

ÅRSBERETNING

2022



- 04** Boliger til alle
- 06** 2022 bød på flere nybyggerier
- 08** Mere end 2.500 boliger renoveret siden 2011
- 12** Løbende vedligeholdelse sikrer attraktive boliger
- 15** Projektledelse i Bo i Nord
- 16** Samfundsansvar og sund fornuft
- 18** Set og sket i 1. halvår '22
- 20** Beboerdemokratiet skal plejes og udvikles
- 24** Et godt sted at arbejde
- 26** Løvvangen i bevægelse
- 28** Oplæg til udvikling af Løvvangområdet
- 30** Set og sket i 2. halvår '22
- 32** Udlejning af gæsteværelser og selskabslokaler

Sundby-Hvorup Boligselskab er stiftet 13. oktober 1943.

Vi er en nonprofit, almen, boligorganisation, som i dag har opført og administrerer mere end 4.500 boliger. Primært nord for Limfjorden.

Vi har pr. 1. december 2022 71 medarbejdere tilknyttet vores drift og administration.

Årsberetning 2022

Udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab, december 2022

Omdelt til alle beboere og udgivet på sundby-hvorupboligselskab.dk
Ansv. red: Jens Erik Grøn.

Tilrettelæggelse: tuen
Tryk: Børge Møller Grafisk

Oplag: 4.800

Trykt på FSC-mærket genbrugspapir



Vi kan se tilbage på 2022 med en god fornemmelse. Det har igen været et godt år i vores boligselskab.

Der har været stor aktivitet. Vi renoverer, vi bygger og der er godt naboskab og mange aktiviteter rundt omkring i vores afdelinger.

Her ved årsskiftet står vi godt og solidt. På et fundament af vores historie, en sund kultur, gode boliger og en stærk økonomi. Det er ikke en selvfølge. Og vi skal derfor fortsat værne om de kvaliteter, der kendetegner Sundby-Hvorup Boligselskab. Det kræver hårdt arbejde – men der bliver også arbejdet godt og effektivt. Hver dag. Det skylder vi vores loyale medarbejdere en stor tak for.

Kigger vi ud i verden, er meget uforudsigeligt. Vi var dårligt trådt ud af corona-pandemien før vores hverdag blev præget af energikrise, inflation og krigen i Ukraine. Det påvirker naturligvis alle. Og vi er meget opmærksomme på, at vi skal passe ekstra godt på hinanden i denne tid.

Vi kan som boligselskab ikke løse alle problemer. Langt fra. Men vi kan blive ved med at skabe de bedste rammer for vores beboeres hjem. Og for deres hverdag.

Årsberetningen 2022 bærer præg af, at vi kærer os om hinanden i Sundby-Hvorup Boligselskab. Det kan vi godt være stolte af.

Vi ønsker alle en glædelig jul og godt nytår



Forrest: Lisbeth Glud, næstformand
Hans Bøyen Christensen, formand
Nils Vinther, valgt til forretningsudvalget

Bagerst: Allan Kirch Pedersen, driftschef
Jens Erik Grøn, direktør
Rikke Naur Dybdahl, økonomichef

BOLIGER TIL ALLE

I Sundby-Hvorup Boligselskab har vi i dag godt 4.500 almene boliger. Boliger i byen og på landet. Ved jorden og i etagebyggeri. Store og små. Vi har boliger til alle.

Vi har beboere, som har boet i vores boligselskab i 60 år, og vi har studerende, som er kort forbi, inden de skal videre på livets rejse.

Mange falder til og skifter fra en mindre bolig til en større i takt med, at familien vokser. Og modsat. Når familien igen skrumper, er den mindre bolig igen attraktiv.

4 Når man bor til leje, er man afhængig af, at den lovede boligstandard og leverede beboerservice lever op til løfterne. Og netop tidssvarende boliger til en attraktiv husleje og med en høj beboerservice har altid været kendetegnende for Sundby-Hvorup Boligselskab.

UDLEJNINGSAFTALE BIDRAGER TIL GODE BOLIGAFDELINGER

De almene boligorganisationer og Aalborg Kommune indgik i år en ny udlejningsaftale, som træder i kraft pr. 1. januar 2023. Et af grundelementerne i aftalen er, at vi løbende får data om beboersammensætningen i alle vores afdelinger – på samme måde som indenrigs- og boligministeriet måler på landets største afdelinger (med over 1000 beboere).

På den måde kan vi reagere rettidigt, hvis selv en mindre afdeling begynder at få en skæv beboersammensætning. I Sundby-Hvorup Boligselskab er vi glade for aftalen, som også viser, at vi sammen – på tværs af boligorganisationer – har viljen til at bidrage til en sund og blandet by.



ABILDGÅRDSVEJ



KASTANIEPARKEN



LINDHOLM SØPARK



BEBOERSERVICE MED FORNUFT

Når vi sammenligner Sundby-Hvorup Boligselskab med andre boligorganisationer, kan vi se, at vi er godt med. Vi lever – godt og vel – op til de effektiviseringskrav, der er opstillet for den almene sektor. Det gør vi, fordi vi rettidigt har tilpasset vores service og organiseret os i teams, der håndterer service i fire lokalområder, tæt på vores beboere. Vi står ikke foran store omlægninger af vores drift eller organisering. Men vi er hele tiden i dialog med

vores medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere, så vi løbende kan indarbejde nye teknologier og tekniske hjælpemidler.

Vores beboerservice må aldrig falde i kvalitet – blot for at indfri nogle effektiviseringsmål.

2022 BØD OGSÅ PÅ FLERE NYBYGGERIER

Vi ønsker at være et boligselskab i vækst og udvikling, så vi til stadighed kan tilbyde tidssvarende og alle typer af boliger i vores naturlige dækningsområde i Aalborg og Østvendssyssel. Samtidig er aktiviteterne med til at sikre en sund og levende organisation og et attraktivt arbejdsmiljø.

I 2022 har der både været projekter, hvor de første beboere inden længe kan flytte ind i deres nye hjem. Og der er projekter, som endnu ikke har forladt skrivebordene hos vores projektafdeling og eksterne rådgivere.

● DRONNINGLUND

● VESTBJERG

6

19 BOLIGER I VESTBJERG

I sommeren 2023 kan 19 familier flytte ind i nye, spændende rækkehuse på Niels Lyhnes Vej i Vestbjerg. Byggeriet går planmæssigt, og i september kunne vi holde rejsegilde. Ved den lejlighed blev håndværkernes gode arbejde fremhævet endnu engang. De 19 boliger ligger tæt på

naturskønne fredede områder mod syd og tæt på byen mod nord.

Boligerne er i to plan med tre soveværelser samt veldisponeret forareal og have.



