

— ÅRSBERETNING —

2016/17



SUNDBY-HVORUP  
Boligselskab

— 2016/17 —

03 Mere end bare  
mursten

04 Sammen løfter  
vi mere

06 Værdien af et aktivt  
og lokalt forankret  
boligselskab

08 Hele vejen rundt  
med renoverings-  
projekter

12 Renoverings-  
projekter

14 Nye boliger på vej

16 Besværligt  
– men det hele værd

18 Løvsangen fik en  
tidlig julegave

20 Nyuddannede  
ejendomsservice-  
teknikere

22 Prøver vi nyt,  
bliver vi også klogere

23 Bo i Aalborg  
er en succes



Sundby-Hvorup Boligselskab  
Årsberetning 2016/17  
Oplag: 4.200 eksemplarer  
Redaktion: Jens Erik Grøn  
Tilrettelæggelse: Tuen  
Redaktionen sluttet:  
8. december 2016

## LEDER REDEJ

## MERE END BARE MURSTEN

Sundby-Hvorup Boligselskab er et solidt og velrenommeret boligselskab, der holder fast i gode dyder og traditioner. Vores kerneydelse – at levere gode, billige og velholdte boliger til vores medlemmer – har fortsat vores største opmærksomhed. Men helt i tråd med tidens krav engagerer vi os også aktivt i det, der er mellem og udenfor murene

Vi ønsker at bidrage til bæredygtige og attraktive boligområder. Vores beboere involveres og engageres. Og vi søger dialog og samarbejde med områdets foreninger, samråd, erhvervsliv og organisationer. Netop boligselskabets lokale forankring – og

kendskabet til de lokale forhold – er afgørende for at udvikle levende, bæredygtige og velfungerende boligafdelinger.

Gennem vores mange renoveringsprojekter og nybyggerier har vi sat vores markante præg på Nørresundby og oplandsbyerne nord for Limfjorden de seneste år.

2016 har været et begivenhedsrigt år i Sundby-Hvorup Boligselskab. Og med denne årsberetning vil vi tage et tilbageblik på nogle af årets højdepunkter. Mange af disse peger også fremad, så vi på den måde tegner et billede af, hvad der kommer til at ske i det nye år.



*Hans Boyen  
Christensen  
Formand*



*Jens Erik Grøn  
Formand*

# SAMMEN LØFTER VI MERE

I disse år er mange øjne rettet mod de almene boligorganisationer. Fra politisk hold er der krav om, at effektivisering frem mod 2020 skal føre til besparelser i omegnen af 1,5 mia. kroner samlet i den almene boligsektor.

Det er mange penge. Men i Sundby-Hvorup Boligselskab kommer udfordringen ikke som en overraskelse. Allerede for fem år siden tog vi et afgørende skridt ved at etablere vores i dag velfungerende servicebygninger og –centre. Ved at organisere vores drift i nye teams og med en stor indsats fra vores trofaste medarbejdere, har vi forenet ønsket om en bedre beboerservice med optimering af vores ressourcer.

Kort sagt handler det jo om at fastholde en lav husleje og fortsat kunne tilbyde en god service, hvor vores beboere oplever, at de får løst de rigtige opgaver af deres ejendomsfunktionærer. Og – ikke mindst – at vi fortsat er en attraktiv og velfungerende arbejdsplads, hvor vores medarbejdere trives.

## VI FORTSÆTTER DET GODE ARBEJDE

Organisationsbestyrelsen holdt tilbage i november 2015 et strategiseminar, hvor temaet netop var optimering af driften med respekt for den gode beboerservice.

Blandt hovedkonklusionerne var særligt, at vi i dag er kommet rigtig langt, samt at vores 360-graders eftersyn har dokumenteret, at beboerne er meget tilfredse med den service, de modtager. Det betyder også, at der ikke kommer til at ske voldsomme forandringer hverken for beboere eller medarbejdere i de kommende år, men vi fortsætter arbejdet med at optimere vores drift.

## DIGITALT VÆRKTØJ TIL OPTIMERING AF DRIFTEN

I løbet af 2016 har vi – i tæt samarbejde med driftspersonalet – forberedt indførelsen af et nyt digitalt værktøj – Docospot Bolig – der skal hjælpe personalet ude i boligafdelingerne med at planlægge og organisere deres arbejde endnu bedre.





