



360

GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Ulsted Afdeling 4

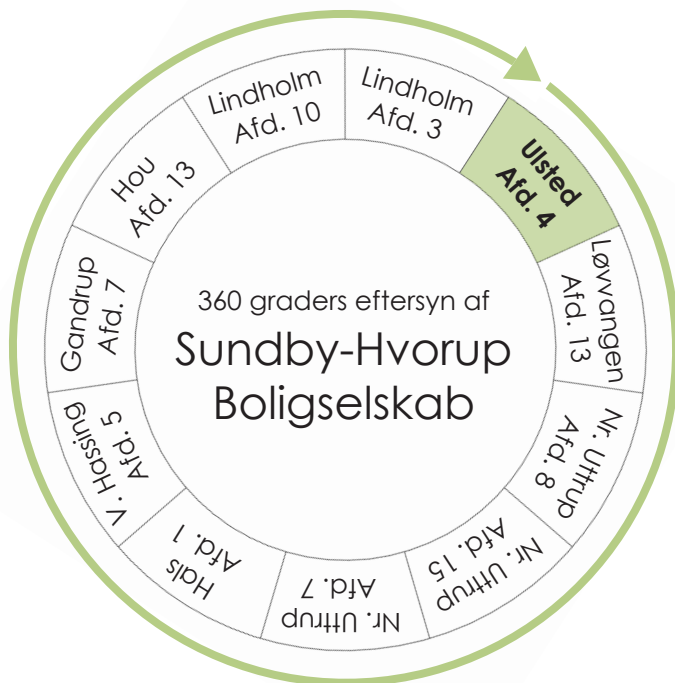
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 4

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 4.

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 4, 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. 4 UD I DAG?

AFDELINGEN I TAL

BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG

Afdelingen er generelt forholdsvis sund idet, der ikke er nogen væsentlig lejeledighed.

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 anbefales, at man ser på, om boligudbuddet er det, man også fremover forventer at kunne sikre udlejning gennem.

Man bør være opmærksom på mulige problemer med at udleje 1-rums boligerne i fremtiden. Det er på nuværende tidspunkt ikke et problem, men der er en meget kort venteliste til dem.

Man bør være opmærksom på, at tendenserne peger i retning af, at fremtidens beboere stiller andre krav til lejlighedens størrelse end nutidens.



God vurdering



Middel vurdering



Dårlig vurdering

Der er et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum

Vente-
listen til mindre
boliger er kort. Vente-
listen til 3- og 4-rums
boligerne er
længere

Der er
ingen leje-
ledighed af
betydning

Der
er stor
fraflytning fra
1-rums boligerne,
mens fraflytningen fra
de øvrige boligtyper
er lidt mindre

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



HVORDAN ER OMRÅDET?

RUNDT OM AFD. 4

BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 4.

Der har været en vækst i antallet af beboere i området omkring afdeling 4. Dog kun en mindre stigning, men for et oplandsområde er dette en positiv udvikling.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting angående afdelingens beliggenhed, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Aalborg Kommune har en kommuneplan, hvori der er fokus på udviklingen i Hals. Heri ligger vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 4, for mens fokus er på Hals er der ikke så stor fokus på Ulsted

Afdelingens husleje kan ikke konkurrere med ejerboligmarkedet: den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 4 var i 2012 672 kr. pr. m²/år og den gennemsnitlige boligudgift for ejerboliger solgt mellem 1. januar 2013 til 19. maj 2014 er 596 kr. pr. m²/år



Afde-
lingens
husleje kan
ikke konkurrere
med ejerbolig-
markedet

Der er
en tendens
til et lille fald i befolk-
ningstallet i Ulsted, mens
befolkningsudviklingen
er stigende i
postdistriktet
Hals

Der er
større fokus
på væksten i
andre byer
end Ulsted

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



HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

TILFREDSHEDSANALYSE

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 4

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 vis utilfredshed med nogle af de fysiske forhold i afdeling 4, specielt de indvendige forhold i form af badeværelsets og køkkenets 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. at flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder, badeværelsets standard, køkkenets standard samt boligens materialer.

En eventuel større renovering bør, på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, involvere forbedrede badeværelser og køkkener.

