

Ekstraordinært afdelingsmøde - om renovering af Afdeling Fruehøj

Tirsdag den 4/3 2014

Klokken 19:00 – 22:10

Herning Kongrescenter, Cabaretsalen, Østergade 37, 7400 Herning

159 husstande er repræsenteret på mødet



Klokken 19.00 byder Agnete Petersen, formand for afdelingsbestyrelsen, velkommen til et længe ventet ekstraordinært afdelingsmøde om en eventuel renovering af Afdeling Fruehøj. Der er talt om en renovering i rigtig mange år, og Landsbyggefonden har nu givet afdelingen muligheden. Agnete Petersen håber på et godt og konstruktivt møde!

1. Valg af dirigent

Advokat Egon Bjørn Andersen bliver foreslået og valgt som dirigent for mødet.

Egon Bjørn Andersen takker for valget, og konstaterer, at mødet er lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt. Der skal finde en afstemning sted på mødet, og afstemningen vil blive afgjort ved simpelt stemmeflertal.

Inden afstemningen vil alle beboere få mulighed for at få besvaret alle relevante spørgsmål.

...men inden næste punkt på dagsordenen, får Steen Jonassen – formand for Boligselskabet Fruehøjgaard – ordet, for en redegørelse om en artikel bragt i Herning Folkeblad den 1/3 2014:

Der er sikkert nogle af jer, der har læst i Herning Folkeblad den 1. marts, at borgmesteren sår tvivl om helhedsplaner, der giver højere husleje.

Vi vil gerne slå fast, at vi ikke kender til nogen strid om boligplaner. Vi er kun den ene af de 6, i artiklen nævnte, helhedsplaner, som Herning Kommune skal stille lånegarantier for, og vi har hele vejen igennem forløbet været i dialog med Herning Kommune. Herning Kommune kender derfor al vores korrespondance med Landsbyggefonden.

De har også godkendt den foreløbige helhedsplan i juni 2011, før den blev sendt til Landsbyggefonden og kommenterede, at projektførelsen ser fornuftigt ud.

I referatet fra et møde den 24. februar, hvor Økonomi- og Erhvervsudvalget er blevet orienteret om dialogmøderne med de almene boligorganisationer, står der klart og tydeligt at (citater): "det er Herning Byråds målsætning, at den almene boligsektor supplerer et veludviklet privat boligmarked med tilbud om lejeboliger i moderniserede fysiske rammer".

Desuden står der, at boligerne ikke har udlejningsvanskeligheder "men vurderes at være utidssvarende ift. renoveringsstand, energi og tilgængelighed".

Det understreger alt sammen, at det ikke er i Herning Kommunes interesse at have boliger, der er utidssvarende.

Det er klart, at politikerne kigger på huslejeniveauet og forholder sig kritisk, når de skal vurdere en helhedsplan, og det er vi slet ikke uenige i. Vi er sådan set de største fortalere for, at der skal være en fornuftig husleje i Afdeling Fruehøj – også efter renoveringen.

Der har også i forbindelse med tilsagnet fra Landsbyggefonden været stor fokus på, at huslejen skal svare til markedsvilkår, og det vil I også kunne se senere i aften, når Bjarne Krog-Jensen gennemgår økonomi og huslejeniveau.

På mødet den 24. februar besluttede Herning Kommune, hvilken strategi de vil gøre brug af, når de skal afsætte midler til helhedsplaner.

Enten A) kan de afsætte et årligt beløb i en pulje eller også B) kan de tage konkret stilling til hver enkelt helhedsplan, og afsætte beløbet i det kommende års budgetter, når planen er godkendt.

På mødet blev Plan B valgt! Vi forudser ikke, at beslutningen om plan B) har nogen ændret betydning for os. Projektet har kørt lige efter bogen, og vi har inddraget Herning Kommune i vores planer helt fra begyndelsen, så vi forventer en positiv indstilling fra kommunen.

Jeg opfordrer derfor til, at omtalte avisartikel ikke bliver en del af aftenens diskussion om renovering af Afdeling Fruehøj, men at vi forholder os til dagsordenen.

2. Gennemgang af det kommende renoveringsprojekt

a. Helhedsplanen for renoveringen v/Sara Terp Uhre

Sara Terp Uhre har allerede set/mødt beboere fra Afdeling Fruehøj til de 'gårdmøder', som blev holdt sidst på året i 2013.

Alle har fået tilsendt en dagsorden og et bilag. Bilaget er en meget forkortet udgave af det, som der er arbejdet med. Hvis der bliver stemt JA ved afstemningen, vil den endelige helhedsplan blive lavet færdig, og den vil beboerne kunne se på www.fruehojgaard.dk, eller rekvirere den ved henvendelse til administrationen.

En renoveringssag begynder...

- **På baggrund af et ønske fra beboerne.** Det kan være byggetekniske udfordringer, blandt andet med hensyn til fugt og indeklima, og store ønsker fra beboerne om nye køkkener – og ikke mindst badeværelser.
- **Faste parter, som skal inddrages:**
 - **Herning Kommune** - som er boligselskabets tilsynsmyndighed, og kan ende med at skulle bidrage økonomisk
 - **Landsbyggefonden** - som yder økonomisk bistand i form af støttede lån
 - **Afdelingsbestyrelsen** - som er beboernes talerør

Indtil nu...

- **Første foreløbige helhedsplan i 2006**
 - **Besigtigelse af Landsbyggefonden i 2007**
 - **Holdt møder med afdelingsbestyrelsen, Landsbyggefonden og Herning Kommune**
 - **Tekniske registreringer**
 - **Førsynsrapport i 2011**
 - **Foreløbig helhedsplan i 2011 – til behandling i Landsbyggefonden**
 - **'Gårdmøder' i november/december 2013 – som et forsøg**
- ...og nu har vi tilsagn fra Landsbyggefonden!**

Når flere parter er inddraget, og alle skal hjem 'og tænke over tingene', så tager det tid. Ikke mindst Landsbyggefonden, som administrerer rigtig mange penge, skal bruge tid til arbejdet, og skal have opfyldt de krav, som de stiller.

Møderne er blevet brugt til at stikke fingeren i jorden: Hvilke krav stiller Herning Kommune og Landsbyggefonden, hvilke muligheder ser de i dette projekt.

