalp de beboere, som havde brug for hjælp til at udfylde den elektroniske ansøgning.

## DECEMBER

Mange af vores afdelinger er pyntet op til jul i december, og der holdes fællesarrangementer for beboerne. Her er det julenisserne, der spiller for juleoptoget i afdeling Beatesmindevej / Hellevangen. For første gang havde vi ikke ordinært repræsentantskabsmøde, men derimod en uformel julekomsammen suppleret med et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.



# SERVICEAFTALER MELLE DRIFT OG AFDELINGER

Det er beboerne i afdelingen, som på afdelingsmødet godkender driftsbudgettet og dermed også 'service-niveauet' i afdelingen. I praksis vil det sige, hvor mange timer ejendomsfunktionærerne har til opgaver i afdelingen.

I 2023 begyndte vi for første gang at indgå såkaldte 'serviceaftaler' mellem vores serviceteam og den enkelte afdeling. Formålet er at forventningsafstemme serviceniveauet i afdelingerne.

Udgangspunktet for serviceaftalerne er en oversigt med de forventede opgaver og tidsforbrug, så den enkelte afdeling kan se et detaljeret billede af, hvor-

dan driften er prioriteret. Serviceaftalerne omfatter dog ikke arbejdet med vintersikring – altså i forbindelse med sne og frost.

Afdelingsbestyrelserne kan ikke bestemme, hvordan arbejdet planlægges i driften. Men gennem dialogen og med udgangspunkt i de nye serviceaftaler, er det nu muligt at forventningsafstemme, hvilke opgaver, der bliver løst.

Serviceaftalerne er blevet godt modtaget i de afdelinger, hvor de nu er implementeret. De har givet anledning til gode snakke om, hvordan vi arbejder, og vi får nogle gode input og ønsker fra beboerne.



## NYE ENERGIMÅLERE I 20 AFDELINGER

**20 afdelinger har i 2023 fået nye varme- og vandmålere.**

De nye målere giver os en bedre mulighed for at lave energioptimering. Samtidig 'overvåger' målerne anlæggene inde i boligerne, så driften kan reagere med det samme, hvis der opstår en fejl på anlægget.

Målertalene er desuden tilgængelige på MinSide, så beboerne selv kan følge deres vand- og varmebrug.

Vores indkøber Keld Winther Nielsen har sammen med Thomas Jørgensen, der er energi- og tekniksvarlig i Plus Bolig, stået for at udvælge system og målere.

Det betyder, at der både har været fokus på målernes tekniske egenskaber og på afdelingernes totaløkonomi i processen. Og resultatet er blevet, at afdelingerne har fået målere, som i mange år frem vil bidrage positivt – til såvel afdelingens energiforbrug som økonomi.

## HJÆLP TIL INSTALLATION AF EL-LADESTANDERE

El-biler bliver mere og mere populære – også blandt beboerne i Plus Bolig. Men udviklingen går stærkt, og det kan være svært at finde den helt rigtige løsning i hver enkelt afdeling.

På sigt vil elladestanderne være et nødvendig fælles

Som nonprofit-organisation ligger det i vores dna at yde et bidrag til en mere bæredygtig verden. De senere år har vi skærpet vores indsatser. Og vi har i 2023 lavet en række konkrete tiltag, som skal bidrage til mindre miljøpåvirkning, en positiv social udvikling og til en mere økonomisk effektiv drift. I juni indgik vi blandt andet en aftale med Aalborg Kommune om – i fremtiden – at Svane-mærke vores byggeri, når det er muligt.

anlæg i de fleste afdelinger, på linje med legepladser, vaskerier, fælleshuse mv., hvis man skal sikre at boligerne fortsat er attraktive for tilflyttere.

Derfor har vi udarbejdet en politik og retningslinjer for el-ladestanderne. Her er samlet information om etablering, regler, økonomi, vedligehold og placering af ladestanderne.

Og som hjælp til afdelingsbestyrelser, og de beboere der vil undersøge mulighederne for at etablere ladestander i afdelingen, har Plus Bolig også udarbejdet en enkel folder, som giver et overblik over de ting, der skal overvejes.

Den første afdeling fik installeret ladestanderne i 2023, og flere er på vej.



# BOLIGSOCIAL BÆREDYGTIGHED

Gennem en lang årrække har vi i Plus Bolig haft et særligt fokus på social bæredygtighed.

Det ligger i vores dna, at de brede skuldrer løfter mest.

Indsatserne er både store og små – og 2023 har ikke været nogen undtagelse.