DRONNINGLUND FÅR 17 NYE BOLIGER

Opførelsen af de nye boliger i Dronninglund går også planmæssigt fremad. Her er der tale om etplansrækkehuse med to soveværelser, et stort stuealrum samt bad med afskærmet bryg-

gersfunktion. Alle boliger får forhave til morgensolen samt større baghave i forlængelse af stuealrummet til aftensolen.



TO PLEJEHJEM PÅ VEJ

Vi har sendt entreprisen på et plejehjem i Gandrup i udbud her i efteråret, og forventer at vi kan påbegynde byggeriet i 2023.

Det andet plejehjem kommer til at ligge i Vestbjerg. Her forventer vi, at byggeriet kan begynde i 2025.



VI HOLDER VEJRET OG KRYDSEK FINGRE FOR GOD LICITATION

8 Beboerne i afdeling 3 i Lindholm sagde i 2021 ja tak til en helhedsplan, så vi kan sætte gang i renoveringer af 541 boliger for 268 mio. kr. Det store renoveringsprojekt er støttet af Landsbyggefonden. Gennem hele 2022 har vores rådgivere arbejdet videre med projektet, og i sensommeren har alle beboere været samlet i mindre grupper for at høre detaljer om renoveringsplanerne. Entreprenøropgaverne skal i udbud i 2023 – og holder budgettet, er det planen at arbejdet skal i gang i 2023.

– Ventetiden er naturligvis rigtig spændende. Økonomien er i forvejen stram, og mange beboere synes, at den varslede huslejestigning er stor men har alligevel sagt god for projektet. Så lige nu holder vi vejret i afdelingen og krydser fingre, siger Lisbeth Glud, der er afdelingsformand i afdeling 3 samt næstformand i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Hun har fulgt projektet fra start. Og er ikke i tvivl om, at det er nødvendigt at få renoveret de populære Lindholm-boliger, så de også i fremtiden vil være attraktive hjem for lokale familier.


– Men der er altid en afvejning, når man på den ene side skal tage hensyn til ønsket om lave huslejer og samtidig skal fremtidssikre boligerne, siger hun.

EN GOD – MEN LANG – PROCES

Arbejdet med renoveringen af Lindholm-afdelingen har taget mange år. Hele vejen er beboerne blevet orienteret. På afdelingsmøder og med nyhedsbreve, der løbende er blevet udsendt.

– Jeg synes, vi er nået frem til en løsning, der rummer de fleste af de ønsker, som beboerne har haft undervejs. På sensommarmøderne er jeg også blevet bekræftet. Folk synes godt om projektet. I det hele taget er det vigtigt, at vi løbende deler så meget af den viden, vi har, som muligt. Der må ikke opstå tvivl om, hvor vi er på vej hen, siger Lisbeth Glud.

Foreløbig må alle væbne sig med tålmodighed. Og en lille smule optimisme. Resultatet af den forestående licitation er vigtigt, for at alle beboerønsker kommer med i planen.



Jens Erik Grøn, Lisbeth Glud og Hans Bøyen Christensen, var glade da beboerne sagde ja til renoveringsplanerne i afdeling 3.



Den største udfordring lige nu er, hvis pengene ikke passer, siger Lisbeth Glud.



Som afdelingsformand repræsenterer hun beboerne i afdelingen. Og som næstformand i Sundby-Hvorup Boligselskab har hun også påtaget sig et ansvar for det samlede boligselskab.

En balanceagt men også en mulighed for – med stor indsigt – at løfte begge opgaver.

- Vores afdeling byder på flere forskellige boligtyper end mange andre (afdeling 3 er oprindelig opført som fire selvstændige bygningsafsnit, der tilmed er opført med flere års mellemrum, red.). Men jeg synes, at vores rådgivere har været gode til at komme rundt i alle lejemålstyper. Så selv om boligerne hver især har egne særpræg, så får vi nu en mere rød tråd gennem afdelingen. Stadig med stor respekt for den originale arkitektur i de røde boligblokke.
- De nyrenoverede boliger vil gøre hele bydelen mere attraktiv. I forvejen synes vi godt om Lindholm. Vi bor i et pænt område, og det vil vi alle ger-

ne blive ved med. Derfor har vi også et ansvar for hele området, siger hun.

Når vi kender resultatet af licitationen, kan vi forhåbentlig sætte gang i selve arbejdet med at renovere afdelingen. Til den tid er det en ny form for information, som alle beboere har brug for. Til den tid er det konkrete varslinger og praktisk information om genhusning, der bliver vigtig for beboerne.

– Men heldigvis har vi i boligselskabet fået opbygget et rigtig godt kommunikations-flow i vores mange renoveringssager. Det kommer nu afdeling 3 til gavn, siger Lisbeth Glud. Hun fremhæver også, at en af Lindholm-teamets ejendomsfunktionærer er blevet tildelt en særlig rolle som bindeled mellem beboere og entreprenør – når den tid kommer.

– Vi kan ikke gøre alle tilfredse. Men vi tror og håber, at når vi er færdige – så ender det med at være rigtig godt.

SAMLET RENOVERER VI 765 BOLIGER FOR 386 MIO. KR. I LINDHOLM

Beboerne i de to Lindholm-afdelinger, afdeling 3 og 10, har godkendt helhedsplanerne, der sætter rammerne for renoveringen af i alt 765 boliger. Det samlede budget er 386 mio. kr.

De planlagte renoveringer omfatter blandt andet: Facaderenovering, nye vinduer og entredøre, altanrenoveringer, nye badeværelser i mange boliger og flere totalrenoverede tilgængelighedsboliger. Samtidig omdannes de grønne anlæg med nye affaldssystemer, opholdsarealer og beplantning. Renoveringsplanerne i afdeling 3 er længst fremme, og her forventer vi opstart i 2023. I afdeling 10 regner vi med opstart et år senere.



10

RÆVDALSPARKEN I DRONNINGLUND ER PÅ LANG REJSE

Selv om der endnu er flere år til, at der forhåbentlig rykker håndværkere ind for at give alle boliger et løft i vores Dronninglund-afdeling 82 – så er vi allerede nu i gang med at informere og involvere beboerne. Vi ved fra vores tidligere helhedsplaner, at en grundig og vedvarende kommunikationsindsats er vejen til et vellykket renoveringsprojekt.

En teknisk gennemgang af boligerne i Rævdalsparken viser, at byggeriet er ramt af ret omfattende fugtproblemer flere steder. Derudover er der en del problemer med taget samt problemer ved terrænet på grund af høj grundvandsstand.



DE FØRSTE SKRIDT ER TAGET

På afdelingsmødet sidste år orienterede vi kort om planerne for en kommende renovering af boligerne i Rævdalsparken i Dronninglund.

Med dette nyhedsbrev vil vi fortælle mere om baggrunden for renoveringsprojektet. Vi sender det til alle beboere i afdeling 82 (som vi også gjorde ved den netop afsluttede renovering af Blåbærhaven).

HVORFOR SKAL RÆVDALSPARKEN RENOVERES?