Det er medarbejderne selv, der har været med til at sætte målepunkter op, så vi på den måde kan se resultaterne, hver gang vi ændrer på planlægningen og tilrettelæggelsen af arbejdet. Væk med mavefornemmelser – nu får vi et overblik, der viser hvor vi kan optimere vores drift.

### **DIGITALISERING OPTIMERER ADMINISTRATIONEN**

I administrationen bliver flere og flere arbejdsgange digitaliseret. Også her er drivkraften ønsket om at optimere vores processer, så vi kan bruge mere tid på den beboerservice, vores beboere efterspørger.



Digitale tilbud betyder, at ledige boliger udlejes hurtigere end tidligere. Ganske enkelt fordi det er blevet nemmere og hurtigere for boligsøgende at takke ja eller nej til tilbudet, så vi hurtigt kan sende det videre til de næste på ventelisten.

I løbet af 2016 er lejekontrakter og boligmapper også blevet digitaliseret, så alle nye beboere ikke længere får papirudgaver. Her sparer vi betydelig beløb på print, porto og praktisk håndtering af de mange papirer.

# VÆRDIEN AF ET AKTIVT OG LOKALT FORANKRET BOLIGSELSKAB



## NATURPERLEN, LINDHOLM SØPARK

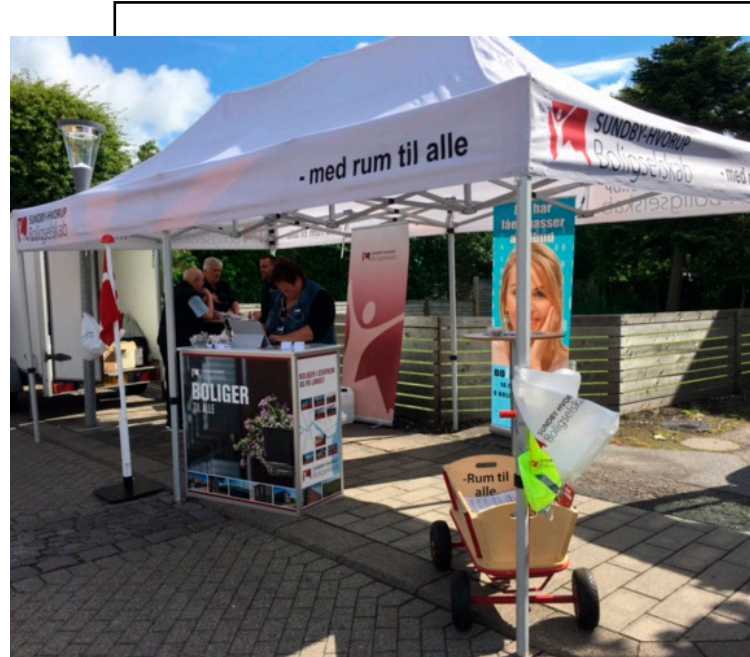
Lindholm Søpark er et velbesøgt område, efter naturstien omkring søen i 2014 blev genåbnet. Sundby-Hvorup Boligselskab har bidraget med ideer, mandskab og ressourcer. Med opførelsen af 44 nye boliger ned til søen kommer vi også til at tilføre området omkring søen ekstra gode rekreative faciliteter, som vil komme alle der bruger området til gavn.

## DELTAGELSE VED ÅRETS TORVEMARKED I HALS

Engagement handler også om at være tilstede, når der er aktiviteter i lokalområdet. Vores personale og afdelingsbestyrelser er tit med, når der er bydelsfester, markedsdage eller andet i de byer og bydele, hvor vi har boliger. For eksempel, når der er Torvemarked i Hals. I år var fire medarbejdere klar til at råde og vejlede de mange besøgende og fik dermed en god snak med nuværende samt kommende beboere.

## DIALOGMØDER MED BORGERFORENINGER I GANDRUP OG VESTER HASSING

Sundby-Hvorup Boligselskab er med gode og efterspurgte familieboliger meget synlig i oplandsbyerne nord for Limfjorden. Derfor er det også naturligt, at vi har en løbende dialog med de etablerede foreninger i byerne – så vi hele tiden kan bidrage til god byudvikling. I 2016 har vi holdt flere møder – særligt i de byer, som kommer til at tage imod flygtninge i den kommende tid.





