



Punkt 11.

Vivabolig, afd. 15, Store Tingbakke, 9310 Vodskov – 217 almene boliger. Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel – ansøgning om støtte inden renovering (skema B)

2015-011733

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan, og

at den støtteberettigede renoveringsudgift forhøjes med 14.380.000 kr. til 204.286.000 kr. Hertil skal tillægges 1.500.000 kr. som trækkes af henlæggelser i afdelingen til udskiftning af køkkener i delområde 15A,

at der stilles en kommunegaranti for et realkreditlån på maksimalt 173.800.000 kr. til finansiering af renoveringen, og

at der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 500.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte).

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig, afd. 15, Store Tingbakke, 9310 Vodskov.

Store Tingbakke ligger i den nordvestlige del af Vodskov op mod Hammer Bakker og består af 3 sammenhængende rækkehusbebyggelser i 1 og 2 etager samt 19 tårnboliger i 3 etager. Bebyggelsen udgjorde tidligere 3 selvstændige afdelinger i Vivabolig. Afdelingen ligger syd for afdeling 11, Lille Tingbakke, en 3 etages blokbebyggelse, som netop er færdigrenoveret.

Store Tingbakke og Lille Tingbakke er startet som en samlet renoveringssag tilbage i 2008 og ansøgning om støtte blev indsendt til Landsbyggefonden i marts 2009.

Samtidig blev der søgt om støtte fra Landsbyggefonden til en boligsocial indsats i begge afdelinger.

Begrundelsen for ansøgningen var, at der sammen med en fysisk opretning af afdelingerne, også var behov for en social indsats i området, som kunne medvirke til at styrke beboersammensætningen og fremtidssikre bebyggelserne.

Landsbyggefonden meddelte den 19. november 2010 tilsagn om tilskud på 2,0 mio. kr. til en social og forebyggende indsats i begge afdelinger. Der er en egenfinansiering på 0,8 mio. kr., som Aalborg Kommune bidrager til med medarbejderressourcer svarende til ca. 70.000 kr. Den boligsociale støtte er givet for 4 år og løber indtil udgangen af 2014.

Da de største bygningsmæssige og boligsociale problemer dengang var i Lille Tingbakke besluttede Landsbyggefonden at udskille afdeling 11 og fremme den fysiske renovering af denne afdeling.

Renoveringen af Lille Tingbakke er afsluttet i august 2014.

Ligesom Lille Tingbakke trænger Store Tingbakke også til en større renovering og modernisering for at fremtidssikre bebyggelsen og få den op på samme stadi som Lille Tingbakke. Da beboerne ikke er i stand til selv at finansiere en så omfattende renovering er der søgt om støtte hos Landsbyggefonden.

Der har siden 2008 været ført en dialog med kommunen og Landsbyggefonden om renoveringen af Store Tingbakke og der er afholdt dialogmøder i 2014. Det har været et krav fra Landsbyggefonden, at de oprindelige 3 afdelinger på Store Tingbakke blev sammenlagt til én afdeling.

Det blev i 2013 besluttet at sammenlægge afdeling 13, 15 og 16 og sammenlægningen blev vedtaget på afdelingsmøder i alle afdelinger i foråret 2014. Sammenlægningen er gennemført med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2014. Afdelingen er videreført som afdeling 15.

Anlægsbudgettet for de 3 afdelinger er nu samlet i et anlægsbudget, som er afstemt efter den foreløbige finansieringsplan fra Landsbyggefonden.

Helhedsplanen omfatter en gennemgribende renovering af alle boliger. Der foretages ombygning og sammenlægning af boliger til i alt 59 tilgængelige boliger. 123 boliger bibeholdes uændret indretningsmæssigt. 19 tårnboliger, som ikke har adgang til have, ombygges og forsynes med nye åbne altaner. Eksisterende indeliggende altaner inddrages til beboelse. 3 boliger sammenlægges. 17 ungdomsboliger, som det har været vanskeligt at udleje, nedlægges og sammenlægges indbyrdes eller med naboboliger. 2 ungdomsboliger bibeholdes som gæsteboliger. Antallet af boliger efter renoveringen vil være 204 familieboliger og 2 gæsteboliger.

Det samlede etageareal forøges med 318 m² til 19.003 m² som følge af, at eksisterende indeliggende altaner i tårnboliger inddrages til beboelse.

