



360
GRADERS EFTERSYN
Sundby-Hvorup Boligselskab
Lindholm Afdeling 3

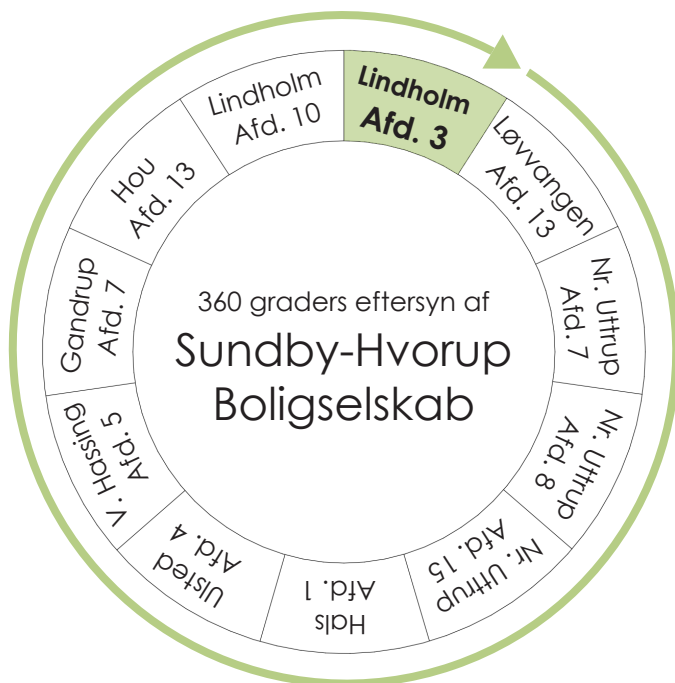
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 3

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 3.

For at få overblik over, hvor det er vigtigst at sætte ind fremover, er der foretaget en grundig analyse af afdelingen. Derved er afdelingens styrker, svagheder og behov blevet belyst.

Undersøgelsen skal ses i en større sammenhæng, idet flere andre afdelinger i Sundby-Hvorup Boligselskab også står over for, at skulle have foretaget et eftersyn. Når alle afdelingerne er analyseret, vil det ende ud i en rapport, som beskriver, hvor det er vigtigst for Sundby-Hvorup Boligselskab at gøre en indsats, for fortsat at sikre gode boligforhold for sine beboere.



Denne folder indeholder de vigtigste konklusioner fra 360 graders eftersynet.

Her kan i få overblik over, hvordan det står til i afdeling 3, og hvilke tiltag vi er blevet anbefalet at igangsætte fremover.

ORDFORKLARING

Tilgængelighed

Når en lejlighed er tilgængelig, er det er muligt for gangbesværede/kørestolsbrugere at bo i lejligheden.

Helhedsplan

Det er nødvendigt at lave en helhedsplan for afdelingen, hvis man vil ansøge landsbyggefonden om støtte til at renovere.

Boligudbud

Fordelingen af de forskellige typer af lejligheder, som findes i afdelingen (antal rum, antal kvadratmeter mv.).

Tomgang

Hvis der er ledige lejligheder, som ikke er udlejet.

Fremtidssikrede lejligheder

At lejlighederne vil være attraktive og nemme at udleje i fremtiden.

Kommuneplanramme

Aalborg Kommunes plan for, hvordan området skal udvikle sig.

Positiv befolkningsvækst

At der flytter flere og flere beboere til området.



HVORDAN SER AFD. 3 UD I DAG?

AFDELINGEN I TAL

BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG

Huslejen i afdeling 3 er holdt på et lavt niveau. Det er en populær afdeling med en lang venteliste og en forholdsvis lav fraflytningsfrekvens. Der henlægges midler til den daglige vedligeholdelse, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering. Der er lang venteliste til de få store lejligheder i afdelingen, og man bør være opmærksom på, at tendenserne peger i retning af, at fremtidens beboere stiller andre krav til lejlighedens størrelse end nutidens.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting angående boligtyper, fraflytning og tomgang i afdelingen, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Det vurderes, at der fremadrettet kan komme problemer med mangel på store boliger i afdelingen. Desuden er det et problem, at der ikke er tilgængelighed i afdelingen. Det er med andre ord ikke muligt for kørestolsbrugere/gangbesværede at bo i lejlighederne.

Det anbefales derfor, at man ser på, om boligudbuddet er det, man også fremover forventer at kunne sikre udlejning gennem.




God vurdering



Middel vurdering



Dårlig vurdering



Der er
lange vente-
lister til boligerne
i afdelingen

Der henlæg-
ges midler til den
daglige vedligeholdelse,
men ved større renoverings-
opgaver vil der skulle
findes yderligere
finansiering

Der er ikke
problemer med
hyppig fraflyt-
ning

Der er
ingen leje-
ledighed af
betydning

Huslejen
for afdeling 3 er
holdt på et forholds-
vist lavt niveau.

Andelen af
4 og 5 værelses
lejligheder på over 90 m²
er ikke så stor, og der er stor
efterspørgsel efter netop
disse lejlighedstyper
blandt beboerne
i afdelingen.



