

ÅRSBERETNING 2021



- 03** Vi gør en forskel. Sammen
- 04** Vi kom godt igennem corona-nedlukningerne.
- 06** Renoveringer for 1,6 mia kroner siden 2011. Nu er de sidste på vej.
- 08** Småt og godt. 1. kvartal
- 09** Småt og godt. 2. kvartal
- 10** Vi er en medspiller i lokalsamfundene – i hele Nørresundby og oplandsbyerne.
- 12** Indflytning på Lektorgården – nye boliger syd for Limfjorden.
- 14** Vi passer på dit hjem.
- 15** Vi scorer højt, når vi ser på vores effektivitet.
- 16** Vi bygger nyt i Vestbjerg, Dronninglund og Lindholm.
- 18** Ny hjemmeside og nyt beboerweb giver bedre beboerservice.
- 20** Småt og godt. 3. kvartal.
- 21** Småt og godt. 4. kvartal.
- 22** Ny boligsocial helhedsplan: Løvwangen – en levende og mangfoldig bydel.
- 24** Vi tager ansvar for miljøet, sociale opgaver og en bæredygtig økonomi.
- 26** Beboerdemokratiet er fundamentet.
- 27** Efteruddannelse og medarbejderinvolvering er prioriteret højt.

Årsberetning 2021

Udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab,
december 2021

Omdelt til alle beboere
Ansv. red: Jens Erik Grøn.

Tilrettelæggelse: tuen
Tryk: Børge Møller Grafisk
Oplag: 4.800

Trykt på FSC-mærket genbrugspapir





VI GØR EN POSITIV FORSKEL SAMMEN

Det er altid en fornøjelse at sende vores årsberetning på gaden. At se tilbage på årets gang i vores boligselskab. Beretningen er ikke fyldt med tal. Vi bruger den til at samle indtryk og hverdagens resultater op i ord og billeder. Og vi håber, at du – som vi – kan se, hvordan Sundby-Hvorup Boligselskab er med til at gøre en positiv forskel. For den enkelte beboer, for vores medarbejdere og for de lokalsamfund, vi er en aktiv del af.

2021 har været præget af stor aktivitet – trods besværlighederne med corona. Vores medarbejdere har på fornem vis arbejdet sig igennem alle opgaver – store som små. Og i de enkelte boligafdelinger har naboer vist stort samfundssind og hjulpet hinanden godt og trygt igennem pandemien.

Vi bygger fortsat nyt – og er hele tiden på udkig efter områder, hvor vi med attraktive og billige lejeboliger kan bidrage positivt til lokalsamfundet og skabe gode rammer for hjem til alle.

Gennem de seneste år har vi også haft ekstra fokus på renovering af de mest trængende boliger. Når vi runder de sidste af i alt 14 helhedsplaner af, vil godt 2.500 boliger være renoveret for til sammen cirka 1,6 mia. kr. Helhedsplaner, der er blevet til i samarbejde med Landsbyggefonden og henholdsvis Aalborg og Brønderslev Kommuner. Og som er fine eksempler på den solidariske model med almene boliger.

Når vi kigger tilbage på året, der er gået, kan vi endnu engang glæde os over, at vi har et veldrevet boligselskab, hvor folk gerne vil bo, og hvor vi i kraft af en loyal og hårdtarbejdende medarbejderstab, kan levere en høj, høj beboerservice.

Tak til alle, der bidrager positivt til vores boligselskab. Vi ser frem til at skabe flere resultater sammen i det nye år.

Hans Bøyen Christensen

Formand

Jens Erik Grøn

Direktør

VI KOM GODT IGENNEM ÅRETS CORONA-NEDLUKNINGER

Coronaen var på sit højeste, da vi skålede nytåret ind, den 31. december 2020. Og med udsigt til et første halvår, præget af restriktioner, kunne man godt være bekymret for, hvordan det ville gå med vores hverdag i boligselskabet, vores beboerdemokratiske aktiviteter og de serviceopgaver, som vores driftsfolk normalt løser ude ved og inde hos beboerne.

Trods bekymringer – og mange besværligheder på grund af restriktionerne – kom vi flot og godt igennem tiden med mundbind, afstand, sprit og forsamlingsforbud. Hele vejen rundt tog alle de mange udfordringer med åbent sind. Vores medarbejdere arbejdede hjemmefra, holdt virtuelle møder og mødte ind på nye loka-

tioner. Alle opgaver blev løst, a' og til på en uvant og anderledes måde. Men tingene blev gjort.

Så skal vi tage lidt positivt med fra 'corona-tiden', så må det være den holdånd og det gode kollegiale sam-





KLUBAKTIVITETER

I første halvår 2021 var klub- og andre beboeraktiviteter naturligvis sat på pause på grund af coronarestriktionerne. Og for mange var nedlukningen en synlig påmindelse om de gode fælles aktiviteter, der normalt præger flere afdelinger.

Heldigvis er der nu kommet godt gang i de fleste aktiviteter igen, men vi kommer alle sammen til at gøre en ekstra indsats for at fastholde og udvikle fællesskabet i vores boligområder.

5



menhold, der blev vist. Det vidner også om, at Sundby-Hvorup Boligselskab er en rigtig god arbejdsplads, hvor alle er klar til at gå en ekstra runde, for hinanden og for vores beboere. Også naboskabet viste sig fra sin gode side. Vi oplevede mange steder, at naboer hjalp hinanden med praktiske gøremål, der var blevet vanskeligere af restriktioner og smittefare.

Da Aalborg Kommune en overgang blev centrum for et af de ekstra voldsomme, lokale smitteudbrud var vores samarbejde mellem ansatte, beboerdemokrater, kommunen og myndighederne forbilledligt, og på mange måder blev det også en flot markering af, hvor mange ressourcer, vi kan mønstre i boligselskabet.

MØDER BLEV AFVIKLET EFTER PLANEN

Vores mange afdelingsmøder i sensommeren og efteråret blev alle afviklet som planlagt og med flot fremmøde. (se også side 26).

