



**Punkt 10.**

**Vivabolig - Rughaven og Hørhaven m.fl. - 380 almene familieboliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Godkendelse inden byggestart (Skema B)**

2014-189705

**By- og Landskabsudvalget indstiller** til byrådet,  
at renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan godkendes inden byggestart,  
at der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 200.000.000 kr. til finansiering af renoveringen,  
at byrådet vedstår det bevilgede rente og afdragsfrie lån på 1.000.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til  
afdelingen (særlig driftsstøtte) og  
at der godkendes nedlæggelse af 59 boliger (1 færre end ved skema A).

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Vivabolig, afdeling 4.

Afdelingen ligger i Vejgaard og består af 6 bebyggelser beliggende på begge sider af Humlebakken på 4 forskellige adresser, Rughaven, Hørhaven, Hvedevænget og Enghavevej.

Følgende bebyggelser ligger nord for Humlebakken. Rughaven 6, der består af en 2-etages blok med butikker i stueetagen og boliger på 1. sal. Boligerne har adgang via altangang. Øvrige boliger i afdelingen har adgang via indvendige trapperum. Rughaven 7-43 består af 3 stk. 4 etagers blokke og 3 stk. 3 etages blokke sammenbygget to og to. Rughaven 1B-5B består af en 4 etages blok.

Hvedevænget 24-30 består af 8 rækkehuse i 2 etager med kælder og Enghavevej 55-59 består af 3 rækkehuse i et plan. Desuden ligger der en servicebygning uden boliger på Rughaven.

Følgende bebyggelser ligger syd for Humlebakken ud mod den gamle golfbane. Hørhaven 2-28, der består af 4 stk. 4 etages blokke. Hørhaven 30-38, der består af én blok i 3 etager. Hørhaven 3-7 og 40-48 består af henholdsvis 3 og 5 rækkehuse i et plan.

Der er i alt 380 boliger og værelser i afdelingen fordelt på 1 til 5 rums boliger.

Bebyggelserne er fra halvtredserne og først i tresserne. Bygningerne er nedslidte og trænger til en omfattende renovering og modernisering, så boligerne kan blive tidssvarende og fremtidssikrede samt attraktive for beboerne.

Renoveringssagen er startet i 2007, hvor boligselskabet fremsendte en ansøgning til både Landsbyggefonden og kommunen om støtte til renoverings-, forbedrings- og ombygningsarbejder i afdelingen sammen med en tilsvarende ansøgning for afdeling 2 i Odinsgade og Havrevangen. Afdeling 2 blev godkendt af Landsbyggefonden og byrådet i 2011 og denne renovering er nu afsluttet.

I afdeling 4 blev der gennemført workshops og beboermøder for at høre beboernes mening og fastlægge indholdet i helhedsplanen. Processen blev afsluttet i 2010 med udarbejdelse af et oplæg til en helhedsplan, som skulle til beboerafstemning. Denne afstemning blev dog aldrig afholdt, idet finansieringen i forhold til Landsbyggefonden ikke blev afklaret som forventet.

Der har i perioden fra 2010 og frem til juni 2013 været ført en løbende dialog med Landsbyggefonden om fastlæggelse af det endelige finansieringsgrundlag og den tilhørende huslejestigning.

Landsbyggefonden fremsendte den 21. juni 2013 en foreløbig finansieringsplan. Planen har efterfølgende været drøftet med fonden og endte med et tilfredsstillende huslejeniveau for beboerne. Planen blev ved en urafstemning i december 2013 godkendt af beboerne.

Skema A blev godkendt i byrådets møde den 24. marts 2014 (punkt 7).

Landsbyggefonden godkendte den 2. april 2014 skema A og den tilhørende finansieringsplan.

Under detailprojekteringen har der været afholdt dialogmøder mellem forvaltningen og bygherren, bl.a. vedrørende placering af udvendige trappetårne ved blok B, D og F i Rughaven i forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger med indvendige elevatorer i de eksisterende trapperum.

3 stk. 2-rums boliger i parterreetagen ved gavle i blok I, J og K i Hørhaven bibeholdes som selvstændige boliger efter aftale med Landsbyggefonden. Valg af farve på teglsten og indvendige vægge i nye trapperum skal aftales nærmere med By- og Landskabsforvaltningen. Der udføres seperatkloakering af kloak i jord efter ønske fra kommunen.

Øvrige renoveringsarbejder er nærmere beskrevet i indstillingen til skema A. Der vil ske en løbende genhusning af alle beboere, efterhånden som deres bolig skal renoveres.



Projektet har været i EU-udbud med hensyn til prækvalifikation og efterfølgende udsendt som 2 særskilte udbud i indbudt licitation i hovedentreprise omfattende boligerne henholdsvis nord og syd for Humlebakken. Renoveringen vil derfor blive gennemført som 2 selvstændige byggesager med hver sin hovedentreprenør og med adskilt byggestyring og byggeplads. Støtte- og finansieringsmæssigt skal det dog behandles som ét projekt.

