

ÅRETS GANG 2024



FOKUS PÅ TRIVSEL – FOR BEBOERE OG MEDARBEJDERE

Organisationsbestyrelsens opsamling af
årets gang i Plus Bolig.

Udgivet af Plus Bolig i januar 2025.

Tilgængelig på MinSide og plusbolig.dk

Årets gang 2024 indgår som en del af vores
årsberetning, der samlet behandles på det
ordinære repræsentantskabsmøde i juni 2025.



plus
bolig
- når du vil leje

TRIVSEL OG TRYGHED

2024 var et godt år i Plus Bolig. Og selv om udsigten til fremtiden på mange måder er både uforudsigelig og til tider skræmmende, når man kigger ud i omverden, kan vi se frem mod det nye år med en god fornemmelse, og med en ambition om, at det skal være og bliver endnu mere trygt og godt at bo i Plus Bolig for alle vores beboere.

Ved indgangen til 2024 blev der skabt klarhed og vished for, at Plus Bolig – i modsætning til, hvad et lille mindretal af selskabets beboere har påstået – er et veldrevet boligselskab, som handler og arbejder inden for de rammer og den lovgivning, der gælder for alle almene boligorganisationer.

I januar 2024 modtog vi svar fra både Tilsynet i Aalborg Kommune og Social- og Boligstyrelsen, som overordnet afviste de mange anklager, der har været rettet mod Plus Bolig. For det store flertal af Plus Boligs afdelinger var det også en bekræftelse af, at blot fordi et mindretal gentager usandheder eller klager, så bliver de ikke mere rigtige af den grund.

Selvfølgelig har vi gennem årene lavet fejl. Og det skal vi også lære af. Men vi står i dag på et godt og solidt fundament. Vi har gode og loyale medarbejdere, og blandt de beboervalgte repræsentanter er der en vilje til at se fremad og sammen udvikle vores boligselskab. Sammen.

Vores økonomi er i balance, som den også skal være i et nonprofit boligselskab. Og med et stærkt fokus på blandt andet vores indkøb og afdelingernes energiforbrug, kan vi fastholde en kontrolleret udvikling i vores huslejer. Også selv om alle afdelinger i de kommende år vil blive mødt med stigende krav til opsparing til planlagt vedligeholdelse i fremtiden.

I organisationsbestyrelsen har vi et rigtig godt samarbejde, og vi er trukket i arbejdstøjet for at indfri vores mål om at skabe endnu bedre forhold for både beboere og medarbejdere.

Vi har – som det også fremgår af disse sider – gang i mange positive tiltag. Både når det gælder det fysiske arbejde med at fremtidssikre vores boliger, og det sociale arbejde med skabe trivsel og tryghed for alle.

Tak til alle jer – beboere, medarbejdere og samarbejdspartnere – som bidrager positivt til vores boligselskab.

Finn Pedersen
Formand



Mette Bach Kjær
Direktør



BEBOERDEMOKRATIET

Beboerdemokratiet er fundamentet i vores almene boligorganisation. Derfor skal vi også passe på det og udvikle det. I årets løb har vi mange tiltag, som retter sig mod de mange frivillige beboere, som har valgt og er blevet valgt til at gøre en forskel for os alle.

Hver enkelt afdeling i Plus Bolig er en selvstændig enhed, hvor beboerne på det årlige afdelingsmøde, dels skal godkende afdelingens budget og dels vælge repræsentanter til afdelingsbestyrelsen og Plus Boligs repræsentantskab.

Og netop det sidste – repræsentantskabet – er vores fælles og øverste myndighed i Plus Bolig. Det er også billedet på, at selv om hver enkelt afdeling træffer

mange selvstændige valg, så er alle en del af noget større.

Repræsentantskabet havde et ordinært møde i juni og et ekstraordinært i december 2024 (fulgt op af en hyggelig julefrokost).

På sommermødet blev Plus Boligs regnskab godkendt (med et overskud på 403 tkr.), og så var der valg til organisationsbestyrelsen: Finn Pedersen blev genvalgt som formand uden modkandidater. Til organisationsbestyrelsen blev Carsten Rønfeldt (afd. 1026 Doravej), Kirsten Frederiksen (afd. 1028 Købkesvej/Bakkegårdsvej) og Tove Frantsen (afd. 1061 Kappavej/Deltavej) valgt.