Aktuelt – her op mod årsafslutningen – har vi hjulpet beboere med at søge julehjælp, ligesom vi søger vin-

terhjælp (sponseret af Oak Foundation) via Aalborg Kommune på vegne af udsatte beboere.

Jule- eller vinterhjælp kan lyde som en lille indsats – men det er et billede på, at vi er tæt på vores beboere, at vi hjælper hinanden, og at den nærhed skaber tryghed og tillid. Samt grobund for mange af de større aktiviteter, vi sætter i gang. Og som også prægede 2023.

## BIDRAGER TIL TRYGHED I BOLIGOMRÅDERNE

I årets løb har vi enten på eget initiativ eller i samarbejde med andre gode kræfter stået bag forskellige arrangementer og aktiviteter, der bidrager til øget tryghed og hjælp i hverdagen.

To gange har vi afholdt arrangementet 'Velkommen i Plus Bolig', hvor nye beboere får en introduktion til det at bo alment og om praktiske forhold. Møderne var i 2023 digitale, og vi kunne konstatere, at det fik endnu flere til at 'hoppe på' og deltage. Cirka 40 beboere var med på hvert af møderne.

Vores projekt SKAB FÆLLESSKAB - VÆK ILDSJÆLEN I DIG blev også søsat i 2023 i samarbejde med Aalborg Kommune. Målet er at styrke naboskabet og skabe meningsfulde fællesskaber hos Plus Bolig. Og vi gør det ved at understøtte de ildsjæle i boligområderne, som ellers ville brænde ud. Og samtidig skabe rammer, så nysgerrige tør melde sig.

I 2023 invitere vi også til temaften 'Stop tyven', hvor op mod 50 deltagere var mødt op. Fokus var på digital kriminalitet, og med hjælp fra en frivillig beboer med stor indsigt i emnet, fik vi delt viden og erfaringer om sikkerhed på nettet. Mødet var så stor en succes, at vi gentager det to gange i 2024.

Vi deltager aktivt i netværksmøder om tryghed og psykisk sårbare borgere i eget hjem og har blandt andet gennemført et kursus for et team i Plus Bolig om opsporing af demente beboere.

Afdelingsbestyrelserne kan også trække på os. Vi har i 2023 hjulpet mange afdelingerne med at gøre deres husorden mere konkrete, så de fælles 'leveregler' i afdelingen giver mening i hverdagen for beboerne. Og dermed bliver nemmere at efterleve.

Vi yder også hjælp og vejledning til beboere med økonomiske problemer for at forebygge huslejerestancer og udsættelser.



## HÅNDTERER KLAGER

I et boligselskab af vores størrelse kan det ikke undgås, at der opstår klager. Oftest er der tale om klager over naboer. Vi har gennem de senere år arbejdet målrettet på at gøre klagevejledningen og -praktikken så enkel og intuitiv som muligt.

Når vi modtager en klage, søger vi altid at løse den gennem dialog med og mellem parterne. Og ofte lykkedes det lægge en konflikt ned, når først folk lærer hinanden at kende.

## VI HJÆLPER BEBOERE I JOB

Vores indsats for at hjælpe beboere i arbejde har i 2023 været særdeles vellykket. Vores indsats er et supplement til kommunens beskæftigelsesindsats og bygger på det nære kendskab, vi har til vores beboere.

I modsætning til jobcenteret har vi et personligt kendskab til de forhold, som måske forhindrer, at pågældende er i arbejde. Mere end 30 personer er i løbet af 2023 blevet hjulpet videre til en fast ansættelse. Og mange i fuldtidsstillinger.

– I tæt samarbejde med jobcenteret, ydelsescenteret, sundhedsfremme, uddannelsesinstitutioner, Fremdrift og andre boligorganisationer, arbejder vi for at skabe nye jobmuligheder for beboerne i Aalborg SØ.

## SOMMERAKTIVITETERNE I SØ

Traditionen tro var vi medarrangører af sommeraktiviteterne i Aalborg SØ. Aktiviteterne var i år spredt over et større område og over længere tid.

De mange positive oplevelser, som særligt børn og unge får i sommermånederne, er med til at løfte hele området og skabe grobund for sunde fællesskaber.



# FOKUS PÅ HENLÆGGELSER

Alle almene boligselskaber har gennem de seneste år haft besøg af eksterne konsulenter, der har gransket de obligatoriske vedligeholdelsesplaner i hver enkelt afdeling. Opgaven har på landsplan vist sig at være meget større, end Landsbyggefonden havde forventet.