De fleste synes, at Rævdalsparken er et dejligt sted at bo. Og det skal vi sørge for, at afdelingen bliver ved med at være. Desværre viser en gennemgang af bygget, at der er ret omfattende fugtproblemer flere steder. Derudover er der en del problemer med taget samt problemer ved terrænet på grund af høj grundvandsstand.

Endelig har vi udfordringer med at få de nuværende 9 ungdomsboliger udlejet, hvilket også belaster vores fælles økonomi.

At der er konstateret denne slags problemer, er ikke usædvanligt for byggerier fra denne periode. Da Rævdalsparken er en almen boligafdeling har vi mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om støtte til renoveringen. Når Landsbyggefonden skal yde støtte

til en renovering, stiller den til gengæld en række forskellige krav, blandt andet et boligelskabet skal udarbejde en såkaldt helhedsplan for afdelingen. Derudover yder Landsbyggefonden kun støtte til nogle helt specifikke opgaver.

PRÆKVALIFICERET TIL STØTTE

Den gode nyhed er, at Landsbyggefonden – efter et besøg i Rævdalsparken i efteråret – har prækvalificeret vores projekt, mod at vi foretager nogle supplerende undersøgelser og dermed kan færdiggøre en helhedsplan.

Den 'dårlige' nyhed er, at det tager lang tid at udarbejde og få godkendt en helhedsplan. Dertil kommer, at de nuværende priser på materialer og håndværksarbejde ikke just er med os. Vi kommer altså til at bevæbne os med tålmodighed.

Du kan på de følgende sider læse mere om den forventede tidsplan, og om hvordan beboerne bliver inddraget i arbejdet med helhedsplanen.

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

Nyhedsbrev nr. 1/2022

Omdelt til alle beboere i Afdeling 82, juni 2022.

Nyhedsbrevet supplerer den information, der udsendes direkte fra boligelskabets rådgivere samt er tilgængelig på vores hjemmeside:

www.sundby-hvorupboligselskab.dk

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

BANEPARKEN. 19 NYE RÆKKEHUSE I ASAA

En af de helhedplaner, der er ved at være afsluttet, er renoveringen – eller måske rettere – forvandlingen – af 19 rækkehuse i Asaa, som nu er døbt Baneparken.

Renoveringen af de nedslidte boliger blev mulig efter støtte fra Landsbyggefonden, så husene i dag er blevet til attraktive rækkehuse.



Som en gave til byen og markering af, at Baneparken ligger ved den tidligere jernbanes indløb i Asaa, er der lavet en lille opholdsplads og mødested. På pladsen ligger originale skinner fra Asaa-banen. Pladsen blev indviet i efteråret, hvor de første beboere også netop var flyttet ind i de nyrenoverede huse. De sidste boliger er færdige inden jul 2022.



11

MERE END 2500 BOLIGER RENOVERET SIDEN 2011

Gennem de seneste godt 10 år har vi arbejdet målrettet på at fremtidssikre vores boliger. De omfattende renoveringsprojekter er blevet gennemført med støtte fra Landsbyggefonden og efter en grundig beboerinvolvering.

Medregner vi de to store renoveringsprojekter i Lindholm (afd. 3 og 10), som nu er under forberedelse, har vi samlet renoveret og opgraderet 2.500 boliger til et budget på 1,6 mia kr. siden 2011.

LØBENDE RENOVERINGER – SIKRER ATTRAKTIVE BOLIGER

Planlagt vedligeholdelse er forudsætningen for en stabil huslejudvikling og attraktive boliger. Den planlagte vedligeholdelse dækkes i udgangspunktet af de enkelte afdelingers opsparede midler – det vi i den almene sektor kalder henlæggelser samt afdelingens trækningsret i Landsbyggefonden. Det solidariske princip betyder, at tidligere beboere har lagt penge til side til nuværende beboere, som tilsvarende henlægger til kommende renoveringer.

De planlagte renoveringsopgaver er store og små. Men blandt de større arbejder i 2022 var udskiftning af tage, vinduer, energioptimering og elevatorer.

12

Afdeling 7 – Nr Uttrup:	Udskiftning af garagetage
Afdeling 8 – Lindholm:	Udskiftning af tage
Afdeling 10 – Lindholm:	Etablering af elektroniske låse, fællesvaskeri og pakkebokse
Afdeling 12 – Løvvangen:	Fælles vaskeri og pakkebokse
Afdeling 20 – Lindholm:	Udskiftning af elevator
Afdeling 32 – Lindholm:	Udskiftning af elevator og etablering af ladestander
Afdeling 81 – Hjallerup:	Udskiftning af vinduer på Østermarken
Afdeling 82 – Dronninglund:	Udskiftning af vinduer
Afdeling 83 – Assa:	Udskiftning af vinduer
Flere afdelinger:	Køkkener og badeværelser under kollektiv råderet
Flere afdelinger:	Energioptimering

TAGUDSKIFTNING I AFDELING 8 – LINDHOLM:

Bregnevej, Clematisvej og Forbindelsesvejen

Vi udskiftede de gamle eternittage på 10 huse i afdeling 8. Arbejdet omfattede udskiftning af nye tagplader, lægter, nye tagrender og nedløb i galvaniseret stål, maling af sternbrædder og udhæng i farven sort. Arbejdet gik i gang i slutningen af september og forventes endelig færdigt inden jul.



13

SAMARBEJDE ØGER KVALITETEN AF VORES ARBEJDE

Vores ejendomsfunktionærer er fleksible og bidrager gerne med deres kompetencer på tværs af afdelingerne. På den måde får vi en endnu bedre beboerservice – og billigst mulige drift.

Her er et eksempel fra Uttrupgård Plejehjem på Lerumbakken, hvor garage og skidtgård fik et løft. Vores dygtige medarbejdere udskiftede stolper og lavede ny '1 på 2'-beklædning. Malerarbejdet afventer, at det trykimprægnede træ er tørt og klar til overfladebehandling.



EKSTERNE GRANSKNINGSRAPPORTER – UDSKUDT

Det er efterhånden lang tid siden, at eksterne teknikere var på besøg i vores afdelinger for at foretage en såkaldt 'granskning' af boliger og bygninger.

Ordnningen med ekstern granskning er ny, og det er alle almene boligselskaber, som fremadrettet skal have foretaget en ekstern granskning hvert femte år.

Opgaven, der er betalt af Landsbyggefonden skal være med til at kvalificere vores vedligeholdelsesplaner. Og vi havde da også lovet vores beboere, at granskningsrapporterne ville blive præsenteret i forbindelse med budgetfremlæggelsen på årets afdelingsmøder.

Vi venter imidlertid stadig på at få de endelige granskningsrapporter. Landsbyggefonden arbejder også i 2023 på at få alle rapporter ind samt at kvalitetssikre disse. Vi har derfor endnu ikke – desværre – mulighed for at indarbejde granskningsrapporterne i vores dialog med afdelingsbestyrelserne samt beboerne på afdelingsmøderne.

