



360

GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Løvvangen Afdeling 13

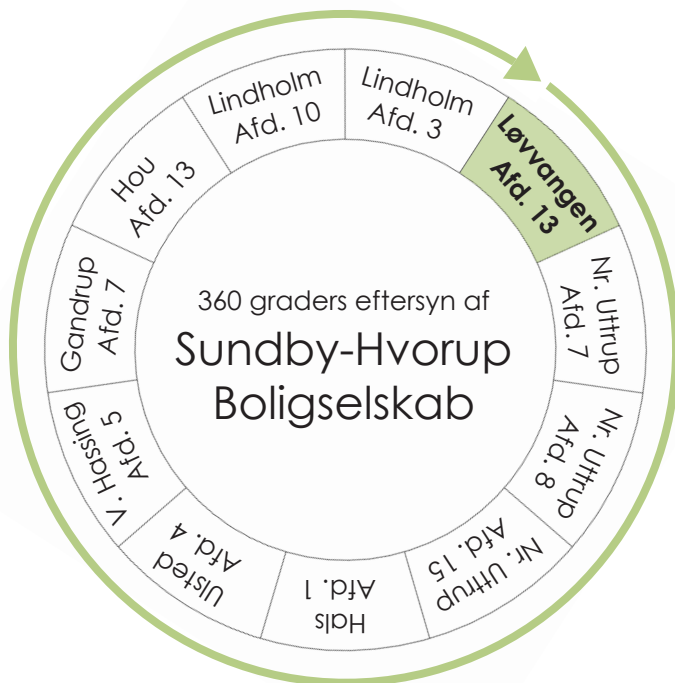
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 13

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 13.

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 13, 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. 13 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.

Boligudbuddet er dog ikke særlig varieret i forhold til kvadratmeter og antal rum, hvilket med tiden kan give problemer. Alle lejlighederne er 2- eller 3-rums på 66-86 m². 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



Bolig-
udbuddet er
ikke særlig varieret
i forhold til kvadrat-
meter og antal
rum.

Der er
ingen leje-
ledighed af
betydning

Der er ikke
problemer med
hyppig fraflyt-
ning

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. 13


BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 13.

Der har været en vækst i antallet af borgere i Nørresundby, men i området omkring afdeling 13 har der været et mindre fald. I lyset af afdelingens placering udenfor Aalborg Kommunes vækstakse vurderes det, at området kan få 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 afdelingens beliggenhed, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Der har været en negativ befolkningsvækst i området de senere år, og afdelingen vurderes at være i risiko for at være skrøbelig over for eventuelle kommende huslejestigninger. Afdelingen kan ved en stor huslejestigning få svært ved 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 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.

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



HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

TILFREDSHEDSANALYSE

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 13

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.

Der er en forholdsvis god tilfredshed med mange af de fysiske forhold i afdeling 13. Dog er der nogle bygningsmæssige udfordringer, som bør overvejes, især i form af utilfredshed med badeværelsernes standard og boligernes 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 flere fællesaktiviteter og bedre hjælp fra boligselskabet i forbindelse med udbedring af problemer i boligen.

Større renoveringer bør overvejes nøje, set i lyset af et fald i befolkningstallet i nærområdet kombineret med, at mange oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi. En eventuel større renovering bør, på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, involvere forbedrede badeværelser samt evt. køkkener, bygningens udseende/arkitektur og forebyggelse af hærværk og kriminalitet.

En del har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

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

Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne

God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder

Generelt er der en utilfredshed med badeværelsets standard

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

Beboerne er tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendoms-mesteren

Den generelle tilfredshed med at bo i afd. 13 er høj

Fleere er utilfredse med boligens materialer samt husets arkitektur og udseende.

Fleere oplever bolig-udgifterne som en byrde for deres privatøkonomi



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 renoivering på baggrund af de fysiske forhold.

Afdelingen har flere aldersrelaterede forhold, der bør laves en plan for, hvordan man vil håndtere. Her tænkes bl.a. på vinduer og døre, samt lydisoleringsproblematikker.

Der bør desuden ses på de energimæssige perspektiver, da boligerne er meget utidssvarende på dette område. Derudover er bygningerne overvejende dårligt isolerede.

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

Muropfugtningen skal undersøges grundigt. Det anbefales derfor omgående at iværksætte en grundig undersøgelse. Alt efter konklusionen kan en fysisk helhedsplan komme på tale, hvor man også ser på at gøre afdelingen tilgængelig, dvs. potentielt elevatorbetjent og med en passende indretning. Det er desuden meget nærliggende at facaderenovere helt, for at komme bygningens mange problematikker til livs.

Er fugtophobningen ikke et resultat af byggeskader, skal problemet alligevel løses og der bør derfor findes en gangbar og holdbar løsning, såvel bygningfysisk som økonomisk.



**Gode
boliger til
beboerseg-
mentet**

**Ingen
tilgængelighed,
selvom beboer-
skaren er
ældre**

**Tagets
tilstand er
uvis**

**Markante
fugtophobninger
især i gavlvæg-
gene**

**Generelt
dårligt iso-
leret**

**Boligerne
kan nemt gøres
tilgængelige**

**Store
revnedannelser
i og omkring luk-
kede altaner**



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 13? 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 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.

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 vindueslister) og ydervægge – samt renovering af tag. På fjerdepladsen findes dørtelefoner, igen et forhold, alle tre grupper prioriterer.

**Renovering af
badeværelser**

**Fælles
udendørs-
områder**

**Bedre indeklima
- udbedring af
kuldebroer**

**Udskiftning af
vinduer og
ydervægge**

**Etablering af
dørtelefoner**

Altaner

**Renovering
af tag**

**Bedre og mere
skabs- og opbevarings
plads**



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 13.

Afdelingen har nogle 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 bør undersøges snarest.

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 problemer med fugt i murværket, og disse vil skulle tages stilling til indenfor den nærmeste fremtid. Det anbefales derfor omgående at iværksætte en grundig undersøgelse.

Set i lyset af afdelingens placering vurderes den at få svært ved at bære en større huslejestigning i forbindelse med en eventuel renovering.

Omfanget af en renovering vil derfor skulle overvejes nøje i forhold til, at en del beboere på nuværende tidspunkt føler, at huslejen er en stor byrde i deres økonomi. Problemet med fugt i murværket skal dog løses under alle omstændigheder.

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

Generelt er der en utilfredshed med badeværelsets standard

Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen

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

Fælles udendørsområder

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.

Markante fugtophobninger især i gavlvæggene og generelt dårligt isoleret

Udskiftning af vinduer og ydervægge

Ingen tilgængelighed, selvom beboerskaren er ældre

Den generelle tilfredshed med at bo i afd. 13 er høj

Flebeboere oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi

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

Flebeboere er utilfredse med boligens materialer samt husets arkitektur og udseende.

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.

