

REFERAT

Informations- og idémøde om renovering Afdeling Fruehøj: Grundtvigsvej 58-74

Tirsdag den 3/12 2013

Klokken 19.00 – 21.30

Mødested: Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, 7400 Herning

Deltagere: 18 beboere fra 16 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, der tager sig af det mere byggetekniske omkring byggeri og renovering, og Lene Merrild, der er sekretær.

Efter en gennemgang af aftenens program, fortæller Sara Terp Uhre om status i renoveringsprojektet i dag: Der forhandles fortsat med Landsbyggefonden om den økonomiske ramme for renoveringen. Der foreligger nogle skitseforslag til, hvordan et renoveringsprojekt kunne se ud, som der forhandles ud fra. 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. Vi håber på at kunne indkalde til det store beboermøde – med afstemning om renoveringsprojektet – først i det nye år.

Ved I, hvad huslejen bliver?

Nej, det ved vi ikke. Men huslejen vil komme til at ligge på et niveau, der svarer til markedislejen for en renoveret bolig i området.

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

Udfordringen ligger i at kunne se lidt fremad. Mange beboere er rigtig glade for at bo i Afdeling Fruehøj, men der er også udfordringer – for eksempel med indeklimaet.

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.

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.

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!

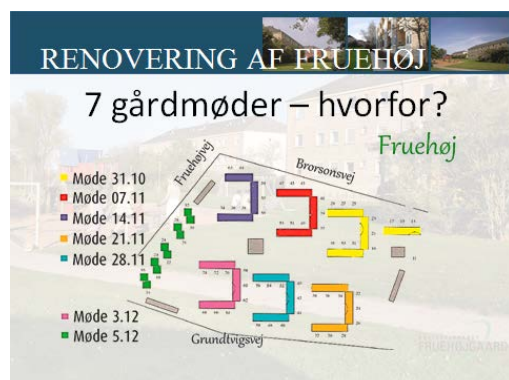
Det er beboerne i Afdeling Fruehøj, der er eksperter i, hvordan det er at bo i afdelingen. Hvad fungerer i dagligdagen – og hvad gør ikke? Og hvad kan fremtidssikre boligerne?

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?

Hvad med det, som er kommet frem på de andre møder. Kan vi ikke bruge det til at få idéer fra.
Det er jo ikke hemmeligt, hvad der er kommet frem på de andre møder, men det er vigtigt, at vi får jeres ting frem. Det som I synes er vigtigt. Vi starter bredt.



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

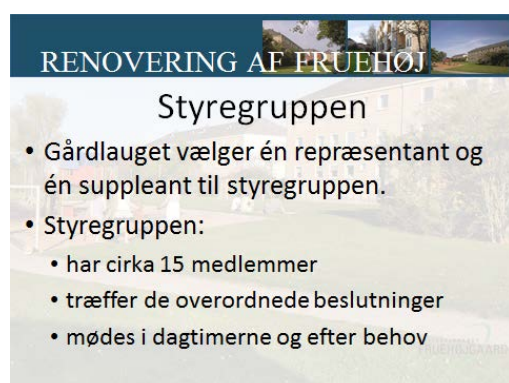
Gårdlaug – hvad er det?

- 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

Referatet fra i aften bliver sendt til beboerne i jeres gård, og alle referater bliver lagt på www.fruehojgaard.dk efter mødet den 10/12.

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.

Området 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.

En spændende proces, selv om det kommer til at både rode og larme.

RENOVERING AF FRUEHØJ

Området bliver til byggeplads



Boligområdet bliver til en byggeplads med skurvognsby, trafik, byggematerialer, entreprenørmaskiner, lifte, kraner, stilladser, containere mm.

Det vil blive en proces, som godt kan tage 3-4 år. 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 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 de bor i. Efter et ja på beboermødet med afstemning, vil administrationen begynde at tilbageholde boliger, til genhusning, når der kommer opsigelser ind. 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. 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.



Målet er nogle moderne og fremtidssikre boliger, som alle bliver glade for.

Spørgsmål / bemærkninger – stort og småt:

- *Kommer vi tilbage til vores egen lejlighed?*

Ifølge det oplæg, som der pt. forhandles ud fra, bliver 1/3 af boligerne til tilgængelighedsboliger, og det vil betyde en omdisponering eller sammenlægning af nogle boliger, for at få plads til elevator og større køkkener og badeværelser. 1/3 af boligerne bliver ændret i størrelsen, og cirka 1/3 bliver bevaret i størrelsen. For beboerne bliver der færre boliger, og det betyder, at du ikke kan være sikker på at komme tilbage til den samme lejlighed igen.

- *Hvis man skal i en anden lejlighed, skal vi så betale nyt indskud?*

Det kan vi ikke svare 100 % på. Vi tager dit spørgsmål med hjem.

- *Hvis man bliver flyttet til en anden lejlighed – hvad så med beliggenheden, hvis man for eksempel bor i stue-etagen?*

I videst muligt omfang vil boligselskabet tilstræbe, at ønsker bliver opfyldt.

- *Hvis min bolig ikke bliver nedlagt eller sammenlagt med andre, kommer jeg så tilbage til min bolig?*

Ja, det gør du.

- *Hvad gør vi med vores telefon mv., når vi skal genhuses?*

Der er nogle ting, som kun I selv kan flytte – for eksempel postadresse. Der laves en tjekliste sammen med genhusningskonsulenten. Boligselskabet giver den hjælp, der er nødvendigt.

- *Hvad så med paraboler?*

Paraboler er et kapitel for sig selv. Det afhænger af arbejdet, om de skal pilles ned.

- *Hvis der er en, der ikke selv kan pakke, kan vedkommende så få hjælp?*

Det bliver der selvfølgelig taget hånd op. En idé fra et andet gårdmøde var en hjælpegruppe.

-
- *Er det et flyttefirma, der flytter vores ting, og er de forsikret? Gælder forsikringen så også, hvis det ikke er flyttefirmaet, der pakker ned?*

Det er et flyttefirma – og de skal selvfølgelig have en forsikring.
Forsikringsspørgsmålet tages op i styregruppen.

- *Kommer vores bebyggelse til at ligne Brændgårdsparken?*

Nej, vi bruger vores erfaringer fra Brændgårdsparken, men der tages udgangspunkt i bebyggelsen på Fruehøj.

- *Hvorfor må de have hund i Brændgårdsparken?*

Det har beboerne i Afdeling Brændgårdsparken vedtaget i deres husorden.

- *Er der gjort nogen 'grønne' tanker – for eksempel omkring genbrugsmaterialer?*

Nej, der er ikke besluttet noget. Landsbyggefonden støtter ikke 'grønne tanker'. Skriv det som en forventning.

- *Kommer der ventilation som i Brændgårdsparken? Der er rigtig meget fugt på Fruehøj.*

Det er en af de udfordringer, der er. Bebyggelsen har en rigtig fin arkitektur, men problemer med indeklimaet. Det er noget, der er opmærksomhed omkring, og det er også noget som Landsbyggefonden kigger på og yder støtte til. Landsbyggefonden yder godt nok støtte, men de stiller også nogle krav – for eksempel til arkitekturen.

- *Der er meget lydt i lejlighederne. Bliver der gjort noget ved det?*

Det har vi hørt om på tidligere møder. Skriv det på listen med forventninger.

- *Gulvene knirker helt vildt.*

Det er også nævnt flere gange.

- *Det er faktisk det eneste, som jeg ønsker mig: at der isoleres – også lydmæssigt.*

- *Hvor meget stiger huslejen efter renoveringen?*

Det vil blive præsenteret nærmere på det store beboermøde med afstemningen. Efter renoveringen vil huslejen komme til at ligge på niveau med markedslejen for en renoveret bolig i området.

- *Huslejemæssigt – bliver der ikke et loft?*

Jo, niveauet bliver tilsvarende andre renoverede boliger i området.

- *Er der noget konkret på skrift?*

Vi har en økonomisk ramme og nogle skitseforslag, en tilstandsvurdering og nogle byggetekniske rapporter. Vi har ikke skitser med på mødet her, fordi det ikke er sikkert, at projektet bliver sådan. Der er ikke lagt noget ud på hjemmesiden omkring forhandlingerne med Landsbyggefonden, det vil skabe forvirring/bekymring, så længe der ikke er noget vedtaget.

- *Vi vil bare gerne følge med i processen.*

Den detaljerede planlægning kommer først i gang efter en afstemning, og beboerne har stemt ja til renoveringsprojektet.

- *Skal kælderrummet også ryddes?*

Kun hvis kælderrummet bliver berørt af en renovering. Det ved vi ikke endnu.

