

Vinkelgården - Ekstraordinært afdelingsmøde

Mødested: Hånbæk - fælleshus

Mødedato: 14. juni 2011

Deltagere: Beboere fra Afd. 1 Vinkelgården
Repræsentanter fra Frederikshavns Boligforening
Repræsentanter fra Hånbæk
Repræsentanter fra ArkiNord
Repræsentanter fra Brix & Kamp
Repræsentanter fra Kuben Management

Referent: Rasmus Bech Frandsen

Dagsorden:

1. Velkomst - hvorfor vi er her i dag
2. Renoveringsbehov generelt i Vinkelgården
3. Hvad er en helhedsplan
4. Hvordan en renovering kunne se ud
5. Genhusning
6. Idéværksted
7. Opsummering og fremblik.

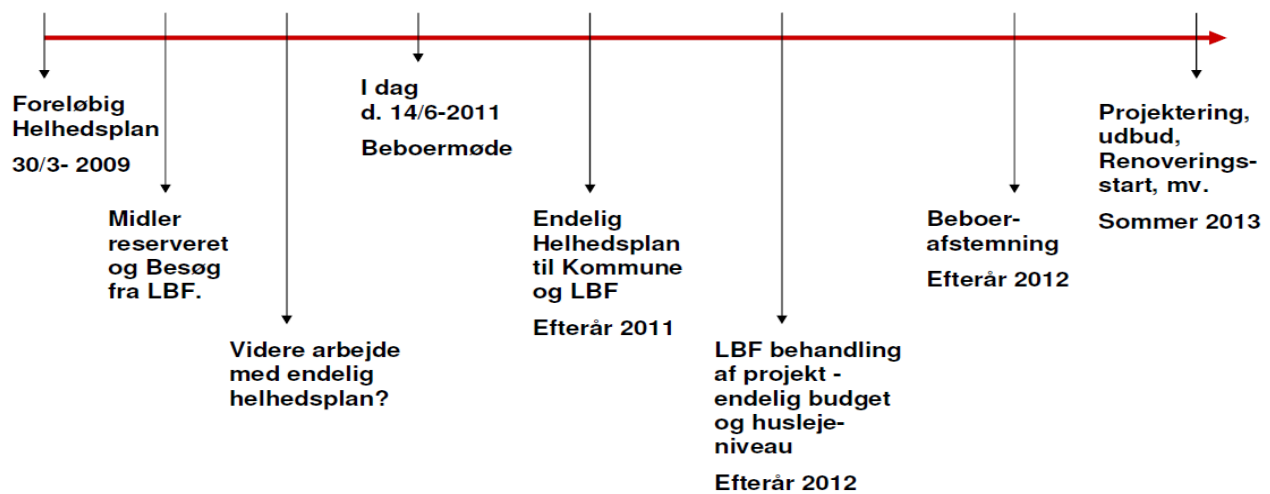
Rasmus Bech Frandsen

1.0 Velkomst

Frederikshavns Boligforenings Forretningsfører Kim Madsen bød velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde, og fortalte kort om det arbejde der er gået forud for mødet.

Rasmus Bech Frandsen fra Kuben Management fortalte herefter om aftenens program og gennemgik overordnet den tidslinje som havde ledt op til det ekstraordinære afdelingsmøde. Desuden beskrev han ud fra tidslinjen en forventet tidsramme for en helhedsorienteret renoveringsproces. Alle fremtidige tider i tidslinjen er forventede tidsperioder og er derfor på nuværende tidspunkt ikke fastlagte. Dette betyder at det både kan gå hurtigere eller langsommere end her antaget.

TIDSLINJE



I foråret 2009 undersøgte boligforeningen muligheden for at reservere Landsbyggefondsmidler til Vinkelgården, så man nu har mulighed for at søge Landsbyggefonden om støtte gennem en helhedsplan for Vinkelgården. Det lykkedes og der er derfor forhåndsreserveret midler som kan komme til udbetaling, hvis beboerne i Vinkelgården ønsker det og derfor arbejder videre med en endelig helhedsplan for renoveringen af afdelingen.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, stiftet af almene boligorganisationer, (såsom Frederikshavns Boligforening). Afdelinger såsom Vinkelgården betaler, når man har betalt sine lån ud, et beløb svarende til de afdrag man tidligere har betalt på sine lån til LBF, gennem huslejen. Derfor er det en meget formuende fond, alene i 2011 vil fonden råde over mere end 7 mia. kr. til renoveringer af almennyttige lejeboligafdelinger. En central del af fondens virksomhed er, at yde støtte til investeringer i udbedringer af byggeskader, renoveringer, forbedringer, samt afhjælpning og forebyggelse af sociale og etnisk betingende problemer.

LBF er en solidarisk fond, fælles for alle almene boligorganisationer. Alle får dog ikke lige meget støtte – der prioriteres efter behov.

Der har været afholdt møder med Afdelingens bestyrelse, hovedbestyrelsen, boligforeningen og relevante rådgivere. På baggrund af disse møder har man haft Brix & Kamp til at gennemgå bygnings stand.

