ÅRSBERETNING

2019

plus bolig
- når du vil leje

Indhold

03 Strategien sætter kursen i Plus Bolig

07 Organisationsbestyrelsen

10 Egenkontrol og tilsyn

10 Ændringer i Plus Boligs organisation

13 Beboerservice

14 Genhusning af beboere

15 Et travlt år i beboerrådgivningen

17 Vi ændrer på kommunikationen

18 Nyt fra afdelingerne

21 Vores omverden

24 Plus Bolig 2.0 er i søen

25 Fremtidens udfordrer

28 Bilag

Levende
Vi gør Plus Bolig til et godt sted, ved at være åben, nærværende og i bevægelse

Serviceminded
Vi sætter vores beboere, bygninger og medarbejdere i centrum

sol

Ordentlighed
Vi er loyale og omgængelige overfor vores beboere, medarbejdere, samarbejdspartnere og andre interessenter

Strategien sætter kursen i Plus Bolig

Det forløbne år har budt på mange spændende opgaver, både for organisationsbestyrelsen og medarbejderne i Plus Bolig. Vi har tilpasset vores organisation og arbejdet ihærdigt med at implementere vores strategi og udarbejde politikker og retningslinjer, der understøtter den daglige drift. Det er glædeligt, at indsatserne begynder at virke, og vi har fået mere styr på butikken. Vi er dog ikke i mål endnu og skal fortsat arbejde på at styrke hele "forretningen".

Arbejdet med byggesager, renoveringer og helhedsplaner har fyldt meget og kostet mange arbejdstimer hos personalet. Sideløbende har vi arbejdet på at styrke og forbedre vores service, aktivere lokale kræfter, styrke de sociale indsatser og styrke beboerdemokratiet.

Vi vil have tilfredse beboere og medarbejdere, og vi vil skabe det nødvendige overblik, så vi kan levere det, vi har aftalt og lovet. Derfor arbejder vi hver dag med og efter vores strategi.

Vi har mange gode nærområder, små samfund, i Plus Bolig, hvor initiativrige og gode, lokale kræfter sikrer et socialt godt liv i afdelingen. Lejemålet er vigtigt, det ved vi, og det skal være i orden, men det er gennem det sociale liv, at du trives, føler dig godt tilpas og er tryg i din bolig. Trygheden er vigtig, og vi er glade for, at vores beboertilfredshedsmåling, som vi har gennemført i 2019, viser, at et stort flertal føler sig trygge ved at bo i Plus Bolig.

Beboerdemokratiet bliver udfordret af fremtidens krav

Det er Plus Boligs beboere, der repræsenterer styrings- og beboerdemokratiet i vores organisation og i praksis er med til at bestemme, hvordan vores boligområder skal udvikles. Vi har en forretning, der skal driftes, regnskabet skal balancere, og vi har foreningen Plus Bolig, der styres af beboerdemokratiet.

Vores beboerdemokrati, fra repræsentantskab til organisationsbestyrelse og afdelinger, udvikler sig generelt i en positiv retning. Der er en god evne og vilje til at tænke nyt og arbejde konstruktivt. Det er vigtigt, at vi taler sammen, til hinanden og med hinanden, og der er generelt en informativ og åben dialog. Vi arbejder konstant med vores strategi for øje og sørger for gensidigt at afstemme forventningerne til hinanden; det giver bedre og mere udbytterige møder.

Plus Bolig, og den almene sektor generelt, står over for kæmpe udfordringer med krav om fornyelse, bæredygtige byggerier og imødegåelse af ghettodannelse. Sammensætningen i beboerdemokratiet og selve kulturen er ikke gearet til at håndtere de komplekse, økonomiske og sociale problemstillinger, og forholdet mellem forretning og forening kan, af den grund, til tider være en udfordring og føles langsommeligt at arbejde med.

Vi har alle opgaver og pligter, vi skal udføre, og derfor er det vigtigt at huske, hvilken kasket den enkelte har på, og dermed hvilket perspektiv der er det rette at agere ud fra. Du kan være beboer, medlem af afdelingsbestyrelsen, medlem af repræsentantskabet, medlem af organisationsbestyrelsen, frivillig i egen afdeling osv.

Forretningen

Boliger, der kan lejes ud

- Gode boliger
- Rimelige huslejer
- Effektiv drift og administration
- God service
- Tilfredse lejere

Foreningen

Beboerdemokrati

- Indflydelse
- Opbakning
- Involvering
- Fællesskab
- Frivillighed
- Rimelighed

Pligter og kompetencer

Afdeling

Hver afdeling har sin egen afdelingsbestyrelse, og medlemmerne er beboere med forskellige sociale baggrunde og politisk overbevisning. De er demokratisk valgt efter en klassisk foreningskultur, og næsten alle afdelinger fungerer forskelligt. De fleste beboere kender til afdelingsbestyrelsen og ved, at den eksekverer på de beslutninger, som afdelingsmødet træffer.

Afdelingsmødet vælger en afdelingsbestyrelse, der i praksis fungerer som afdelingsmødets forlængede arm. Afdelingsbestyrelsen har den daglige kontakt til boligforeningen og er forbindelsesled mellem afdelingsmødet (beboerne) og administrationen. Den udfører et stort og frivilligt arbejde for helheden og de respektive afdelinger, og det skal den have ros for.

Organisationsbestyrelsen

Repræsentantskabet vælger medlemmer til organisationsbestyrelsen. Den har den politiske ledelse og udformer strategier, overordnet organisering, politikker og rammer for den daglige drift, og den har det juridiske og økonomiske ansvar for hele Plus Bolig. Når du sidder i organisationsbestyrelsen, repræsenterer du helheden, hele Plus Bolig.

Repræsentantskabet

Afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet, der er øverste myndighed i organisationen. Den øverste myndighed træffer beslutninger, der vedrører boligforeningen som helhed, og godkender vedtægter, årsberetning og regnskab.

Beboerdemokratiet er et mix af kompetencer

Beboerdemokratiet fungerer, og det bakkes op af hovedparten af vores beboere. Når vi en gang imellem oplever udfordringer, skyldes det ofte uenighed om grænsefladerne mellem beboerdemokratiet og administrationen. Hvem gør hvad, og hvem har kompetencen? Området er lovreguleret, og derfor bør spørgsmål om grænseflader ikke fylde i hverdagen. Når alle blot arbejder og bidrager ud fra deres egen rolle og med egen faglighed, giver det god energi til alle.

Beboerdemokratiet er med til at træffe beslutninger om fx helhedsplaner, renoveringer og godkende budgetter og regnskaber. Det er også beboerdemokratiet, der fokuserer på de daglige spørgsmål, der typisk handler om det nære, fx fællesspisninger, rengøringsstandarder på fællesarealer og andre beboeraktiviteter.

Repræsentantskab — Varetager overordnede anliggender

- Er boligorganisationens øverste myndighed
- Træffer beslutninger, der vedrører boligorgansisationen som helhed
- Godkender vedtægter, årsregnskab og beretning

Boligorganisations-bestyrelse — Giver retning

- Har det juridiske og økonomiske ansvar
- Politisk ledelse - politikker, rammer og overordnet organisering
- Strategi (vision, mål og udviklingsalternativer, fx effektivisering)

Afdelingsmødet — Beslutter

- Har kompetencen til at træffe beslutninger som vedr. afdelingen, fx serviceniveauet, tiltag som medfører huslejestigning, råderetskatalog m.v.
- Vælger afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelse — Foreslår

- Tillidsmand for alle beboere, fokus på trivsel og naboskab
- Tager initiativer og kommer med forslag
- Kontaktled - planlægger og koordinerer mellem afdelingen og administrationen.

Ejendoms-funktionærer — Udfører

- Yder beboerservice
- Sikre det ønskede serviceniveau jf. beslutninger truffet af afdelingsmødet herunder renholdelse, vedligeholdelse m.v.

Administration — Leder, kvalificerer og udfører

- Har personaleansvar (leder og fordeler i forhold til ansatte)
- Har ansvar for den daglige drift (herunder organisering, indkøb, håndværkere)
- Kvalificerer forslag - relevant faglig viden
- Iværksætter inden for de aftalte rammer
- Følger op, sikre fremdrift og dokumnetation af resultater
- Orienterer om udfordringer og muligheder

I beretningen fra 2018 omtalte vi en klagesag fra december 2017. En sag, der har trukket mange ressourcer, økonomisk, menneskeligt og i arbejdstimer. Sagen var i byretten i 2019, hvor der blev truffet en klar afgørelse til fordel for den tidligere formand og nuværende næstformand i Plus Bolig. Sagen er dog endnu ikke afsluttet, idet den er anket til landsskatteretten.

Bygningsmassen opgraderes løbende

Efterkrigstiden var præget af arbejdsløshed og boligmangel. I bestræbelserne på at afhjælpe begge dele blev der iværksat byggeprojekter, og Plus Boligs bygningsmasse rummer nogle af disse, fx Præstemarken fra midten af 50'erne. Vi har løbende opført nye boligkomplekser; nu til sommer kan vi fx præsentere et færdigt byggeri på Østre Havnepark.

Hvert af vores byggerier er opført efter tidens trend med anvendelse af de materialer, der var de bedst kendte og mest anvendte på opførelsestidspunktet. Bygge- og anlægsbranchen anvender kemikalier og materialer med farlige indholdsstoffer: blyholdig maling, trykimprægneret træ, asbeststøv, formolier, mineraluld, pcb (blødgørende midler) – listen er lang med stoffer, hvor forskning og erfaring viser, at andre produkter nu er bedre for helbred og indeklima og dermed stærkere og mere bæredygtige alternativer.

Nutiden trender med betonbyggeri og mangel på udhæng; en byggestil, der også giver udfordringer. Tiden viser, at vi bliver overhalet af udviklingen: Det, der var godt i går, giver problemer i dag. Pointen er, at vi altid forsøger at gøre vores bedste ud fra den viden og de erfaringer, vi besidder.

Konstruktivt samarbejde med organisationsbestyrelsen

Samarbejdet i organisationsbestyrelsen og med administrationen i Plus Bolig udvikler sig kontinuerligt i en konstruktiv og positiv retning. Vi arbejder med et konstant fokus på strategien – man kan sige, at det er vores ledestjerne. Det er en kunst at være rammesættende, have det store overblik og se det hele i den store sammenhæng for Plus Bolig, og det er netop opgaven for organisationsbestyrelsen. En opgave, der skal varetages i en hverdag, hvor medlemmerne selv bor i afdelingerne og naturligt har et hjerte, der banker for egen afdeling.

