

Godkendelse af anskaffelsessum (skema B) vedr. 25 almene boliger og serviceareal på Rosenkildevej, Slagelse (B)

Sagsfremstilling

13. Godkendelse af anskaffelsessum (skema B) vedr. 25 almene boliger og serviceareal på Rosenkildevej, Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2013-76781

Dok.nr.: 330-2015-412980

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Efter afholdt licitation skal der tages stilling til godkendelse af anskaffelsessum ved Slagelse Kommunes etablering af 25 almene boliger til voksne borgere med autisme samt servicearealer på Rosenkildevej i Slagelse. Samtidigt godkendes skema B for de 25 boliger og servicearealerne.

Baggrund

Byrådet godkendte den 29. august 2011, at de 25 almene boliger med tilknyttede servicearealer for personale, placeres på Rosenkildevej i Slagelse. Der er efterfølgende udarbejdet og godkendt lokalplan 1110 på arealet hvor byggeriet placeres.

Efterfølgende har byrådet den 26. januar 2015 godkendt tilsagn om støtte (skema A) til etablering af 25 almene boliger med serviceareal på Rosenkildevej i Slagelse.

Der er nu afholdt licitation i både fag- og hovedentreprise. For at sikre en fagligt objektiv sammenlignelighed mellem fag- og hovedentreprise er den billigste konditionsmæssige fagentreprise tillagt 5 % til dækning af de styringsmæssige omkostninger, bygherren vil have i forbindelse med fagentreprise fremfor hovedentreprise.

Licitationsresultatet blev således (alle priser i kr. excl. moms):

Entrepriseform	Bud	Budgiver
Hovedentreprise	34.583.016	Tømrermester Georg Berg A/S, Slagelse
Hovedentreprise	35.445.694	Brdr. Pedersen A/S, Nr. Alslev
Fagentreprise *)	36.691.742	9 fagentrepriser – se bilag
Hovedentreprise	36.974.000	SB Entreprise A/S, Ringsted
Hovedentreprise	39.552.294	Niels Lien Aps., Slagelse
Hovedentreprise	41.858.153	Entrepriserfirma H.J. Huse A/S, Slagelse

*) fagentreprise excl. styringstillæg på 5% udgør: kr. 34.944.516.

Det samlede licitationsresultatet fremgår af **bilag 1**.

I en sammenligning mellem fagentreprise og hovedentreprise fremgår det ovenfor, at laveste bud er opnået i hovedentreprise også før tillæg af 5 % styringstillæg set i forhold til laveste bud i fagentreprise.

I forbindelse med skema A beslutningen, ønskede Økonomiudvalget at få belyst m2 prisen på servicearealerne. I et notat fra 21. januar 2015 fremgår det, at der under servicearealøkonomien var afsat et økonomisk råderum på ca. 2,2 mio. kr. ekskl. moms af hensyn til en uændret samlet kommunal nettobevilling fra budgetaftale 2015. Dermed fremstod m2 prisen på servicearealerne betydeligt højere end de reelt var forventet at blive. Det økonomiske råderum er fremkommet på baggrund af, at der oprindeligt var indarbejdet 14 % grundkapital, hvorefter grundkapitalen er blevet midlertidigt nedsat til 10 % til og med udgangen af 2016. Administrationens udgangspunkt har herefter været at kunne spare så meget som muligt af de 2,2 mio. kr. i forbindelse med forhandlinger med lavest bydende og inden den endelige beslutning om anskaffelsessum og godkendelse af skema B beslutningen.

Forslag til ændringer og reduktioner

Der er herefter indledt forhandlinger med lavest bydende med sigte på at opnå sammenhæng mellem den gældende budgetramme og den kontrakt der skal indgås med lavestbydende.

Forhandlingerne har resulteret i forslag til ændring og reduktioner svarende til besparelser i forhold til det laveste bud på godt 1,6 mio. kr. Ændringer og reduktioner vedrører: Sokler og terrændæk hæves og trægulv under linoleum udgår. Malerbehandling udføres direkte på spartlet beton. Vægfliser i baderum ændres. Spa-rum ændres til aktivitetsrum. 1 cykelskur udgår og øvrige skure ændres. Belysning ude og inde ændres. Belægninger og stiføring på grunden justeres. Hvidevare ændres, skabslåge og væg ved vaskesøjler i baderum udgår.

Idet byggeprojektet har gennemgået 2 programfaser i henholdsvis 2013 og nu 2015 i forbindelse med den besluttede fremrykning af byggeriet har udbudsgrundlaget været særligt grundigt gennemgået og afstemt i forhold til den økonomiske ramme for byggeriet, således at kvalitetsniveauet i udbuddet har været godt afstemt til den økonomiske ramme for byggeriet. Det vurderes også at kunne afspejles i, at laveste bud ligger forholdsvis tæt på de budgetterede håndværkerudgifter med en afvigelse på kun 8 %.