# HELE VEJEN RUNDT MED RENOVERINGSPROJEKTER



Løvvangen

Gennem de seneste år har det særligt været de store renoveringsprojekter i Løvvangen, Engparken (Nr. Uttrup) og Hanebjælken (Vestbjerg), der har fået opmærksomhed. Med et samlet budget omkring 1 mia. kr. har de tre projekter naturligvis sat deres helt særlige præg på lokalområdene.

- Løvvangen er omdannet til en helt ny bydel og forlod pr. 1. december ministeriets liste over udsatte områder (læs også side xx)
- Engparken er endnu midt i renoveringsprocessen, men vil i løbet af et par år fremstå med 135 totalrenoverede tilgængelighedslejligheder, godt indeklima og imødekommende udearealer
- Hanebjælken – de lave række-/klyngehuse i Vestbjerg – har fået et markant løft med nye tage, vinduer, køkkener og nye udeanlæg





*Engparken*



*Hanebjælken*

---

I 2016 har vi imidlertid arbejdet på mange flere, mindre, renoveringsprojekter, som kommer til at løfte boligstandarden for vores beboere i rigtig mange af vores ældre afdelinger.

Projekterne er alle resultater af de 360-graders eftersyn, som beboerne også har bidraget til. Og hele vejen rundt har vi løbende informeret og involveret beboerdemokratiet.

Mange af renoveringsprojekterne forudsætter et tilskud fra Landsbyggefonden, og forberedelsestiden er derfor forholdsvis lang.

Vores helhedsorienterede arbejde med renoveringsprojekterne har givet genlyd i Landsbyggefonden, som i 2016 fremhævede, hvordan vi med 360-graders eftersynet populært sagt har fået mål alt: Hvordan står det til med de fysiske rammer? Hvor tilfredse er vores beboere med at bo i Sundby-Hvorup Boligselskab?

### **GODT SAMARBEJDE ER NØGLEN TIL VELLYKKEDE RENOVERINGER**

Når renoveringsprojekterne først er i gang – vedtaget og godkendt af Landsbyggefond, boligselskabets bestyrelse og beboerne i afdelingen – overlader vi ikke afdelingen til sig selv.

Det gør en kæmpe forskel, hvis de valgte håndværkere og rådgivere påtager sig opgaven med stor respekt for de beboere, som de arbejder hos. Derfor holder vi en tæt kontakt til alle, der er involveret i projekterne. Og ikke kun på de formelle byggemøder. Også i dagligdagen, hvor vi kommer rigtig langt ved at møde hinandens problemer og udfordringer.

Vi er ikke i tvivl om, at den ordentlighed og respekt for hinanden, som kendetegner vores byggepladser, i sidste ende også bidrager til de bedste løsninger.