Vi håber fortsat, at ordningen med eksterne granskninger vil blive et nyttigt redskab til at supplere vores arbejde med vedligeholdelsesplanerne i afdelingerne. Men indtil videre må vi altså væbne os med tålmodighed.



VI HAR OVERTAGET PROJEKTANSVARET I BO I NORD

I 2022 overtog Sundby-Hvorup Boligselskab projektansvaret for Bo i Nord.

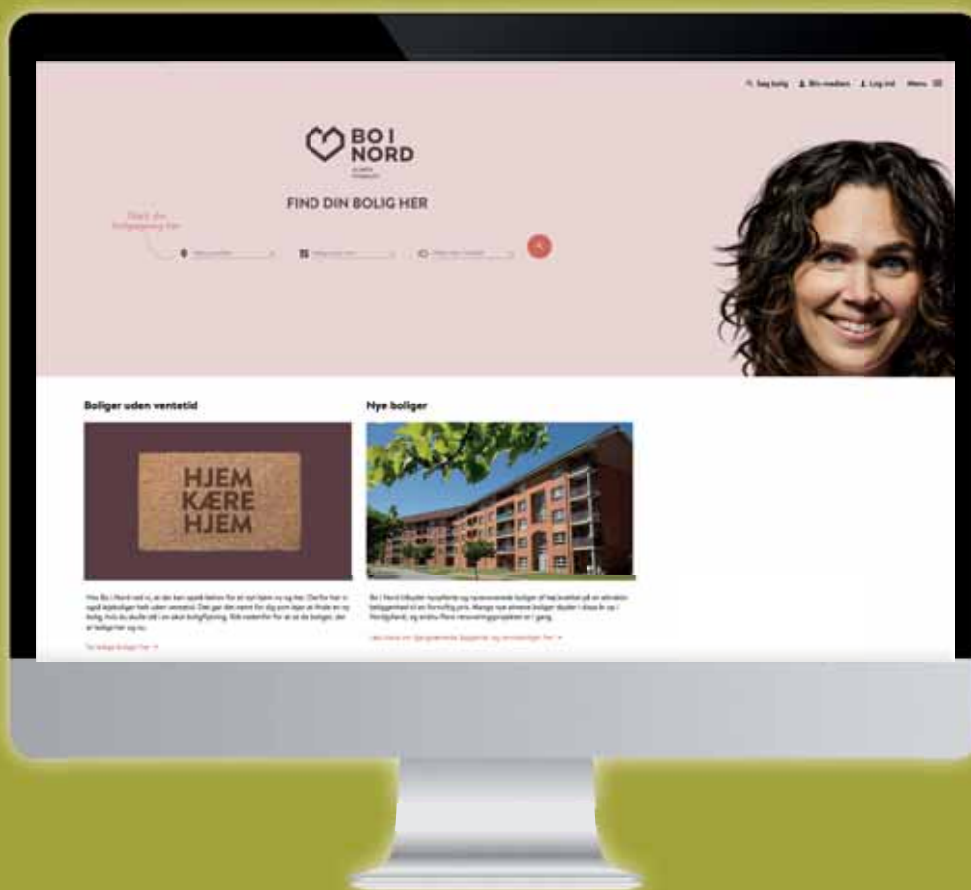
Bo i Nord, der er vores fælles boligportal, er skabt i et samarbejde mellem otte boligorganisationer.

Ved at samle opnoteringen til vores boliger i en samlet portal, yder vi en service, der giver boligsøgende umiddelbare fordele:

- én venteliste til 14.000+ boliger
- ét ventelistegebyr (200 kroner)

Med 14.000 almene lejeboliger i Nordjylland har boligsøgende det største udvalg via Bo i Nord. Samtidig kan vi i fællesskab udvikle og udbygge vores portal til gavn for alle.

Foruden Sundby-Hvorup Boligselskab er Boligforeningen P. M., Boligselskabet Nordjylland, Farsø Boligselskab, Lejerbo Aalborg, Plus Bolig og Vivabolig en del af Bo i Nord.



SAMFUNDSANSVAR OG SUND FORNUFT

Socialt ansvar handler ikke alene om at bygge billige og gode boliger. Det handler også om at tage ansvar for vores omgivelser, vores beboere og medarbejdere og for vores miljø.

I 2015 blev FN's verdensmål vedtaget, og dermed blev der sat en fælles og global retning for, hvordan vi alle bedst kan bidrage til en bæredygtig verden. For hovedparten af alle os, der bor og arbejder i Sundby-Hvorup Boligselskab, kan det virke som en selvfølge, at vi tager et ansvar for vores nærmeste og resten af samfundet. Men i takt med, at omgivelserne udviser en større og større interesse for vores bidrag til en

bæredygtig verden – lokalt og globalt – er behovet for at dokumentere og vise resultater af vores indsatser også vokset.

I 2022 udgav vi derfor vores første 'Hvidbog om vores samfundsansvar'. Her har vi samlet og beskrevet, de mange forskellige områder, hvor samfundsansvar er en integreret og naturlig del af vores hverdag

16



Vores hvidbog om samfundsansvar i praksis er omdelt til alle beboere og findes på vores hjemmeside:

www.sundby-hvorupboligselskab.dk

VORES BEBOERE MÆRKER OGSÅ KRISEN

Høje el- og varmepriser og den høje inflation rammer alle. Og vi er derfor særligt opmærksomme på, at flere af vores beboere kan komme i klemme.

Aktuelt har vi sat gang i et arbejde med at undersøge om opvarmningsformen i 26 af vores boliger i henholdsvis Ørum, Thorup og Hou kan ændres. Disse boliger har el-varme og er i øjeblikket særlig hårdt ramt.

Fra 1. december 2022 har vi ansat inspektør Nikolaj Husum Stisen, som energikonsulent. Nikolaj får blandt sine arbejdsopgaver at afdække hvor og hvordan vi kan optimere vores energiforbrug til gavn for beboere og miljø.

SPAR PÅ STRØMMEN

I oktober lavede vi en kampagne med fokus på strømforbruget i afdelingerne. Alle beboere kom hjem til en dørhænger med budskabet 'Vi sparer sammen'.

Kampagnen var todelt – så den dels gav den enkelte beboer link til gode sparetips og dels opfordrede alle til at være opmærksomme på potentielle besparelser i vores fælles rum. Kampagnen blev godt modtaget, og vi modtog flere gode forslag til besparelser.



17



AFFALDSKAMPAGNE I LØVVANGEN

Vores afdeling 12, Løvvangen har, efter initiativ fra afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen, sat gang i et pilotprojekt, der skal hjælpe alle beboere til at sortere deres affald.