Ovenstående betyder samtidigt, at yderligere ændringer eller reduktioner udover de viste vil gribe betydeligt ind i afgørende, enten funktionsmæssige eller kvalitetsmæssige, dele af byggeriet. F.eks. kan vægkonstruktioner ændres fra en tung væg (beton) til en let væg (trækonstruktion) hvor der opnås en yderligere men ret begrænset besparelse men samtidigt sker mindst en halvering af bygningens levetid samt påføres væsentlige højere vedligeholdelsesudgifter, der vil forhøje huslejen på kortere sigt. Ligeledes vil entreprenøren kunne stilles friere i materialevalg for opnåelse af en mindre besparelse. Sidstnævnte mulighed vil dels kunne medføre højere vedligeholdelsesudgifter, dels vil valgmuligheder i kontraktforholdet forringe kontraktens tydelighed i forhold til ansvarsplacering, afledte tvister m.v. Ingen af de 2 eksterne faglige (arkitekt og ingeniør) eller den økonomiske rådgiver kan anbefale at indarbejde de ovenstående ændringer i byggeriet.

Forslag til endelig fastlæggelse af anlægssummen.

Efter indarbejdelse af de nævnte ændringer og reduktioner ovenfor på godt 1,6 mio. kr. resterer fortsat kr. 553.000 i forhold til de forventede anlægsudgifter. På baggrund af ovenstående foreslår styregruppen for etablering af de nye boliger, at der anvendes kr. 553.000 af råderummet på 2,2 mio. kr. Den foreslåede disponering vil ikke påvirke huslejen, idet den maksimale ramme for huslejen er nået ved skema A.

Forhøjelsen af anlægssummen kan gennemføres inden for den frigivne anlægsramme til etablering af de 25 boliger og servicearealer da det ved behandlingen af skema A fremgik at det frigivne anlægsbeløb er godt 2,2 mio. kr. højere end de forventede anlægsudgifter ved skema A. De godt 2,2 mio. kr. er fremkommet som følge af, at der oprindeligt var afsat grundkapital med 14% som efterfølgende er nedsat til 10% frem til udgangen af 2016. Det resterende frigivne anlægsbeløb godt 1.650.000 mio. kr. foreslås tilført kassen.

Retligt grundlag

Opførelse af almene ældreboliger er omfattet af lov om almene boliger:

- Tilvejebringelse af almene ældreboliger med særligt henblik på at betjene voksne handicappede sker jf. § 105, stk. 2.
- Ydelsesstøtte givet på statens vegne sker jf. § 115, stk. 2.
- Grundkapitalens størrelse fremgår af § 118, stk. 1.

I forbindelse med udbud og aftaleindgåelser er bestemmelserne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. §§ 30-32 vedr. udbud, pris og tid, ansvar, kvalitetssikring, indsamling af nøgletal, bygningsdrift og eftersyn m.v. overholdt uden fravigelser.

Handlemuligheder

Der er følgende handlemuligheder:

- At godkende anskaffelsessummen med det fremlagte skema B.
o En godkendelse af skema B for de 25 almene boliger og servicearealer vil være en del af opfyldelsen af budgetaftalen vedr. budget 2015 om fremrykning af etableringen af de 25 boliger til voksne med autisme samt i tråd med godkendelsen af skema A for de 25 almene boliger i byrådet i januar 2015.

- At afvise godkendelsen af anskaffelsessummen i det forelagte skema B.
o Byrådet kan vælge ikke at godkende skema B, selvom der er givet tilsagn ved skema A. Eftersom der har været afholdt en licitation og udpeget en vinder skal kommunen i udbudsretligt henseende have en saglig grund til at aflyse licitationen. Dette kan begrundes i at projektet ikke kan realiseres indenfor de økonomiske rammer forudsat i udbuddet.

o Konsekvensen af at stoppe etableringen af de 25 boliger ved skema B vil være, at kommunen vil skulle betale for det udførte arbejde i relation til de rådgivningskontrakter kommunen har indgået, samt allerede afholdte udgifter som følge af Byrådets godkendelse af skema A. Der er for nuværende indgået 2 kontrakter vedrørende rådgivning for byggeriet på i alt ca. 2,4 mio. kr. excl. moms Udgifterne til ophævelse af kontraktlige bindinger såvel som allerede afholdte udgifter vil således være en 100% kommunal udgift. Der er ultimo juni måned 2015 afholdt udgifter incl. stopomkostninger m.v. for 2.506.217 kr. excl. moms. Dertil skal ved evt. stop tillægges udgifter til ophævelse af kontraktlige bindinger som ikke kendes på nuværende tidspunkt.

