

REFERAT

Informations- og idémøde om renovering Afdeling Fruehøj: Fruehøjvej 14 - 32

Torsdag den 5/12 2013

Klokken 19.00 – 21.10

Mødested: Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, 7400 Herning

Deltagere: 7 beboere fra 7 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 mødet: Morten Hove Andersen og Lene Merrild.

Efter en gennemgang af aftenens program orienterer Sara Terp Uhre om status i renoveringsprojektet, som det er i dag: For år tilbage blev der udarbejdet en tilstandsvurdering for at finde udfordringerne i afdelingen. Der er udarbejdet en ansøgning til Landsbyggefonden, og sådan en proces tager bare rigtig lang tid. Nu er vi næsten sikre på at få støtte, men inden de sidste forhandlinger, om den økonomiske ramme, er faldet på plads, kan vi ikke præsentere beboerne for en endelig plan eller skitser.

Når forhandlingerne med Landsbyggefonden er afsluttet, bliver beboerne orienteret nærmere på et stort beboermøde med en afstemning om projektet. Først efter et ja fra beboerne, kan der arbejdes videre med udbud, valg af arkitekter, og workshops for beboerne.



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. Vi skal sikre afdelingen, men det er svært at se ind i fremtiden.

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! På de andre møder har det været beboere fra blokkene, men I bor i 'gårdhusene', så derfor er jeres inputs vigtige i forhold til jeres bebyggelse.

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 lige 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 beboermøde for hele afdelingen.

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 nedsætte 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 beboerrepræsentanter 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 eksperter i at bo i Afdeling Fruehøj, men husk at der skal være balance mellem ønsker og det, som økonomisk og teknisk lader sig gøre – både for de nuværende og de 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

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

RENOVERING AF FRUEHØJ

Håndværkere flytter ind



Et stort projekt betyder også mange håndværkere fra mange faggrupper, der vil få deres daglige gang i afdelingen i hen ved 3-4 år i helhed for hele afdelingen.

Det bliver til en arbejdsplads, og det kan være irriterende med alle de håndværkere. Her er det vigtigt at huske, at håndværkerne kommer for at udføre et stykke arbejde – og ikke for at genere beboerne.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Bygningmæssige arbejdsopgaver



Renoveringsprojektet bliver omfattende med en række af bygningmæssige arbejdsopgaver. Muligvis med omforandringer i boligerne på grund af tilgængelighed og større boliger, og sandsynligvis også noget omkring køkkener og badeværelser.

- *Hvad med gulvene? Vi har krybekældre, og der er virkelig fodkoldt.*

Det ved vi endnu ikke. Omdisponering af lejligheder, tilgængelighed og sammenlægninger af boliger vil betyde nyt gulv. Men ellers er det ikke sikkert.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Området bliver til byggeplads



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

RENOVERING AF FRUEHØJ

Genhusning



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

Ingen kommer til at stå alene med genhusning og flytning!

Der bliver 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. På de andre møder er vi blevet mødt af spørgsmålet om, hvor lang tid genhusningen kommer til at vare? Det er svært at svare på så tidligt i forløbet. Det afhænger af selve udførelsen af renoveringen. I Brændgårdsparken lå genhusningstiden på omkring 3 måneder, og det var kort tid. Erfaringer fra andre projekter siger, at genhusningsperioden sagtens kan være væsentlig længere.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Mål og resultater



Målet med en renovering er nogle gode og holdbare løsninger, som alle bliver glade for.

Spørgsmål / bemærkninger – stort og småt:

- *Hvornår begynder I?*

Det ved vi ikke endnu. Vi håber på at kunne holde det store beboermøde med afstemningen først i det nye år. Hvis I stemmer ja, kan vi begynde den nærmere tilrettelægning. Men forberedelserne vil også tage tid. Og hvor skal renoveringen begynde og slutte? Det giver en rimelig bred margin. Når processen med arkitekter/ingeniører går i gang, kan det også vise sig, at bliver nødvendigt med flere undersøgelser.

- *Fra viceværterne har vi hørt, at I begynder næste år.*

Vi håber at kunne holde et beboermøde med afstemning om renoveringsprojektet først i 2014. Spørgsmålet er, hvad er definitionen på 'at begynde renoveringen'? Her er lidt elastik. Processen vil begynde efter et 'ja' til at gå videre. Hvis det bliver et ja fra beboerne, bliver arkitekter mm. udvalgt og planlægning med workshops vil gå i gang, og så er renoveringen jo sådan set begyndt. Men det varer længere inden vi stikker spaden i jorden – rent fysisk.

-
- *I Brændgårdsparken fik de en huslejestigning, der var højere, end det de have fået at vide. Kan det ske her?*

Huslejen vil blive reguleret i forhold til indekseringen. Huslejeniveauet bliver meldt ud på beboermødet, men beløbet indekseres hvert år, og huslejestigningen træder først i kraft, når lejerer flytter tilbage til sin renoverede bolig igen. Det har vi ikke gjort tydeligt nok i Brændgårdsparken, og det er noget, som vi er opmærksomme på at få forklaret.

