



Punkt 11.

Godkendelse af ombygning til almene familieboliger. