HELHEDSPLAN RINGPARKEN BESLUTNINGSGRUNDLAG

Beslutningsgrundlag til beboerne i Ringparken

Giv din stemme d. 10.10.2019 kl. 18.00 på Golf Salonen

En helhedsplan med flere fordele

Beslutningsgrundlag: HELHEDSPLAN RINGPARKEN



boligviborg.dk | H. C. Andersens Vej 8, 8800 Viborg | tlf. 22 81 34 20 | Helhedsplan-nummer post@boligviborg.dk

BOLIGSELSKABETVIBORG
- vi bor her

AFDELINGSBESTYRELSENS FORORD:

"Et flot og gennemarbejdet projekt"

Kære beboere i Ringparken

Afdelingsbestyrelsen vil på det kraftigste opfordre til, at der stemmes JA til helhedsplanen for Ringparken, når der skal stemmes om det på vores kommende ekstraordinære afdelingsmøde.

Ved at stemme JA, siger vi JA til en gennemgående renovering af bygningerne:

- med ydermurs-isolering samt en ny murstensfacade
- ventilation i alle lejligheder
- nye altaner
- nye indgangsdøre
- nye 3-lags vinduer
- nye entrédøre
- indvendige postkasser
- nogle stuelejligheder får en lille have foran i stedet for altan.

Afdelingsbestyrelsen har haft flere møder med arkitektfirmaet, der har udarbejdet den overordnede helhedsplan. Et flot og gennemarbejdet projekt, hvor afdelingsbestyrelsen har sat sine "fingeraftryk", så alle forhåbentligt kan få en tilfredsstillende løsning.

Såfremt afstemningen bliver et JA, træder den kollektive råderet i kraft, når helhedsplanen går i gang. Det er herefter op til hver enkelt lejer at bestemme, om der skal laves andet end selve renoveringsplanen eller, om man vil have nyt køkken eller nyt badeværelse eller begge dele.

Vi mangler stadig Landsbyggefondens JA - men så er vi selv klar. Vi opfordrer derfor alle til at møde op på den ekstraordinære generalforsamling, så vi sammen kan få renoveringsplanen gjort klar til et JA – forhåbentligt – fra Landsbyggefonden.

Venlig hilsen

Din afdelingsbestyrelse

DERFOR HAR VI BRUG FOR EN HELHEDSPLAN



Af Grethe Hassing, direktør i Boligselskabet Viborg

Ringparken er et godt sted at bo. Beboerne er en god blanding af ældre, familier og unge. De er alle en del af et godt naboskab med et godt sammenhold og gode fællesaktiviteter. Boligerne ligger centralt i Viborg, med store velholdte udearealer, og en husleje der er til at betale. Samtidigt har byggerier fra 50'erne, som Ringparken, et stort behov for renovering. Det, der for 50 år siden var attraktivt, kan i dag være utidssvarende på en række områder. Derfor er der brug for en helhedsplan, så Ringparken kommer til at leve op til kravene til en bolig i 2020'erne og endnu længere ud i fremtiden.

Vi skal have et klart JA fra Ringparken, fra Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune. Det er vores bedste mulighed for at ligge forrest i køen hos Landsbyggefonden, når de står klar med midlerne. Hvis vi ikke er klar, bliver det ikke os. Vi er kede af, at vi ikke kan love jer beboere, at hvis I siger JA – så går helhedsplanen i gang f.eks. til nytår 2020. Men vi kan love, at vi gør alt, hvad vi kan, for at få et tilsagn fra Landsbyggefonden, når I har sagt JA. Vi skal nok informere jer om det, vi ved. Vi vil invitere til infomøder hvert kvartal, hvor vi fortæller om status, og vi åbner en mødestation i Ringparken. Se mere på bagsiden.

"Hvis vi ikke er klar, bliver det ikke os."