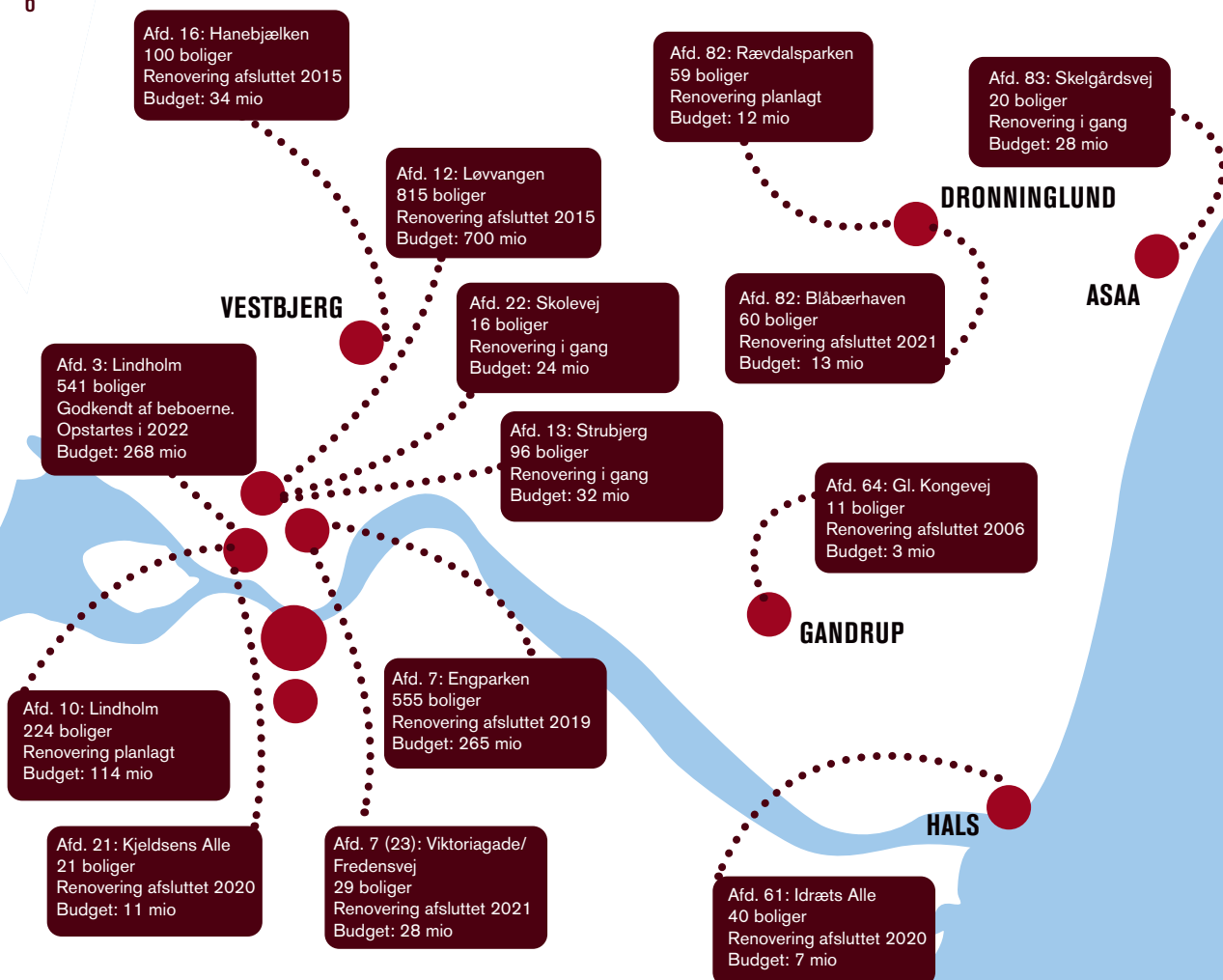
På repræsentantskabsmødet den 15. juni kunne et enstemmigt repræsentantskab godkende fusionen med Dronninglund Boligforening (se side 10). Og selv om vi undtagelsesvist ikke kunne byde på spisning efter mødet, var der også her et stort fremmøde.

NÅR ALT KOMMER TIL ALT – SÅ ER DET VORES BOLIGER, VI BLIVER MÅLT PÅ

Løbende og rettidige renoveringer af vores boliger er et af Sundby-Hvorup Boligselskabs kendetegn. Siden 2015 har vi gennemført eller igangsat renoveringer for i alt 1,6 mia. kroner. I alt 2.500 boliger har fået eller får et

kvalitetsløft, og vi er samtidig lykkedes med at fastholde en husleje, som de fleste kan betale. Mange af renoveringerne er gennemført med støtte fra Landsbygefonden.

6





De nyrenoverede rækkehuse på Skelgårdsvej bliver reelt som nyopførte og attraktive familiehus.

RENOVERINGER AF DE KLASSISKE RØDE BOLIGBLOKKE I LINDHOLM

I de kommende år vil næsten 1.000 boliger i Lindholm, hvoraf de fleste er lejligheder i de karakteristiske rødstensblokke, blive renoveret. I afdeling 3, som består af 541 boliger i Lindholm, er renoveringsprojektet, der er støttet af Landsbyggefondens, allerede godkendt af beboerne. Og i løbet af 2022 bliver renoveringsplanerne for afdeling 10 med 224 boliger i Lindholm også præsenteret for beboerne med henblik på godkendelse.

Selv om renoveringsarbejderne blandt andet omfatter udskiftning af vinduer og renovering af altaner i de fleste blokke, gør vi meget ud af at fastholde de originale arkitektoniske udtryk.

Vi er særligt glade for, at det endelig er lykkedes at få Landsbyggefondens tilsagn til støtte her i Lindholm, hvor der er tale om velfungerende boligafdelinger, og hvor beboerne i en årrække har betalt ind til Landsbyggefondens, netop med det formål, at de kunne ansøge fonden om støtte til nødvendige renoveringer.

RENOVERING AF 20 BOLIGER I ASAA – EKSEMPEL PÅ LOKALT ENGAGEMENT

På Skelgårdsvej i Asaa ligger 20 rækkehuse, som gennem mange år har trængt til en gennemgribende renovering.

Efter fusionen af Sundby-Hvorup Boligselskab og Boligselskabet Østvendssyssel i 2019 har vores projektafdeling arbejdet hårdt på at gennemføre større og mindre renoveringer i boligerne i Østvendssyssel. Et af de større projekter er totalrenoveringen af rækkehusene i Asaa, som nu er gået i gang, og hvor vi i løbet af 2022 sammen med beboerne (som i øjeblikket er midlertidig genhuset) kan glæde os til indvielsen af helt nye boliger.

Det generelle løft af boligstandarden, kombineret med en fornuftig husleje, bidrager til de mange mindre bysamfund, og som boligselskab ønsker vi at være en aktiv medspiller, så lokal vækst og fællesskaber kan spire.



Boligselskabets formand, Hans Bøyen Christensen (th), næstformand Lisbeth Glud (der også er formand i afdeling 3) og direktør Jens Erik Grøn kunne efter beboermødet glæde sig over, at beboerne har sagt ja til de omfattende renoveringsplaner i Lindholm.