For at lette arbejdet og skabe fuld gennemsigtighed har vi vedtaget politikker – altså fastsat rammer for, hvordan vi udfører arbejdet og under hvilke betingelser. Disse er kendt og anerkendt af alle, såvel beboerdemokrati som ansatte.

Vi arbejder ud fra et fælles ønske og en ambition om at være mere for beboerne og værne om det sociale og gode liv i Plus Boligs lejemål. Kort sagt vil vi have gode og sunde boliger til en fornuftig husleje.

Årets resultat 2019

"Vores mål er at ramme et nul-resultat. Vi har et underskud i 2019 på 398.000 kr., hvilket isoleret set ikke er tilfredsstillende. Med årsagerne in mente er årets resultat dog acceptabelt.

Efter at budgettet for 2019 var lagt, opsagde Region Nordjylland (Plejeboligerne Sødisbakke og Asylgade) samarbejdet med Plus Bolig, hvilket betød en mistet og budgetteret indtægt på 100.000 kr. Ca. 250.000 kr. skyldes "manglende" forventede byggesagshonorarer, og det sker, fordi licitationerne er blevet bedre end forventet, hvilket er positivt for den enkelte afdeling".

Mette Bach Kjær
Regnskabsbilagene er vedlagt som bilag 2 og 2A.

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen er repræsenteret af studie-, arbejdsmarkeds- og pensionistlivet. Den er bredt sammensat med seks mænd og tre kvinder, hvor yngste medlem er i 20'erne, og ældste medlem nærmer sig 70 år. Forskellige mennesker i forskellige aldre og politiske ståsteder, hvor netop forskelligheden giver flere synspunkter og løsningsforslag. Det er med til at styrke demokratiet. Vi er privilegerede, idet god diversitet og faglighed præger vores bestyrelse. Det bidrager til at give et nyt fokus.

Alf Jakobsen
Doravej

Niels Thomsen
Tove Ditlevsens Vej

Bruno Andersson
(næstformand)
Godfred Hansens Vej

Finn Pedersen
(suppleant)
Kappavej/Deltavej

Anita Hansen
Præstemarken

Ebbe Dalsgaard
(formand) Ananasvej

Søren J. Jensen
medarbejder repræsentant

Tove Frantzen
Kappavej

Kirsten Frederiksen
Bakkegårdsvej

Mads Godiksen
Scoresbysundvej

I 2019 er der sket to udskiftninger i organisationsbestyrelsen. Begge som følge af mangel på tid eller private årsager.

- Stig Andersen fra afd. Agertoften trådte ud i september 2019 og blev afløst af 1. suppleant Alf Jacobsen fra afd. Doravej.
- Aage Grøndahl Andersen fra Scheelmindevej/Vegavej trådte ud i december 2019, og i hans sted indtrådte Niels Thomsen fra Tove Ditlevsens Vej.
- Finn Pedersen fra afd. Kappa/Deltavej er indtrådt som suppleant.

De to udskiftninger betød, at det var nødvendigt at vælge nye suppleanter i december 2019. Det skete på et repræsentantskabsmøde, hvor der efter et engageret kampvalg blev valgt tre suppleanter.

År 2019 var præget af boligpolitik

Organisationsbestyrelsen har arbejdet ud fra den aktuelle boligpolitik, hvor indsatserne har rettet sig meget mod det boligsociale perspektiv med integrations- og udlændingepolitikken in mente. Vi har også arbejdet ihærdigt med at udvikle vores boligområder i så positiv en retning, at Aalborg Kommune ikke har boligområder, der er på ghettolisten. Det er lykkedes gennem et godt samarbejde med Aalborg Kommune, erhvervslivet og vores øvrige samarbejdspartnere.

Råderet

Som beboer i en almen bolig har du ret til at forbedre og/eller forandre din bolig efter egne ønsker og behov. Det kan være både indendørs og udendørs.

Det er afdelingsmødet i den enkelte afdeling, der vedtager råderetskataloget. Råderetskataloget er et værktøj, der viser, hvordan du som lejer kan fortage ændringer udenfor lejemålet . Det indeholder en liste over, hvilke forandringer og forbedringer der er godkendt på forhånd. Råderetskataloget skal altid godkendes af organisationsbestyrelsen.

Korrekt og god vedligeholdelse er en nødvendighed for at bevare en høj kvalitet i vores boliger. Derfor skal vedligeholdelsesreglementet ses som en naturlig del, når talen er på råderet. Når arbejdet bliver godkendt, indgår det som en del af det lejede. Det betyder, at det er Plus Boligs ejendom og ansvar.

Beboerne skal søge om tilladelse til råderetsarbejdet, inden det sættes i gang. Det betyder, at man skal have en skriftlig godkendelse fra Plus Bolig, inden arbejdet påbegyndes. Vi har konstateret, at den regel desværre ikke altid bliver overholdt. Det har nok været kutyme, at man har fået lov af en afdelingsformand eller en varmemester uden tanke for, at det på længere sigt kan have økonomiske konsekvenser for den enkelte afdeling og dermed Plus Bolig som boligorganisation.

Kortlægning af råderetsarbejder

Organisationsbestyrelsen har derfor bedt Plus Bolig om at kortlægge de råderetsarbejder, der er foretaget, både med og uden tilladelse. Motivationen for dette arbejde er den potentielt tikkende bombe, det kan være under den enkelte afdelings og Plus Boligs økonomi, og arbejdet er igangsat for at udvise rettidig omhu. For os betyder det, at vi tager ansvar for helheden og for vores beboere. Det er ikke for at genere de beboere, der formentlig har handlet i god tro.

Det er et meget stort arbejde at få kortlagt alle råderetsarbejder. Administrationen vil i de kommende år klarlægge alle råderetssager og sørge for, at alle formaliteter er på plads, herunder byggetilladelse, skriftlig accept og aftale om vedligeholdelse. For at få mere struktur og system på opgaven har vi tilført flere ressourcer. Fra at have én person på området, vil der i 2020 være fire, for hvem opgaven indgår som en del af deres daglige arbejdsopgaver.

Vi kontakter den enkelte afdelingsbestyrelse med en positiv intention om at samarbejde, hjælpe og løse de udfordringer med råderetsarbejder, der måtte være. Vi skal have skriftlighed ved både bagudrettede og fremadrettede arbejder. Kan det godkendes, så gør vi naturligvis det. Kan det ikke godkendes, skal vi have en skriftlig aftale om, hvad der skal ske ved fraflytning. En godkendelse indeholder også en aftale om vedligeholdelse.

Den bagudrettede opgave med kortlægning og afdækning af de enkelte sager er en stor og svær opgave, der er meget tidskrævende.

Fremadrettet har vi en politik og en forretningsgang på området, og den skal overholdes.

Formandsmøder

Formandsmøder blev afholdt i april og november. De er vigtige, og den opfattelse understøttes af en flot mødedeltagelse på i gennemsnit 45 deltagere pr. gang.

Det er på disse møder, vi fortæller om nye tiltag og kommer med særlig vigtig information. Vi forklarer, hvad der kommer til at ske, og med hvilken begrundelse. Vi arbejder for at binde organisationen tættere sammen og give det store overblik; derfor er det vigtigt og værdsat med de konstruktive input, vi får fra vores afdelingsformænd.

Efter møderne er det formandens opgave at bringe informationen videre til egen afdeling.

April

Strategi
På årets første møde blev den tilpassede strategi præsenteret. Organisationsbestyrelsen har udvalgt tre ansvarsområder: det bæredygtige boligselskab, det ansvarlige boligselskab, det attraktive og serviceorienterede boligselskab. Der var en god dialog, og organisationsbestyrelsen fik mange gode input med, som vil blive forsøgt indarbejdet i det fremtidige strategiarbejde.

Dispositionsfond
De opdaterede politikker og principper for Plus Boligs dispositionsfond blev præsenteret. Organisationsbestyrelse og administration har nu klare principper og retningslinjer at arbejde ud fra, og for beboerne er der fuld gennemsigtighed med hensyn til, hvordan vi anvender midlerne.

Robotplæneklippere
I 2019 er der indkøbt og idriftsat 33 robotplæneklippere. De er de første af en række, der sættes i gang over de kommende tre år. Indkøbet er finansieret af dispositionsfonden. De overskydende ressourcer bliver anvendt til at løse opgaver i driften samt til en forbedret beboerservice.

Præsentation af opgaver i driften
I 2019 har vi kortlagt alle opgaver i driften. Det har vi gjort for at få overblik. Uden et overblik og viden om, hvad det forventes, at vi udfører af opgaver, er det svært at leve op til beboernes forventninger. Vi har efterfølgende trykprøvet og arbejdet videre med tallene og alle opgaver. Det er nu brugbar viden i Plus Bolig 2.0.

November

Ny driftschef
Mogens Rank blev ansat som driftschef i juli 2019. Han har ansvaret for både byggeteknisk afdeling og for driften. Med ansættelsen er der sket en sammenlægning af ansvarsområderne i de to afdelinger. Det er sket for at sikre en optimal koordinering og afvikling af opgaverne, der ofte griber ind i eller overlapper hinanden. Opgaverne er de samme; det er kun organiseringen, der er tilpasset.

Mogens Rank har faglige kompetencer fra begge fagområder og besidder overblikket til at skabe sammenhæng mellem de to afdelinger. Vi forventer en langt bedre udnyttelse af vores ressourcer, så vi kommer tættere på målet om at opnå en større beboertilfredshed og ikke mindst medarbejdertilfredshed.

Plus Bolig 2.0 - ny struktur fra januar 2020
Præsentation af Plus Boligs nye struktur, der træder i kraft fra januar 2020. Fremover vil vi arbejde på en ny måde, hvor vi dokumenterer, hvad vi laver – både over for os selv og over for afdelingerne. På den måde kan vi bedre afstemme de forventninger, som vi bliver mødt med. Vi fortæller mere om Plus Bolig 2.0 på side 23.

I 2020 forbedrer vi vores service for beboerne:

- Telefontiden udvides fra seks til 30 timer om ugen
- Vi afsætter flere ressourcer til arbejdet med drifts- og vedligeholdelsesplaner
- Syn af boliger samles i et team. Det skal give en bedre oplevelse af indflytning og udflytning samt en bedre vurdering/kontrol af råderetsarbejder.

Råderet
Præsentation af politik om råderet i Plus Bolig og det arbejde, der venter administrationen og de enkelte afdelinger. Administrationen vil i de kommende år klarlægge alle råderetssager og sørge for, at alle formaliter er på plads, herunder byggetilladelse, skriftlig accept og aftale om vedligeholdelse.

Egenkontrol og tilsyn

Drifts- og vedligeholdelsesplaner

Vi skal udvise rettidig omhu i forhold til vedligeholdelse af vores bygninger. Det sikrer en længere levetid på boligmassen, og det er en god forretning ud fra et totaløkonomisk perspektiv.

Vi er underlagt lovmæssige krav om at foretage en gennemgang med en uvildig rådgiver hvert femte år i hele boligens levetid, så vi sikrer en løbende og kontinuerlig vedligeholdelse og passende henlæggelser. På nuværende tidspunkt skal vi se 20 år frem, og fra 2024 skal vi se 30 år frem. Det handler om at få mest muligt for huslejen og stadigvæk sikre udlejning, så vi undgår tomgang.

I slutningen af 2019 har vi derfor gennemført ændringer og tilført flere ressourcer til området. Som altid laves der aftaler med den enkelte afdelingsbestyrelse for DV-plan for det kommende år og for fremtiden.

Politikker

Vi har også i 2019 arbejdet med principper og politikker. Det er vigtigt, at vi har fokus på de rammer, som organisationsbestyrelsen sætter for administrationen, og som den skal arbejde inden for. Med andre ord – vi kender alle den bane, vi spiller på. Rammer, regler og forventningsafstemning er på plads.

I 2019 er der vedtaget politikker for:

- Honorar og godtgørelse til organisationsbestyrelsen (Almenboliglovens § 14/Driftsbekendtgørelsens § 14)
- Brug af fælleslokaler
- Vederlag til afdelingsbestyrelser
- Råderet

Ændringer i Plus Boligs organisation

Team Syn

Opgaven med syn af boliger er blevet samlet under ét team. Det sikrer en højere og mere ensartet kvalitet i synsbehandlingen. Synsteamet har hele ansvaret for indflytter- og udflyttersyn.

Målet er at give beboerne en bedre oplevelse, både ved indflytning og udflytning. Der er fx mulighed for at bestille et forsyn inden flytning. Et forsyn giver lejer et overblik over, hvad der skal laves ved udflytningen, og et prisoverslag. Lejer kan også få svar på de mange spørgsmål, der naturligt opstår i forbindelse med en flytning.

Igennem det sidste halve år af 2019 har vi udført 5-10 forsyn pr. måned. Teamet mærker en øget interesse for og efterspørgsel efter forsyn, hvilket ser ud til at fortsætte ind i 2020.

Team Syn har også råderetsarbejder som ansvarsområde. Den opgave omfatter vejledning, kortlægning af arbejder og kontrol med de udførte arbejder. Opgaven løses i samarbejde med byggeteknisk, når det er nødvendigt. Som nævnt ovenfor er det organisationsbestyrelsen, der har udformet politikken på området og bedt Plus Bolig varetage den daglige udførelse.

Ændringen har betydet større effektivitet, da vi afvikler synene i bundter, og det er tidsbesparende.

Personale

Mogens Rank tiltrådte som nævnt som ny driftschef den 1. juli 2019. En velovervejet beslutning, der skal give overblik og skabe sammenhæng.

"Vi oplevede, at der var et tab af viden og opgaver mellem driften og administrationen i forhold til de ønsker og forventninger, der er fra beboerne og afdelingerne. Helheden og sammenhængen manglede, og løsningen er for Plus Bolig at ansætte én leder, der har et større overblik og et større ansvar.

De kompetencer hænger ikke på træerne, og derfor var det en længere proces at finde det rigtige match. For os var det vigtigt at få ansat den rigtige, da fejlansættelser kan koste dyrt. Vi havde et krav om kompetencer fra drift og byggeteknisk og en samtidig indsigt i branchen.

Mogens Rank kommer med en stor faglighed, og samtidig besidder han en personlighed, der kommer til at gøre en forskel for både vores beboere og vores medarbejdere. Mogens ved, at det handler om at være kompetent inden for eget fagområde, men også om at gøre sig spilbar for helheden. Som på et fodboldhold duer det ikke med ene målmænd eller angribere. Der er 11 spillere på banen med forskellige talenter, de spiller sammen for holdet og helheden. På samme måde har vi det i Plus Bolig; vi er et stærkt hold!" – fortæller Mette Bach Kjær.

I snart et år har Mogens Rank stået i spidsen for driften og teknisk afdeling, og han fortæller:

"For det første vil jeg sige tak for en fin modtagelse og opstart i Plus Bolig. Det er et rigtig godt hus at komme ind i, og jeg har fået mange dygtige kolleger. Mødet med organisationsbestyrelsen har været lige så positivt. Jeg oplever en meget lyttende og anerkendende bestyrelse, der spørger ind og er åben for en god dialog.

Man kan sige, at mit DNA er i Plus Bolig. Min karriere i den almene boligsektor begyndte i 1992, da jeg startede i Boligselskabet af 1951. Det blev en del af Plus Bolig i 2012, og jeg bor i baghaven af Peter Bruuns Vej. Hele vejen igennem har kompleksiteten i branchen fanget mig, og i Plus Bolig har vi mange opgaver, vi skal løse sammen. På den måde passer jeg godt til jobbet. Jeg er nysgerrig, er igangsætter og håndterer mange udfordringer på én gang, men vigtigst er nok min evne til at gennemskue, hvor vi kan effektivisere og samtidig få afsluttet opgaverne.

Jeg vil bygge bro imellem byggeteknisk og driften; her ser jeg et stort potentiale. Der er et stort sammenfald af opgaver, der fletter sig ind i hinanden: syn, vedligeholdelse, renovering, forbedring, genhusning, nedrivning, økonomi, service osv. Alle områder influerer på hinanden, og med en "silo-organisation" er der stor risiko for, at opgaver falder ned mellem de berømte to stole.

Travlheden og mængden af opgaver har overrasket mig, og vi mangler hænder. Organisationen er stadig præget af et tidligere personalegennemtræk, som gudskelov ser ud til at være stabiliseret. Vi har brug for alle vores medarbejdere, som jeg dagligt oplever som både dygtige og meget dedikerede. Netop medarbejderne kommer jeg til at bruge en del tid på. Det er vigtigt, at hver enkelt bliver set, hørt og ikke mindst udviklet i passende tempo.

Jeg kan se, at når vi får sammentømret og koordineret sammenhængen mellem byggeteknisk og drift, vil det øge tilfredsheden hos beboerne. Det vil også forbedre vores økonomi, hvilket i sidste ende gavner vores lejere direkte. Vi kommer til at arbejde mere effektivt og hensigtsmæssigt, og det skaber både ejerskab til og værdi i alle opgaver.

Jeg kan nævne konkrete eksempler. Vi skal have kigget alle vores indkøbs- og rammeaftaler igennem for at opnå de bedste aftaler. Vi skal også undersøge vores energiforbrug, hvor der ligger store muligheder i at screene vores afdelinger, deres energiforbrug og få kigget deres tekniske installationer igennem; dér ligger der et stort potentiale for den enkelte afdeling. For vores grønne områder skal vi udarbejde planer for drift og pleje – her er vi allerede godt i gang med idriftsættelsen af vores robotplæneklippere.

Jeg glæder mig virkelig til at se resultaterne af vores arbejde og er sikker på, at vi med dem får styrket og udbygget tilliden ud mod både vores lejere og afd. bestyrelser."

Personaletal

Antal ansatte:	2017	2018	2019
Fastansatte i Plus Bolig samlet	47	50	49
Fastansatte i administrationen	23	24	24
Elever i administrationen	2	2	2
Timelønnede i administrationen	1	5	3
Fastansatte i Driften	24	26	25
Elever i Driften	2	3	2
Afløsere i Driften	12	5	7
Timelønnede (rengøring) i Driften	3	3	2

Beboerservice

Flere betaler husleje til tiden

Vi har i 2019 iværksat en forebyggende indsats på området for at mindske antallet af beboere, der ikke betaler husleje til tiden. Det er samtidig en social indsats, der skal forhindre, at beboere ender med at blive sat ud af deres lejemål.

Inden 1. rykker bliver udsendt, kontakter administrationen de beboere, der ikke har betalt rettidigt. Det er for at hjælpe og finde årsagen til, at de ikke betaler huslejen. Målet er naturligvis at få restancen betalt, men det handler også om at være opmærksomme på vores beboere. Betaler en beboer pludselig ikke sin husleje, kan det være et symptom på, at der er noget galt, fx sygdom, og at beboeren har brug for hjælp. Vi hjælper dem med at kontakte SU-styrelsen, kommunen, arbejdsgiver eller relevante myndigheder for at finde en løsning. Hvis problemet fortsætter, kontakter administrationen igen beboerne, indtil der findes en løsning.

Med den aktive indsats har vi formået at vende den negative udvikling fra 2018, hvor antallet af beboere, der ikke betalte husleje til tiden, resulterede i et øget antal rykkerskrivelser. I 2019 kan vi se et mindre fald i udsendelse af 1. rykkerskrivelse på fire stk., hvorimod der er et betydeligt fald i 2. rykkerskrivelse på 61 stk. Tallene viser en tydelig og positiv tendens til, at det hjælper at tage problemerne i opløbet.

	2016	2017	2018	2019
Rykker 1 i gennemsnit pr. måned	44	44	48	44
Rykker 2 i gennemsnit pr. måned	72	61	92	31

Klager

I 2018 ændrede vi strukturen for vores klagebehandling. Opgaven var tidligere spredt ud til afdelingsbestyrelserne; nu er den blevet samlet i en enhed i administrationen. Klagerne behandles af administrationen.

Årsagen var først og fremmest hensynet til EU's Persondataforordning (GDPR), som sikrer, at alle klager behandles fortroligt. Samlingen af opgaven betyder også, at klagebehandlingen er mere ensrettet, og at afgørelser træffes efter de gældende regler.

Antallet er steget fra 91 klager i 2018 til 263 klager i 2019. En del af forklaringen er, at klager skal indsendes skriftligt, og dermed bliver de registreret.

Flest klager om:

- Støj/larm
- Nabostridigheder
- Husdyr

Klagevejledning

Mange konflikter kan tages i opløbet, hvis vi taler sammen. Ofte er det små ting og misforståelser, der fører til irritation og senere klager. Vi opfordrer til, at man forsøger at løse problemerne med dialog. Vær åben over for din nabo, og forsøg at tale jer til rette. Mange små problemer kan løses, uden at det er nødvendigt at inddrage Plus Bolig.

Bliver det nødvendigt at klage, er beboerne informeret om den ændrede klagestruktur. Plus Boligs hjemmeside er samtidig opdateret med en ny klagevejledning, som vi kalder "Bevar det gode naboskab". Her giver vi informationer om, hvordan klagerne bliver behandlet i Plus Bolig. Der er også gode råd til, hvordan man undgår konflikter, der kan resultere i klager.

https://www.plusbolig.dk/bevar-det-gode-naboskab/

Genhusning af beboere

Birgitte Ljørring fik i 2018 genhusning som sit arbejdsområde. Genhusning – ordet dækker over et stort arbejdsområde, der griber ind i alle funktioner i Plus Bolig, inddrager andre boligselskaber og den kommunale, borgervendte service.

