



 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

360

GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Nr. Uttrup Afdeling 7

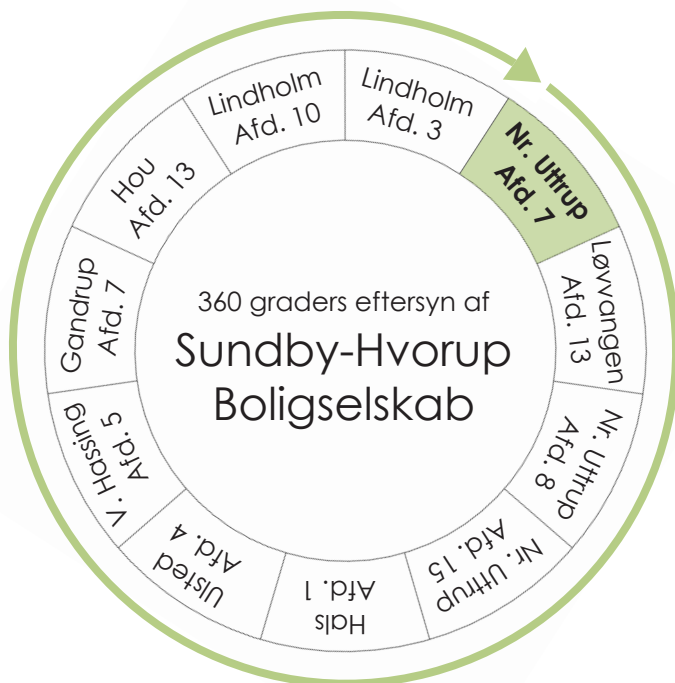
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 7

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 7.

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 7, 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.

Befolkningsvækst

Om der bliver flere eller færre beboere i området.



HVORDAN SER AFD. 7 UD I DAG?

AFDELINGEN I TAL

BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG

Afdelingen er forholdsvis sund idet der er en lang venteliste til lejlighederne og en lav fraflytningsfrekvens.

Der er en lang venteliste til de 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.

Der henlægges en pæn mængde midler til den daglige vedligeholdelse, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering.

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 et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum. Dog er andelen af 4 og 5 værelses lejligheder på over 90 m² ikke så stor, og der er stor efterspørgsel efter netop disse lejlighedstyper blandt beboerne i afdelingen.

Der er ikke problemer med hyppig fraflytning

Der er ingen lejeledighed af betydning

Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen

Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering



HVORDAN ER OMRÅDET?

RUNDT OM AFD. 7

BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 7.

Både vækstaksen og bæredygtighedsblomsten, som er udarbejdet af Aalborg kommune, er relevante i forhold til at tilføre området et byliv med sjæl, mødesteder og socialsamlende effekter.

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.

Da huslejen er så lav har afdelingen potentiale til stadig at være konkurrencedygtig, hvis man indfører en mindre huslestigning i forbindelse med renowering; også selvom befolkningsvæksten i området ikke stiger meget i disse år.

En renowering vurderes på sigt være nødvendig for, at opretholde afdelingens attraktivitet for beboerne.

Der er i afd. 7 en mindre andel af beboere, som er en del af arbejdsstyrken (53 %), sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune (60 %), og en større del af de offentligt forsørgede i afdeling 7 er på kontanthjælp

Området er delvist placeret i Aalborgs vækstakse, og det vurderes derfor, at området fremover har gode muligheder for blive mere attraktivt.

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

Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 7 var i 2012 lavere end gennemsnittet i området.

Der har været en negativ befolkningsudvikling (2006-2010), men faldet er blevet bremset. Dog ligger befolkningstallet stadig lidt under niveauet i 2006



HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

TILFREDSHEDSANALYSE

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 7

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 generelt tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. De yngre beboere er generelt lidt mere utilfredse med at bo i afdelingen end de ældre, hvilket kan være en god idé at have fokus på ved en evt. renovering af afdelingen.

Der er en vis utilfredshed med mange af de fysiske forhold i afdeling 7, specielt de indvendige forhold i form af badeværelsets standard og boligens materialer.

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

Der er fra beboernes side ønsker, som vil betyde meget i hverdagen at få realiseret, men som ikke er så omfattende økonomisk. Det anbefales at tage hånd om disse, for at opretholde tilfredsheden med afdelingen. Det drejer sig bl.a. om renholdelse af bygningerne, forebyggelse af tyveri/hærværk, parkeringsmuligheder for både cykel og bil samt utilfredshed med kontorets åbningstider.

Flere er utilfredse med støjproblemer, og det anbefales at se på, om der er mulighed for at udbedre disse gener. Problemerne vil delvist kunne afhjælpes ved en udskiftning af vinduer.

Større renoveringer bør vejes op imod en stagnation i befolkningstallet i nærområdet. En eventuel større renovering bør, på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, involvere forbedrede badeværelser og forbedring af de ældre- og handicapvenlige forhold (øget tilgængelighed).

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, men der er en tendens til, at jo ældre beboerne er, jo mere tilfredse er de med at bo i afdelingen.

