

REFERAT

Informations- og idémøde om renovering Afdeling Fruehøj: Grundtvigsvej 22 - 38

Torsdag den 21/11 2013

Klokken 19.00 – 21.20

Mødested: Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, 7400 Herning

Deltagere: 21 beboere fra 19 husstande
Sara Terp Uhre, Boligselskabet Fruehøjgaard
Morten Hove Andersen, Boligselskabet Fruehøjgaard
Lene Merrild, Boligselskabet Fruehøjgaard

Sara Terp Uhre byder velkommen, og præsenterer sig selv og boligselskabets øvrige medarbejdere ved aftenens møde, Morten Hove Andersen og Lene Merrild.

Efter en gennemgang af programmet for aftenen, fortæller Sara Terp Uhre om status for, hvor boligselskabet står i renoveringsprojektet i dag:

Morten Hove Andersen forhandler fortsat om den økonomiske ramme i renoveringsprojektet - med Landsbyggefonden.

Der forhandles ud fra nogle skitseforslag til, hvordan renoveringen kunne se ud, men intet ligger fast før forhandlingerne med Landsbyggefonden er afsluttet, og beboerne er blevet præsenteret for renoveringsprojektet på et stort beboermøde med en afstemning om projektet. Først efter et ja fra beboerne kan der arbejdes videre med udbud, valg af arkitekter, workshops for beboere og meget andet.

Intet er p.t. besluttet, og derfor har boligselskabet valgt ikke at lægge skitser frem for beboerne – for ikke at skabe forkerte forventninger og unødvendige bekymringer.

Mange ting kan stadig ændres – ikke mindst på baggrund af beboerinddragelsen. Sara Terp Uhre nævner eksemplet fra renoveringsprojektet i Afdeling Brændgårdsparken, hvor arkitekterne mødte op til beboernes workshops med skitser på lige facader uden udvendige altaner. Beboerne ville det anderledes: Altanerne var et rigtigt stort ønske på workshoppen, og arkitekterne blev nødt til at bøje sig og ændre på facaden.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Vi skal tænke 30 år frem...

Vores opgave er at renovere Afdeling Fruehøj, så det bliver et godt og attraktivt bosted for både nuværende og kommende beboere

Målet med en renovering er en fremtidssikring af Afdeling Fruehøj, så boligerne fortsat lever op til lejernes forventninger, og dermed fortsat kan lejes ud – også om 30 år.

Udfordringen ligger i, at resultatet af en renovering skal leve op til både de nuværende, men også de fremtidige beboeres behov.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Hvordan inddrages beboerne?

- Forventninger og bekymringer
- 7 gårdmøder
- Gårdlaug
- Styregruppe
- Afstemning om renoveringen
- Workshop forløb

Beboerne inddrages i et forløb, som strækker sig fra det første gårdmøde, hvor vi gerne vil høre om, hvilke forventninger og bekymringer beboerne har, og frem til et workshop forløb til sidst.

Vi holder 7 gårdmøder. Ved hvert gårdmøde nedsættes et gårdlaug, og fra hvert gårdlaug vælges en repræsentant til styregruppen for renoveringen.

Når finansieringen er forhandlet på plads med Landsbyggefonden, bliver der et møde med en beboerafstemning, hvor beboerne kan stemme JA! eller NEJ! til renoveringen.

Hvis beboerne stemmer JA!, vil arbejdet med at vælge arkitekt, ingeniør og entreprenør gå i gang, og når de er valgt, vil workshopforløbet med beboerne blive planlagt og gennemført.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Jeres **forventninger** og **bekymringer** er vigtige, når..

- ... arkitekt, ingeniør og entreprenør vælges
- ... renovering og genhusning planlægges
- ... workshops planlægges
- ... vi informerer og kommunikerer

Vi vil gerne have noget med hjem fra jer i dag!

