

Indhold

- › Repræsentantskabsmødet i Plus Bolig er udsat
- › Afdelingsmøderne er aflyst
- › Repræsentantskabsmøde Bo i Nord
- › Digital underskrift og kommunikation
- › Tilretning af vedtægter og valg til afdelingsbestyrelsen
- › Nyhedsbreve oversættes til engelsk
- › Tilretning af råderetskataloger
- › Status efter COVID-19
- › Hygiejne og rengøring efter genåbning
- › Drifts- og vedligeholdelsesplaner
- › Plus Bolig 2.0
- › Ring i hele åbningstiden
- › Fælleslokalerne er genåbnet og kan nu bookes
- › Indvielse af Østre Havnepark
- › Miljøvenligt ukrudtsmiddel

Repræsentantskabsmødet i Plus Bolig er udsat

Repræsentantskabsmødet i Plus Bolig er udsat til den 20. august 2020.

Deadline for tilmelding var den 8. juni 2020. På dagen var der tilmeldt nøjagtig 50 repræsentantskabsmedlemmer, præcis nok til vi kunne overholde forsamlingsforbuddet. Efter tilmeldingsfristen har vi modtaget flere tilmeldinger. Det gør, at vi ikke er i stand til at overholde forsamlingsforbuddet og myndighedernes krav. Derfor udsætter vi mødet.

Vi har arbejdet hårdt på at planlægge, måle op og indrettet lokalet, så vi var i stand til at overholde myndighedernes krav. Alt var tilrettelagt og planlagt, desværre forgæves.

Vi sender en ny mødeindkaldelse.



Afdelingsmøderne er aflyst

Organisationsbestyrelsen aflyser alle afdelingsmøder. Begrundelsen er, at vi ikke ønsker at løbe en risiko i forhold til forsamlingsforbuddet og de gældende afstandskrav.

Alle kan deltage i afdelingsmøderne og blot møde op på dagen. Det gør det til en praktisk umulig opgave at styre ift. pladskrav, forplejning osv. Samtidig vil nogle afdelinger skulle booke eksterne lokaler, som vil påføre afdelingen ekstra udgifter.

I forhold til det kommende års budgetter er dialogen i gang med afdelingsbestyrelserne. Vi samarbejder om at lave budgetterne, og vi forventer at holde os inden for en maks. stigning på 2 %. Administrationen kontakter alle afdelingsbestyrelser og aftaler det praktiske ift. budgettet.

For de tillidsvalgte betyder det, at de varetager deres poster indtil næste ordinære afdelingsmøde.

Er der afdelinger, der har brug for et afdelingsmøde vedr. helhedsplaner eller andre forhold, der ikke kan vente - kontakt administrationen.

Organisationsbestyrelsen har hjemmel til at aflyse afdelingsmøderne jf. nedenstående:

Hjemmel til aflysning – udgivet af BL:

Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af Corona virussygdom 2019 (COVID-19)

Boligministeriet og BL har opfordret til at aflyse og ikke indkalde til møder i forbindelse med beboerdemokratiske aktiviteter såsom afdelingsmøder, generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder, og efterfølgende udstedte sundheds- og ældreministeren forbud mod forsamlinger på flere end 10 personer. Pr. 8. juni 2020 er dette ændret til 50 personer.

Boligministeren har den 4. april 2020 udstedt midlertidige regler om, hvordan beboerdemokratiet skal fungere, så

længe corona-situationen gør det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at følge reglerne på området.

De midlertidige regler giver mulighed for, at ordinære afdelingsmøder kan aflyses eller udskydes, så længe sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Ordinært afdelingsmøde dækker både de obligatoriske budget-møde og regnskabsmødet. Det er boligorganisationen, der træffer beslutning om, hvorvidt der skal ske udskydelse eller aflysning.

Hvis et afdelingsmøde udskydes, skal det afholdes på et senere tidspunkt, når forbuddet mod større forsamlinger er ophævet. Der indkaldes da til ordinært møde efter fristerne i boligorganisationens vedtægter, og på mødet foretages valg til afdelingsbestyrelse, eventuelt valg til repræsentantskab. Eventuelt godkendes regnskabet, og driftsbudgettet for det resterende år godkendes (medmindre det tidligere er godkendt ved en urafstemning – se nedenfor).

Hvis et afdelingsmødes aflyses, indebærer det, at der ikke afholdes ordinært afdelingsmøde for dette år. Valgperioder forlænges således, indtil der kan afholdes møder om valg til afdelingsbestyrelse og eventuelt valg til repræsentantskab.

