



Punkt 13.

Godkendelse af ansøgning om støtte (skema B). Helhedsplan for udskiftning af tagdækning og vinduer. Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel. Vivabolig afdeling 17. Dannerhøj i Visse.

2015-066080

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at renoveringsprojektet og tilhørende helhedsplan igangsættes med en uændret økonomi i forhold til Skema A.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolog, afdeling 17.

Afdelingen ligger i Visse og består af 48 boliger, heraf 5 ungdomsboliger. Til afdelingen hører også 10 ældreboliger på Kirkeageren i Nøvling. Ældreboligerne er ikke en del af renoveringen.

Ønsket er, at udskifte tagdækningen med tagpap. Løsningen er valgt p.g.a. lang levetid, minimal vedligehold, udseende samt en lav taghældning på nogle bygningsdele. Samtidig efterisoleres lofter. Nedbrudte træ vinduer/døre udskiftes til træ/alu. Øvrige bygningsdele er i god stand, og boligerne er forholdsvis lette at leje ud.

Afdelingen kan ikke selv finansiere udskiftningerne/renoveringen og har derfor søgt og fået landsbyggefonden til at give renoveringsstøtte og kapitaltilførsel. Huslejeniveauet på gennemsnitlig 943 kr./m²/år (2015 prisniveau) er højt, set i forhold til beliggenheden i en oplandsby.

Landsbyggefonden forudsætter for deres deltagelse, at kommunen og realkreditinstituttet bidrager med driftsstøtte i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen. Aalborg Kommune har givet tilsagn om deltagelse i ordningen med et beløb på 100.000 kr.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er efter licitationen fastholdt til 13.865.000 kr.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel på 500.000 kr. Fordelingen sker efter den såkaldte 1/5-model:

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	100.000 kr.
Realkreditinstitutter	Rente- og afdragsfrit lån	20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	100.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	100.000 kr.
I alt		100%	500.000 kr.

Huslejekonsekvenser

De økonomiske konsekvenser af lånoptagelsen giver for det støttede lån en merudgift på 536.000 kr. årligt og for det ustøttede lån 132.000 kr. årligt. Total set årlige ekstraudgifter for 668.000 kr. For at kunne fastholde det nuværende huslejeniveau, gives der fritagelse for G-bidrag som afdelingen ellers skulle have betalt til Landsbyggefonden, for i alt 466.000 kr. årligt. De resterende 202.000 kr. finansieres gennem tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond samt ved optagelse af supplerende driftslån.

Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån 4)	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel til driften (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---						
Renoveringsudgift Skema A	13.865.000	11.165.000	1.900.000	300.000	500.000	maks. 13.065.000
Renoveringsudgift Skema B	13.865.000	11.165.000	1.900.000	300.000	500.000	35 %

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet er et tilskud på 300.000 kr. fra egen trækingsret.
- 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 på de støttede lån.



- 4) Landsbygefondens finansieringsskitse giver mulighed for at det ustøttede realkreditlån kan hæves med 300.000 kr. til i alt 2.200.000 kr.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel er betinget af de øvrige parter tilsagn om medvirken. Som normalt ved renoveringssager skal der stille en række almindelige vilkår og særlige vilkår for støttetilsagnet.



Bilag:

Oversigtskort

Almindelige og særlige vilkår Dannerhøj i Visse - Skema B