

REFERAT

Informations- og idémøde om renovering Afdeling Fruehøj: Grundtvigsvej 40 - 56

Torsdag den 28/11 2013

Klokken 19.00 – 21.10

Mødested: Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, 7400 Herning

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

Sara Terp Uhre byder velkommen og gennemgår aftenens program.

Efter en præsentation af sig selv og boligselskabets øvrige medarbejdere ved aftenens møde, Morten Hove Andersen, Carina Kjærsgaard Pedersen og Lene Merrild (sekretær) orienterer Sara Terp Uhre om status i renoveringsprojektet i dag: Morten Hove Andersen forhandler fortsat med Landsbyggefonden om den økonomiske ramme i renoveringsprojektet.

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 – netop for ikke at skabe forvirring, 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 imidlertid anderledes: Altanerne var et rigtigt stort ønske på workshoppen, og arkitekterne blev nødt til at ændre på facaden. Det betyder, at beboerne har indflydelse, og projektet kan ændre sig undervejs.

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.

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

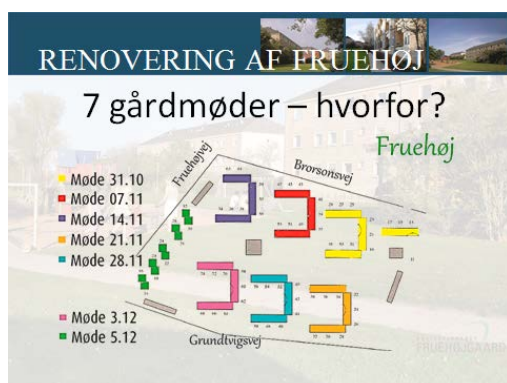
Vi vil gerne have noget med hjem fra jer i dag!

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!

Beboernes inputs vil blive brugt til:

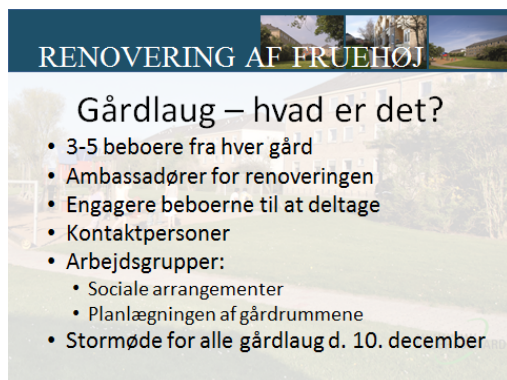
- udbudsmaterialet. Det er vigtigt, at de teknikere, der bliver valgt til opgaven, får den rette indsigt i beboernes forventninger og bekymringer, og det er vigtigt, at de forstår, at beboerinddragelsen bliver vægtet højt i projektet.
- at tilrettelægge processen, så workshops kommer til at dreje sig 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?



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.

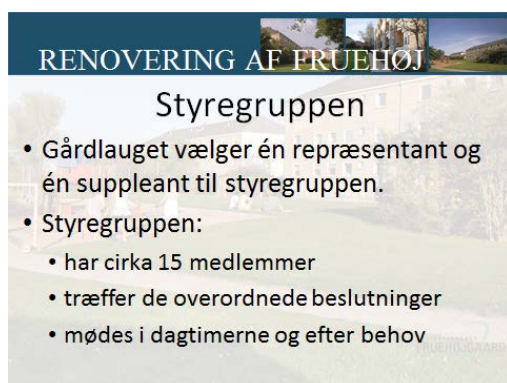
Intentionen med de små gårdmøder er også et forsøg på at skabe tryghed og samhørighed i bebyggelsen.



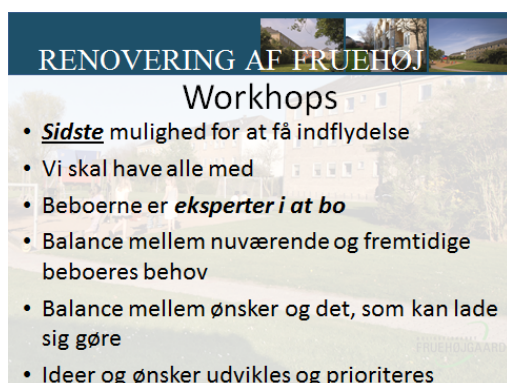
Ved at nedsætte gårdlaug, vil vi prøve noget nyt: Et gårdlaug er en form for arbejdsgruppe, som ikke er besluttende, men mere skal fungere som ambassadører for projektet, og være med til at engagere beboerne til at deltage i workshops mv.

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.



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.



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

Boligselskabet Fruehøjgaard, har forsøgt at stykke et muligt renoveringsprojekt sammen, i samarbejde med rådgivere, Herning Kommune og Landsbyggefonden.

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.

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

Bygningsmæssige arbejdsopgaver



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.

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, men byggebranchen har stor fokus på effektivisering, og de 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

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 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. 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 projektet. 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.