Boligorganisationen får desuden midlertidigt særlige beslutningskompetencer:

- › Boligorganisationen kan beslutte driftsbudgettet for det kommende budgetår, hvis driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2%.
- › Boligorganisationen kan også beslutte at sende beslutninger til urafstemning i boligafdelingen, det gælder både driftsbudgettet og andre vigtige beslutninger om f.eks. gennemførelse af helhedsplaner.



Repræsentantskabsmøde i Bo i Nord

Der er afholdt virtuelt repræsentantskabsmøde i Bo i Nord.

I Plus Bolig er vi glade for ventelistefællesskabet i Bo i Nord-regi. Det er en fordel for beboerne, der får adgang til 20.000 lejemål ved at stå på én venteliste. Set ud fra et

økonomisk perspektiv er Bo i Nord en god forretning, der igen i år præsenterer et overskud.

Plus Bolig har driftsansvaret for Bo i Nord, mens projektansvaret går på skift mellem de andre boligselskaber.

Ebbe Dalsgaard og Bruno Andersson er genudpeget til at repræsentere Plus Bolig sammen med Mette Bach Kjær i Bo i Nords repræsentantskab. Ebbe Dalsgaard er også med i bestyrelsen.

Om Bo i Nord

Bo i Nord er Nordjyllands største boligportal. Her samarbejder Plus Bolig med en række andre boligorganisationer om at administrere ventelisterne.

Medlemskab og betingelser

- › Bliv medlem af Bo i Nord. Det koster 200 kr. årligt
- › Få adgang til 20.000 lejemål ved at stå på én venteliste
- › Tilmeld dig på www.boinord.dk/bliv-medlem

Medlemskabet er personligt. Det betyder, at det er dig alene, der har en placering på ventelisten. Du kan ikke overdrage dit medlemskab til samlever ved skilsmisse eller lignende. Medlemskabet kan kun overdrages til samlever ved dødsfald.

Man skal være fyldt 15 år for at komme på ventelisten.



Digital underskrift og kommunikation

Vi arbejder med at indføre digital underskrift. Det gør vi som led i vores strategi, hvor vi optimerer driften og samtidig sparer ressourcer på arbejdet med papirløsninger.

Digital underskrift er en løsning, hvor beboerne får mulighed for at udfylde og underskrive blanketter direkte fra Plus Boligs hjemmeside eller via et tilsendt link. Dette kan sendes med SMS eller mail.

Den digitale underskrift sker direkte på tablet, telefon eller pc ved brug af NemID. De fleste kender og bruger NemID, og det er sikkert at anvende. Den digitale løsning omfatter i første omgang lejekontrakter.

Det betyder:

- › Vi sparer papir/print
- › Vi sparer tid
- › Vi sparer tid på opfølgning, idet der ikke er behov for at rykke for underskrift. Systemet sender selv en påmindelse
- › Automatisk journalisering
- › Hurtigere underskrift på lejekontrakterne

Min Side

Vi anvender i stigende grad elektronisk kommunikation. Vi opfordrer alle beboere til at tilmelde sig "Min Side" på Plus Boligs hjemmeside.

Her finder du relevant information, fx:

- › Lejekontrakt
- › Referater
- › Husorden
- › Råderetskatalog

Tilretning af vedtægter og valg til afdelingsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen arbejder med at tilrette Plus Boligs vedtægter. De fremlægges til afstemning på det kommende repræsentantskabsmøde den 20. august 2020. Når de er godkendt, bliver de publiceret på Plus Boligs hjemmeside.

Det har hidtil kun været tilladt, at én beboer fra hver husstand stiller op til valg i afdelingsbestyrelsen. Det er en misforståelse af reglerne. Alle i husstanden, der er fyldt 18 år, kan stille op til valg. Det betyder, at der kan sidde flere fra samme lejemål i én afdelingsbestyrelse.

Nyhedsbrevene bliver oversat til engelsk

For at hjælpe de af vores beboere, der ikke taler dansk, udgiver vi fremover vores nyhedsbreve på engelsk. Det er nyhedsbrevene fra administrationen, der oversættes. De enkelte afdelinger vurderer selv, om de vil udgive deres husorden, råderetskatalog og evt. nyhedsbreve på engelsk. Afdelingerne skal selv betale for oversættelse.

Tilretning af råderetskataloger

Organisationsbestyrelsen laver en arbejdsbeskrivelse for råderetsarbejder og tilrettelægger en forretningsgang for ansøgning og regler; den skal følges af alle afdelinger. Alle råderetsarbejder skal godkendes af Plus Bolig, inden de iværksættes.