2.0 Renoveringsbehov generelt i Vinkelgården

Driftschef Jesper Nymark fortalte herefter om de renoveringsbehov der er i Vinkelgården baseret på Brix & Kamps undersøgelser.

Der er et markant behov for renoveringer og udbedringer. Disse renoveringer og udbedringer kan løses på to måder enten gennem en helhedsplan (som omtalt nærmere under pkt. 3) eller gennem almindeligt vedligehold.

Hvis man ikke ønsker at søge LBFs støtte til renoveringen af afdelingen, vil det betyde en markant stigning i huslejen over en korte årrække.

En gennemgang af behovet viser at, der er et kapitalbehov på renoveringssiden på lige under 34 mio. kr. Med et alm. Kreditforeningslån ville det potentielt føre til en gennemsnitlig huslejestigning på op mod 3.204 kr. pr. måned:

Kapitalbehov	33.825.000,00
30 årigt Kreditforeningslån 7,5%	2.536.875,00
Pr. lejlighed pr. år	38.438,00
Huslejestigning pr. måned	3.204,00

Disse beløb er kun til genopretning af de skader der er konstateret. Eksempelvis er der ikke nye Køkkener og Badeværelser efter genopretningen. Boligerne vil have en forbedret isolering, men dette vil dog ikke medføre en varmebesparelse, der står i forhold til den huslejestigning, som genopretningen vil medføre.

Der er ikke lejligheder som opfylder tilgængelighedskravene, dvs. der er ikke etableret elevatorer og øget venderadius på badeværelserne og adgangsforhold til lejlighederne.

Herefter gennemgik Brix & Kamp renoveringsbehovet i afdelingen. Generelt er det et dejligt sted at bo og derfor skal de problemer som bygning indeholder gerne oprettes så boligernes og bygnin- gernes fysiske stand, svarer til det positive sociale miljø der er i afdelingen:

Kort oplistet er problemerne følgende:

- Nedslidt tagdækning med begrænset restlevetid
- Opfugtning af tagkonstruktion (*skimmelvækst og borebille angreb*) bl.a. grundet utilstrække- lig ventilation
- Betongesimser med revnedannelser og rusten tæret armering
- Fugt i kældre (alge og skimmelvækst)
- Sålbænke med for ringe fremspring
- Vindspærre i facader, der ikke overholder brandkrav
- Rustne murbindere på 2. sal
- Nedslidte altaner under nedbrydning
- Nedslidte vinduer og altandøre
- Lejlighedsdøre overholder ikke (nugældende) brand og lydkrav
- Trælofter i enkelte lejligheder overholder ikke brandkrav
- Nedslidte vandinstallationer
- Nedslidte faldstammer
- Massive kuldebroer ved altaner.

3. 0 Hvad er en helhedsplan

Alternativet til at renovere dyrt og drypvis som vist ovenfor, er at søge Landsbyggefonden om hjælp, via meget billige støttede lån. Dette kræver at man laver en helhedsplan for afdelingen og sender den til Frederikshavns Kommune og Landsbyggefonden til godkendelse.

Brix & Kamp beskrev at når man laver en helhedsplan, tager man et elevatorblik på afdelingens fysiske og sociale tilstand. Man ser på hele afdelingen, dens fortid, nutid og fremtid., dette gøres gennem 8 punkter.

1. *Visionen:* Hvad skal fremtidssikringen føre frem til, hvorfor skal der fremtidssikres og hvordan?
2. *Omverdenen, byen og nærområdet:* Afdelingens status i det lokale boligmarked. Hvilke problemer skal tackles
3. *Bebyggelsens udeområder og friarealer:* Hvordan udnyttes og fungerer de? Hvilket indtryk giver de udadtil?
4. *Bygningerne:* Registrering af bygningernes fysiske tilstand. Hvordan opleves de udefra?
5. *Boligerne:* Registrering af boligernes tekniske stand. Er boligernes størrelser, rum og rumfordeling tidssvarende og attraktive for nuværende og kommende beboere? Er tilgængeligheden i orden, kan man blive boende så længe som muligt?
6. *Den boligsociale side:* Hvordan opleves det sociale miljø – indefra og udefra?
7. *Budget, finansiering og huslejekonsekvens:* Hvad er det økonomiske grundlag for fremtidssikringen? Hvad kan huslejen bære, for huslejen må ikke stige op over hvad den ellers ligger på i området – og hvad skal der tilføres i støtte? Hvordan kan afdelingen på sigt opnå en bæredygtig økonomi?
8. *Aktører og organisering af arbejdet:* Beboerne SKAL inddrages, så hvordan opbygger man en handlekraftig organisering? Hvem skal inddrages i helhedsplanlægningen – og hvem skal praktisk drive den igennem?

