

REFERAT

Informationsmøde om renovering

Mandag den 22. juni 2015

Klokken 18:30 – 19:40

Auditoriet, MCH Messecenter Herning, Vardevej 1, 7400 Herning

Der er cirka 135 deltagere til møder, inklusive medarbejdere fra administrationen og nogle medlemmer fra boligselskabets organisationsbestyrelse.

- **Velkommen v/ Agnete Petersen, formand for afdelingsbestyrelsen**

På afdelingsbestyrelsens vegne byder Agnete Petersen alle velkommen til et informationsmøde om den kommende renovering i Afdeling Fruehøj.

Informationsmødet holdes for at orientere beboerne om status lige nu, hvad er der sket indtil nu, og hvad skal der ske fra nu af.

Tak til administrationen for den udholdenhed, der viste sig at være nødvendig, og stor TAK til beboerne for deres tålmodighed!

Agnete Petersen giver ordet til boligselskabets direktør, Birgitte Juhl, som vil lede forsamlingen gennem aftenens orientering.



- **Hvad er der sket indtil nu?**

2006

FØRSTE FORELØBIGE HELHEDSPLAN

Helhedsplanen er en beskrivelse, der omfatter helheden – altså både området, bebyggelsen og beboerne. Det er en kombination af dels rene fakta, men også en beskrivelse af, hvilke muligheder og løsninger, der kunne være i Afdeling Fruehøj.

2007

BESØG AF LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden kommer på besøg for at se på bebyggelsen. Afdelingsbestyrelsen deltog også i rundturen i afdelingen.

2007-2011

I perioden afholdes adskillige møder med afdelingsbestyrelse, Landsbyggefonden og Herning Kommune, og der foretages en række tekniske registreringer og undersøgelser.

2011

FØRSYNSRAPPORT

En beskrivelse af de faktiske forhold og udfordringer i bebyggelsen.

LANDSBYGGEFONDEN

...behandler den foreløbige helhedsplan.

2013

GÅRDLAUG

I november og december måned afholdes gårdmøder, og der nedsættes et gårdlaug for hver gård. Hvert gårdlaug udpeger en repræsentant til styregruppen.

2014

LANDSBYGGEFONDEN

...giver sit tilsagn til renoveringen.

BEBOERNE

Stemmer JA til at sætte renoveringsprojektet i gang den 4/3 2014.

HERNING KOMMUNE

Diskuterer renoveringsprojektet, og Byrådet sender renoveringsprojektet retur i juni måned til fornyet behandling. Det er et politisk ønske at bevare små og billige boliger.

April 2015

HERNING KOMMUNE

...godkender renoveringsprojektet - med tilretninger.

Det er et krav fra Byrådet at bevare små og billige boliger i Herning by. Derfor er renoveringsprojektet tilrettet, så småhusene på Fruehøjvej behandles særskilt i projektet. De 20 boliger i småhusene bliver bevaret, som de er. Her vil der kun blive lavet det allermost nødvendige (blandt andet skal der påføres en kvist af brandhensyn). Til gengæld forbliver huslejen også lav.

- **Hvad kommer der til at ske nu?**

Visionen for renoveringsprojektet i Afdeling Fruehøj er uændret. Dog er udvidelsen af beboerhuset blevet pillet ud – efter krav fra Herning Kommune.



Økonomi

I øjeblikket foregår der tilretning af økonomi sammen med Landsbyggefonden.

Den samlede økonomi for renoveringsprojektet lyder fortsat på kr. 247.000.000,-.

...men der er udfordringer i budgettet, for eksempel er der problematikken omkring skimmelsvamp. Vi skal sikre os, at vi kommer af med problemet. Er et ventilationssystem i boligerne nok? Eller skal vi også have en ny ydermur? Det er nogle af de overvejelser, som vi i øjeblikket arbejder med.

Selve renoveringen vil fortsat udløse en huslejstigning på cirka kr. 75,- pr. kvm/årligt – i gennemsnit pr. lejlighed. Hertil kommer indeksring, yderligere henlæggelser og almindelige huslejstigninger.