Mange tekniske registreringer og tekniske undersøgelser er blandt de krav, der er til et renoveringsprojekt som dette, og Landsbyggefonden har haft rigtig mange spørgsmål til projektet.

I 2011 blev der udarbejdet en foreløbig helhedsplan, som blev sendt til Landsbyggefonden.

For at modtage støtte fra Landsbyggefonden er det et krav, at der er udarbejdet en foreløbig helhedsplan.

Den foreløbige helhedsplan er lavet på baggrund af møder og registreringer, og skal ses som et 'skelet' – eller en reol, som vi bagefter skal have fyldt ud.

I løbet af 2013 blev det sidste forhandlet på plads med Landsbyggefonden. Da forhandlingerne var ved at nå sin afslutning, inviterede vi beboerne til 7 gårdmøder.

Vi holdt 7 møder for at sikre, at alle kunne komme til orde, og for at skabe en tryghed omkring møderne. Til disse møder deltog i alt 147 beboere.

På møderne kom der en masse idéer og inputs, og beboerne kunne give udtryk for deres bekymringer ved en reovering.

På gårdmøderne blev der nedsat gårdlaug og valgt repræsentanter til styregruppen.

Lige omkring nytår blev forhandlingerne med Landsbyggefonden afsluttet, og boligselskabet fik meddelelsen om, hvordan og hvor meget Landsbyggefonden vil støtte en reovering af Afdeling Fruehøj.



Hvad er med i en helhedsplan?

- **Hvad får vi ud af en reovering (vision)?**
- **Afdeling Fruehøj – i forhold til bydelen**
- **De grønne områder**
- **Bygningerne**
- **Boligerne**
- **Beboerne og det sociale**
- **Hvordan gør vi?**

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.

Bebyggelsen og boligerne bliver beskrevet ud fra de tekniske registreringer, der er foretaget og en førsynsrapport.

Beboerne bliver vurderet ud fra Danmarks Statistiske Nøgletal for Boligområder – også kaldet KÅS-tal. Her beskrives beboersammensætningen blandt andet ud fra befolkning, indkomst, beskæftigelse, indvandrere og efterkommere.

Hvorfor laver vi en helhedsplan?

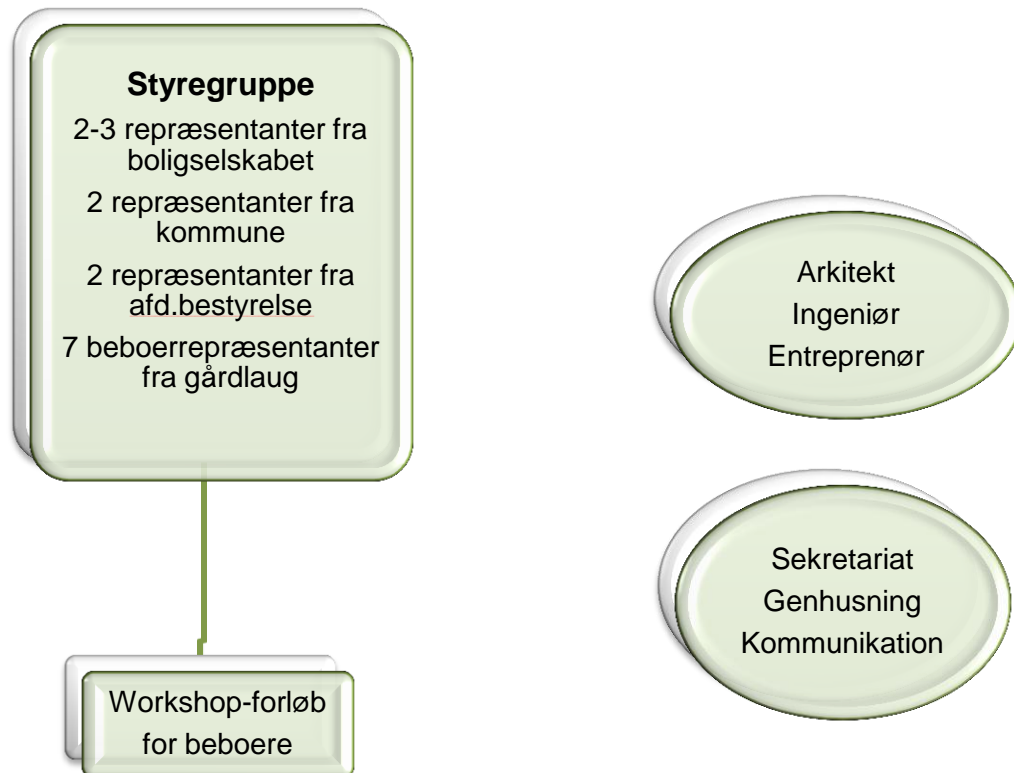
- Sikrer at vi kommer hele vejen rundt og får det hele med
- Sikrer at vi får en god og holdbar løsning
- Krav fra Landsbyggefonden – hvorved de får et overblik over sagen
- Kommunen godkender helhedsplanen, før Landsbyggefonden får den

Helhedsplanens vision for Afdeling Fruehøj

- at hæve bebyggelsens fysiske standard
- at forbedre brugsværdien
- at sikre attraktive boliger i fremtiden
- at forbedre adgangsforhold og udearealer
- at øge sammenholdet
- og at udvide beboerhuset



Organisering



- Styregruppen: Har det overordnede ansvar, og tager de afgørende beslutninger i projektet.
- Sekretariat: Tager sig af det praktiske arbejde, der er forbundet med projektet.
- Genhusning: Fast medarbejder, som vil komme til at sidde i området.
- Kommunikation: Tager sig af kommunikationen til beboerne, både i form af www.fruehojgaard.dk, nyhedsbreve og andet – alt efter behov.