Nu står Ringparkens beboere overfor et valg
Flere beboere oplever, at der er kuldebroer, hvor kold luft møder varm luft, som både skaber træk, fugt, skimmelsvamp og generelt dårligt indeklima. Vinduer og døre trænger til udskiftning. Der er også efterspørgsel efter altaner med lidt mere albuerum, og det vil være en fordel, at nogle af opgangene får totalrenoverede boliger og elevator til gavn for kørestolsbrugere - for dem der gerne vil bo i afdelingen hele livet.

De 62 totalrenoverede boliger er en del af den samlede pakke for at opnå en renovering igennem støtte fra Landsbyggefonden. Blot endnu en god grund til, at vi skal udføre helhedsplanen

Hvis beboerne stemmer *JA*

I de boliger, der bliver totalt renoveret, vil der være en større huslejestigning. I de resterende boliger, med en let renovering, vil der ske en mindre huslejestigning. Til gengæld kan beboerne forvente et lavere forbrug af bl.a. varme.

Hvis beboerne stemmer *NEJ*

Det vil ikke være muligt at få de støttede lån fra Landsbyggefonden, og vi kan derfor ikke løse udfordringer med kuldebroer, nedslidte døre og vinduer, samt utidssvarende boliger. Huslejen vil stadig stige pga. af løbende udgifter til reparationer. Boligerne vil ikke kunne leve op til beboernes krav nu og i fremtiden.

Hvad er en helhedsplan?

Man udarbejder som regel en helhedsplan, når en almen boligafdeling står overfor en større renovering eller fremtidssikring, hvor der er behov for at søge støtte hos Landsbyggefonden. Her tager man hensyn til beboernes boligliv, afdelingens økonomi og husleje, samt byggeriets tilstand og afdelingens udearealer. Helhedsplanen skal godkendes af beboerne i afdelingen.

Hvem er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden sikrer en solidarisk finansiering af f.eks. helhedsplaner. Når en almen boligafdeling efter en lang årrække har betalt sine realkreditlån, som er givet til nybyggeriet, så skal den betale den hidtidige låneydelse til Landsbyggefonden med 2/3 og til boligselskabets dispositionsfond med 1/3. Derfor har Landsbyggefonden og dispositionsfonden midler, som de enkelte boligselskaber kan søge til hjælp til finansiering af f.eks. helhedsplaner, både som støtte og som støtte til låne-ydelse på kreditforeningslån.

KØREPLAN FOR EN HELHEDSPLAN

1. Helhedsplanen for Ringparken har et budget på 231 mio. kr. Der er 233 boliger i Ringparken. Vi vil altså renovere for ca. 1 mio. kr. pr. bolig.

2. Ringparken har en opsparing, og Boligselskabet Viborg har en fælles opsparing, den såkaldte dispositionsfond, som dækker hele selskabet med i alt ca. 3.300 boliger. Begge dele rækker ikke langt i forhold til vores helhedsplan.

3. Vi låner penge i kreditforeningen, for at kunne få gennemført vores helhedsplan – men huslejen bliver alt for høj, for både nuværende og kommende beboere.

4. Derfor er vi nødt til at have støtte fra Landsbyggefonden – både til betaling af lån og direkte støtte.

5. Et bredt flertal i Folketinget har besluttet en indsats mod de såkaldte parallelsamfund. En såkaldt ghetto indsats. Alle Landsbyggefondens midler er afsat til helhedsplaner og udviklingsplaner i ghetto-områder. Men Landsbyggefonden forventer et nyt boligforlig i Folketinget og få nye midler. Om det bliver i efteråret 2019 eller i foråret 2020 er endnu uvist.



OVERSIGT:
Boliger, der bliver totalrenoveret i Ringparken

RENOVEREDE STUEETAGER: Markering af 5 blokke med totalrenoverede boliger i stueetagen med adgang fra indgangssiden ved hævet terræn.

I alt 26 boliger der skønnes at være bedst egnede til at blive totalrenoveret.

RENOVEREDE OPGANGE: Markering af 6 totalrenoverede opgange med elevator.

I alt 36 boliger der skønnes at være bedst egnede til at blive totalrenoveret.