-
- *Hvad er det, der skal udskiftes ved renovering? Badeværelser, køkkener, døre?*
Oplægget lyder blandt andet på altaner, køkkener og badeværelser. Der bliver forhandlet om rammen for renoveringsprojektet med Landsbyggefonden, men beboerindflydelsen, blandt andet på workshopforløbet, bliver afgørende for udviklingen/prioriteringen af idéer og ønsker.
 - *Er en renovering frivillig for beboerne – eller er det under pres?*
Boligselskabet har et forslag til en ramme på en renovering, men det er beboerne, der bestemmer, om der skal renoveres. Afdelingen har nogle udfordringer – og nogle problematikker, der kommer ind under det, som Landsbyggefonden støtter. Hvis beboerne stemmer nej til renoveringsprojektet, har vi en ny situation.
 - *Hvor starter I, hvis der skal renoveres?*
Det ved vi ikke.
 - *Hvis vi stemmer nej, er der så ikke andre der kan gennemtrumfe en renovering?*
Organisationsbestyrelsen og Herning Kommune kan godt beslutte, at det er nødvendigt at renovere en afdeling, og indberette projektet til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. De sager, der har været omkring ministeriet, er dog alle blevet afvist. En renovering, der bliver afvist af beboerne, er op ad bakke, og det er ikke ønskeligt på nogen måde.
 - *Bruger vi så det samme flyttefirma som i Brændgårdsparken, når det nu gik så godt?*
Det er ikke sikkert. Sådan en opgave er så stor, at den skal sendes ud i udbud.
 - *Hvordan ser en genhusningsbolig ud?*
Genhusningsboligerne bliver løbende malet, og måske er der monteret nogle lamper og persiener.
 - *Skal vi selv betale for maling af vægge, når man kommer tilbage til sin lejlighed?*
Det tilstræbes, at der bliver malet, når der har været håndværkere inde. Men det er en prioritering.
 - *Bliver det stadig gule eller røde facadesten – og ikke plader som i Brændgårdsparken?*
Som udgangspunkt har afdelingen en fin arkitektur. Udfordringen ligger så i indeklimaet.
 - *Jeg har haft oplevelse med vand i kælderen. Gøres der noget ved kælderen?*
Det ved vi ikke endnu.



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

Beboernes forventninger:

- God stor bruseniche
- Sparetoilet + skabsplads + indbygget vask
- Kvalitet og lyst
- Plads til vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine
- Godt med skabsplads
- Indfræsning af rør
- Plads til vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine
- Lydisolering
- Ventilation i badeværelse + vindue
- Rekreative og gode udearealer
- Legeplads
- Grillplads
- Dørtelefon
- Lysensor Altaner
- Skjulte radiatorer
- Køkken/alrum
- Højt informationsniveau
- Genvex-anlæg – varme
- Inddragelse af målgruppe
- Fjernelse af fugt/skimmel
- Hultursisolering
- At altanerne bliver eller der kommer svævende altaner
- Dørtelefon
- Nye og mere slidstærke gulve
- Bedre bordplade i køkken
- Nyt toilet (selv toilettet)

-
- Indbyggede skabe i soveværelset bliver
 - Mulighed for at have vaskemaskine og tørretumbler
 - Bedre belagte gulve (de er meget skæve)
 - At beboerne bliver grundigt informeret om projektet – også detaljer (så det ligger offentligt tilgængeligt)
 - Lydisolering
 - Isolering af ydermure
 - Indbygningsovn i køkken
 - Altandøren skal lukke indad
 - Større badeværelse
 - Større køkken
 - Ydre miljø
 - At gulvene bliver lavet, så de ikke knirker
 - At der bliver lydisoleret
 - Dørtelefon – kan være betryggende
 - At der bliver tænkt i genbrugsmaterialer i forbindelse med renoveringen
 - At der kommer mere bord- og skabsplads i køkkenet
 - Det er vigtigt at komme i egen lejlighed på samme etage
 - Mine vinduer dugger og lejligheden er fugtig. Det må gerne blive bedre ved en renovering
 - Der er revner og huller i kældervægge
 - Større badeværelser og køkken
 - Bo bedre
 - Lydisolering
 - Bolig uden fugt og skimmelsvamp
 - Badeværelse med vaskesøjle
 - Bedre legeplads
 - Dørtelefon
 - Ventilation – indeklima
 - Afstemningen skal være mandag eller tirsdag pga arbejde
 - Flere p-pladser
 - Fodkoldt
 - Altan
 - Fordør
 - Badeværelse
-

-
- Gulve der knirker
 - Flere antennestik
 - Større altan
 - Flere stikkontakter
 - Skydedør til altanen
 - Større altan med mulighed for privatliv

Beboernes bekymringer:

