

Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København V

Att.: Birger R. Kristensen

1. november 2018

Kuben Management A/S
Skibbrogade 3
9000 Aalborg

Tlf. +45 9877 8999
CVR. nr. 28693036

info@kubenman.dk
www.kubenman.dk

Sagsnummer: 13260-02
E-mail: rbf@kubenman.dk
Mobil: +45 2774 4476

Løgstør Boligforening afd. 6 – Redegørelse

Landsbyggefonden har pr. mail den 10. september bedt Løgstør Boligforening om en redegørelse inden der fra Fondens side kan tages endelig stilling til den endelige driftsstøtte fastgørelse.

Kuben Management har på vegne af Løgstør Boligforening udarbejdet denne redegørelse.

Ledelsen i Vesthimmerlands kommune har henvendt sig til Landsbyggefonden og givet udtryk for undren over sagsforløbet i driftsstøttesagerne vedrørende ovennævnte afdeling 6. Kommunen og fonden har f.eks. ikke fået information om udfordringer/fordyrelser, inden de pågældende ekstra-arbejder blev udført. Der er bl.a. bekymringer over merudgifternes størrelse og gældsstiftelsen.

Inden den endelige fastsættelse af de såkaldte (manko)driftslån, som skal begrænse huslejestigninger, vil fonden gerne have en redegørelse for sagsforløbet og boligorganisationens forslag til et bedre samvirke med kommunen og fonden om lignende driftsstøttesager.

Redegørelse

Renoveringen har, som Fonden og Kommunen jo desværre kun ved alt for godt, været ramt af mange problematiske og u hensigtsmæssige forhold og uforudsigelige tidsforlængelser og ekstraudgifter.

Projektets samlede økonomi er steget fra ved Skema A oprindeligt forventet 80.755.636 kr. Hvoraf:

Støttede udgifter inkl. udgjorde:	62.750.593 kr.
Ustøttede udgifter udgjorde:	18.005.043 kr.

Til her ved Skema C en samlet udgift på 135.406.582, 66 kr. Hvoraf:

Støttede udgifter inkl. reguleringskonto udgør:	102.310.281 kr.
Ustøttede udgifter udgør:	33.096.301 kr.

En på alle måder voldsom stigning, som dog finder sin forklaring i massive rotteproblematikker, nye køkkener hvor dette oprindeligt ikke var planlagt, tidsforlængelser pga. bl.a. branden i afd. 1 og deraf hurtigere opstart på renoveringen her, samarbejdsvanskeligheder mellem entreprenører og derfor genhusningsudfordringer pga. samme. Ekstra udgifter til øget miljøudfordringer, ekstra funderingsarbejder, osv., osv.

Proceduremæssige forhold

Byggesager kan jo til tider løbe løbsk og de 2 samtidige sager i Løgstør Boligforening er som alle involverede parter er klar over nu, er i den grad løbet løbsk. De to sager er indbyrdes meget afhængige af hinanden, og derfor vil mange af forholdene i denne redegørelse vedr. afd. 6 også være gældende for afd. 1.

Det som man fra Fonden og Kommunen side påpeger, er at kommunikationen om overskridelser og ekstra tiltag ikke har fungeret optimalt. Der efterspørges hvorfor Fonden og Kommunen ikke er blevet orienteret løbende.

For det første skal vi, Kuben Management, som Bygherrerådgiver beklage at Fonden og Kommunen står tilbage med denne oplevelse. Det er meget beklageligt at vi som Løgstør Boligforenings rådgivere ikke har formået at informere jer rettidigt og løbende.

Vi vil i fremtidige renoveringsprojekter arbejde med en kvartalsmæssige afrapportering til såvel Fond som Kommune, så der kan sikres, at der ikke opstår en lignende situation som tilfældet med Løgstør Boligforenings afd. 1 og afd. 6. Desuden vil vi sørge for at opståede problematikker indmeldes så hurtigt som muligt til Fonden, så denne har mulighed for at medvirke til løsningen af problemerne.

Projektforhold

I det følgende gennemgås de største problematikker og tidspunkt for deres opstående

Genhusning/tomgang

Den største økonomiske fordyrelse har været genhusnings- og tomgangsudgifter. Denne har Fond og Kommune først hørt om i efteråret 2017. Tidspunktet herfor var afhængig af et behov for øget likviditet. Traditionelt afklares genhusningsfordyrelser ved Skema C

Byggelånsrenter

Hvad angår forøgede byggelånsrenter, så blev Fond og Kommune ligeledes orienteret om denne fordyrelse i efteråret 2017. Tidspunktet for orienteringen var ligeledes afhængig af et behov for øget likviditet. Traditionelt afklares udgiften til øgede byggelånsrenter og så ved Skema C. Vi burde dog have orienteret om dette i forbindelse med forlængelse af byggesagens tidsramme.