Det er beboerne i Afdeling Fruehøj, der er eksperter i, hvordan det er at bo i afdelingen. Hvad fungerer i dagligdagen – og hvad gør ikke? Og hvad kan fremtidssikre boligerne?

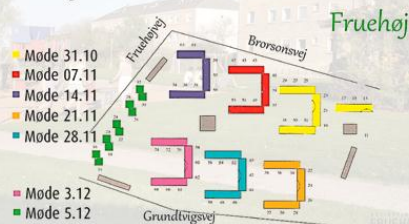
Vi har brug for beboernes inputs til det videre arbejde!

Beboernes inputs vil blive brugt til

- udbudsmaterialet. Det er vigtigt, at de teknikere, der bliver valgt til opgaven, får den rette indsigt i beboernes forventninger og bekymringer, og det er vigtigt, at de forstår, at beboerinddragelsen bliver vægtet højt i projektet.
- at tilrettelægge processen, så workshops kommer til at dreje sig om dét, der er relevant for beboerne.
- at give en fornemmelse af, hvad der er vigtigt for beboerne. Hvor kræves der særlig opmærksomhed, og hvor er der behov for mere information?

RENOVERING AF FRUEHØJ

7 gårdmøder – hvorfor?



Det nye for beboerne i Afdeling Fruehøj er 7 små gårdmøder i stedet for ét stort.

Det er lettere at komme til orde i et mindre forum, og det er vores håb, at der kommer beboere til gårdmøderne, som normalt ikke deltager i beboermøderne.

Intentionen med de små gårdmøder er også et forsøg på at skabe tryghed og samhørighed i bebyggelsen.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Gårdlaug – hvad er det?

- 3-5 beboere fra hver gård
- Ambassadører for renoveringen
- Engagere beboerne til at deltage
- Kontaktpersoner
- Arbejdsgrupper:
 - Sociale arrangementer
 - Planlægningen af gårdrummene
- Stormøde for alle gårdlaug d. 10. december

Ved at nesætte gårdlaug, vil vi prøve noget nyt:

Et gårdlaug er en form for arbejdsgruppe, som ikke er besluttende, men mere skal fungere som ambassadører for projektet, og være med til at engagere beboerne til at deltage i workshops mv.

Hvert gårdlaug udpeger en repræsentant til at sidde i styregruppen.

På et møde den 10/12 mødes alle gårdlaug, samt afdelingsbestyrelsen, og her vil de blive nærmere orienteret om forventninger til gårdlaugets virke.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Styregruppen

- Gårdlauget vælger én repræsentant og én suppleant til styregruppen.
- Styregruppen:
 - har cirka 15 medlemmer
 - træffer de overordnede beslutninger
 - mødes i dagtimerne og efter behov

Ud over de 7 beboerrepræsentater fra gårdlaugene består styregruppen af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, Herning Kommune og Boligselskabet Fruehøjgaard, samt af repræsentanter fra arkitekt, ingeniør og entreprenør.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Workshops

- **Sidste** mulighed for at få indflydelse
- Vi skal have alle med
- Beboerne er **eksperter i at bo**
- Balance mellem nuværende og fremtidige beboeres behov
- Balance mellem ønsker og det, som kan lade sig gøre
- Ideer og ønsker udvikles og prioriteres

Workshops'ene er muligheden for beboerne for at få konkret indflydelse på projektet. Herefter bliver der 'slået en streg i sandet' og projekteringen går i gang.

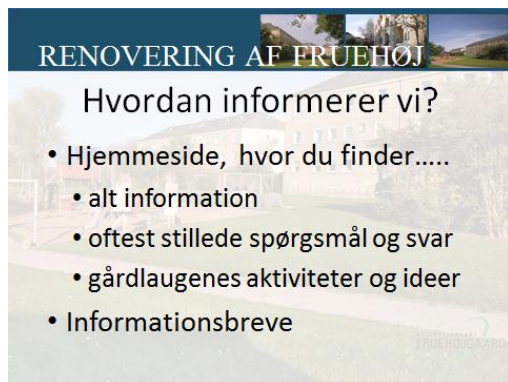
Derfor er det vigtigt, at alle er med!