I alt vil dette oplæg til placering af totalrenoverede boliger resultere i 62 boliger ud af afdelingens 233 boliger. Dette svarer til 26,6 %.

FACADERENOVERING OG - ISOLERING

Ringparken er et godt dansk boligbyggeri med håndværksmæssige traditioner, som er tidstypiske for 1950' erne. Det ses tydeligt i bebyggelsens arkitektoniske udtryk med røde teglfacader, røde tegltage og hvide vinduespartier, men facadens massive mure er skyld i de fugtproblemer, som beboerne oplever i dag. På de følgende sider viser vi dig de ændringer, der vil afhjælpe fugtproblemerne.

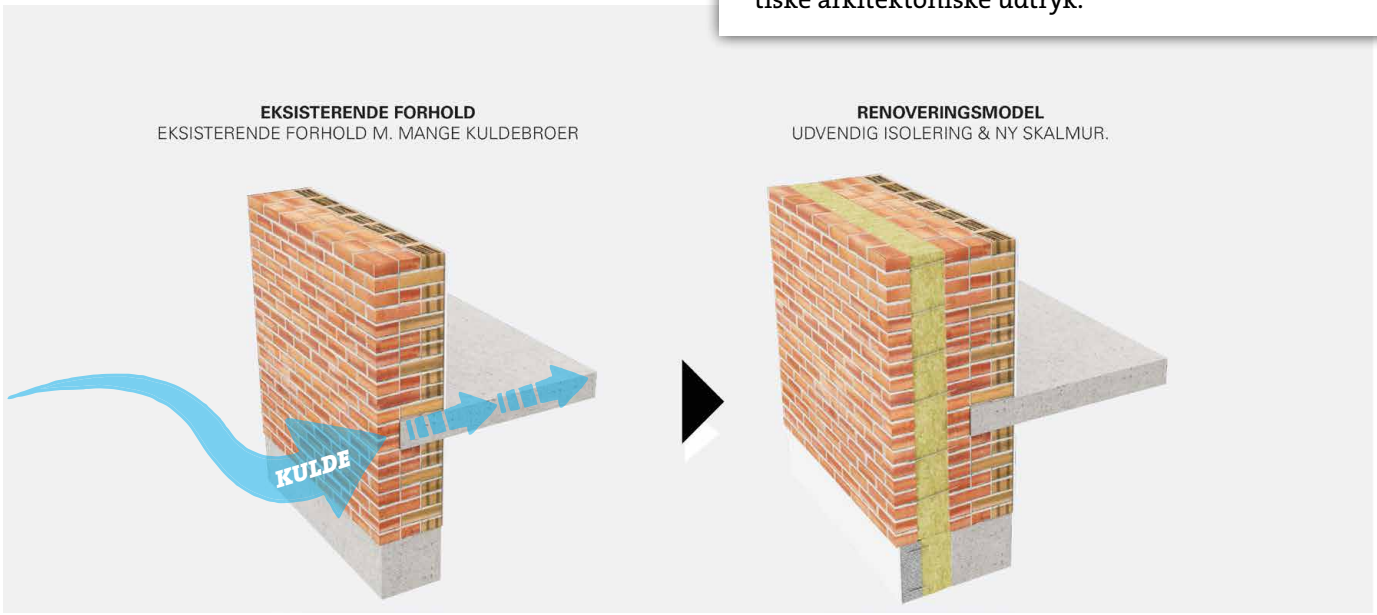


FACADERNE SKAL EFTERISOLERES:

I 50´ernes byggeri, prioriterede man ikke de fugtproblemer, som bl.a. kuldebroer er skyld i. Derfor skal alle facader på Ringparken efterisoleres, hvorefter der opføres en ny skalmur udenpå den eksisterende facade. Skalmuren bliver opført således, at afdelingen ikke mister sit karakteristiske arkitektoniske udtryk.

