



Punkt 4.

Godkendelse af ansøgning om støtte til renovering efter almenboliglovens §100 (Skema A). Viking Kollegiet, Boulevarden 31

2014-4695

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender at

der igangsættes renoverings- og moderniseringsarbejder på Viking Kollegiet for 7.866.000 kr.,

der optages et realkreditlån på 7.466.000 kr. hvoraf Aalborg Kommune betaler en årlig ydelsesstøtte,

kollegiet fritages for at henlægge til udamortiserede lån og anvender i stedet henlæggelser til finansiering af nyt realkreditlån, og

Aalborg Kommune efter renoveringen indestår for evt. underskud på fremtidig drift.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Den Selvejende Institution Viking Kollegiet, Boulevarden 31.

Baggrund for renoverings ønsker .

Ejendommen Boulevarden 31 ligger centralt placeret i Aalborg Centrum og er en ældre 4 etagers ejendom med kælder og udnyttet tageetage. Den er opført i 1914 som beboelsesejendom. Siden 1985 har ejendommen fungeret som Kollegium.

Kollegiet indeholder 21 stk. 1 værelses boliger og 6 stk. 1½ værelses boliger. Arealmæssigt varierende fra 26 til 47 m². Sammenlignet med andre kollegier ligger Viking Kollegiet i den dyre ende, set i forhold til stand og faciliteter. Kollegiets attraktive centrale beliggenhed gør dog, at de studerende godt vil betale huslejen. Den nuværende husleje anses dog for at ligge tæt på det maksimum de studerende vil betale, hvorfor moderniseringen ønskes udført uden det giver beboerne en huslejeforhøjelse. Huslejen for 1 rums ligger på 2.265 kr. og for 1½ rums på 3.144 kr. Begge tal er ekskl. forbrug.

Der ønskes gennemført følgende udvendig renoveringsarbejder:
Vinduer og døre udskiftes med nye dannebrogsvinduer i træ-alu. Facaderne omfuges og alle betonoverflader filtes. Alle facader imprægneres. Eksisterende altaner sandblæses og betonrenoveres.

Af indvendige arbejder ønskes:

På ventilationsanlægget udskiftet ventilatorer samt nye udsugningskanaler med mekanisk spjæld der betyder der er konstant udsugning.

I alle lejligheder nedlægges for-rum. Lofter og vægge tilpasses de nye forhold. Døre, fodlister og gerigter udskiftes, vægge, lofter og radiatorer males. Der lægges nye gulve, køkkenerne udskiftes inkl. hårde hvidevare. Desuden udskiftes alle el installationer.

Der males i kælder og trapperum og gulvet udskiftes eller istandsættes. Der etableres nyt ventilationsanlæg i vaske og tørrerum.

Der arbejdes med energioptimering ift. varmeanlægget, belysning med LED, hvidevarer m.v.

Kollegiet trænger til en større renovering for at boligerne kan blive tidssvarende i forhold til byens nyere ungdomsboliger. Der er dog ikke udlejningsvanskeligheder i øjeblikket.

Arbejderne kræver byggetilladelse og der vil i støttetilsagnet blive taget forbehold for myndighedsgodkendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Økonomi og finansiering.

En renovering af ungdomsboliger der tilhører en selvejende institution, gennemføres efter almenboliglovens § 100.

De samlede omkostninger beløber sig til 7.866.000 kr. svarende til 291.333 kr. pr. bolig. Renoveringsudgifterne finansieres med et lån 7.466.000 kr. samt 400.000 kr. af kollegiets egne henlæggelser.

Beboerbetalingen udgør 2,15% af byggeudgiften, tillagt et bidrag på 0,27% til långiver. I alt en årlig udgift på omkring 190.000 kr. Udgiften ønskes finansieret ved at kollegiet fritages for at henlægge til udamortiserede lån og i stedet anvender dem til finansiering af nyt realkreditlån.

Beboerrådet på Viking Kollegiet har godkendt finansieringsmodellen.

Kommunen meddeler på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlånet, der løber over 30 år. Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem låntagers egen betaling og den samlede ydelse på lånet. Kommunen godtgør staten en andel på 20 % af ydelsesstøtten.

Aalborg Kommune skal stille kommunegaranti for 34,93% af lånet (foreløbig beregning).

Renoveringsudgift	Realkreditlån – 30 årig		Kommunal ydelsestøtte	Kommunal garan-
-------------------	-------------------------	--	-----------------------	-----------------



(Skema A)			det første år ¹	ti
7.866.000 kr.	7.466.000 kr.		46.600 kr.	34,93%

- 1) Kreditforeningen har beregnet ydelsens størrelse til knap. 233.000 kr. for det første år, hvoraf Kommunens andel udgør 20%, svarende til 46.600 kr. ydelsen er faldende over årene.

Renoveringen vil med den beskrevne finansieringsmodel ikke betyde huslejeforhøjelse. Der gives ikke ungdomsboligbidrag til de renoverede kollegieboliger.



Bilag:

Oversigtskort

Skitseforslag