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:

- *Jeg kender godt boligerne i Brændgårdsparken, og det kan I overhovedet ikke sammenligne med boligerne her. I Brændgårdsparken er boligerne meget mere ens end på Fruehøj.*

I boligselskabet er vi selvfølgelig opmærksomme på, at der er mange forskellige typer og størrelser på boligerne i Afdeling Fruehøj

- *Kan I ikke bare rive det hele ned, og bygge noget nyt?*

Nej, det kan boligselskabet ikke bare få lov til.

- *Hvor er I nu i forløbet?*

Vi afventer de sidste ting i forhold til Landsbyggefonden. Vi håber på at kunne indkalde til det store beboermøde (med afstemning) først i det nye år. Så vil vi også kunne præsentere noget omkring et tidsforløb. Lige nu kan vi ikke sige, hvornår vi sætter spaden i jorden.

- *De sidste 9 år har der været talt om renovering, og nu ved I alligevel ikke noget. Hvornår skal jeg regne med at skulle flytte?*

Det er en rigtig lang proces. Der tager meget lang tid at skabe overblik og projektprocesser sammen med Landsbyggefonden. Beboerne skal også stemme om, om renoveringen overhovedet skal i gang – ellers bliver der slet ikke nogen renovering. Det er da frustrerende.

- *Hvad med ens indskud, hvis man vil flytte til en lejlighed med elevator?*

Hvis man søger og får en anden lejlighed, gælder de almindelige regler for fraflytning. Altså nyt indskud til det nye lejemål og afregning af indskuddet i det fraflyttede lejemål.

- *Kan ældre få fortrin til elevator?*

Det ved vi ikke, men vi noterer os spørgsmålet.

- *Hvad med kælderrummene?*

Der kan komme nogle nye placeringer af installationer og rør, og det vil betyde, at kælderrummene skal tømmes. Vi ved det ikke endnu.

- *Hvad med garagerne, skal de rives ned?*

Det er ikke på tale i øjeblikket.

- *Hvis elevatorerne skal være indvendige, hvor skal de så være?*

Landsbyggefonden vil helst ikke have udvendige elevatorer af hensyn til arkitekturen. Hvor de så skal være, det bliver noget rent byggeteknisk, som fagfolkene skal løse. Det kunne for eksempel være ved at ændre på boligerne.

- *Når der skal være elevatorer og ændring af lejligheder, så er det jo ikke sikkert, at man får sin lejlighed igen.*

Det har du helt ret i.

- *Vælt småhusene, og byg en blok med elevator der.*

-
- *Jeg har boet her i 4 år og har også hørt om renoveringen. Jeg går ind for renovering, men hvorfor skal der egentlig renoveres – sådan overordnet set? Er det nu nødvendigt? Jeg kan godt lide bygningerne, som de er.*

Ifølge tilstandsvurderinger er der nogle kritiske punkter, blandt andet omkring indeklimaet mv. Lige som du, giver størstedelen af de beboere, som kommer her på møderne, også udtryk for, at de er meget glade for boligområdet. Landsbyggefonden yder ikke støtte til vedligeholdelsesopgaver, men hvis man gennem ombygning kan gøre boligerne mere tidssvarende, blandt andet med tilgængelighed og større boliger, så kan vi ad den vej få støtte til et større løft af hele området. Så overordnet set, handler det også om fremtidssikring af afdelingen.

- *Større boliger? Bliver der så ikke boliger i den størrelse, som de er nu? Jeg har ikke brug for en større lejlighed. Den vil jo også blive dyrere.*

Det er et dilemma. Der er boliger, der bliver større, men der også boliger, der bevarer størrelsen. Ifølge oplægget bliver 1/3 af boligerne med tilgængelighed, 1/3 bliver ændret i størrelsen, og cirka 1/3 af boligerne bliver bevaret. Det bliver et puslespil, og det er ikke sikkert, at alle får opfyldt ønsket 100 %. Det bliver en opgave for genhusningskonsulenten. Alle vil forsøge at løse udfordringen bedst muligt, men vi kan ikke love noget.

- *Jeg bor i en familiebolig, og det er jeg godt tilfreds med. Kan jeg så få en familiebolig igen, selv om mine børn nu er flyttet, og jeg bor alene?*

Det vil vi forsøge at løse på bedste vis.

- *Jeg bor i en ende-lejlighed, den kan man vel ikke gøre noget ved?*

Det kan vi ikke lige svare på nu.

- *Kan man blive lovet, at man kan komme tilbage til sin egen lejlighed igen?*

Nej, ikke hvis det er én af de boliger, der bliver nedlagt. Der vil blive fundet en løsning, så du får en bolig.

- *Hvis man flytter, skal lejligheden så sættes i stand?*

Hvis du opsiges og fraflytter dit lejemål for eksempel en måned før genhusning og renovering, så frafalder den almindelige istandsættelse i forbindelse med fraflytning – i det omfang at lejligheden skal renoveres. Det vil være meningsløst at istandsætte et lejemål, for derefter at nedrive det. Hvis du har misligholdt noget i lejemålet, skal du betale for det, ligeledes i det omfang, som lejligheden skal renoveres.