EKSISTERENDE FORHOLD
EKSISTERENDE FORHOLD M. MANGE KULDEBROER

RENOVERINGSMODEL
UDVENDIG ISOLERING & NY SKALMUR.



INDRE GÅRDRUM/ HÆVET TERRÆN

Et væsentligt kendetegn ved Ringparken er afdelingens markante fem gårdrum. De vil også i fremtiden være et fokuspunkt for afdelingen, da de vil være den primære mulighed for fælles ophold. Der er derfor allerede nu forslået tiltag, som vil forbedre deres funktion som bebyggelsens hjerter. Udformningen af de enkelte gårdrum samt deres centrale funktioner vil blive taget op på senere beboermøder med workshops således gårdrummene hver især vil indeholde forskellige funktioner som ophold, leg, nyttehaver etc. Det vil derfor være jer som beboere, der vil være den styrende faktor for, hvilke funktioner I mener, det fremtidige Ringparken skal indeholde.



VÆRN MOD STØJ

I dag er der områder i gårdrummene, som er plaget af støj fra Indre Ringvej. Dette vil vi igennem renoveringen forsøge at få nedskaleret ved brug af grønne støjdæmpere, som samtidig kan fungere som elementer til leg og ophold

LIV I GÅRDRUMMENE

Da Ringparkens adgangsarealer uden for bygningen skal være tilgængelige, dvs. være indrettet med gode muligheder for gangbesværede, hæves indgangsstierne for blokkene imod Danmarksvej. Dette gøres til dels for at opnå niveaufrihed, men bestemt også for at udnytte de fine gårdrum bedre. Ved at gøre dette giver vi stueplans-boligerne mulighed for at have terrassehaver med udgang fra køkken imod øst og derved få morgensol. En bedre udnyttelse af udearealerne vil også give øget aktivitet og tryghed i gårdrummene.

Se om du får hævet terræn i dit personlige brev. (Terrænet vil ikke blive hævet i blok 1)

HÆVEDE HAVER I STUEPLAN

I stedet for altaner bliver der etableret haveterrasser for boliger i stueplan med altanudgang imod gårdrummene. Derved aktiveres gårdrummene yderligere. Der vil fra disse terrassehaver være direkte adgang til gårdrummene, hvilket medfører mere aktivitet og liv. Dette har også i andre projekter medvirket til en større følelse af sikkerhed for områdets beboere.

Se om du får hævet terræn i dit personlige brev. (Terrænet vil ikke blive hævet i blok 1)

