

**Notat**

Afdeling 61, Hals- Beboermøde den 06.05.2015 – Hals Hotel.

Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 28 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Torben Thorup Christensen
- Karin Trindkær
- Marianne Bønlykke Hansen
- Ann Majbritt Axelsen
- Annette Pedersen
- Nils Vinther

Fra administrationen:

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

Torben 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 61. 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 61.

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. 61**

– 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. 61 (Der var 67 respondenter der har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen) i undersøgelsen fremgår det bl.a.:

### Grønne cirkler.

- ✓ God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder
- ✓ Beboerne er tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendomsmesteren
- ✓ Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj
- ✓ Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

### Gule cirkler.

- ✓ Flere er utilfredse med badeværelsets og køkkenets standard
- ✓ Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse
- ✓ Nogle problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud
- ✓ Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne
- ✓ Flere er utilfredse med mulighederne for bilparkering

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Mængden af fælles aktiviteter ligger hos beboerne selv.
- Vedr. køkken og bad så kan beboerne måske gøre brug af råderetten som ved altaner og udestuer (godkendes på beboermødet) Kontakt administrationen for råd og vejledning for brug af råderetten.

## DE FYSISKE FORHOLD

- INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

### Grønne cirkler.

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

### Gule cirkler.

- ✓ Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?
- ✓ En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket
- ✓ Murværk ved støttemure og murkroner er mange steder meget skadet på boliger på Bøgevej

- ✓ Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid
- ✓ Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede
- ✓ Manglende terrasser på de nye boliger ved havnen
- ✓ Bebyggelsen Lilleholm er udført uden fodblik ved tagfoden, dette forhold bør udbedres
- ✓ Der bør ses på de energimæssige perspektiver, da flere af boligerne er dårligt isoleret

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Der er nu mulighed for at etablere altaner på Lilledybet.
- Mængden af fælles aktiviteter ligger hos beboerne selv.

#### Røde cirkler.

- ✓ Der er problemer med bl.a. fygesne ved flere bebyggelser. Forholdet er løst visse steder, men problemets omfang/ årsag bør belyses

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

#### HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 61?

- BEBOERNES EGEN MENING

#### Grønne cirkler.

- ✓ Bedre og pænere ude områder
- ✓ Festlokale og fælleshus

#### Gule cirkler.

- ✓ Renovering af badeværelser
- ✓ Overdækket udendørs opholdsrum (grillpladser, bænke og borde)
- ✓ Opretning/renovering og isolering af gulve

#### Røde cirkler.

- ✓ Køkken renovering
- ✓ Indeklima - varme isolering incl. lofts isolering
- ✓ Skur til el-scooter (incl. opladning) og opbevaring af havemøbler

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

#### WORKSHOP

- RESULTATER

Der er syv grupper, der repræsenterer afdeling 1 i Hals på workshoppen. De syv grupper har forskellige præferencer i forhold til, hvilke indsatser, de ønsker i deres boligafdeling – samtidig med at nogle af ønskerne går igen på tværs af dem. Fælles for grupperne gælder endvidere, at de ikke har mange ønsker. Hvor en af grupperne

har udnyttet hele ti af felterne på spillepladen, har flere af grupperne kun anvendt tre.

1	RENOVERING AF BADEVÆRELSE
2	OVERDÆKKET UDENDØRS OPHOLDSRUM (GRILLPLADSER, BÆNKE OG BORDE)
3	INDEKLIMA, VARMEISOLERING (INCL. LOFTISOLERING)
4	KØKKENRENOVERING
5	OPRETNING/RENOVERING (ISOLERING) AF GULVE
6	BEDRE UDEVEDLIGEHOOLD/PÆNERE UDEOMRÅDER
7	FESTLOKALE/FÆLLESHUS
7	SKUR TIL EL-SCOOTER (INCL. OPLADNING) OG OPBEVARING AF HAVEMØBLER
8	SIKKERHED (DØRTELEFON OG TYVERIFORSIKRING)
8	FORBEREDELSE TIL VASKEMASKINE/SKABE
9	TAG
10	LEGEPLADSER TIL BØRN. KLATREVÆG
11	BEDRE INDRETNING AF BOLIG (GANG, VÆRELSE, STUE)
12	TV-STIK, INTERNET, EL I ALLE RUM
13	SMØGER LUKKES
14	PARKERING

På tværs af de tre grupper synes det særligt at være prioriteter i forhold udeområderne og bygningerne, der går igen. Den første prioritet omhandler dog renovering af badeværelse, hvilket størstedelen af grupperne har angivet som værende vigtigt.

Herefter følger et ønske om overdækket udendørs opholdsrum og på en tredje plads forbedring af indeklima og i den forbindelse varmeisolering, hvorunder er også loftisolering. På fjerdepladsen findes køkkenrenovering og derefter opretning/renovering, herunder også isolering af gulve. Som sjette prioritet findes et ønske om bedre ude-vedligehold og generelt bare pænere udeområder. På en delt syvende plads findes ønske om festlokale/fælleshus samt ønske om et skur til parkering og opladning af el-scootere samt opbevaring af havemøbler. Og på en delt ottende plads findes såvel en højere sikkerhed, herunder dørtelefon og tyverisikring, som forberedelse til vaskemaskine og skabe.

Som tiende prioritet findes legepladser til børn og forbundet hertil eksplicit etablering af en klatrevæg. Herefter følger et ønske om bedre indretning af boligerne, det er blandt andet i relation til gang, værelse og stue – og derefter igen, at der er TV-stik, internet samt el i alle rum. De sidste to ønsker på den ovenstående liste handler begge om udendørs-arealerne – at smøger lukkes og parkeringsforholdene.

### Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 61

Kuben Management samlede vurdering er en Grøn/ 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

Sp.:

Kan der etableres et gæsteværelse i Hals?

Sv.:

Så skulle beboerne beslutte at nedlægge en af de små lejlighed. Det er altid en underskudsforretning at etablere og drive gæsteværelser. Alle boligselskabets afdelinger har mulighed for at leje gæsteværelserne i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Sp.:

Vil beboermødet blive afholdt på Hotellet fremadrettet?

Sv.:

I Nørresundby låner afdeling 13 ofte Kirkecenteret i Løvvangen og det var ønskeligt, at afdeling 61 kunne benytte Ladegården til disse møder. De ønsker dog ikke at, låne et lokale ud til beboermødet.

Sp.:

Fælleshuset på Abildgårdsvej 40B er rigtig dejlig. Kan vi leje dette.

Sv.:

Alle boligselskabets afdelinger har mulighed for at leje fælleshusene i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Jens Erik:

Administrationen føler ikke rapporten giver anledning til, at vi skal gøre iværksætter nogle ekstraordinære tiltag med udtagelse af Bøgevej.

På Bøgevej bør vi overveje at undersøge muligheden for en renovering af "højhuset" samt tagene på de øvrige boliger på Bøgevej. Det kan endda være, at det ville give mening, at Landsbyggefonden(LBF) bliver involveret i en renoveringsplan for Bøgevej.

Boligselskabet og organisationsbestyrelsen har ønsket at bygge 18 nye boliger på Idræts Allé. Kommunen var i første omgang positive overfor projektet, men har efterfølgende meldt tilbage at de ikke pt. ønsker at støtte de nye boliger på Idræts Allé. Administrationen arbejder videre med ønsket om at etablere nye boliger i Hals, da vi på ventelisterne kan se, at behovet er tilstedet.

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. Torben takkede Rasmus for præsentation.

Mødet sluttede kl. 20.00

Referat tilsendt:

- Opslået på hjemmesiden.