Udgangspunktet var og er ellers godt. Ved at få 'ekstra øjne' på vedligeholdelsesplanerne bliver grundlaget for at lave afdelingernes vedligeholdelsesplaner og dermed budgetter bedre. Men det har vist sig, at de eksterne granskningsrapporter er svære at sammenligne med boligselskabernes egne planer. Derfor er der nu på landsplan sat et arbejde i gang, så næste runde af granskningerne (om et par år) i højere grad kan blive en hjælp til boligselskaberne.

Men det ligger fast, at det ekstra fokus på vedligeholdelsesplanerne (og dermed afdelingernes opsparing/henlæggelser) er kommet for at blive. Og udfordringen, som Plus Bolig og afdelingerne i fællesskab skal løse, er, på den ene side at leve op til de krav, der stilles til vedligeholdelsesplanerne og samtidig fastholde attraktive huslejer.

I 2023 modtog vi også granskningsrapporter for vores afdelinger, og vi har – på linje med de øvrige almene boligorganisationer – nu sat et arbejde i gang for at tolke og evaluere rapporterne.

Vi vil bruge granskningsrapporterne konstruktivt i arbejdet med at kvalificere afdelingernes vedligeholdelsesplaner, så vi sikrer en tilstrækkelig opsparing i de enkelte afdelinger og dermed også en jævn huslejeudvikling.

Granskningsrapporterne er derved også med til at understøtte princippet om, at dem der bor til leje nu, skal betale for slid og ælde – så vi også kan tilbyde kommende generationer gode boliger til en rimelig husleje i fremtiden.



# RENOVERING OG BYGGERI

Vi har gennem de seneste år igangsat flere omfattende renoveringsprojekter i Plus Bolig. Renoveringerne er en del af omfattende helhedsplaner, der er godkendt af beboerne i afdelingerne og som er støttet af Landsbyggefonden.

2023 blev året, hvor de første helhedsplaner nærmede sig sin afslutning, mens andre enten er i gang eller står foran opstart af byggeperioden.

## AFDELING 1025 RIISHØJVEJ

Omfattende renovering af 115 boliger. Der etableres tilgængelighedsboliger i flere opgange, og alle boliger får nye vinduer, døre, altaner, radiatorer og ventilationsanlæg. Arbejdet forventes at gå i gang i begyndelsen af 2024.

Det samlede budget er cirka 105 mio. kr.



## AFDELING 1047 PETER BRUUNS VEJ / CARL ROTHES VEJ / C.P. HOLBØLLS PLADS

Totalrenovering af 270 boliger. Renoveringen af alle boliger er afsluttet og i løbet af 2023 er de grønne arealer også færdige.

Budgettet har været godt 400 mio. kr.



## AFDELING 1030 TOVE DITLEVSENSVEJ

Facaderenovering af 198 boliger. Renoveringen af afdelingens sydvendte facader er sat i gang i 2023. Projektet indebærer blandt andet, at vinduer skiftes og altaner får et helt nyt udtryk.

Budgettet er cirka 100 mio. kr.



## AFDELING 1057 SCHEELSMINDEVEJ/VEGAVEJ

Totalrenovering af 128 boliger. Boligerne i stueplan bliver omdannet til tilgængelighedslejligheder.

Budgettet er på cirka 130 mio. kr.



Ved årsskiftet mangler blot to lokke, som færdiggøres først i det nye år.



Plus Bolig

# VI SER FREM MOD 2024

I 2024 kommer vi til at arbejde videre med de indsatser, som vores repræsentantskab og organisationsbestyrelse har prioriteret for at leve op til vores mission og vision.

Vi vil styrke vores indsatser for et mere bæredygtigt boligselskab og samfund. Det vil sige både socialt, miljømæssigt og økonomisk.

Vi vil styrke beboerdemokratiet og den demokratiske samtale. Særligt i afdelingerne.

Vi vil arbejde videre med de igangsatte renoveringsprojekter. Og vi vil forfølge muligheden for at lave positive renoveringsprojekter i andre afdelinger.

Vi vil fortsætte arbejdet for at skabe en attraktiv arbejdsplads.

## **Mission:**

Vi er et boligselskab, hvor kvalitet og bæredygtighed er vores ledestjerne.

Kvalitet og bæredygtighed skal ses ift. attraktivitet i beliggenhed og økonomi - som beboer og som arbejdsplads.

## **Vision:**

Vi vil være et boligselskab, der leverer attraktive boliger, der imødekommer tidens behov samt være værdiskabende for beboerne.