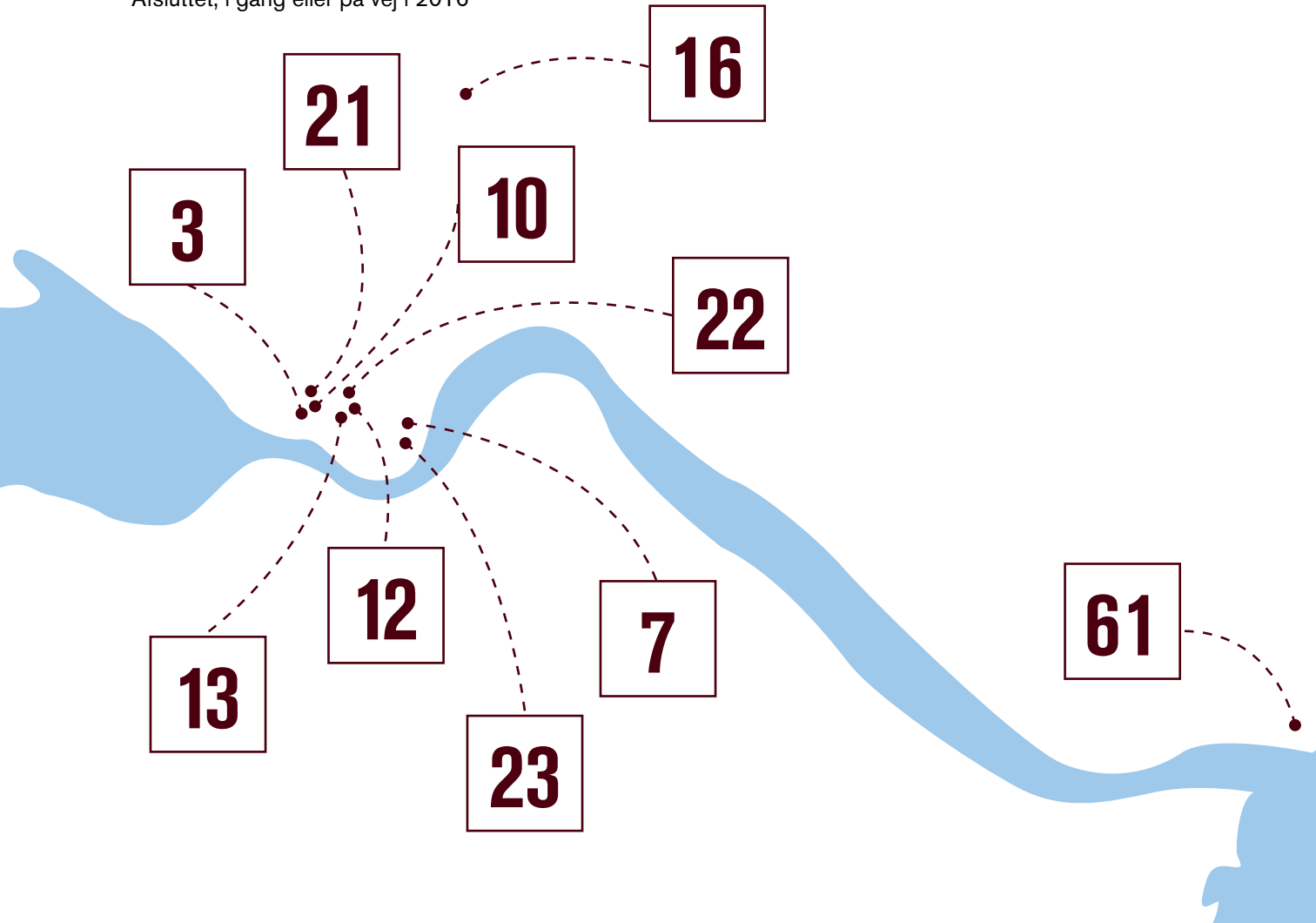
Nyt billede med håndværkere -  
kommer 9/12



---

# RENOVERINGSPROJEKTER

Afsluttet, i gang eller på vej i 2016





## AFDELINGER

### Afdeling 3

- Viaduktvej, Stationsvej, Bakkevej, Ringholmsvej og Frank Rygårds Vej
- 505 boliger
- Facaderenovering, altaner, tilgængelighed i flere lejligheder, udearelaer mm.
- Anslået 296 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.

### Afdeling 7

- Hjørringvej, Uttrupvej, Abildgårdsvej, Gammel Kongevej
- 555 boliger
- Nye vinduer, facader og altaner. 135 af lejlighederne totalrenoveres og gøres tilgængelige for kørestolsbrugere.
- Budget: 265 mio.
- Renovering i gang. Afsluttes 2018.

### Afdeling 10

- Viaduktvej, Voerbjergvej, Uldalsvej og Smedien
- 224 boliger
- Facaderenovering, altaner, tilgængelighed i flere lejligheder, udearelaer mm.
- Anslået 115 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.

### Afdeling 12

- Arkildsdal, Vikingevej, Strubjerg, Vangen
- 815 boliger
- Totalrenovering af lejligheder. Hele området fik et markant løft. I 2016 blev renoveringen præmieriet af Aalborg Kommune i forbindelse med Arkitekturens Dag 2016.
- Budget: 650 mio.
- Afsluttet.

### Afdeling 13

- Adresser: Skolevej 40-70
- 19 boliger
- Udskiftning af tag, vinduer, entredøre og køkkener.
- Budget: 10 mio.

### Afdeling 13

- Adresser: Strubjerg
- 96 boliger
- Forbedret indeklima (facader, vinduer, indgangspartier), nye badeværelser mm.
- Anslået 40 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.
- Budget: 10 mio.

### Afdeling 16

- Hanebjælken (Vestbjerg)
- 100 rækkehuse
- Nye tage, vinduer og døre, køkkener og udearealer.
- Budget: 34 mio.
- Afsluttet.

### Afdeling 21

- Kjeldsens Allé
- 21 rækkehuse
- Bedre indeklima (genvex, vinduer).
- Anslået 20 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.

