

23.07.2015

Slagelse Kommune

Vedr. BoligKorsør, afd. 12 Alleerne, Skema B ansøgning – Helhedsplan Sags id: 330-2012-159094

Fremsendt pr. mail

På vegne af BoligKorsør og med henvisning til almenboliglovens § 91 og § 92 ansøges hermed om Slagelse Kommunes godkendelse af skema B ansøgning i ovennævnte afdeling beliggende Thiesens Alle 35 – 41, Elme Alle 24 – 50 og Linde Alle 37 – 77, 4220 Korsør.

Renovering af 234 boliger, sammenlægning af boliger, øget tilgængelighed, facade- og tagarbejder, udearealer samt nedrivning af boliger gennemføres som støttede og ustøttede arbejder, jf. skema A tilsagn fra Slagelse Kommune af 25. februar 2013 og tilsagn fra LBF af 24. april 2013.

Slagelse Kommune har ved skema A behandling tilkendegivet, at der skulle reduceres i antallet af boliger ved skema B behandling.

De samlede arbejder beskrives i vedlagte projektforslag, udarbejdet af White Arkitekter, 2014.06.17

Med denne skema B ansøgning anmoder vi Slagelse Kommune om godkendelse af

- *Skema B. Gennemførelse af helhedsplan til i alt 231,975 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder udgør 148,672 mio. kr. og ustøttede arbejder udgør 83,302 mio. Kr.*
- *Tilsagn om 100 % kommunal garanti for de forhøjede lån på støttede og ustøttede arbejder.*
- *Godkendelse af nedrivning af blok 5 med 3 opgange, i alt 18 boliger beliggende Linde Alle 37 - 41 samt nedlæggelse af yderligere 16 stk. boliger i blok 7 & 10 beliggende Linde Alle 55 – 57 & 71 – 73. Der reduceres med yderligere 2 boliger ved sammenlægning. Den samlede reduktion af boliger er således 34 stk. fra 236 til 198 boliger.*
- *Godkendelse af brug af egen trækningsret med 1,560 mio. kr.*
- *Godkendelse for fritagelse af pligtmæssige bidrag med 790.000 kr. / år*
- *Godkendelse for fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond med 93.000 kr. pr. år*

Der er ingen ændring i den godkendte kapitaltilførsel, godkendt af Slagelse Kommune 25. februar 2013. Kapitaltilførsel er fortsat aktuel

Ansøgning og sagsfremstilling.

1. Anskaffelsessum

Udgangspunktet for projektering og tilbudsindhentning er budgetskema udarbejdet og godkendt af LBF 17.07.2013. Beløb i dette skema er højere end skema A og indeholder udgifter til nedrivning mm.

Den samlede anskaffelsessum ved skema B kan opgøres således:

Anskaffelsessum		<i>Beløb er inkl. moms</i>		
LBF støttesag	Håndværkerudgifter	Omkostninger	Gebyrer	I alt
Skema B støttet	115.243.896	31.857.737	1.571.182	148.672.815
Skema B u støttet	67.964.790	14.499.000	838.818	83.302.608
Samlet	183.208.686	46.356.737	2.410.000	231.975.423

2. Kommunal garanti

Med en anskaffelsessum som ovenstående ønskes en garanti fra Slagelse Kommune på 100 % som krævet af realkreditinstituttet.

3. Skema B, Finansiering af støttede arbejder

I forbindelse med projektering og gennemførelse af undersøgelser er uafklarede forhold belyst nærmere, og i forbindelse med udarbejdelse af Skema B er disse forhold indregnet i den afholdte licitation. Gennemførelse af undersøgelser og licitation er sket i dialog med Landsbyggefonden.

I mail af 13.07.2015 accepterer Käte Thorsen størrelsen af de støttede arbejder.

De støttede arbejder finansieres herefter som angivet i skema A tilsagn fra LBF af 21. marts 2013.

Der oprettes støttede lån på kr. 148.672.815 mio. kr.

Der gennemføres ustøttede arbejder for i alt 83,297 mio. kr. Af de samlede ustøttede arbejder indgår 10,407 mio. kr. i den af LBF udarbejdede finansieringsplan af 18.02.2013.

