

Notat

Afdeling 64, Gandrup - Beboermøde den 28.05.2015 – Værestedet.

Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 22 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Karsten Høgh Jensen
- Gitte Andreasen
- Anders Henning Larsen
- Dorte Hansen
- Jytte Gravesen

Fra administrationen:

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

Karsten 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 64. 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 64.

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 lejeledighed af betydning
- ✓ Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Afdelingens husleje kan ikke konkurrere med ejerboligmarkedet

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Der er "kun" en forskel på kr. 1 pr. m² i forhold til det ejerboligmarkedet.
Renten er pt. meget lav, men det kan være udfordrerne at påvirke bankerne til at låne penge ud - til boligkøb i Ulsted.

RUNDT OM AFD. 64

– BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

Grønne cirkler.

- ✓ Der er en stabil befolkningsudvikling i området
- ✓ Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 7 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.

- ✓ Aalborg Kommune ser et mindre vækstpotentiale i Gandrup
- ✓ Aalborg Kommune vurderer at der mangler aktivitetstilbud og kulturtilbud til unge og voksne

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

TILFREDSHEDSANALYSE

- SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 64 (Der var 36 respondenter der har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen). I undersøgelsen fremgår det bl.a.:

Grønne cirkler.

- ✓ Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj
- ✓ Der er stor tilfredshed med badeværelsets standard
- ✓ Der er tilfredshed med naturmiljøet og den personlige tryghed i Gandrup

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse
- ✓ Utilfredshed med beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder
- ✓ Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder køkkenets standard, indretningsmuligheder samt boligens materialer, særligt på Mellemvang og Gl. Kongevej
- ✓ Beboerne er ikke tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendomsmesteren

Bemærkninger til de gule cirkler.

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

Røde cirkler.

- ✓ Der er utilfredshed med mulighederne for bilparkering

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Der er særlige udfordringer med bilparkering på Græsvangen og Gl. Kongevej. Der er dog en stor offentlig parkerings plads ved siden af boligerne på Græsvangen.

DE FYSISKE FORHOLD

- INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Grønne cirkler.

- ✓ Flotte, velholdte boliger
- ✓ Ingen større problemer med skimmel

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?
- ✓ Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid
- ✓ En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket
- ✓ Flere bebyggelser er udført uden fodblik ved tagfoden, dette forhold bør udbedres
- ✓ 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
- ✓ Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede.

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Administrationen er opmærksomme på de resterende køkkenpartier på Mellemvang
- Vi har fokus på døre og vinduespartierne på Græsvangen og Mellemvang.
- Køkkenudskiftning på Græsvangen og den ”gamle del” af Mellemvang. Adm. vil arbejde videre med udskiftning af disse.

Røde cirkler.

- ✓ Problemer med fugt ved Gl. Kongevej. Forholdet er løst delvist, men problemets omfang/årsag bør belyses

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Problemerne er pt. løst. Følger op ved beboerhenvendelse eller ved fraflytning, om der skal gøres endnu mere!

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 64?

– BEBOERNES EGEN MENING

Grønne cirkler.

- Åbne mekanismer til høje vinduer ved Mellemvang.
- Offentlig transport for ringe

Bemærkninger til de grønne cirkler.

- Det er en politisk beslutning, hvor den kollektiv trafik prioriteres.

Gule cirkler.

- ✓ Hække (udbedring, udskiftning og fjernelse)
- ✓ Fornyelse af udearealer (blomsterbede og nye fliser)
- ✓ Når der bliver lovet reparation, går der ofte 1/2 år inden reparationen bliver udført

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Fornyelse af hække, fliser mv. skal aftales på forårsgennemgang jf. langtidsbudgettet.
- Beboerne skal ikke vente langt tid på en reparation. Kommer der ikke hjælp som aftalt - skal man kontakte ejendomsmesteren igen.

Røde cirkler:

- ✓ Større skur/ carport (bl.a. til el-scooter)
- ✓ Flere og mere tilgængelige p-pladser
- ✓ Flere skabe i badeværelse og køkken – Nyt køkken med flere stikkontakter

Bemærkninger til de røde cirkler.

- ✓ Beboerne skal selv købe ekstra skabe til køkken eller bad.

WORKSHOP

– RESULTATER

Der er fem grupper, der repræsenterer afdeling 64 i Gandrup på workshoppen. De forskellige grupper har forskellige ønsker og prioriteter i forhold til, hvilke indsatser, der skal være i deres boligafdeling. Samtidig er der nogle klare fællestræk for grupperne hvad angår deres ønsker. Fælles for grupperne gælder endvidere, at de til workshoppen ikke har brugt hele spillepladen, men hver kun har placeret op til seks ønsker herpå.

