



**Punkt 9.**

**Vivabolig - Odinsgade m.fl. - 214 almene familieboliger. Renoverings- og driftsstøttesag - Endelig anskaffelsessum (skema C)**

2014-22208

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at Byrådet godkender den endelige anskaffelsessum på 199.269.500 kr. for renoveringsprojektet og den tilhørende finansiering med støttede realkreditlån på 141.941.000 kr. samt en gennemsnitlig husleje på 780 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2014-niveau).

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Lasse P. N. Olsen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Vivabolig, afd. 2 (tidligere Boligselskabet Østparken, afd. 5).

Afdelingen ligger i Vejgaard og består af tre bebyggelser, to i Odinsgade og én med adresse på Havrevangen og Bygholmen. Bebyggelserne er fra omkring 1960.

Odinsgade (lige numre) består af 3 paralleltliggende bygninger med grønne arealer imellem. De ligger mellem Odinsgade og Vejgaard Bymidte. Odinsgade (ulige numre) består af en vinkelbygning med et stort grønt areal i vinkelen, der er orienteret mod sydvest. Før renoveringen var der i alt 107 stk. 2- og 3-værelsesboliger.

Havrevangen og Bygholmen består af en U-formet bebyggelse, også med et stort grønt område i midten. Bebyggelsen indeholdt før renoveringen 107 stk. 2- og 3-værelsesboliger.

Renoveringssagen er startet i 2007, hvor boligselskabet fremsendte en ansøgning til både Landsbyggefonden og kommunen om støtte til renoverings-, forbedrings- og ombygningsarbejder i afdelingen.

Der har herefter været arbejdet med sagen frem til oktober 2010, hvor boligselskabet fremsendte projektmateriale og ansøgning om godkendelse af skema A.

Projektet har gennem 2011 været drøftet mellem boligselskabet og Landsbyggefonden.

Skema A blev godkendt i byrådets møde den 12. december 2011 (punkt 2).

Landsbyggefonden godkendte den 25. januar 2012 skema A og den tilhørende finansieringsplan.

Projektet blev udsendt som 2 særskilte udbud i indbudt licitation i hovedentreprise, omfattende henholdsvis Odinsgade som det ene område og Bygholmen og Havrevangen som det andet område. Renoveringen har således været delt mellem to hovedentreprenører og er blevet gennemført som 2 selvstændige byggepladser.

Skema B blev godkendt i byrådet den 30. april 2012 (punkt 5).

Landsbyggefonden har den 11. oktober 2012 udarbejdet en finansieringsplan med tilhørende huslejberegning svarende til økonomien i skema B.

Renoveringen gik i gang i maj 2012 og blev afsluttet i februar 2014.

Med renoveringen er antallet af boliger reduceret med 25 fra 214 til 189 boliger. Det samlede etageareal er forøget fra 14.935 m<sup>2</sup> til 15.074 m<sup>2</sup>.

### **Ændringer i forhold til skema B**

Byrådet godkendte i mødet den 8. april 2013 (punkt 5) en forhøjelse af kommunegarantien med 26,5 mio. kr. til 117,1 mio. kr. i forhold til skema B. Det støttede realkreditlån var uændret, men på baggrund af en endelig arealfordeling efter renoveringen og den af Landsbyggefonden udarbejdede finansieringsplan havde realkreditinstituttet ændret deres beregning af den nødvendige kommunale garanti for realkreditlånet.

Landsbyggefonden har den 25. september 2013 givet tilsagn om tilskud og lån til renoveringen og den 21. november 2013 givet tilsagn om ekstra driftslån til projektet.

Landsbyggefonden har endvidere den 24. september 2014 godkendt en forhøjelse af de støttede lån med ca. 6,9 mio. kr. til finansiering af indeksring af håndværkerudgifter udover fastprisperioden og til dækning af ekstra huslejetab i forbindelse med genhusning samt til dækning af nogle uforudsete udgifter.

De ustøttede arbejder er steget med 18,3 mio. kr. og er brugt til tilkøb af forbedringsarbejder. Heraf er 13,5 mio. kr. brugt til udskiftning af vinduer og døre til alle boliger i afdelingen og er finansieret med et privat lån. De resterende udgifter til forskellige tilkøb på 4,8 mio. kr. er finansieret via afdelingens henlæggelser. Det



drejer sig om separering af kloak i terræn, udskiftning af belægnings på udvendige trapper, udskiftning af radiatorer og stigestrange i alle boliger samt forskellige andre arbejder. Disse tilkøb er godkendt af afdelingsbestyrelsen og Vivabolig og huslejestigningen på 53 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, som følge af vindues- og dørudskiftninger, er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. juni 2012.

### Økonomi

Den samlede stigning i renoveringsudgiften i forhold til skema B er på 25,2 mio. kr. (14%).

### Kapitaltilførsel

Det har været nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen for at kunne gennemføre renoveringsarbejderne. Byrådet godkendte ved skema B et rente- og afdragsfrit lån efter 1/5-ordningen i henhold til nedenstående fordeling fastsat af Landsbyggefonden. Beløbet er betalt og anvendes til dækning af løbende driftsudgifter.

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	2.000.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20%	2.000.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	2.000.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	2.000.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	2.000.000 kr.
I alt		100%	10.000.000 kr.

### Finansiering:

	Renoveringsudgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- Kr. ---			
Skema B	174.073.000	135.030.000	24.763.000	14.280.000	10.000.000	117.131.000
Ændring	+ 25.196.500	+ 6.911.000	0	+ 18.285.500	0	+ 5.989.000
Skema C	199.269.500	141.941.000	24.763.000	32.565.500	10.000.000	123.120.000

### Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 6,0 mio. kr. fra "egen trækningsret", forbrug af henlæggelser på 8,8 mio. kr. og et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfonden på 4,3 mio. kr. samt privat lån på 13,5 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 beregnet af det långivende realkreditinstitut til 86,74 % af lånets hovedstol.

### Huslejekonsekvenser

Renoveringen har med den angivne støtte og inklusive de selvfinansierede tilkøb givet en årlig huslejestigning på 267 kr. pr. m<sup>2</sup> og den gennemsnitlige husleje er efter renoveringen steget til 780 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2014-niveau).