

dialog

fob

NR. 2 SEPTEMBER 2019

Nye
tider
i FOB

Tema:
De nye
service-
teams





Moderne tider i FOB

Vi har talt og skrevet om det i lang tid. Nu træder FOB 2.0 i kraft. Fra den 1. september ændrer vi på flere områder FOBs service til beboerne. En ny måde at organisere vores driftspersonale – viceværterne – vil sikre, at den enkelte viceværts stærkeste sider kommer endnu mere i spil og gør driften mere fleksibel. Med den nye organisering følger også en ny driftsledelse med klart fokus på at planlægge, prioritere og koordinere driften.

Kommunikationen mellem beboer og FOB bliver også forenklet. Vi tager imod alle henvendelser fra beboere ét sted. Alt fra dryppende vandhaner til spørgsmål om husdyr, husleje eller udlejning får du fremover svar på ved at kontakte hovedkontoret på Slotsalléen. Der er ét telefonnummer, du ringer til. Eller du møder op. Åbningstiden er udvidet, så du kan komme i kontakt med FOB telefonisk eller personligt alle arbejdsdagens fem dage. Derudover kan du selvfølgelig kontakte os 24/7 via mail og via vores hjemmeside fob.dk. Hjemmesiden kommer snart i en ny version, der giver endnu bedre muligheder for at finde de oplysninger, du søger, og der bliver let adgang til selvbetjening på en række områder.



Jeg er helt med på, at forandringer i første omgang kan føles utrygge for nogle. Er du beboer i en boligafdeling, som fremover bliver betjent af fem forskellige viceværter, er du måske usikker på, om de nye viceværter er lige så venlige og hjælpsomme som den ene vicevært, du har haft gennem mange år. Eller du kan have en tvivl om, hvorvidt medarbejderne på hovedkontoret i Slotsalléen kan svare præcist nok på spørgsmål, der handler om lokale forhold i din egen afdeling.

Heldigvis har FOB så gode, dygtige og serviceorienterede medarbejdere, at jeg føler mig overbevist om, at du og alle beboere vil opleve den nye model som en succes. Naturligvis bliver der brug for at rette enkelte elementer til, og det vil vi gøre løbende. Du får også mulighed for at pege på, hvordan den nye organisering kan fungere endnu bedre, når vi senere evaluerer FOB 2.0.

Her i starten håber jeg på jeres tålmodighed. Meget er også nyt for FOBs medarbejdere, og begynderfejl og misforståelser kan nok ikke helt undgås. Men du kan regne med, at vi alle gør vores yderste for at levere god service.

Flemming Stenhøj Andersen
Direktør for FOB

Dialog nr. 2, 2019
(35. årgang)
Beboerblad for FOB
© FOB

FOB
Slotsalléen 55
4200 Slagelse

Tekst: Marie Preisler
Redaktion: Marie Preisler og
Flemming Stenhøj Andersen (ansv.)
Grafisk design: Karen Krarup
Foto: Evanfoto og Colourbox

Tryk: EuroGraphic A/S



Jeg føler mig overbevist om, at du og alle beboere vil opleve den nye model som en succes.

Flemming Stenhøj Andersen

fob

fob

FOB FÅR NYT LOGO

FOBs logo har været under kærlig behandling, og organisationen har fået et nyt moderne logo, som står skarpt i en klar rød farve.

FOB ønsker at fremstå som en dynamisk organisation, der følger med tiden. Stadig med mennesket i centrum.

Logoet er en del af FOBs nye visuelle identitet, som også inkluderer et nyt website. Hold derfor øje med www.fob.dk over de næste par måneder, hvor vi forventer at lancere et spritnyt og mere brugervenligt website.

Beboermøder i Ringparken

Ringparkens beboere var umiddelbart før sommerferien inviteret til fire orienteringsmøder om den kommende udviklingsplan og omdannelsen af Ringparken. Omkring 120 beboere tog mod invitationen og havde nogle udbytterige møder med FOB-formand Axel Larsen, direktør Flemming Stenhøj Andersen og vores nye kommunikationsmedarbejder Pernille Homøe Sloth.

Et af møderne blev dækket af BL og Beboerbladet. Reportage derfra kan læses på fob.dk



FOB-direktør Flemming Stenhøj Andersen fremviser glad de nye planer for Ringparken.



