

Udarbejdet til medlemmerne i Kvartershuset.

2018

KVARTERSHUSET FØR- NU OG I FREMTIDEN



Kvartershuset og Sydhavnens historie.

Københavns Sydvest-kvarter skød frem i perioden fra 1913 og blev udbygget frem til begyndelsen af 1960'erne, hvor befolkningstallet toppede med ca. 25.000 indbyggere.

Midt i kvarteret placerede byplanlæggerne et socialt og kulturelt kraftcenter, som kunne fungere som samlingssted for de mange mennesker. Bygningen blev udstyret med badmintonbaner på 3 sal, en danseskole, et festlokale, en restauration og en biograf. Siden da faldt befolkningstallet i bydelen til ca. 16.000 mennesker, som i gennemsnit blev ældre og ældre frem til årtusindeskiftet.

Biografen bukkede under og i dag ligger der en Fakta butik. Danseskolen blev nedlagt og restaurationen udviklede sig til værtshuset Engholmen. I kraft af en meget aktiv medlemsskare overlevede badmintonbanerne med nød og næppe og har været i stand til at holde skansen til 2012.

Alt i alt betød udviklingen i Sydhavnen at kvarteret forfaldt og almindelige mennesker foretrak at flytte andre steder. De resterende borgere måtte søge til andre bydele, hvis de ønskede at udfolde sig. Sydhavnen var til sidst kun kendt for, at en tidligere statsminister havde haft sin bopæl i bydelen, og for sine psykiske syge, misbrugere og andre sociale udsatte som blev anvist til de almene boligafdelinger igennem den bolig sociale anvisning.

Fremsynede afdelingsbestyrelser.

I et forsøg på at vende udviklingen blev der fra afdelingsbestyrelsernes side i de omkringliggende ejendomme udført et stort og målrettet arbejde for igen at gøre kvarteret attraktivt, som det i tidernes morgen havde været. Arbejdet omfattede ikke kun bygningsmæssige renoveringer og udearealer i forbindelse med ejendommene. Arbejdet omfattede også et forsøg på at genetablere et socialt og kulturelt samlingssted, da danseskolen og festlokalerne ikke længere kunne drives og havde opsagt deres lejemål. I 90'erne, gik AKB afdelingerne ind og overtog lokalene, som siden er blevet drevet under navnet Frederiksholms "Kvartershus". I forbindelse med kvartersløftet og bydelsforsøget i 1998 til 2002, så det store arbejde ud til at bære frugt, idet en hårdt tiltrængt fornyelse til kr. 5,2 mio. blev igangsat. I foråret 2002 så ud til at lykkedes, hvilket skyldes et ufornemt

men forbilledligt samarbejde mellem boligafdelingerne, kommunens sociale instanser og institutioner, bydelsforsøget, kvarterløft, sociale fonde og lokale virksomheder.

Det gamle Kvartershus blev lukket pga. ombygning, der blev indgået en aftale i mellem Københavns Kommune og Boligselskabet AKB, om et ændret administrationsgrundlag, der i sin enkelhed gik ud på, at når ombygningen var færdig, skulle huset være åbent for alle, dette var en forudsætning for at offentlige myndigheder ville/ måtte investere i huset. Samtidig var der på daværende tidspunkt stor opmærksomhed fra tilsynsmyndighedernes side om accessorisk virksomhed i almene boligselskaber.

Da ombygningen blev tilendebragt i begyndelsen af 2003 var hjørnet, hvor Fakta havde flaskeindlevering, inddraget som en del af Kvartershusets lejemål. Bestyrelsens mål var, at der skulle være café og spisested og der atter - midt i bydelen - skulle være et samlingssted med café drift, hvilket i en meget kort periode lykkedes. Udfordringen for fremlejer var, at der ikke var den stor købekraft i bydelen, så for at overleve måtte der laves catering til virksomhederne. Efter en del skiftende fremlejere, som voldte huset store økonomiske problemer, endte det med at bestyrelsen var tilfreds, hvis fremlejer betalte deres husleje, hvilket betød at kravene til fremlejerne blev slækket. I en årrække var det derfor en Grill, der fremlejede lokalet uden det store arrangement i bydelen.