Den samlede økonomi for renoveringsprojektet og huslejstigningen, som følge af renoveringsprojektet, er fortsat det samme, som der blev meldt ud på afdelingsmødet den 4/3 2014.

Udfordringen ligger så i, hvad kan vi få for pengene?

Mulighed for renovering med støttede lån (billige lån)

- Badeværelser
- Køkkener
- Facadepartier (sålbænke og muroverliggere)
- El-, vand- og varmeinstallationer
- Afløb
- Altaner
- Ventilation
- Boliger m/tilgængelighed
- Elevatorer
- Udearealer

Mulighed for renovering med ustøttede lån (dyre lån)

- Tag
- Ydermur
- Vinuer/indgangsdør
- Lydforhold
- Kloak
- Kælder
- Regnvand

...men det fulde billede af, hvad der helt præcist bliver renoveret, er endnu ikke på plads!
Det er en balance mellem ønsker og dét, som teknisk og økonomisk lader sig gøre!

• Tidsplanen – som den ser ud nu

Cirka 1. juli 2015 udsendes udbudsbekendtgørelse for rådgiverteamet (arkitekt og ingeniør).

Omkring 1. september 2015 udvælges 5 rådgiverteams til konkurrencen.

Den 20. oktober 2015 afgiver de 5 udvalgte rådgiverteams deres bud på opgaven.

I perioden **fra 20. oktober til december 2015** indgår styregruppen i bedømmelsesarbejdet sammen med en fagdommer udpeget af arkitektforbundet.

I løbet af **efteråret 2015** ansættes en genhusningskonsulent til projektet.

Den 15. december 2015 offentliggøres vindere af rådgiverteamet.

Fra 1. januar 2016 begynder projektering og workshopforløbet.

Januar – februar 2016 afholdes 2-3 workshops med beboerne.

Juni 2016 skal entreprenøren prækvalificeres.

November 2016: Byggestart.

Forventet
byggetid
4 år



- **Workshopforløb med beboere**

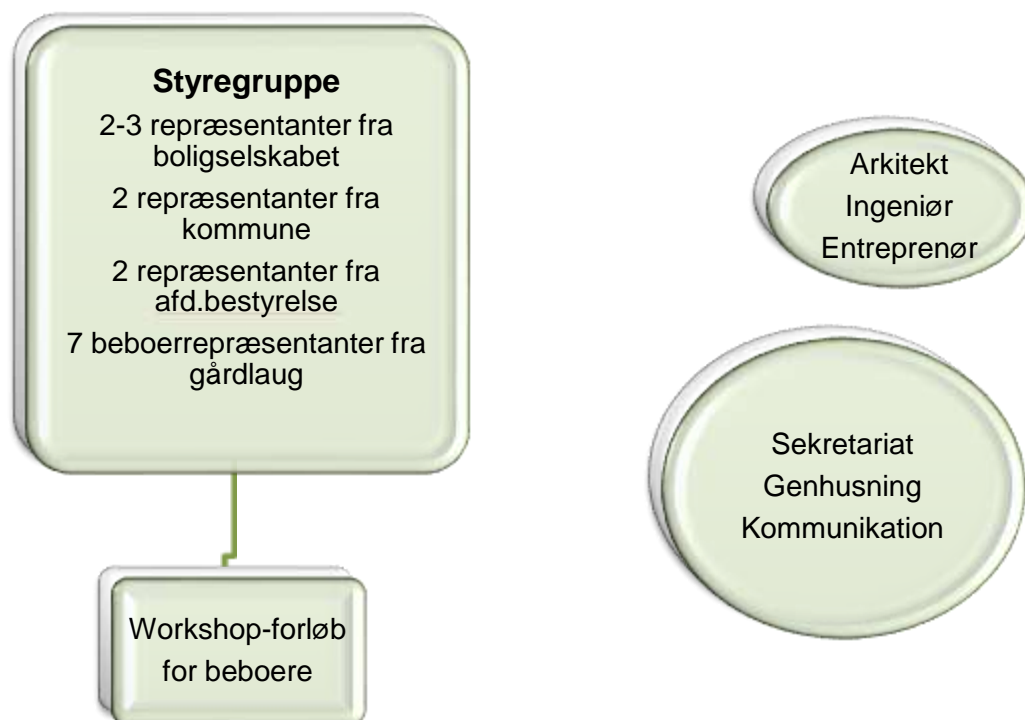
Workshopforløbet tilrettelægges og gennemføres af rådgiverne.