1. KVARTAL



BESKÆRING OG BÆREDYGTIGHED

Beskæringen af træer og buske er en af de opgaver, som vores ejendomsfunktionærer løfter i de mørke måneder. De afskårne grene bliver fliset og brugt på stierne rundt i de grønne områder. Som her ved Lindholm Søpark.



Beskæringer af træer indgår i den planlagte vedligeholdelse, som aftales med afdelingsbestyrelserne i de enkelte afdelinger og bliver endelig godkendt på afdelingsmøderne af alle beboere.

Vores ejendomsfunktionærer havde i år besøg af en anlægsgartner, som gav gode råd og tips til arbejdet.

8

NY PROJEKTLEDER I LØVVANGEN

I det tidlige forår bød vi Barikan Solecki velkommen som ny projektleder for den boligsociale helhedsplan i Løvvangen. Barikan skal dermed stå i spidsen for de mange aktiviteter, som udspringer af helhedsplanen (se mere side 22).



40 ÅRS JUBILÆUM

Det er bestemt ikke hver dag, at der er kolleger, som kan holde 40 års jubilæum. Men den 15. januar kunne vores økonomiasistent Gitte Kristensen fejre sit 40 års jubilæum hos Sundby-Hvorup Boligselskab.

Desværre midt i en nedlukning, som ikke tillod det store festivitas. Men hun fik nu ganske fortjent en masse lykønskninger og en stor, stor tak for en altid loyal og stor arbejdsindsats i vores økonomi-afdeling. Til glæde for både kolleger og beboere.

NY GÆSTEBOLIG PÅ TRANE- BÆRVEJ I DRONNINGLUND

Arbejdet med den nye gæstebolig i Dronninglund i et tidligere lagerlokale gik i gang først på året. Vores forretningsudvalg var i foråret på besøg for at se det foreløbige resultat.

Gæsteboligen udlejes til alle beboere i Sundby-Hvorup Boligselskab (se bagsiden).



FUSIONSAFTALE BLEV GODKENDT

Beboerrepræsentanter i begge boligorganisationer godkendte fusionsaftalen, så Dronninglund Boligforenings 24 boliger i Solgaarden fra årsskiftet 2021/22 bliver en selvstændig afdeling i Sundby-Hvorup Boligselskab. Dermed fortsætter Sundby-Hvorup Boligselskab med at vokse i Østvendssyssel, hvor vi allerede har knap 1.000 boliger i 11 afdelinger (se mere side 10).

9



PØLSEGILDER

Pølsevognen fra Pølsedrengene havde nogle travle uger i foråret, da vognen besøgte vores igangværende bygge- og renoveringsprojekter i Viktoriagade (Nørresundby), Blåbærhaven (Dronninglund) samt Skolevej og Strubjerg (Nørresundby), hvor der blev holdt "pølsegilde" for håndværkerne, afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen, byggeledelsen og de medarbejdere, som er tilknyttet projekterne.

Anledningen var de mange udskudte rejsegilder på grund af coronarestriktioner og ønsket om at takke vores håndværkere og samarbejdspartnere.

EN DEL AF LOKALSAMFUNDET

Sundby-Hvorup Boligselskab udspringer – som vores navn også antyder – af byområderne i og omkring Lindholm og Nr. Uttrup. Men i takt med, at efterspørgslen efter gode og billige boliger er vokset, er vores nærområde i dag hele Østvendssyssel.

Selv om vi er vokset i størrelse, så er vi fortsat det lokale boligselskab, som vægter nærhed højt. Vi ønsker at være en aktiv medspiller og del af fællesskabet i såvel storbyen Aalborg som oplandsbyerne

nord for Limfjorden. Og vi er særligt bevidste om, at det kræver en stor indsats at holde tæt kontakt med både vores beboere og de lokalsamfund, vi er en del af.

Vi deltager derfor løbende i dialog med de etablerede foreninger i lokalområderne, så vi kan bidrage til god byudvikling. Og vi investerer i vores afdelinger, så de er tidssvarende og attraktive hjem for vores beboere og gode naboer til resten af byen.

10

DRONNINGLUND BOLIGFORENING BLIVER EN DEL AF SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB

Allerede før sommerferien nikkede beboerrepræsentanterne i de to boligorganisationer ja tak til en fusionsaftale, så Dronninglund Boligforenings 24 boliger i Solgaarden på Fredensgade fra årsskiftet 2021/22 bliver en selvstændig afdeling i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Dermed fortsætter Sundby-Hvorup Boligselskab med at vokse i Østvendssyssel. I dag har vi knap 1.000 boliger med adresse i Østvendssyssel.

Det kræver en stor indsats af både personale og beboervalgte, når man fusionerer to foreninger, men med

de andre vellykkede sammenlægninger i Østvendssyssel i erindring vil vi sørge for, at alle beboere i Solgaarden kommer til at føle sig hjemme i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Aftalen med Dronninglund Boligforening er også et udtryk for, at der bliver lagt mærke til det arbejde, vi har gjort for at give mange af boligerne i vores afdelinger i Østvendssyssel et løft. Hele landsdelen er i dag blevet en naturlig del af 'vores' nærområde, og vi ønsker fortsat at bidrage positivt til udviklingen af hele Østvendssyssel.

Jens Erik Grøn, Arne Pedersen (formand i Dronninglund Boligforening) og Hans Bøyen Christensen nød det gode sommervejr, da aftalen om at lægge Dronninglund Boligforening sammen med Sundby-Hvorup Boligselskab faldt på plads.





Sundby-Hvorup Boligselskab i Østvendssyssel

I Østvendssyssel har vi i dag boliger i Agersted, Asaa, Dronninglund, Flauenskjold, Gandrup, Hals, Hjallerup, Hou, Klokkeholm, Thorup, Vester Hassing og Ørum.

- I 2011 fusionerede vi med Hals Boligforening
- I 2019 fusionerede vi med Boligselskabet Østvendssyssel
- I 2021 fusionerede vi med Dronninglund Boligforening

Vores bidrag til lokalsamfundet

Velholdte lejeboliger kombineret med ejerboliger er med til at sikre boliger for alle og bidrager til et godt og levende lokalområde:

- De unge – på vej ind i familielivet
- Studerende
- Familien
- Ægteparret, der ønsker et mindre hjem, når børnene flytter
- Borgere med særlige behov

NYE BOLIGER – SYD FOR FJORDEN

12



På hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden i Aalborg ligger Lektorgården, et nyopført og arkitektonisk smukt byggeri i gule og sandfarvede teglsten. Her i efteråret er de første beboere flyttet ind i de i alt 112 almene boliger, hvoraf Sundby-Hvorup Boligselskab står for administration af de 56.