Sådan kontakter du FOB fremover

FOB PÅ DIT KØLESKAB

FOB har fået lavet en magnet med de nye kontaktinformationer og åbningstider. Hæng den eventuelt på dit køleskab. Så har du os altid i nærheden.



ÅBNINGSTIDER

Mandag – torsdag: 9-15

Fredag: 10-13

Telefon: 58 52 25 55

E-mail: fob@fob.dk

På FOBs hovedkontor står dygtige medarbejdere klar til at hjælpe dig.



Har du brug for hjælp eller spørgsmål om din bolig i FOB, skal du fra 1. september og fremover kontakte FOBs hovedkontor på Slotsalléen 55. Her vil du møde Team Beboerservice og Team Udlejning. De to teams tager hånd om dine spørgsmål.

Hvis du skal skrives op til en bolig eller har spørgsmål om husleje, er det Team Beboerservice som hjælper dig. Medarbejderne i Team Beboerservice er også dem, du skal tale med, når du har brug for en ejendomsfunktionær. De vil stå for formidlingen mellem beboere og Team Ejendomsservice.

Team Udlejning er dem, du skal kontakte, hvis du vil opsigte dit lejemål, og de løser også administrative opgaver i FOB, herunder tilbud og udarbejder lejekontrakter.

Du får kontakt til begge teams ved at ringe, sende en e-mail eller ved at møde op personligt på Slotsalléen 55 i vores nye åbningstider (se boksen). De to teams har et tæt samarbejde, og hjælper dig i kontakt med det rette team, hvis du er i tvivl om, hvilket team du skal tale med.

Vi glæder os til at tage imod dig, og vi vil bestræbe os på at besvare dine spørgsmål og hjælpe dig bedst muligt, men vi håber også, at du vil være tålmodig med os, indtil de nye rutiner er faldet helt på plads.

Den nye kontaktform skyldes, at FOB fra den 1. september går over til en ny måde at organisere sig med mange fordele for beboerne. Læs mere om fordelene i lederen på side 2.



Service- kontrakter

I løbet af i år vil FOBs drift udarbejde servicekontrakter med alle afdelinger. De første afdelinger har allerede fået deres servicekontrakt.

I en servicekontrakt aftaler FOB's drift og afdelingsbestyrelsen niveauet for den service, afdelingen kan forvente at få næste år. Det kan fx være omfanget af græsslåning, antal hækklipninger om året, håndtering af storskrald og/eller rengøring i kældre. Omfanget af service afhænger naturligvis af afdelingens størrelse og særlige forhold. Servicekontrakten vil være udgangspunktet for viceværternes opgaveløsning i afdelingerne.



- Ved at tydeliggøre, hvilke driftsopgaver vi løser, kan vi forhåbentlig skabe en forståelse for sammenhængen mellem opgaveløsning og driftsomkostninger”, siger driftschef Cliff Brædder Hemmingsen.

Driftschefen har sammen med sine to teamchefer ansvaret for at lave servicekontrakter med afdelingsbestyrelserne. Det er planen, at servicekontrakterne skal fremgå af FOB's nye hjemmeside, så alle FOB's beboere kan få et indtryk af serviceniveauet, forklarer Cliff Brædder Hemmingsen.

Indholdet af servicekontrakterne vil også danne grundlag for en fordeling af de samlede driftsudgifter mellem afdelingerne.

- Det er et vigtigt element af FOB 2.0, at der sker en retfærdig fordeling af omkostningerne mellem afdelingerne, slår direktør Flemming Stenhøj Andersen fast.



//

Det er et vigtigt element af FOB 2.0, at der sker en retfærdig fordeling af omkostningerne mellem afdelingerne

Direktør Flemming Stenhøj Andersen



Planer for vedligehold 30 år frem



Ny lovgivning kræver, at der skal laves 30-årige vedligeholdelsesplaner for alle bygningsdele i alle afdelinger. Arbejdet er i gang.



FOBs nye konsulent i Team Drifts-support og Projekt, Jimmie Sydel, er begyndt på en stor opgave. Ny lovgivning kræver, at der skal udarbejdes 30-årige vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger. Fordelen ved de

langsigtede vedligeholdelsesplaner er, at der skaffes et overblik over behovet for både de forebyggende vedligeholdelsesopgaver som fx maling af udendørs træværk, foring af kloakrør, mv. og den nødvendige udskiftning af alle bygningsdele, når de er udtjente. Det gælder fx vinduer, døre, køkkenelementer, mv.