### Afdeling 22

- Skolevej 3-33
- 16 rækkehuse
- Bedre indeklima (genvex, vinduer), tilgængelighed, mm.
- Anslået 19 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.
- Børnehaven Trolldheden (Skolevej 45) får også renoveret tag og bidrager dermed til et løft af hele området omkring Forbindelsesvejen.

### Afdeling 23

- Fredensvej, Viktoriagade
- 29 rækkehuse
- Bedre indeklima (genvex, vinduer), tilgængelighed, mm.
- Anslået 30 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.

### Afdeling 61

- Bøgevej 2-40 (Hals)
- 18 familieboliger
- Tagrenovering
- Budget: 9 mio.
- Endelig ansøgning indsendes i 2017 til Landsbyggefonden.

# NYE BOLIGER PÅ VEJ

Det første spadestik er taget til nye familieboliger i Hals, Gandrup og Vester Hassing, og i de kommende år skyder der også flere boliger op samt ved Lindholm Søpark. Sundby-Hvorup Boligselskab bidrager med nye attraktive boliger til fornuftige huslejer nord for Limfjorden.

## 44 NYE FAMILIEBOLIGER I LINDHOLM SØPARK

44 familieboliger i Lindholm Søpark vil om et par år bidrage yderligere til livet omkring den naturskønne og populære oase midt i byen.

Byggeriet udgør næste skridt i boligselskabets ambitiøse plan for Lindholm Søpark, som med sin unikke natur og centrale placering allerede i dag er et levende beboelses- og naturområde.

De 44 nye familieboliger skal opføres som tre punktbebyggelser, der varierer i form og højde. Boligafdelingen vil således både komme til at bestå af traditionelt etagebyggeri og rækkehuse. Som en del af det nye byggeri er der planer om at skabe et aktivitetsområde ud mod søen samt

etablering af en bådebro. Projektet lægger også op til at bruge søens vand til opvarmning og køling af boligerne.





## **20 NYE FAMILIEBOLIGER I GANDRUP OG VESTER HASSING**

10 nye familiehuse står klar i løbet af 2017 i hver af de to oplandsbyer. Husene får gennemlyste køkkenalrum og stue samt bryggers og velindrettede værelser. De bliver opført i mursten og med ståltag samt vinduer og døre i træ/alu der tilsammen skaber et spændende arkitektonisk udtryk. Der opføres carport med udhus til hver bolig.

Sundby-Hvorup Boligselskab har allerede i dag flere boliger i Vester Hassing og Gandrup, så de kommende beboere bliver en del af de etablerede afdelinger.

## **FLYGTNINGEBOLIGER I HALS**

18 nye familieboliger skyder op i Hals i 2017. Byggeriet gik i gang i efteråret 2016.

Boligerne er fleksibelt indrettede – så de både kan anvendes af enlige i bofællesskaber og – hvis behovet ændrer sig – som attraktive familieboliger i Hals, hvor boligselskabet oplever en stor interesse for boliger til nyetablerede familier.

## **UDVIDELSE AF STUDIEVEJ**

Institutionen på Studievej 15 i Nørresundby udvides med seks nye boliger, der er klar til indvielse i begyndelsen af 2017.

## **NYT SOGNEHUS I GANDRUP**

Sundby-Hvorup Boligselskab står bag kirkens nye sognehus ved Værestedet i Gandrup på 220 kvadratmeter. Sognehuset indvies i foråret 2017 og kommer blandt andet til at omfatte multirum, depot, organistkontor, præstekontor, gang og toiletter.

# BESVÆRLIGT - MEN DET HELE VÆRD

Beboerdemokratiet kan godt være besværligt. Men netop den mulighed, vores beboere har for selv at bestemme over deres boligafdeling, er også nøglen til at skabe – ikke blot billige boliger – men også fællesskaber og et godt naboskab.

Alle boligafdelinger i Sundby-Hvorup Boligselskab har egne afdelingsbestyrelser, som gennem året er beboernes ambassadører. Og vi tager beboerdemokratiet alvorligt. Det skal give mening at gøre en indsats for sin boligafdeling og sit lokalområde.

I årets løb har vi haft flere arrangementer og initiativer, der har været med til at udvikle og styrke vores beboerdemokrati.

## **STUDIETUR TIL VESTJYLLAND – MED AFSTIKKER TIL FÆNGSLET**

Hvert forår inviterer vi organisations-, repræsentantskabs- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt ejendomsbestyrere og administrationsmedarbejdere på en fælles besigtigelsestur. I foråret gik turen til

Vestjylland, som vi besøgte i det tidlige forår fra fredag til søndag.