Udover almene boliger er der 20 ejerlejligheder samt butiklokaler i den flotte karrébebyggelse.

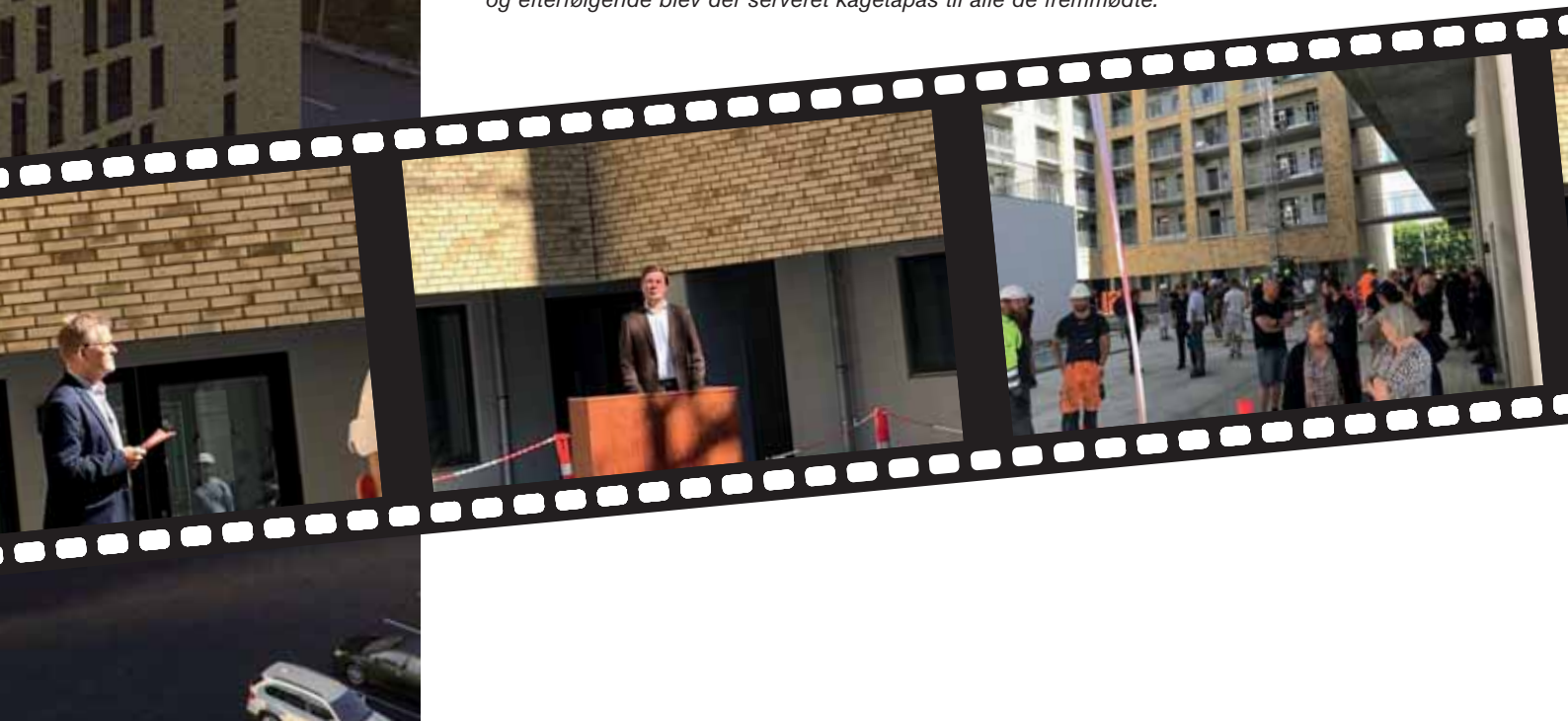
Det er første gang, at vi bevæger os syd for fjorden, og vi glæder os over det fine samarbejde med vores kolleger fra Vivabolog, som administrerer de øvrige 56 almene boliger, samt entreprenør Arne Andersen, der har stået for byggeriet samt salg af ejerlejligheder og butikker.

I de åbne gårdrum vil der til foråret skyde grønne beplantninger op, og beboerne kan derudover nyde den store tagterrasse, der ligger ovenpå byggeriets erhvervslejemål. Samtidig åbner byggeriet sig ud mod omgivelserne med offentligt tilgængelige arealer: Et nyt bytorv, en landskabstrappe og åbne arealer ud mod Universitetsboulevarden.

Lektorgaarden ligger centralt i Aalborg, og når den nye BRT-buslinje begynder at køre gennem bydelen, vil bygningen ligge perfekt for alle, der arbejder og studerer i byen.

Den samlede anlægssum har været 274 mio. kroner.

Rejsegildet i Lektorgården blev holdt med forsinkelse på grund af corona, men da vi endelig kunne – blev håndværkernes indsats naturligvis markeret. Der blev holdt taler af blandt andet borgmester Thomas Kastrup Larsen og direktør Jens Erik Grøn og efterfølgende blev der serveret kagetapas til alle de fremmødte.



GOD BEBOERSERVICE ER VORES HJERTESAG

Vores ejendomsfunktionærer arbejder hver dag med beboerservice i de enkelte afdelinger.

Vi har organiseret os i geografiske søjler, der er knyttet til et afgrænset område og samtidig er tæt på de udlejnings- og økonomimedarbejdere, som håndterer beboerhenvendelser fra de samme områder.

På den måde får vi en tættere og bedre tilknytning til hver enkelt beboer og de enkelte afdelinger. Målet er hele tiden at yde den bedste og mest effektive service, så vores beboere oplever, at de kan bo problemfrit og trygt og samtidig fastholde en attraktiv husleje.

Konkret benytter vi efterårets afdelingsmøder til at samle alle kommentarer og spørgsmål fra beboere om konkrete opgaver, der trænger sig på. Også i år har vo-

res driftafdeling samlet alle disse gode input til en konkret tjekliste, som vores ejendomsfunktionærer tager hånd om så hurtigt som muligt.

Beboerservice er også mere end de akutte og sæsonaktuelle opgaver. I tæt dialog med vores afdelingsbestyrelser gennemgår vi hvert år boligområdernes stand og opdaterer vedligeholdelsesplanerne i de enkelte afdelinger. I år er bygningsgennemgangen blevet suppleret med den lovpligtige, eksterne, granskning, så vi dermed også sikrer, at vores henlæggelser og disponeringer for fremtiden er korrekte.