Der er udarbejdet informationsmateriale og afholdt orienteringsmøder. Og der er ved at blive etableret et ambassadørkorps i afdelingen. Driften har desuden sørget for ny og bedre skiltning ved vores forskellige affaldscontainere.

Erfaringerne fra projektet skal bruges i andre afdelinger i takt med at affaldssorteringen bliver udvidet.

1. HALVÅR

FUSION PÅ PLADS

1. januar 2022 trådte fusionen mellem Dronninglund Boligforening og Sundby-Hvorup Boligselskab officielt i kraft. Det betød, at Dronninglund Boligforenings 24 boliger i Solgaarden på Fredensgade i Dronninglund fra årsskiftet blev en selvstændig afdeling (88) i Sundby-Hvorup Boligselskab.



18

JENS ERIK GRØN - 60 ÅR

Fremmødet var stort i festlokalet ved Lindholm Søpark, da vi 1. april markerede direktør Jens Erik Grøns 60 års fødselsdag. Boligselskabets formand, Hans Bøyen Christensen sagde i den anledning blandt andet:

– Grøn har altid bevaret benene på jorden. Han taler lige godt med alle. Og selv om han altid har en ide om, hvilken vej vi skal gå, så forstår han at inddrage alle i beslutningen. Der er ingen tvivl om, at han har en meget stor del af æren for, at vi har bevaret den gode ånd og tone i Sundby-Hvorup Boligselskab, også selv om vi har været gennem mange forandringer, fusioner og er vokset til næsten det dobbelte antal boliger i hans tid.



PAKKEBOKSE I FLERE AFDELINGER

Der er pakkebokse på vej i flere af vores afdelinger. Den første kom allerede på plads i begyndelsen af året. Den er placeret ved Ejendomsmeesterkontoret i Løvvangen (afd. 12).

Nærboks er et nyt netværk af pakkebokse, der gør det lettere, mere fleksibelt og mere bæredygtigt at få leveret pakker fra en række distributører. Lige nu er det blandt andet Bring, Post-Nord, DHL og Burd som bruger Nærboks, men netværket udvides hastigt med flere distributører og pakkeløsninger.



SOMMERUDFLUGT TIL EGHOLM

Mange af vores boligafdelinger har gode traditioner for aktiviteter og arrangementer for beboerne. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 32, Julius Posselts Vej, havde kort efter Sankt Hans arrangeret en udflugt til Egholm. 24 beboere tog imod tilbuddet og havde en skøn dag til den lille ø midt i Limfjorden.



LEKTORGÅRDEN BØD INDENFOR

I maj havde vi Åbent hus i vores nyeste afdeling – Lektorgaarden – på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Th. Sauers Vej i Aalborg.

Vores udlejningsgruppe bød velkommen på terrassen med pizza og levende musik, og så var der mulighed for at blive vist rundt i byggeriet samt i to lejligheder som i dagens anledning var indrettet med møbler og inventar. Lektorgården er nu stort set fuld udlejet.



REPRÆSENTANTSKABET – BOLIGSELSKABETS ØVERSTE MYNDIGHED



Alle boligafdelinger er repræsenteret i vores repræsentantskab, som mødes to gange om året. 10. maj var i alt 49 medlemmer med til årets første repræsentantskabsmøde.

Her blev selskabets årsberetning samt regnskab godkendt.

Derudover nikkede repræsentantskabet også ja til den omfattende helhedsplan for afdeling 10 i Lindholm (se side 8).

FREDAGSHYGGE I VORES NYE AFDELING ENGHAVEN

Afdelingsbestyrelsen i den nyopførte Enghaven (afd. 77 i Nr. Uttrup) tog i maj initiativ til en række af fredagshygge-arrangementer i afdelingen.

Gården var pyntet op med guirlander og der var hjemkøbt forskellige havespil, så der blev dystet i krocket, stige-golf, petanque, ringspil og andre improviserede aktiviteter.

Vejret var ikke helt så godt som der var håbet på, men det holdt nogenlunde tørt, og der blev serveret kaffe, te, snacks, sodavand, øl og pizza, som var dækket op i cykelskuret pga blæsten. Der blev sat musik på boomblasteren, og så gik hyggen derud af.





**ÅBENHED OG
DIALOG ER VIGTIG**

Vores formand, Hans Bøyen Christensen, kunne i år fejre sit 25 års jubilæum som medlem af organisationsbestyrelsen. Heraf mere end 15 som formand.

Den garvede beboerdemokrat ser altså ikke kun tilbage på det seneste år, når han her sætter ord på, hvordan beboerdemokratiet har udviklet sig. Og det går rigtig godt ifølge Hans Bøyen Christensen: – I dag er der afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, bortset fra nogle af vores institutioner, og der er et rigtig godt samarbejde mellem administration, organisationsbestyrelse og de enkelte afdelingsbestyrelser. Tonen er god. Og der bliver lyttet til hinanden. Jeg synes, vi har et velfungerende beboerdemokrati, siger han.

I det forgangne år har organisationsbestyrelsen været særlig opmærksom på at understøtte beboerdemokratiet. Dels som værter for nye, uformelle, formandsmøder og dels som initiativtagere til en kursusaften for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Og i sensommeren var det typisk et medlem fra organisationsbestyrelsen som påtog sig dirigentrollen på årets afdelingsmøder.

– Det er vigtigt, at vi på den måde kommer ud og hører, hvad der sker i de enkelte afdelinger. Vi skal være synlige, og vi prøver at være mindst to medlemmer fra organisationsbestyrelsen med til alle afdelingsmøder. Afdelingsbestyrelserne kan også kalde på os i løbet af året, hvis de har noget, de gerne vil drøfte. Så kommer vi gerne. Hvis vi vil have et levende og velfungerende beboerdemokrati, så skal vi hele tiden hjælpe nye beboerdemokrater i gang, siger han.

Hans Bøyen Christensen fremhæver også de nye formandsmøder, som et tiltag, der har bidraget positivt til beboerdemokratiet:

– Det har været nogle rigtig gode møder, hvor snakken er gået om alle mulige ting. Møderne er helt uformelle, og formen giver plads og tid til, at de enkelte formænd kan dele erfaringer og ideer. Der blev for eksempel talt om samarbejde omkring brugen af afdelingernes festlokaler og beboerhuse. Der blev også talt om at slå aktiviteter sammen, så man mødes på tværs af afdelingerne.

– Den gode tone er også med til at udviske billedet af 'dem og os'. Sådan kunne det nok opleves år til-

bage men ikke længere. I dag bliver der lyttet til alle.

Åbenhed er et nøgleord, der vender tilbage mange gange, når man taler om beboerdemokrati med Hans Bøyen Christensen.