–

1	Hække (udbedring/udskiftning/fjernelse).
2	Større skur/carport (bl.a. til el-scooter).
3	Flere/mere tilgængelige p-pladser.
4	Fornyelse af udeområder (blomsterbede og nye fliser).
4	Offentlig transport.
4	Når der bliver lovet reparation, går der ofte 1/2 år.
5	Åbne mekanismer til høje vinduer (Mellemvang).
6	Flere skabe i badeværelse og køkken.
6	Nyt køkken.
6	Flere stikkontakter.
7	Afspærring mod fugle v. tegltag (Græsvangen).
8	Bedre isolering, plader under vinduer (Græsvangen/Mellemvang).
9	Container usynliggøres/fjernes.

På tværs af de fem grupper er det særligt reovering og fornyelse af udearealerne og udendørsfaciliteterne, der prioriteres. Som det højst prioriterede forhold er arbejde relateret til hække, det gælder enten udbedring, udskiftning eller helt fjernelse af dem.

På andenpladsen prioriteres etablering af større skur og/eller carporte, bl.a. til el-scootere. Derefter følger et ønske om flere og/eller mere tilgængelige p-pladser.

Som en delt fjerde prioritet findes en generel fornyelse af udeområderne, herunder etablering af blomsterbede og nye fliser samt utilfredshed med offentlig transport og en utilfredshed relateret til, at det tager for lang tid før reparationer bliver udført.

På en femteplads findes et ønske om at de høje vinduer på Mellemvang udstyres med åbnemekanismer. På en delt sjetteplads findes forhold til boligernes indretning og stand, herunder at der kommer flere skabe i badeværelse og køkken, at der etableres nye køkkener samt at der kommer flere stikkontakter.

Den syvende prioritet omhandler afspærring mod fugle ved tegltaget på Græsvangen og som ottende bedre isolering i relation til pladerne under vinduet på Græsvangen/Mellemvang. Som det tiende ønske, er det at containerne usynliggøres/helt fjernes.

Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 64

Kuben Management samlede vurdering er en 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.

Spørgsmål fra beboermødet

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.

Sp.:

Bestyrelsen bør gå rundt og banke på hos beboerne for at sikre der kommer så mange som muligt, når der afholdes beboermøder mv. Bestyrelsen er for anonym.

Sv.:

Der er ikke bestyrelsens opgave, at gå rundt til beboerne for at påminde om møder mv. Det er beboernes valg om de ønsker at deltage i møderne det må man som beboervalgt acceptere og respektere.

Sp.:

De kommunale lamper på Blomstervangen virker temmelig ringe.

Sv.:

Der er en kommunal opgave at vedligeholde disse lamper. Administrationen kontakter Aalborg kommune belysning.

Sp.:

Kan der gøres noget omkring de høje vinduer. De kan ikke åbnes uden brugen af en stige.

Sv.:

Administrationen undersøger muligheden.

Sp.:

Har hørt, at der kommer skal aftales længder på heget på Blomstervangen.

Sv.:

Bestyrelsen vil inddrage beboerne på Blomstervangen i denne beslutning.

Jens Erik:

Sundby-Hvorup Boligselskab er i dialog med Aalborg kommune omkring at købe den bagerst del samt de to "fløje" af det gamle rådhus. Der er tanken, at boligselskabet vil bygge boliger på grunden.

Administrationen finder det ikke påkrævet, at man i Gandrup beder Landsbygge-fonden(LBF) om hjælp til en helhedsplan. Afdelingens boliger er for gode. Samtidig har afdelingen har en god økonomi.

Jens Erik gennemgår, hvilket arbejder administrationen planlægger for afdeling 64:

Græsvangen 1-8

- Fokus på døre partier.
- Køkkenudskiftning.
- P-pladser er et vilkår.

Mellemvang 2-24

- Resterende køkkenpartier udskiftes.
- Køkkenudskiftning.
- Fokus på døre partier.

Mellemvang 26-36, 27-37

- Ingen bemærkninger.

Kastanieparken 2-8, 1-11, 13-23, 10-16, 34-36

- Vi er opmærksomme på døre og vinduer

Blomstervangen 1-19

- Vi er opmærksomme på malerbehandling(evt. farveskift) af vinduer, Stern mv.

Gl Kongevej 12, 12A-12M

- Forhuset er ok.
- P-pladser er et vilkår.

Adm. vil arbejde videre med ovenstående.

pkt. 2:

Karsten påpeger at der er ordinært afdelingsmøde den 25. august 2015 kl. 19.00.

Ellers pt. ikke noget nyt fra bestyrelsen. Karsten takkende Rasmus for præsentation.

Mødet sluttede kl. 19.45

Referat tilsendt:

- Opslået på hjemmesiden.