Undervejs besøgte vi blandt andet en afdeling i Thisted Bolig, der netop havde afsluttet en større helhedsplan, vi så Nr. Vorupørs berømte havbad og Thyborøns nye betonkirke.

Vi besøgte Huset Venture i Ringkøbing, en social-økonomisk virksomhed samt Anker Fjord Hospice og så de store vindmøller i Hvide Sande. På vej hjem søndag gik turen til Horsens med en rundvisning i fængselsmuseet.

## **MOTIVATIONSKONSULENT**

På vores repræsentantskabsmøde, december 2016, havde vi inviteret forandringskonsulent Helle Glyø til at komme med bud på, hvordan vi kan fastholde og tiltrække folk i og til vores beboerdemokrati.

Helle Glyø har blandt andet har arbejdet med denne problemstilling i foreningslivet for idrætsforeninger, patientforeninger, menighedsråd, spejderorganisationer og arbejdsmiljøorganisationer. Og udfordrin-

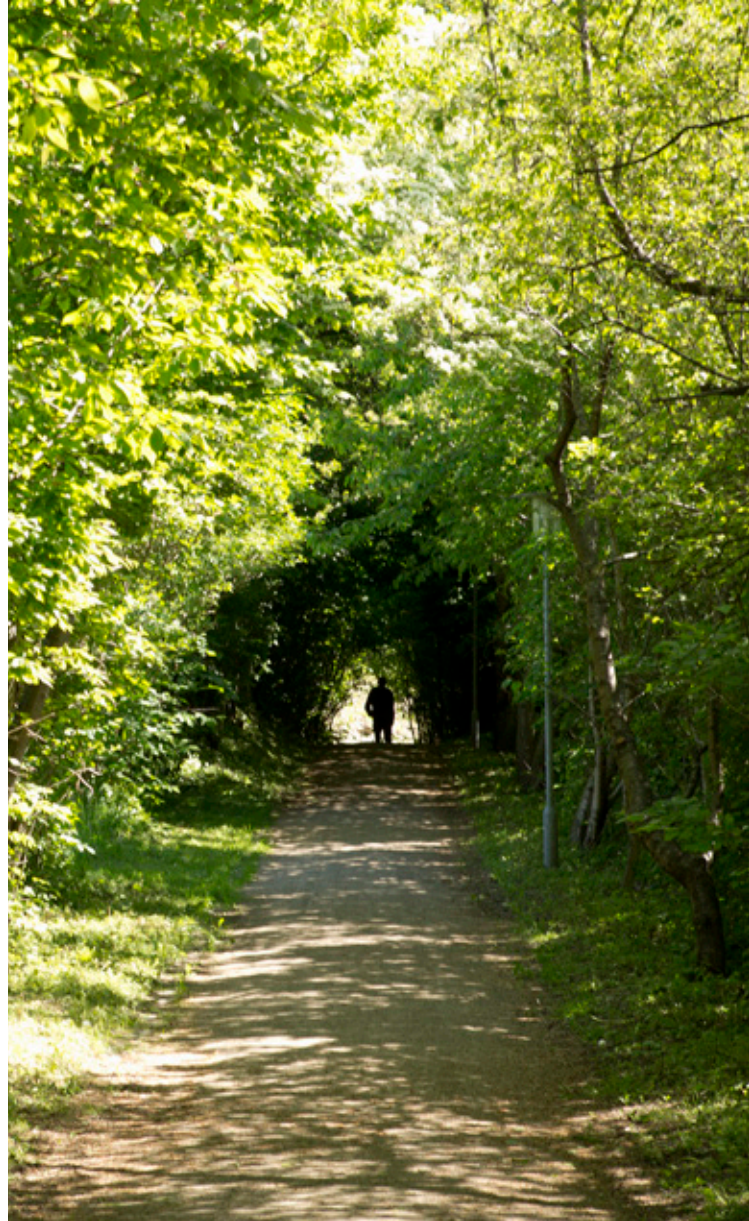


gerne – samt løsningerne – i disse organisationer kan på mange måder overføres til vores arbejde i boligorganisationen

### **STOR INTERESSE FOR GUIDE TIL BEBOERVALGTE**

Vi udarbejdede i slutningen af 2015 en 'Guide til beboervalgte'. Guiden blev rigtig godt modtaget lokalt, men også andre har vist stor interesse for hæftet, der er udarbejdet som en let læst guide til alle der arbejder som beboerdemokrater.