Det nye Kvartershus anno 2003.

I 2003 stod AKB og Kvarterhusets bestyrelse med et færdigt ombygget hus, som på daværende tidspunkt bestod af en 1. sal og en 3. sal på Borgbjergsvej 30. Man havde i slutningen af byggeperioden ansat en leder til at drive huset frem, der var indgået aftale med Ellebjerg skole om et morgenmadsprojekt, hvor børnene kunne komme i huset inden de gik i skole. Derudover var det besluttet at huset skulle være et samlingssted med fortovscafé, almindelig café, internetcafé, festlokaler, badmintonbaner, frivillig central og medieværksted. En del medlemsafdelinger blev i denne periode "slidte" og meldte sig ud af fællesskabet omkring Kvartershuset, og mange af planerne kuldsejlede. Tilbage stod man med en renoveret sal, et håb om cafedrift, som fremlejer stod for, en 3. sal der skulle udvikle sig til at være bydelens medieværksted samt en bestyrelse, som havde svært ved at få fælles fodslag og en leder uden det lokale kendskab. Så i andet halvår af 2003 sluttede samarbejde med den daværende leder, inden at huset var kommet rigtigt i gang.

AKB og Bestyrelsen sad nu med en nye udfordringer; huset skulle drives i gang, lederen var væk, der skulle skabes et indhold som berettigede den ombygning som var lavet. Nærmest ved et tilfælde får Kvarterhusets kasserer overtalt den fhv. bydels formand, (bydelsforsøget stoppede 2001 og var et demokratisk forsøg med selvstyre hvor 80 procent af de kommunale opgaver var udlagt til selvstyre) til indgå i et samarbejde for at få skabt aktiviteter i Kvartershuset, som i første omgang blev udlånt sin daværende arbejdsgiver LLO Danmarks, som hjælp til bestyrelsen.

Økonomien i Kvartershuset så på det tidspunkt nogenlunde ud på papiret. Den bestod af medlemsbidrag og af bevillinger fra Socialministeriet og Københavns Kommune. Huset blev administreret af AKB, som både stod for udlejningen og for regnskabsafregningen. Man var fra bestyrelsen side af den opfattelse, at det var vigtigt at få de afgående medlemsafdelinger tilbage og man besluttede derfor ved det førstkommande møde, at nedsætte kontingentet til månedlig betaling på kr. 10,50 pr. lejemaal som i alt ville ende på 126 kr. pr. år, som på det tidspunkt var næsten en halvering af det tidligere kontingent. På det grundlag lykkedes det, at få mange flere afdelinger med og i dag er der 12

medlemsafdelinger i Kvartershuset. Kontingentet er frem til i dag 2018 uændret derfor det samme som i 2003.

Grundlaget for bestyrelsens beslutning var den økonomiske beretning, som man senere måtte konstatere var behæftet med fejl, og de midler man skulle arbejde med var ikke til stede. Gode råd var nu dyre, så bestyrelsen besluttede at afgive lejemalet på 3. sal på Borgbjergsvej 30 og droppe medieværkstedet, da man ikke længere havde råd til huslejen, og man havde heller ikke råd til løn til lederen som delvis måtte arbejde ved siden af for at skabe sig et forsørgelsesgrundlag. Så opgaven til den "frivillige" leder var, at hvis der skulle være til løn måtte denne skaffes igennem fundraising og bevillinger.



Redningsplan og målgruppe strategi.