- Bevares skabspladsen
- Huslejestigningen
- Selve nedpakning og udpakning
- Tidshorisonten for ombygning og genhusning
- Kvalitet
- Lov til kæledyr
- Genhusningen (+ hjælp til opsætning af lamper/hylder/gardiner mm)
- Tidshorisont
- At man ikke selv får indflydelse på genhusning – tidspunkt og dato
- At stuen bliver mindre end den er nu
- For høj stigning i huslejen. De der er på SU, får det for svært, hvis den bliver for høj
- At vi ikke bliver ordentligt informeret om projektet
- Altanen bliver mindre eller helt forsvinder
- Forsikring ved flytning
- At vi ikke får vores egen lejlighed igen
- Skal vi bo i støj og svineri i flere år?
- Hvad med internet?
- Får vi nu fuld hjælp til flytning?
- Jeg kan ikke bruge internettet
- Får vi nogen udgifter til noget?
- Kommer jeg tilbage til min lejlighed
- Huslejestigning
- Flytning og forsikring for flyttefirmaet
- Jeg vil gerne tilbage til min lejlighed
- Altan uden at andre kan se ind
- Åh – at man skal tømme kælderrum

-
- Hvor stor bliver huslejestigningen?
 - Garager
 - Slagterens kompressor
 - Lugtgener fra slagteren. Kan man gøre noget ved det?



Gårdlauget bliver:

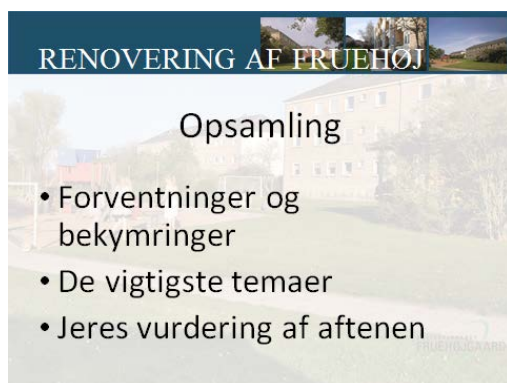
Gitte Ørskov, Grundtvigsvej 70

Helle Guldberg Nielsen, Grundtvigsvej 70

Sanne Lund Hansen, Grundtvigsvej 70

Ulrik Nyborg Madsen, Grundtvigsvej 66

Gårdlauget beslutter, at Helle Guldberg Nielsen bliver repræsentanten i styregruppen og Gitte Ørskov bliver suppleanten



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

Hvordan har I oplevet aftenen?

- *Vi får ikke så mange konkrete svar. Meget uvished. Måske skulle I ikke holde mødet så tidligt. Det skaber forvirring.*
- *Det mest konkrete er nærmest gårdlaugene.*
- *Jeg synes det har været godt at få luft for både forventninger og bekymringer. Vi håber på at få rigtig god information om projektet.*
- *Det er da også meget rart, at I fortæller, at I ikke ved så meget. Der går let rygter.*

-
- *Inputs fra beboerne kommer jo fra os, så er det naturligt, at I ikke ved noget.*
 - *Det kunne godt stå tydeligere i invitationen, at I ikke var mere afklarede endnu.*
Du har lidt ret. Flere er gået herhen for at få nogle klare svar, og det har vi ikke kunnet give.
 - *Jeg har hørt en masse rygter, så jeg er glad for at være kommet og har hørt jer. Og jeg er kommet af med det, som jeg synes er træls.*
 - *Det er da rart, at det er startet nu. Jeg har boet her i 5 år og har noget, som jeg gerne ville have lavet. Det får man jo ikke lavet, hvis der alligevel skal renoveres.*
 - *Hvor længe kan jeg komme med flere forventninger.*
Hvis det skal med i opsamlingen fra de her møder, skal Sara have dem meget snart – ellers er det først i workshopforløbet. Send en mail til Sara.

Sara Terp Uhre runder aftenen af. Der er ingen tvivl om, at en renovering af denne størrelse er et stort projekt med en lang proces. Rækkefølgen er først beboerne, der skal stemme ja til, at vi kan gå videre med renoveringsprojektet. Herefter skal projektet omkring Herning Kommune og Landsbyggefonden (der begge kender til projektet). Så skal der laves udbudsmateriale, så arkitekter, ingeniører og entreprenører kan give deres bud på opgaven, og når de er blevet valgt begynder workshopforløbet med beboerne.

Vi får rigtig meget med hjem fra møderne med beboerne!
Tak for god ro og orden.

Referat: Lene Merrild