



Læs mere om:



► Afdelingsmøderne er vel overstået

Alle boligafdelinger har nu afholdt deres ordinære afdelingsmøder. Den årlige 'generalforsamling', hvor beboerne mødes og træffer beslutninger om afdelingens udvikling. Og det var generelt en god oplevelse af være med.

> [Læs mere side 2](#)



► Formandsmødet knytter nye bånd

I sidste uge var formændene fra Plus Boligs afdelinger samlet til 'formandsmøde'. Mødet er både en god anledning til at opdatere alle afdelingsbestyrelser på aktuelle emner og til at knytte bånd og dele erfaringer afdelingerne imellem. > [Læs mere side 5](#)



► Adfærdskodeks skal hjælpe alle

Organisationsbestyrelsen har udarbejdet et adfærdskodeks for beboere og ansatte i Plus Bolig. Med et adfærdskodeks sætter vi nogle tydelige rammer for, hvordan vi skaber et trygt og godt sted at bo og arbejde.

> [Læs mere side 2](#)



► Kort og godt

► Har I talt om el-ladestander i jeres afdeling? > [Læs mere side 3](#)

► Tættere på exit-aftale med 'de 5', der vil forlade Plus Bolig > [Læs mere side 4](#)

► Råderetten – hvordan er det nu lige? > [Læs mere side 3](#)

10/11'23

Nyhedsbrev:

Afdelingsmøderne markerer vores 'nytår'

► Beboerdemokratiet lever

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

Der blev stillet mange forslag – mere end 100 faktisk.

Budgetterne og dermed også de planlagte vedligeholdelsesplaner blev (bortset fra i to afdelinger*) godkendt på alle møder, og Plus Boligs drift er nu i fuld gang med at prioritere de mange opgaver, som skal løses i løbet af året.

**I afdelingerne 1013 Mariendal og 1063 Clementsvej blev budgetterne ikke godkendt. De blev derfor sendt til administrativ godkendelse hos Tilsynet i Aalborg Kommune, som efterfølgende har godkendt Plus Boligs oplæg til budget i begge afdelinger.*

Alle boligafdelinger har nu afholdt deres ordinære afdelingsmøder. Den årlige 'generalforsamling', hvor beboerne mødes og træffer beslutninger om afdelingens udvikling.

På flere møder blev der valgt nye medlemmer til de enkelte afdelingsbestyrelser, som nu skal i gang med arbejdet som ambassadører for alle beboere.

Afdelingsmøderne var for langt de fleste en god oplevelse.

Her mødes man med naboer og Plus Boligs medarbejdere og får en god snak om årets gang. Også om de ting, man ikke nødvendigvis er enige om. Vi bor tæt – og der er brug for, at vi taler med hinanden. Også når det er svært.

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

Afdelingsmøderne blev på mange måder en dejlig markering af de positive fælles-

skaber, der er etableret og lever mellem og i vores boliger.

Desværre var der også et par afdelinger, hvor tonen ikke var god. Hvor det ikke var 'bolden', men manden der blev tacklet. I en enkelt afdeling blev mødet ligefrem afsluttet før tid på grund af grænseoverskridende adfærd fra en beboer, som fremsatte meget hårde og krænkende ytringer, rettet mod naboer.

Når vi bor, som vi gør – alment – er vi NØDT til at acceptere forskellighed og uenighed. Og vi skal respektere hinandens holdninger. Selvfølgelig inden for de rammer og regler, der er fastsat af afdelingsmødet, Plus Bolig og den gældende lovgivning.

I den pågældende afdeling blev den uheldige episode faktisk vendt til noget konstruktivt, da den pågældende beboer efter afdelingsmødet mødtes med repræsentanter fra Plus Bolig og de berørte naboer. Til syvende og sidst var uenighederne ikke så store – og bundede i virkeligheden mere i uvidenhed og manglende dialog.

Nyt adfærdskodeks – skal hjælpe os alle

► Det handler om tillid og respekt



Organisationsbestyrelsen har lavet nyt adfærdskodeks: Vi skal vise respekt for hinanden.

Som et aktuelt apropos til afdelingsmøderne har vores organisationsbestyrelse udarbejdet et adfærdskodeks for Plus Bolig.