På mødet fik organisationsbestyrelsen bemyndigelse til at færdigforhandle og gennemføre overdragelsen af de resterende fire afdelinger, der har ønsket at overgå til et andet alment boligselskab (det var allerede godkendt, at afdeling 1058 Agertoften skulle overdrages til Boligselskabet Nordjylland).

Men vi må konstatere, at det ikke har været nemt at indgå aftaler med andre boligorganisationer. Vi troede, vi havde en aftale med Hasseris Boligselskab om overdragelsen af afdeling 1029 Hostrup Have. Det har imidlertid ikke været muligt at færdiggøre et aftalegrundlag.

Ingen boligselskaber ønsker at overtage afdeling 1013 Mariendal, og der har i løbet af 2024 ikke været henvendelser eller reelle forhandlinger om overdragelser af afdeling 1056 K. Christensensvej og afdeling 1063 Clementsvej. Ved udgangen af 2024 er de resterende fire afdelinger altså fortsat en del af Plus Bolig.

VELLYKKEDE FORMANDSMØDER

To gange inviterede vi formændene fra alle afdelinger til et uformelt møde.

Med afsæt i et eller to aktuelle emner, delte vi viden og lægger op til dialog, formændene imellem.

Årets temaer var det gode afdelingsmøde, fokus på henlæggelser og rollefordelingen mellem ansatte og beboervalgte.

Formandsmøderne er populære og er med til at fastholde den gode tone, også når vi ikke er enige.



STORT OG SMÅT: ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRE

JAN. Vi stod op til et 2024, der var koldt og hvidt. Det skabte travlhed ude i driften, som arbejdede på højtryk for, på bedste vis, at holde fortove og stier ryddet.



MAR. Beboerdemokratiet rækker også længere end blot Plus Bolig. Derfor kunne vi med stolthed notere,

at vores organisationsbestyrelsesmedlem Carsten Rønfeldt stillede op og blev valgt til repræsentantskabet i BL's 4. kreds.

Samtidig blev Kirsten Frederiksen og Jørgen Behrentz – også begge fra organisationsbestyrelsen – valgt som suppleanter.



APR. I april fik de første beboere i Plus Bolig en startpakke med grønne poser, der skal bruges til madaffald. Udleveringen løb over de følgende måneder. Og sorteringen gik i gang den 1. juni, og efter en indkøringsperiode hen over sommeren bliver madresterne nu sorteret for sig selv uden nævneværdige problemer.

FEB. I flere afdelinger blev der opsat pakkebokse – som også har rum til indlevering af farligt affald og til tekstilaffald. Boksene er opsat i samarbejde med Aalborg Kommune og skal være med til at gøre hverdagen og vores indsats for et bæredygtigt samfund lettere for alle.



MAJ. En gruppe af personalet – som hurtigt fik tilnavnet "Team Easy On" – hoppede på cyklen til og fra arbejde hele maj. Det skete som en del af kampagnen 'Vi cykler på arbejde!'. Cykelkampagnen var en god mulighed for at sætte fokus på sundhed, miljø og fællesskab.



JUN. Det ordinære repræsentantskabsmøde er årets højdepunkt i beboerdemokratiet. Og efter en del år, hvor en håndfuld afdelinger (De 5) har taget en stor del af opmærksomheden med deres ønske om at udtræde af Plus Bolig, var årets møde præget af konstruktive debatter og et stort fokus på, at vi nu ser fremad i Plus Bolig (læs mere side 3).





DEC. Julemåneden bød på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde inkl. efterfølgende julefrokost. En god aften, hvor repræsentanterne fra de mange afdelinger får en status på årets gang.

NOV. Den historiske bygning på Poul Pagh's Gade, der blev opført i 1892 som skole og senere i 2019 ombygget til moderne boliger af Plus Bolig, fik nyt liv i løbet af efteråret, da facaden mod gårdrummet blev renoveret. Bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 3.