Styregruppen træffer de afgørende beslutninger efter workshops'ene.

Rådgiverteamet projekterer sideløbende.

...og det er stadig en balance mellem ønsker og dét, som teknisk og økonomisk lader sig gøre! Vi er bundet af budgettet!

- **Organisationsplan**



- **Gårdlaugene**

7 gårdlaug i Afdeling Fruehøj – hver med 3-5 beboere.

Gårdlaugene fungerer som ambassadører, hvor de er med til at guide, henvise og engagere beboerne.

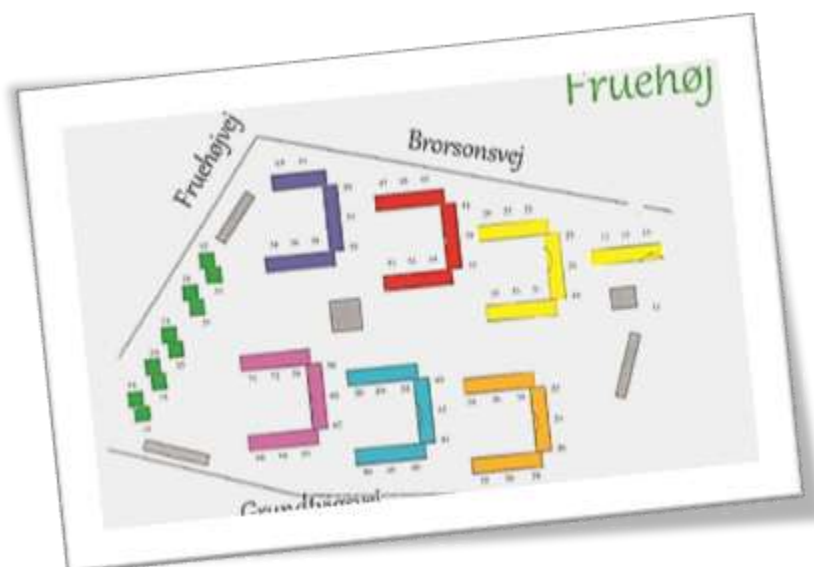
Gårdlaugene har mulighed for at lave sociale arrangementer.

Hver gårdlaug skal være repræsenteret i styregruppen (**vigtigt for beboerne!**).

...men nogle gårdlaugs-medlemmer er flyttet fra afdelingen, så der mangler nogle medlemmer.

Er du interesseret i at være med i gårdlauget for din gård? Kontakt boligselskabet!

På det ordinære afdelingsmøde den 8/9 2015 vil der bliver orienteret nærmere om gårdlaugene og deres rolle, og her vil vi også forsøge at supplere gårdlaugene, så der er 3-5 medlemmer i alle gårdlaug.



• Spørgsmål

Det kan blive et spørgsmål om at prioritere, hvad der skal laves og ikke laves. Kan vi risikere, at der ikke bliver lavet køkkener eller badeværelser, eller sat nye altaner på?

Birgitte Juhl: Vi gør alt, hvad vi kan, for at der kommer køkkener, badeværelser og altaner i alle lejligheder. Der kommer ikke nye køkkener og badeværelser i småhusene, for der må huslejen ikke stige.

Hvor starter renoveringen?

Birgitte Juhl: Det ved vi ikke endnu. Det er noget, som rådgiverteamet skal finde ud af. Men I vil få det at vide i rigtig god tid.

Hvor store lejligheder må vi lave for kommunen? Folk kræver mere og mere plads – både større køkkener og børneværelser mv. Det lyder mærkeligt med de små boliger.

Birgitte Juhl: Herning Kommune har ikke sagt noget om, hvor store lejlighederne må være, men der er nogle lovmæssige begrænsninger. Herning Kommune har et økonomisk engagement i de almene boliger. De er derfor medbestemmende, og de stiller krav om, at der også er små og billige boliger.