Årlig status

En ting er at vide, hvad der år for år skal vedligeholdes og udskiftes. En anden ting er at have den nødvendige økonomi i afdelingen til at foretage den nødvendige vedligeholdelse og udskiftning. Derfor skal vedligeholdelsesplanerne følges op af en beregning af de fornødne henlæggelser i alle afdelinger.

– Forventningen er, at det bliver nødvendigt med en forhøjelse af henlæggelserne i de fleste afdelinger fra og med afdelingsbudgettet 2021, siger direktør Flemming Stenhøj Andersen.

Han peger dog på, at besparelserne på driftsudgifterne i mange afdelinger de seneste år allerede har givet mulighed for at hæve henlæggelserne uden at hæve huslejen.





Når vedligeholdelsesplanerne er udarbejdet, er det hensigten, at der skal laves en årlig statusrapport over hver afdeling, der skal vise, om der er behov for revision af vedligeholdelsesplanen. Statusrapporten vil blive et vigtigt dokument i afdelingsbestyrelsens og administrationens forberedelser af afdelingsbudgetterne de kommende år.

Ekstern kontrol

Endelig fastslår de nye regler, at vedligeholdelsesplaner, de nødvendige henlæggelser og statusrapporter skal eksternt granskes af fx et ingeniørfirma.

– Selv om ekstern granskning ikke kan undgå at påføre FOB og afdelingerne yderligere udgifter, vil den faglige kontrol og blåstempling af vedligeholdelsesplaner mv. udgøre en sikkerhed og betryggelse for beboerne om, at der er styr på tingene. Særligt for de mange beboere, der bor i FOB i mange år, vil det give tryghed, siger direktøren.

Det er planen, at alle beboere får adgang til vedligeholdelsesplaner, henlæggelser og statusrapporter for deres afdeling via FOBs kommende, nye hjemmeside.





Fra enlig vicevært til teammedlem

Den nye organisering af ejendomsdriften bliver til gavn for alle. Det vurderer flere ledere og medarbejdere, som Dialog har talt med. Mød dem her.



Viceværtens opgaver bliver fremover løst af teams.



Når FOB den 1. september overgår til en ny organisationsmodel, sker det med en glad og spændt Cliff Brædder Hemmingsen i spidsen. Han kom til FOB for knap to år siden og med sine mange års erfaring fra tidligere arbejdsforhold skal han som driftschef i FOB sikre, at den nye organisering af FOBs ejendomsdrift giver tilfredse beboere og medarbejdere og gavner FOBs økonomi.

Han går til opgaven med stor ro. Allerede nu kører en del af FOBs afdelinger på denne måde, og det fungerer godt uden større udfordringer, end det kan klares. Driftschefen forventer da heller ingen forringelse i service, når de nye teams for alvor træder til.

- Tværtimod vil den nye model give mange praktiske fordele, og at det bliver nemmere at fastholde lave omkostninger til ejendomsdrift. Den daglige drift bliver mere effektiv og fleksibel for afdelingerne. Det vil også betyde, at du som beboer får nemmere ved at komme i kontakt med FOB, siger han. (Se mere på side 4).

Med den nye struktur nedlægges viceværtfunktionen, hvilket vil sige, at der ikke længere vil sidde en vicevært i hver afdeling. I stedet vil opgaverne fremover blive varetaget af teams:



- Udendørs vedligehold bliver udført af to driftsteams. De vil stå for at holde de grønne arealer i afdelingerne, og du vil blandt andet se dem klippe hæk og slå græs. De vil også rense fyldte tagrender og tilse festlokalerne før og efter brug samt en masse anden udendørs vedligehold. Bor du i en afdeling i den østlige del af byen, møder du Driftsteam Øst. I vest er det Driftsteam Vest.



- Opgaver i din lejlighed, som du hidtil har fået hjælp til af den faste vicevært vil fremover blive løst af Team Ejendomsservice. Medarbejderne i teamet vil også synge ejendomme og lejligheder, og de får ansvar for indflytninger og skal sørge for at give alle nye beboere en god start i FOB.