Det er beboerne, der er eksperterne, men husk at der skal være balance mellem ønsker og det som økonomisk og teknisk lader sig gøre – både for nuværende og fremtidige beboere.

Arkitekter og ingeniører tegner og regner på det endelige projekt, og beboerne skal være med til at arbejde med planerne og prioritere de idéer og ønsker, som betyder mest for beboerne.

Der lægges særlig vægt på samarbejdet mellem arkitekter/ingeniører og beboerne.

Det er styregruppen, der planlægger workshops'ene.



RENOVERING AF FRUEHØJ

Hvordan informerer vi?

- Hjemmeside, hvor du finder.....
- alt information
- oftest stillede spørgsmål og svar
- gårdlaugenes aktiviteter og ideer
- Informationsbreve



RENOVERING AF FRUEHØJ

I er altid velkommen til at ringe eller skrive

Sara Terp Uhre
24 64 30 80
stu@fruehojgaard.dk



RENOVERING AF FRUEHØJ

Hvad indebærer en renoveringsopgave

Morten Hove Andersen arbejder med renoveringer og nybyggeri i Boligselskabet Fruehøjgaard.

Afdeling Fruehøj er en stor afdeling og en renovering vil betyde et byggeri af stor størrelse med mange aktiviteter og et langt forløb.



RENOVERING AF FRUEHØJ

Håndværkere flytter ind

En renovering af Afdeling Fruehøj er et stort projekt, og det vil betyde at mange håndværkere vil få deres daglige gang i afdelingen – måske i en 3-4 år.

Det bliver til en arbejdsplads. Det er vigtigt at huske, at håndværkerne kommer for at udføre et stykke arbejde – og ikke for at genere beboerne.



Renoveringsprojektet bliver omfattende med en række af bygningsmæssige arbejdsopgaver: Muligvis med omforandringer i boligerne på grund af tilgængelighed, og sandsynligvis også noget omkring køkkener og badeværelser, og hvad det nu ellers ender ud med.

Boligområdet bliver til en byggeplads med skurvognsfaciliteter, trafik, materialer, entreprenørmaskiner, lifte, kraner, stilladser, containere – og hvad der ellers hører til. Det fylder alt sammen, men byggebranchen har stor fokus på effektivisering, og forsøger at få alt til at gå så glat som muligt.

Nogle beboere vil finde det 'træls', mens andre vil synes, at det er interessant at følge med i. Et stort projekt vil helt naturligt give nye billeder i hverdagen i Afdeling Fruehøj.



En omfattende renovering betyder, at det ikke vil være muligt at bo i lejlighederne under renovering. Det betyder, at beboerne skal genhuses i en periode.

Der vil blive ansat en genhusningskonsulent, som vil tage sig af koordineringen af genhusningsarbejdet i større og mindre grad – alt efter behov.

Genhusningen vil fortrinsvis ske inden for afdelingen, og det tilstræbes at beboerne bliver genhuset i en lignende bolig, som den de bor i.

Ét er sikkert: Ingen kommer til at stå med genhusning og flytning alene!



Målet med en renovering er nogle gode og holdbare resultater, der vil løfte boligområdet.

Vi håber, at de sidste rammer snart falder på plads, så vi kan holde det store beboermøde med afstemning først i det nye år.

Spørgsmål / bemærkninger – stort og småt:

- *Hvordan med huslejen? Den vil jo stige, hvis man får en større lejlighed – oven i at den er renoveret.*

De større lejligheder er nødvendige for at fremtidssikre boligerne/afdelingen. Den økonomiske ramme og dermed huslejeniveauet vil være klar til beboermødet med afstemningen. Huslejen vil dog ikke komme til at overstige det niveau, der svarer til markedslejen for en renoveret bolig i området.