Bestyrelsen og den nye leder gik i gang med en afdækning af bydelen. Fakta var at man på daværende tidspunkt stod med et område, hvor kommunen havde trukket alt kommunal service ud bydelen efter man lukkede bydelsforsøget og havde nu med en manglende bevilling lukket Frederiksholms pensionistklub. Karen Minde blev i den periode officielt bydelens kulturhus, da man før bydelsforsøget havde renoveret huset til brug for bydels "rådhus". Bestyrelsen i Kvartershuset havde ingen intention om at være i konkurrence med Karens Minde og kunne åbenlyst se at kulturhuset løste mange opgaver omkring samt havde det geniale tilbud omkring børnenes dyremark. Med viden om lukning af initiativer for de + 60-årige i området og med viden om, at vi i Kgs. Enghave havde en koncentration af ældre dels i de 3. store ældrebebyggelser i området og dels i AKB Frederiksholms afdelinger, ville bestyrelsen fokusere

på de ældre som målgruppe. Man besluttede at arbejde med ensomhed som et boligsocialt problem og inviterede alderspensionister og førtidspensionister til at deltage.



Udviklingen af Kvartershuset

Ny begyndte den opad gående kurve for Kvartershuset, huset voksede og kunne ikke længere være i salen og adgangsforholdene var en udfordring, da salen ligger på 1. sal, hvilket var begyndelsen på en utrættelig kamp for at få elevator i huset. Det er uværdigt, når man sidder i en kørestol og to-tre mænd skal bære en op til aktiviteterne i huset. Real Danica begyndte at interessere sig for Kvartershuset, og blev af lederen inviteret til at komme og besigtige huset. Real Danica afslog at skyde penge i Kvarterhusets ønske om elevator til salen, idet man hellere ville renovere andre lokaler i gadeplan, hvilket de også gjorde. Seniorklubben på Borgbjergsvej 52 blev skabt. Efter 18 måneder var man igen vokset ud af lokalerne. Salen i selve Kvartershuset blev brugt til de faste aktiviteter i dagligdagen og blev udlejet i weekenden for at skabe indtægter til huset, men vi var nået til et punkt hvor der ikke kunne være flere aktiviteter i salen og den åbne seniorklub på Borgbjergsvej var blevet for lille. Kvartershuset havde af Københavns kommune lånt en kolonihave på Spontinisvej og forsøgte at fonde penge til et større hus som kunne ligge der og udgøre den åbne seniorklub i håb om, at kunne rumme flere end på Borgbjergsvej 52. Det lykkedes at få fondet penge til huset, men der opstod en forhindring da lokalplanen på området forbød at bygge nyt på grunden. Kvartershuset stod nu med et hus på 100 kvadratmeter, som ikke kunne opsættes. Der blev indgået en aftale om at huset kunne opstilles på Ellebjerg skole efter bestyrelsen i Kvartershuset havde tilbudt karre 5 at opstille det i deres gård. Dette forslag blev nedstemt af beboerne på et

afdelingsmøde. Sideløbende var der i området meget fokus på ældres sundhed i udsatte boligområder, det lykkedes at fonde penge både til en motionsklub, der endte med at ligge på Borgbjergsvej 38. Der var ældre i området, der aldrig havde dyrket motion og Kvartershuset vidste, at der fandtes maskiner hvor man kunne få trænet alle muskel grupper uden at skulle anstrenge sig for meget. Kvartershuset fik igen fondet midler og fik bevilget disse meget dyre maskiner, som fik til huse på Borgbjergvej 52 hvor den gamle seniorklub havde ligget. Helsebiksen blev nu skabt, som et tilbud til alle der havde lyst. Godt nok et tilbud i den dyre ende af Kvarter husets tilbud – hvilket var nødvendigt. Disse maskiner er meget dyre, og de skal vedligeholdes og går de i stykker skal huset selv finansiere maskiner.



Badmintonhallen 2012

Ny epoke for Kvartershuset.