"Genhusning er et tilbud, vi er forpligtede til at give vores beboere, når en renovering eller ombygning er så omfattende, at det ikke er muligt at blive i sit lejemål, mens byggeriet står på. Det kan være en voldsom oplevelse for nogle beboere, og vores opgave er at tage hånd om og hjælpe dem alle, så de kommer videre på en ordentlig måde," fortæller Birgitte Ljørring.

Jobbet for en genhusningskonsulent er omfattende. Birgitte Ljørring har kontakten til alle lejerne og holder personligt møde med hver enkelt. Det hedder en genhusningssamtale, og alle får tilbuddet. På mødet gennemgås alle muligheder, sociale forhold, økonomi, tilskudsmuligheder, flyttehjælp mm. Derudover har hun kontakten til eksterne partnere: Udbetaling Danmark, forsyningsvirksomhederne, kommunale samarbejdspartnere og øvrige boligselskaber.

Der er to former for genhusning, og det er forskelligt, hvilke typer der tilbydes i forbindelse med de enkelte renoveringer.

- Permanent genhusning, hvor beboeren flytter permanent til ny bolig.
- Midlertidig genhusning, hvor beboeren flytter, mens byggeriet foregår, og vender tilbage, når det er færdigt.

I 2019 begyndte arbejdet med at flytte de første lejere i den ene af to store renoveringer, der tilsammen omhandler 420 lejemål. De er omfattet af to store helhedsplaner/renoveringer på Scheelsmindevej, Vegavej og Peter Bruuns Vej m.fl., der blev påbegyndt i 2019. De beboere, der skal genhuses permanent, fik deres opsigelser i marts 2020.

Birgitte Ljørring sætter ord på: "Det er et stort indgreb i beboernes liv, og derfor gør vi så meget som muligt for at imødekomme deres ønsker, for vi ønsker, at vores beboere bliver hos os. Det er dog ikke altid, at regnskabet går op.

Der er mange forhold at tage hensyn til. Mobiliteten hos den enkelte beboer er vigtig, der er ældre og svage, som er meget besværede, og dem kan vi ikke byde at skulle gå på 4. sal. For nogle ældres vedkommende er det måske en fordel at blive permanent genhuset i en ældrebolig. Er det tilfældet, skal kommunen inddrages. Der er børnefamilier, hvor skoler og institutioner spiller ind, ligesom antallet af familiemedlemmer har betydning.

De, der har husdyr, vil vi ligeledes forsøge at tage hensyn til, selvom det heller ikke altid vil være muligt. Genhuses man i andre afdelinger, er det regelsættet i den pågældende afdeling, der gælder.

Det er et meget stort puslespil, men vi forsøger altid at tilbyde en passende genhusning i egen afdeling eller i en anden af Plus Boligs afdelinger. Der er derudover mulighed for at søge hjælp i vores samarbejde med nogle af de andre boligselskaber og kommunen."

En tilfreds beboers hilsen viser, at opgaven lykkes: "Der er ikke nogen, der nyder en genhusning, og det har været træls med alt det hurlumhej. Når det er sagt, så MEGET stor ros til Birgitte, der håndterer genhusninger så flot med gode beskrivelser mm. Hilsen en glad lejer hos Plus Bolig!"

Birgitte Ljørring, Genhusningskonsulent.

Et travlt år i beboerrådgivningen

Beboerrådgivningen har i 2019 prioriteret fire fokusområder:

- Førstehjælp
- Sommerferie for børnene i Aalborg SØ
- Naboskabsdansk
- Velkomst til nye beboere

Opgaverne er en del af den øvrige opgaveportefølje, der løses af beboerrådgivningen.

Gratis førstehjælpskurser

Hvert år bliver over 5.000 mennesker ramt af et hjertestop. At yde førstehjælp i de første minutter kan være med til at redde det menneske. Det er årsagen til, at Plus Bolig tilbyder gratis førstehjælpskurser til beboerne, ligesom alle ansatte i Plus Bolig blev certificeret i førstehjælp i 2019.

Det er vigtigt, at så mange beboere som muligt har mod på at handle resolut og hurtigt, hvis de pludselig står i en situation, hvor der er brug for førstehjælp. På kurset lærer beboerne at give kunstigt åndedræt, hjertemassage, lægge en person i aflåst sideleje og anvende en hjertestarter. Kurset er for alle, også for børn og unge, da det er vigtigt, at de unge også lærer at takle alvorlige situationer.

Førstehjælp er mere end at redde liv. Det handler også om at lytte og være til stede og støtte. Det kalder vi omsorg og medmenneskelighed.

Ali Hassan, Beboerrådgiver

Sommerferie for børnene i Aalborg SØ

Mange børn og unge i området har fortalt beboerrådgiver Ali Hassan, at de aldrig holder sommerferie, da forældrene ikke har ressourcerne til det. Ali har i 2019 været foregangsmand for planlægning og gennemførelse af aktiviteter i området, hvor han var tovholder på en række aktiviteter: tur til Fårup Sommerland, tur til Nymarksminde, to besøg hos Gom Aalborg og GAME Streetmekka Aalborg. Et arbejde, der blev støttet med 140.000 kr. af procesgruppen for Aalborg SØ.

Plus Bolig gentager, sammen med de andre i procesgruppen, succesen i 2020, og vi har allerede fået økonomisk tilsagn om et tilskud på 95.000 kr. i 2020 og tilsvarende i 2021.

Naboskabsdansk

Vi bor tæt, mange i opgange, dør om dør, og man møder hinanden, når man går til og fra boligen. Ofte kender man dog ikke hinanden, og naboskabet kan føles fjernt.

I 2019 har vi arbejdet med begrebet "naboskabsdansk", som er iværksat i samarbejde med VUC.

Naboskabsdansk handler om, at beboerne lærer om alt, hvad der handler om at bo i et fællesskab: husorden, beboerdemokrati, forældreansvar, hvad betyder ejendomsfunktioner, råderet, hvem skal man kontakte, når der sker noget, dansk sprogkursus med fokus på naboskab samt kultur og normer i boligfællesskaber. Plus Bolig stiller tre fælleslokaler til rådighed for projektet.

Ali Hassan deltager sporadisk og fortæller om det vigtige i kulturforståelsen mellem beboerne.

Projektet er omkostningsfrit for Plus Bolig.

Velkommen til nye beboere

Fire gange om året byder vi ny beboere velkommen. Vi holder et velkomstmøde, hvor vi oplyser og lytter til beboernes behov for at lære deres nye hjem at kende. Vi fortæller om husorden, sociale aktiviteter, husleje, hvordan man sparer på energien, og rettigheder som lejere. Vi kommer også ind på praktiske ting, relationer, og hvad der ellers er med til at gøre Plus Bolig til et attraktivt sted at bo.

Statistik over ind- og udflytninger er vedlagt som bilag 1.

Annemette Larsen "er" det gode naboskab

Annemette Larsen kender til begrebet godt naboskab. Det er et område, der ligger hende meget på sinde, og hendes personlige oplevelse viser vigtigheden af, at vi passer på hinanden.

"Jeg har boet her i mange år og kendte Ellen. Hun boede i blokken lige overfor. Jeg har ikke snakket så meget med hende tidligere, det var mest de unge, der kom hos hende. Nogle gange har jeg faktisk skældt hende ud, for hun kunne være så strid og stå på altanen og råbe efter andre.

Ellen blev syg af cancer, og jeg fik at vide, at hun havde lavet en aftale med en ung pige, der skulle hjælpe hende og lufte hendes lille hund, Mille. Der skete bare ingenting, og jeg undrede mig over, at jeg ikke så Ellen som ellers" – fortæller Annemette og fortsætter.

"En dag gik jeg derover, bankede på og gik ind. Dér fandt jeg Ellen i en stol, hvor hun sad alene. Den unge pige havde ikke overholdt deres aftale. Det kunne jeg slet ikke have med at gøre, og derfor begyndte jeg at hjælpe Ellen. Til at begynde med hentede vi hendes hund og luftede den sammen med vores egen. Senere fik jeg lov til at hjælpe Ellen med de daglige opgaver, sådan i takt med, at hun fik mere brug for hjælp.

Sammen lavede vi en ønskeseddel med de ting, Ellen gerne ville nå i livet. Fx grille ude på græsplænen, komme på Hjallerup Marked og gå en tur på stranden i Hals. Det var ikke de store ting, og jeg er så glad for, at vi nåede det meste på listen, inden Ellen blev for svag.

Nogle gange sov jeg hos Ellen – især i slutningen af hendes liv, for hun skulle ikke være alene. Nogle gange spillede og sang jeg for hende; det var hun glad for. Ellen sov ind i weekenden op til Mors Dag.

Nu stod vi tilbage med hunden Mille; den skulle aflives, fordi vi ikke må have to hunde i vores lejemål. Heldigvis fandt vi en plejefamilie, der tog sig af hende i de ekstra ni måneder, hun levede efter Ellen," beretter en tydeligt berørt Annemette.

Ellens forløb har bragt mere med sig. Det er nu alment kendt, at Annemette er en opmærksom og hjælpsom nabo, og flere henvender sig for at få hjælp. Hun har selv en drøm om at etablere en omsorgsgruppe i afdelingen. En gruppe, der skal hjælpe med praktiske ting, som de professionelle plejere ikke har tid til, fx indkøb, køre til lægen og anden lettere hjælp. Annemette er i dialog med beboerrådgiveren om at finde en form, så det kan lade sig gøre.

Vi ændrer på kommunikationen

Vores måde at kommunikere på har betydning for vores relationer med andre. Det er med til at vise, hvem vi er. I Plus Bolig er vi opmærksomme på, at vores kommunikation og dialog har stor betydning for, at vi lykkes og får skabt gode resultater.

Vi oplever en stigende efterspørgsel efter mere information fra Plus Bolig til beboerne, og vi vil gerne imødekomme det behov ved at informere oftere. I 2019 iværksatte vi derfor et nyt initiativ, hvor vi ændrer på vores kommunikation. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at Plus-magasinet udgår. Sidste udgave er udsendt i februar 2020. Til erstatning udsender vi kontinuerligt nyhedsbreve:

- Generel og fælles information til alle i form af nyhedsbreve
- Kortere nyhedsbreve til den enkelte afdeling, fx om specifikke områder. Disse udsendes efter behov og ønsker fra den enkelte afdeling
- Større inddragelse af de sociale medier

Informationen udsendes i både trykt form og digitalt på www.plusbolig.dk. Det er planen, at den trykte version skal udgå og udelukkende udgives på vores hjemmeside.

Lovgivningen åbner op for, at boligorganisationer fra januar 2021 kan kommunikere elektronisk. Det kræver blandt andet en tilretning af vores vedtægter, hvad angår informationer til beboerne, ligesom at de beboere, der er fritaget for digital post, også kan blive det i Plus Bolig. Det fortæller vi mere om, når vi begynder på dette arbejde.

Derfor opfordrer vi til, at alle beboere begynder at gøre sig fortrolige med Plus Boligs hjemmeside.

Her ligger alle informationer, nyheder og gode råd. På "Min-side", som er dit helt eget område på hjemmesiden, finder du alle dine personlige oplysninger og dokumenter. Det er også her, du finder din afdelings referater, husorden, råderetskatalog m.v.

Plus Bolig opfordrer til, at alle beboere opretter sig på "Min Side". Er man i tvivl om, hvordan man gør, så er administrationen klar til at hjælpe.

Nyt fra afdelingerne

Miljø

I Plus Bolig har vi gang i mange renoveringer af ældre bygninger. Ved disse renoveringer har vi et øget fokus på miljøfarlige stoffer. Disse stoffer skal håndteres korrekt under renoveringen, men også gerne fjernes fra bygningen, så vi sikrer en god renovering med et godt indeklima for vores beboere.

Hvidbog

I forbindelse med de mange renoveringer i Plus Bolig høster vi nogle erfaringer. Disse erfaringer indarbejder vi i en erfaringsbog, en såkaldt hvidbog. Hvidbogen tilstræber at behandle, hvad der knytter sig til bygningen, og skal sikre, at vi hele tiden løfter kvaliteten, sænker driftsomkostningerne og hæver serviceniveauet for beboerne. I fremtiden skal vi, med hvidbogen in mente, renovere og bygge nyt

Afdeling 1001

Dalgasgade

Etablering af nye køkkener. Projektet er endnu ikke afsluttet.

Afdeling 1007

Dalgasgade

De to midtbyejendomme havde en del udfordringer med rådne og utætte vinduer. Derfor har vi lavet en komfort- og klimarenovering, der indbefatter nye trelagsvinduer og -døre. I vinduerne er der monteret friskluftventiler, der giver beboerne mulighed for at skabe et godt indeklima.

Afdeling 1013

Præstemarken

Renoveringen af Præstemarken har fået endeligt tilsagn af Landsbyggefonden. Som led i corona-krisens hjælpeforanstaltninger er sagen "hastet" igennem i marts 2020. Det betyder, at projektet nu kører og beboerprocessen er i gang.

Afdeling 1019

Østre Havnepark

Til sommeren 2020 står 150 nybyggede ungdomsboliger klar til indflytning. De unge, der flytter ind, får en privilegeret placering tæt på centrum og havnefront. Vi håber på fuld udlejning inden studiestart.

Afdeling 1025

Riishøjsvej

Vi har i flere år været i dialog med Landsbyggefonden i forhold til større helhedsplan for afdelingen. Dialogen foregår stadigvæk, og der er fremdrift i sagen.

Afdeling 1026

Doravej

Projekt nr. 1 - Betonrenovering
Afdelingen får renoveret og malet facaderne på altansiden, samtidig med at deres hegn udskiftes til vedligeholdelsesfrit komposithegn. Det vil medvirke til et mere moderne udtryk i afdelingen.

Projekt nr. 2 - Facaderenovering
Den yderste del af facaden bliver fjernet. Det sker for at opbygge en helt ny og flot facade. Facaden bliver samtidig efterisoleret, får nye vinduer og en indbygget rottesikring.

Afdeling 1029

Hostrups Have

Hostrups Have gennemgår en større facaderenovering, hvor fugerne i murværket og beskadigede sten udskiftes. Taget udskiftes med et nyt eternittag. Afdelingen har i 2019 også fået et nyt hegn, der vender ud mod Jens Baggesens vej.

Afdeling 1030

Tove Ditlevsensvej

Renovering af sydfacaderne. Der er stemt ja, og skema A (godkendelse af Aalborg Kommune) er godkendt i februar 2020. Vi forventer igangsætning inden sommeren 2020.

Afdeling 1045

Beatesmindevej

Afdelingen har fået udskiftet ventilationsanlæg. Det har en positiv effekt på energiforbruget, og det forventes også at reducere undertrykket i lejemålene. I samme ombæring blev der etableret sikkerhed på taget samt adgangsstiger til tag; et tiltag, der vil give en positiv effekt på driftsomkostningerne.

Afdeling 1047

Peter Bruuns Vej m.fl.

Efter at der er stemt ja til helhedsplanen, har vi i 2019 brugt tid på møder med inde- og udeudvalg. Sagen har været i udbud, jf. gældende EU-regler. 10 entreprenører bød i første omgang på projektet. Af dem har vi udvalgt fem med den begrundelse, at de overholdt de kriterier, vi satte op. Vi forventer, at resultatet af licitationen foreligger primo april 2020.

Afdeling 1048

Hellevangen 57-99

Arealoverdragelse af jord: Lille trekant er tillagt børnehavens areal, så den har fået en større legeplads.

Afdeling 1049

Børnehaverne

Isat nye vinduer
Vinduerne vil være med til at give en bedre komfort om sommeren samt øge sikkerheden for børnene. Plus Bolig har samarbejdet med institutionerne om forskellige løsninger som fx at have oplukket højt placeret, så vinduerne kan stå åbne om sommeren, uden at børnene har mulighed for at kravle ud ad dem.

Afdeling 1057

Scheelsmindevej/ Vegavej

Helhedsplanen er i fuld proces, og det forløber efter tidsplanen. Vi er tæt på ift. projektgranskning for at sikre, at resultatet lever op til Plus Boligs standarder og aftaler.

Afdeling 1060

Løvstikkevej/ Ananasvej

Vindues- og tagrenovering er foretaget hen over 2019, og projektet afsluttes i marts 2020. Opstarten var lidt træg, men efterfølgende er det forløbet tilfredsstillende og med et flot resultat.

Afdeling 1061

Kappavej/Deltavej

Vindues- og tagrenoveringen er afsluttet i 2019. Projektet er forløbet tilfredsstillende, og beboerne udtrykker tilfredshed med det flotte resultat.

Vores omverden

Ingen ghettoer i Aalborg

Det er på fjerde år lykkedes at holde Aalborg ude af ghettolisten. Det er vi i Plus Bolig, de andre boligselskaber og i Aalborg Kommune stolte over. Det viser, at de forebyggende indsatser, vi laver i samarbejde med kommunen, har den ønskede effekt. Der er naturligvis andre parter involveret, som vi samarbejder med, fx frivillige aktører, forenings- og erhvervsliv.

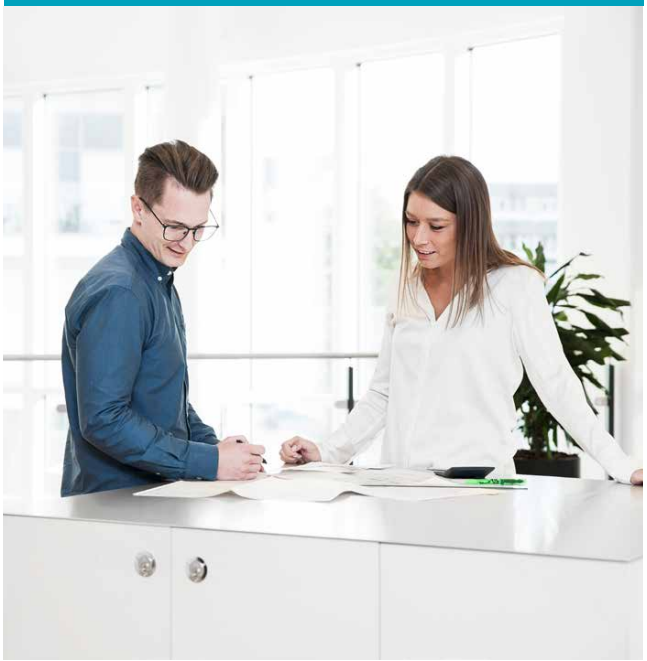
Ghettolisten

Boligområderne bliver vurderet ud fra fem kriterier. Hvis tre er opfyldt, er området på ghettolisten.

Ghettoen er per definition 'hård', hvis den i fire år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde.

- Tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse
- Andel indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande
- Kriminalitet
- Uddannelsesniveau
- Gennemsnitlig indkomst

Kilde: Transport- og Boligministeriet



Liste over ghettoområder (pr. 1. december 2019)

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør boligministeren hvert år den 1. december en liste over ghettoområder.

Ved et ghettoområde forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterer er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de senste to år.

3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.

4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2019 er der 28 boligområder, mod 29 på sidste års liste. Der er 2 nye områder på listen og 3 områder, som forlader listen.

Plus Boligs beboersammensætning

Landsbyggefonden publicerer data, udtrukket fra Danmarks Statistik. De såkaldt socioøkonomiske data gør det muligt at sammenligne beboersammensætningen i Plus Bolig med øvrige almene boligselskaber.

I bilag 3 har vi foretaget denne benchmarking over for vores sammenlignelige kollegaer i Aalborg. Det fremgår, at beboersammensætningen i Plus Bolig ikke divergerer i forhold til de andre. Med andre ord: Vores beboersammensætning er meget ens.

Nye regler for administration af ventelister

Der findes to forskellige ventelister i alle boligselskaber - en intern og en ekstern.

Frem til 1. juli 2019 var reglerne, at ledige boliger først blev tilbudt de beboere, der var skrevet op på den interne venteliste. Hvis ingen ønskede boligen, blev den tilbudt én på den eksterne venteliste. De interne havde med andre ord fortrinsret.

Fra den 1. juli 2019 ændrede Folketinget reglerne, og fra den dato deles de ledige lejemål, så dem på den interne venteliste får tilbudt hver anden ledige bolig. Det betyder, at den eksterne venteliste også får tilbudt hver anden ledige bolig.

Bo i Nord

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

Du kan blive medlem af Bo i Nord for 200 kr. om året. Dit medlemskab er personligt og giver dig adgang til 20.000 lejemål. At det er personligt, 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.

Børn kan indmeldes, når de fylder 15 år.

Alabu Bolig har desværre besluttet at trække sig fra samarbejdet ved udgangen af 2020. Det beklager vi meget, da vi ser det som en fordel for lejerne kun at stå på én venteliste og samtidig kun betale for ét medlemskab.

Plus Boligs medlemmer er aktive på Bo i Nord*:

- Ét medlem har modtaget 167 tilbud på boliger i Plus Bolig
- Der er udsendt 10 tilbud i gennemsnit på boliger i Plus Bolig, inden boligen er lejet ud

Det kan være et udtryk for, at boligmarkedet er ved at være "mættet". Der skal flere indsatser til for at udleje alle vores boliger. Beliggenhed, størrelse og pris er vigtige faktorer, og der efterspørges:

- Størrelse: 2, 3 og 4 værelser
- Maks. husleje på 5 -7.000 kroner pr. måned (dette gælder for over 50% af alle ønsker på Bo i Nords venteliste)

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Antal medlemmer cirka	16.000	25.500	27.000	28.100

*Navnet er i 2018 ændret til Bo i Nord

Danmarks Almene Boliger

Plus Bolig er medlem af BL – Danmarks Almene Boliger, der er interesse- og brancheorganisation for cirka 530 almene boligorganisationer. Organisationen arbejder for at varetage vores interesser som boligselskab og vores beboeres interesser. Den er med til at udvikle beboerdemokratiet og sikre bedre boligforhold for den brede del af befolkningen. Bruno Andersson fra organisationsbestyrelsen er Plus Boligs repræsentant i BL's nordjyske kreds 4. Han er med til at sørge for, at vi er opdaterede på, hvad der rører sig, både lokalt og landspolitisk.

100-års fødselsdag

BL – Danmarks Almene Boliger fyldte 100 år i 2019. Det blev landet over fejret den 15. juni 2019 med Danmarks længste fødselsdagsbord. I Plus Bolig bød vi på kaffe og rundstykker, et tilbud, som mange beboere benyttede sig af.

Landsbyggefonden (LBF)

Det er en selvejende institution, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. Den bidrager til at støtte og udvikle den almene boligsektor med midler, der stammer fra medlemmerne. Man kan sige, at det er beboernes fælles opsparing.

Finansiering i form af tilskud og lånemuligheder til fx renoveringer eller helhedsplaner sker efter regler og instrukser fra Boligministeriet.

Iflg. BL er der er en kø på 453 renoveringssager med godt 72.000 boliger fordelt over hele landet. Alle sagerne er tiltrådt lokalt hos boligorganisationerne og kommunerne og prækvalificeret af Landsbyggefonden. De er dermed klar til at blive udført.

Samlet set er der afsat 18,4 mia. kr. i Landsbyggefonden til projekterne. Hovedparten af midlerne er allokeret til bygninger opført i perioden 1945-1959 og 1960-1974.

Dansk Erhverv

I 2019 blev BL og dermed Plus Bolig medlem af Dansk Erhverv. Det betyder, at vi kan hente og søge hjælp, bl.a. i forbindelse med overenskomstforhandlinger og juridiske spørgsmål.

Plus Bolig 2.0 er i søen

Vi ønsker et større overblik, en høj beboertilfredshed og vedvarende medarbejdertrivsel. Det er overskriften for Plus Bolig 2.0, som vi satte i gang i januar 2020.

Med et bedre og større overblik, både internt og eksternt, kan vi dokumentere, hvad vi bruger vores tid på, hvad vi udretter, og om det svarer til det, vi er sat i verden for. Med andre ord: Opfylder vores indsats de ønsker og forventninger, som den enkelte afdeling har til ønsker og serviceniveau? Plus Bolig 2.0 giver et samlet overblik over de opgaver i driften og administrationen, der venter, og dokumenterer dem, vi har lavet.

Øget tilgængelighed og forbedret service

Vi har rokeret rundt på opgaverne, så telefoner bliver håndteret af beboerservice. På den måde håber vi at opnå større tilgængelighed og frigive ejendomsservicefunktionærernes tid til driftsarbejde, hvilket er deres kerneopgave.

Åbnings- og telefontiden er udvidet fra seks timer til 30 timer pr. uge, hvilket også har øget tilgængeligheden.

Besparelser med robotplæneklippere

Boligforeningen ønsker at opnå besparelser, der både sikrer gode lejligheder, øget servicekvalitet og skaber en god arbejdsplads. Vi idriftsatte robotplæneklipperne i 2019, og det fortsætter i 2020. Vi forventer, at alle afdelinger er omfattet ultimo 2021.

Robotplæneklippere er et bæredygtigt alternativ, der giver besparelser på driften og sikrer en bedre udnyttelse af mandetimer og et bedre arbejdsmiljø. Samtidig har de fjernet de støjgener, der tidligere var forbundet med græsslåningen. Fuldt udrullet sparer vi 45.000 kg CO_2 pr. år.

Robotplæneklipperne er meget støjsvage, og de giver et flot klipperesultat uden at efterlade græsklip på stier og veje.

I 2020 fortsætter vi med udarbejdelse af politikker og principper i Plus Bolig. Det gør vi for at skabe transparens og gennemsigtighed for beboerne og medarbejderne. Vi er ved at lægge sidste hånd på en hvidbog, der er en køreplan og huskeliste til alle byggesager, store som små. Den skal være med til at sikre kvalitet hele vejen igennem, så vi får mest muligt for pengene – til glæde for beboerne.

Landspolitisk

Vi forventer, at boligforliget bliver forhandlet på plads i foråret 2020. Der er mange renoveringer, der står i kø for at få tilskud, også fra Plus Bolig. Almene Boligers (BL) ambition er at få reduceret køen og komme den til livs. Det kan betyde, at renoveringsrammen skal sættes på et niveau, så der ikke opstår ny kø eller lang ventetid. Det er en ambition, Plus Bolig bakker 100% op om.

Boligforliget rimer også på høje ambitioner for klima og energibesparelser. Det er godt for os alle, også regeringen, når besparelserne opnås ved brug af beboernes egne midler i LBF. Rammerne kan vi kun gætte på. Samtidig følger vi, med en vis bekymring, arbejdet, der foregår i Ydelseskommissionen, og dens arbejde med kontanthjælpsloftet, hvilket har betydning for boligsikringen. BL bidrager med viden og fakta på området.

Fremtiden udfordrer

I de kommende år vil vi opleve, at der dukker miljøsager op. Byggerier fra 50- og 60-erne er kendt for at indeholde problematiske stoffer, og alligevel overrasker det, hver gang det dukker op. Vi tager det meget seriøst, og det betyder bl.a., at vi bruger en del ressourcer til screening, inden vi går i gang med en renovering. Det giver en bedre projektering og prissætning på den lange bane. Man kan sige, at vi gerne vil kende alle "overraskelserne" på forhånd.

Vi skal imødegå byggesjusk, og det kan vi ved at udvise rettidig omhu ved et- og femårsgennemgangen. Det betyder, at vi, for at sikre, at vi får den standard, vi betaler for, skal tæt på alle byggerier.

Tomgangsleje

Vi arbejder for at skabe gode og sunde boliger, og vi skal ramme et huslejeniveau, som vores beboere har råd til at betale. Så snart et lejemål er klar til udlejning/genudlejning, og hvis det forbliver ledigt, er det en belastning for vores økonomi. Man kalder det tomgangsleje. Når en bolig ikke udlejes, opstår der et tab af husleje.

I en ejendomsportefølje af Plus Boligs størrelse vil tomgang ikke helt kunne undgås. Det er naturligt, at der opstår tomgang, fra en lejer flytter ud, til lejemålet er istandsat og genudlejet. Vi har en forpligtelse til at genhuse vores beboere, når vi har byggearbejder, der kræver, at beboere må flytte væk, enten permanent eller for en periode. Tomgangen er i den forbindelse planlagt af genhusningskonsulenten.

Oversigt over ledige boliger

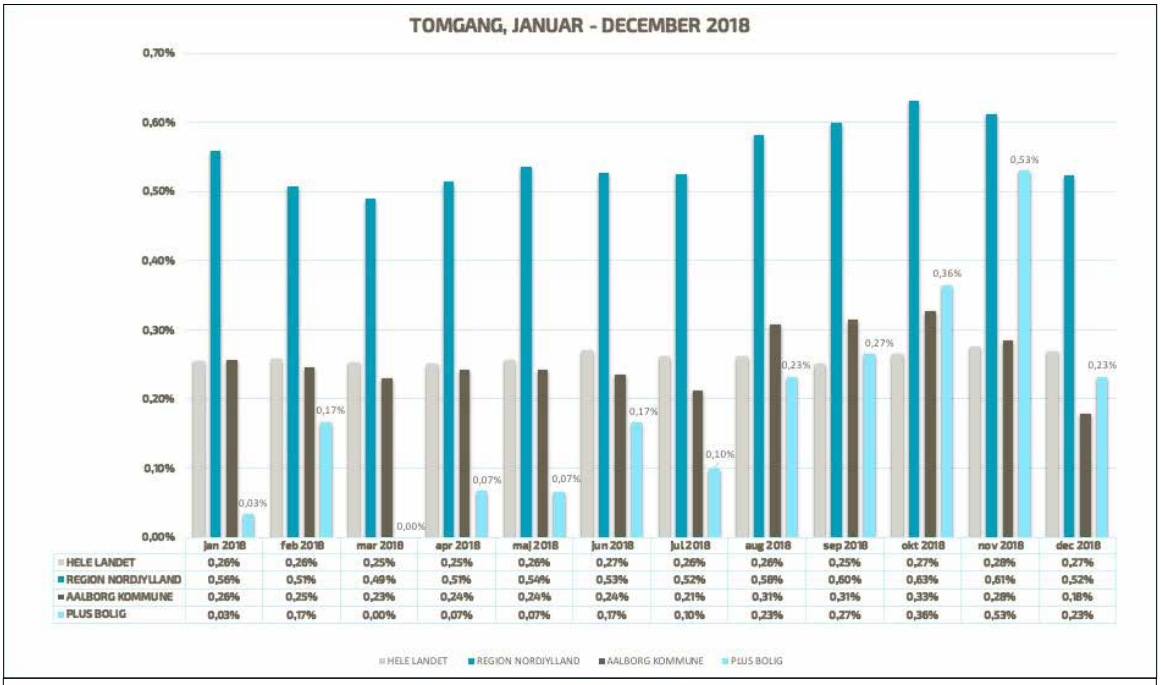
Antal ledige boliger i alt:

2018	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
I alt	1	5	0	2	2	5	3	7	8	11	16	7