Licitationen i november 2014 gik godt og lå under de budgetterede håndværkerudgifter. Renoveringsprojektet kan derfor principielt gennemføres uændret i forhold til skema A. Dog er de aftalte ændringer på dialogmøder og ønsker fra Landsbyggefonden indarbejdet i projektet.

Efter renoveringen vil der være 321 boliger og 2 til 3 gæsteværelser fordelt på 26 stk. 2-vær., 220 stk. 3-vær., 58 stk. 4-vær. og 17 stk. 5-vær. boliger.

124 boliger (ca. 1/3 af boligerne fordelt rundt i bebyggelsen) ombygges til tilgængelige og handicapvenlige boliger og der etableres elevatoradgang.

Der nedlægges 59 boliger ved sammenlægninger, hvoraf de 47 er 1 værelses boliger/supplementsværelser.

Det samlede boligareal forøges med 226 m<sup>2</sup> til 29.521 m<sup>2</sup>.

Landsbyggefonden har den 8. december 2015 godkendt projektændringerne i forhold til skema A og godkendt en indeksregulering af udgiften til de støttede arbejder fra første budgetlægning i 2010 og frem til licitationstidspunktet i 2014, i alt en forhøjelse af de støttede lån med ca. 19,8 mio. kr.

### Økonomi

Den samlede renoveringsudgift efter licitationen og indarbejdelse af aftalte projektændringer er på ca. 312 mio. kr. svarende til 10.550 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal. Heraf udgør egenfinansieringen ca. 10 mio. kr. og boligorganisationen bidrager herudover med 1 mio. kr. fra egen dispositionsfond i forbindelse med kapitaltilførsel.

### Kapitaltilførsel

Som det fremgår, har Landsbyggefonden fundet det nødvendigt med særlig driftsstøtte til afdelingen i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen. Den bliver uændret i forhold til skema A og fordeler sig som følger:

|                    |                                     |      |           |     |
|--------------------|-------------------------------------|------|-----------|-----|
| Aalborg Kommune    | Rente og afdragsfrit lån            | 20%  | 1.000.000 | kr. |
| Realkreditinstitut | Rente- og afdragsfrit lån i 15 år   | 20%  | 1.000.000 | kr. |
| Landsbyggefonden   | Lån fra Landsdispositionsfonden     | 20%  | 1.000.000 | kr. |
| Landsbyggefonden   | Tilskud fra Landsdispositionsfonden | 20%  | 1.000.000 | kr. |
| Boligselskabet     | Tilskud fra egen dispositionsfond   | 20%  | 1.000.000 | kr. |
| I alt              |                                     | 100% | 5.000.000 | kr. |

### Huslejekonsekvenser

Den gennemsnitlige huslejestigning forventes at blive uændret i forhold til skema A og vil blive på 129 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Det gennemsnitlige huslejeniveau stiger fra 586 kr. pr. m<sup>2</sup> (niveau 2012/2013) til 715 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år efter renoveringen. Der vil blive foretaget en differentiering af huslejen for den enkelte bolig i afdelingen i forhold til omfanget af renoveringsarbejder, der gennemføres og i forhold til boligstørrelser.

### Finansiering:

Realkreditinstituttet har i deres foreløbige tilbud på finansiering af renoveringen oplyst, at der skal stilles en kommunegaranti på den støttede del af belåningen.

|         | Renoveringsudgift<br>I alt | Støttede realkreditlån<br>1) | Ustøttede realkreditlån<br>4) | Egen finansiering og tilskud<br>2) | Kapitaltilførsel til driften<br>(se ovenfor) | Kommunal Garanti<br>3) |
|---------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--|------------------------|
|         |                            |                              | --- kr. ---                   |                                    |  |                        |
| Skema A | 291.764.000                | 207.458.000                  | 69.246.000                    | 10.060.000                         | 5.000.000                                    | maks. 207.458.000      |
| Ændring | + 19.756.000               | 19.756.000                   | 0                             | 0                                  | 0  | - 7.458.000            |



---

|         |             |             |            |            |           |                  |
|---------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|------------------|
| Skema B | 311.520.000 | 227.214.000 | 69.246.000 | 10.060.000 | 5.000.000 | maks.200.000.000 |
|---------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|------------------|

---

**Forklaring til skema:**

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 2,5 mio. kr. fra "egen trækingsret" og et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfonden på 7,5 mio. kr.
- 3) Kommunen skal for det støttede lån garantere for den del af lånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiforpligtelsen er foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut til 87,53% af lånets hovedstol.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel skal være betinget af de øvrige parters tilsagn om medvirken.

Som normalt ved renoveringssager, skal der stilles en række almindelige vilkår og en række særlige vilkår for støttetilsagnet.



Bilag:

Vilkår skema B - Rughaven og Hørhaven m. fl..doc