KURSER TIL MEDARBEJDERE

Cliff Brædder Hemmingsen og hans medarbejdere har i længere tid forberedt sig på den nye organisationsmodel og gjort et par nødvendige tiltag for at sikre en god og tryk overgang. En del medarbejdere har derfor været af sted på kursus. For driftschefen er det vigtigt, at alle hans folk trives godt, at de tager ansvar og løfter i flok.

- Det giver både en bedre trivsel og en bedre oplevelse for beboerne, når ejendomsfunktionærerne har det godt og kan støtte hinanden i deres opgaver.

Uddannelse og udvikling af medarbejderne er generelt vigtigt for den energiske driftschef, og det vil fortsætte fremover, så FOBs driftsfolk fortsat har de rette kompetencer til at drive afdelingerne på bedste vis, forklarer han.

Han glæder sig til at komme rigtigt i gang med de nye teams, og han og hans medarbejdere er klar, forsikrer han. Der vil være en indkøringsperiode, og den nye driftsmodel vil blive evalueret løbende, men Cliff Brædder Hemmingsen forventer ikke, at overgangen bliver svær.

- Teammodellen virker allerede i nogle af FOBs afdelinger. Nu skal alle afdelinger med for at skabe kontinuitet og gøre vores dagligdag mere effektiv. Det sværeste for beboerne bliver nok at vænne sig til de nye udvidede åbningstider på Slotsal-léen,' siger Cliff Brædder Hemmingsen med et stort smil.



I FOB håber vi, at den nye teammodel vil blive godt modtaget. Det er en forandring for alle, både medarbejdere og beboere, og derfor er det vigtigt, at vi er tålmodige. Vi evaluerer løbende, og vi vil bede dig som beboer om at kontakte os, hvis du oplever ting, der ikke lever op til den standard, du er vant til. I den forbindelse har vi oprettet en e-mail til ris / ros. Skriv til os på risogros@fob.dk, hvis der er noget, vi kan gøre bedre eller anderledes. Vi bliver også altid glade for at høre fra dig, hvis du har ideer til forbedringer, eller blot har lyst til at dele dine gode oplevelser med os.

KENDT LEDER I TEAM ØST

Medarbejderne i det nye Team Øst får en leder, der kender dem, og som de kender godt, nemlig Kenneth T. Pedersen. Han har hidtil været vicevært i en af FOBs afdelinger på Ingemannsvej, og kender derfor også området og dets beboere godt. For ham er det spændende at skulle lede Team Øst. Han ser det som en mulighed for at prøve noget nyt og glæder sig til det lederansvar, som team-modellen giver ham. Han forventer også, at hans medarbejdere vil trives i den nye struktur - når de lige har haft tid til at vænne sig til den nye arbejdsform:

- Det bliver jo en anden måde at gøre tingene på, og vi skal give det lidt tid, før det hele er hverdag for alle, men jeg tror, det kommer til at fungere rigtig godt. Viceværterne har hidtil arbejdet meget selvstændigt og for nogle har det måske også været lidt ensomt. Fremover bliver der mere kollegialt samarbejde, siger Kenneth T. Pedersen.

Som teamleder ser han det som en vigtig opgave at tilgodese sine medarbejders behov så godt som muligt. Han lægger blandt andet vægt på at inddrage sine medarbejdere i, hvordan arbejdsopgaver bliver tilrettelægt og udført.

- Beboerkontakten bliver mindre, idet en stor del af os ikke længere kommer ind i lejlighederne, men vil være udenfor og passe arealerne. Til gengæld vil vi arbejde mere sammen i vores team, og vi kommer rundt til flere afdelinger. Det betyder, at der bliver et andet kollegialt samarbejde, hvor vi kan hjælpe hinanden, og måske løse nogle ting hurtigere. Det ser vi frem til, siger Kenneth T. Pedersen.



Peter Glerup (længst til højre) glæder sig til at være del af et team.

//

Vi skal give det lidt tid, før det er hverdag for alle

Kenneth T. Pedersen

MERE FÆLLESSKAB

Medarbejderne i Team Øst er da også ganske trygge ved hele den nye model og ved at have fået Kenneth T. Pedersen som deres leder. Det vurderer ejendomsfunktionær i Team Øst, Peter Glerup. Han har arbejdet ti år i FOB, fortrinsvis i Ringparken. Peter Glerup glæder sig til at prøve noget nyt, og især det at skulle arbejde i teams ser han frem til, for det bliver noget helt andet:

- Før mødtes viceværterne kun til julefrokost og sommerfest. Nu kommer vi til at gå meget mere sammen, og vi kan hjælpe hinanden. Før kunne man føle sig lidt alene, og dagene kunne være lidt lange ind imellem. Det bliver anderledes nu for os alle.

Han håber, at beboerne er lidt tålmodige med ham og kollegaerne, indtil de alle finder sig til rette i den nye teamstruktur.



- FOB er et serviceorgan som må følge med tiden. Vi ser alle frem til at kunne yde en mere ensartet service, og gøre flere af de ting, vi er gode til. Det giver god mening for en organisation som FOB, siger Michael Holck Wolfhagen, Teamchef i Vest.



NY LEDER I NORDHUSET

Pr 1/8 er Noman Malik ny daglig leder i Nordhuset, Ringparken. Noman kommer fra en stilling som konsulent i Red Barnet og har stor erfaring med foreningsliv og boligsociale indsatser. En af Nomans vigtigste opgaver fremadrettet bliver at styrke beboerinvolvering og øge den generelle trivsel i Ringparken blandt andet ved at sætte fokus på forældregruppen, foreningsdeltagelse og børnedemokratiet.

Noman ønsker at skabe et sted med liv og rummelighed og ser mange muligheder i Nordhuset, som allerede i dag lægger hus til mange spændende aktiviteter. Du er velkommen til at kontakte den nye daglige leder, hvis du går med ideer og tanker til en aktivitet eller et projekt.

REVISION AF UDVIKLINGSPLAN FOR RINGPARKEN

Allerede før den nye boligminister, Kaare Dybvad, nåede at behandle den udviklingsplan for Ringparken, som FOB og Slagelse Kommune i fællesskab indsendte i slutningen af maj i år, skal den revideres.

SAB, Slagelse Almennyttige Boligselskab, har nemlig valgt at indgå en salgsaftale med en privat investor for deres 136 almene familieboliger i Ringparken. Det giver mulighed for, at vi i FOB kan slippe med at rive færre boliger ned end i den oprindelige plan og helt undgå at omdanne 1-værelses boliger til ungdomsboliger.

Udviklingsplanen påvirker 212 af FOBs 732 almene familieboliger i Ringparken frem mod 2030. Ministeriet forventes at godkende udviklingsplanen i løbet af efteråret.





Der er stadig plads til flere børnedemokrater

FOB har lagt billet ind på at få udvidet det børnedemokrati, der hidtil har kørt succesfuldt som pilotprojekt i afdeling 44. Det har vi gjort sammen med de organisationer, som vi samarbejder med i dag om børnedemokraterne, nemlig AKB Rødovre/KAB, CIVICA og Himmerland Boligforening.

Efter planen skal vi udvide med børnedemokrati i yderligere 3 FOB-afdelinger fra 2020. Hvis jeres afdeling ønsker at lade børnenes stemmer indgå i udviklingen af jeres afdeling og beslutninger, der omhandler børnene, kan I få hjælp og støtte til at komme i gang og til at få lavet gode rammer og retningslinjer for arbejdet.

Arbejdet med børnedemokrati kan både gavne afdelingen og styrker samtidig de deltagende børns demokratiforståelse.

Kontakt meget gerne direktør Flemming Stenhøj Andersen, hvis I vil høre nærmere om børnedemokratiet.



Børnedemokrater ses her i aktion under åbning af en bådplads.



Ændring af forbrugsåret for vand, varme og el

Beboere som får vand, varme og el leveret fra SK Forsyning og betaler aconto, modtager i fremtiden den årlige opgørelse af forbruget på et nyt tidspunkt. I dag bliver årets forbrug opgjort for perioden 1/11 til 31/10. Fremover vil forbrugsregnskabet følge kalenderåret.

Denne ændring sker fra 2020.

HVILKEN BETYDNING HAR DET FOR DIG?

Ændringen betyder, at afregningen af forbruget for 2019 sker med 14 måneder, og årsafregningen vil ske 2 måneder senere end den plejer.

Beboere som har et mindre forbrug, end de har betalt for aconto, får det overskydende beløb betalt tilbage, når de betaler husleje for maj måned 2020.

Vær opmærksom på at ændringen kun har betydning for dig, der modtager vand, varme eller el fra SK Forsyning og betaler aconto.