

Fakta om Grønningen og renovering af boligerne.

Grønningen er en almen boligafdeling i Boligselskabet Domea Faxe med tæt/lav bebyggelse. Afdelingen består af 73 almene familieboliger og er beliggende på Grønningen 1-73, 4640 Faxe. Bebyggelsen er opført i 2 etaper, etape 1 i 1974 og etape 2 i 1975, som prisbilligt træbarak byggeri. Bebyggelsen er opført i ét og to plan. Rækkehusene har have. Boligerne er organiseret i klynger omkring 6 gårdrum. Der er 26 boligblokke med 5 forskellige boligtyper, hvor den mindste er en 2-værelsesbolig på 55 m² og den største er en 5-værelsesbolig på 107 m². Bebyggelsens bruttoetageareal udgør 5.628 m².

Afdelingen har fællesvaskeri samt et fælleslokale. I tilknytning til bebyggelsen er etableret 12 nyttehaver, som kan lejes af beboerne. Arealet til nyttehaver og det grønne areal med boldbane er lejet af Faxe Kommune. Grønningen har et konstruktivt beboerdemokrati, der arbejder for det gode fællesskab. Som et led heri bruges nyttehaverne og fællesarealerne aktivt. De er et vigtigt fundament for et godt fællesskab i afdelingen.

Grønningen blev opført på et tidspunkt hvor byggelånsrenten var historisk høj, hvilket gjorde betingelserne for kvalitetsbyggeri vanskelige for de almene boligselskaber, når boligerne samtidig skulle indfri et behov for boliger med lav husleje.

Grønningen har mange indeklimate udfordringer, som skyldes at bygningerne er opført med forældet- og håndværksmæssig ukorrekt byggeteknik samt en skrøbelig materialekvalitet, der ikke kan tåle den måde, som vi lever på i dag. Høje vedligeholdelsesomkostninger igennem flere år, har medført at bygningerne fremstår forfaldne og nedslidte. Alle vitale bygningsdele som tag, facader, vinduer og baderum er i tilstandsrapporterne vurderet til en restlevetid på 0-5 år. De akkumulerende fugtproblemer i facade- og tagkonstruktioner, har medført mange bygningskader, som nu fastholder bebyggelsen i en negativ spiral af stigende vedligeholdelsesudgifter og et tiltagende forfald.

I perioden 2014-2019 har der været 73 fraflytninger, svarende til en 100% fraflytning på 5 år eller 20% årligt. Fraflytningen i Grønningen er dobbelt så høj, som den generelle fraflytningsprocent i de almene boligselskaber.

Bebyggelsen formår ikke fremme et godt og trygt beboerfællesskab, hvilket har ført til at flere beboere har vendt ryggen til deres bebyggelse og har "barrikaderet" sig bag "gør det selv" plankeværker. Den ydre fremtræden samt den manglende integration med lokalområdet, understøtter ikke i tilstrækkelig grad et godt socialt fællesskab internt i bebyggelsen samt eksternt i forhold til byen og de øvrige naboer.

Gennemførelse af renovering i henhold til helhedsplan.

Ved gennemførelse af helhedsplanen deles 6 af 5-værelsesboligerne på 107 m² til 12 stk. 2V seniorboliger a 53,5 m². Der indrettes i alt 16 stk. tilgængelighedsboliger. Generelt gøres boligerne attraktive og nutidige med ny klimaskærm samt nye og større baderum. Udearealer bliver oprettet og der etableres legeplads til større børn, herunder kriminalpræventive foranstaltninger og belysning, der kan understøtte et godt naboskab for beboere i alle aldre. Dertil bliver der sikret tilgængelighed i terræn. Der er ønske om at fastholde nyttehaverne og boldbanen samt udvikle fællesarealerne og naturområdet nord for Grønningen til glæde for afdelingen og øvrige beboere i Faxe by.



Inddragelse i processen.

Boligselskabets beboere vil løbende blive orienteret om projektets indhold og fremdrift. Dette sker skriftligt og på ekstraordinære afdelingsmøde. Lokalområdet bliver informeret via lokalpressen. Hvis det grønne areal nord for Grønningen udvikles, bør der holdes åbningsfest for Faxe by.

Genhusning:

Budgettet for genhusning tager udgangspunkt i en trinvis renovering i 3 faser af 20 boliger. Genhusningsudgiften udgør omkostninger til pavilloner, flytninger og huslejetab. Budget er accepteret af Landsbyggefonden og indeholder ikke et yderligere økonomisk råderum. Ledige lejeboliger som følge af fraflytning før og under byggeforløbet er indregnet i det foreliggende genhusningsbudget. Såfremt fraflytningen viser sig at fravige fra prognosen vil dette påvirke økonomien for genhusning.

Beboersammensætning før og efter renovering.

Fraflytningsprocenten i Grønningen er for nærværende 20%. Det betyder at i de kommende 3 år indtil renoveringsprojektet er gennemført, vil 50-60% af beboerne være fraflyttet og et tilsvarende antal nye beboere vil flytte ind efter bebyggelsen er færdig renoveret.

I Grønningen er der repræsentation af et bredt udsnit af familieformer, fra ung til ældre samt enlig til familie. Faxe Kommune anvisningsretten over hver 4. ledige bolig. De øvrige boliger tildeles efter en venteliste iht. Almenboligloven. Afdelingen kan alene beslutte tidspunktet for gendulejning. Der er mulighed for at styrke beboersammensætningen efter renoveringen ved dels at indgå aftale om fleksible udlejningsregler og ved dels at opsiges aftalen om anvisningsret i en periode på f.eks. 3 år.

Husleje efter renoveringen:

Landsbyggefonden garanterer at den aftalte husleje på 1.065, kr. pr. m² pr. år bliver fastholdt. Den nuværende husleje er på 1.042,80 kr. pr. m² pr. år. Der er en forventet varmebesparelse på kr. 15,57 kr. pr. m² pr. år, ender huslejen efter renovering på 1.049,15 kr. pr. m² pr. år. Det svarer til en reel huslejestigning på 6,35 kr. pr. m² pr. år.

Sokkelrenovering som alternativ til helhedsplanen:

En fuld sokkel renovering har været drøftet med Landsbyggefonden og de har ikke udtalt forbehold for dette. Der er givet støtte i overensstemmelse med administrations praksis, med det lånetilsagn der er givet.

Dette forhindrer dog ikke en fuld sokkelrenovering, såfremt de nødvendige private midler kan blive fremskaffet. En fuld sokkelrenovering, hvor alle bygningsdele nedrives til sokkel og hvor soklen bevares, udgør en anlægssum på kr. 123.122.800. Dette er et tillæg på kr. 9.530.896 i forhold anlægssummen på kr. 113.591.904 i helhedsplanen. Tillæg dækker fuld udskiftning af bygningsdelene varmeinstallation, indiv. skillevægge og lejlighedsskel, trægulve og køkkener – som i Skema A er forudsat bevaret.

Det er ikke muligt for Domea at finde yderligere finansiering end hvad det foreliggende projekt indeholder, ej heller indenfor en kortere årrække. Domea vurderer at alle mulige finansieringskilder er optimalt udnyttet i det foreliggende projekt. Med projektet bliver afdelingens driftsbudget væsentligt reduceret, hvilket giver mulighed for at nye bygningsforbedringer kan blive indarbejdet i budgetrammen og for at gennemføre Helhedsplanen 2025, som indeholder ny bebyggelse på friarealet mod Vinkelvej.