Hvad med lydisolering? Det var et vigtigt punkt på afstemningsmødet.

Birgitte Juhl: Det hører med til nogle af de ting, som vil blive opfyldt.

Bliver entredørene ind til lejlighederne og opgangene ikke udskiftet? Dørene er jo ikke tætte.

Birgitte Juhl: Det kan vi ikke svare på endnu. Vi forsøger at løse de problematiske ting, der er i afdelingen.



Hvor store bliver altanerne?

Birgitte Juhl: Det ved vi ikke. Det er noget, som indgår i prioriteringerne.

Med hensyn til hoveddørene, er der så ikke noget lovkrav omkring dørtelefoner? Vi fik jo også dispensationer med postkasserne.

Birgitte Juhl: Alle lovmæssige krav bliver selvfølgelig opfyldt, ellers får vi ganske enkelt ikke tilladelse til at gå i gang.

Når vi nu skal flytte ud på grund af renoveringen, kunne vi så flytte ind i en lejlighed, der var renoveret i stedet for – så vi kun skulle flytte én gang?

Betina Voss: Så skal du søge en anden bolig på den interne venteliste. Det vil være en helt almindelig flytning med ny lejekontrakt, nyt indskud og flytteafregning fra boligen, som du flytter fra.

På mødet for et år siden blev der talt om altaner, som dem i Mindeparken og Brændgårdsparken, og der var forslag om en tur ud og se på dem. Har I været det?

Birgitte Juhl: Nej, der har ikke været nogen tur endnu. Alting har ligget stille, indtil vi fik byrådets godkendelse af projektet. Det tager vi med i workshopforløbet.

Gulvene giver sig i nogle lejligheder. Har I det med?

Birgitte Juhl: Vi ser også på gulvene.

Hvis man flytter før renoveringen, mister man så sit depositum?

Betina Voss: Der gælder helt almindelige fraflytnings- og istandsættelsesregler, så hvis du flytter før renoveringen, skal din lejlighed sættes i stand på helt almindelig vis. I Afdeling Fruehøj overtager afdelingen udgiften til istandsættelse med 1 % for hver måned, som man bor der. Det vil sige, at efter 8 år og 4 måneder (100 måneder), så har afdelingen overtaget hele 100 % af istandsættelsen. Det hedder A-ordningen. Misligholdelse vil du altid selv skulle betale.

Kunne man ikke lægge gulvvarme ind i alle badeværelser?

Birgitte Juhl: Det er noget, som rådgiverteamet ser på. Det handler også om, hvad vi kan få for pengene.

De lejere, der flytter ind i genhusningsboligerne nu, ved de, at de skal flytte ud igen?

Birgitte Juhl: Ja, det er tidsbegrænsede lejemål.

Får en lejer i en genhusningsbolig sit indskud tilbage igen? Det står meget indviklet i brevene.

Betina Voss: Det er en hel normal flytning med en hel normal istandsættelse og flytteafregning.

Birgitte Juhl: Vi kigger på formuleringerne.

Det er meget længe, ikke at vide, om man kommer tilbage til sin egen lejlighed.

Birgitte Juhl: Jeg forstår godt, hvad du siger, men vi ved ikke mere før rådgiverne har tegninger og planer klar.

Vi skal låne kr. 247.000.000,-. Er vi bundet op på fordelingen af støttede og u støttede lån?

Birgitte Juhl: Ja, det er vi. Landsbyggefonden har vurderet, hvor stor en del af lånene, vi kan få som støttede lån – og dermed billig rente.

Jeg vil gerne høre om planerne med YouSee. Der står her i genhusningsfolderen, at der er 'fuld pakke'. Kan vi ikke selv bestemme det?

Betina Voss: Der er 'fuld pakke' fra YouSee i alle genhusningsboliger. Du bestemmer selv, hvad du vil have af tv-aftaler i dit eget lejemål, og du betaler også for dine egne tv-aftaler i genhusningsperioden, men i genhusningsboligen er der altså en 'fuld pakke'.

Hvorfor er der ikke forhandlet en aftale med YouSee, når vi nu er tvunget til at tage YouSee? Skal vi blive ved med det?