Magasinet Boligen, der udgives af Boligselskabernes Landsorganisation, valgte at omtale guiden tidligere på året, og siden har der været flere henvendelser fra boligselskaber samt bestyrelser rundt i landet, som ønsker at benytte guiden til at sammenligne regler og til almindelig inspiration.



# LØVVANGEN FIK EN TIDLIG JULEGAVE

Løvvangen – afdeling 12 – kunne 1. december 2016 stå op til en tidlig julegave. I mange år har afdelingen været at finde på Regeringens liste over udsatte områder, men i år forlod vi listen – til stor glæde for de mange medarbejdere, frivillige og beboere, som gennem de seneste år har været med til at omdanne området til en helt ny bydel.

I 2015 afsluttede vi den fysiske helhedsplan, så området i dag har åbnet sig til omverdenen, og alle 815 boliger i afdeling 12 er nyrenoverede og attraktive boliger til en fornuftig husleje. Sideløbende har vi – med støtte fra Landsbyggefonden – etableret Kvarterets Hus, som omdrejningspunkt for de mange positive aktiviteter og initiativer i området og 'en vellykket brobygger' mellem de kommunale indsatser og de mange frivillige i Løvvangen. En rolle, som er lykkedes i kraft af husets og medarbejdernes lokale forankring – tæt på den enkelte beboer. Et arbejde der fortsætter positivt i de kommende år efter endnu et tilsagn fra Landsbyggefonden om at støtte den boligsociale indsats i området. Udover dette har vi fået tilsagn fra Udlændinge-

Integrations- og Boligministeriet ("Styrket koordinering i udsatte boligområder", § 14.51.56.10.) så vi også styrke den fælles indsats yderligere med henholdsvis en familiekulturcoach og en fritidscoach, som fra 2017 også vil arbejde i Løvvangen.

## LØVVANGSKOLENS LUKNING SKAL VENDES TIL NOGET POSITIVT

Vores engagement i hele bydelen – også udenfor afdeling 12 – kommer også til udtryk, når vi involverer os i det udviklings- og planlægningsarbejde, der allerede er gået i gang efter beslutningen om at lukke Løvvangsskolen.

Vores udgangspunkt har altid været, at vi skal bakke op omkring de lokale institutioner. Vigtigt er det, at børnene kan gå i en stærk og velfungerende skole. Så nu, hvor Løvvangsskolen lukker, får 'vores børn' nye skoleveje, og vi har lagt os i selen for dels at udvikle det gamle skoleområde og dels arbejde hårdt på at gøre fremtiden for skolebørnene i Løvvangen så god som mulig.





2016/17

# EFTERUDDANNELSE BIDRAGER TIL BEDRE DRIFT

## NYUDDANNEDE EJENDOMSSERVICETEKNIKERE

Tre af boligselskabets ejendomsfunktionærer – Henrik Jensen, Henrik Mikkelsen og Søren Spaun – modtog i 2016 deres svendebrev for at gennemføre uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

De nyuddannede ejendomsserviceteknikere kan fremover selv foretage mindre reparationer i lejlighe-

derne og har fået større viden om de tekniske installationer. Dermed bliver det i mindre grad nødvendigt at tilkalde håndværkere udefra, og i dagligdagen kommer det til at betyde bedre og hurtigere service for beboerne.





## OPKVALIFICERING AF LEDERE

Gennem 2016 har vi også investeret i kompetenceudvikling i ledergruppen.

Regnskabschef Rikke Naur Dybdahl afsluttede i 2016 BLs tillægsuddannelse i Boligjura, der indeholder en detaljeret gennemgang af det samlede lovkompleks, der er gældende for almene boligorganisationer.

Inspektør Christian Peter Rasmussen har i 2016 deltaget i BLs Talent Akademi, der er en ny uddannelse, målrettet udviklingsorienterede almene boligorganisationer.



# PRØVER VI NYT, BLIVER VI OGSÅ KLOGERE

Vi deltager og bidrager gerne i projekter og initiativer, der kan være med til at udvikle vores boligområder. Det kan være stort og småt – vigtigst er det, at vi lærer af de nye tiltag, så vi kan udbrede de gode erfaringer til alle beboere.