Beboernes rolle i projektet

- **Gårdlaug**
- **Styregruppe**
- **Workshops**
 - **Beboernes sidste mulighed for at få indflydelse**
 - **Beboerne er eksperterne i at bo i Afdeling Fruehøj. Derfor er det vigtigt, at alle er med**
 - **Balance mellem ønsker og dét, som teknisk og økonomisk lader sig gøre**
 - **Rådgiverne tilrettelægger og gennemfører workshopforløbet**
 - **Styregruppen træffer de afgørende beslutninger efter workshops'ene**

b) Princip-skitser i forhold til Landsbyggefonden v/ Morten Hove Andersen

Princip-skitser i forhold til Landsbyggefonden:

- **Oprindelig boliginddeling**
- **Sammenlagt boliginddeling**
- **Boliginddeling med tilgængelighed**

Det er et krav fra Landsbyggefonden, at muligheden for sammenlægning af lejligheder er til stede. Derfor skal vi kunne dokumentere, at der er potentiale til, at det kan lade sig gøre.

Tegningerne **er ikke reelle tegninger** af, hvordan det bliver, men derimod tegninger, der kun er lavet for at dokumentere overfor Landsbyggefonden, at sammenlægning kan lade sig gøre.

Inddelingen bliver omkring 1/3 til oprindelige boliger, 1/3 sammenlagte boliger og 1/3 boliger med tilgængelighed.

Sammenlægning af boliger, er for eksempel 6 boliger, der bliver til 5 boliger.
Boliger med tilgængelighed er blandt andet med elevator.

Cirka 45 boliger forventes at blive nedlagt.

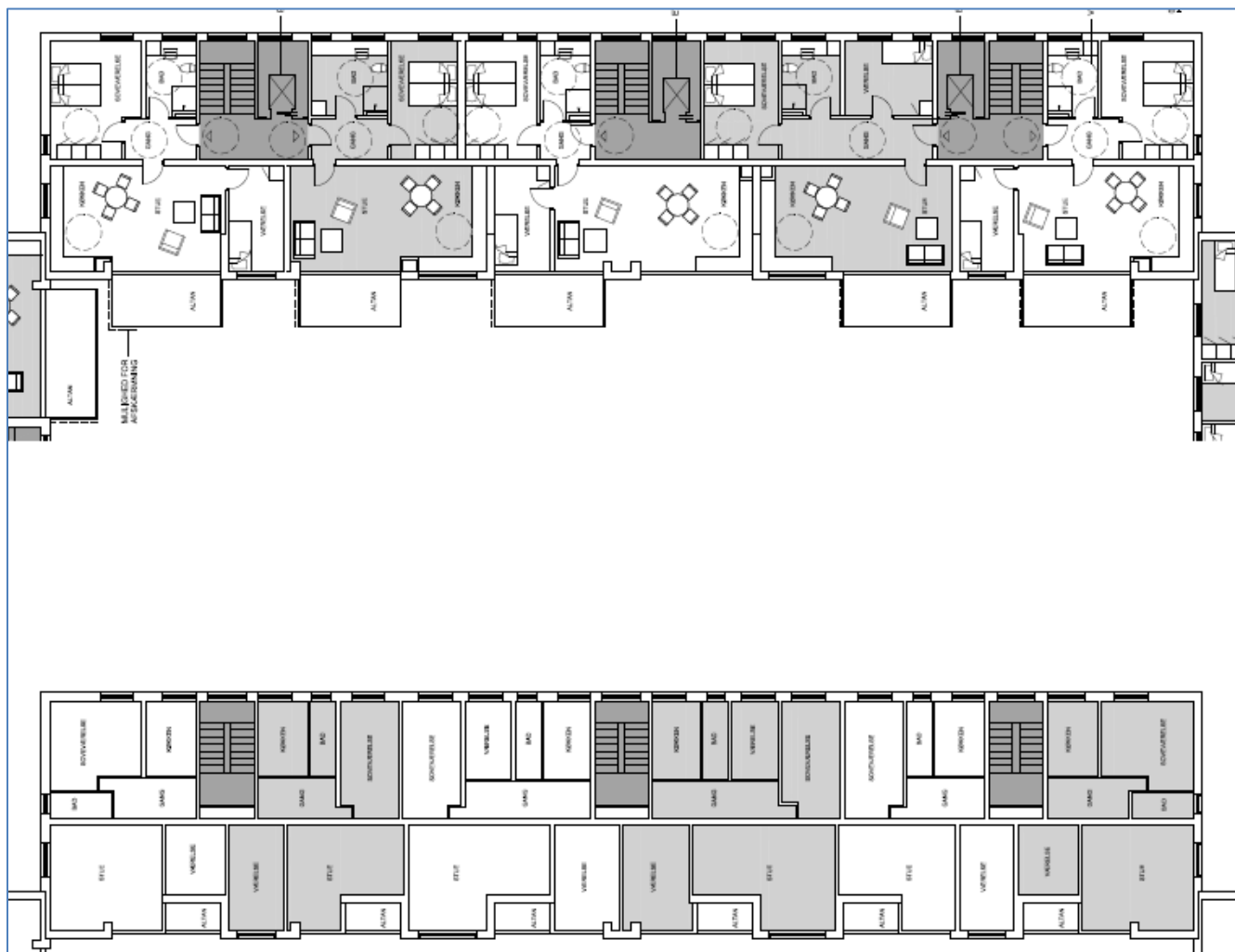




Oprindelig boliginddeling: Oprindelige lejlighedsskel med noget om disponering for at få større køkken og bad.



Sammenlagt boliginddeling: Omdisponering for at lægge ekstra kvadratmeter til, så 6 boliger er blevet til 5.



Boliginddeling med tilgængelighed: Indgang med både elevator og trappetårn. Elevatoren er indeliggende efter ønske fra Landsbyggefonden. Venderadius i boligerne på 150 cm.

Spørgsmål til principskitser:

- Skulle vi ikke have haft de skitser, inden vi skal til afstemning? Vi ved jo ikke, hvad vi stemmer om.*
 Morten Hove Andersen: Det er ikke sikkert, at vi ser den rigtige løsning her. Rådgiverne skal komme med deres forslag, som så behandles af beboerne på workshops.
 Bjarne Krog-Jensen: Skitserne er kun lavet for at tilfredsstille Landsbyggefonden.
- Er det sikkert, at elevatorerne kommer til at ligge inde i bebyggelsen? Så bliver det meget små lejligheder, men hvor små?*
 Morten Hove Andersen: Landsbyggefonden foretrækker, at arkitekturen i Afdeling Fruehøj bevares, og derfor skal elevatorerne være indeliggende. Omdisponering af boligerne gør, at boligerne som udgangspunkt ikke bliver mindre.
- Hvor skal de beboere bo, hvis boliger bliver nedlagt?*
 Morten Hove Andersen: Vi ved, at der sker en naturlig fraflytning over tid, så det løser sig.
- Bliver elevatorerne lagt ind i lejlighederne?*
 Morten Hove Andersen: Nej, de bliver lagt ind i opgangene i bebyggelsen.