- At udsætte behandlingen af skema B
o En udsættelse – med sigte på at der forhandles om yderligere besparelser - vil betyde en kortere forsinkelse i gennemførelse af byggeriet, udgifter til omprojektering vedr. vægkonstruktionen og mindre udgifter til indeksering af entreprisekontrakt på grund af en forlænget byggeperiode. Det skal samtidig sikres at hovedentreprenøren vedstår sit tilbud. I denne forbindelse skal det fremhæves, at der er en 9 måneders frist for perioden fra kommunens behandling af skema A til behandlingen af skema B. Denne frist udløber ultimo september måned 2015. Herefter skal kommunen skulle starte forfra med et nyt skema A tilsagn.

Vurdering

Administrationen herunder styregruppen anbefaler, at de nævnte ændringer og reduktioner indarbejdes i kontrakten med lavest bydende svarende til en reduktion på godt 1,6 mio. kr. og der således disponeres kr. 553.000 af det økonomiske råderum på 2,2 mio. kr.

Brugergruppen er dog bekymret og ærgerlig over, at det udbudte spa-rum har måttet ændres til et aktivitetsrum af økonomiske årsager og muligheden for den erfarede gode effekt spabad har for beboerne ikke kan indbygges i byggeriet.

Administrationens anbefaling bygger på følgende vurderinger:

Efterspørgslen – det kommunale behov for de 25 boliger.

Behovet for de 25 almene boliger er fortsat uændret tilstede, således, at der forventes at bo 5 borgere fra Slagelse Kommune og 20 borgere fra andre kommuner. På nuværende tidspunkt bor 19 af de 25 borgere allerede i midlertidige boliger tilknyttet ACV. Ventelisten til botilbud ved ACV er fortsat jævnt stigende, hvilket underbygger etableringen og grundlaget for at anvende både markeds- og beskæftigelsespotentialer samt anvende mulighederne i Rammeaftale samarbejdet i Region Sjælland på det specialiserede socialområde.

Kvaliteten i byggeriet

Byggeriets funktionalitet og fremtræden

Brugergruppen har været inddraget kontinuerligt siden opstarten af byggeprojektet og har arbejdet indenfor de politisk besluttede principper. Vurderingen er, at byggeriet i funktionalitet og kvalitet er på samme niveau som lignende byggerier. Konkret har brugergruppen sikret, at de 25 almene boliger særligt vil blive kendetegnet ved:

- Et fokus på et bomiljø, der tilgodeser voksne borgere med autisme med behov for stor støtte i dagligdagen
- Funktionaliteten i forhold til såvel fysisk og psykisk funktionsnedsættelse, således at kravene til ældre- og handicapboliger er opfyldt både i forhold til nuværende målgruppe og eventuelt fremtidige målgrupper med funktionsnedsættelser.

Byggeriets tekniske forudsætninger

Slagelse Kommune har som bygherre opsat en række krav til vedligeholdelse, energi m.m. Slagelse Kommunes bygherrerådgivning har sikret at der er sket inddragelse af kommunens teknik- og energifolk, således at byggeriet bygges efter Slagelse Kommunes standarder.

Administrationen vurderer, at handicapboligerne såvel i funktionalitet og fremtræden samt teknisk overholder gældende standarder for tidssvarende handicapboliger.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Huslejeniveau

Med godkendelse af skema A blev en foreløbig husleje på kr. 6.912,- mdl. for bolig på 75 m² godkendt. En genberegning af huslejen ved skema B viser at huslejen beregnes at blive kr. 6.881,- mdl. idet driftsudgifter ved boligerne kan forudsættes at være lidt lavere end ved skema A. Denne mindre driftsudgift knytter sig bl.a. til erfaringstal fra de øvrige ibrugtagne handicapboliger i Slagelse Kommune. Den årlige leje pr. m² er forudsat at være kr. 1.101,- pr. m² fordelt med kr. 726,- vedr. kapitaludgifter og kr. 375,- vedr. driftsudgifter.

Med godkendelse af skema B foreslås godkendt en forventet gennemsnitlig husleje på kr. 6.881,- mdl.

Anskaffelsessum for boligerne

Ansøgning om godkendelse af anlægssum med skema B bygger på følgende forudsætninger:

· Det maksimale rammebeløb incl. moms for 2015 udgør for ældreboliger i Slagelse Kommune kr. 25.290 pr. m² incl. energitillæg. For 25 boliger af 75 m² i alt 1.875 m² kan beregnes et maksimumbeløb på kr. 47.418.750.

Finansiering er beregnet således:

- Støttede lån – realkreditlån (88%) 41.728.500 kr.
- Kommunal grundkapital (10%) 4.741.875 kr.
- Beboerindskud (2%) 948.375 kr.

I alt 47.418.750 kr.

Specificeret anlæggbudget vedr. boligerne med tilhørende bemærkninger og forudsætninger fremgår af vedlagte skema B (**bilag 2**).