– Ikke mindst vores mange store renoveringsprojekter har lært os, at vi får den bedste beboerinvolvering og -opbakning, hvis vi hele tiden er åbne og fortæller om status. Vores hovedregel er, at 'det vi ved i dag, det ved I andre også i morgen'. Så kan det godt være, at vi får ny information eller viden, som gør, at det vi sagde tidligere ikke længere er rigtigt. Men igen, skal vi så blot huske at få meldt det ud. På den måde sikrer vi, at alle ved, hvad der foregår i deres afdeling.

– Åbenhed er også med til at vise, at vi ikke træffer beslutninger for egen vindings skyld. Der kan godt være svære beslutninger, men så længe vi fortæller åbent og ærligt om vores overvejelser, så accepterer de fleste også resultatet. ■

ORGANISATIONSBESTYRELSEN INVITERER TIL FORMANDSMØDER

Organisationsbestyrelsen tog i marts initiativ til et nyt netværksmøde for alle boligselskabets afdelingsformænd. Formålet med den nye type formandsmøder er først og fremmest at anerkende afdelingsformændenes (og -bestyrelsernes) arbejde og indsats lokalt og samtidig skabe et forum for erfaringsudveksling og inspiration

Formandsmødet var godt besøgt og blev gentaget i november. Og vi ser nu frem til, at formandsmøderne bliver en tilbagevendende begivenhed et par gange om året.

BEBOERDEMOKRATIET SKAL PLEJES OG UDVIKLES



I forlængelse af organisationsbestyrelsens strategiseminar i slutningen af 2021, hvor beboerdemokratiet endnu engang blev udpeget som et strategisk fokusområde, har vi iværksat en række initiativer for netop at understøtte det velfungerende og unikke beboerdemokrati, vi har i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har desuden fået udleveret vores opdaterede udgave af 'Guide til beboervalgte'. I guiden er der korte og enkle beskrivelser af de roller og regler, som er gældende i beboerdemokratiet. Guiden findes også på vores hjemmeside.

22

Særligt påtog organisationsbestyrelsen sig opgaven at støtte op om afdelingsbestyrelsernes arbejde. Blandt andet ved at tilbyde sig som mentorer for de lokale bestyrelser. Et af organisationsbestyrelsens initiativer var desuden i efteråret at invitere nyvalgte bestyrelsesmedlemmer til en kursusaften. Her var organisationsbestyrelsen værter, og aftenen blev afholdt i en uformel tone, hvor alle kunne komme til orde.



AFDELINGSMØDER MED GOD STEMNING

Vores afdelingsmøder, der som bekendt er grundstenen i det lokale beboerdemokrati, blev i år gennemført med stort fremmøde. Det var dejligt igen at mødes – fri af coronaens skygge.

På afdelingsmødet får beboerne indsigt i afdelingens budget, og dermed hvad huslejen går til. Den enkelte afdeling er en selv-

stændig økonomisk enhed – så prioriteringerne i de enkelte afdelinger kan være forskellige.

Det er også på afdelingsmøderne, at beboerne godkender afdelingens husorden og vedligeholdelsesreglement. Og dermed de 'leveregler', som skal være på plads, når man bor tæt og deler fællesfaciliteter. Vi har

netop igangsat et større projekt, som handler om at strukturere og layoute afdelingernes dokumenter, så de er nemmere tilgængelige og logisk opbyggede. Arbejdet kommer til at involvere alle afdelingsbestyrelser i foråret 2023. Og målet er, at det er afsluttet inden næste års afdelingsmøder.



BESIGTIGELSESTUR TIL SØNDERJYLLAND OG FLENSBURG

Efter et par år med aflysninger på grund af corona, kunne vi endelig tage på vores årlige besigtigelsestur igen. Fredag den 10. juni rullede bussen mod syd. Og med var organisationsbestyrelsen, repræsentanter fra vores afdelingsbestyrelser og nogle af de administrative medarbejdere. Destinationen var Flensborg, men undervejs var der stop i blandt andet Vejle og Sønderborg, hvor nye og ældre byggerier blev studeret.

Turen gik også forbi Cathrinesminde Teglværk i Broager, hvor vi fik en indføring i teglværkernes historie i Danmark.

Lørdag var der rundtur i Flensborg, hvor vi blandt

andet så boligbyggerierne langs med den østlige del af Flensborg fjord. I de gamle industriområder blomstrer boligbyggerierne frem med respekt for havnen og byen. Arkitekterne prøver at give bebyggelserne et maritimt look, så de passer ind i omgivelserne. Søndag rullede vi igen mod nord, med et enkelt stop i Seest. Her fik vi en guidet tur på den meget kendte fyrværkerigrund, hvor der i dag er bygget bæredygtige boliger.

Besigtigelsesturen bidrager med sine studiebesøg og netværk mellem deltagerne til udbredelse og opkvalificering af vores beboerdemokrati. Og vi ser allerede nu frem til 2023-turen, der vil bringe os til Malmø.



ET GODT STED AT ARBEJDE

24

Vi ønsker at være en attraktiv arbejdsplads. Med ordnede arbejdsforhold, plads til udvikling og spændende arbejdsdage. Et sted, hvor alle føler sig værdsat, og hvor man er glad for at bruge sin arbejdstid.

I en tid med stort fokus på effektiviseringer, og hvor kendte arbejdsrutiner ændres er der et særligt behov for, at vi involverer de enkelte medarbejdergrupper, inden vi sætter nye tiltag i søen. Derudover tilbyder vi vores ansatte kompetenceudvikling og uddannelsesforløb – internt og eksternt. Netop for at sikre en opstillingsparat arbejdsplads.

I foråret fik vi konsulent Ellen M. Thomsen fra EUC Nord til at lave en trivselsundersøgelse blandt vores medarbejdere. Med en svarprocent over 90 giver undersøgelsen os et godt øjebliksbillede af medarbejdernes trivsel og opfattelse af Sundby-Hvorup Boligselskab som arbejdsplads. Og vi glæder os over, at vi har fået en meget fin generel score (8,3 på en skala til 10) fra vores medarbejdere.

Med undersøgelsen har vi nu fået mulighed for at sætte os konkrete mål, når det gælder medarbejdertrivsel. Og vi har i løbet af året bearbejdet undersøgelsen i hver enkelt af vores organisatoriske søjler og afdelinger.



Hen over årsskiftet 2021/22 gentog vi desuden et efteruddannelsesforløb, som vi første gang havde gennemført i 2017/2018, for alle medarbejdere. På den måde har vi også fået alle nye medarbejdere inkluderet i vores kompetenceudviklingsforløb.

Tovholderne på kompetenceforløbene er vores inspektører og teamledere i økonomi og ekspedition, som er med til at sikre, at forløbene ikke blot ender som endnu en mappe på hylden – men bliver omsat til konkrete og nye handlinger, der gavner den enkelte, det enkelte team og hele Sundby-Hvorup Boligselskab.

TILLYKKE TIL KENNETH OG NIKOLAJ

Vi glæder os, hver gang en medarbejder færdiggør en uddannelse. Stort tillykke til begge.