For beboerne giver det tryghed, at vi derved kan undgå pludselige huslejestigninger i fremtiden, og samtidig at vi har fokus på de aktuelle opgaver.

14





I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale. Aftalen løber fra 2021 til 2026 og kan ses i forlængelse af den aftale, der er løbet frem til 2020. Den nye effektivitetsmålsætning lyder på 1,8 milliarder kroner.

Allerede ved indgåelsen af den første effektiviseringsaftale tilbage i 2016, kunne vi konstatere, at Sundby-Hvorup Boligselskab ligger rigtig godt, når man sammenligner vores effektiviserings-tal med tilsvarende boligorganisationer.

Vi havde allerede før effektiviseringer for alvor kom på dagsordenen lavet flere grundlæggende forandringer – blandt andet med oprettelsen af vore servicebygninger.

Og her ved indgangen til en ny 'effektiviseringsperiode' kan vi se, at mindre end 5% af vores lejemål ligger i en afdeling, hvor vi ikke har et grønt effektiviseringsmærke*. Et godt billede på, at vi allerede har høstet rigtig mange effektiviseringsgevinster og dermed har bidraget til indfrielsen af

den første effektiviseringsaftale mellem de almene boligorganisationer, KL og regeringen.

I de kommende år vil vi i samarbejde med vores medarbejdere og afdelingsbestyrelser fortsat afdække, hvor der kan arbejdes lidt smartere, og hvor vi kan ændre på vores arbejdsgange og/eller processer. Blandt aktuelle indsatser er et øget fokus på vores indkøbsaftaler og det videre arbejde med at digitalisere vores arbejdsgange.



*Et grønt effektiviseringsmærke indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 procent billigere på samtlige benchmarkede konti.

Mere end 95 procent af vores boliger ligger i grønne afdelinger.

NYE BOLIGER PÅ VEJ

Vi har i 2021 arbejdet med flere nye boligprojekter. Byggeriet af Lektorgården er færdiggjort her i efteråret (se side 12) og vi har derudover igangsat byggerier flere andre steder nord for Limfjorden.

● DRONNINGLUND

● VESTBJERG

LINDHOLM
●

● GANDRUP

16



17 BOLIGER I DRONNINGLUND – MOLTKE'S ALLE

Første spadestik blev taget i november, og i begyndelsen af 2023 vil 17 familieboliger i et plan stå klar til indflytning på Moltkes Alle i Dronninglund. Boligerne er på 89 kvadratmeter med en moderne og fleksibel indretning.

19 FAMILIEBOLIGER PÅ VEJ I VESTBJERG

I det sydlige Vestbjerg – ved Niels Lyhnes Vej – begynder vi opførelsen af 19 familieboliger i marts 2022. De velindrettede rækkehuse kommer til at ligge tæt på naturskønne fredede områder mod syd og tæt på byen mod nord.

Der bliver tale om familieboliger i to etager med tre soveværelser og med egen have og terrasse, hvor man kan nyde middags- og aftensolen.

Boligerne er indflytningsklar i begyndelsen af 2023.

FORARBEJDET TIL PLEJECENTER UDSAT

Byggeriet af Gandrup Plejecenter var planlagt til igangsætning i 2022, men i efteråret besluttede vi at aflyse udbudsprocessen, da vi vurderede, at det ikke ville være muligt at holde sig inden for den udmeldte økonomiske ramme. Projektet bliver derfor i øjeblikket genovervejet, inden det på ny sendes i udbud.

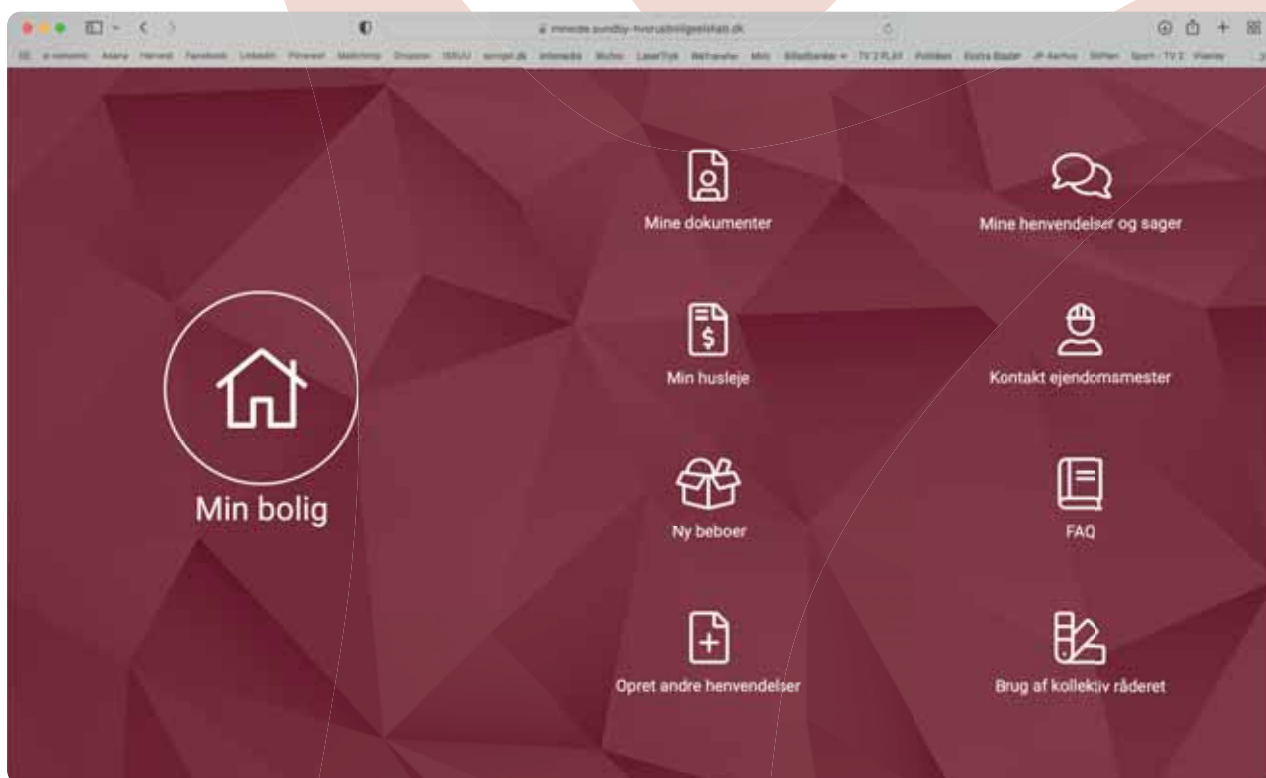
23 BILLIGE BOLIGER PÅ STENHOLMSVEJ I LINDHOLM

Byggeriet, der er tiltænkt særlig udsatte borgere, og som opføres efter loven om 'skæve boliger', er i øjeblikket ved at blive planlagt, og der er indsendt ansøgninger til ministeriet for at ansøge om tilskud til de 'skæve boliger'.