- *Skal småhusene rives ned, så der kan bygges nye og større boliger?*

Nej, det er ikke en del af oplægget.

- *Bliver genhusningen i området? Og hvor længe skal vi genhuses?*

Der vil blive arbejdet for, at genhusningen kommer til at ske inden for afdelingen. Det er endnu ikke til at sige, hvor længe, der skal genhuses. Det afhænger af, hvor omfattende renoveringen bliver.

- *Hvordan er det med parkeringsmuligheder? Kan vi overhovedet have en bil i området?*

Det bliver en udfordring, når byggepladsen skal laves. Beboerne vil sandsynligvis finde det meget generende, men det bliver en hverdag.

- *Kunne man ikke tage udearealerne i én gård, og så lave det til en byggeplads over hele forløbet?*

Måske. Det handler om logistik og planlægning, så vi må afvente entreprenørens byggeplads-indretning.

- *Gælder renoveringen også legepladser og udearealer? For eksempel kunne vi ønske os bedre tilgængelighed til udearealer i gårdene.*

Der er afsat midler til udearealer, men der bliver også noget med opretning. Det er stadig for tidligt at sige noget om omfanget.

- *Hvor skal der være plads til elevatorer? Opgangene er jo så smalle.*

Det er noget rent byggeteknisk, og det skal der fagfolk til at løse – for eksempel ved omdisponering af boligerne. Landsbyggefonden vil dog gerne have elevatorerne indenfor af hensyn til den klassiske arkitektur.

- *Stiller Landsbyggefonden nogen krav omkring ventilation og indeklima?*

Landsbyggefonden vil gerne støtte med økonomi til tilgængelighed, og også noget til indeklima. Der er fokus på indeklimaet.

- *Hvad er 'tilgængelighed'?*

Det er tilgængelighed for en selvhjulpne kørestolsbruger. Det vil sige ingen dørtrin, vende-radius m.v. Landsbyggefonden støtter tilgængelighed i boliger.

- *Hvordan får vi hjælp til at flytte?*

En genhusningskonsulent vil holde individuelle samtaler med beboerne, for at tilrettelægge hvad beboerne selv skal gøre, og hvad boligselskabet kan hjælpe med. Typisk skal beboerne selv pakke tingene ned og ud igen, mens et flyttefirma tager sig af selve flytningen. Genhusningen vil selvfølgelig blive varslet i god tid.

-
- *Er det så med i planerne, at der kommer forbrugsmålere på i lejlighederne? Det må da være fremtidssikring.*

Det vil i hvert fald være naturligt, at der kommer individuelle forbrugsmålere på. Det vil helt klart være en fremtidssikring.

- *Afgøres afstemningen på beboermødet ved et simpelt flertal?*
Ja.

- *Hvad er tidsplanen?*

Rammerne er næsten på plads, så vi håber at kunne holde et beboermøde først i 2014. Først efter et JA ved afstemningen på beboermødet, kan vi begynde den nærmere planlægning. Vi vil gerne lave en estimeret tidsplan til beboermødet. Byggeforløbet vil let kunne gå over 3-4 år. Måske er jeres bolig i den første gård, der bliver renoveret – eller måske er det i den sidste gård. Det er svært at sige.

- *Hvad bliver huslejen?*

Vi kan ikke præcist sige, hvad huslejestigningen vil blive. Til mødet med afstemningen vil økonomien, og dermed også huslejeniveauet, være klar. Huslejen vil maksimalt stige til et niveau, der svarer til markedslejen for en renoveret bolig i området.

- *Når en del af lejemålene bliver større. Kan man så se nogle tegninger, og se om man bliver berørt?*

Nej, tegningerne ligger endnu ikke fast, og vi vil ikke skabe unødvendige bekymringer. Måske kan den arkitekt, som der bliver valgt, se helt andre muligheder/løsninger. Vores oplæg lyder på 1/3 af boligerne skal være med tilgængelighed, og 1/3 af boligerne bliver til større boliger.