- *Hvor skal elevatorerne være?*
Morten Hove Andersen: Vi ved endnu ikke, hvor de 18 elevatorer kommer til at ligge. Projektet bliver udbudt i en arkitektkonkurrence, så det afhænger af, hvad der bliver budt ind med. Vi ser det som et stort aktiv at kunne få lagt elevatorer ind.
- *Hvordan er det med Landsbygefonden og arkitekturen, hvis beboerne nu ønsker sig en svalegang? Så kunne flere beboere få gavn af en elevator.*
Bjarne Krog-Jensen: Landsbygefonden kan ikke lide altangange, og derfor vil de have, at elevatorer er indeliggende. Jeg tror, det bliver svært at få svalegange igennem.
- *Hvor lang tid tager renoveringen?*
Morten Hove Andersen: Renoveringsprojektet vil tage omkring 4 år.
- *Det er en kraftig renovering. Hvorfor ikke rive det hele ned, og så bygge nyt?*
Bjarne Krog-Jensen: Hvis vi skal bygge nyt, skal Herning Kommune betale 10 % af anskaffelsessummen. Det går ikke.
- *Skal der beklædning uden på facaden som i Brændgårdsparken?*
Det er ikke tanken. Målet er at bevare arkitekturen, så der sker ikke renovering af facaderne.
- *Hvor starter I først?*
Det kan vi ikke lægge fast endnu. Det sker først i et samarbejde med den kommende entreprenør.
- *Hvordan er det med de grønne tanker omkring vand og el? Er der tænkt på det? For eksempel brænder der lys døgnet rundt i min kælder.*
Bjarne Krog-Jensen: Det er noget som vi vil kigge rigtig meget på. Vi imødeser dog nogle begrænsninger, når vi ikke kan lægge noget uden på facaderne, men vi er opmærksomme.

c) Økonomi og husleje v/ Bjarne Krog-Jensen

Mulighed for renovering med støttede lån:

- **Badeværelser**
- **Køkkener**
- **Facadepartier**
- **El-, vand- og varmeinstallationer**
- **Afløb**
- **Altaner**
- **Ventilation**
- **Boliger m/tilgængelighed**
- **Elevatore**
- **Udearealer**
- **Udvidelse af fælleshus**

Støttede lån er de billige lån.



Mulighed for renovering med ustøttede lån:

- **Tag**
- **Vinduer/indgangsdøre**
- **Lydforhold**
- **Kloak**
- **Kælder**
- **Regnvand**

Ustøttede lån er de dyre lån.

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

Heraf som støttede lån: kr. 136.000.000,-
Ustøttede lån: kr. 73.000.000,-
Tilskud: kr. 38.000.000,-

Selve renoveringen udløser en huslejestigning på kr. 75,- pr. kvm/årligt – i gennemsnit pr. lejlighed.

Hertil kommer: Indeksering
Yderligere henlæggelser
Alm. huslejestigninger

Kr. 75,- pr. kvm/årligt er et øjebliksbillede. Derfor skal der tillægges indeksering, yderligere henlæggelser og almindelige huslejestigninger.



Grundleje:
Kr. 15.000,-

	Nuværende husleje	Ny husleje	Ny husleje pr. kvm. pr. år
54 kvm.	Kr. 2.463,-	Kr. 3.456,-	Kr. 767,97
64 kvm.	Kr. 2.920,-	Kr. 3.864,-	Kr. 724,57
75 kvm.	Kr. 3.450,-	Kr. 4.314,-	Kr. 690,19
85 kvm.	Kr. 3.899,-	Kr. 4.722,-	Kr. 666,66
99 kvm.	Kr. 4.536,-	Kr. 5.302,-	Kr. 641,71

Det er et krav, at der ændres på beregningsprincippet. Køkken og badeværelse koster det samme, uanset om det er en stor lejlighed eller en lille lejlighed. Grundlejen er kr. 15.000,-.

Spørgsmål til økonomi og husleje:

- *Stiger boligstøtten også?*
Bjarne Krog-Jensen: Ja, men det kan vi ikke beregne.
- *Ved huslejestigning på kr. 1.000,- pr. måned, kommer grundlejen så oveni?*
Bjarne Krog-Jensen: Nej, det er kun for at vise forskellen på større og mindre boliger. Huslejen for stuen er billigere end køkken og bad, og derfor bliver huslejen pr. kvadratmeter dyrere i en lille lejlighed end i en stor.
- *Varmeafløseren ved årsafslæningen kunne fortælle, at beboerne skulle stige kr. 500,- om måneden, fordi vi skal have nye målere. Så er det bedre og billigere at få en renovering, når vi alligevel skal stige i huslejen.*
- *Indgangsdøre? Er det kun døre ind til opgangen, eller er det også ind til lejlighederne?*
Morten Hove Andersen: Det er også ind til lejlighederne.
- *Der bliver fjernet 45 boliger, så er der også færre til at dække huslejen. Hvorfor skal der overhovedet være plads til kørestolsbrugere?*
Bjarne Krog-Jensen: Det er et krav fra Landsbyggefonden, og hvis vi skal have tilskud til tilgængelighed, så er vi nødt til at have større boliger.
- *Hvor meget bruges der i honorarer mv. i sådan et projekt?*
Bjarne Krog-Jensen: Cirka 20 % går til byggelånsrenter, forsikringer, byggesagshonorar, rådgiverhonorar, stiftelsesprovision, stempeludgifter og lignende.
- *Er der en plan B, hvis beboerne stemmer nej?*
Bjarne Krog-Jensen: Et nej i dag vil betyde, at tilsagnet fra Landsbyggefonden bortfalder. Afdeling Fruehøj har sparet omkring kr. 20.000.000,- op, og det bliver der ikke lavet så meget for.
- *Var det ikke en mulighed at bygge en etage ovenpå – det kunne være til kørestolsbrugere?*
Bjarne Krog-Jensen: Det har faktisk været på tale, men Herning Kommune har afvist den løsning, idet de ville skulle bidrage med 10 % af anskaffelsessummen.



d) Genhusning v/ Bettina Voss

Renoveringen vil være så omfattende, at det er nødvendigt at fraflytte boligerne.

