

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 20-09-2017

Mødedato Onsdag d. 20. september 2017 kl. 07:30

Mødested Rådhuset Mødelokale 3

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser..... 3

Byager Vænge, Birkebo - Godkendelse af skema B i renoveringssagen..... 4

Punkt 1: Meddelelser

Punkt 2: Byager Vænge, Birkebo - Godkendelse af skema B i renoveringssagen

16/4860

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 7 – Byager Vænge, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af Skema B med igangsættelse af renoveringssagen inklusiv optagelse af realkreditlån med kommunal garanti og kapitaltilførelse.

Sagen forelægges til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. marts 2016 skema A-ansøgning med budget på kr. 102.418.141, der omfatter etablering af helt nye og efterisolerede flade tage, etablering af nye efterisolerede facader, udskiftning af vinduer og døre, etablering af omfangsdræn og sokkelisolering. Endvidere skal der ske etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding og indvendig luftfugtmålere i boligerne.

Renovering af badeværelser og køkkener vil ske i forbindelse med den samlede renoveringssag, men finansieringen vil ske via råderetten ved individuelt tilkøb.

Byager Vænge er opført i 1977 som en klyngehusbebyggelse med 126 boliger, heraf er 3 ungdomsboliger og 95 familieboliger, i alt 7.935 m². Boligerne er opført i et plan i gule mursten med eternit og træbeklædning på facaderne. Alle med lille have eller terrasse. Tagene er oprindeligt udført med flade build-up tage med tagpapbelægning og med loft af 13 mm gipsplader. I 1993-94 blev der lagt nye bølgeeternittage med rejsning direkte ovenpå de gamle flade tage på alle husene.

Rækkehusene fremstår i dag i så dårlig stand, at den funktionelle levetid på de bærende bygningsdele er begrænset til max 5 år, og der er i flere tagrum konstateret vandindtrængning. Som følge heraf og generelt for afdelingen, er der store problemer med skimmelvækst som gør, at byggeriet har akut behov for en gennemgribende renovering. Ydermere er der ved udførelsen af de oprindelige tage sket en konstruktionsfejl, som gør at der skal foretages et større indgreb for at sikre en korrekt forankring af tagkonstruktionen på bygningerne.

Genhusning vil blive relevant i løbet af renoveringssagen, der gennemføres inden for boligorganisationen Birkebos egne boliger, samt ved midlertidige boliger på matriklen.

Boligkontoret Danmark ansøger efter afholdt licitation af 6. juni 2017 om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på kr. 174.479.540 og igangsættelse af renoveringen.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

Håndværkerudgifter inkl. omkostninger	Skema A	Skema B
Støttede arbejde	kr. 65.230.150	kr. 101.835.372
Ustøttede arbejde	kr. 37.187.991	kr. 72.644.168
I alt	Kr. 102.418.141	Kr. 174.479.540
Lån/bidrag		
30-årigt kreditforeningslån	kr. 92.398.141	kr. 164.459.540
Trækningsret	kr. 6.000.000	kr. 6.000.000
Fællespuljebidrag	kr. 2.520.000	kr. 2.500.000
Kapitaltilførelse	kr. 1.500.000	kr. 1.500.000

I alt	Kr. 102.418.141	Kr. 174.479.540
Finansiering		
Tilskud dispositionsfonden	kr. 1.450.395	kr. 1.450.395
Nedsættelse af henlæggelser	kr. 400.000	kr. 400.000
Driftsstøtte fra LBF	kr. 2.453.000	kr. 6.081.116
I alt	kr. 4.304.395	kr. 7.932.511
Huslejeniveau		
Husleje	kr. 1.057 m2/år	kr. 1.057 m2/år
Finansierungsbehov	kr. 4.304.395	kr. 7.932.511

Der er således en overskridelse af budgetrammen på kr. 72.061.399.

