

Slagelse Kommune
Byrådet
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Att.: Center for HR og Udvikling

Slagelse den 24. maj 2016

Slagelse Boligselskab - Afdeling 18 Skovvænget - Indførelse af "Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder".

Nærværende ansøgning erstatter, efter ønske fra Slagelse Kommune, tidligere fremsendt ansøgning dateret 11. januar 2016.

I henhold til Almenboligloven, skal jeg på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 18 Skovvænget, venligst anmode Slagelse Byråd om godkendelse til renovering af køkkener.

Der ansøges hermed om:

1. Godkendelse af indførelse af "Kollektiv Råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder".
2. Godkendelse af de individuelle huslejestigninger, som det fremgår af nedenstående skemaer.
3. En samlet låneramme over tre år på kr. 16.998.000,- ekskl. omkostninger.

Grundlag for anvendelse af "Kollektiv råderet":

Alle arbejder udføres i h.t. Lov om almene boliger – LBK nr. 1278 af 18-11-2015 § 29 stk. 1 og § 37b, vedrørende reglerne om kollektiv råderet, hvor de enkelte lejere individuelt kan få udført forbedringer i boligen, finansieret ved løbende optagelse af 20 årige realkreditlån i afdelingen.

Slagelse Boligselskab har udarbejdet et koncept for udskiftning af køkkener, som vi kalder: "Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder". Kort fortalt, har Slagelse Boligselskab afholdt licitation mellem 9 lokale køkkenleverandører, og efterfølgende valgt HTH og JKE Design, som vi har indgået en treårig rammeaftale med.

På baggrund af lejernes ønsker, har køkkenleverandørerne i samarbejde med Slagelse Boligselskab udarbejdet et katalog, som giver lejerne mulighed for valg mellem op til fire lågetyper, fem bordpladetyper og op til tre stænkpladetyper.

Alle valgmuligheder ligger inden for rammerne af det, vi kalder standard pakken.

Hvis lejerne skulle ønske tilvalg som låger, greb og/eller andet tilbehør af højere kvalitet end standardpakken tilbyder, kan der igen vælges mellem yderligere to lågetyper og to grebstyper, mod et tillæg i prisen.

Maksimumbeløbet som er angivet under huslejestigningen, indeholder standardpakken inklusiv tilvalg.

Hvis lejer ønsker at tilkøbe andre ydelser end beskrevet ovenfor, har Slagelse Boligselskab ved licitationen indhentet rabatsatser på mellem 35 og 40 %, som lejerne kan benytte sig af. Ved tilkøb af ydelser og produkter ud over hvad der er angivet i standardkatalogerne, skal lejer afregne kontant med den valgte køkkenleverandør.

Anvendelse af kollektiv råderet i Slagelse Boligselskabs afdeling 18 Skovvænget:

På et beboermøde i Slagelse Boligselskabs afd. 18 Skovvænget, afholdt den 23. november 2015, blev det enstemmigt vedtaget, at lejerne ønsker at få tilladelse til, at gennemføre ovenstående arbejder ved hjælp af bestemmelserne om kollektiv råderet.

Referat fra beboermødet, er vedlagt som bilag til dette brev.

Slagelse Boligselskabs organisationsbestyrelse har på et bestyrelsesmøde den 11. december 2015 vedtaget, at afdelingen kan benytte reglerne om kollektiv råderet.

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet, er vedlagt som bilag til dette brev.

Uddybende oplysninger jf. Slagelse kommunes procedure for behandling af sagen:

Stamdata:

Afdeling 18 Skovvænget beliggende:

Brombærvej 1 – 51 / 2 – 90

Hindbærvej 1 – 49 / 2 – 130

Solbærvej 4 – 102 / 1 – 35

Alle 4200 Slagelse.

Kontaktperson er formand Britt Halby Hindbærvej 38 – tlf. 21 82 16 85

Lejeroplysninger:

Afdelingen indeholder 226 lejemål fordelt på:

- 77 stk. 2 rums á 64m²
- 112 stk. 3 rums á 84m²
- 33 stk. 4 rums á 94m²

Alle lejemål ønsker mulighed for anvendelse af kollektiv råderet jf. ovenstående.

Nuværende husleje:

Lejlighed	Nuværende husleje kr./år	Nuværende husleje kr./m ² /år
Lejlighed type A: 94 m ² 4V (33 stk.)	82.824,-	881,-
Lejlighed type B: 84 m ² 3V (112 stk.)	74.304,-	885,-
Lejlighed type C: 64 m ² 2V (77 stk.)	62.952,-	984,-

Ved udnyttelse af det besluttede maksimumbeløb, vil den maksimale fremtidige husleje blive:

Lejlighed	Fremtidig husleje kr./år	Fremtidig husleje kr./m ² /år	Huslejestigning kr./m ² /år	Huslejestigning %
Lejlighed type A: 94 m ² 4V (33 stk.)	88.224,-	939,-	58,-	6,58
Lejlighed type B: 84 m ² 3V (112 stk.)	79.524,-	947,-	62,-	7,01
Lejlighed type C: 64 m ² 2V (77 stk.)	68.472,-	1.069,-	85,-	8,64

Venteliste pr. ansøgningsdato er 1422 opskrivninger – Venteliste er stigende fra 1294 opskrivninger i forhold til året før.

Der er således ingen ledige boliger i afdelingen.

Finansiering:

Det er i reglerne om kollektiv råderet fastsat, at huslejestigningen beregnes individuelt i forhold til, hvad de enkelte forbedringsarbejder i den pågældende lejlighed beløber sig til, dog maksimalt som angivet i ovenstående skemaer.

Der blev på beboermødet fastsat de maksimumbeløb, som huslejestigningen kan udgøre. Dette betyder, at såfremt alle 226 lejemaal i afdeling 18 ønsker at gøre brug af ordningen, vil dette svare til en samlet lånoptagelse på: kr. 16.998.000,- ekskl. låneomkostninger.

Maksimumbeløb for dyreste lejlighedstype er: kr. 77.300,-

I maksimal lånoptagelse er indregnet op til kr.: 5.800,- i maksimalt tilvalg for dyreste tilvalg.

Ydelse på realkreditlån, 20 årigt fastforrentet; 1,5 % obligationslån, (Lånetilbud er gældende i et halvt år).

Lån hjemtages successivt gennem de næste tre år, når mindst 10 boliger har ønsket køkkenudskiftning.

Det er på baggrund af indhentet lånetilbud konstateret, at der ikke er behov for kommunal garanti for optagelse af realkreditlån til udskiftning af køkkener i afdeling 18 Skovvænget.

Supplerende redegørelse:

Arbejdet anses ikke som et ekstraordinært renoveringsarbejde, da det er lejernes ret, at anvende kollektiv råderet til boligforbedringer.

Arbejdets nødvendighed – Der er tale om generelt nedslidte køkkener i alderen 25-30, hvorfor der fra lejernes side, er ønske om nye køkkener.

Kunne der findes mindre omfangsrig løsning – Der søges om en løsning som et teknisk og økonomisk forsvarlig. Løsningen er udarbejdet ud fra lejernes ønsker.

En løsning, hvor der kun skiftes låger, giver på køkkener i den angivne alder erfaringsmæssigt ikke et holdbart resultat.

Der udskiftes kun køkkener i lejemaal hvor lejer ønsker dette.

Kunne arbejdet udføres uden låneoptagelse – Nej, der foretages ikke henlæggelser til forbedringsarbejder udført efter modellen "kollektiv råderet"

Projektbeskrivelse

- Eksisterende køkkener demonteres og fjernes.
- Der foretages div. genopretningsarbejder af eksisterende tilstødende bygningsdele således, at der er et "solidt fundament" for det nye køkken.
- Køkkenelementer efter lejers valg monteres. Tegninger og materialebeskrivelse er vedlagt.
- Malerarbejde og gulvbelægning færdiggøres. Installationer tilsluttes.
- Finisharbejder
- Afleveringsforretning mellem Køkkenleverandør og Slagelse Boligselskab/lejer afholdes.

Billeddokumentation - Vedlagt

Alternative løsningsforslag – Se ovenstående under punktet supplerende redegørelse.

Begrundelse for kommunal garanti – Der kræves ikke kommunal som angivet i ovenstående under punktet finansiering.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab



Peter Dandanell
Projektmedarbejder / Teknisk afdeling
Mobil. 40 70 97 79

pd@slagelsebolig.dk

Bilagsliste:

Referat fra beboermøde, dateret 23. november 2015

Referat fra Slagelse Boligselskabs Organisationsbestyrelsesmøde den 11. december 2015

Materialevalgsskemaer for køkken fra HTH og JKE Design

Fotos af eksisterende køkkener, dateret 24. maj 2016

Tegningsillustration af nyt køkken (HTH og JKE Design)