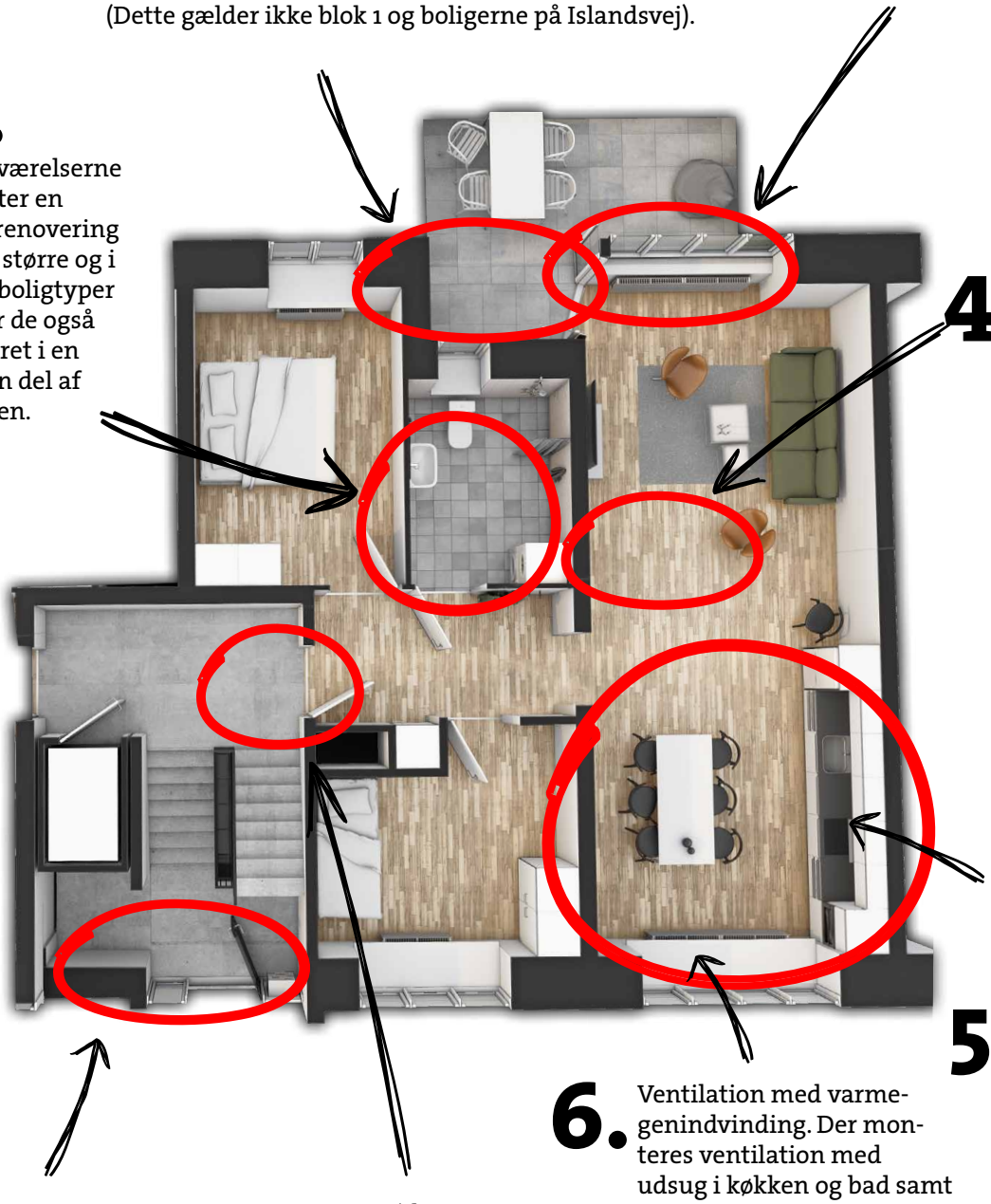
OBS! Boligerne bliver totalrenoverede - det betyder, at de vil fremstå som nybyggede. Med nye materialer overalt.

INDENdørs arbejde i forbindelse med totalrenovering:

2. Altanerne bliver ombygget, isoleret og lukket af med vinduespartier (der kan åbnes), der giver nye og gode indretningsmuligheder - bl.a. fordi altanerne blive større. **Stuelejlighederne** vil få fjernet altanen og få hævet terræn foran boligen, herefter vil der blive etableret terrasse (Dette gælder ikke blok 1 og boligerne på Islandsvej).

3. Nuværende vinduer fjernes, og nye vinduer og lysninger monteres. Vinduerne er højisolerede og kan åbnes, så de kan pudses indefra. (Se mere på side 13).

1. Badeværelserne vil efter en totalrenovering være større og i flere boligtyper bliver de også placeret i en anden del af boligen.



4. Nye laminatgulve er stærke og rengøringsvenlige og kræver ingen overfladebehandling. Desuden er det økonomisk fornuftigt i forbindelse med fremtidig udskiftning.

Laminatgulve vil desuden få stor betydning for trinlydniveauet i omliggende rum, og det forbedres endnu mere, da gulvet lægges på et mellemlag af skumplast mm.

5. Køkkenet bliver flyttet i de nyrenoverede boliger. Efter renovering bliver køkkenet mere åbent og tilgængeligt fra andre rum. F.eks. i form af køkken/alrum.

6. Ventilation med varmegenindvinding. Der monteres ventilation med udsug i køkken og bad samt indblæsning af frisk luft i opholdsrummene.