DEC

NOV

OKT

SEP

AUG

JUL

OKT. De nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra efterårets afdelingsmøder blev traditionen tro inviteret til en te-maaften. Interessen og nysgerrigheden var stor, og der blev udvekslet mange ideer og tanker om arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

AUG. Afdeling 1045 Beatesmindevej/Hellevangen inviterede til åbent hus et par dage i august. Målet var at vise den store boligafdeling frem. Med en kommende renovering lurrende i horisonten (se side 6-7), er der lidt for mange tomme boliger i området. Interessen var imidlertid stor, så flere nye beboere har valgt at flytte ind.



SEP. På Follingsvej fik beboerne renoveret gæsteværelserne i fælleshuset efter et succesfuldt samarbejde mellem driftsteamet og bestyrelsen.

Bestyrelsen stod for oprydningen og valget af nye møbler, mens teamet sørgede for at tømme værelserne for gammelt indbo og gøre klar til maleren.



JUL. Regnen lagde en dæmper på festlighederne, men kunne ikke fjerne glæden over, at den omfattende renovering af afdeling 1057 Scheelsmindevej / Vegavej var afsluttet.

Rådmand Nuuradiin Hussein, der selv har boet i afdelingen i mange år, deltog også i festlighederne og fremhævede i sin tale, at afdelingen er et populært og attraktivt område at bo.



RENOVERINGER

Vi arbejder løbende – via afdelingernes opsparede midler og planlagte vedligeholdelsesplaner – på at fremtidssikre alle vores boliger og sikre vores beboere attraktive boliger uden overraskende og pludselige huslejestigninger.

I en række afdelinger er renoveringsbehovet imidlertid af en størrelse, som ikke alene kan dækkes af de opsparede midler. Vi arbejder derfor med flere helhedsplaner, hvor der også indgår eller søges om støtte fra Landsbyggefonden samt fra Plus Boligs fælles kasse – dispositionsfonden.

1011: Niels Ebbesensgade

34 lejligheder.

Landsbyggefonden har været på besigtigelse i den lille midtby-afdeling, og forarbejdet til en kommende helhedsplan er nu gået i gang.

11 ●

1013: Mariendal

166 boliger.

Forarbejdet til en helhedsplan er af flere omgange blevet forsinket – og sat helt i stå – som følge af afdelingens ønske om at udtræde af Plus Bolig. Ingen anden boligorganisation ønsker imidlertid at overtage afdelingen. Plus Bolig har derfor i 2024 indgået aftale med Himmerland Boligforening om at stå for projektledelsen og udarbejdelsen af en ny plan for afdelingen. Landsbyggefonden var i juni på besigtigelse i afdelingen, og der er således fremdrift i processen.

● 13

1057: Scheelsmindevej / Vegavej

128 lejligheder.

Helhedsplanen blev afsluttet i 2024, og boligerne fremstår i dag totalrenoverede. Tag, facade-beklædning samt vinduer er udskiftet. Der er efterisoleret for at håndtere kuldebroer og trækgener i bebyggelsen. Boligerne i stueplan er desuden omdannet til tilgængelighedsboliger.

● 57

1056: K. Christensensvej

20 boliger.

Efter en grundig dialog med Landsbyggefonden, der var på besigtigelse i sommer, og Tilsynet i Aalborg Kommune, er der lavet en plan for arbejdet med opretning af byggetekniske svigt tilbage fra byggeriets opførelse i 1993.

Vi afventer nu blot det endelige tilsagn om størrelsen af Landsbyggefondens støtte. Herefter indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor planen skal godkendes af beboerne.

● 56

1025: Riishøjsvej

115 lejligheder.

Renoveringen af Riishøjsvej omfatter blandt andet nye badeværelser, vinduer, opgangs- og altandøre, altaner, radiatorer og ventilationsanlæg. 30 boliger omdannes til tilgængelighedsboliger. De grønne arealer vil også blive forbedret med fokus på biodiversitet og fællesskab. Et nyopført orangeri er allerede taget i brug. Plus Bolig har etableret en samarbejdsaftale med Himmerland Boligforening, der håndterer projektledelsen. Plus Bolig tager sig af genhusning, kommunikation og anden beboerservice.

1030: Tove Ditlevsensvej

198 lejligheder.

Helhedsplanens Etape 1 blev gennemført i 2014, hvor nordvendte facader blev renoveret sammen med boligernes indre. Etape 2 omfatter en gennemgribende renovering af de sydvendte facader. Herunder nyt facade-udtryk, efterisolering samt nye vinduer, døre og nye, større altaner. Arbejdet er i fuld gang og forventes afsluttet i løbet af 2025.

30 ●

25 ●

1051: Godfred Hansens Vej

31 huse.

De velbeliggende men ældre huse har behov for en omfattende renovering, og gennem 2024 har Plus Bolig – i samarbejde med afdelingsbestyrelsen – arbejdet på et oplæg til helhedsplan, som er præsenteret for Landsbyggefonden. Beboerne bliver i begyndelsen af 2025 inviteret til et afdelingsmøde, hvor det videre arbejde med helhedsplanen skal godkendes.

● 51

● 47

● 45

1047: Peter Bruuns Vej/Carl Rothes Vej/C.P. Holbølls Plads

270 boliger.

Helhedsplanen i afdeling 1047 blev endelig afsluttet i begyndelsen af året. Indvendigt er alle boliger gennemgribende renoveret. Udeområderne er opdateret med nyt grønt fællesområde samt nye carporte og parkeringspladser. 76 boliger er omdannet til tilgængelighedsboliger.

I 2024 blev afdelingens erhvervsejendom endelig solgt. Alle boliger har derfor fået nye vaskesøjler, og der skal nu opføres et nyt fælleshus for provenuet.

1045: Beatesmindevej/Hellevangen

366 lejligheder.

I afdeling 1045 er arbejdet med at fremtidssikre afdelingen gennem en helhedsplan i fuld gang. Der har været afholdt beboermøder og -workshop, og der er foretaget nødvendige tekniske forundersøgelser. Næste skridt er at få afdækket, hvor mange arbejder, som Landsbyggefonden kan støtte.

BOLIGSOCIAL BÆREDYGTIGHED

Med Ali Hassan som leder for vores boligsociale bæredygtighed har vi også i 2024 udvidet vores indsats for at skabe de bedste livsbetingelser og muligheder for alle beboere i Plus Bolig.

Det ligger i vores dna, at vi ikke alene skal skabe fysiske rammer – billige og attraktive boliger – men også bidrage til det gode liv.

Ved at løfte i fællesskab og knytte gode bånd til kommune, organisationer og Aalborgs øvrige almene boligorganisationer er vi lykkedes med at skabe konkrete resultater og bidrage til mange beboeres trivsel og tryghed.

Blandt de mange aktiviteter og tiltag i 2024 kan vi fremhæve:



Skab fællesskab

Under overskriften 'Skab Fællesskab' er vi medarrangører af forskellige aktiviteter i og omkring vores boligområder.

Et eksempel fra 2024 er vores beboermøder om digital kriminalitet i samarbejde med politiet. To møder tiltrak op mod 100 beboere, hvor deltagerne blandt andet gennem beretninger fra andre beboere, fik øjnene op for, hvordan man forebygger selv at blive ramt af digital kriminalitet.

Vi bidrager også til aktiviteter, der styrker sammenholdet mellem beboerne, og som motiverer børn og unge til at deltage i forskellige fritidsaktiviteter.

En indgang til Aalborg Kommune

Vores gode samarbejde med Aalborg Kommune har ført til, at vi nu har fået én indgang til kommunen, når vi oplever, at en beboer har brug for støtte eller hjælp.

Responstiden er under 24 timer, også i weekenderne, og det bidrager til en øget tryghed for såvel naboer som medarbejdere, når eksempelvis psykisk sårbare beboere har brug for – og får – hjælp.

Vi undgår udsættelser på grund af økonomi

Ved at arbejde proaktivt – internt i Plus Boligs administration og eksternt med kommunen – er det lykkedes os at nedbringe antallet af udsættelser på grund af huslejerestance til et reelt nul.

I samme øjeblik, der er tegn på økonomiske problemer i en husstand, tager vi kontakt og tilbyder vores hjælp. Og vi oplever, at der bliver taget godt imod os.

