

## Til Slagelse Kommune

### BoligKorsør afd. 12 Alleerne

#### Notat vedr. besparelsesmuligheder – skema B

##### Resume:

På Slagelse Kommunens foranledning har BoligKorsør udarbejdet nyt forslag til skema B for afd. 12 Alleerne, hvor der er indarbejdet besparelser for i alt 22,5 mio. kr. i forhold til første skema B, fremsendt til Slagelse Kommune 23.07.2015. Der er opnået væsentlige besparelser med ny altanløsning samt udeladelse af terræninventar, fælleshus og viceværtbygning og køkkenradiatorer i ikke-renoverede lejligheder. Herudover er der opnået en betydelig besparelse ved udeladelse af udskiftning af eksisterende tag.

Der kan ikke reduceres yderligere i helhedsplanen uden, at den skal genbehandles i beboerdemokratiet. Yderligere reduktioner vil gå ud over 1) tilgængelighedsforanstaltninger, der skal sikrer borgerne længst muligt i eget hjem, 2) sammenlægning af boligerne, der skal afhjælpe udlejningsproblemerne samt 3) altaner og facader, der ikke kan ændres byggeteknisk af hensyn til skimmel og konstruktionsforhold.

Derfor indstilles det, at Slagelse Kommune godkender nyt revideret forslag til skema B.

### 1. Indledning

På vegne af BoligKorsørs afdeling 12 Alleerne fremsendes hermed notat vedrørende besparelsesforslag ved skema B behandling af helhedsplan for afdelingen. Der henvises til notat af 21. september 2015, hvor der er redegjort for forskellen mellem skema A og skema B.

BoligKorsør har med de eksterne rådgivere White arkitekter og Lyngkilde Rådgivende Ingeniører gennemgået projektet på ny for at identificere mulige besparelser og rettet henvendelse til det valgte entreprenørfirma: Daurehøj Erhvervsbyg.

Nyt skema B beregning er medtaget i dette notat og besparelser er indregnet. Den nye beregning er opdelt på følgende måde:

- Elementer som er medtaget i både skema A og skema B
- Myndighedskrav om ventilation samt kommunale krav i forhold til byggetilladelse og nedrivning .

Skemaet er vist med indfletning af udgifter ved skema B1 af 23.07.2015

### 2. Det alsidige boligtilbud.

Det er vigtigt for BoligKorsør og afdelingsbestyrelsen, at helhedsplanens fokus på alsidige boligtilbud kan fastholdes og gennemføres uden ændringer. Det vil fremtidssikre boligafdelingerne og levere et markant bidrag til at løse udlejningsproblemerne. De nye sammenlagte og tilgængelige boliger giver et stort og alsidigt udbud til gavn for nuværende og kommende nye beboere - både ældre og unge børnefamilier. De 2 blokke som ønskes ændret til rækkehuse vil tilføre en ekstra kvalitet, da nye boliger er velegnet især til børnefamilier med direkte udgang til fællesområder. Alsidigheden ligger i tråd med BoligKorsørs strategi for udvikling af boligafdelinger.

### **3. Besparelser**

#### ***Altaner***

White Arkitekter har tegnet en ny altanskitse, som kan give besparelser på altanudskiftningen. Efter drøftelser med entreprenøren er der fremkommet et stort besparelsesforslag. Altanernes størrelse fastholdes i den nye skitse. I afdeling 12 kan opnås en besparelse på kr. 5.000.000.

#### ***Reduktion i terræninventar***

Udeladelse af tørregårde, pergolaer mm. kan i afdeling 12 give en besparelse på kr. 232.354. Såfremt beboerne senere ønsker dette inventar kan det løses driftsmæssigt, når helhedsplanen er afsluttet.

#### ***Fælleshus og viceværftbygning***

En tilbygning til eksisterende fælleshus og forbedring af mandskabsfaciliteter kan udelades i projektet. Fælleshus er for både afd. 7 & afd. 12. Nuværende beboerhus tilhører afd. 12, men kan også i et vist omfang benyttes af afd. 7

Såfremt beboerne senere ønsker et nyt fælleshus kan en fornyet ansøgning til Landsbyggefonden måske give et positivt resultat. Den samlede besparelse udgør kr. 8.950.574 eller til hver afdeling kr. 4.475.287.

#### ***Tagudskiftning***

Tagudskiftning udelades og der kan i afd. 12 herved opnås en besparelse på kr. 9.903.734. Der etableres en inddækning ind over nyrenoverede bredere facader, så utætheder mellem facade og tag undgås. En løsning, der passer fint ind i helhedsbilledet af bygningerne.

Udskiftning af tagrende og nedløb fastholdes som del af de støttede arbejder og indgår med 1.585.917 i nye tagudgifter.

For at give taget en længere levetid vil eksisterende tag blive gennemgået for fastgørelse og for tæthed. Der er indregnet et beløb på kr. 1.599.141 som indregnes som udstøttede arbejder. Det anses for en nødvendighed at gennemgå eksisterende tag når totaludskiftning udskydes til et senere tidspunkt.

En tagudskiftning kan foretages på et senere tidspunkt uden at berøre facadearbejderne.