I 2012 lukkede badmintonhallen på Gustav Bangs Gade 28, 2.sal og 3 sal og Kvartershuset overtog lejermålet. Lederen af huset kunne huske at Real Dania havde sagt, at hvis Kvartershuset havde hele huset ville det være interessant at være med i en udvikling og tog derfor kontakt.

Efter en hel del arbejde lykkedes det i 2014 at få tilladelse til at anvende 1 million til for projektering af projektet, hvor AKB København og beboerne i afdelingerne også var inddraget. Der blev udskrevet en arkitektkonkurrence, som skulle løse opgaven omkring husets adgangsforhold. Real Dania indgik i et partnerskab med kommunen om medfinansiering.

Det betød at Kvartershuset skulle ombygges for 9,5 mio. kr. Københavns Kommune ville bidrage med 5,5 mio. kr., mens Real Dania bidrog med 4 mio. kr. Det foreningsdrevne beboerhus blev fomyet med

handikapvenlige adgangsforhold, en multisal, der både kan anvendes til idræt og andre arrangementer for områdets beboere.

Det primære mål med fornyelsen af Kvartershuset var, at udvikle husets faciliteter til gavn for alle aldersgrupper i kvarteret. Kvartershuset fungerer i dag som fælleshus og festlokale for beboerne i Kongens Enghave ikke mindst for den store andel af kvarterets beboere, der er ældre. Området har et aktivt foreningsliv, hvor Kvartershuset er det naturlige samlingspunkt. Huset rummer sociale aktiviteter som banko og fællesspisning og derudover lejes salen ud til foreninger og private fester. Projektet vil give bedre adgang til Kvartershuset, og de indvendige faciliteter opgraderes.

Indvendig renovering og multisal

Der blev etableret en multisal på tagetagen samt nye træningslokaler, omklædnings- og bedefaciliteter på 2. etage.

I multisalen placeres et motoriklandskab i den ene ende, mens resten af etagen er mere åben til spil og arrangementer af forskellig art. Den konkrete udformning af dette udvikles til stadighed i samarbejde med brugerne af huset.



Arkitekt tegning multihal

Ny elevator og udeareal

Udvendigt er der etableret handicapvenlig adgang til alle etager i Kvartershuset ved at tilføje en bygningskonstruktion på gavlen med ny elevator, trapper og balkoner i en ca. 3 m zone foran gavlen.

Udformning af pladsen foran Kvartershuset blev koordineret med Områdefornyelsen Sydhavnen. Områdefornyelsen udtrykker, at Den Røde Plads skal opgraderes, og Kvartershusets facade skal

åbnes, så husets funktioner bliver en synlig del af bylivet.

Et hus med mange forhindringer.

Efter en meget lang byggeperiode med mange rigtig mange forhindringer og med flere udskydelser af åbningsdagen, kom så den store dag i september 2016. Et hus som rigtig mange er glade for at komme i, og hvor der foregår mangfoldige aktiviteter.

Kvartershuset og deres fremlejer.

Igennem tiderne har der været 8 fremlejere i Kvarterhusets lejemål på hjørnet af Borgbjergvej, som alle er blevet pålagt at drive café. Ikke altid med held og bestyrelsen blev til sidst meget langmodig i forhold til kravet, idet man bare var glad for at fremlejer betalte husleje. Det har betydet store omkostninger forbundet med fremlejen, dels for at have tilsynet med lejemålet. Den sidste fremlejer misligholdte lejemålet, hvilket medførte store konflikter. I december 2017 ønskede fremlejer at indgå forlig med Kvarterhusets bestyrelse, hvilket blev accepteret. To dage efter tilbuddet var accepteret, blev vores advokat meddelt at fremlejer trak sit tilbud tilbage. Nytårsaften blev lederen af huset kontaktet, da der var brand i Kvartershuset. Et af de punkter, som bestyrelsen og fremlejer var uenige om var opbevaringen af gasflasker i kælderen under grillen. Det betød, da det brændte måtte man skaffe sig adgang til kælderen og fjerne gasflaskerne fra kælderen, som kunne have kostet store skader på personer og ejendommen, hvis flaskerne var eksploderet.