Heri indgår reduktion af støttede lån (kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og Egen trækingsret) med kr. 612.000. Samt fritagelse for pligtmæssige bidrag og fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond med i alt 883.000 kr.

Der fremsendes særskilt ansøgning til LBF vedr. egen trækingsret samt fritagelse for bidrag og pligtmæssige indbetalinger

Den godkendte huslejestigning på 132 kr. pr. m² pr. år fordeles med 40 kr. pr. m² til den støttede del og 92 kr. pr. m² til ekstra ustøttede arbejder.

De øvrige arbejder gennemføres som planlagt og tidligere meddelt i helhedsplanen.

4. Finansiering af øvrige ustøttede arbejder og låneoptagelse

De øvrige ustøttede arbejder finansieres med låneoptagelse med en årlig ydelse på 6%:

Gennemførelse af øvrige understøttede arbejder	total beløb	Ydelses procent	Årlig ydelse
Ustøttede lån (83.302.610 - 40.407.097)	68.557.747	6%	4.113.465
Samlet driftsbesparelser, kt 114, 115, 116			-1.300.000
Ekstra henlæggelser 2016 - 2018			-600.000
BoligKorsør, medfinansiering, Egen trækningsret i 5 år			-400.000
Huslejeforhøjelse, godkendt, 132 kr. pr. m2 fradrag for lbf kr. 40 pr. m2, rest 92 kr. pr. m2			-1.661.520
Indeksering frem til 2018. Indeks 138, skøn			-142.609
Ustøttede arbejder, balance, underskud			9.336

Det er BoligKorsørs opfattelse, at de angivne driftsbesparelser er realistiske at indregne i kommende års DV planer, da besparelserne udelukkende omfatter arbejder som udbedres gennem helhedsplanen. Øvrige henlæggelser berøres ikke.

I afdelingens kommende driftsbudgetter vil henlæggelserne blive øget som angivet.

5. Byggeforsretningsfører.

Domea blev i juni 2013 valgt til byggeforsretningsfører efter et EU udbud vedr. tjensteydelser. Der er således sket et skift fra Kuben Management til Domea.

6. Teknisk rådgivning og totalrådgivning.

White Arkitekter blev valgt til totalrådgiver ved et EU udbud 22.07.2013.

Som totalrådgiver har White medtaget Lyngkilde Rådgivende Ingeniører og Nørgaard & Holscher Landskab.

Oprindeligt var det meningen at afd. 7 Fjordvænget og afd. 12 Alleerne skulle være i et fælles udbud med fælles hovedentreprenør og fælles byggeledelse. Imidlertid var det ikke muligt at opnå tilfredsstillende tilbudsgivere i et tilfredsstillende antal. Byggesagerne er således blevet opdelt, således at de 2 afdelinger gennemføres hver for sig. Det har således været nødvendigt at indgå aftale med White Arkitekter om yderligere brug af tilsyn ved gennemførelsen. Denne ydelse er indregnet i omkostningerne for teknisk rådgivning.

Ved sagens gennemførelse vil der blive ansat en fælles beboerkoordinator til varetagelse af beboerkontakt, nøglehåndtering, infomateriale mm. Beløb hertil er afsat i den samlede omkostning for teknisk rådgivning.

7. Genhusning.

Til varetagelse af specifikke opgaver omkring genhusningen er der ansat en genhusningskoordinator. Der forventes gennemført ca. 70 genhusninger i afdelingen – samlet opgørelse over både midlertidige og permanente genhusninger. Udgifter til genhusning blev i sin tid estimeret til et beløb på 3,5 mio. kr. Dette beløb er i dag langt højere og beregnet til ca. 12 mio. kr. Årsagen til dette er mange, men meget hurtigt efter godkendelse af helhedsplanen, er der sket en meget stor fraflytning og der er i dag ca. 70 ledige boliger i afdelingen. Alle tomme lejemål er indregnet i byggesagen, hvilket medfører store udgifter til genhusning/ tomme boliger.

Fraflytningen skyldes flere årsager, men da det er forholdsvis hurtigt og nemt at få andre boliger i Korsør, er der en del som har valgt at flytte, bla. fordi de ikke orker genhusning eller renovering. Der er ligeledes sket dødsfald hos enkelte beboere. Det har ikke været muligt at genudleje

lejlighederne efterhånden som de er blevet fraflyttet. Beboere i området gør opmærksom på, at de afventer færdiggørelse af renovering før genudlejning kan blive aktuel. Kun et fåtal af boliger er udlejet på midlertidige kontrakter.