Med et adfærdskodeks sætter vi nogle tydelige rammer for, hvordan vi skaber et trygt og godt sted at bo og arbejde. Og hvordan vi hver især skal og kan bidrage.

Her står blandt andet:

Vi ønsker at fremme gensidig tillid og respekt mennesker i mellem, uanset alder, køn, seksualitet, etnicitet, religion m.v. Det er helt ok, og forventeligt, at vi ikke er enige om alt – men at udvise respekt for andres mening og holdning er med til at udvide alles perspektiv og dermed, forventeligt, give et bedre beslutningsgrundlag for alle / flertallet.

Med adfærdskodekset følger nogle forpligtelser, når vi mødes – beboere og beboere samt medarbejdere og beboere. Og med forpligtelserne følger dermed også nogle grænser, som ikke må overtrædes, og hvor det i givet fald og i yderste konsekvens kan betyde, at man ikke kan bo eller arbejde Plus Bolig.

Vi vil i den kommende tid benytte alle gode anledninger til at dele og sprede budskaberne fra adfærdskodekset.

Adfærdskodekset er delt med alle medarbejdere og medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

Du kan få det udleveret på administrationen og finder det på plusbolig.dk

Velkommen til de nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer

► Hjælp til afdelingsbestyrelserne



De nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev – traditionen tro – inviteret til opstartsmøde og -orientering hos Plus Bolig. 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.

Det blev endnu en god aften, hvor vi også kunne drøfte hvordan Plus Bolig bedst kan støtte beboerdemokratiet.

På > plusbolig.dk ligger materiale, som kan være en hjælp til afdelingsbestyrelserne. Dette vil løbende blive udbygget.

► Gode råd til jer, der vil opsætte el-ladestandere i afdelingen



El-biler bliver mere og mere populære – også blandt beboerne i Plus Bolig.

Opsætning af el-ladestandere var da også et emne, der blev drøftet på mange af årets afdelingsmøder.

Men udviklingen går stærkt, og det kan være svært at finde den helt rigtige løsning i hver enkelt afdeling.

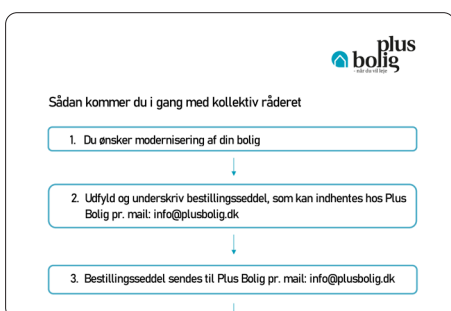
Derfor har organisationsbestyrelsen udarbejdet en politik og retningslinjer for el-ladestandere. Her er samlet information om etablering, regler, økonomi, vedligehold og placering af ladestanderne.

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

Husk at etablering af ladestandere SKAL godkendes på et afdelingsmøde.

Du kan få folder og retningslinjer ved at henvende dig til Plus Bolig.

Råderet – hvordan er det nu lige?



Råderetten giver dig forskellige muligheder for at forbedre og lave forandringer i din bolig.

Men reglerne kan godt være svære at overskue. Derfor har vi udvidet vores beskrivelse af råderetten på plusbolig.dk

Her finder du en enkel forklaring på, hvad du skal gøre, hvis du har et ønske om at ændre i din bolig.

Vær opmærksom på, at hovedreglen er, at alle råderetsarbejder skal godkendes af Plus Bolig. Så du skal under alle omstændigheder tage kontakt til administrationen, inden du går i gang.

Vi vil i den kommende tid udarbejde og dele mere information om råderettens mange muligheder (og regler).

Tættere på 'exit'-aftale med 'de 5'

► Overdragelsesaftaler

Plus Bolig administrerer fortsat de fem boligafdelinger, som sidste år – efter en årelang uenighed – ønskede at forlade fællesskabet. Repræsentantskabet godkendte ekstraordinært (efter mange mislykkede forsøg på at skabe en fælles forståelse), at de fem afdelinger kan forlade Plus Bolig – forudsat, at der kan indgås en overdragelsesaftale, som det store flertal af Plus Bolig-afdelinger også kan acceptere.

Hen over sommeren og videre ind i efteråret er indholdet af de endelige overdragelsesaftaler blevet drøftet mellem Plus

Bolig og de interesserede boligorganisationer, som gerne vil overtage afdelingerne. Og meget tyder på, at en løsning nærmer sig. I hvert fald for de fire ud af fem afdelinger.