Der udføres følgende ombygnings- og renoveringsarbejder:

- I boliger som sammenlægges og ombygges til tilgængelige boliger samt i tårnboliger udføres nye overflader og nyt inventar.



- Tårnboliger har ikke adgang til egen have, og de forsynes derfor med nye påhængte altaner på 1. sal.
- I alle boliger udføres renovering af badeværelser, og der installeres nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding.
- Udvendigt foretages udskiftning af tag og vinduer samt diverse lette beklædninger på udhuse og carporte.
- Teglstensfacader afrenses og defekte teglstenoverligger samt fuger udskiftes.
- Der foretages efterisolering af lofter mod tagrum i forbindelse med udskiftning af tag samt af terrændæk, hvor dette udskiftes.
- Installationer i boliger udskiftes ved renovering af badeværelser samt de øvrige installationer i boliger renoveres og energioptimeres.
- Der installeres energimålere med fjernaflæsning i alle boliger.

Friarealer renoveres med følgende:

- Udskiftning af alle fjernvarmeledninger i terræn.
- Renovering af kloak i terræn.
- LAR til afledning af overfladevand til sø i afdelingen.
- Renovering af belægninger og beplantning.
- Ny LED energibesparende belysning – tryghedsskabende belysning.
- Nye legepladser med multibane og nyt legeudstyr.
- Nye hævede terrasser ved tilgængelige boliger.
- Affaldsskakte i bygninger nedlægges generelt, og der etableres i stedet molokker i terræn til alle boliger.
- Der etableres nye miljøstationer for håndtering og aflevering af diverse affald fra beboere.

Med gennemførelse af helhedsplanen vurderer boligorganisationen, at der vil blive skabt en bæredygtig afdeling, som vil være fremtidssikret i mange år.

Landsbyggefonden har den 18. december 2014 udarbejdet en finansieringsplan med kapitaltilførsel for renovering af afdelingen på grundlag af en helhedsplan fra juni 2013 med enkelte ændringer.

Der er afholdt urafstemning blandt beboerne i perioden 9. til 11. november 2014 og resultatet af afstemningen blev et klart JA.

Projektet skal overholde kravene til bygningsklasse 2015 i Bygningsreglement 2015.

Skema A blev godkendt i byrådet, den 24.11.2014, pkt. 5.

Økonomi

Landsbyggefondens og kommunens støtte foreslås givet som driftsstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 og 92. Fonden har ikke tildelt huslejestøtte til afdelingen, men finansierer driftsstøtten med lån fra Landsdispositionsfondens og efter 1/5-delsordning.

Stigningen i renoveringsudgiften fra skema A til B skyldes blandt andet, at den eksisterende tagkonstruktion har vist sig at være dårligere end først antaget, blandt andet på grund af indbyggede tagrender. Hele tagbelægningen vil blive udskiftet ligesom konstruktionen med indbyggede tagrender ændres. Udgifterne hertil andrager 5.330.000 kr.

Den øvrige forhøjelse af renoveringsudgiften skyldes omfang af boliger som ombygges og renoveres. Forhøjelsen af renoveringsudgiften er godkendt af Landsbyggefonden.

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 204.286.000 kr. svarende til 10.750 kr. pr. m².

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter 1/5 delsordningen.

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	500.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	500.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfondens	20%	500.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfondens	20%	500.000 kr.



Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	500.000 kr.
I alt		100%	2.500.000 kr.

Husleje

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 638 kr. pr. m² pr. år. Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 169 kr. til 807 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering:

	Renoverings- udgift	Støttede realkredit- lån 1)	Ustøttede realkredit- lån	Egenfinan- siering og tilskud 2)	Kapital- tilførsel	Kommunal garanti 3)
			--- Kr. ---			
Skema A	188.406.000	153.800.000	26.306.000	5.800.000	2.500.000	Maks. 173.800.000
Ændring	+15.880.000	+13.986.000	-7.606.000	+12.000.000		
Skema B	204.286.000	167.786.000	18.700.000	17.800.000	2.500.000	Maks. 183.857.400

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af fællespuljetilskud, "egen trækingsret", henlæggelser og lokalt støttede lån.
- 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. Garantiprocenten er endnu ikke beregnet.

Udenfor Landsbyggefondens samlede sag vil der eventuelt være nogle arbejder, som boligforeningen ønsker selv "privat" at gennemføre.

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

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



Bilag:

Vilkår skema B - Store Tingbakke

Kortbilag Store Tingbakke

Boligtype A

Boligtype B

Boligtype H