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj

Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse

Der er en generel tilfredshed med de grønne områder og udearealerne ved afdelingen

Enkelte er utilfredse med udbedring af mangler af problemer i boligen

Beboerne er tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendomsmesteren

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

Fleere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, køkkenets standard samt boligens materialer



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.

Overordnet set er det en afdeling med gode forhold. Bygningerne fremstår generelt velholdte.

Der er dog begyndende aldersrelaterede forhold som gør sig gældende.

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

Der er flere mindre alvorlige anmærkninger angående de fysiske forhold i afdelingen, som der bør holdes øje med.

Det drejer sig bl.a. om opfugtet murværk, kolde facadepartier, dårlige vinduer/døre og skader på murværket. Omfang af og årsag til revnedannelser i murværk bør undersøges.

Problemer med tagkonstruktion på plejehjemmet, men dette er allerede en sag ved Byggeskade-fonden.



Flotte,
velholdte
boliger

Der
har været
skader på murværk
pga. stormen
som fik fat i
taget

Flere af
boligernes
vinduer og døre
skal skiftes indenfor
en overskuelig
fremtid

En del
bebyggelser
har opfugtet mur-
værk og revne-
dannelser i
murværket

Ingen
store problemer
med skimmel

En del
skader ved
hjørner og samlinger
med forskellige
mursten

Problemer
med tagkonstruktion på
plejehjemmet, men dette
er allerede en sag ved
Byggeskadefonden

Der bør
ses på de energi-
mæssige perspektiver,
da flere af boligerne
er dårligt
isoleret



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 4? 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 fire grupper, der repræsenterer afdeling 4 på workshoppen. De fire grupper har forskellige ønsker til, hvilke indsatser, der skal være i deres boligafdeling. Samtidig synes der er at være en overensstemmelse mellem, hvilke forhold grupperne prioriterer højt. Fælles for grupperne gælder videre, at de ikke har en stor mængde ønsker. Ingen af grupperne har under workshoppen udnyttet hele spillepladen, men har kun brugt mellem tre og syv felter.

Ses der på tværs af de fire grupper, er det forhold, der prioriteres højest, renovering af badeværelser, herunder bl.a. flere skabe, vandbesparende toilet samt ny vandhane. Som anden prioritet følger mere attraktive udearealer, det dækker bl.a. opholdsarealer med bænke og borde samt grillpladser og derudover flagstang. På en tredje plads kommer køkkenrenovering.

**Køkken-
renovering**

**Tag på
skure**

**Badeværelses-
renovering, incl,
flere skabe, vand-
besparende toi-
letter og ny vand-
hane.**

**Mærkiser mod
skarp sol (stue
(køkken)**

**Mere attraktive
udearealer, incl.
bænke, borde,
flagstang,
grillplads m.v.**

**Skiltning om
gangstier og ikke
cykelstier**

**Væggen ned
mellem suerne
(Møllergårdsvej)**

**Mere skur plads,
bl.a. til el-scooter
parkering og opladning,
cykelparkering og have-
møbler**



HVAD ER ANBEFALINGERNE?

SAMLET KONKLUSION PÅ ANALYSEN HVOR KAN DER MED FORDEL SÆTTES IND?

SAMLET VURDERING



Her opsummeres den samlede konklusion på 360 graders eftersynet af afdeling 4.

Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdeling 4 er høj, og der er på nuværende tidspunkt ikke problemer med at leje boligerne ud. Der er en generel tilfredshed med de grønne områder og udearealerne ved afdelingen

Beboerne er tilfredse med at bo i byen, men Aalborg Kommune har ikke umiddelbart fokus på udviklingen i Ulsted. Det er således ikke tale om et område med stort udviklingspotentiale.

Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid.

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.

Der er enkelte fysiske forhold i afdelingen, især vedrørende problemer med tagkonstruktion på plejehjemmet, men dette er allerede en sag ved Byggeskadenfonden.

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

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

Der bør ses på de energimæssige perspektiver, da flere af boligerne er dårligt isoleret

Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid

Tag på skure

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

Der er en generel tilfredshed med de grønne områder og udearealerne ved afdelingen

En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket

Der har været skader på murværk pga. stormen som fik fat i taget

Problemer med tagkonstruktion på plejehjemmet, men dette er allerede en sag ved Byggeskadefonden

Mere skur plads, bl.a. til el-scooter parkering og opladning, cykelparkering og have-møbler

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj

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.