Organisationsbestyrelsen og relevant personale har gennemført et kursus om råderetsarbejder. Det giver en bedre viden på området og sikrer ensartet kvalitet i arbejdet.

Status efter COVID-19 nedlukning

Vi har genetableret normal drift efter COVID-19, og alle medarbejdere er tilbage på arbejdspladsen.

Beboerservice

I Beboerservice har vi kunnet løse 95% af opgaverne hjemmefra. Vi er lidt bagud med indflyttersyn, men vi forventer snart at være ajour med opgaven.

Der har ikke været forsinkelser på den fysiske ind- og udflytning af lejemålene i forbindelse med nedlukningen af vores kontorer.

Vi er faktisk lidt stolte over kun at have ét ledigt lejemål pr. 1. juni 2020.

Nye, gode vaner hindrer smittespredning

Vi arbejder fortsat med begrænsninger i forhold til fysisk samvær.

Antal personer, der må betjenes på én gang i vores lokaler:



Alexander Foss Gade:

Maks. tre beboere ad gangen



Teamkontorerne:

Maks. én beboer ad gangen



Besøg i lejemål:

Ejendomsserviceteknikeren skal være alene i det lokale, hvor arbejdet skal udføres. Lejlighedens beboere må gerne opholde sig i lejemålet, men ikke i samme lokale.

Hygiejne og rengøring efter genåbning

Vi sætter nagelfaste værnemidler op i vaskerierne. De er stadig i restordre, men vi monterer dem, når vi får dem leveret. Derefter ændrer vi den daglige rengøring til én gang pr. uge.

Alle beboere skal spritte af efter brug af lokalerne.

Vaskerier

Nuværende indsats

- › Overflader vaskes og sprittes af dagligt

Ændret indsats*

- › Opsætning af værnemidler og vejledning om rengøring.
- › Rengøringsfrekvens ændres til én gang ugentligt.
- › Beboerne skal selv spritte af efter brug.

Molokker og containere

Nuværende indsats

- › Låg og håndtag sprittes af to gange ugentligt.
- › Vaskes udvendigt hver 14. dag.
- › Indvendig afvaskning én gang årligt. Enkelte afdelinger to gange årligt efter eget ønske og prioritering.

Ændret indsats*

- › Udvendig afvaskning én gang hver 14. dag.
- › Indvendig afvaskning én gang årligt. Enkelte afdelinger to gange årligt efter eget ønske og prioritering.

* Gælder, medmindre den enkelte afdelingsbestyrelse laver en anden aftale

Legepladser

Ophold og leg på vores legepladser sker på eget ansvar. Vi anbefaler, at man spritter af før og efter ophold på pladsen.



Fælleslokalerne er genåbnet og kan nu bookes

Retningslinjer gældende pr. 12. juni 2020.

- › Der må pt. maksimalt være 50 personer i lokalet
- › Der skal være 1 meters afstand mellem hver person
- › Arrangementer skal afsluttes senest kl. 24.00
- › Efter hvert arrangement skal lokalet gøres rent og sprittes af. Det skal gøres af et professionelt rengøringsfirma. Inventar og alle overflader skal sprittes af og rengøres: borde, stole, håndtag, gelænder mm.

Ansvar og betaling:

- › Lejer har ansvaret for, at myndighedernes krav altid overholdes
- › Lejer af lokalet skal betale for professionel rengøring
- › Ved en overtrædelse af reglerne, der medfører bøder, skal disse bøder betales af de ansvarlige lejer/beboere
- › Bødekrav kan aldrig pålægges Plus Bolig, hvis lejer ikke overholder reglerne

OBS!

Retningslinjerne ændrer sig løbende, derfor skal man som beboer/lejer holde sig orienteret om de aktuelle regler. Man er altid velkommen til at kontakte personalet, hvis man er i tvivl om, hvilke regler der gælder.



Drift- og vedligeholdelsesplaner

En drift- og vedligeholdelsesplan er en statusrapport, der giver et overblik over Plus Boligs ejendommers tilstand- og vedligeholdelsesopgaver. De danner grundlag for at lave et realistisk og prioriteret budget for ejendommens fremtidige drift- og vedligeholdelsesopgaver.

Plus Bolig udfører årligt en byggeteknisk gennemgang af alle ejendomme. Det sker sammen med den enkelte afdelingsbestyrelse. Sideløbende foretages der hvert 5. år en uvildig og ekstern byggeteknisk gennemgang, en såkaldt grundig granskning. BL har på forhånd listet en række fokuspunkter, som den uvildige gennemgang skal omfatte.