Brænd nytårsnat 2018

Nu skulle man tro, at alle problemer ophørte, men den 4. jan blev lederen igen kontaktet, da det igen brændte i Kvartershuset. Politiet plomberede lejemålet og gik i gang med en efterforskning, hvor

det blev konstateret, at begge brænde var påsatte. I den mellemliggende periode mellem de to brande blev Kvarterhuset udsat for tyveri, hvor mange af de værdifulde ting forsvandt.

Kvarterhuset stod så i begyndelse af året med tilsødede lokaler og manglede udstyr da vi åbnede igen. Bygningsforsikringen dækkede dele af genetableringen, mens huset selv måtte stå for misligholdelsen. Kvarterhusets bestyrelse afventer stadig en afslutning af retssagen som er berammet til december 2018.

Inden den påsatte brand havde bestyrelsen besluttet, at hvis fremlejer afstod sit lejemål ville man samle alle aktiviteter, som nu lå på forskellige adresser, i selve Kvarterhuset – og opsig de andre lejemål og ikke længere have en fremlejer men derimod selv benytte lokalerne.

Kvarterhuset anno 2018.

Motionscenter, kor, thai thi, krea-klub, mindfulness, legeland for de mindste, madklub, Yoga, strikkeklub, mødrehjælpen, gymnastik, åben IT-hjælp hver dag og en helsebiks, som tilbyder massage og skånsom træning samt Line dance Det er blot nogle af de faste aktiviteter, som vi nu har fået plads til under ét tag. Derudover samarbejder vi med to ældrebebyggelser og Plejehjemmet Verdis have, hvor vi på alle tre lokaliteter har aktiviteter.

Kort info om Kvarterhusets drift i dag.

Kvarterhuset har selv hele administrationen af huset i dag, og er en selvstændig forening med egen økonomi. Det betyder at AKB København ikke længere har arbejdsopgaver i forbindelse med huset. Den eneste reminiscens, der er tilbage driftsudgifterne for lejemålene samt huslejen som AKB aflægger regnskab for.

Kort info om Kvarterhuset

Der er ansat 3 årsværker i Kvarterhuset, herunder også lederen. Disse finansieres af en bevilling, der forpligter os til at drive aktiviteter for ældre +60. Hvis bevillingen bortfalder vil de tre årsværker bortfalde. De

sidste resterende timer er bevillingsbåret af forskellige eksterne tilskud. Vi har i alt 167 timer til rådighed pr. uge, så samlet set giver det 4,5 årsværker. Vi bruger alene på åbningstid og vagter i vinterhalvåret 55 timer pr. uge, her er ikke medtaget fødselsdage i legeland, ture hvor der er overnatninger, aftensarrangementet samt weekend vagter ved udlejning.

Vores 12 medlems afdelinger betaler kr. 295.000 i medlemskontingent om året dvs. ca. kr. 10,50 pr. lejemål pr måned. (Dette har været uændret de sidste 16 år.)

Kvarterhuset betaler kr. 264.000 tilbage til AKB for leje af huset. De samlet driftsudgifter inkl. husleje, varme, vand, samt el udgør kr. 540.000. Så der skal minimum skabes et overskud på kr. 145.000. Disse midler skal enten finansieres af fonde, ved udlejning eller brugerbetaling. Huset er styret af bevillinger og fondsmidler. Det betyder at pengene, der bliver bevilliget er bundet til ansøgningen, hvor vi er forpligtet til at udføre de opgaver, som er beskrevet i bevillingen. Der findes derfor ingen frie midler, når vi taler bevillinger. Er bevillingen ikke brugt efter forskrifterne eller budgettet ikke har stemt skal pengene betales tilbage til tilskudsgiver. De eneste sikre frie midler i huset er lejeindtægter fra udlejningen. Kvarterhusets regnskab består af flere regnskaber, da tilskudsgiver forlanger, at der aflægges revisorpåtegnet regnskaber særskilt for hver bevilling og tilskud.