Beboerne genhuses enten

- **Midlertidigt (flytter tilbage til egen bolig)**
- **Permanent (flytter permanent til en anden bolig – nedlagte boliger)**

Boligselskabet er opmærksomt på, at genhusningen fylder rigtig meget for beboerne. Det er en stor omvæltning at skulle fraflytte sin bolig.

ALLE bliver genhuset – ingen kommer til at stå på gaden, og boligselskabet lover at være behjælpelig med så meget som overhovedet muligt – også med klare og tydelige retningslinjer, så alle ved, hvad der skal ske.

Boligen skal fraflyttes

Hvis renoveringen bliver en realitet, vil renoveringen være så omfattende, at boligerne skal fraflyttes.

Det betyder, at beboerne skal genhuses. Boligselskabet har pligt til at genhuse alle lejere - enten permanent eller midlertidigt. (Lov om leje af almene boliger § 85 og 86).

Midlertidig genhusning betyder, at lejeren flytter tilbage til sin bolig, når den er renoveret. Man flytter således 2 gange: først til en genhusningsbolig, og herefter tilbage til sin bolig igen.

Permanent genhusning betyder, at lejeren IKKE flytter tilbage til sin bolig igen, men i stedet bliver genhuset permanent. Dermed flytter man kun én gang.

Boligselskabet vurderer, at en permanent genhusning har langt større konsekvenser, og skaber større utryghed end en midlertidig genhusning.

Langt de fleste lejere vil komme tilbage til sin egen bolig igen (midlertidig genhusning).

I de tilfælde, hvor lejemålene bliver sammenlagt - og nogle lejemål bliver nedlagt - er det nødvendigt at genhuse permanent.

Vi ved endnu ikke, hvilke boliger der skal sammenlægges, så derfor ved vi heller ikke, hvem der bliver berørt af en permanent genhusning. Boligselskabet forventer, at cirka 45 boliger bliver nedlagt.



Genhusningskonsulent

- **Tiltrædelse efter sommerferien**
- **Kontor på Fruehøj**

...hvad skal konsulenten lave

- **Personlige møder/samtaler/interviews med beboerne**
- **Kontakt til flyttefirmaet**
- **Kontakt til byggefolk**
- **Breve til beboerne**
- **Mv.**

For at give beboerne den bedste service, bliver der allerede efter sommerferien ansat en genhusningskonsulent til at styre hele genhusningsprocessen.

Genhusningskonsulenten vil komme til at sidde i Afdeling Fruehøj, og vil således være tæt på beboerne.

Genhusningskonsulenten vil få kontakt med både beboere, byggefolk, flyttefolk mv., og vil derved hele tiden være med i det, der kommer til at foregå i området.

Det er også genhusningskonsulenten, som vil indkalde beboere til møder omkring genhusning, og udsende varslene om permanent eller midlertidig genhusning.

Midlertidig genhusning (2 flytninger)

...flytter tilbage til sin bolig

- **Boliger på Fruehøj (Flyttelejligheder tilbageholdes)**
- **Genhusningsperiode ca. 16 uger**
- **Varsles min. 3 mdr. forinden**

Hvis beboerne i aften beslutter at gennemføre renoveringen, så vil boligselskabet allerede nu begynde at tilbageholde boliger i Afdeling Fruehøj til brug for midlertidig genhusning.

Vi forestiller os, at vi genhuser 4 opgange ad gangen. Vi skal derfor bruge minimum 24 boliger.

Genhusningen vil foregå i et flow, hvor en opgang flytter tilbage, og en ny opgang flytter ud. Genhusningsboligerne vil - indtil renoveringen fysisk går i gang - blive forsøgt gendulejet på tidsbegrænset lejeaftaler, for at få dækket så meget tomgangsleje som muligt.

Boligselskabet forventer, at alle midlertidige genhusninger vil ske i en anden bolig i Afdeling Fruehøj - af samme størrelse, og så vidt muligt, på samme etage som nuværende bolig.

Ifølge loven skal boligselskabet genhuse beboerne i en anden bolig i kommunen, minimum samme antal rum som nuværende eller minimum 1 rum mere end antal beboere.

Det tager tid at renovere boligerne: Vi forventer en genhusningsperiode på cirka 16 uger pr. opgang, men det kan variere mellem 4 til 6 måneder.

Beboerne vil blive varslet minimum 3 måneder før en genhusning. Beboerne vil også blive indkaldt til møde – formentlig opgangsvis – minimum 3-4 måneder før. Her vil alle forhold omkring genhusningen blive gennemgået, så vi kan få afklaret beboernes særlige behov.

Hver lejer vil blive individuelt interviewet, så boligselskabet på bedste vis kan finde en passende genhusningsbolig, og tage forbehold for eventuelt særlige behov og ønsker.

Permanent genhusning (1 flytning)

*...hvor man **IKKE** flytter tilbage til sin bolig*

- **Boliger hos Boligselskabet Fruehøjgaard**
- **Personlig samtale om ønsker**
- **Opsiges med min. 3 mdr. varsel**

Hvis en bolig skal nedlægges på grund af en sammenlægning, betyder det, at lejeren ikke kan komme tilbage til sin bolig. I dét tilfælde skal lejeren genhuses permanent i en anden bolig.

Lejeren vil blive opsagt med minimum 3 måneders varsel.

I god tid inden vil lejeren blive indkaldt til møde for at afdække ønskerne til en permanent genhusning i en af boligselskabets boliger - hvad enten det er i Afdeling Fruehøj eller i en af boligselskabets andre afdelinger.

Så vidt det er muligt vil genhusning ske i en bolig, som svarer til lejerens ønske, og I vil komme foran alle andre ansøgere på ventelisten.

Hvis der er flere lejere, som ønsker samme bolig, så har lejere med længst bo-periode fortrinsret.

