

Notat

Afdeling 13 - Beboermøde den 07.05.2015, kl. 19.00, Løvvangens kirkecenter.
Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 27 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Kirsten Christensen
- Erik Jensen
- Poul Erik Christensen

Fra organisationsbestyrelsen

- Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

- Jens Erik Grøn
- Allan Kirch Pedersen(ref.)

Dagsorden:

1. 360 graders status + pixiebog.
2. Nyt fra afd. bestyrelsen i øvrigt.

pkt. 1:

Rasmus Bech Frandsen forklarede, at denne rapport er udarbejdet af Kuben Management for Afdeling 13. Kuben Management er en landsdækkende rådgivningsvirksomhed med fokus på by, bolig, energi og bæredygtighed. Kubens mål er at sikre deres kunder kvalificeret og kompetent rådgivning. Kuben Management rådgiver boligorganisationer, kommuner og regioner, erhverv og industri om byggeri, energi og udviklingsprocesser.

Denne rapport har til formål at give Sundby-Hvorup Boligselskab et indblik i afdelingerne. Rapporten vil give en vurdering af afdelingerne og kan således fungere som et redskab til at vurdere samt prioritere, hvilke behov der er nu og fremadrettet i afdelingen.

Der er udarbejdet en 360 graders undersøgelse for Strubjerg 42-56 og der er udarbejdet en 180 graders undersøgelse for boligerne på Skolevej 40-70 pga. den igangværende dialog med landsbyggefonden omkring helhedsplan for Skolevej 40-70.

Rapporten giver en øjebliksvurdering i forhold til beboernes tilfredshed. Rasmus henviser til at den fulde rapport ligger på boligselskabets hjemmeside under Afdeling 13.

Rasmus gennemgik den udleverede pixiebog og de grønne, gule og røde cirkler blev drøftet.

Grøn cirkel – God vurdering.

Gul cirkel – Middel vurdering.

Rød cirkel – Dårlig vurdering.

AFDELINGEN I TAL

– BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG.

Grønne cirkler.

- ✓ Der er ikke problemer med hyppig fraflytning
- ✓ Der er ingen leje-ledighed af betydning
- ✓ Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Boligudbuddet er ikke særlig varieret i forhold til kvadratmeter og antal rum.
- ✓ Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

RUNDT OM AFD. 13

– BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

Grønne cirkler.

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

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 13 var i 2012 en smule højere end gennemsnittet for almene boliger i området, men ligger stadig på et lavt niveau.
- ✓ Der er en væsentlig større andel af ældre og pensionister i afd. 13 sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Der har de seneste år været en negativ befolkningsvækst i området. Området vurderes fremover at kunne få problemer med at opretholde sin attraktivitet.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

TILFREDSHEDSANALYSE

– SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 13(Der var 44 respondenter der har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen) i undersøgelsen fremgår det bl.a.:

Grønne cirkler.

- ✓ Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen
- ✓ God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder
- ✓ Beboerne er tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendomsmesteren
- ✓ Den generelle tilfredshed med at bo i afd. 13 er høj

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ En del har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud
- ✓ Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne
- ✓ Flere er utilfredse med kontorets åbningstider, udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen
- ✓ Flere er utilfredse med boligens materialer samt husets arkitektur og udseende
- ✓ Flere oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Mængden af fælles aktiviteter ligger hos beboerne selv.
- Åbningstiden hos ejendomsmesteren er udvidet med én time

Røde cirkler.

- ✓ Generelt er der en utilfredshed med badeværelsets standard

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Badeværelser vil formentligt være en del af en evt. helhedsplan. Landsbyggefonden(LBF) siger normalt at 25 % af boligerne skal være med tilgængelighed.

DE FYSISKE FORHOLD

– INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Grønne cirkler.

- ✓ Gode boliger til beboersegmentet
- ✓ Boligerne kan nemt gøres tilgængelige

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Tagets tilstand er uvis
- ✓ Generelt dårligt isoleret

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Ingen tilgængelighed, selvom beboerskaren er ældre
- ✓ Markante fugtophobninger især i gavlvæggene
- ✓ Store revnedannelser i og omkring lukkede altaner

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Disse ting vil være en del af evt. helhedsplan.

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 13?

- BEBOERNES EGEN MENING

Grønne cirkler.

- ✓ Altaner
- ✓ Renovering af tag

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Renovering af badeværelser
- ✓ Bedre indeklima – udbedring af kuldebroer
- ✓ Etablering af dørtelefoner

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Fælles udendørsområder
- ✓ Udsiftning af vinduer og ydervægge
- ✓ Bedre og mere skabs- og opbevaringsplads

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

WORKSHOP

- RESULTATER

Der er tre grupper, der repræsenterer afdeling 13 på workshoppen. De har mange forskellige ønsker til, hvilke indsatser der skal være i deres boligafdeling – det alt imens en væsentlig del af deres ønsker centrerer sig omkring de samme tematikker.

1	RENOVERING AF BADEVÆRELSE
2	FÆLLES UDENDØRSOMRÅDER
3	VINDUER (VINDUER, UDSKIFTNING AF VINDUESLISTER) OG YDERVÆGGE
3	TAG
4	DØRTELEFON

5	INDEKLIMA (KULDEBROER)
6	ALTANER
7	SKAB- OG OPBEVARINGSPLADS
8	ALLE DØRE MALES HVIDE
8	MOLOKKER
8	TRYGHED
9	FORBEREDELSE TIL VASKEMASKINE/SKABE
10	KØKKENINDRETNING
11	REVNER I MURVÆRK I OPGANGEN
11	BEDRE INDRETNING AF BOLIG (GANG, VÆRELSE, STUE)
12	LYS OG DAGSLYS
12	SELSKABSRUM ELLER LIGNENDE
13	GOD AKUSTIK - LYDFORHOLD
14	EMHÆTTE
15	RENGØRINGSVENLIGE BOLIGER
16	CARPORTE UD MOD VEJEN
16	TV-STIK - INTERNET - EL I ALLE RUM

I alle tre grupper, og flere gange i hver gruppe, er der fokus på de første fem prioriteringer. Den første prioritering omhandler renovering af afdelingens badeværelser, herunder blandt andet etablering af gulvvarme, mere rummelige badeværelser samt bruseniche.

Herefter følger et ønske om bedre fælles udendørsområder, involverende blandt andet etablering af grillplads, borde og bænke, blomsterbede samt overdækket opholdssted.

På en samlet tredjeplads prioriteres vinduer (herunder udskiftning/renovering af vinduer samt udskiftning af vindueslister) og ydervægge – samt renovering af tag. På fjerdepladsen findes dørtelefoner, igen et forhold, alle tre grupper prioriterer.

Herefter prioriteres et bedre indeklima (hvilket også indebærer udbedring af kuldebroer), forhold relateret til altaner samt bedre/mere skabs- og opbevaringsplads.

Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 13

Kuben Management samlede vurdering er en Rød/ gul, hvilket også stemmer overens med afdelingsbestyrelsen og administrations holdning.



Tidsplan fremadrettet.

Der laves et fast punkt – status på 360 graders eftersyn, på det ordinære afdelingsmøde.

pkt. 2:

Bestyrelsen ønsker at igangsætte en urafstemning omkring nedlæggelse af nedstyrtningskakker, hvorfor de ønsker, at Allan fortæller lidt omkring molokkerne.

Allan:

Bestyrelsen ønsker, at administrationen arbejder med opgaven om, at beboerne skal spørges om de ønsker, at der etableres molokker i afdelingen - således af affaldsrummet kan bruges til andre formål. Allan gennemgår nævner bl.a.:

- a. Der skal oprettes to miljøstationer.
 - Strubjerg nr. 46 samt nr. 54.
- b. De gamle nedstyrtningsrør bliver lukket.
- c. De gamle affaldsrum kan bruges til cykler (evt. EL-scootere).
 - Bestyrelsen har ønsket bedre mulighed for cykelparkering(i skralderummet).
- d. Ejendomsfunktionærens arbejdsmiljø.
 - Arbejdstilsynet: Ved rengøring af containere benyttes åndedrætsværn, der er effektive i forhold til mikroorganismer. (Husk, at rengøringsvandet skal samles i særlig mærket beholder). At-vejledning C.0.18, Udsættelse for bakterier, svampe og andre mikroorganismer
 - De samme regler gælder for omfordeling af dagrenovationen.
 - Der er hårdt for bevægeapparatet, at skubbe de store 660 l. containere når de er fyldte med affald.
- e. Økonomi
 - Der er i langtidsbudgettet afsat kr. 200.000.- til evt. etablering af molokker(affaldshåndtering).
- f. Beslutningen om at nedlægge nedstyrtningskakkerne.
 - Skal i urafstemning hos beboerne.
 - Aalborg kommune og renovationsvæsnet skal ansøges om tilladelse.

Allan:

Skal administrationen udarbejde en urafstemning vedr. etablering af molokker?

Sv.:

Beboerne svarede ja.

Spørgsmål fra beboermødet

Sp.:

Hvorfor skal beboerne i afdeling 13 betale mere, når vi lejer et festlokale?

Sv.:

Der er afdelingerne selv(beboerne) der har betalt for opførsel af fælleslokalerne. Det er også afdelingen selv(beboerne) der betaler for driften og det er en underskudsforretning at drive disse lokaler. Derfor er der forskel på prisen.

Jens Erik:

Administrationen betragter processen der er foregået, som en "to trins raket". Step 1 var Kubens eftersyn og Step 2 er en handleplan over, hvad der skal ske fremadrettet.

Der er som bekendt allerede en ansøgning hos Landsbyggefonden(LBF) og LBF har d.d. været på besigtigelse i afd. 22 samt Afd.13, Skolevej 40-70(gl. afd.17). Deres konklusion var, at der var belæg for at godkende en helhedsplan på Skolevej 40-70 og deres umiddelbare udmelding var, at huslejen i afdelingen i forvejen var høj, hvorfor at huslejen ikke ville stige pga. helhedsplanen. De ville dog ikke indgå i finansieringen af evt. udskiftning af køkkener mv.

Vi forventer, at LBF snarest vil endelig godkende den fremsendte helhedsplan for Skolevej 40-70(gl. afd.17).

På baggrund af step 1 og 2 vil administrationen anbefale, at afdelingen også arbejder hen imod en helhedsplan for Strubjerg 42-56.

Tilføjer at LBF normalt vil kræve tilgængelighed i ca. 25% af boligerne og der i givet fald skulle være elevatorer på blokken Strubjerg 42-56. LBF vil normalt ikke acceptere at de placeres udvendigt på blokken, hvorfor elevatorerne formentligt ville skulle placeres inde i opgangen som de bliver ude i afdeling 7.

Jens Erik påpeger også, at administrationen er enige i Kubens vurdering omkring Strubjerg 42-56. Der er bl.a. massive problemer med klimaskærmen.

Jens Erik spørger beboerne, om de ønsker at administrationen igangsætter processen med at udarbejde en ansøgning til LBF omkring en helhedsplan for Strubjerg 42-56?

Sv.:

Beboerne svarede ja.

Mødet sluttede kl. 20.10

Referat tilsendt:

- Opslået på hjemmesiden.