Creo Arkitekter har skriftligt redegjort for, at overskridelsen delvist kan forklares ved ekstraordinær håndværksmæssige ydelser som under projekteringen har vist sig nødvendigt at indbygge i projektet. Specielt byggepladsen er meget dyr i forbindelse med renoveringen grundet den lange udførelsestid, og den meget begrænsede plads i området. I projektet er der medtaget en komplet overdækning, jf. anbefalinger, da den relative fugtighed i træet skal holdes under 15 %.

Alle vinterforanstaltninger er indeholdt i ovenstående. Dette er også med til at forhøje prisen, men den betydelige risiko for særlige vejrligsforhold og vintervej over 3 år, der ellers lå ved bygherre, er nu placeret ved hovedentreprenøren.

Derudover ses umiddelbart følgende forklaring på budgetoverskridelsen:

- Skimmelsanering, herunder den anbefalet totalrenovering.
- Ekstra arbejde pga. revner i porebetonvæggene (gasbeton).
- Ændret sokkelløsning pga. de eksisterende fundamenter flere steder er ført 3 meter under terræn.
- Ændret omfang af afhugning af eksisterende fundamenter.
- Byggeriet indeholder flere miljøfarlige stoffer end tidligere først antaget.
- Forlænget byggetid, pga. revnerne i væggene og skimmelsaneringen.
- Totaloverdækningen.

Renoveringssagen

Den nærmere redegørelse for budgetoverskridelsen, der både omfatter det støttede og ustøttede renoveringsarbejdet beskrives som følgende:

- Tagarbejdet med fjernelse af sadeltag og etablering af nyt fladt tag med efterisolering. Overskridelsen må tilskrives, at der i forbindelse med hovedprojektet er sket en granskning fra rådgivningsfirmaet BMT Bygge og miljøteknik, som har vurderet at der var behov for en ændring af den projekterede tagkonstruktion, da der i projektets tagbygning ellers ville opstå betingelser for skimmelvækst og angreb af trænedbrydende svampe i konstruktionens trædele. Tagopbygningen er derfor ændret fra præfabrikeret træelementer til en opbygning, der udføres på stedet.

- Ydervægge/klimaskærm. Overskridelsen må tilskrives, at der ved prøvehuset blev konstateret en væsentlig større mængde revner i bagvæggene af porebeton (gasbeton), og udbedringen heraf er mere omfattende end forudsat. Forankringsbeslagene for tagkonstruktionen og bagvægge måtte ændres i udformningen. Udbedring af bygningernes bærende og stabiliserende system er komplicerede arbejde, der gør det nødvendigt, at udføre nye teglflader. Samtidig etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding. Det samlede resultat vil indebære, at boligernes indeklima forbedres til nutidigt niveau. Herudover skiftes alle vinduer og døre knyttet til facaderne.

- Fundamenter og kældre. Overskridelse må tilskrives ændret sokkelløsning på grund af de eksisterende fundamenter flere steder har vist sig ført 3 meter under terræn, samt hertil et ændret omfang af afhugning af de eksisterende fundamenter.

- Afløb i jord og bygninger. Kalkulationer i budgettet indeholdt kun etablering af omfangsdræn. Efterfølgende under projekteringen er det vurderet, at en del nedløbsbrønde ville blive berørt af lægning af omfangsdræn, og derfor i tilbuddet er forudsat udskiftet som følgearbejde.

- Tekniske anlæg. Efterfølgende under projekteringen, er det vurderet nødvendigt følgearbejder til blandt andet el-tavler, da de nuværende ikke er udført lovligt, samt varmeanlægget og de eksisterende gasinstallationer.

- Øvrige bygningsdele. Kalkulationen der ligger til grund for budgettet indeholdt oprindeligt kun tilgængelighedsarbejde og nye udhuse. Overskridelsen tilskrives, at der i det eksisterende hegn ikke vil kunne blive bevaret på grund af, at facaderne rykkes ud og de snævre pladsforhold mellem bygningerne. Desuden er der i den beboerdemokratiske proces tilgået beboerønsker om, at højden på hegnet hæves til 1,80 m.

