



360

GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Vester Hassing Afdeling 5

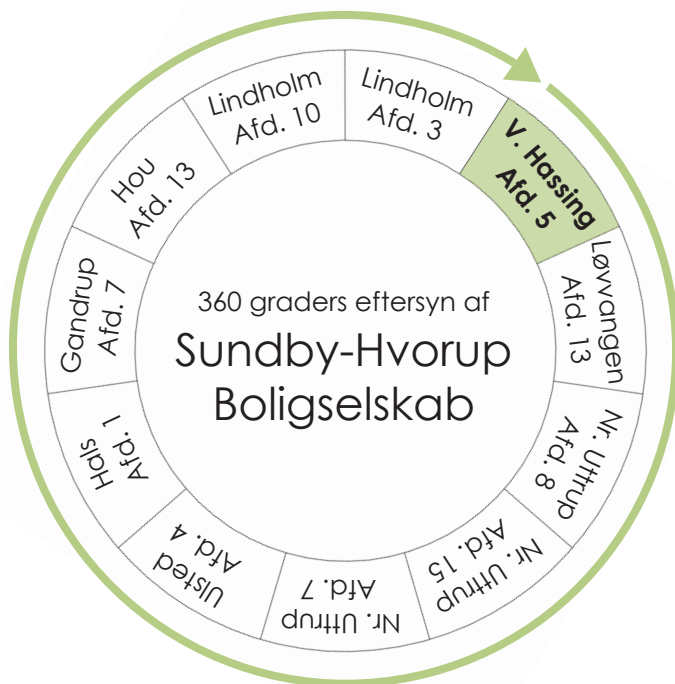
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 5

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 5.

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 5, 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. 5 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 er gene-relt lang, der er selvfølgelig forskel på længden til de forskellige boliger

Der er ingen leje-ledighed af betydning

Der er ikke stor fraflytning fra boligerne

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



HVORDAN ER OMRÅDET?

RUNDT OM AFD. 5

BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 5.

Der har været en status quo i antallet af beboere i området omkring afdeling 5.

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 Vester Hassing. Heri ligger vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 5.

Aalborg Kommune ser Vester Hassing, som byen, der står for aktivitet og udvikling. Vester Hassing er kommunens største bysamfund, i kraft af at boligudbygningen og erhvervsudviklingen er eksploderet de seneste år. I byens institutioner og forningsliv finder man engagement og nytænkning.

Aalborg
Kommune
ser et potentiale
i byvækst i de større
byer omkring Aalborg,
heriblandt Vester
Hassing

Der har
de seneste år
været status quo
i befolkningstallet i
området

Der er
ingen almen prak-
tiserende læge i
området

Den
årlige husleje
ekskl. forbrug for
afdeling 5 var i
2012 lavere end
gennemsnittet i
området

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. 5

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 5, 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. om forebyggelse af tyveri/hærværk, parkeringsmuligheder for biler samt mængden af fællesaktiviteter i afdelingen.

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

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

God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder

Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Flere 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.

Flere er utilfredse med mulighederne for bilparkering



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.

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 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.

Som et problem af mere alvorlig karakter, er der problemer med fygesne ved flere bebyggelser. Forholdet er løst visse steder, men problemets omfang/årsag bør klarlægges.

Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?

Flotte, velholdte boliger

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

En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket

Ingen større problemer med skimmel

Flere bebyggelser er udført uden fodblik ved tagfoden, dette forhold bør udbedres

Der er fygesne problematikker som skal afklares og løses

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



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 5? 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.

 Høj prioritet
Ønsket af mange

 Middel prioritet
Ønsket af en del

 Lav prioritet
Ønsket af enkelte

Ses der på tværs af grupperne, er den første prioritet relateret til renovering eller blot bedre vedligehold af udearealerne. På en delt andenplads er renovering af køkken samt igen udearealerne, mere præcist etablering af bedre uden-dørs opholdsrum, herunder blandt andet borde og bænke samt overdækket grillpladser og ugenerte opholdsrum. Herefter følger et ønske om skur med mulighed for parkering og opladning af el-scootere og derpå pænere udearealerne, blandt andet omfattende blomster, stakit og ens hæk.

På sjettepladsen følger dørklokke/-spion og derefter forbedret lys eller lysindfald i gangen. Som ottende prioritet findes legeaktiviteter for børn samt tagrenovering, begge dele på Tranekær i Vester Hassing. Det niende ønske omhandler bedre indeklime samt varme.

Renovering og bedre vedligehold af udearealerne

Køkken renovering

Skur til opladning af el scooter og lign.

Renovering af badeværelser

Bedre udendørs opholdsrum - borde, bænke, overdækket grillpladser, blomster og ugenert ophold

Forbedret lys/lysindfald i gangen

Dørklokke/spion

Legeaktiviteter til børn v. Tranekær V. Hassing



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 5.

Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdeling 5 er høj, og der er på nuværende tidspunkt ikke problemer med at leje boligerne ud. Dog er der en meget kort venteliste til mindre boliger, hvilket man bør være opmærksom på.

Beboerne er tilfredse med området omkring afdelingen, og Aalborg Kommune har også fokus på udviklingen i Vester Hassing, for at området skal styrkes som et attraktivt bosætningsområde. Det er således tale om et område med stort udviklingspotentiale.

To af de største kritikpunkter fra beboerne er badeværelsernes og køkkenernes standard.

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 fugtproblematikker visse steder og skader på murværket, som der 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.

**Ok
beliggenhed
ift. indkøb, of-
fentlig transport og
grønne områder**

Flere
er utilfredse
med badeværelsets
og køkkenets
standard

Vente-
listen til 1-
og 2-rums bolig-
erne er kort. Vente-
listen til 3- og 4-rums
boligerne er
længere.

Nogle
problemer
med kriminalitet:
Der er mange, som
har været udsat for
tyveri, hærværk eller
indbrud

**Aalborg
Kommune
ser et stort potentiale
for byvækst i Vester
Hassing, den er højt
prioriteret af
kommunen**

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

**Renovering af
badeværelser**

Flere
er utilfredse
med mulighederne
for bilparkering

**Den
generelle
tilfredshed med
at bo i afdelingen
er høj**

**Køk-
ken
renovering**

Der er
fygesne proble-
matikker som skal
afklares og
løses

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.