4.0 Hvordan kunne en renovering se ud

Frank Svendsen fra ArkiNord gennemgik 4 forskellige idéoplæg til hvordan en renovering af lejlighederne måske kunne se ud. På nuværende tidspunkt ligger intet fast omkring lejlighedernes eventuelle fremtidige udseende og indretning

Men der kan tænkes både et elevatortårn eller en indvendig elevator, ligesom det skal afgøres hvilke lejlighedsstørrelser der er brug for i fremtiden.

På næste beboermøde vil der blive præsenteret et gennemarbejdet forslag som beboerne kan give deres mening tilkende om.

5.0 Genhusning

Dorte Tofting fortalte med hjælp fra beboere fra Hånbæk om de udfordringer og løsninger der findes når det gælder en fremtidig genhusningsproces.

Der er ingen tvivl om at genhusning er en krævende proces for de involverede beboere, men med de erfaringer man har gjort sig i eksempelvis Hånbæk, vil boligforeningen gøre alt menneskeligt muligt for at sikre en så god og lempelig genhusningsproces som muligt.

Det blev besluttet at udarbejde en genhusningsfolder for Vinkelgården i samarbejde med Dorte. Der er vedlagt Hånbæks genhusningsfolder til dette mødereferat.

Der nedsættes senere en genhusningsgruppe, som skal lave genhusningsfolderen for Vinkelgården.

6.0 Idéværksted

I en Helhedsplanlægningsproces er beboerne de vigtigste aktører, derfor er det umådeligt vigtigt at beboernes holdninger og ønsker bliver hørt i hele processen.

Derfor præsenterede Rasmus fra Kuben Management et lille simpelt spil med store overdimensionerede brikker, hvor beboerne kan vise hvad de prioriterer ved en fremtidig renovering.

Spillet går i al sin enkelthed ud på at sikre at det er beboernes ønsker og prioriteter der bliver centralt i renoveringsplanerne. Der udarbejdes prioriterede lister og disse prioriteter indarbejdes i arkitekternes forslag til boliger, bygninger og på sigt udearealer.

Beboerne deltog med stor iver og gav god konstruktive forslag og kritik og resultatet var imponerende. Der var selvfølgelig store forskelle i de individuelle ønsker, men efter en gennemgang af de i alt fire gruppes forslag ser den prioriterede liste ud som vist på bagerste side i dette dokument

7.0 Opsummering og fremblik.

Det blev besluttet at lave 3 grupper af beboere som skal mødes et par gange og gennemarbejde udvalgte emner. I bedes melde tilbage til boligforeningen hvilken gruppe I gerne vil deltage i:

Grupperne er:

- **Indegruppe**

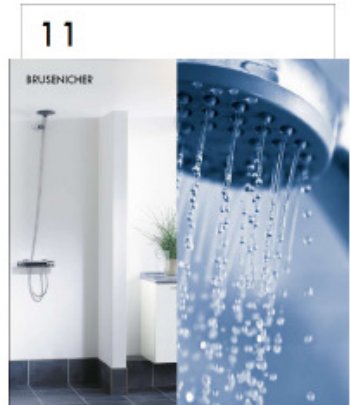
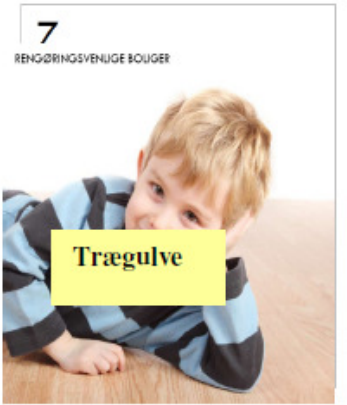
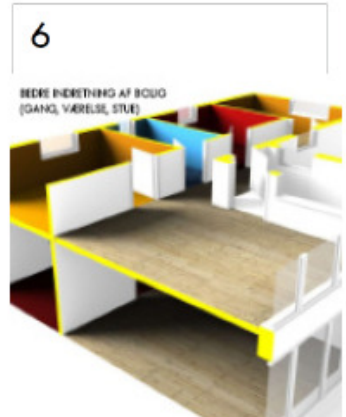
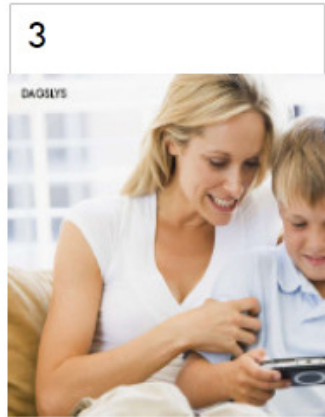
Erik Petersen, P. Møllersgade 32 har som den første meldt sig til at deltage.

- **Udegruppe**

- **Aktivitets/fælleshus-gruppe**

Direkte adspurgte var der stor opbakning fra de deltagende beboere til at fortsætte Helhedsplansprocessen.

Næste møde indkaldes når der foreligger udkast til renoveringsforslag af bygninger og boliger



Diverse

- Gæsteværelse
- Beboerhus
- Bedre adgang til kælder

KUBEN
Vi giver dig plads