Ifølge loven skal boligselskabet genhuse permanent i en anden bolig i kommunen af samme størrelse (antal værelser) som nuværende bolig, eller minimum 1 værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Midlertidig genhusningsbolig

- **Persienser**
- **Loftlamper**
- **Køle-/fryseskab**
- **Fuldpakke YouSee kabel-tv**

Ca. 3 arbejdsdage at flytte i

....start derfor i god tid med at pakke ned!!!

Fra begyndelsen vil genhusningsboligen være en istandsat fraflytnings-lejlighed. Genhusningsboligen vil ikke blive istandsat efter hver genhusning, men vil være rengjort. Det betyder, at genhusningsboligen med tiden vil bære præg af, at den er brugt.

Genhusningsboliger vil være udstyret med

- køle-/fryseskab
- Persienser
- Loftlamper
- fuldpakke YouSee Kabel-tv

Lejerens egen bolig skal fraflyttes og tømmes helt for alt indbo, også gardiner, tæpper, lamper mv. Kælderrummet skal også tømmes, på grund af flytning af afløb mv.

Garager er ikke omfattet, og skal ikke tømmes.

Beboerne vil få stillet flyttekasser til rådighed, som de selv skal pakke alt indbo ned i. Alle flyttekasser og møbler bliver flyttet af et flyttefirma.

Der vil blive cirka 3 arbejdsdage til at flytte i, altså fra overtagelse af genhusningsboligen til egen lejlighed skal være fraflyttet.

For at overholde tidsplanen i projektet er det derfor vigtigt, i god tid, at forberede sig, og få alt pakket i flyttekasser, inden flyttefirmaet kommer.

Følgende flytteudgifter dækkes af byggesagen

...hvis man genhuses

- **Flyttemand og flyttekasser**
- **Flytning af telefon og Internet**
- **Flytning af Kabel-tv (Kun permanent genhusning)**

En genhusning er forbundet med nogle flytteudgifter, som dækkes af byggesagen, både ved permanent og midlertidig genhusning

- Flyttemand samt flyttekasser (både frem og tilbage)
- Flytning af telefon og Internet
- *Særlige flytteudgifter efter individuel ansøgning*

Kun ved permanente flytninger skal YouSee Kabel-tv flyttes. Hvis signalet er lukket i den nye bolig, koster det et gebyr at få lukket op. Dette gebyr bliver dækket af byggesagen.

Lejeren vil selv blive opkrævet flyttegebyret for flytning af telefon/internet. Aflever en kopi af regningen til boligselskabet, som så vil refundere flyttegebyret.

Husleje og forbrugsafgifter i genhusningsperioden

....midlertidig genhusning

- **Samme husleje og aconto varme**

...ved tilbageflytning

- **Huslejestigning**
- **Aconto vand**

Ingen ny lejekontrakt eller indskud!!

I en midlertidig genhusning, betaler lejeren fortsat samme husleje og aconto varme for den oprindelige bolig, og bevarer dermed også lejerens eventuelt nuværende boligstøtte.

Huslejen i den midlertidige bolig bliver betalt af byggesagen.

Ved fraflytning fra jeres bolig, bliver målerne aflæst, og byggesagen betaler for byggefolkernes forbrug, indtil lejeren flytter tilbage igen.

Det forbrug, som lejeren har i genhusningsboligen – både el og varme – skal betales af den lejer, der er genhuset der. Boligselskabet sørger for aflæsning af målere.

Det er således først, når boligen er blevet renoveret og lejeren er flyttet tilbage igen, at huslejen vil stige. Huslejestigningen bliver varslet med de almindelige 3 måneders varsel.

Der bliver installeret individuelle vandmålere under renoveringen. Det betyder, at I ved tilbageflytning til jeres egen bolig, skal betale et aconto beløb til både vand og varme. Som det er i dag, er vand inkluderet i huslejen.

El vil fortsat blive opkrævet direkte af forsyningselskabet.

Boligstøtte

- **Under midlertidig genhusning: Uændret**
- **Ved tilbageflytning: Reguleres automatisk**
- **Forhøjet boligstøtte pga. ægtefælles dødsfald: Uændret**

I forbindelse med tilbageflytning vil *Udbetaling Danmark* få besked om huslejestigningen, samt ændringen med hensyn til vand. De regulerer dermed automatisk boligstøtten.

Beboere, som i dag får forhøjet boligstøtte, på grund af ægtefællens død, så vil de fortsat være berettiget til det. Det gælder også ved permanent genhusning.

Permanent genhusning

- **Ny lejekontrakt**
- **Husleje**
- **Indskud**
 - **indestående indskud overføres**
 - **Difference betales af lejer**
- **Forhøjet boligstøtte pga. ægtefælles dødsfald - uændret**

Hvis en bolig nedlægges, vil lederen blive opsagt. Lejeren vil få tilbudt en anden bolig – ud fra ønsker, så vidt muligt.

Den nye bolig vil blive tilbudt på helt almindelige vilkår:

- Ny lejekontrakt
- Ny husleje, forbrugsafgifter mv. vil fremgå af tilbuds brevet. Der kan ikke gives afslag i huslejen.
- Indestående indskud bliver overført til det nye lejemål, men hvis det nye indskud er højere end det nuværende, skal lederen betale differencen.
 - MEN hvis der er foretaget udlæg i et indskud, skal udlægget indfries.
 - Indskudslån bliver overført til det nye lejemål

Ved en permanent genhusning, vil der IKKE ske nogen normalstandsættelse af boligen, dog kan der eventuel misligholdelse, som skal dækkes – f.eks. tømning af lejlighed, rengøring mv.

På samme måde som ved midlertidig genhusning, bliver der stillet flyttekasser til rådighed, og et flyttefirma vil flytte møbler og flyttekasser.

Hvad skal I selv foretage jer ...ved midlertidig genhusning

-
- **Aftale tidspunkt med flytteemand**
 - **Bestille flytning af telefon/Internet**
 - **Pakke alt indbo ned og ud af flyttekasser**
 - **Melde midlertidig postadresse til Post Danmark**
 - **Melde midlertidig adresseændring til forsikring (indbo)**
 - **Rengøre genhusningsbolig ved fraflytning**

Der skal IKKE meldes adresseændring til Folkeregistret!