Det er fx tilstande på vinduer og døre, produktionsanlæg, kloakker og drænrør mv.

Vi indhenter og udarbejder priser, der lægges til grund for det kommende års budget i den enkelte afdeling. Det sker i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Disse prioriteringer og tal danner grundlag for det kommende års husleje. På den måde hænger drift, vedligeholdelse og henlæggelser sammen med huslejen.



Plus Bolig 2.0 er et styringsværktøj

Vi ønsker at bruge vores tid rigtigt. Derfor moderniserer vi vores forretning og indfører digitalisering til gavn for både beboere og medarbejdere.

Vi har skabt Plus Bolig 2.0. Det er et digitalt styringsværktøj, der giver os overblik over de opgaver, vores ansatte løser. Vi kan lave en bedre og mere effektiv planlægning. Det øger serviceniveauet for vores beboere og skaber et bedre arbejdsmiljø for vores medarbejdere.

Med Plus Bolig 2.0 har vi skabt struktur i de services, vi yder. Ejendomsserviceteknikerne har fået en app (lille computerprogram), der viser en digital oversigt over vores arbejdsopgaver.

Vi begynder hver arbejdsdag ved vores serviceskærm, hvor vi gennemgår dagens opgaver. Vi har et konstant overblik over alle opgaver og kan se, om der er nogen, der har brug for hjælp til en opgave. Vi oplever en langt større vidensdeling, og vi har forbedret vores samarbejde.

Beboerne mærker ændringen i form af en bedre service, fx kan vi aftale et specifikt tidspunkt, allerede når de ringer ind til beboerservice med problemet. Beboerservice registrerer alle servicehenvendelser i systemet. Det sikrer, at opgaverne bliver løst som aftalt.

Det samme gælder for de beboerdemokratiske møder. Vi har overblik og overholder deadlines for indkaldelser, forslag m.v.

Systemet giver os et konstant overblik, og vi kan dokumentere, hvad, hvor og hvilke opgaver vi løser. Det har krævet

en tilpasning og adfærdændring hos personalet, for det er en ny måde at arbejde på.



Ring i hele åbningstiden og undgå ventetid

Vi har flyttet alle telefoner fra driften til vores beboerservice. Dermed har vi frigjort tid til at udføre flere opgaver ude i driften.

 I beboerservice besvarer vi nu ca. 2200 telefonopkald pr. måned. Der er en stor belastning på telefonerne i tidsrummet fra kl. 9.00-9.30, og der er generelt flest opkald indtil kl. 13.00.

For at undgå ventetid opfordrer vi til at udnytte hele vores åbningstid.



Åbent hus i Østre Havnepark

Vi holder åbent hus i Østre Havnepark den 16. og 25. juni 2020.

Alle er velkomne til at se vores nyeste lejemål, der står klar til indflytning den 1. august 2020.

Østre Havnepark har en unik beliggenhed i et nyt attraktivt område i Aalborg, tæt på havnen og **Aalborg Cable Park**.

Ejendommen består af 145 ungdomsboliger, der er placeret fra stueetagen og op til 6. sals højde i to bygninger.

Læs mere her:

<https://vl.aku-aalborg.dk/Ejendom.aspx?ID=139>





Miljøvenligt ukrudtsmiddel

Vi værner om miljøet og derfor tester vi to nye og mere miljøvenlige ukrudtsmidler **Top Gun** fra **Eco Style** og **Spuma** fra **NCC**.

Top Gun

Top Gun er et af de mindst miljøbelastende ukrudtsmidler, man kan anvende. Det er baseret på mættede fedtsyrer og får hurtigt ukrudtet til at visne. Det er baseret på naturlige aktivstoffer (mættede fedtsyrer) og er hurtigt nedbrudt i naturen.

Spuma

NCC har udviklet en miljøvenlig metode til at bekæmpe ukrudt. Systemet hedder Spuma.

Ukrudtet dækkes af varmt vand og et lag isolerende skum, hvorefter de ubudne planter udtørre og visner bort. Skummet består af majs- og kokossukker. Skummet er miljøneutralt, det forsvinder igen på få minutter og efterlader ingen skadelige stoffer. Spuma skåner både grundvand og omgivende planter.



God sommer!

Sommeren står for døren, og vi håber på mere normale tilstande hen over året, så vi alle kan nyde de kommende feriedage.

Vi ønsker alle beboere og personale i Plus Bolig en rigtig god sommer!

Venlig hilsen

Formand Ebbe Dalsgaard

Direktør Mette Bach Kjær