Agnete Petersen: Det har været på afdelingsmødet, og beboere kan selv kontakte YouSee for at lave andre aftaler.

Betina Voss: I er ikke bundet op af YouSee. Der er ingen kollektiv aftale på Afdeling Fruehøj, og hvis du ikke vil have YouSee, kan du bare melde det fra. Er der problemer med det, er du velkommen til at kontakte boligelskabet, så skal vi nok hjælpe med kontakten.

Hvis man nu skal genhuses permanent, er man så selv med til at vælge, hvilken bolig det kunne blive? Og hvad med indskuddet?

Betina Voss: Ja, I vil blive inviteret til et møde, og vi vil forsøge at finde en bolig, der svarer til jeres ønsker. Ved en permanentgenhusning skal der også laves en ny lejekontrakt, og der skal betales nyt indskud, men indskuddet fra det gamle lejemål vil blive overført, så det er kun differencen, der skal betales.

Parabolerne, der bliver taget ned i renoveringen, skal vi selv betale for at få dem sat op igen?

Morten Hove Andersen: Nej, det bliver genopsat, og hvis du bliver permanent genhuset, bliver den også flyttet dertil.

Bliver der flere møder som dette?

Birgitte Juhl: Der bliver jo workshops'ene i januar og februar, hvor der bliver talt om de mere konkrete ting. Beboerne vil også løbende blive orienteret i nyhedsbreve mv. - om arkitektkonkurrencen, og hvad der ellers dukker op, men vi vil også gerne invitere til informationsmøder i det omfang, der bliver behov for det.

Kommer der indbyggede skabe, eller bliver det som nu? Og hvad med køleskabe?

Birgitte Juhl: Det må vi også 'sparke til hjørnespark' indtil rådgiverne er på plads.

I forhold til det med ønsker og prioriteringer, hvad så hvis man ikke kan blive enige. Hvem bestemmer så?

Birgitte Juhl: Det gør styregruppen. Der tager de beslutningerne. De vil dog arbejde efter det, som der bliver talt om på workshops'ene. Det er også derfor, at det er rigtig vigtigt, at hvert gårdlaug har en repræsentant i styregruppen, når det er der beslutningerne bliver taget.

Hvornår træder huslejestigningen i kraft?

Birgitte Juhl: Det gør den, når I flytter ind i den ny renoverede lejlighed.

Jeg har ikke boet her så længe, men hvad er et gårdlaug?

Birgitte Juhl: Der er et lokalt laug i hvert gårdrum. Gårdlauget er tænkt som et bindeled og som kontaktpersoner i hvert gårdrum.

Jeg mangler informationer fra gårdlaugene. Vi har ikke rigtigt hørt noget.

Birgitte Juhl: Gårdlaugene har været sat lidt på hold, og gårdlaugene har heller ikke fået noget fra administrationen at informere videre om. I administrationen er der arbejdet meget på de indre linjer, og det har været en lang proces at få flyttet en politisk holdning.

Når byggetiden er på 4 år, hvor længe skal man så være flyttet ud af sin lejlighed?

Birgitte Juhl: Vi forventer en genhusningstid på omkring 4-6 måneder.

Er det rigtigt forstået, at småhusene ikke bliver renoveret?

Birgitte Juhl: Ja, småhusene vil kun blive renoveret i et relativt lille omfang. Der skal laves noget med nogle installationer, og der bliver sat kviste på, af brandhensyn. Til gengæld stiger huslejen heller ikke som følge af renoveringen. Vil beboere fra småhusene gerne have en renoveret lejlighed, så skal de søge en anden bolig.

• Tak for i aften!

Birgitte Juhl afslutter aftenen, og opfordrer beboerne til at møde op til det ordinære afdelingsmøde den 8. september 2015. Her vil der blive informeret mere omkring gårdlaug'enes rolle, og gårdlaug'ene skal suppleres, så der er 3-5 medlemmer i hvert gårdlaug.

Tak for de gode spørgsmål! I er altid velkomne til at kontakte os i boligselskabet, hvis der opstår flere spørgsmål undervejs.

Referat: Lene Merrild