Et særligt fokus i 2024 har været de stigende varmeregninger, som har ramt mange af vores beboere. Her kommer vi også med råd til, hvordan man sparer på varme og el, og på den lidt længere bane arbejder vores byggetekniske afdeling med at effektivisere og forbedre de enkelte afdelingers energiforbrug.

Antallet af klager falder

Vi bor tæt. Og det kan ikke undgås, at der opstår tvister mellem beboere. Eller at beboere klager over boligselskabet.

Gennem de seneste år har vi arbejdet systematisk med klagebehandling, opsøgende arbejde og dialogmøder, hvor vi bringer naboer sammen og som oftest får talt om problemerne, inden de bliver til (nye) klager. Og antallet af klager er faldet år for år.

Effektiv beskæftigelsesindsats

Vi arbejder tæt og godt sammen med Jobcenteret omkring en fremskudt beskæftigelsesindsats. Og selv om Plus Bolig ikke er en del af den Boligsociale Helhedsplan i Aalborg SØ, så samarbejder vi tæt i lokalområdet – særlig med en indsats rettet mod langtidsledige.

BEBOERKOMMUNIKATION

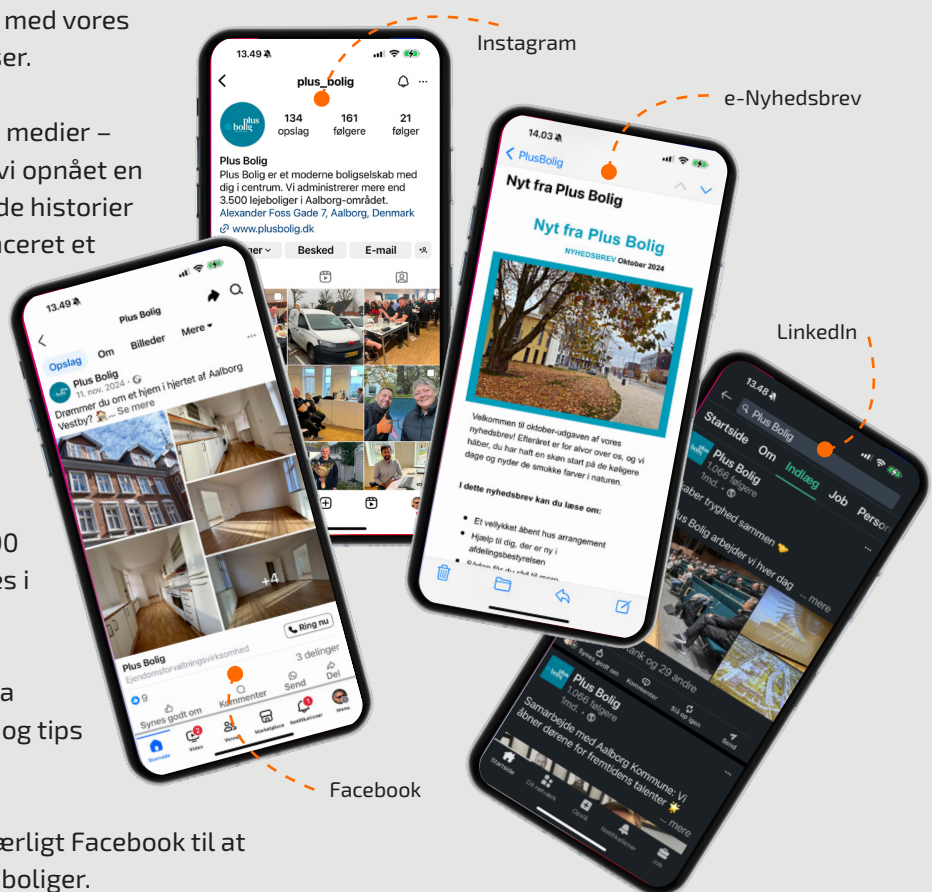
Vi har gennem 2024 arbejdet målrettet med vores kommunikation til beboere og omgivelser.

Med en øget tilstedeværelse på sociale medier – Facebook, Instagram og LinkedIn – har vi opnået en større synlighed og fået delt mange gode historier om og fra Plus Bolig. Vi har desuden lanceret et e-nyhedsbrev, der er målrettet vores beboere.