Mange har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Flere er utilfredse med støj fra trafik, erhverv, børns leg mm

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

Flere er utilfredse med parkeringsmuligheder for både cykel og bil

God beliggenhed iff. indkøb og offentlig transport

Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, og boligens materialer

Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger

Mange er utilfredse med de ældrevenlige forhold - både i bygningen og boligen



HVORDAN ER BOLIGERNES STAND?

DE FYSISKE FORHOLD

INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Byggeriet 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.

Der er begyndende aldersrelaterede forhold som gør sig gældende. Her tænkes især på at boligerne er bygget til en anden måde at leve på end vi gør i dag. Boligerne er ok i størrelse, men rumstørrelserne i boligerne er for små til hvad man kan forvente fremtidens beboere ønsker. Ligeledes er der ingen tilgængelighed.


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

Overordnet set er det en afdeling med gode forhold. Bygningerne står her 60-70 år efter deres opførelse meget flotte og udearealerne komplimenterer bygningerne.

Der er dog store kuldebroproblematikker, som der skal laves en plan for, hvordan man vil håndtere.

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

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



Efter
alderen vel-
holdte bygninger
og nyistandsatte
udearealer

Boligernes
indretning
er ikke frem-
tidssikret

Der er en
god føling med
bygningernes
stand

Meget
ringe klima-
skærm

Tag og
vinduer kan stå
over for en snarlig
udskiftning

Manglende
tilgængelighed
og fremtids-
sikring



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 7? 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

På tværs af de mange workshopgrupper, synes det især, at det er forhold relateret til vinduer, varme- og lydisolering samt forskellige forhold relateret til udendørsarealerne, der går igen. I det følgende uddybes den prioriterede rækkefølge på tværs af grupperne, der ligeledes fremgår af ovenstående tabel.

Som en samlet betragtning er det nye vinduer, der er af højeste prioritet i forhold til fremtidig indsats i afdeling 7. Som anden prioritet er flere og/eller bedre parkeringspladser til såvel biler, cykler som knallerter. På tredjepladsen er bedre isolering, hvorefter et ønske om nye døre (hoved-/entré-/rumdøre) følger. Som femte prioritet gælder det nye radiatorer, hvor det er vigtigt, at dem på badeværelserne bliver flade. Videre følger bedre opholdsrum i udearealerne, der gerne må være overdækket, med borde, bænke og grill.



Nye vinduer

**Lyd-
isolering**

**Nye hoveddøre,
entrédøre og rum-
døre**

**Flere/bedre park-
eringspladser til
bil/cykel/knallert**

**Nye radiatorer -
flade i
badeværelset**

**Udearealer - bor-
de, bænke og
overdækkede grill-
steder**

**Skur til cykler og
elscootere evt.
med opladning**

**Elevatorer - gerne
udendørs så lejligh-
eder og værelser ikke
nedlægges**



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 7.

Afdelingen har flere positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling. Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, og der er ikke problemer med at leje boligerne ud.

Der er dog fysiske forhold i afdelingen, især vedrørende klimaskærmen, som der snarest bør laves en plan for, hvordan man vil håndtere.

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

SAMLET VURDERING



Der er i afdelingen opsat flere forsatsvægge for at modvirke kuldenedfald. Dette har medført store problemer i disse lejligheder med fugt og skimmelvækst. Derfor bør der som minimum nedtages opsatte vægge for at minimere fugt- og skimmelproblemer.

Hvis en renovering af de indvendige forhold påtænkes, er det vigtigt at overveje, om man samtidig kan fremtidssikre bebyggelsen, bl.a. ved at skabe tilgængelighed i en del af opgangene.

Mange beboere er utilfredse med støjproblemer, og det anbefales derfor desuden at se på, om der er mulighed for at udbedre dette.

Af knapt så økonomisk omfattende tiltag, som vil betyde meget for beboernes tilfredshed at få realiseret, kan nævnes bedre parkeringsforhold og forebyggelse af kriminalitet i området.

**Lyd-
isolering**

**Mange
har været
udsat for tyveri,
hærværk eller
indbrud**

**God
beliggenhed
ift. indkøb og of-
fentlig transport**

**Flere
er utilfredse
med parkerings-
muligheder for
både cykel
og bil**

**Elevatore - gerne
udenørs så lejlighed-
er og værelser ikke
nedlægges**

**Der er
lange vente-
lister til boligerne
i afdelingen**

**Flere
er utilfredse med de
indvendige forhold,
herunder badeværelsets
standard, og boligens
materialer**

**Der
er et fint ud-
valg af indkøbs-
muligheder, skoler
og institutioner samt
sundhedstilbud i
nærområdet.**

**Flere
er utilfredse
med støj fra trafik,
erhverv, børns
leg mm**

**Meget
ringe klima-
skærm**

**Manglende
tilgængelighed
og fremtids-
sikring**

**Efter
alderen vel-
holdte bygninger
og nystandsatte
udearealer**

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.