Tilsynet for Almen byggeri i Aalborg Kommune havde i en overgang indsat en ekstern forretningsfører for de fem afdelinger. Det arbejde er nu afsluttet. Og det er nu op til Plus Bolig og de involverede boligorganisationer at finde frem til en løsning for afdelingerne.

Samarbejde med Himmerland Boligforening

► Ekstern hjælp til projektledelse



Med udsigt til at vi bliver lidt færre afdelinger i Plus Bolig har administrationen ikke genbesat ledige stillinger 1:1 hen over det seneste halve år. Desværre er særligt vores byggetekniske afdeling ramt af aftrædelser. Og det har ramt vores igangværende renoveringsprojekter.

For at undgå yderligere forsinkelser har vi derfor indgået en aftale med Himmerland

Boligforenings byggetekniske afdeling om at stå for projektledelsen af helhedsplanen i afdeling 1025 Riishøjsvej. Her venter beboerne utålmodigt på, at håndværkerne kan rykke ind og renoveringen kan begynde.

Whistleblower-ordning i Plus Bolig

► For beboere og medarbejdere

Fra nytår bliver det et krav, at almene boligselskaber tilbyder beboere og ansatte en mulighed for at indberette bekymringer om uregelmæssigheder eller ulovligheder om boligorganisationens aktiviteter, medarbejdere, ledelse, leverandører og lignende.

I Plus Bolig har vi derfor etableret en Whistleblower-ordning, som allerede nu er aktiv. Der er link til ordningen på plusbolig.dk

En Whistleblower-ordning er ikke en (ny) klage-adgang. Vil du klage over Plus Bolig eller andre beboere, skal du bruge de gængse klageadgange, som du finder på plusbolig.dk

Ordningen må ikke benyttes til bevidst falske anklager mod personer, og der må ikke indberettes bevidst usande oplysninger.

De forhold, der kan indberettes, kan opdeles i tre kategorier:

1. alvorlige lovovertrædelser (fx overtrædelse af lovbestemt tavshedspligt, misbrug af økonomiske midler, tyveri, svig, underslæb, bedrageri og bestikkelse mv. samt alvorlige brud på arbejdssikkerheden).
2. øvrige alvorlige forhold (fx diskrimination, vold eller chikane af grov eller gentagende karakter).
3. overtrædelser af en række danske regler og EU-regler.

Whistleblower-ordningen er etableret i samarbejde med Landsbyggefonden, og alle indberetninger bliver behandlet strengt fortroligt.

Formandsmøde knytter bånd mellem afdelingerne og Plus Bolig

Der var knap 40 deltagere til formandsmødet i sidste uge.



► Uformelt møde



Birgitte Ljørring fra Plus Boligs administration fortalte om de (komplerede) udlæjningsregler, der gælder for almene boliger. – Det var godt at høre, hvordan reglerne er. På den måde kan vi komme misforståelser til livs hjemme i afdelingerne, lød et fra salen.

To gange om året mødes afdelingsformænd (+ evt yderligere en repræsentant fra hver afdelingsbestyrelse) til et uformelt 'formandsmøde'.

I sidste uge blev mødet holdt i Plus Boligs administration, og i løbet af et par timer blev deltagerne både klogere på udlæjningsregler, afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse og Plus Boligs nye adfærdskodeks.

Det kan lyde som tunge emner, men mødets uformelle form gav plads til spørgsmål og dialog. Ideen er netop at skabe et forum, hvor der kan deles erfaringer, og hvor aktuelle emner bliver drøftet. Og deltagerne kvitterede da også med mange gode og konstruktive indlæg.

Fokus på vedligeholdelsesplaner

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) 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.

Under eventuelt blev deltagerne opfordret til at komme med historier ude fra afdelingerne (blandt andet til dette nyhedsbrev). På den måde kan vi udbrede de gode ideer og aktiviteter, som findes rundt i alle hjørner af Plus Bolig. Den opfordring gælder naturligvis også alle andre...



Repræsentanter fra Plus Boligs ungdomsboliger var også med til formandsmødet.

Og selv om det kan være svært at rekruttere frivillige blandt de unge beboere, så lød det samstemmende, at der er en god stemning og mange gode tiltag ude i afdelingerne.