



360

GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Nr. Uttrup Afdeling 8



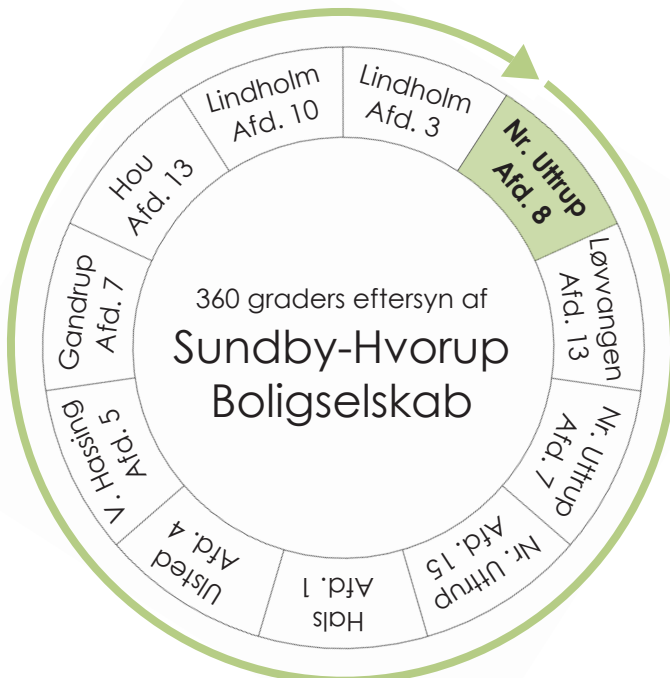
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 8

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 8.

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 8, 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. 8 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 boligerne i afdelingen, og 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 afdelingen har en høj attraktivitet, at området boligerne ligger i også har en god attraktivitet.

Dog skal der ses på at Aalborg Kommune ikke ser området som værende en del af kommunens vækstakse. Dette er dog mindre problematisk, da området allerede er meget veletableret som et beboelsesområde.




God vurdering



Middel vurdering



Dårlig vurdering



Der er ikke
problemer med
hyppig fraflyt-
ning

Der er
ingen leje-
ledighed af
betydning

Der er
lange vente-
lister til boligerne
i afdelingen

Afdelingen
har en god øko-
nomi, men ved større
renoveringsopgaver vil
der skulle findes yder-
ligere finan-
siering



HVORDAN ER OMRÅDET?

RUNDT OM AFD. 8

BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 8.

Der har været en vækst i antallet af borgere i Nørresundby, men i området omkring afdeling 8 har der været et mindre fald. I lyset af afdelingens placering udenfor Aalborg Kommunes vækstakse vurderes det, at området kan have problemer i forhold til attraktivitet for nuværende og fremtidige beboere. Det er vigtigt at man er opmærksom på udviklingen for at kunne undgå fremtidige problemer.

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.

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

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



Afde-
lingen er
placeret uden-
for Aalborg Kommunes
vækstakse. Området kan få
problemer i forhold til attrak-
tivitet for nuværende
og fremtidige
beboere.

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

Den
årlige husleje
ekskl. forbrug for
afdeling 8 var i
2012 lavere end
gennemsnittet i
området.

Der
har været
en negativ befol-
ningsudvikling (2006-2010),
men faldet er blevet brem-
set. Dog ligger befolknings-
tallet stadig lidt under
niveauet for
2006



HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

TILFREDSHEDSANALYSE

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 8

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 meget høj tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. Der er en vis utilfredshed med mange af de fysiske forhold i afdeling 8, specielt de indvendige forhold i form af badeværelsets standard.

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.

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.

Alle er tilfredse med udearealerne samt lysindfaldet

Der er en høj grad af tilhørsforhold til boligområdet

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

God beliggenhed ift. indkøb og offentlig transport

Fleere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard

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

Tilfredshed med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i 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 tilgængelighed hvis muligt.

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.

Der er en god føling med bygningernes stand

Boligernes indretning er ikke fremtidssikret

Efter alderen velholdte bygninger. Der er styr på hvad der skal laves

Meget ringe klimaskærm

Tag og vinduer kan stå over for en snarlig udskiftning

Manglende tilgængelighed og fremtids-sikring



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 8? 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

Der var én gruppe, som repræsenterede beboerne i afdeling 8, og gruppen har kun syv ønsker til forbedringer, som se nedenstående.

Førsteprioriteten er et grønt og rekreativt område. Dernæst ønsker beboerne at der ses på isolering i hulmuren. Der er også et ønske om en individuel renovering af badeværelserne, når boligerne fraflyttes og at dette kun påvirker det enkelte lejemåls husleje.

Der er også et ønske om en bredere vej ved Bregnevej og de forslår at dette gøres ved at fjerne rosenbedene. Der-udover er det et ønske om snerydning.

Beboerne har dog også fokus på huslejeniveauet, hvor de ønsker at holde huslejen så lavt, som det nu engang er muligt. Deres sidste prioritering er at der laves en kontrol af deres El installationer.

**Isoler-
ing
af hulmur**

**Rekreativt
grønt område**

**Individuel renover-
ing af badeværel-
ser ved fraflytning
(pålægges den
enkelte husleje)**

Snerydning

**Husleje
så lav som mulig**

**El installationer
tjekkes og kontrol-
leres**

**Bredere vej på
Bregnevej - fjernelse af
rosenbed**





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 8.

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.

Cirklerne 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 flere steder omfugtet, om man fortsætter denne praksis skal overvejes i forhold til en ny skalmur eller lignende.

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 boligerne.

Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, her kunne man overveje en løsning hvor beboerne selv betaler for et nyt over huslejen, eller skifte badeværelser ved fraflytning.

**Isoler-
ing
af hulmur**

Der er
lange vente-
lister til boligerne
i afdelingen

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

Flere
er utilfredse
med de indven-
dige forhold, herunder
badeværelsets
standard

Meget
ringe klima-
skærm

God
beliggen-
hed ift. indkøb
og offentlig
transport

Manglende
tilgængelighed
og fremtids-
sikring

**Individuel renover-
ing af badeværel-
ser ved fraflytning
(pålægges den
enkelte husleje)**

Den
årlige husleje
ekskl. forbrug for
afdeling 8 var i
2012 lavere end
gennemsnittet i
området.

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

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.

