

07.02.2016

Slagelse Kommune

Vedr. BoligKorsør, afd. 12 Alleerne, Revideret 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.

Der fremsendes særskilt ansøgning vedr. igangsætning af renoveringsarbejder på nuværende tidspunkt - og at nedrivning af boliger først foretages, når tilladelse foreligger fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

I forhold til ansøgning fremsendt 23. juli 2015 er der foretaget en samlet reduktion på i alt 22,5 mio. kr., jf. bilag: redegørelse vedr. REV skema B af 05.02.2016

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

- *Skema B. Gennemførelse af helhedsplan til i alt 209.433.858 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder udgør 144.694.435 mio. kr. og ustøttede arbejder udgør 64.739.422 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. Nedrivningsboliger i alt: 34 stk.*
- *Der reduceres med yderligere 2 boliger ved sammenlægning. Den samlede reduktion af boliger er således 36 stk. fra 234 til 198 boliger.*
- *Godkendelse af brug af egen trækingsret 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				
LBF støttesag	Beløb er inkl. moms			I alt
	Håndværkerudgifter	Omkostninger	Gebyrer	
Skema B støttet	110204740	33042751	1.446.944	144.694.435
Skema B u støttet	52.608.117	11.483.249	648.056	64.739.422
Samlet	162.812.857	44.526.000	2.095.000	209.433.857

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 fra LBF 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. 144.694.435 mio. kr.

Der gennemføres ustøttede arbejder for i alt 64.739.422 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.

For at finansiere merudgiften ved skema B kan der gennemføres samlede driftsbesparelser på konto 114, 115 og 116 til i alt 1,2 mio. kr.. Hermed opnås en balancehusleje.

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.

4. 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.

5. 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.

6. 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. Der henvises i øvrigt til bilag: Redegørelse vedr. REV skema B af 03.02.2016.

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

7. 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 entreprisenum 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.

8. 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.

9. 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.

10. Risikobehæftede forhold

Der er ikke risikobehæftede forhold i projektet, erklæring vedlægges.

11. Tagarbejde

Udskiftning af nyt tag på alle blokke er udtaget af helhedsplanen og gennemføres ikke i denne omgang. Der gennemføres løsning med afdækning af ny isoleret facade, således at der skabes en tæt løsning omkring facade og tag uden at berøre eksisterende tag. Udskiftning af tagrender mm indgår fortsat som en del af det støttede arbejde. Herudover vil eksisterende tag blive gennemgået for fastgørelse og mindre reparation, således at restlevetid kan forlænges og restlevetiden kan forlænges.

Tagrender og nedløb indgår som hidtil som del af de støttede arbejder (kr. 1.585.917)

Nødvendigt reparationsarbejde og gennemgang for fastgørelse af tag er medtaget som ny post og indgår som ustøttede arbejder (kr. 1.599.141)

Den samlede besparelse på tagarbejde kan således opgøres : 13.088.791 – 1.585.917 – 1.599.141 = 9.903.734.

12. 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.

13. Fælleshus

Det nuværende fælleshus beliggende Thiesens Alle 37 tilhører afd. 12 Alleerne. Men afd. 7 's beboere har mulighed for at benytte fælleshuset.

Begge afdelinger har valgt at spare en tilbygning til nyt stort fælleshus. Såfremt beboerne måtte have ønske om nyt fælleshus vil der blive udfærdiget en ny ansøgning til LBF med håb om støtte

14. 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.

15. Godkendelse af nedrivning

Med gennemførelse af den foreliggende helhedsplan sker der en samlet reduktion af 34 boliger ved nedrivning 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.

Vedr. gennemførelse af nedrivningsarbejder, der henvises til særskilt ansøgning: 2016.02.07
Ansøgning om gennemførelse af helhedsplaner.

16. 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 huslestigning er eksklusiv indeksering som tillægges huslejeniveauet ved sagens afslutning

17. Tidsplan

Med forventning om godkendelse i Slagelse kommune i februar 2016 kan der etableres byggeplads i april 2016.

Byggesagen er berammet til i alt 20 måneder og forventes afsluttet december 2017.

Bilag

- White: BoligKorsør afd.12 Projektforslag af 2014.06.17
- Skema B, kopi af skema indberettet i bossinf systemet
- 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