- *Kan man risikere at komme i en genhusningsbolig, der er nikotingul med sømhuller og lignende - eller hvad?*

Nej, genhusningsboliger vil løbende blive sat i stand. Der vil formentligt også være monteret nogle lamper og lignende, så man ikke nødvendigvis skal starte helt forfra, når man flytter ind.

- *Vores lejlighed er 73 m². Kan jeg så få samme størrelse igen?*

Det giver vi ikke garanti for.

- *Hvad med området udenfor? Kan vi få en større parkeringsplads – bredere?*

Vi noterer det som et ønske.



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

Beboernes forventninger:

- Større parkeringspladser
- Vinduer i badeværelse
- Dørtelefon med skærm – God billedkvalitet
- Større fælleslokale + ekstra festlokale
- Mange flere el-stik (også i badeværelse)
- Nyt gulv, som ikke giver sig/gynger
- Todelte vinduer i alle rum
- Isolering i murene
- Beboer-blomsterbede mellem husene
- Telefonstik flere steder
- Antennestik i flere rum
- Nyt system til lys i kælderrum – bevægelsescensor + lys inde i kælderrummene
- Automatisk lås på yderdøre
- Kvalitetsvinduer
- Trægulve i lejlighed
- Fliser på badeværelse + gulvvarme + nyindretning
- Udearealerne, med beplantninger og blomster, der er så smukke, bliver bevaret
- Vil gerne tilbage til egen lejlighed
- Bedre isolering for træk og lyde/støj
- Radiatorer, der er nemmere at regulere
- Større badeværelse med gulvvarme og vaskemaskine
- Altanen må gerne være større
- Udearealer – eventuelt bedre udgang gennem kælderen til fælles benyttelse

-
- Bedre indeklima (vinduerne dugger ved frost)
 - Større køkken med plads til bord og god skabsplads
 - Køleskabet skal høre med til lejligheden
 - Større altaner
 - Udluftning
 - Lydisolering
 - Isolering af ydermure
 - Større toiletter
 - Genhusningslejlighed nogenlunde som den man fraflytter
 - Dato på flytning
 - Dørtelefon (sikkerhed)
 - Den dårlige ventilation bliver forbedret
 - Attraktiv lejlighed/kvarter
 - Bedre badeværelse – mere plads
 - Bibeholdelse af murstensfacader
 - Gangarealer med bedre døre, ringeapparat mv. (tidssvarende)
 - Stor altan
 - Bibeholdelse af udearealer med bøg mv.
 - Elevator
 - Tidssvarende p-plads-forhold
 - Udvendig cykelopbevaring med tag
 - Større altaner
 - Måske solceller
 - Store træer bibeholdes
 - Fibernet

Beboernes bekymringer:

- Høj husleje
- Økonomi (husleje)
- Stor bekymring at skulle tømme kælderrummet
- Flytningen
- Huslejestigninger
- Tilbage til nuværende lejlighed?
- Flytningen

- Om jeg kommer tilbage til min gamle lejlighed
- Hvordan med lejlighedens størrelse
- Huslejen?
- Bekymring for huslejen pga. renoveringen
- Stiger varmeregningen?
- Huslejen?
- Den lange proces
- Huslejestigning



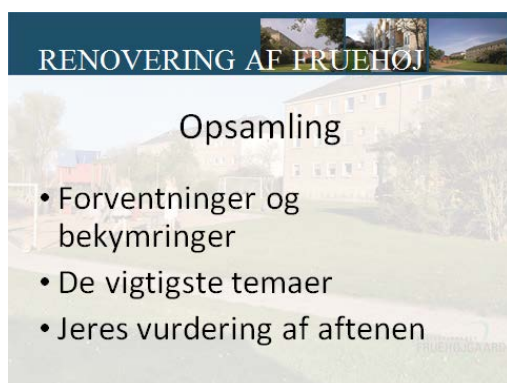
Gårdlauget bliver:

Aage Kvols, Grundtvigsvej 56

Tove Svane Kappel, Grundtvigsvej 46

Nikolaj Porsmose, Grundtvigsvej 42

Medlemmerne af det nye gårdlaug vælger Aage Kvols som repræsentant i styregruppen og Nikolaj Porsmose bliver suppleant.



Sara Terp Uhre samler op på de vigtigste temaer fra beboernes forventninger og bekymringer til renoveringsprojektet. Rigtig mange går igen fra tidligere møder, så der er meget enighed om, hvad der er vigtigt for beboerne.

Hvad tænker I om mødet i aften?

- *Jeg synes, at I har gjort det ualmindeligt godt.*
- *Det er vigtigt, at beboerne ikke stresser over processen. Vi kan hverken gøre fra eller til, og det kommer jo, når det kommer.*
- *Hvornår bliver det næste møde?*

Vi holder et møde med gårdlaugene og afdelingsbestyrelsen den 10/12, og vi håber at kunne holde det store beboermøde med afstemningen først i 2014.

-
- *Hvilket materiale stemmes der om?*

Rammen for projektet.

- *Hvad med huslejen?*

Huslejen efter renovering vil komme i niveau med markedslejen for en renoveret bolig i området.

Sara Terp Uhre slutter aftenen af: Tak for i aften og tak for jeres bidrag.

Referat: Lene Merrild