Kenneth Kleis Hansen modtog i år sit svendebrev på AMU-Aalborg, efter han havde bestået svendepøven og dermed er udlært som ejendomsservicetekniker.



Vores kontorelev, Nikolaj Domino Kristensen, var i efteråret til afsluttende eksamen i sin kontoruddannelse med administration som speciale. Nikolaj bestod med topkarakter for sin opgave om robotstyret effektivisering af lokalebooking.

STORT TILLYKKE TIL BEGGE

LØVVANGEN I BEVÆGELSE

Siden 2008 har Sundby-Hvorup Boligselskab stået bag den boligsociale indsats med støtte fra Landsbyggefonden. Og i forbindelse med en omfattende fysisk helhedsplan gennemgik alle boliger og udearealer store forandringer i 2015. Løvvangen er i dag 'en helt ny bydel'. Men vi er ikke i mål. Området er fortsat på ministeriets liste over forebyggelsesområder. Derfor arbejder vi med en kombineret boligsocial indsats og et aktuelt forslag om fysiske forandringer i hele Løvvangområdet.



26

VI VIL INVESTERE I NYE BOLIGFORMER

En fortsat positiv udvikling af Løvvangen forudsætter dels en vedholdende boligsocial indsats og dels en fysisk kobling til resten af området.

Sundby-Hvorup Boligselskabs direktør, Jens Erik Grøn, har fulgt udviklingen i Løvvangen på nærmeste hold er ikke i tvivl:

– Hvis vi fortsat skal sikre en positiv udvikling i Løvvangen, så skal vi supplere den boligsociale indsats med flere fysiske forandringer. Vi har gennem alle årene arbejdet tæt og godt sammen med Aalborg Kommune. Det kommer vi også til i de kommende år, hvor vi – for Løvvangens skyld – må rykke endnu tættere sammen om de gode løsninger. Ved at opføre nye boligformer – lave punkthuse – vil vi tilføre området et nyt, attraktivt og karakterfuldt bykvarter, som kan bidrage til at tiltrække endnu flere ressourcestærke beboere ind i området. Den fysiske helhedsplan i 2015

gav de eksisterende boligblokke og omkringliggende grønne områder et uvurderligt løft. Nu er vi klar til sammen med kommunen at tage et ansvar for udviklingen af resten af Løvvangen, siger Jens Erik Grøn.

Det er på den baggrund, at Sundby-Hvorup Boligselskab har udarbejdet et oplæg til masterplan for hele Løvvangområdet (se næste opslag) for på den måde at sikre betalbare boliger, der kan komplementere de nuværende boligblokke i vores eksisterende afd. 12, Løvvangen. Jens Erik Grøn forklarer:

– Løvvangen har potentialet til at blive et spirende og mangfoldigt kvarter, med blandede boligtyper. Stedet, hvor townhouses/byhuse med tagterrasser og små private haver mødes med etagebyggeriet i en ny sammensætning og dermed byder nye beboere velkommen.



VI SKAL SKABE EN NY FORTÆLLING

– Data viser, at Løvvangen er et andet sted, end det folk engang talte om – og nogle fejlagtigt stadig taler om. Et eksempel er, at børn virkelig trives her. Ja faktisk bedre end andre steder i Nørresundby, når vi ser på trivselsmålingerne. Det er forandringer, der er sket i et tæt og stærkt samarbejde med skoler, institutioner og foreninger, og som afspejler den store indsats, som mange yder for at sikre en fortsat positiv udvikling i området, siger Barikan Solecki.



27



Hun er projektleder for den boligsociale helhedsplan i området. Og glæder sig over, at den seneste forskning fra Det nationale forsknings- og analysecenter for velfærd, VIVE, viser mange tegn på, at boligsociale helhedsplaner yder et stort bidrag til at reducere chanceulighed.

Men det er også en kendsgerning, at Løvvangen fortsat optræder på ministeriets liste over forebyggelsesområder. Derfor skal ressourcestærke familier fastholdes og tiltrækkes til området, og ifølge Barikan Solecki er en af de store opgaver lige nu at få Løvvangen nye identitet som et attraktivt og mangfoldigt boligområde udbredt. Både internt blandt beboerne, og eksternt til omverdenen:

– Den største opgave for os alle i Løvvangen lige nu er at kigge ind i vores egen identitet og skabe en ny fortælling om Løvvangen. Vi SKAL lave vores fortælling om. Det arbejder vi på strategisk med Aalborg Kommune og alle vores samarbejdspartnere, og vi kommer til at folde den nye fortælling ud, så beboere, naboer og alle andre kan se, hvilken dejlig bydel Løvvangen er i dag, siger Barikan Solecki.

FORSLAG TIL MASTER



Vi har – sammen med vores gode naboer fra Boligforeningen af 1944 – præsenteret et bud på udviklingen af Løvvangen i form af et oplæg til masterplan for hele området. Masterplanen er vores bud på en realisering af Aalborg Kommunes egne tanker og visioner for området.

Der ligger et stort potentiale i området ved Løvvangen, og vi ønsker at styrke områdets karakter og identitet samt øge samhørigheden mellem etageboligerne og de omkringliggende parceller og kolonihaver. Vi vil gerne medvirke til, at der sikres et varieret boligudbud, hvor private og almene bo-

PLAN FOR LØVVANGEN

liger blandes. Der skal arbejdes med det levende byrum i form af mødesteder og aktiviteter, og området skal udvikles med afsæt i de grønne rekreative arealer.