HVORDAN ER OMRÅDET?

RUNDT OM AFD. 3

BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 3.

Både vækstaksen og bæredygtighedsblomsten, som er udarbejdet af Aalborg kommune, er relevante i forhold til at tilføje området et byliv med sjæl, mødesteder og socialsamlende effekter. Desuden har kommuneplanrammen for området bl.a. som mål at styrke naturens kvaliteter i området og opgradere de fælles udendørs arealer, hvilket kan udnyttes til at gøre området mere attraktivt.

Det anbefales på baggrund af analysen, at man overvejer mulighederne for at inddrage eksisterende strategier for områdeudviklingen i planlægningen.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting angående afdelingens beliggenhed, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

En mindre huslejestigning kan være en god investering i fortsat at opretholde afdelingens attraktivitet for beboerne, men skal samtidig vurderes i forhold til hvor stor en byrde, det nuværende beboersegment mener, huslejen er for deres økonomi. Der er en indikation af en kommende positiv befolkningsvækst i området, og afdelingen vurderes på baggrund af dette, ved en reovering af de mest trængende forhold, stadig at være konkurrencedygtig i nærområdet fremover.

Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.

Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 3 var i 2012 væsentligt lavere end gennemsnittet i området.

Par med børn udgør kun en meget lille andel af beboerne i afd. 3.

Der er i afd. 3, sammenlignet med hele Aalborg kommune, kun få beboere med en høj indkomst.

Med kommuneplanen lægges der op til, at den trafikale tilgængelighed i området fremover vil blive styrket.

Der er en positiv befolkningsudvikling i området. Området er placeret i Aalborgs vækstakse, så det vurderes, at området fremover vil blive mere attraktivt.



HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

TILFREDSHEDSANALYSE

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 3

En del af 360 graders eftersynet består af en tilfredshedsundersøgelse hos Sundby-Hvorups beboere.

Spørgeskemaets besvarelser er blevet efterbehandlet og analyseret, og du kan her se et uddrag af resultaterne.

Der er stor tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. Samtidig er der nogle bygningsmæssige udfordringer, som kan give problemer fremadrettet, og som man bør overveje at lave en plan for, hvordan man ønsker at håndtere.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting i tilfredshedsundersøgelsen, som vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Det anbefales på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, at man ser på muligheden for at renovere afdeling 3 med henblik på at skabe en mere fremtidssikret bebyggelse.

Renoveringen bør især koncentreres om tilgængelighed, tryghed, forbedrede køkken- og badeforhold samt evt. sammenlægninger, som vil skabe flere store lejligheder og større rum i lejlighederne.

Samtidig er der fra beboernes side ønsker, som vil betyde meget i hverdagen at få realiseret, men som ikke er lige så omfattende. Det drejer sig bl.a. om at skabe bedre cykelparkering, flere fællesaktiviteter, bedre service i forbindelse med udbedring af problemer i boligen og et bedre system for renholdelse af f.eks. trapper.

Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.

Utilfredshed med de ældrevenlige forhold, både i boligen og bygningen.

Fleere er utilfredse med udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen.

God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder

Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger

Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne

Den generelle tilfredshed med at bo i afd. 3 er høj

Der er mange som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Fleere er utilfredse med badeværelsets standard, køkkenets standard, boligens materialer samt indretningsmuligheder.

Fleere oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi



HVORDAN ER BOLIGERNES STAND?

DE FYSISKE FORHOLD

INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Alle bygningerne i afdelingen er undersøgt ved en besigtigelse, og der er lavet en anbefaling for, hvor man først og fremmest bør prioritere renovering på baggrund af de fysiske forhold.

Rumstørrelserne i mange af boligerne er for små til hvad man kan forvente fremtidens beboere ønsker. Ligeledes er der ingen tilgængelighed. Det skal dog med i "ligningen" at bygningerne ligger centralt i en efter dansk målestok storby. Derfor vil der også fremover være beboere til disse boliger, især hvis lejen kan holdes så lav som tilfældet er.


Der bør ses på de energimæssige perspektiver, da boligerne er meget utidssvarende på dette område.

Cirklene til højre er en oversigt over hvilke ting angående boligernes og bygningernes stand, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Enhver renovering bør overvejes nøje. Der er store kuldebroso problematikker, og disse vil skulle tages stilling til indenfor den nærmeste fremtid.

Uden at tage hensyn til andre faktorer end de rent byggetekniske, bør man facadeisolere bygningerne og indrette elevatorer i minimum 1/3 del af opgangene.

Kuldebroerne og isoleringsproblemerne giver visse udfordringer med fugt og nogle steder skimmel i boligerne. Dette skal der holdes øje med. Den førnævnte facadeisolering vil, sammen med et ventilationsanlæg med varmegenvinding, kunne løse problematikken.