Medlemskontingentet udgør i dag knapt 10 % af husets indtægter og de samlet driftsudgifter udgør omkring 17 %.



Kvartershuset kan ikke med alle de aktiviteter, der er i huset, drives på bevillinger alene. Vi er meget afhængig af vores frivillige hvor vi i øjeblikke svinger mellem at have mellem 35 til 42 frivillige. Deres arbejde er lige fra instruktører til rengøring af huset. Vi havde sidste år 1.700 besøgende i minilegelandet. Der er ca. 1.300 seniorer, som er registreret som brugere af huset. Huset udgiver et blad med aktiviteter 3 - 4 gange om året der bliver omdelt i hele 2450. Dette blad er også bundet op på en bevilling.

Der er siden 2002 og frem til i dag investeret 15 millioner af eksterne midler i AKB Københavns lejemål, så lejemålet i dag fremstår tidssvarende, og har skabt merværdi til afdelingen, der huser Kvartershuset. Dette har kun kunnet ske på baggrund af et ændret administrationsgrundlag, som AKB København forhandlet sig frem til med Københavns kommune, som tilsynsmyndighed tilbage i 2002. I det ændrede grundlag må man ikke

forskelsbehandle, men stille medlemmerne og brugerne lige.

Som medlem af huset har man den fordel, at man betaler en lavere pris, end når man ikke er medlem hvad angår leje af lokaler i huset. Afdelingerne som er medlem kan 2 gange om året bruge lokalerne uden beregning til afdelingsmøde. Bestyrelsen har alligevel besluttet at der differentieres på 2 områder henholdsvis Helsebiksen og i Motionscenteret.

Støtteforeningen.

For at skabe en mere retfærdig tilgang til huset er der blevet oprettet en støtteforening, som brugerne frivilligt kan tilmelde sig og betale kr. 150 årligt. Medlemmeme af støtteforeningen kan få samme pris for motion og helsebiksen, men kan ikke leje lokaler på samme vilkår, som beboerne i medlemsafdelingerne. De har heller ikke indflydelse på bestyrelsens beslutninger, som alene består af beboer fra medlemsafdelingerne, som prioriterer husets indsats

.Kvartershusets bestyrelse

Bestyrelsen består af beboer fra medlemsafdelingerne, og er valgt på generalforsamlingen i august 2018. I bestyrelsen er repræsenteret:

Jytte Jensen, Formand karré 18	Per Elshave, karré 7	Ellen Johansen karre 3	Suppleanter til bestyrelsen
Åge Byrgesen, Kasser karré 5	Britta Bøg, karré 1	Anette Nielsen karre 18	Joan Hansen karre 15
Hanne Nielsen, karré 5	Preben Jørgensen karre 8	Poul Nielsen karre 5	Tina Nielsen karre 18
Bestyrelsen kan kontaktes på e-mail: kvartershusetsbestyrelse@gmail.com			

Bestyrelsesmøder 19

14. januar kl. 17 - 13. marts kl.17 - 12. juni kl. 17 - 13. august kl. 17 - 28. august 2019 kl. 17
Generalforsamling (for alle beboerne i medlemskarrerne). Dagsorden vil blive offentliggjort på info skærm på Borgbjergsvej 28 og på Kvartershusets hjemmeside samt på Facebook. Eller kan afhentes

Kvartershusets reception.

Husets reception åbnede i oktober og for at medvirke til at skabe byliv har Kvartershuset lavet en aftale om at tage nyt tøj/sko i kommission. Man kan nu både bestille aktiviteter og blive ekviperet OG HOLDE SIGE ORIENTERET PÅ DEN STORE INFOSKÆRM I VINDUET

Kvartershusets aktiviteter.