Der skal ikke meldes flytning til YouSee Kabel-tv eller Folkeregisteret. Der er en fuld-pakke i genhusningsboligen.

Det er vigtigt, at der ikke meldes flytning til Folkeregisteret på grund af boligstøtten.

Hvis der er ældre, svagelige og handicappede, som ikke kan pakke ned i samarbejde med pårørende, kan der søges om hjælp ved genhusningskonsulenten.

Særlige hjælpemidler flyttes til genhusningsboligen, hvilket aftales individuelt med genhusningskonsulenten.

Hvad skal lejerne selv foretage sig

...ved permanent genhusning

- **Aftale tidspunkt med flytteemand**
- **Bestille flytning af telefon/Internet**
- **Pakke alt indbo ned og ud af flyttekasser**
- **Melde postadresse til Post Danmark**
- **Melde adresseændring til forsikring (indbo)**
- **Melde adresseændring til Folkeregistret**

Stort set det samme som ved en midlertidig flytning, dog tilføjet at melde flytning til YouSee og Folkeregisteret.

Fraflytter I selv

- **Almindelige opsigelsesregler**
- **Alle flytteudgifter afholdes af lederen**

Hvis en lejer ikke ønsker midlertidig eller permanent fraflytning, men selv opsiger sin bolig og finder anden bolig, gennemføres fraflytningen efter de almindelige opsigelsesregler, og alle udgifter skal afholdes af lederen.

Fraflytter lederen efter, at boligselskabet har varslet enten midlertidig eller permanent fraflytning, vil der dog ikke ske en normalstandsættelse af boligen.

Spørgsmål til genhusning:

- *Hvad med køleskabet, som vi selv har indsat, når vi skal genhuses?*
Bjarne Krog-Jensen: De vil blive opmagasineret. Det er intentionen, at der fremadrettet skal høre et køle/fryseskab til lejemålet, så lejere ikke selv skal have det med, når de flytter ind.
- *Hvad sker der med vores parabolantenne på masten?*
Betina Voss: Ved midlertidig genhusning er der ikke parabol med, men YouSees Fuld Pakke.
Morten Hove Andersen: Som udgangspunkt bliver din parabol ikke taget ned fra masten.
- *Skal vi virkelig selv rengøre genhusningsboligen? Der er stor forskel på rengøringsstandarder.*
Betina Voss: Ja, det skal I. Genhusningsboligen bliver dog tjekket, inden den næste flytter ind.
- *Hvad så med rygning i genhusningsboligerne? Der er jo astmatikere og andre, der ikke kan tåle det. Hvad vil I gøre ved det?*
Betina Voss: En lejlighed er ens private hjem – også når man er genhuset, så det bliver svært at gøre noget ved det. Vi vil gerne prøve, om det kan løses på en eller anden vis, men vi lover ikke noget.
- *Skal man også betale den samme husleje, hvis man flytter et andet sted hen, og får sine ting opmagasineret?*
Betina Voss: Ja, det skal man. Man har jo stadig lejemålet, selv om det er under reovering.
- *Hvor længe går der fra afstemningen til der går noget i gang omkring genhusning?*
Bjarne Krog-Jensen: Efter tidsplanen forventer vi at kunne begynde 'fysisk' på byggepladsen omkring august 2015. Så der skal de første jo være genhuset.
- *Hvad nu, hvis jeg ikke har lyst til at være en del af alt dette flytning?*
Betina Voss: Så gælder de almindelige regler omkring venteliste. Du kommer kun helt foran i køen, hvis vi skal finde en permanent bolig til dig.
- *Jeg har et ekstra kælderrum – et muret rum, som hobbyrum. Skal det også tømmes?*
Betina Voss: Ja det vil jeg tro, men vi vil stille et rum til rådighed.
- *Vi bor i en 4-rums lejlighed, og vil gerne flytte til en anden lejlighed i afdelingen. Hvad med indskud?*
Betina Voss: Så er det et nyt indskud. Vi overfører det gamle indskud til det nye.
- *3 arbejdsdage til at flytte i. Hvem betaler min løn der?*
Betina Voss: Det gør du selv.
- *Hvis vi nu flytter ud i vores sommerhus i genhusningsperioden, kan vi så få vores møbler opmagasineret?*
Betina Voss: Ja, det løser vi.
- *Hvad med lamperne i vores lejlighed? Skal vi selv tage dem ned og sætte dem op igen? Må vi overhovedet det?*
Betina Voss: Ja, det må I gerne, og det skal I selv sørge for.
- *Er der kælderrum til genhusningsboligerne?*
Betina Voss: Ja, det er der. Skulle det vise sig, at det er mindre end ens eget, så finder vi en løsning på det.
- *Hvis vi siger nej i dag, skal vi så have nye vinduer, døre og varmemålere? Og stiger vi så i husleje?*
Bjarne Krog-Jensen: Et nej i dag giver en ny situation. Afdelingen har opsparret omkring kr. 20.000.000,- og det får vi ikke lavet meget for. Så er der muligheden for enten at optage de dyrere lån eller at spare op. Men det har alt sammen indflydelse på huslejen.

-
- *Der bliver ændret på vores lejligheder, når der skal være større badeværelser og køkkener, men hvad så med vores stue. Bliver den så ikke mindre på bekostning af badeværelse og køkken?*
Bjarne Krog-Jensen: Det er ikke til at svare på endnu, men det bliver en del af workshopforløbet.
 - *Hvilke udgifter bringer fremtiden? Vi er ikke i tvivl om, at der skal gøres et eller andet ved de lejligheder. Det er fornuftigt at gøre det nu.*



3. Skriftlig afstemning om: Skal vi sætte renoveringen i gang?

159 husstande er repræsenteret på mødet, og hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stemmeudvalg: Helle Aagaard og Kjeld Kristensen

Resultatet af den skriftlige afstemning:

249 stemmer JA

67 stemmer NEJ

2 stemmesedler er blanke

Beboerne bakker op om den omfattende renovering af Afdeling Fruehøj.