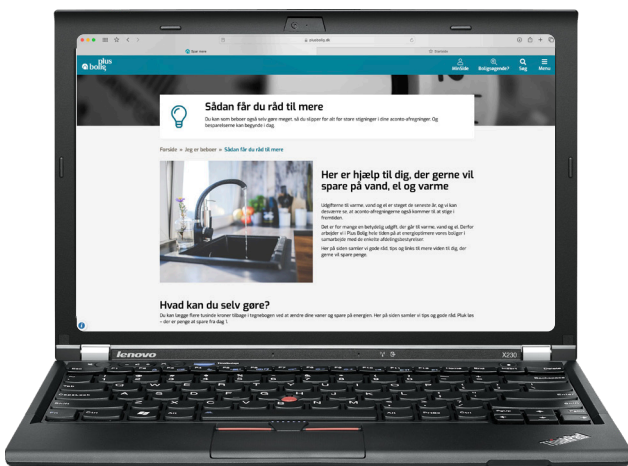
Vi oplever generelt en øget interesse for vores opslag på sociale medier. Og antallet af følgere er vokset i løbet af 2024 (på Facebook-siden med hele 31,6%). Nyhedsbrevet har mere end 3100 modtagere, og hver enkelt udgave åbnes i snit af mere end 70%.

De mest populære emner er historier fra hverdagen i Plus Bolig og praktiske råd og tips til boligen.

Vi har desuden brugt annoncering på særligt Facebook til at understøtte markedsføringen af ledige boliger.



SPARERÅD OG -HJÆLP TIL BEBOERNE



I løbet af 2024 er varmepriserne steget markant i Aalborg Kommune, og vores beboere bliver af den grund mødt med stigende udgifter.

Før at imødekomme dette lavede vi i efteråret 2024 en temasektion på plusbolig.dk med spareråd og -tips, og via vores e-nyhedsbrev samt sociale medier blev beboerne gjort opmærksomme på de mange spareråd.

Historien 'Sådan får du råd til mere' var i øvrigt den nyhedsbrevshistorie, som flest modtagere klikkede på i 2024.

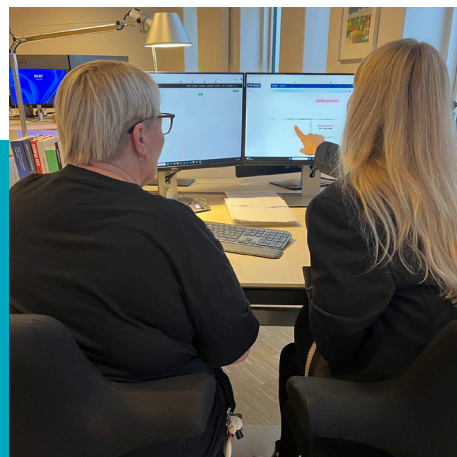
DEN GODE ARBEJDSPLADS

Vi arbejder hele tiden på at gøre Plus Bolig til en god arbejdsplads. Med tilfredse og trygge medarbejdere følger også den bedste beboerservice. I en årrække har tonen haft en tendens til at blive hårdere. Beboere imellem, men også mellem beboere og ansatte. Nogle vil nok mene, at det er en udvikling i samfundet generelt – men det ændrer ikke på, at vi hos Plus Bolig forventer, at vi taler ordentligt til hinanden og opfører os ordentligt. Som arbejdsgiver har Plus Bolig et ansvar for at passe på vores medarbejdere og arbejdsmiljøloven skal efterleves.

I vores fortsatte arbejde med at sikre en godt arbejdsmiljø, havde medarbejderne selv taget initiativ til to dage, hvor de kom på besøg hos hinanden. Et initiativ som på alle måder blev en succes, og som vi kommer til at gentage.

EN DAG I DRIFTEN...

Medarbejderne fra administrationen skiftede skrivebordet ud med en arbejdsdag hos kollegerne i driften og fik et lærerigt indblik i hverdagen for dem, der hver dag yder en kæmpe indsats helt tæt på vores beboere. Med plads til grin, smil og fælles frokost var det en dag med masser af god energi og fællesskab. Og et konkret eksempel på, at samarbejde på tværs af teams gør os endnu stærkere som organisation.



