

Til Slagelse Kommune

BoligKorsør afd. 7 Fjordvænget Notat vedr. besparelsemuligheder – skema B

Resume:

På Slagelse Kommunens foranledning har BoligKorsør udarbejdet nyt forslag til skema B for afd. 7 Fjordvænget, hvor der er indarbejdet besparelser for i alt kr. 11,7 mio. 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.

Der kan ikke reduceres yderligere i helhedsplanen uden, at den skal genbehandles i beboerdemokratiet. Yderligere reduktioner vil 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.

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

1. Indledning

På vegne af BoligKorsørs afdeling 7 Fjordvænget fremsendes hermed notat vedrørende besparelsesforslag ved skema B behandling af helhedsplan for afdelingerne. 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: Hansson & Knudsen.

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

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. 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 7 kan opnås en besparelse på kr. 4.561.919.

Reduktion i terræninventar

Udeladelse af tørregårde, pergolaer mm. kan i afdeling 7 give en besparelse på kr. 643.951. Såfremt beboerne senere ønsker dette inventar kan det løses driftsmæssigt, når helhedsplanen er afsluttet.

Fælleshus og viceværtbygning

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.

Varmeinstallation i afdeling 7

For at forebygge evt. skimmelvækst i facader er der i helhedsplanen indeholdt nye radiatorer i køkken og bad. Det er muligt at opnå en besparelse på kr. 231.250 på udeladelse af køkkenradiator i ikke renoverede lejligheder.

Samlede besparelser

I afdeling 7 er den samlede besparelse opgjort til kr. 11.714.593 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. Andre undersøgelser

I afdeling 7 er det undersøgt om udskiftning af faldstammer kunne udgå. Dette frarådes af Lyngkilde Rådgivende Ingeniører, da der forekommer store tæring i rørene. Der vil således ikke kunne opnås en besparelse, og derfor ønskes udskiftning af faldstammer fastholdt i helhedsplanen.

5. 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.

6. Økonomi Afdeling 7

Nedrivningskrav samt kommunale krav (byggetilladelse mm)

Udgifter til nedrivning af 1½ opgang og reduktion af 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.

I projektet og i sammenlægningsboliger skal der opgraderes med ny elinstallation, hvilket medfører krav om udskiftning af stofledninger, grundet renoveringens omfang. Der er stor risiko for, at stofledninger smuldrer undervejs i processen. For at undgå dette udskiftes alle stofledninger i afdelingen. Dette mindsker ligeledes brandrisikoen i lejlighederne.

Samlet set er der fra første skema B ! til nyt skema B i alt opnået en besparelse på kr. 11.714.593.

7. Genhusning

I afd. 7 er der 67 tomme lejemål og 9 boliger er udlejet på midlertidige kontrakter. I alt skal der 93 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 06.01.2016

Domea.dk v/ Jan Storgaard

Bilag:

- Afd. 7 Skema A & B udgifter – Domea.dk, 1 side
- Tekniske bemærkninger vedr. afd. 7 installationer –Lyngkilde, 1 side
- Genhusning – Domea.dk, 1 side
- Redegørelse for genhusning – Domea.dk, 2 sider

Bilag: Tekniske bemærkninger:

Afd. 7 Vedr. installationer:

Med hensyn til at undlade at etablere radiatorer i køkken og bad i de generelle lejligheder type G1-G4, ser vi rent VVS-teknisk ingen problemer heri.

I boligerne som ombygges er problemstillingen måske lidt mere udtalt set i forhold til ikke at etablere nye stigstreng langs indgangsfacaden. I den forbindelse er der nogle boligtyper, hvor der indrettes værelse og som i givet fald ikke vil være opvarmet (med centralvarme!). Dette anbefales drøftet nærmere med bygherren.

Såfremt det fastholdes at etablere varme i de ombyggede lejligheder langs indgangsfacaden, skal der etableres stigstreng fra loft og til kælder. Det vil så i de tilfælde, hvor stigstrengen føres igennem en generel bolig betyde, at i den generelle bolig sættes der ikke en varmekilde op, men det gør der så i den ombyggede lejlighed ovenover eller nedenunder. Dette forhold anbefales ligeledes drøftet nærmere med bygherren.

Vedr. indeklima:

Som udgangspunkt vil det ud fra en indeklimamæssige betragtning og risiko for skimmelvækst altid være bedst med en jævn fordeling af varmen til alle rum. Dette sikrer den bedste opvarmning af kolde flader.

Følgende forhold er vigtige for at forhindre skimmeldannelse på overflader:

- Luftigheden skal holdes lav.
- Overfladerne skal holdes varme (må ikke være kolde)

Det er naturligvis nemmest at overholde disse forhold, hvis der er placeret radiatorer jævnt fordelt i lejlighederne.

I projektet efterisoleres facaderne, så de eksisterende kuldebroer minimeres. Lejlighedsskel mod trappeopgangen, der er uopvarmet, vil fremadrettet være den koldeste overflade. Ligeledes etableres der mekanisk ventilation.

Det vurderes dog at radiatorer kan udelades, især fordi der etableres konstant udsugning fra baderum. Dette sikrer at luftfugtigheden i badeværelset og køkkenet holdes lav.

Per Kås/ Lyngkilde

BoligKorsør afd. 7 Fjordvænget
Genhusning afd. 7

1. Lejetab

Lejetab, ultimo marts 2015	4.357.432
Lejetab frem til byggestart	1.939.028
Lejetab i byggeperioden	<u>4.917.508</u>
lejetab inkl. tomgang	11.213.968
Omkostninger, beregnet 10%	<u>1.121.397</u>
Total udgifter Lejetab og tomgang	<u>12.335.364</u>

2. Genhusning

Genhusning, domea, adm udgifter	90.000
70 stk genhusninger	390.000
Udgifter genhusning, marts 2015	116.665
Genhusning i byggeperioden	<u>504.000</u>
I alt genhusningsudgifter	1.100.665
Omkostninger, beregnet 10%	<u>110.067</u>
Totale udgifter til genhusning	<u>1.210.732</u>

Total udgifter Lejetab, tomgang, genhusning	13.546.096
--	-------------------