## AALBORG UDEN AFFALD

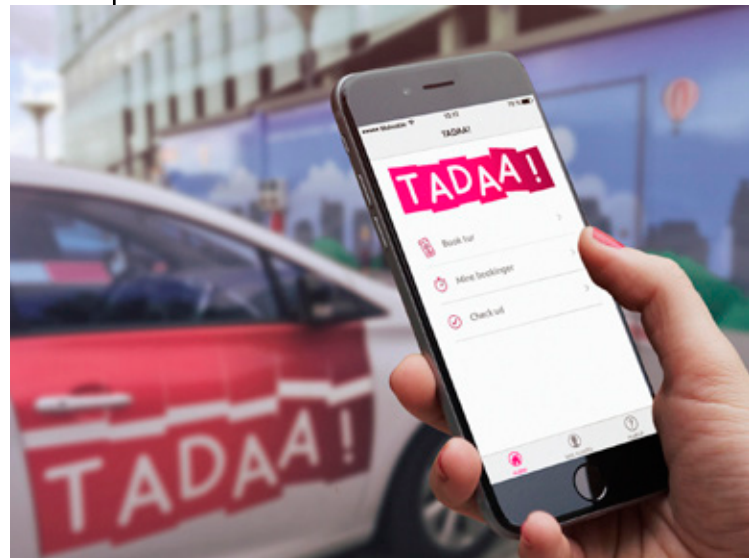
Vi bakker op omkring Aalborg Kommunes affaldshåndteringsplan 'Aalborg uden affald'. Det betyder også, at vi i flere afdelinger i løbet af 2017 vil få nedgravet nye undergrundscontainere eller får opsat containere og kuber til plast-og metalaffald.

Etableringen sker i dialog med de involverede afdelingsbestyrelser, og beboerne bliver orienteret om de nye affaldssorteringsmuligheder.

## ELBIL-ORDNING

Inden årsskiftet 2016/17 bliver der etableret to p-pladser og ladestationer til elbiler i Løvvangen. Her vil der fremover stå to dele-elbiler fra virksomheden Tadaa, som beboerne kan booke og bruge.

Dele-elbiler er et godt eksempel på de muligheder, vi kan udvikle og tilbyde i almene boligafdelinger.

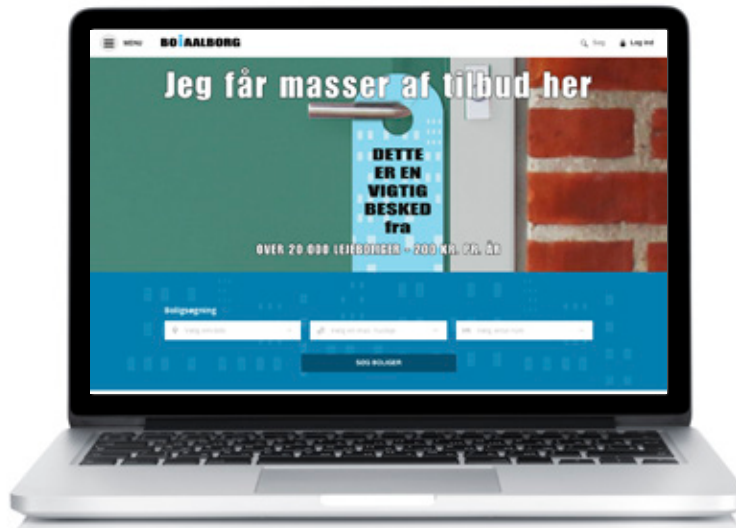


# BO I AALBORG ER EN SUCCES

Den fælles udlejningsportal, *boiaalborg.dk*, har med mere end 20.000 almene boliger, gjort det meget nemmere at søge bolig i Aalborg-området.

Sundby-Hvorup Boligselskab deltager aktivt i samarbejdet med de øvrige boligorganisationer, der er en del af fællesskabet.

For blot 200 kr. om året får boligsøgende adgang til at søge mellem alle vores boligtilbud. Samtidig optimerer vi vores udlejningsprocesser og kan i fællesskab med de øvrige boligorganisationer løfte opgaven med at udvikle portalen. Igen til gavn for vores beboere, som ikke skal betale for at hver organisation bruger ressourcer på de samme systemer.



**ADMINISTRATIONEN**

Lindholm Søpark 4, 9400 Nørresundby  
Tlf. 9817 3066 – [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk)  
[www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk)