

Notat

Afdeling 15- Beboermøde den 01.07.2015 – Sdr. Kongevej 66.

Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 18 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Jørgen Dresfeldt
- Vinnie Christensen
- Matilda Maria Christensen

Fra organisationsbestyrelsen

- Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

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

Jørgen bød velkommen og orienterede om baggrunden for mødet og 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 15. 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.

Rapporten giver en øjebliksvurdering i forhold til beboernes tilfredshed. Rasmus henviser til at den fulde rapport ligger på boligselskabets hjemmeside under Afdeling 15.

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 et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum
- ✓ Der er ingen leje-ledighed af betydning
- ✓ Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering

Gule cirkler.

- ✓ Ventelisten til 1 og 2 rums boligerne er kort. Vente listen til 3 og 4 rums boligerne er længere.
- ✓ Der er stor fraflytning fra 1 rums boligerne, mens fraflytningen fra de øvrige boligtyper er lidt mindre.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

RUNDT OM AFD. 15

– BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

Grønne cirkler.

- ✓ Aalborg Kommune ser et potentiale i byvækst i de større byer omkring Aalborg, heriblandt Hals.
- ✓ Der har de seneste år været en stigning i befolkningstallet i området.
- ✓ Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 1 var i 2012 lavere end gennemsnittet i området.
- ✓ Der er et fint udvalg af indkøbs muligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.

Gule cirkler.

- ✓ Der er en væsentlig større andel af ældre i afd. 1 sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg Kommune.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

TILFREDSHEDSANALYSE

– SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 15 (Der var 67 respondenter der har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen) i undersøgelsen fremgår det bl.a.:

Grønne cirkler.

- ✓ Høj tilfredshed med at bo i boligområdet.
- ✓ Tilfredshed med personlig sikkerhed i boligområdet.
- ✓ Høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- ✓ Tilfredshed med de grønne områder.
- ✓ Tilfredshed med kontakten og den hjælp de får fra ejendomsmesteren.

Gule cirkler.

- ✓ Mange er utilfredse med de indvendig forhold i boligen, køkken, bad og boligens størrelse og materialer.
- ✓ Mænge af fælles aktiviteter.
- ✓ Indkøbsmuligheder.
- ✓ Rådgivningen ved problemer i boligen.

Bemærkninger til de gule cirkler.

- De indvendige forhold henhører under beboerne selv og alderen på boligerne taget i betragtning har de en fin standard. Det bemærkes, at der allerede pågår en frivillig udskiftning af køkkener i afdelingen. Der henvises i øvrigt til råderetten for indvendig forbedringsarbejder.
- Mængden af fælles aktiviteter ligger hos beboerne selv - afdelingen stiller gerne fælleslokalet til rådighed.
- Indkøbsmuligheder, der henvises til de mange dagligvare på butikker på hjørnet af Forbindelsesvejen og Hjørring – få hundrede meter fra afd. 15.
- Rådgivning i og om boligen, brug endelig ejendomsfunktionen og ejendomsmesteren.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

DE FYSISKE FORHOLD

– INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Grønne cirkler.

- ✓ Vinduerne udskiftes løbende, alle stuevinduer er udskiftet nu.
- ✓ Fine velholdte boliger og udearealer.

Gule cirkler.

- ✓ Gavle vil inden for kort tid blive eftertjekket.
- ✓ Klinker løsner sig i visse badeværelser.
- ✓ Eternittagene er ikke helt gode

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Gavle holdes under observation. Ny "række" huse udføres når der er opsparat nok midler hertil på vedligeholdelsesplanen.
- Løse klinker, lejerne skal henvende sig til ejendomsmesteren.
- Eternittagene, er i god stand, men vil holder dem alligevel under observation.

Røde cirkler.

- ✓ Ved sammenbygningerne har det været vandskader inde i boligerne.

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Sammenbygninger repareres løbende.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 15?

– BEBOERNES EGEN MENING

Grønne cirkler.

- ✓ Renovering af terrasser
- ✓ Indvendige døre lukker ikke helt tæt

Bemærkninger til de grønne cirkler.

- Det må beboerne gerne, dog efter forudgående aftale med adm. Se i øvrigt de mange flotte forhaver i afdelingen
- Det er svært at gøre noget ved indvendige døre, da det er skydedøre (ældreboliger) fra byggeriet opførelse

Gule cirkler.

- ✓ Badeværelser - se forklaring ovenfor.
- ✓ Vinduesudskiftning - se forklaring ovenfor
- ✓ Overdækket opholdssteder

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Der henvises til nord terrassen ved fælleshuset

Røde cirkler.

- ✓ Gulve er skæve og knirker
- ✓ Gavle – se forklaring ovenfor

- ✓ Til og frafrakørsel for ambulancer og taxi

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Vi har ændret på vendepladser m.m. gennem tiden med respekt for at det grønne område.
- Det gør trægulve, kontakt evt. ejendomsmesteren.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

WORKSHOP

– RESULTATER

Der er fire grupper, der repræsenterer afdeling 15 på workshoppen. Fælles for grupperne gælder videre, at de ikke har en stor mængde ønsker. Ingen grupper udnytter hele spillepladen, men bruger kun mellem tre og otte af felterne.