I alt opfører vi 23 boliger og et fælleshus, der skal danne hjem for udsatte borgere, som ikke umiddelbart kan finde sig til rette i en almindelig lejebolig.



MERE OG BEDRE DIGITAL



18

I 2021 blev vores nye hjemmeside og beboerweb taget i brug, og dermed tog vi også hul på en rejse, der vil byde på flere digitale selvbetjeningsløsninger for vores beboere. Målsætningen er, at det skal være nemmere for alle at komme i kontakt med boligselskabet og få svar på sine spørgsmål. Også udenfor normal arbejdstid.

Etableringen af digitale selvbetjeningsløsninger skal altid gå hånd i hånd med muligheden for at få personlig betjening, enten via telefon eller fremmøde. Vores beboere er unge og ældre, enlige og storfamilier, og oplevelsen af, hvad god service er, spænder vidt.

Den nye hjemmeside og beboerweb er derfor et sup-

plement til den service, vi allerede yder i dag, i vores administration og drift, hvor man fortsat kan både ringe og møde op personligt. Flere og flere beboere efterspørger imidlertid muligheder for at kontakte boligselskabet via pc eller smartphone på tidspunkter, der passer ind i den enkeltes hverdag.

På samme måde som med bank, forsikring, rejser og mange andre steder, skal vi også være tilgængelige 24/7 på nettet.

Med den nye hjemmeside har vi derfor også fået et beboerweb, og når man som beboere logger ind på Min Side på beboerweb, kan vi tilpasse siden med information om netop den enkeltes bolig og afdeling.

BEBOERSERVICE....

Hjemmesiden er opbygget med en logisk menu- og temaopbygning, så man bliver guidet igennem de emner, man søger. Og fra MinSide kan man skyde genvej, hvis man har brug for at kontakte os, og man kan udfylde og sende forskellige formularer, når det passer i ens øvrige gøremål. Desuden kan man se dagsorden og referater fra møder i afdelingen samt andre relevante dokumenter, der vedrører ens afdeling og bolig.

Alle oplysninger på MinSide er naturligvis sikret, så det kun er den enkelte beboer, der har adgang til personlige oplysninger. Derfor er der også – særligt første gang – en login-procedure, man ikke kan komme udenom.

For at hjælpe så mange som muligt i gang og indenfor på beboerweb havde vi i efteråret en konkurrence kørende (se side 21), som alene fik 1.200 beboere til at logge ind på beboerweb første gang. Siden er antallet af beboere, der bruger de digitale muligheder, kun øget.

Vi har allerede nu et par konkrete udvidelser på vej til beboerweb, og vi vil løbende udbygge antallet af funktioner og muligheder, som kan hjælpe de enkelte beboere.





SPADESTIK I ASAA

Kort efter sommerferien blev det første spadestik til totalrenoveringen af 20 boliger på Skelgårdsvej i Asaa taget af borgmester Michael Klitgaard, organisationsbestyrelsesformand Hans Bøyen Christensen og direktør Jens Erik Grøn.

Rækkehusene vil efter renoveringen fremstå som helt nye huse. Renoveringsprojektet er støttet af Landsbyggefonden, har et budget på godt 28 mio. kr. og forventes afsluttet ultimo 2022 (se mere side 6-7).

BOSÆTNINGSDAG I ASAA



Vi bliver i Asaa. For i slutningen af august havde Samrådet Østkysten inviteret tilflyttere og borgere til bosætnings- og foreningsdag, hvor Asaa og omegn blev præsenteret med fokus på boligmuligheder, fællesskaber og foreningsaktiviteter.

Sundby-Hvorup Boligselskabs direktør Jens Erik Grøn var inviteret til at give et indlæg, hvor han fortalte om boligselskabet, fordelene ved at bo alment, fusionen med Boligselskabet Østvendssyssel, samt ikke mindst vores afdeling i Asaa og den store renovering af rækkehusene på Skelgårdsvej (se mere side 6-7).

25 ÅRS JUBILÆUM



Ejendomsmester Kurt Johansen fra vores servicecenter i nordøst kunne fejre 25 års jubilæum i sommerens løb.

MORGENBORD FOR NABOERNE

I Hjallerup – vores afdeling 81 – inviterede afdelingsbestyrelsen i begyndelsen af sommeren til kaffe og rundstykker på terrassen. De der mødte op, havde en hyggelig formiddag i godt selskab i det danske sommervejr.



KAFFEBORD MARKEREDE AFSLUTNINGEN AF RENOVERING

Gennem hele året har beboerne i Blåbærhaven i Dronninglund tålmodigt ventet på, at renoveringen af ejendommen med 60 lejligheder blev afsluttet. I begyndelsen af november kunne vi endelig markere afslutningen, og alle boliger har nu fået nye badeværelser og hele bygningen har fået et tiltrængt løft (se også side 6).

Vi inviterede alle beboere til kaffebord i fælleshuset, og ved den lejlighed kom borgmester Michael Klitgaard også forbi og holdt tale om værdien af gode nabo- og fællesskaber. Vi er ganske enige.



KONKURRENCE SATTE FOR ALVOR GANG I BEBOERWEB

Hen over sommeren har vi lanceret vores nye hjemmeside og sammen med den vores nye beboerweb, der er beboernes digitale adgang til service og hjælp.

I efteråret inviterede vi alle beboere til at deltage i konkurrencen om blandt andet 1 måneds husleje, når de loggede ind og besvarede på tre enkle spørgsmål.

Invitationen blev i den grad taget godt imod, så cirka halvdelen af vores beboere nu er koblet på beboerweb.

Vinderen af konkurrencen blev Birthe og Knud Christensen fra afdeling 81 i Hjallerup. Tillykke endnu engang.

DE SIDSTE FÅR GIK PÅ JULEFERIE

Et sikkert tegn på, at vinteren står for døren, er, at fårene i Lindholm Søpark bliver kørt hjem i vinterhi. De sidste får blev hentet i november.

Gennem flere år har fårene stået for bæredygtig naturpleje af skrænterne omkring Lindholm Søpark, hvor de nyder alle de grønne bjørneklo-skud og dermed løser en vigtig samfundsopgave.