I beregning over genhusningsudgifter indgår mange forskellige elementer: Bogførte udgifter for tomme boliger, udgifter forbundet med genhusning og udgifter til genhusningskonsulent (administration mm). De fremtidige estimater er beregnet ift byggesagens fremdrift og tids- og rækkefølgeplan.

Udgifter til genhusning er medtaget som 100 % støttede omkostninger og godkendt af LBF

8. Valg af entreprenør.

I henhold til EU udbud af 21.10.2014 blev der indbudt 4 entreprenørfirmaer til afgivelse af tilbud i hovedentreprise. Der blev afgivet 3 tilbud:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| - Elindco Byggefirma, Jyllinge | tilbud: 209.551.538 kr. inkl. moms |
| - Jorton, Odense | tilbud: 197.077.500 kr. inkl. moms |
| - Daurehøj Erhvervsbyg, Holbæk | tilbud: 187.083.332 kr. inkl. moms |

I tilbudsbeløb indgår udgifter til fælleshus som skal deles med afd. 7

Den samlede entreprisum blev vurderet for højt for lokale firmaer og ingen lokale ønskede at deltage i den afholdte prækvalifikation og dermed i den endelige tilbudsgivning.

Udvælgelse af vindende entreprenør er sket efter "det økonomisk mest fordelagtige tilbud". Et enigt bedømmelsesudvalg (BoligKorsør + repræsentanter fra organisationsbestyrelsen +repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, fra White og fra Domea) udpegede firmaet Daurehøj Erhvervsbyg til at udføre opgaven.

9. Partnerskabsaftaler og praktikpladser.

Der er indgået aftaler med BL og Jobcenteret i Slagelse Kommune om medvirken til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler og det vindende entreprenørfirma har forpligtet sig til at medvirke i denne ordning.

Det er BoligKorsørs mål, at der kan ansættes 5 – 10 lærlinge og praktikanter fra lokalområdet i hele bygeperioden. Herudover er det et mål, at der kan ansættes lokal arbejdskraft som pladsmand, oprydning, ekstra rengøring mm. Herudover forventes det at mindre lokale håndværksfirmaer kan udføre ad hoc opgaver.

10. Totaløkonomi

LBF har ikke efterspurgt totaløkonomiske beregninger i dette projekt. Men totaløkonomi er i høj grad tilgodeset med valg af løsninger og valg af materialer. Ny facademur udføres med skalmur af teglsten. Nuværende nedslidte tegltage udskiftes med nye tegltage. Vinduer udskiftes med nye træ/alu vinduer med lav u-værdi, jf projektforslagets beskrivelse.

11. Risikobehæftede forhold

LBF påpeger en risiko ved montage af sedumtag på fælleshus. Der vil blive udført skærpet tilsyn på denne opgave og BoligKorsør vil sikre sig, at det underliggende tag er tæt.

Det er et stort ønske med sedumtag på fælleshuset så beboere i højere placeret lejligheder får noget grønt at kigge på. Herudover er der en miljømæssig profil i forsinkelse af regnvandet på fælleshuset.

Der er ikke andre risikobehæftede forhold i projektet, erklæring vedlægges.

12. Nødvendigt tagarbejde

Udskiftning af nyt tag på alle blokke er medtaget som fortrinsvis ustøttet arbejde. Taget fremstår i dag nedslidt og er tjenlig til udskiftning. Der er store driftsudgifter ved stormskader mm. Med gennemførelse af helhedsplanen vil afdelingen ikke i nærmeste fremtid kunne opspare egne midler til udskiftning af tag inden for de nærmeste år. Derfor finder BoligKorsør det rimeligt, at denne udgift medtages i den nuværende helhedsplan og gennemføres samtidig med øvrige arbejder. Afdelingens øgede henlæggelser medgår som egenfinansiering bl.a til nyt tag. Den del af taget som nødvendiggøres af facadeudskiftning støttes af LBF.