- Arealudvidelser/Terræn. Overskridelsen må tilskrives ændret omfang for sokkel af voldgravsløsning med elefantrist. Dette er gjort for at imødekomme byggeskadebundens afstandskrav til terræn, da eksisterende for- og baghaver reetableres. Voldgravsløsning er medtaget ved alle boliger i de pågældende haver. Derudover må overskridelse tilskrives retableringer af det omkringliggende terræn, idet alle støttemure reetableres i terræn. De fremstår i dag opbygget i trykimprægneret træ med maling indeholdende PCB og/eller tungmetaller svarende til forurenede, men ikke farligt affald.

Da projektets omfang og niveau ikke ligger udover et standardniveau for lignende opgaver, vurderes det ikke muligt ved en sparerunde at bringe håndværkerudgifterne ned, således at budgetrammen kan overholdes og samtidig få et acceptabelt byggeri, der imødegår de udfordringer og byggetekniske svigt, der er udgangspunktet for at opgaven blev igangsat.

Trækningsret/fællespuljebidrag

Den anførte trækningsret på kr. 6.000.000 er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden. Fællespuljebidrag på kr. 2.520.000 er tillige beregnet af landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførelse.

Kapitaltilførelse

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførelse i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet i skrivelse af 7. august 2015, at der er behov for tilførelse af kr. 1.500.000. Kommunens andel udgør kr. 300.000, og der er givet tilsagn hertil i forbindelse med skema A-godkendelsen.

Landsbyggefonden har tillige meddelt den 27. januar 2016, at fonden har indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførelsessager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Lån og kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, § 98, jf. § 127.

Nykredit har den 4. juli 2017 meddelt, at der for det støttede lån på kr. 101.835.000 skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på kr. 62.624.000 har Nykredit den 3. juli 2017 beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 65,92 % af lånet svarende til kr. 41.283.000.

Den samlede låneoptagelse udgør kr. 164.459.540.

Huslejen

Landsbyggefonden har fastsat huslejen på det niveau som er gældende for regnskabsåret for 2014/2015 svarende til kr. 1.057 pr. m² årligt. En familiebolig på 3 rum, 78 m² vil udgøre kr. 6.870 pr. måned i husleje.

Tidsplan

Oprindeligt var renoveringssagen anslået til at vare 2 år. Men efter som renoveringssagen er mere omfattende er det nu vurderet, at renoveringssagen vil tage op til 3 år, således at den først forventes færdig omkring september 2020.

Procedure

Forvaltningen har vurderet, at den forestående samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejde er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidsvarende boliger.

Når der gennemføres en sag med støtte fra Landsbyggefonden er det en forudsætning, at kommunen påtager sig en kommunal garanti, jf. almenboligloven § 91, stk. 6 og 7. Til den kommunale garanti er der knyttet en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

For den understøttede del af renoveringen påtager kommunen sig en garanti, der medfører, at der skal være tale om ekstraordinært renoveringsarbejde, jf. almenboliglovens § 98. Det er kommunen, der vurderer, om der er tale om ekstraordinært renoveringsarbejde.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det understøttede arbejde ikke også gennemføres, idet det vil sikre en afdeling med sunde og tidsvarende boliger.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til at optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning, jf. almenboliglovens § 29. Optagelse af realkreditlån vedrørende støtte lån og kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6 og 7. For den understøttede del af lånet med en kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 98 og kapitaltilførelse, jf. almenboliglovens § 92.

Byplanudvalgets indstilling oplyses på Økonomiudvalgets møde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringen med forbehold for LBF's godkendelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier, og tilsagn til 5-delsordning angående lån på kr. 300.000.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 20-09-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Bruhn (A) og Claus Holmegaard Larsen (I) deltog ikke i sagens behandling.