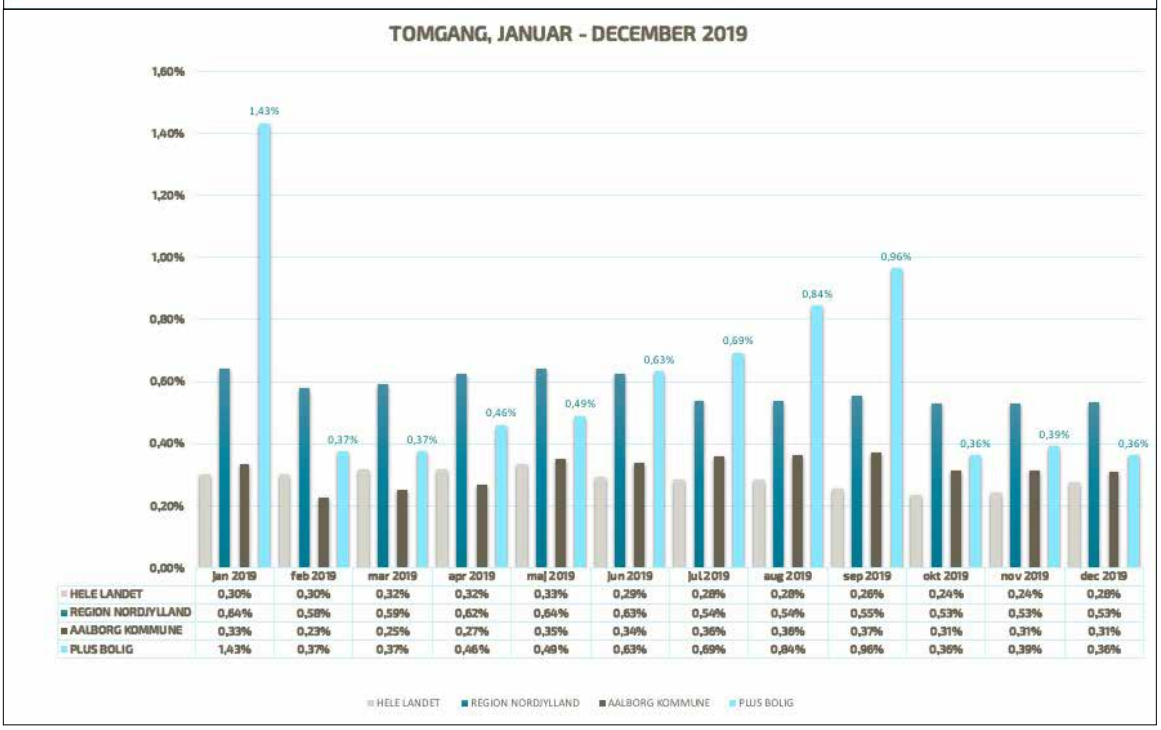
2019	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
I alt	48	13	13	16	17	21	23	28	32	12	13	12

- Der er en generel stigning i antallet af ledige boliger fra 2018-2019
- Januar skiller sig ud med 48 ledige boliger. Det skyldes, at Poul Paghs Gade netop var færdigt og endnu ikke fuldt udlejet
- Perioden juni-august sker der et naturligt skifte i ungdomsboligerne, da de unge er på vej videre i deres uddannelses- og arbejdsliv
- På Beddingen har reparation af en vandskade påvirket udlejningen.

Det reelle tomgangstal for Plus Bolig omfatter én bolig. Den havde vi besvær med at udleje i 2019, men den er udlejet i 2020. Tomgangen var højere i 2019 og stiger i 2020. Det er selvvalgt, da vi skal bruge lejemål til genhusning. Vi har et konstant fokus på uønsket tomgang i vores lejemål, da udlejningsmarkedet er præget af en stor stigning i udbuddet af lejemål. En ejendomsportefølje med tomme boliger er kritisk for ethvert boligselskab; det skal vi undgå.



	jan 2018	feb 2018	mar 2018	apr 2018	maj 2018	jun 2018	jul 2018	aug 2018	sep 2018	okt 2018	nov 2018	dec 2018
HELE LANDET	0,26%	0,26%	0,25%	0,25%	0,26%	0,27%	0,26%	0,26%	0,25%	0,27%	0,28%	0,27%
REGION NORDJYLLAND	0,56%	0,51%	0,49%	0,51%	0,54%	0,53%	0,52%	0,58%	0,60%	0,63%	0,61%	0,52%
AALBORG KOMMUNE	0,26%	0,25%	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,21%	0,31%	0,31%	0,33%	0,28%	0,18%
PLUS BOLIG	0,03%	0,17%	0,00%	0,07%	0,07%	0,17%	0,10%	0,23%	0,27%	0,36%	0,53%	0,23%



	jan 2019	feb 2019	mar 2019	apr 2019	maj 2019	jun 2019	jul 2019	aug 2019	sep 2019	okt 2019	nov 2019	dec 2019
HELE LANDET	0,30%	0,30%	0,32%	0,32%	0,33%	0,29%	0,28%	0,28%	0,26%	0,24%	0,24%	0,28%
REGION NORDJYLLAND	0,64%	0,58%	0,59%	0,62%	0,64%	0,63%	0,54%	0,54%	0,55%	0,53%	0,53%	0,53%
AALBORG KOMMUNE	0,33%	0,23%	0,25%	0,27%	0,35%	0,34%	0,36%	0,36%	0,37%	0,31%	0,31%	0,31%
PLUS BOLIG	1,43%	0,37%	0,37%	0,46%	0,49%	0,63%	0,69%	0,84%	0,96%	0,36%	0,39%	0,36%

I **2018** ligger Plus Bolig, i det meste af året, lavere end resten af landet som gennemsnit, hvor især Region Nordjylland generelt har størst tomgang.

I **2019** ligger Plus Bolig procentuelt højere end Aalborg Kommune, hvor vi i forhold til Region Nordjylland ligger lavere, undtaget i perioder med udsving som beskrevet ovenfor.

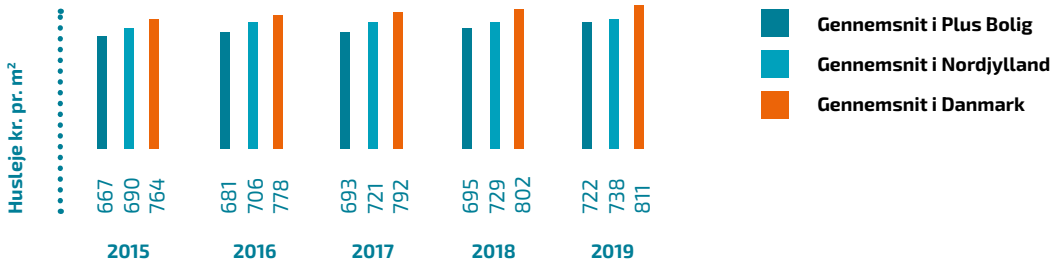
Den generelle stigning vil vi formentlig se fortsætte i **2020** og i de kommende år. Vi skal iagttage konkurrencen fra det private udlejningsmarked, da der bygges udlejningsejendomme i stort antal. Dermed skal vi fokusere på at vedligeholde vores boliger, så de fremstår som moderniserede og sunde. Det kan bidrage til, at de er reelle og attraktive alternativer til de private nybyggerier.

Huslejeniveau

Vores huslejeniveau gennem de seneste fem år ligger generelt lavere end gennemsnittet i Nordjylland og ift. landsgennemsnittet. Dette kan, isoleret set, ikke forklare en øget tomgang. Det generelle huslejeniveau er højere i Aalborg Kommune, set i forhold til Nordjylland som helhed, hvilket er naturligt ift. byens størrelse, erhvervsliv og aktivitetsniveau. Den gennemsnitlige husleje i Aalborg kommune har i 2019 andraget 795 kr pr. m2.

Sammenligner vi Plus Bolig, alene i forhold til Aalborg Kommune, ligger Plus Bolig endnu lavere på huslejeskalaen.

Gennemsnitlig årlig husleje for familieboliger i kr. pr. m²



Vi "hører" presset bl.a. fra medierne og senest ved, at vores kollega-organisation Alabu har ønsket at træde ud af ventelistesamarbejdet Bo i Nord. Her vurderer man, at det er bedre at stå alene med mulighed for at fokusere mere på egne boliger end at være en del af ventelistefællesskabet. Vi tror på ventelistefælleskabet og er af den klare overbevisning, at det er en bedre løsning for vores nuværende og kommende beboere.

Generelt ser vi en tendens til en øget tomgang på de store lejemål, hvorimod efterspørgslen efter de mindre og billigere lejemål er stigende.

Tak for 2019

Vi har generelt haft et rigtig godt og spændende år i Plus Bolig. Udviklingen går i en fortsat positiv retning, og vi implementerer løbende vores strategi, politikker og retningslinjer. Alt i alt tiltag, der gør, at vi får mere og mere styr på forretningen. Vi ser en tilfredshed hos vores beboere, og – lige så vigtigt – vores personale yder en stor indsats for at drifte forretningen optimalt og samtidig bevare et godt kollegialt sammenhold.

Vi har brugt mange kræfter på opgaverne omkring standarden på boligerne, brug af råderetten og selve regelsættet, samarbejde og enighed om snitflader i hele beboerdemokratiet m.v. Det arbejde fortsætter vi med i 2020.

Afslutningsvist siger vi tak til alle vores beboere, afdelingsbestyrelser, afdelingsformænd, organisationsbestyrelsen og alle ansatte for et godt og konstruktivt samarbejde. Sammen udvikler vi Plus Bolig – tak for det.

Venlig hilsen
Formand Ebbe Dalsgaard
Direktør Mette Bach Kjær

Bilag 1

Statistik over boligmassen

Fra- /indflytninger i Plus Bolig

År	2016	2017	2018	2019
Antal fraflytninger	627	804	671	882

Stor udskiftning i ungdomsboliger – helt naturligt
70 interne flytninger i 2019 i Plus Bolig:

- 13 i afdeling 1026 Doravej (altså blot anden lejlighed på Doravej)
- 8 i afdeling 1013 Præstemarken
- 7 i afdeling 1048 og 1060 Hellevangen og

Flest flytninger i afdeling – alle fra ungdomsboliger = naturligt

- 1014 – 184 stk. (ny afdeling) Poul Paghs Gade
- 1020 – 81 stk. Beddingen
- 1022 – 75 stk. Visionsvej

Familieboliger

- 1045 – 86 stk. (Beatesmindevej – naturligt, den største afdeling vi har)
- 1047 – 48 stk. (Peter Bruuns Vej – også stor afdeling)
- 1030 – 36 stk. (TDV – også stor afdeling)

Bilag 2

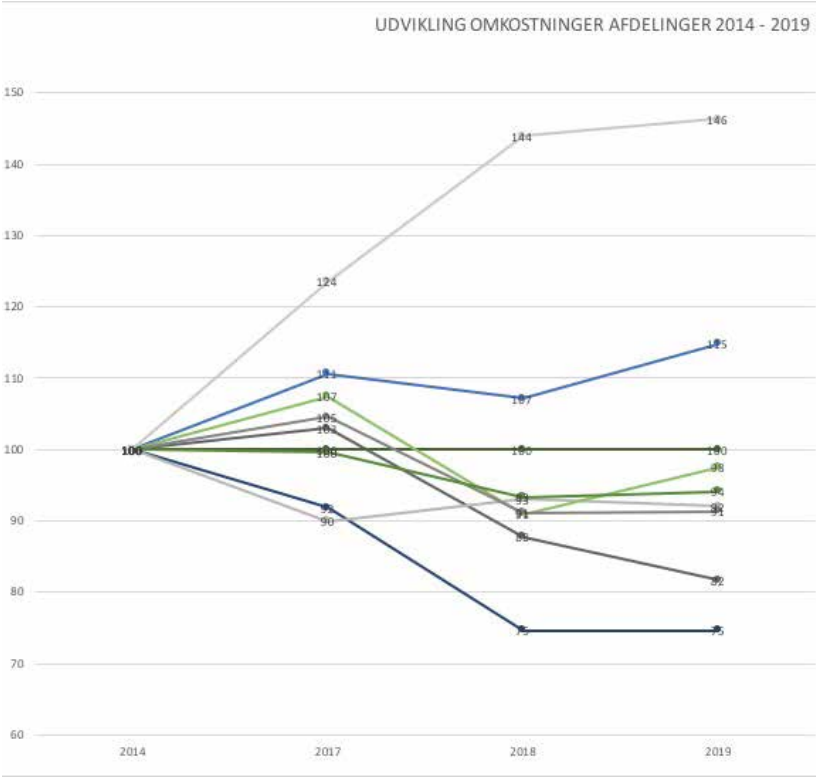
Regnskab

Plus Bolig

Udvikling omkostninger (indeks 100 = år 2014)

Målsætningerne er udarbejdet for de driftsudgifter, der er indgået i effektiviseringsaftalen mellem KL, BL, Danmarks Almene Boliger og Regeringen.
Plus Bolig har samtidig valgt at opsætte målsætninger for vores henlæggelser til opfyldelse af ny bekendtgørelse for drift- og vedligeholdelsesplaner.

		Regnskaber								Måltal			
Konto / navn		2014		2017		2018		2019		2020	2021	2022	2023
		Indeks	pr/bolig	Indeks	pr/bolig	Indeks	pr/bolig	Indeks	pr/bolig	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
	Måltal					*115*	*2.059*	*115*	*2.059*	*115*	*112*	*109*	*106*
109 Renovation	Regnskab	100	1.791	111	1.980	107	1.919	115	2.056				
	Måltal					*85*	*1.090*	*85*	*1.090*	*78*	*80*	*80*	*80*
110 Forsikringer	Regnskab	100	1.283	92	1.178	75	957	75	957				
	Måltal					*95*	*1.472*	*90*	*1.395*	*80*	*75*	*70*	*65*
111 El/varme fællesarealer	Regnskab	100	1.550	103	1.596	88	1.359	82	1.265				
	Måltal					*100*	*3.700*	*100*	*3.700*	*105*	*105*	*105*	*106*
112 Administrationsbidrag	Regnskab	100	3.700	100	3.700	100	3.700	100	3.700				
	Måltal					*100*	*5.585*	*100*	*5.585*	*92*	*92*	*90*	*90*
114 Renholdelse	Regnskab	100	5.585	90	5.025	93	5.195	92	5.140				
	Måltal					*97*	*2.240*	*99*	*2.286*	*97*	*95*	*94*	*93*
115 Almindelig vedligeholdelse	Regnskab	100	2.309	107	2.481	91	2.101	98	2.252				
	Måltal					*98*	*3.884*	*96*	*3.804*	*94*	*94*	*94*	*94*
117 Fraflytning - vedligeholdelse	Regnskab	100	3.963	105	4.144	91	3.612	91	3.619				
	Måltal					*99*	*20.030*	*99*	*19.920*	*96*	*95*	*93*	*93*
I alt	Regnskab	**100**	20.181	**100**	20.104	**93**	18.843	**94**	18.989				
	Måltal					*105*	*5.613*	*110*	*5.880*	*140*	*145*	*150*	*155*
120 Henlæggelser vedligehold	Regnskab	100	5.345	124	6.603	144	7.696	146	7.822				
	Måltal					*100*	*25.643*	*101*	*25.800*	*105*	*105*	*105*	*106*
I alt med henlæggelser	Regnskab	**100**	25.526	**105**	26.708	**104**	26.540	**105**	26.810				



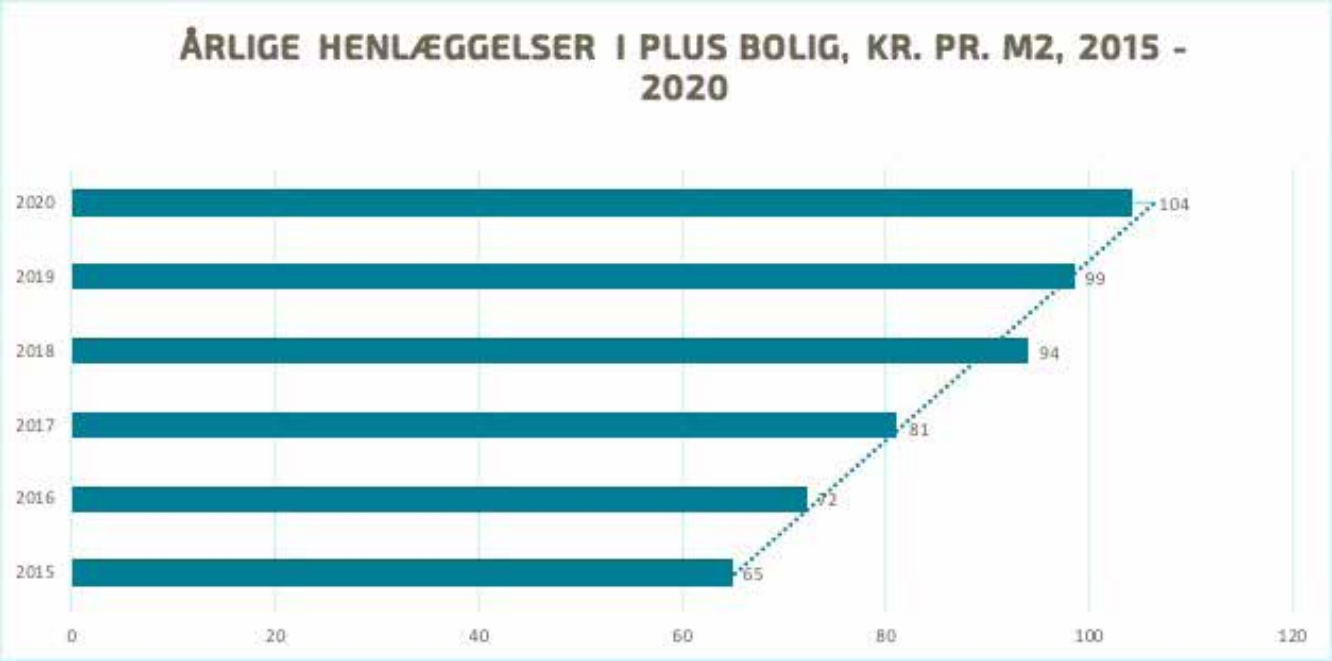
Plus Bolig måltal og udvikling 2014-2019.

- Udgangspunkt (indeks 100 i 2014) . Dette er udgangspunktet for de besparelser finansministeriet mfl. taler om og måler på. De udvalgte konti, renovation, forsikringer mfl. er de konti som besparelserne skal findes på , dog har Plus Bolig endvidere haft fokus på øgede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser (konto 120) – det "Måler" vi så ekstra på.
- Samlet set med de 7 konti for besparelser (renovation, forsikringer, el, adm., renholdelse, alm. vedligeholdelse og vedligeholdelse v/fraflytning) har Plus Bolig "sparet" 6 % (indeks 94 i 2019).

Bilag 2A

Regnskab/Henlæggelser

År	Antal boliger	Bruttoetageareal m² i alt	Henlæggelser konto 120010 i alt	Henlæggelser pr. m²
2015	2.969	241.104	15.660.510	65
2016	2.969	241.104	17.418.450	72
2017	3.287	241.104	21.023.790	81
2018	3.288	259.217	24.387.148	94
2019				99
2020				104



Bilag 3

Socioøkonomiske data fra Landsbyggefonden

Kilde: Danmarks statistik

	Stamdata			Socio-økonomiske data			
Navn	Antal afd.	Lejemåls-enheder	Gns. Afdelings-størrelse	Uden uddannelse[1]	I/E ikke-vestlige lande[2]	Udenfor arbejds-markedet[3]	Indkomst[4]
Alabu Bolig	61	5.678	93	0,32	0,17	0,28	0,62
Himmerland Boligforening	58	7.257	125	0,27	0,16	0,26	0,63
Vivabolig	23	4.319	187	0,29	0,19	0,26	0,66
Nørresundby Boligselskab	48	3.245	67	0,34	0,08	0,26	0,66
Plus Bolig	38	3.761	98	0,28	0,16	0,25	0,64

[1] Det samlede antal personer med uoplyst uddannelse eller grundskole som højeste fuldførte uddannelse set ift. det samlede antal beboere.
Summeret på boligorganisationsniveau.
Personer under uddannelse er ikke medtaget.

[2] Det samlede antal indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande i afdelingen set i forhold til det samlede antal beboere. Summeret på boligorganisationsniveau.

[3] Antallet af fuldtidspersoner mellem 18-64 år udenfor arbejdsmarkedet set ift. antallet af beboere i afdelingen mellem 18 og 64 år, begge aldre inkl. Summeret på boligorganisationsniveau.

[4] Kun fuldt skattepligtige personer på 18 år og derover er medtaget i beregningen. Indkomsten, der anvendes er personindkomst i alt ekskl. beregnet lejeværdi af egen bolig og før fradrag af renteudgifter.

Plus Bolig

Alexander Foss Gade 7 • 9000 Aalborg • 96 31 41 51 • bo@plusbolig.dk • www.plusbolig.dk

Team SV
Præstemarken 59
Tlf.: 98 18 42 84
Sms: 25 19 29 75
Teamsv@plusbolig.dk

Team SØ
Hellevangen 57A
Tlf.: 98 14 51 16
Sms: 25 19 29 88
Teamsoe@plusbolig.dk

Team MV
Løvstikkevej 89
Tlf.: 98 79 02 99
Sms: 25 19 29 93
Teammv@plusbolig.dk

Team VG
Doravej 109
Tlf.: 98 14 45 80
Sms: 25 19 29 86
Teamvg@plusbolig.dk