Anskaffelsessum for servicearealet

Den fremsendte ansøgning om skema B vedr. servicearealet bygger på følgende forudsætninger:

· Arealbehovet er 212 m². Anskaffelsessummen for servicearealet kan derfor fastlægges til 212 m² x 18.944 kr. pr. m². hvortil skal lægges udgifter til (bygherreindkøb kr. 300.000, stopomkostninger i forbindelse med genprojektering kr. 795.000 samt de foreslåede kr. 553.000) i alt kr. 5.664.100 excl. moms

Ansøgt anlægssum for etablering af serviceareal udgør i 2015 niveau: kr. 7.080.125 incl. moms svarende til kr. 5.664.100 excl. moms.

Udgifterne til etablering af servicearealet finansieres 100 % af Slagelse Kommune, som dog modtager et serviceareal tilskud på kr. 40.000 pr. bolig svarende til i alt kr. 1.000.000.

Slagelse Kommunes nettoudgifter vedr. servicearealet udgør herefter:

· Anlægssum excl. moms	5.664.100 kr.
· Servicearealtilskud	<u>-1.000.000 kr.</u>
Netto anlægssum vedr. servicearealer	4.664.100 kr.

Specificeret anlæggbudget for servicearealet med tilhørende bemærkninger og forudsætninger fremgår af vedlagte

skema B (bilag 3).

Tidsplan:

Den nuværende tidsplan fastslår en aflevering af byggeriet sker ultimo november 2016. Herefter anvendes en måned til borgernes personlige aptering af boligerne, således indflytning kan ske 1. januar 2017.

Afledte driftsudgifter

Følgende afledte driftsudgifter vil komme efter indflytningen:

· Udgifter til boligstøtte: Ved flytning fra et botilbud efter serviceloven til almen bolig skal borgeren til at betale husleje, men bliver samtidigt berettiget til boligstøtte, hvorfor Slagelse Kommunes udgifter til boligstøtte vil stige. Der vil være mellemkommunal refusion for boligstøtte til borgere fra andre kommuner

Det skal oplyses, at eventuelle tomgangsudgifter til ledige boliger afholdes via driften af botilbuddet og finansieres over takstbetaling. Der er tale om en 100 % takstfinansieret udgift, som håndteres ved, at der i takstberegningen fastsættes en belægningsprocent. Grundet stabil efterspørgsel vil belægningsprocenten forudsættes til at være 98 % ud fra erfaringstal.

Samlet kommunal nettoøkonomi

Projektets nettoøkonomi kan på ovenstående grundlag opgøres som følger:

· Kommunal grundkapital – udgift	4.741.875 kr.
· "Salg" af grund – indtægt	<u>- 3.125.000 kr.</u>
I alt	1.616.875 kr.
· Etablering af servicearealer – udgift	<u>5.664.100 kr.</u>
Nettoudgift før tilskud	7.280.975 kr.
· Servicearealtilskud 25 boliger á 40.000 kr. indtægt	<u>- 1.000.000 kr.</u>
Samlet kommunal nettoudgift i alt	<u>6.280.975 kr.</u>

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2015	2016	2017	2018
Bevillingsønske					
Drift					
Anlæg sted 018570	4.1	-1.650			
Afledt drift					
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen	1.4	1.650			

Konsekvenser for andre udvalg

Center for kultur, fritid og borgerservice vil få øgede udgifter til boligstøtte for forventet 5 borgere fra Slagelse Kommune. Slagelse Kommune modtager mellemkommunal refusion for boligstøtte der ydes til borgere fra andre kommuner.

Indstilling

Handicap- og Psykiatrichefen indstiller,

1. at anskaffelsessum og skema B for 25 almene boliger godkendes med kr. 47.418.750 incl. moms og incl. værdi af grund kr. 3.125.000
2. at anskaffelsessum og skema B for servicearealerne godkendes med kr. 5.664.100 excl. moms svarende til kr. 7.080.125 incl. moms

3. at den foreløbige gennemsnitlige bruttohusleje for boligerne på kr. 6.881,- mdl. godkendes
4. at den ikke disponerede anlægssum kr. 1.650.000 tilføres kassen.

Beslutning i Handicap- og Psykiatriudvalget den 10. august 2015:

Fraværende: Jørn-Ole Didriksen (V), Morten Hass Augustsen (V)

At 1 til at 4 – Anbefales godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 24. august 2015:

Fraværende:

At 1 til 4 anbefales.

Bilag

330-2015-345031	Bilag 1 Licitationsresultat 040615 25 boliger og servicearealer.pdf
330-2015-345026	Bilag 2 Skema B 25 boliger status 40-x.pdf
330-2015-345027	Bilag 3 Skema B servicearealer ved 25 boliger status 40-x.pdf

Beslutning i Byrådet den 31. august 2015:

Fraværende:

At 1 til 4 blev godkendt.