- *Jeg har fået gyngende gulve efter en vandskade, og jeg forstod ikke på Jens, at der måske skulle gå 5 år inden gulvet skulle skiftes.*

Morten Hove Andersen vil lige kigge på det.

- *Bliver småhusene revet ned?*

Nej det arbejdes der ikke på.

- *Bliver der ændret på størrelserne af lejligheder i gårdhusene?*

Der kunne meget vel blive nogle omdisponeringer af nogle af gårdhusene. Der er flere muligheder, og det kan gøres på flere måder. Vi er meget bevidste om de udfordringer, som der især er i boligerne på første sal.

- *Kunne man undgå, at måleraflæseren absolut skal ind under køkkenvasken for at aflæse måleren?*

Det kunne der godt findes en løsning på.

- *Boligselskabet har forskellige adresser på småhusene – stue-etage eller 1.sal – i forhold til virkeligheden, hvor de hedder A og B. Kan det ikke ensrettes? Der sker misforståelser for eksempel ved tilmelding af internet.*

Det tager vi med hjem.

- *Er der tænkt på at etablere ikke-ryger-boliger?*

Nej, det er pt. ikke på tale.

- *Det rigtig gode ved gårdhusene er, at man ikke skal ind i en opgang. Der er ro og struktur med nabo på kun én side.*

- *Hvordan fungerer vandforsyningen? Der er ikke tryk på vandet, og det er kun lunkent.*



Beboernes forventninger og bekymringer drøftes hen over bordet.

Beboernes forventninger:

- Nye gulve
- Bedre isolering (meget fodkoldt)
- Bedre indeklima
- Nye radiatorer
- Nyt badeværelse
- Fjernaflæste varmemålere
- Renovering af gulve
- Nyt badeværelse
- Vaskesøjle i indhug ved trappen i stueetagen.
- Bedre indeklima
- Udskiftning af vinduer
- Bedre isolering – både for lyd og varme
- Vaskesøjler (der er langt over i vaskehuset)
- Varmt vand – hurtigere
- Bedre isolering
- Større badeværelser
- Ikke for høj huslejestigning
- Terrassedøre fra stuen
- Fjernaflæsning af vand og varme
- Indervægge på badeværelse (så der kan hænges noget op)
- God og klar information ved genhusning og deslige
- Gulvisolering (utroligt fodkoldt)
- Bedre isolering: lejligheden 'sveder' fra start efterår til sent forår
- Hældning på badeværelsesgulvet (der er konstant oversvømmelse)
- Større bad

-
- Større køkken
 - Mulighed for at have havemøbler ude
 - Stikkontakter ude på badeværelset
 - Stikkontakt på badeværelse
 - Isolering
 - Varmt vand
 - Større badeværelse
 - Udvendige trapper = mere plads inde i huset
 - Lydisolering
 - Garderobeskabe i soveværelse
 - Tag og vinduer ført til kip
 - Isolering af skur
 - Vaskemaskine/tørretumbler
 - Opvaskemaskine
 - Ventilation/udluftning
 - Tagdækket tørregård
 - Indendørs tørrerum – som i blokken
 - Håndklædetørrer, der kan hænges op på badeværelse

Beboernes bekymringer:

- For høj huslejestigning
- God tid til flytning
- Larm fra byggeri før klokken 7 på hverdage og i weekenden
- Huslejestigning
- Genhusning
- Flytning

RENOVERING AF FRUEHØJ

Hvem vil være med i
gårdlauget?

Gårdlauget bliver:

Helle Majvor Lübker, Fruehøjvej 24 A

Heidi Andersen, Fruehøjvej 18 A

Marianne Haahr, Fruehøjvej 24 B

Stefan Kallemose Schøler, Fruehøjvej 30 A

Medlemmerne af det nye gårdlaug vælger Stefan Kallemose Schøler som deres repræsentant i styregruppen. Helle Majvor Lübker bliver 1. suppleant og Heidi Andersen bliver 2. suppleant til styregruppen.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Opsamling

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

Sara Terp Uhre samler op på de vigtigste temaer fra beboerne forventninger og bekymringer til renoveringsprojektet.

I er kommet med noget i dag, som vi ikke har hørt fra blokkene.

Hvordan har I oplevet aftenen?

- Jeg håber, at vores ønsker bliver taget seriøse. Det er realistiske ønsker.
- Det har generelt været godt, bare at få noget at vide.

Sara Terp Uhre slutter aftenen af: Lige nu venter vi på det endelige tilsagn fra Landsbyggefonden. Vi er tæt på, og håber på at kunne holde beboermødet med afstemningen først i det nye år. Får vi et JA ved afstemningen, så fortsætter processen. Får vi et NEJ, så er der nye udfordringer.

Tak for i aften!

Referat: Lene Merrild