Mens optællingen af stemmerne står på

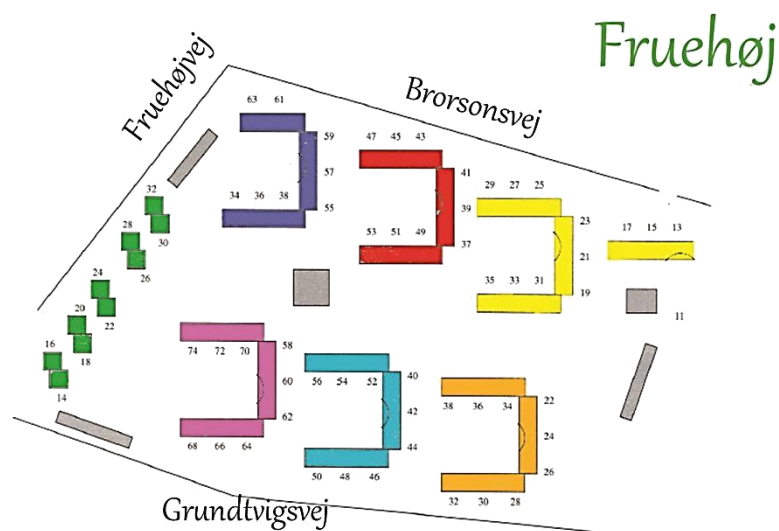
...fortæller Vicki Christensen om sin undersøgelse **'Indefra perspektivet – Beboernes fortællinger om Fruehøj som bosted'**

Som led i sit speciale, der er udarbejdet på sociologuddannelsen fra Aalborg Universitet, har Vicki Christensen indsamlet interviews for at kunne give et øjebliksbillede af Fruehøj i beboerperspektiv.



Pause i 5 minutter

4. Præsentation af gårdlaug'ene og beboernes repræsentanter i styregruppen v/ Sara Terp Uhre



5. Det videre forløb v/ Sara Terp Uhre

Forventet tidsplan for foråret 2014:

- Helhedsplanen bliver lavet færdig og sendt til Herning Kommune
- Herning Kommune sender helhedsplanen og skema A til Landsbyggefonden
- Endeligt tilsagn om økonomisk støtte, hvorefter arbejdet med arkitektkonkurrencen sættes i gang

Forventet tidsplan - fortsat

Jun.-Jul. 2014: Arbejde med udbud i arkitektkonkurr.

Aug. 2014: Afgørelse af arkitektkonkurrence, samt indgået kontrakt

Okt.-Nov. 2014: Workshopforløb med beboerne

Fra jan. 2015: Projektering, licitation mv.

Aug. 2015: Byggestart

Forventet byggetid 4 år

6. Eventuelt

- *Jeg vil gerne foreslå, at vi får nye køle/fryseskabe.*
Bjarne Krog-Jensen: Vi tror på, at vi kan få det med ind i projektet.
- *Hvordan får vi kontakt med gårdlauget, der hvor vi bor?*
Sara Terp Uhre: Der ligger kontaktoplysninger på gårdlaugene på www.fruehojgaard.dk, og nogle gårdlaug har hængt opslag op i opgangene.
- *Gårdlauget for Brorsonsvej 55-63 og Fruehøjvej 34-38: Vi er kun 2 i gårdlauget, og vil gerne have nogle flere med!*
- *Med 7 gårdlaug, bliver det så forskelligt i de 7 gårde?*
Sara Terp Uhre: Det er op til gårdlaugene, hvad de vil foretage sig. Vi oplever, at de unge tænker på de ældres behov. Alle er velkomne til at være aktive i gårdlaugene, det er bare med at tage kontakt. Vi lægger op til, at gårdlaugene også kan være med til at indrette gårdene.
Bjarne Krog-Jensen: Der bliver et fælles beslutningsgrundlag ud fra workshops'ene. Gårdlaugene er et forsøgsprojekt for at 'dyrke' nærdemokratiet. Det er svært for en afdelingsbestyrelse på 5 medlemmer at komme rundt i så stor en afdeling. Nærheden har vist sig at være større i mindre afdelinger. Afdelingsbestyrelsen har bakket kraftigt op om gårdlaugene.
- *Bliver garagerne rykket ned?*
Bjarne Krog-Jensen: Det er ikke meningen.
- *I gårdlaugene er vi til sociale arrangementer. Vi bestemmer ikke noget i renoveringen.*
- *Kunne vi ikke få større parkeringspladser? De er alt for små og smalle, og vor tids biler er noget større og flere familier har også 2 biler.*
Bjarne Krog-Jensen: Det er ikke med i projektet. Der er krav til antallet af parkeringspladser. Der er ikke afsat økonomi til udvidelse af parkeringspladserne.
- *Ærgerligt at så mange allerede er gået fra mødet. Hvorfor mon en del stemte nej til renoveringen? En grund må være, at de ikke vil se fremskridtet. Tak til jer ved panelbordet og tak til gårdlaugene. I har gjort et grundigt forarbejde. Det er en god plan, og det har været en god aften.*
- *Hvad med altanerne? Bliver de ligesom i Brændgårdsparken?*
Bjarne Krog-Jensen: Det bestemmes ud fra workshops'ene.
Sara Terp Uhre: På gårdmøderne var der et stort ønske om store altaner – men med plads til privatliv.
- *Når Fælleshuset skal udvides med 130 kvm., bliver det så også med kontor?*
Bjarne Krog-Jensen: Det er tanken, at genhusningskonsulenten skal sidde der, mens projektet står på.
- *Med hensyn til altaner, så prøv at gå forbi i Afdeling Børglumparken. Der har de fine altaner, og de er afskærmet. Bare en idé – eller prøv at se på andre altaner rundt omkring i byen.*

Klokken 22.10 takker dirigenten for god ro og orden.

Agnete Petersen afslutter aftenen: Tak for den store deltagelse.
Afdelingsbestyrelsen er stolt af resultatet, og glæder sig til at komme i gang.

Afdelingsbestyrelsen håber, at gårdlaugene forsætter med at gå på med krum hals!

Tak for i aften!



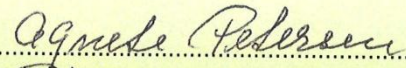
Dirigenten bekræfter referatet:

10-3-2014
Dato


Egon Bjørn Andersen

Formanden bekræfter referatet:

17-3-14
Dato


Agnete Petersen

Referat: Lene Merrild