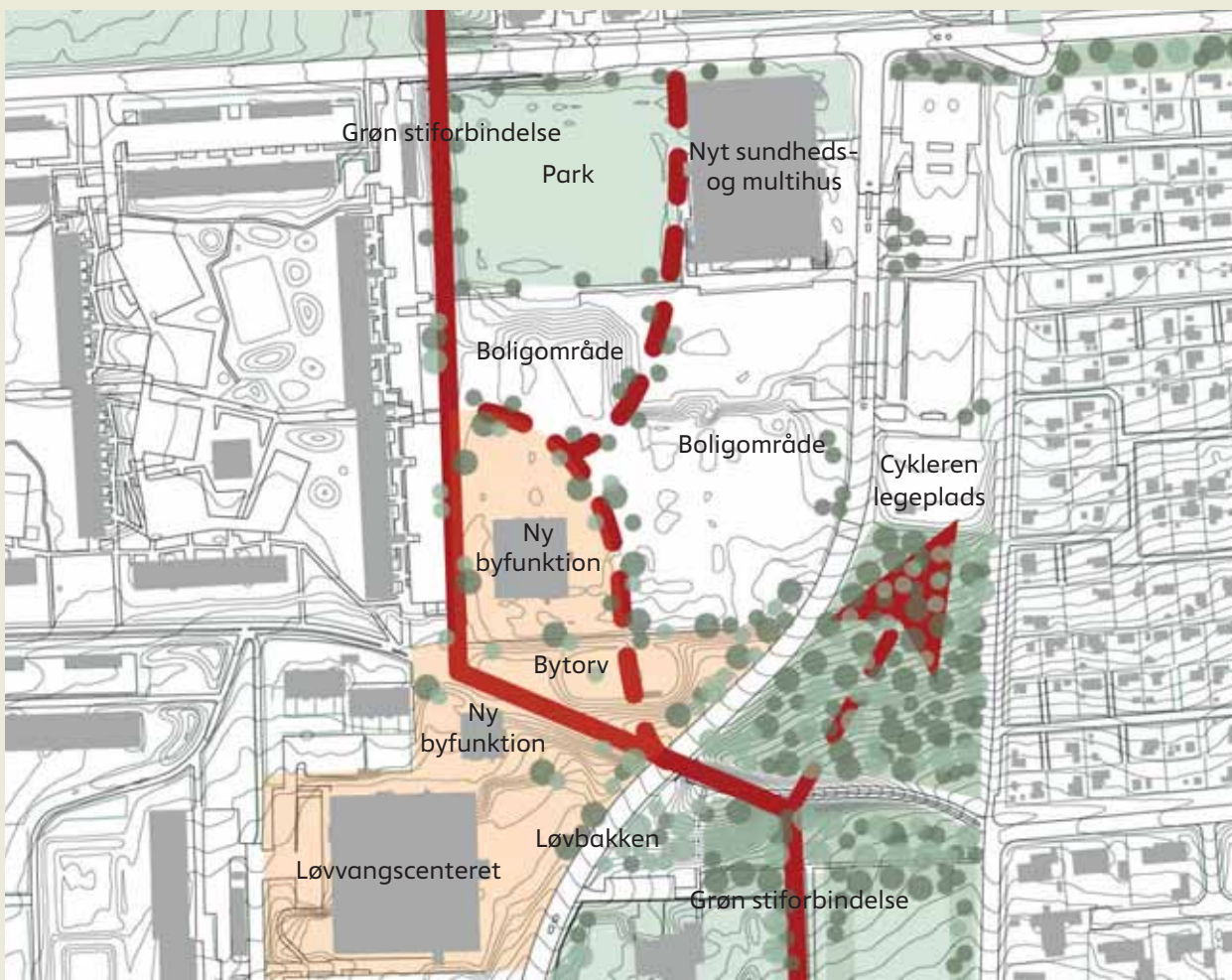
Et af hovedgrebene er etableringen af den grønne rygrad. En grøn gang- og cykelforbindelse, der vil gå på tværs af Forbindelsesvejen og binde Løvvangen sammen med resten af Nørresundby og skabe bedre adgang til naturen og byens forskellige funktioner.

Med nedrivningen af Løvvangskolen samt opbygningen af et nyt kvarter med det kommende sundhedshus og nye byfunktioner ligger der et stort potentiale i at nytænke strukturen omkring Løvvangcenteret og dermed skabe en større sammenhæng til hele området.

På den måde kan man forstærke områdets attraktivitet, aktivere de nuværende lukkede facader og skabe et nyt, levende byrum med for eksempel cafe, byttebørs og butik.

Vi forestiller os en blanding af både almene og private boliger i et nyetableret område, der forandrer og tiltrækker forskellige beboersammensætninger, aldersgrupper og ikke mindst får generationer til at mødes, og som kan 'vokse sammen' med de nuværende boligblokke i den eksisterende afd. 12, Løvvangen.

En forandring, der vil styrke de allerede positive tanker der er gjort i forbindelse med sundhedshuset og som vil støtte op om, et samlet kvalitetsløft for Løvvangens byrum.



2. HALVÅR



ALTANOPERA I LØVVANGEN

I august var vi en del af den årlige operafestival, da en altan blev omdannet til en miniature-scene på Arkildsdal 151 i Løvvangen. Her præsenterede fire unge sangere opera fra Danmark.

Der var fri entre til koncerten, og der var en del publikummer, der nød musikken på plænen ved Arkildsdal.

Efter koncerten var afdelingsformand Jimmi Hansen forbi med en erkendtlighed fra boligselskabet til Birthe og Preben Christensen, som havde åbnet deres hjem og stillet altan til rådighed.

30

HANS BØYEN CHRISTENSENS JUBILÆUMSRECEPTION

Vores formand, Hans Boyen Christensen, fejrede fredag den 2. september 25-års jubilæum i bestyrelsen for boligselskabet og 75-års fødselsdag. I den anledning blev der afholdt reception i festlokalet på Lindholm Søpark 2.



BESTYRELSEN BØD PÅ PØLSER

Lørdag den 24. september bød bestyrelse i afdeling 64, Gandrup, på pølser, øl og sodavand.

Det kom der nogle rigtig gode timer ud af – med gode snakke, varme pølser og hyggeligt samvær.

REJSEGILDE PÅ MOLTKE ALLÉ I DRONNINGLUND

Den 13. oktober – som i øvrigt også var Sundby-Hvorup Boligselskab 79 års fødselsdag – kunne vi fejre rejsegilde på vores nybyggeri på Moltkes Allé i Dronninglund.

Byggeriet går planmæssigt fremad, og vi fejrede – som traditionen byder – det flotte stykke arbejde, håndværkerne har leveret. Der var taler af borgmester Michael Klitgaard samt boligselskabets direktør Jens Erik Grøn, som begge roste håndværkerne for det gode arbejde. (se mere om nybyggeri på side 6).



NYT EJENDOMSMESTERKONTOR I DRONNINGLUND



Vores nye servicebygning i Dronninglund blev taget i brug i begyndelsen af december. Efter en renovering af lokalerne i Solparken har vi fået gode faciliteter til både ejendomsfunktionærerne og et servicekontor.

Servicebygningen dækker område Øst – det vil sige boligerne i Brønderlev Kommune, samt den tidligere Hals Kommune.

VORES BEBOERE HAR ADGANG TIL SELSKABSLOKALER OG GÆSTEVÆRELSER

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

GÆSTEVÆRELSER 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)

Se mere på sundby-hvorupboligselskab.dk

BOOKING AF SELSKABSLOKALER I 2024

Kontoret, Lindholm Søpark 4, holder ekstraordinært åbent den 2. januar 2023 fra kl. 8.00, da vi her åbner for booking af selskabslokaler i boligselskabet.

Fysiske henvendelser fra husstanden registreres efter "først til mølle" princippet. Efterfølgende registreres mail-/ og telefonhenvendelser i den rækkefølge, de er indgået.

Mails modtaget før 2/1 2023 kl. 8.00 medtages ikke.



SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Lindholm Søpark 4 · 9400 Nørresundby · tlf. 98 17 30 66
info@sundbyhvorup.dk · www.sundby-hvorupboligselskab.dk