#### ***Samlede besparelser***

I afdeling 12 Alleerne er den samlede besparelse opgjort til kr. 22.541.566 inkl. omkostninger og gebyrer.

BoligKorsør er af den opfattelse, at besparelser udover hvad der er nævnt ovenfor, vil medføre krav om genbehandling af helhedsplanen i beboerdemokratiet, herunder afholdelse af nye beboermøder, hvor den beboerdemokratiske beslutning vil være uafklaret. Yderligere reduktioner vil desuden gå ud over 1) tilgængelighedsforanstaltninger, der skal sikre borgerne længst muligt i eget hjem, 2) sammenlægning af boligerne, der skal afhjælpe udlejningsproblemerne samt 3) altaner og facader, der ikke kan ændres byggeteknisk af hensyn til skimmel og konstruktionsforhold.

### **4. Øvrige forhold**

Alle forhold i helhedsplanen som vedrører ombygning af lejligheder, tilgængelighed og reduktion af boliger fastholdes som i den oprindelige skema B ansøgning. Ændringer i facadeudtrykket er ikke umiddelbart til at ændre, da mange delelementer i helhedsplanen indgår (fx ved etablering af elevatorer). Desuden er der i valgte facadeløsninger ikke elementer, der kan karakteriseres som 'luksuriøse' og dermed oplagte at spare væk.

## **5. Økonomi Afdeling 12**

### **Nedrivningskrav samt kommunale krav (byggetilladelse mm)**

Udgifter til nedrivning af 34 boliger giver en mindre udgiftsstigning, hvilket ikke er medtaget i skema A, men den altafgørende stigning i denne gruppe er ventilationen.

Der er i skema A stillet krav om ventilation, men i beregningerne indgår kun naturlig ventilation. Bygningsreglementet stiller krav om genvex og mekanisk ventilation, og derfor er der en kraftig udgiftsstigning.

Samlet set er der fra første skema B 1 til nyt skema B 2 i alt opnået en besparelse på kr. 22.541.566.

## **7. Genhusning**

I afd. 12 er der 57 tomme lejemål og 18 boliger er udlejet på midlertidige kontrakter. I alt skal der genhuses ca. 70 boliger ud af 186 genhuses.

Vores genhusningskonsulent Søren Thiessen har udarbejdet et notat, som vedlægges.

Udgifterne til genhusning er steget markant fra skema A til skema B. Alle ledige boliger er medtaget, men som det fremgår, skal alle tomme boliger anvendes i forbindelse med genhusningen for, at der kan skaffes boliger til alle. Der skal arbejdes i begge afdelinger på samme tid, hvilket øger behovet for tomme boliger. Begge afdelinger har besluttet, at genhusning skal ske i egne afdelinger.

Genhusningsudgifter i skema B er beregnet ud fra beregninger indeholdende bogført lejetab, lejetab frem til byggestart og lejetab i byggeperioden relateret til tidsplan og byggerytme. Herudover er der indregnet genhusningsudgifter i forbindelse med flytning frem og tilbage og til administration af genhusning - se beregning som bilag.

Genhusningsudgifter er medtaget som følge af aftale mellem LBF og BoligKorsør i forventning om, at det kan indeholdes i projektet.

## **8. Finansiering af helhedsplanen**

De beregnede udgifter i nyt skema B indeholder samme huslejestigning, som beboerne har godkendt i 2013.

Herudover har LBF i november bevilget huslejestøtte til både afd. 7 & 12, som sikrer samme niveau i årene fremover. Huslejesikringen giver samtidig mulighed for evt. ansøgning og brug af reguleringskonto.

Landsbyggefonden er blevet kontaktet for at høre hvordan besparelserne kan få indflydelse på huslejeniveauet, men der foreligger ikke noget svar. Det må forventes, at reduktionen i de støttede ydelser ikke medfører en huslejereduktion, men at det blot bliver billigere for LBF.

Notat udarbejdet 03.02.2016

Domea.dk v/ Jan Storgaard

Bilag:

- Afd. 12 Rev Total Skema A & B udgifter – Domea.dk, 1 side
- Genhusning – Domea.dk, 1 side

BoligKorsør afd. 12 Alleerne  
**Genhusning - og nedrivningsudgifter**

**1. Lejetab**

Lejetab, ultimo marts 2015	4.555.208
Lejetab frem til byggestart	1.618.374
Lejetab i byggeperioden	<u>3.853.384</u>
Lejetab inkl. tomgang	10.026.966
Omkostninger	<u>700.000</u>
<b>Totale udgifter lejetab og omkostninger</b>	<b><u>10.726.966</u></b>

**2. Genhusning**

Genhusning, domea, adm udgifter	265.000
70 stk genhusninger	390.000
Udgifter genhusning, marts 2015	121.428
genhusning i byggeperioden	<u>510.000</u>
I alt genhusningsudgifter	1.286.428
Omkostninger	<u>111.606</u>
<b>Totale udgifter til genhusning</b>	<b><u>1.398.034</u></b>

**Totale udgifter tomgang og genhusning** **12.125.000**