...OG EN DAG I ADMINISTRATIONEN

Der kom også en dag, hvor flere af medarbejderne fra driftsteamsene fik en arbejdsdag i administrationen.

Fra økonomi til beboerservice og byggeteknik var der vidensdeling på højt plan, alt sammen centreret om, hvordan vi i fællesskab sikrer, at vores beboere får den bedst mulige service.

Erfaringer og perspektiver blev udvekslet, og det var inspirerende at se, hvordan forskellige synspunkter kan skabe nye idéer og løsninger.

Det er dage som disse, som styrker samarbejdet og fællesskabet i Plus Bolig

VI ÅBNER DØRENE FOR FREMTIDENS TALENTER

I efteråret indgik vi et samarbejde med Aalborg Kommune i projektet "DinFremtid", hvor vi arbejder for at gøre det lettere for børn og unge at finde vej til både uddannelse og job.

Hos Plus Bolig er vi stolte af at kunne bidrage til udviklingen af lokale talenter og sikre, at fremtidens arbejdsmarked er fyldt med passionerede og kvalificerede medarbejdere.

Vores fælles mål er at gøre det lettere for unge i Aalborg Kommune at vælge uddannelse og job, og ved at invitere unge ind i vores virksomhed kan vi inspirere dem til en karriere inden for vores branche og sikre, at vi bidrager til den næste generation af talenter.

NÅR VINTERVEJRET BANKER PÅ

Når vintervejret rammer os, skal vores gang- og kørearealer i afdelingerne holdes is- og snefri, så alle kan komme sikkert rundt.

Inden vintersæsonen valgte vi, at indgå en aftale med service-virksomheden Ørums, som netop har specialiseret sig i ejendomsservice og vinterberedskab. Det betyder, at det er medarbejdere fra Ørums, som fremover rykker ud i vores afdelinger, når sneen falder.



Vi arbejder hele tiden med at optimere vores beboerservice, og vores driftsfolk undgår nu, at de skal tilside-sætte andre opgaver, hvis det fryser eller sner. Ørums har maskinpark og mandskab til opgaven, og vi sparer udgiften til indkøb og vedligeholdelse af store maskiner.

FARVEL TIL FARSØ

I mange år har Plus Bolig administreret det lokale Farsø Boligselskab. Men med udgangen af 2024 stoppede administrationsaftalen. Der er taget højde for den manglende indtægt i budgettet for 2025.

Vi ønsker naturligvis Farsø Boligselskab alt det bedste fremover.

BIODIVERSITET

Vilde blomster spreder sig i flere af vores afdelinger. Og det er godt for både biodiversitet og en effektiv drift.

De vilde blomster tiltrækker et væld af bier og sommerfugle, og samtidig forbedres jordkvaliteten, da blomsterarterne har dybe rødder, der hjælper med at forbedre jordstrukturen og øge jordens frugtbarhed.



Udover at forbedre biodiversiteten giver de vilde blomster også mere tid i vores ejendomsservice-tekniķeres kalendere, fordi blomsterarterne er tilpasset vores lokale klima og jordbundsforhold, og derfor kan trives med minimal vanding og pleje.

PASSIV BRANDSIKRING

Brandsikkerhed er afgørende for trygheden i vores bygninger. Derfor arbejder vi løbende med at forbedre vores indsats på dette område. Det indebærer blandt andet et årligt eftersyn, godkendte drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplaner samt regelmæssige kontroller af brandsikkerheden.

VI SER FREM MOD 2025

Vi indleder 2025 med en grundig gennemgang af vores strategiske fokusområder og en opdatering af vores strategiplan.

Foruden organisationsbestyrelsen har vores ledergruppe og medarbejderne leveret input til processen, og vi vil frem mod repræsentantskabsmødet i juni 2025 komme med vores bud på, hvordan vi bedst udvikler Plus Bolig i samklang med omverden.

Det er vores håb og mål – at strategiplanen vil bidrage til en fortsat positiv udvikling i Plus Bolig og understrege, at vi både i ord og handling vil være et serviceminded, ordentligt og levende boligselskab.

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.