Nu glæder vi os allerede til at få dem tilbage til foråret.



LØVVANGEN – EN LEVENDE OG MANGFOLDIG BYDEL

Siden 2008 har den boligsociale indsats gået hånd i hånd med de fysiske forandringer i Løvvangen. Meget er sket i de mere end 10 år, og vores boligafdeling er i dag præget af tryghed, harmoni og mange aktiviteter, og efter de seneste års tætte samarbejde for og med områdets beboere, figurerer afdelingen ikke på ministeriets parallelsamfundsliste. Men vi stopper ikke her.

Løvvangen har i 2021 status af forebyggelsesområde (sammen med 61 andre almene boligområder). Det indebærer blandt andet, at vi fortsat vil have fleksibel udlejning baseret på beskæftigelse og uddannelse ligesom, der sker en stramning af reglerne for, hvem kommunen kan anvise til boligerne.

1. april 2021 tog vi i samarbejde med Aalborg Kommune endvidere hul på en ny boligsocial helhedsplan, så vi kan

understøtte den positive udvikling i området, hvor flere og flere kommer i uddannelse og beskæftigelse.

De boligsociale aktiviteter i Løvvangen går hånd i hånd med afdelingens mange klubber og frivillige initiativer, og fysisk udspringer indsatserne fra Kvarterets Gård i Vangen 83. Det er her vores boligsociale medarbejdere holder til. Og de byder alle indenfor - uanset retning og vej.



ALLE IDEER, BEKYMRINGER, AMBITIONER OG DRØMME ER VELKOMNE:

Ingen bliver afvist, når de kommer forbi Kvarterets Hus for at få et godt råd eller hjælp til at indfri ideer, ambitioner og drømme.

Vi samarbejder med uddannelsesinstitutioner, foreningslivet, jobcenter, Jobcafé Nord for unge, sundhedscenteret, frivillige organisationer med fokus på hjælp til overblik over privat økonomi, iværksætterrådgivning mm.

KVARTERETS HUS FOR ALLE:

- I Kvarterets Hus fokuserer vi på det mangfoldige liv i Løvvangen: Løvvangen er et sted med ambitioner, og vi støtter disse uanset retning og vej.
- Vi fremmer rummelighed, bygger relationer på tværs imellem blokkene og afdelingerne omkring Løvvangen.
- Vi bekæmper isolation og ensomhed ved at fremme deltagelsesmuligheder for alle beboerne.
- Vi bidrager til jobskabelse både til voksne og unge ved at henvise til rette samarbejdspartner i bydelen, for eksempel jobcenter, sundhedscenter, fritids- og foreningslivet, fritidsjob.

Kvarterets Gård rummer – udover det boligsociale team – i dag caféen Mama Moss, driftsfunktioner og rum til beboeraktiviteter.

VI TAGER ANSVAR FOR MILJØET, SOCIALE OPGAVER OG EN BÆRE- DYGTIG ØKONOMI

Vi har ikke kun indskrevet samfundsansvar som et pejlemærke i vores strategi. Vi tager ansvar for samfundet i praksis.

24

Vi arbejder hele tiden i retning af mere bæredygtige løsninger – og sikrer hele tiden den nødvendige balance mellem miljø og økonomi.

Vi værner om vores værdier og store opgave med at sikre gode og sunde boliger til alle. Det er et socialt ansvar, vi tager meget alvorligt.



FOKUS PÅ AFFALDSSORTERING

'Flere kan mere' Sådan lyder sloganet i vores afdeling 12, Løvwangen, hvor afdelings- og organisationsbestyrelsen sammen med vores driftsafdeling har skudt en fælles indsats i gang for at gøre Løvwangen til et grønnere, renere og billigere sted at bo:

GRØNNERE: Fordi flere sorterer og genbruger vores affald til gavn for miljøet

RENERE: Fordi vi ikke har affald eller storskrald liggende rundt i afdelingen.

BILLIGERE: Fordi vores udgifter til renovation falder, når vi sorterer vores affald.

Når vi gør noget sammen, bliver resultatet bedre. Det gælder også, når vi skal af med vores affald. Flere kan **SORTERE** mere. **SAMLE** mere. **SPARE** mere.

Målet er, at vi i Løvwangen får skabt en helt ny og bedre affaldshåndtering. Og samtidig kan spare penge på afdelingens budget. Vi har allerede fået nedgravede affaldsstationer til husholdningsaffald. Men hvis vi bliver endnu bedre til at sortere vores affald, vil der med det samme være penge at spare. Og vi bidrager positivt til en bæredygtig by.

BÆREDYGTIGE RENOVERINGER

I 2021 illustrerer et eksempel fra vores boliger i Blåbærhaven i Dronninglund, hvordan vi arbejder med bæredygtighed i hverdagen:

Blåbærhaven i Dronninglund med 60 boliger er netop blevet renoveret for 13 mio. kroner til glæde for beboerne i ejendommen. Det gamle undertag på en del af bebyggelsen skulle skiftes, men teglstenene har mange leveår endnu.

Derfor valgte vi at genbruge tagstenene, én for én og arbejdet blev flot udført af Thorup Ny Tømrer- og Snedkerforretning. De gamle tagsten blev forsigtigt taget hele ned, undertag, lægter m.v. blev skiftet, og de gamle tagsten lagt op igen. Det er bæredygtighed og sund fornuft:

- **Prisen var bedre end ved køb af nye sten!**
- **Lokale håndværkere udførte opgaven!**
- **Genbrug er godt for miljøet!**



STRATEGISEMINAR 2021

Vores organisationsbestyrelse trak sammen med ledelsen en lørdag ud af kalenderen i november og satte det lange lys på: Hvordan skal Sundby-Hvorup Boligselskab udvikle sig i de kommende år, og hvordan sikrer vi os, at boligselskabet bliver ved med at levere helt i top, når det gælder god almen ledelse, beboerservice, effektiviseringsmål og bæredygtighed?

Budskabet var klart: Vi er bygget på stolte traditioner og står på et solidt fundament. Dét skal der ikke ændres ved. Men vi følger også med tiden: Vi tager samfundsansvar, og vi arbejder med bæredygtighed – både når det gælder miljø, socialt og økonomi. Vi passer på folks hjem.



Hen over nytåret bliver retningen fra strategiseminalet omsat til en opdateret strategi og konkrete indsatser.

BEBOERDEMOKRATIET ER FUNDAMENTET

Året har naturligvis været præget af de begrænsninger, som skiftende coronarestriktioner har budt vores beboerdemokrater. Men vi glæder os over, at det både lykkedes at gennemføre vores repræsentantskabsmøder før sommer og alle afdelingsmøder i sensommeren.