1	BADEVÆRELSE: FLISER, SANITET OG INDRETNING; FORKERT FALD I VISSE BADEVÆRELSE; VASK MED HÆVE/SÆNKE; GULVE - UHELDIGE KANTER; GULVVARME I
---	--

	<i>BADEVÆRELSE; VASK MED UNDERSKABE, HVOR DER GODT KAN KØRE EN KØRESTOL UNDER.</i>
2	<i>GAVLE.</i>
3	<i>TIL - OG FRAKØRSEL TIL AMBULANCE OG LIFFTAXA, DET ER ET PROBLEM AT DER ER FOR LIDT PLADS.</i>
4	<i>IKKE SKIFTEDE VINDUER, ER I DÅRLIG STAND.</i>
4	<i>OVERDÆKKET OPHOLDSSTED TIL GRILLFEST.</i>
5	<i>MEGET TRÆK FRA DØR (KAN IKKE LUKKE TÆT).</i>
5	<i>VISSE KØKKENGULVE ER I DÅRLIG STAND.</i>
6	<i>MEGET FODKOLDT.</i>
6	<i>RENOVERING AF VORES TERRASSE.</i>
7	<i>GULVENE ER SKÆVE OG KNIRKER.</i>
7	<i>DET VILLE VÆRE PÆNT HVIS INDGANGSDØREN OG SKURET BLEV MALET GRÅ.</i>
8	<i>BILER SOM HOLDER MED LYS OM AFTENEN/NATTEN NÅR DER ER VAGTSKIFTE AF HJEMMEHJÆLP.</i>
9	<i>SENSOR TIL LYS UDEN FOR GANGDØREN.</i>

Alle grupperne fremhæver problemer eller ønsker til badeværelset. Der er et klart ønske om en forbedring af badeværelserne.

Derudover ønsker de at forbedre udseendet på gavlene. Den tredje prioritering er forbedring af til - og frakørselsforholdene, og dette er særligt i forhold til ambulancer og lifttaxa, så disse kan vende på pladsen.

De følgende prioriteringer er kun valgt af en af de fire grupper og alle gruppernes prioriteringer er med på listen. Der er problemer med vinduernes stand, og der er et ønske til et overdækket område til en grill. Derudover er der problemer med træk fra døren, dårlig stand af køkken gulve og problemer med at der er fodkoldt i boligen.

Der er også ønske til en renovering af terrasserne, en forbedring af gulvene i boligen samt at få malet indgangsdør og skur i en grå farve.

Der er også problemer med biler, som holder med lys om aftenen og natten.

Derudover er der et ønske om sensor til lysene udenfor gangdøren.

Supplerende fra workshopen

Derudover blev det til workshopen kommenteret en utilfredshed med tilkørselsforholdene til bl.a. ambulancer, der er ikke mulighed eller plads til at vende på området.

Derudover er udseende på gavlene en irritation og et problem for mange af beboerne.

Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 15

Kuben Management samlede vurdering er en Grøn, 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.

Spørgsmål fra beboermødet

Sp.:

Der bør være bedre busforbindelse/ kollektiv trafik.

Sv.:

Det er en politisk beslutning, hvor den kollektive trafik prioriteres.

Sp.:

Kan der gøres noget ved gulvene, de er ikke så pæne?

Sv.:

Gulve er at betragte som undergulve til andet, hvorfor beboerne evt. kan købe gulvtæpper eller lign. Er der løse brædder mv. skal man kontakte ejendomsmesteren.

Sp.:

Rasmus talte om en workshop. Hvad er en workshop?

Sv.:

En workshop er en arbejds metode, hvor en gruppe samles for over et tidsrum at arbejde koncentreret og praktisk med løsningen af en specifik opgave. Vi brugte en "spilleplade" hvor beboerne fik til opgave at tilføje ønsker og placerer dem efter gruppens egen prioritering.

Sp.:

Skilte på vendepladsen står forkert.

Sv.:

Administrationen kigger på det - normalt under forårsgennemgangen.

Sp.:

Der er bagfald på gulvet i badeværelset.

Sv.:

Kontakt administrationen, så vil vi undersøge omfanget af problemet.

Sp.:
Hvor tit bliver brandalarmerne gennemgået?

Sv.:
*Der er forskel på en brandalarm og en røgalarm. Brandalarmerne går normalt direkte til Aalborg kommune(plejepersonale) eller beredskabscenteret.
Administrationen undersøger, hvorledes der er evt. service tilknyttet.*

Jens Erik:
Alle arbejder og de ønsker som beboerne har, skal altid ses i forhold til huslejen. Administrationen ønsker, at huslejen holdes rimelig i ro, da afdelingens økonomi ikke er for god. Arbejder der udføres bliver "efter trang" princip så huslejen ikke bliver højere end højst nødvendigt.

Allan:
Administrationen er meget tilfredse med resultatet af rapporten. De punkter som rapporten omtaler omkring afdelingens stand - er ting som administrationen allerede er opmærksomme på og ting som vi løbende følger udviklingen på.

pkt. 2:

Der er pt. ikke noget nyt fra bestyrelsen. Jørgen takkende Rasmus for præsentation.

Referat tilsendt:

- Opslået på hjemmesiden.