Efter
alderen vel-
holdte bygninger
og udeare-
aler

Der
er ingen til-
gængelighed. Det
er med andre ord ikke
muligt for kørestolsbr-
ugere/gangbesvæ-
rede at bo i lejlig-
hederne.

Meget
ringe klima-
skærm

Boligernes
indretning er
ikke fremtidssikret.
Mange små
rum.

Tag
og vinduer
kan stå over for
en snarlig ud-
skiftning

Der er
en god føling
med bygninger-
nes stand



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 3? BEBOERNES EGEN MENING

De virkelige eksperter når det skal afgøres hvor i afdelingen, der er behov for tiltag, er beboerne selv. Derfor var en workshop en vigtig del af 360 graders eftersynet. Beboerne i afdelingen opfordredes under workshoppen, ved hjælp af et spil, til at prioritere deres ønsker til forbedringer af afdelingen.

Under workshoppen blev beboerne inddelt i grupper efter hvor i afdelingen de bor, og der blev udviklet en masse kreative idéer til, hvad der kan gøres for afdelingen.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke forslag til forbedringer, som blev prioriteret højest under workshoppen.

 Lav prioritet
Ønsket af enkelte

 Middel prioritet
Ønsket af en del

 Høj prioritet
Ønsket af mange

Som det også fremgår af afsnittet om de fysiske forhold i afdelingen, er der problemer med klimaskærmen i store dele af afdelingen. Udbedring af dette er prioriteret meget højt under workshoppen. Derudover fremhæver næsten alle grupper problemer med gulvvarme. Mange af grupperne har også fremhævet forbedringer af udearealerne.

Derudover har beboerne fokus på belysning og sikkerhed i området, hvilket også blev omtalt til mødet inden beboerne blev inddelt i grupper.

Selvom udeforholdene generelt er prioriteret lidt lavere, er der er rigtig mange ønsker til forskellige tiltag, og flere af disse kan opfyldes med forholdsvis få midler. Derfor kan det være en god idé at imødekomme nogle af disse ønsker i den nærmeste fremtid, da mange af forbedringerne i boligerne vil være bekostelige og og tage en del tid at udføre.



Gulvvarme i badeværelser

Bedre indeklima - varme

**Borde, bænke, blomster, flere grillpladser .
Petanquebane på græsplæner**

Emhætter - komfur ønskes udskiftet

Overdækket opholdssted, god stibelysning og mere udendørs belysning

**Tv stik, internet og el i alle rum
(Stikkontakter og antennestik)**

Bedre akustik - lydforhold

**Større altaner.
Etablere altaner der hvor der ikke allerede er altaner og gerne som lukkede altaner.**



HVAD ER ANBEFALINGERNE?

SAMLET KONKLUSION PÅ ANALYSEN HVOR KAN DER MED FORDEL SÆTTES IND?

Her opsummeres den samlede konklusion på 360 graders eftersynet af afdeling 3.

Afdelingen har mange positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling. Der er dog forhold i afdelingen, især vedrørende boligernes indretning og klimaskærmen, som gør, at man bør overveje at se på afdeling 3, når boligselskabet skal sikres overfor det fremtidige boligmarked.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting som, generelt for hele afdelingen, vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

SAMLET VURDERING



Der er store kuldebrospøblematiske forhold, og disse vil skulle tages stilling til indenfor den nærmeste fremtid, f.eks. ved at overveje at facadeisolere bygningerne. Der er udfordringer med fugt og nogle steder skimmel i boligene.

Enhver renovering vil dog skulle overvejes nøje i forhold til, at en del beboere på nuværende tidspunkt føler, at huslejen er en stor byrde i deres økonomi, selv om den ligger på et forholdsvis lavt niveau.

Hvis en renovering af de indvendige forhold påtænkes, er det vigtigt at overveje, om man samtidig kan fremtidssikre bebyggelsen ved at skabe flere store lejligheder og lejligheder med større rum, samt skabe tilgængelighed i en del af opgangene.

Meget ringe klimaskærm

Flere er utilfredse med udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen.

Boliger-nes indretning er ikke fremtidsikret. Ingen tilgængelighed og mange små rum.

Der er et lavt hus-lejeniveau i afdelingen

Emhætter - komfur ønskes udskiftet

Flere er utilfredse med badeværelsets standard, køkkenets standard, boligens materialer samt indretningsmuligheder.

Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygningen

Andelen af 4- og 5-værelses lejligheder på over 90 m² er ikke så stor.

Større altaner. Etablere altaner der hvor der ikke allerede er altaner og gerne som lukkede altaner.

Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.

Problemer med hærværk og tyveri

Generelt høj tilfredshed med området og afdelingen og ingen udlejningsproblemer

Her ses den samlede foreløbige implementeringsplan for tiltag i afdelingen det næste år frem.

Mange steder har enten afdelingsbestyrelsen eller administrationen allerede påbegyndt løsningen af mange af de områder, som er berørt i rapporterne. Men den reelle behandling af afdelingernes konkretiserede problematikker starter i efteråret 2014, hvor alle rapporter er på plads, og den overordnede handleplan er lavet.