13. Miljømæssige undersøgelser.

I forbindelse med projektforslaget er der gennemført miljømæssige stikprøveundersøgelser vedrørende PCB, bly og asbest. Der er fundet mindre mængder af affaldsstofferne. Bortskaffelse og håndtering er indregnet i entreprenørens tilbudsgivning.

Miljø undersøgelser kan fremsendes efter ønske.

14. Fælleshus

Det nuværende fælleshus beliggende Thiesens Alle 37 tilhører afd. 12 Alleerne. I den samlede helhedsplan for begge afdelinger indgår udbygning af fælleshus, således at begge afdelinger kan anvende huset. Fælleshuset vil ved færdiggørelse af renovering blive selvstændigt udmatrikuleret, således at fælles drift og anvendelse kan foregå med egen valgt bestyrelse mm.

Finansiering af fælleshus er medtaget for begge afdelinger, godkendt af LBF.

Afd. 7 & 12 har endvidere etableret fælles drift og der vil ske en tidsvarende renovering af forholdene for ejendomsfunktionærerne

15. Afdelingens godkendelse

Afdelingen har på lovlig indkaldt afdelingsmøde afholdt 25. september 2012 vedtaget at forslag om helhedsplan skulle til urafstemning. Urafstemning er blevet afholdt 9. oktober 2012 og med stemmetallene 196 ja og 133 nej stemmer har afdelingen godkendt den samlede helhedsplan. Referat vedlægges.

16. Godkendelse af nedrivning

Med gennemførelse af den foreliggende helhedsplan sker der en samlet reduktion af 34 boliger i afdelingen. 18 stk boliger nedrives i blok 5, hvor hele blokken nedrives. Der reduceres med yderligere 16 boliger ved nedrivning af de 2 øverste etager i blok 7 & 10. Disse blokke ombygges til rækkehuse med stueetage og ny tagetage. Endelig reduceres antallet af boliger med yderligere 2 ved sammenlægning af boliger. I alt reduceres med 36 boliger.

Der er ansøgt særskilt om nedrivning i ministeriet, godkendelse foreligger endnu ikke.

Boligorganisationens repræsentantskab har som øverste myndighed på møde afholdt 15. juni 2013 godkendt nedrivning og reduktion af boliger. Uddrag af referat vedlægges.

Beboerne er orienteret om nedrivning på ekstraordinært afdelingsmøde afholdt 4. februar 2013, indkaldelse vedlagt.

17. Huslejeniveau

Lejeforhøjelsen er i Skema A tilsagn godkendt med 109 kr. pr. m².

Af den samlede lejeforhøjelse indgår 30 kr. pr. m² til dækning af de støttede arbejder samt den del - 10 mio. ustøttede arbejder - som LBF har medtaget i støttesagen. Restbeløb 79 kr. pr. m² anvendes til igangsætning af yderligere ustøttede arbejder.

Den samlede huslejeforhøjelse fastholdes på samme niveau som tidligere.

Beboerne er ved godkendelsen af skema A blevet gjort opmærksom på, at huslejestigning er eksklusiv indeksering som tillægges huslejeniveauet ved sagens afslutning

18. Tidsplan

Med forventning om godkendelse i Slagelse kommune i august 2015 kan der etableres byggeplads i oktober 2015 og med 3 måneders lovbealet varsling til beboerne kan indendørs arbejder opstarte ca. 26. oktober 2015. Byggesagen er berammet til i alt 18 – 20 måneder.

Bilag

- White: BoligKorsør afd.12 Projektforslag af 2014.06.17
- Whire: BoligKorsør Fælleshus og – arealer af 2014.06.17
- Skema B, kopi af skema indberettet i bossinf systemet, s. 5 – 6 med boligoplysninger efter renovering eftersendes
- Budgetskema for støttede og ustøttede arbejder af 06.07.2015, godkendt i LBF
- Mail fra LBF v/ Käte Thorsen af 13.07.2015
- Erklæring vedr. risikobehæftede forhold af 28.05.2015
- Beboermøde beslutning af 25.09.2012
- Referat af stemmeoptælling 09.10.2012
- Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde 05.02.2013
- Referat af ordinært repræsentantskabsmøde 15.06.2013

Med venlig hilsen
På vegne af BoligKorsør
Domea v/ Jan Storgaard
Direkte tlf. 5197 0337
e- mail: jst@domea.dk