



Punkt 12.

Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 7, Abildgårdsvej m.fl., Nørresundby - 577 almene familieboliger. Renovering med kapitaltilførsel og driftsstøtte (skema B)

2015-058326

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojekt og den tilhørende finansieringsplan inden byggestart med en samlet anlægsudgift på 265.031.000 kr. og udstedelse af kommunegaranti på 86,58% for støttet realkreditlån 109.920.000 kr. til finansiering af renoveringen.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 7, Uttrupvej 2-18, 1-19 m.fl., Nørresundby.

Byrådet godkendte 28. september 2015 (pkt. 10) skema A ansøgningen om støtte til renoveringsplan for Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 7, Engparken.

Der har nu været afholdt licitation på arbejderne for gennemførelsen af renoveringsplanen, som betyder, at gennemførelsen af renoveringen vil medføre en samlet renoveringsudgift på 265.030.819 kr., hvilket er en forhøjelse i forhold til skema A på 26.184.819 kr.

Resultatet af licitationen kan aflæses i det tætte resultat på de afgivne bud, hvor der var overskridelser på stort set samtlige arbejder. For at få økonomien til at hænge sammen er der nu indarbejdet besparelser i projektet, især på udearealer, der ikke direkte berører beboernes bolig. Disse besparelser er primært multibane, tørregård samt cykelskure og depoter i terrænniveau.

Der er eksisterende cykelrum og depotrum i kældrene, som bibeholdes, så besparelserne ikke bliver en forringelse af eksisterende forhold. Multibane samt interne stier ønskes stadig etableret på et senere tidspunkt, når økonomien tillader det.

I forhold til eksisterende P-plads, som var ønsket optimeret og opgraderet, er det ligeledes besluttet af afvente bedre økonomi. Dog tænkes stadig omlægning af belægningen på P-pladsen stadig gennemført, hvor man ved valg af andre flisetyper har opnået en besparelser.

Der er i forbindelse med den øgede renoveringsudgift afholdt møde med Landsbyggefonden, hvor det i enighed blev truffet beslutninger om de enkelte ændringer til projektet, så det kan gennemføres som tidligere forelagt byrådet. Ligeledes blev der fundet mulighed, for Boligselskabet, at ansøge om forhøjelse af den såkaldte minimumshenlæggelse til dispositionsfonden, således at huslejen for beboerne ikke stiger yderligere som følge af udfaldet af licitationen. Endvidere er der opnået yderligere støtte til projektet fra Landsbyggefonden som følge af de aftalte ændringer.

Ændret finansieringsplan samt ændrede skitser for projektet blev godkendt af Landsbyggefonden 6. november 2015.

Efter renoveringen vil der være 577 boliger, hvoraf 99 indrettes som tilgængelighedsboliger i 9 opgange med elevatoradgang. 82 boliger vil have en størrelse på under 50 m² til en husleje på mellem 1.522 kr.– 2.175 kr. pr. måned.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift efter licitationen og indarbejdelse af aftalte projektændringer er på ca. 265 mio. kr. svarende til 6.133 kr. pr. m² boligareal. Heraf udgør egenfinansieringen ca. 80 mio. kr. og boligorganisationen bidrager herudover med 600.000 kr. fra egen dispositionsfond i forbindelse med kapitaltilførsel.

Den gennemsnitlige husleje i afdelingen vil være 570 pr. m² pr. år. I forbindelse med godkendelsen af skema A er den gennemsnitlige husleje oplyst til 614 kr. Ændringen i huslejen skyldes at effekten af forbrug af henlagte midler er korrigeret, ligesom konsekvensen af lånevilkår nu kan fastslås.

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%	300.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20%	300.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	300.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	300.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	300.000 kr.
I alt		100%	1.500.000 kr.



Aalborg Kommunes medvirken i nærværende kapitaltilførsel er betinget af de øvrige parter medvirken.

Finansiering

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

	Renoverings- udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån 4)	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kommunal Garanti 3)
			--- Kr. ---		
Skema A	238.846.000	94.754.000	123.244.000	20.848.000	Ikke beregnet
Ændring	+ 26.185.000	15.166.000	11.019.000	0	
Skema B	265.031.000	109.920.000	134.263.000	20.848.000	86,58%

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Det samlede beløb for begge afdelinger består af egenfinansiering i form af tilskud fra "egen trækingsret", et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfondens (reguleringskonti) samt forbrug af henlæggelser.
- 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 86,58% af lånets hovedstol.



Bilag:

Vilkår - Skema B - Engparken - Abildgårdsvej m.fl., Nørresundby