Rotteproblematikken

Afdelingen og især afsnit 8 viste sig tidligt at være ekstremt inficeret af rotter. Faktisk uoverskueligt stort. Disse problemer blev Fond og Kommune orienteret om i efteråret 2014, og der blev aftalt en merudgift. Denne udgift havde derudover en del ekstraomkostninger, som Fond og Kommune desværre først bliver gjort opmærksom på i forbindelse med Skema C.

Tidsplan

Tidsplanen bliver forlænget og udskudt over flere omgange, hvilket har store økonomiske konsekvenser både direkte og afledte.

Byggeperioden er primært forlænget pga. følgende forhold:

- Primært Løgstør Boligforenings ønske om revision af tidsplan således overlap af afsnit udgår. Dette har årsag i genhusningsønske i eget regi, idet afd. 1 blev opstartet mens afd. 6 var under udførelse.

- Supplerende miljøsanering iværksættes i afsnit 6, 7.1, 7.2 og 11 efter ekstraordinært fund af primært PCB i maling.
- Vejrligsforhold – specielt frostperioder har forsinket facadepudsarbejder, der skal udføres i vinterhalvår som følge af forskydning af afsnit mm.
- Bygningsfysiske forhold - herunder uforudsete forhold som omfattende revnedannelse i afsnit 11, manglende fundamenter ved elevator afsnit 11, ubrugelig dampspærre afsnit 11, samt bygherretilkøb

Udsættelserne og forlængelserne af tidsplanen, bliver desværre ikke kontinuerligt rapporteret ind til, og da man når til efteråret 2017 er udsættelserne blevet væsentligt fordyrende for projektet.

Bygningsfysiske forhold

Der er mange uforudsete bygningsmæssige forhold i afdelingen som løbende er med til at fordyre og tidsforlænge. Udover de allerede nævnte rotteproblematikker opleves også supplerende miljøsaneringsbehov, store bygningsmæssige udfordringer med afsnit 11 (omfattende revnedannelse, manglende fundamenter ved elevator, ubrugelig dampspærre, mv.) som alle på grund af de tidsmæssige udfordringer igangsættes før Fonden og dermed også kommunen er godt nok informeret. Dette er især et af de områder, hvor kommunikationen er svigtet og lader meget tilbage at ønske. Det er en fejl som vi vil sikre ikke gentages i andre projekter gennem en på forhånd aftalt indrapporteringsfrekvens.

Finansiering - projektafslutning

Heldigvis er det lykkedes med Landsbyggefondens og Kommunens hjælp, at sikre at finansieringen af byggesagen hænger sammen. Det betyder også at den oprindelige huslejestigning fastholdes og at projektets fordyrelse ikke rammer beboerne.

Finansieringen af projektet ser ud som følger.

Støttede lån - gruppe 1 arbejder	96.638.027,00
Ustøttede lån - gruppe 2 arbejder	20.000.000,00
<i>Finansieres via Fællespuljetilskud på 2.380.000 kr. Trækningsret 800.000 kr.</i>	
<i>Fritagelse pligtmæssigt bidrag ca. 119.000 kr./år.</i>	
<i>Fritagelse dispositionsfond ca. 24.000 kr./år</i>	
<i>Samt med en huslejeforhøjelse på 30 kr./m2/år</i>	
Ustøttede lån - gruppe 3 arbejder og Bygherretilkøb	
<i>Finansieret over aftalt huslejeforhøjelse 20 kr./m2/år</i>	3.352.800,00
<i>Finansieret via indeksering som oprindeligt udmeldt - indeksering 2,5% årligt</i>	600.000,00
<i>Huslejestigning allerede effektueret pga. køkkener</i>	1.360.000,00
<i>Finansieret via huslejestigning allerede effektueret pga. kloak</i>	3.209.750,00
<i>Finansieret over ekstra trækningsret</i>	1.000.000,00
<i>Finansieret over driftsbesparelser som aftalt ved Skema A</i>	3.573.751,42
Reguleringskonto	5.672.254,24
<i>Finansieres via indestående på reguleringskonto.</i>	

Dette betyder at den udmeldte huslejestigning på 50 kr./m²/år plus indeksering, som beboerne ved afstemning har godkendt, kan fastholdes.

Med venlig hilsen
Kuben Management A/S

Rasmus Bech Frandsen
Chefrådgiver