- *Jeg har et kæmpe soveværelse og en miniature af en stue. Man kunne jo rykke en væg ned – eller flytte den, så lejligheden blev bedre indrettet.*

- *Jeg kender godt de små lejligheder i Brændgårdsparken, og det var oplagt at nedlægge dem. Der kan også være behov for mindre boliger.*

- *Vi bor altså i nogle af billigste boliger i Herning.*

Sara Terp Uhre runder punktet af ved at informere om et arrangement for børn og unge, som skal belyse, hvad de synes om området. Vi har brug for jeres hjælp. Kender du nogle børn i området, så tag et opslag med til dem.



Efter en pause er der drøftelser om forventninger og bekymringer – på tværs af bordene:

Beboernes forventninger:

- Jeg forventer, at træer og buske bliver bevaret, eller noget nyt bliver plantet efter endt ombygning
- Beholde egen lejlighed
- Efterisolering/lyd
- Bedre indeklima
- Større altaner
- Større badeværelse
- Et 'aktivitetsrum', måske i kælderen – for eksempel til børn
- Vandskurede vægge
- Vindue i gavlen mod syd (stue ved Grundtvigsvej 26)
- Dørtelefon
- Altan
- Lavere energiforbrug
- Nye radiatorer
- Underjordiske parkeringspladser
- Bedre lydisolering
- Udgang til gården fra nr. 22 – 24 – 26 (eventuelt fra kælderen)
- Mere fleksibel indretning af lejligheder (vægge)
- Bedre badeværelser (køkkener er mindre vigtige)
- Bedre parkeringsforhold
- Isolering
- Bedre radiatorer
- Bedre isolering – gælder både temperatur og støjreduktion
- Dørtelefoner
- Bedre kælderrum

-
- Gulvvarme i badeværelse
 - Udvidelse af badeværelse, så der er plads til vaskemaskine og tørretumbler
 - Plantegninger
 - Mulighed for gennemgang til 'gårdareal'
 - Større altan med afskærmning
 - Rørføring inde i muren
 - Altaner som i Brændgårdsparken
 - Bedre inddeling af rum
 - Større bad
 - Flere gæsteværelser
 - Flere og forskellige legepladser
 - Selvvalgt køkken
 - Rygerområde
 - Opslagstavle
 - Bedre cykelkælder
 - Ønsker større køkken og badeværelse
 - Ønsker at altan bliver større
 - At blive boende i den lejlighed, som jeg har nu
 - Meget gode lejligheder efter en renovering
 - Ingen dørtrin
 - Et køkken der passer til min sygdom i fremtiden
 - Bad og toilet skal være større
 - Nyt badeværelse
 - Nyt køkken
 - Større altaner
 - Bedre indeklima
 - Bedre isolering
 - Børneværelse på 12-15 kvm
 - Forskellige legepladser i gårdmiljøerne for at skabe mere leg og fællesskab blande børnene – for eksempel klatreborg, karrusel og vipper
 - Parkeringskælder
 - Bedre parkeringsforhold
 - Elevator bygges til udenfor
 - Dørtelefon, så der automatisk låses kl. 18
-

-
- Flere udlejningsværelser – f.eks. en i hver gård
 - Ønsker at få mindre soveværelse og større stue
 - Ønsker at komme tilbage til den samme lejlighed
 - Godt at få renoveret. Der er meget gammelt f.eks. på badeværelset med gammelt gulv og wc – og også andre ting
 - Udskiftning af gamle ting: Radiatorer, vinduer og fugtigt murværk
 - At der bliver indsat køleskabe – eller bare plads til et standard køleskab
 - At der bliver gjort plads til opvaskemaskine
 - Renovering af el + flere strømstik
 - Lås til værelser i boligerne