Fremmødet har været på niveau med tidligere år, og der var på alle møder en god tone og respekt for, at vi godt kan være uenige, men at vi også finder løsninger, som de fleste kan se fornuften i.

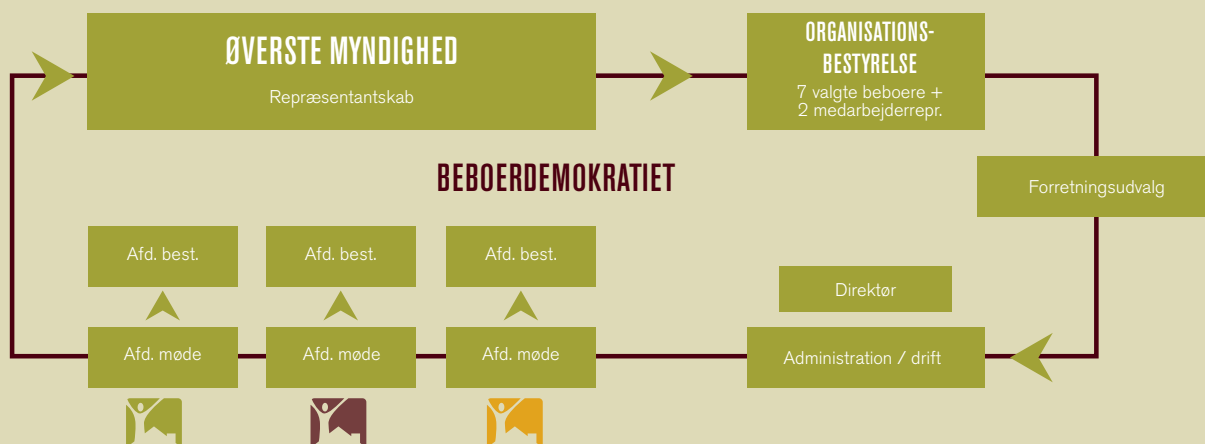
Formelt er repræsentantskabet vores øverste myndighed, og til daglig er det organisationsbestyrelsen der har det overordnede ansvar. Men det er ude på afde-

lingsmøderne og i afdelingsbestyrelserne, at de beboernære ting bliver diskuteret og omsat til konkrete forslag og forandringer.

På alle afdelingsmøder har vi derfor repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og medarbejdere fra drift og administration med. På den måde får vi et godt fælles billede af, hvad der rører sig ude i de enkelte afdelinger.

Konkret udarbejder driften efter afdelingsmøderne i september et samlet katalog med alle de større og mindre ting, der skal samles op, ordnes eller tjekkes. Det er helt lavpraktisk, men er med til at sikre at de enkelte beboere oplever at afdelingsmøderne gør en forskel.

26



Organisationsbestyrelsen bliver valgt af repræsentantskabet, der har repræsentanter fra alle afdelinger. Hans Bøyen Christensen er formand for organisationsbestyrelsen. Næstformand Lisbeth Glud og Nils Vinther er valgt til forretningsudvalget.

VI PRIORITERER EFTERUDDANNELSE OG MEDARBEJDERINVOLVERING HØJT



Det er godt 10 år siden, at Sundby-Hvorup Boligselskab gik forrest blandt almene boligorganisationer og oprettede servicecentre, omorganiserede vores drift og dermed tog hul på de effektiviseringsgevinster, som siden er rullet ind over alle boligorganisationer.

Dengang som nu arbejder vi hele tiden på at optimere vores beboerservice. Men vi ved, at medarbejderens trivsel er nøglen til at lykkes.

Siden har vi også organiseret os i interne 'søjler', så driftsmedarbejderne i de enkelte lokalområder er knyttet til de samme udlejnings- og økonomikolleger inde i administrationen. På den måde sikrer vi et bedre samarbejde internt, og at medarbejderne er tæt på de beboere og områder, de servicerer i hverdagen.

Alle forandringer stiller krav til den enkelte. Det opleves ikke nødvendigvis positivt, at ens arbejdsruti-

ner og -forhold ændres. Det har vi respekt for, og vi søger hele tiden at involvere de enkelte medarbejdergrupper, inden vi sætter nye tiltag i søen. Derfor arbejder vi også løbende med kompetenceudvikling og uddannelsesforløb – internt og eksternt.

I efteråret 2021 har vi indledt en ny runde, som strækker sig ind i 2022. Her er medarbejdere fra hver søjle samlet i alt 4 dage og arbejder med teamsamarbejde, personlige profiler, kommunikation og effektive processer. Undervisningen sker i samarbejde med EUC Nord, og involverer alle medarbejdere.

Vi vil fortsætte med at være en attraktiv arbejdsplads. Med gode kolleger, ordnede arbejdsforhold, plads til udvikling og spændende arbejdsdage. Vi tror på, at trivsel i hverdagen er med til at skabe den bedste beboerservice.



VORES BEBOERE HAR ADGANG TIL SELSKABSLOKALER OG GÆSTEVÆRELSE

Når du bor i Sundby-Hvorup Boligselskab, har du mulighed for at leje gæsteværelser og -boliger samt selskabslokaler til fordelagtige priser.

GÆSTEVÆRELSE OG -BOLIGER:

Lindholm

Stationsvej (2 værelser)

Bakkevej (2 værelser)

Lindholm Brygge (1 gæstebolig)

Nr. Uttrup

Uttrupvej (1 værelse)

Søndre Kongevej (1 værelse)

Dronninglund

Tranebærvej (1 gæstebolig)

SELSKABSLOKALER:

Lindholm:

Bakkevej 11 (Festsal til 70 personer)

Lindholm Søpark 2 (Festsal til 100 personer)

Smedien 97 (Festsal til 40 personer – kun for afd. 10's beboere)

Nr. Uttrup:

Abildgårdsvej 40B (Festsal til 70 personer)

Løvvangen:

Vikingevej 9B (Festsal til 60 personer)

Vangen 283B (Festsal til 60 personer)

Vestbjerg:

Hanebjælken 21 (Festsal til 40 personer)

LOKALEUDLEJNING 2023

Kontoret Lindholm Søpark 4 er ekstraordinært åbent mandag 3/1 2022 fra kl 8.00.

Ekspeditionen åbner denne dag kl 8.00 for udlejning af festlokaler. Fysiske henvendelser fra husstanden registreres efter "først til mølle" princippet. Efterfølgende registreres mail- og telefonhenvendelser i den rækkefølge, de er indgået.

Mails modtaget før 3/1 2022 kl. 8.00 medtages ikke.