Vi monterer mekanisk ventilation i alle lejemål. For at rørene til ventilationen kan trækkes rundt i lejemålet. bliver der lavet inddækkede kasser i dele af lejemålet. **(Se mere side 19).**

7. Entrédørene udskiftes til nye døre uden brevkasse, da der kommer postkasse-anlæg ved opgangsdørene.

8. Der bliver monteret dørtelefonanlæg ved alle opgangsdøre.

PRISER - OVERSIGT

TOTALRENOVEREDE BOLIGER

Type	Antal rum efter helhedsplanen	Areal efter helhedsplan	Husleje FØR helhedsplan pr. md. (Inkl. vand)	Husleje* EFTER helhedsplan pr. md. (Ekskl. vand)**
1	3 RUM	Ca. 95 m²	4.624,-	5.739,-
2	3 RUM	Ca. 95 m²	4.624,-	5.739,-
3	3/4 RUM	Ca. 101 m²	5.241,-	6.506,-
3A	3 RUM	Ca. 87 m²	4.555,-	5.657,-
4	3 RUM	Ca. 87 m²	4.572,-	5.680,-
5	2 RUM	Ca. 84 m²	4.209,-	5.228,-
6	2 RUM	Ca. 72 m²	3.623,-	4.502,-
7	2 RUM	Ca. 74 m²	3.728,-	4.633,-
8	3 RUM	Ca. 95 m²	4.764,-	5.917,-
9	2 RUM	Ca. 66 m²	3.360,-	4.180,-
10	2 RUM	Ca. 66 m²	3.360,-	4.180,-

*prisen er 2020 priser + almindelig huslejestigning.

LETRENOVEREDE BOLIGER: NEDENSTÅENDE ER UDVALGTE EKSEMPLER PÅ LET RENOVEREDE BOLIGER)

	Antal rum	Areal	Husleje før helhedsplan pr. md. (Inkl. vand)	Husleje efter helhedsplan pr. md. (Excl. vand)*
LET RENOVERET	2 RUM	Ca. 65 m²	3.360,-	3.623,-
LET RENOVERET	3 RUM	Ca. 73 m²	3.723,-	4.010,-
LET RENOVERET	3 RUM	Ca. 83 m²	4.214,-	4.537,-
LET RENOVERET	4 RUM	Ca. 94 m²	4.764,-	5.128,-
LET RENOVERET	4 RUM	Ca. 100 m²	5.058,-	5.444,-
LET RENOVERET	5 RUM	Ca. 92 m²	4.624,-	4.974,-

VANDAFREGNING: GÆLDER BÅDE LET RENOVEREDE OG TOTALRENOVEREDE

(Oversigt findes også på side 18)

**A CONTO-VAND

Vandafregning går fra fælles til individuel afregning ud fra din boligstørrelse med et aconto-beløb på 48 kr/m²/år. F.eks. en lejlighed på 80 m² bliver til 48 X 80/12 om måneden = 320 kr.

Når året er gået, får du penge tilbage, hvis du har brugt mindre vand. Har du brugt mere vand, får du en efteregning.

UDREGNING AF A CONTO VAND:

Eks.: 1: Er din lejlighed 75 m² så skal du betale 300 kr. i a conto betaling hver måned: (75 X 48/12=300).

Eks.: 2: Er din lejlighed 90 m². Så skal du betale 360 kr. i a conto betaling hver måned. (90 X 48/12=360).

Lejlighedsstørrelse		afregning pr/m2/år		A'conto pr/mdr	
30	m²	48	kr.	120	kr.
35	m²	48	kr.	140	kr.
50	m²	48	kr.	200	kr.
65	m²	48	kr.	260	kr.
70	m²	48	kr.	280	kr.
75	m²	48	kr.	300	kr.
80	m²	48	kr.	320	kr.
85	m²	48	kr.	340	kr.
90	m²	48	kr.	360	kr.
95	m²	48	kr.	380	kr.
100	m²	48	kr.	400	kr.
105	m²	48	kr.	420	kr.