Beboernes bekymringer:

- Huslejestigning
- Med hensyn til flytningen, kan køleskabet så blive flyttet af flyttefolk, hvis vi selv skal have køleskab med?
- Må man beholde sine rum/værelser, som de er nu, da jeg er godt tilfreds. Tag gerne 10 cm af soveværelset og læg det til badeværelset
- Sikring mod oversvømmelse i kældre
- Meget luftig tidsplan
- Altaner – meget forskellige behov
- Tvivl om beboerindflydelsen
- Størrelse på lejligheder (mange enlige)
- Huslejestigninger
- Tømning af kælderrum ved genhusning
- Genhusning i mindre bolig
- Mindre lejlighed ved slutresultatet
- Dørtelefon
- Huslejestigning
- Genhusningen: hvor lang en periode?
- Bor i 3-rums lejlighed
- Ønsker ikke at få en anden lejlighed
- At skulle flytte til en anden lejlighed
- Svært at få flyttet med mange ting og sager
- Huslejestigning efter renovering

-
- At vi ved genhusning får mindre at bo i, i den tid det varer
 - At vi skal flytte for langt væk i genhusningsperioden
 - Håber ikke at lejligheden bliver større end 73 kmv.
 - Jeg kan godt lide stedet



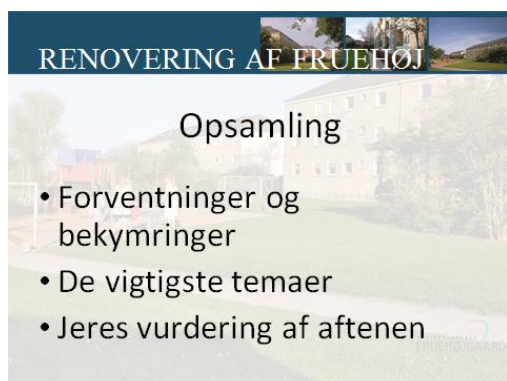
Gårdlauget bliver:

René L. Lausdahl, Grundtvigsvej 24

Ruth Skafsgaard Vind, Grundtvigsvej 34

Finn Lieberknecht, Grundtvigsvej 30

Medlemmerne af det nye gårdlaug vælger Finn Lieberknecht som deres repræsentant i styregruppen og René Lausdahl bliver suppleant.



- Forventninger og bekymringer
- De vigtigste temaer
- Jeres vurdering af aftenen

Sara Terp Uhre samler op på de mange indkomne og gode forventninger til renoveringsprojektet, og også de bekymringer der berører beboerne.

Hvordan er aftenen gået?

- *Godt at de, der møder op, også fortæller om deres bekymringer og forventninger. Men det er for dårligt at så få er mødt op.*
- *Jeg kunne godt tænke mig plantegninger, som de er nu. De findes ikke på hjemmesiden eller andre steder.*
- *Jeg har en bekymring for ,at pengene bliver brugt på altaner. Det er jeg ikke interesseret i.*
- *Jeg blev lige påmindet om mødet med opslaget i opgangen.*
- *Opslagene hænger dårligt i opgangen. De kan altså let overses.*
- *Det er et rigtig godt initiativ, også at inddrage beboerne. Jeg føler, at jeg er en del af processen.*

-
- *Det er vildt interessant. Jeg håber, at det bliver et ja! Men hvad, hvis det bliver nej?*

Boligselskabet har valgt ikke at lave et færdigt projekt, før afstemningen, men kun et grundlag. Hvis det bliver et nej ved afstemningen, så har der nok været en udgift, men så skal man også nærmere overveje, hvad afdelingen så skal gøre med de udfordringer, der er i afdelingen. Et nej vil betyde en helt ny situation.

Sara Terp Uhre takker for beboernes positive indstilling. Vi har fået rigtig meget med hjem.

Referat: Lene Merrild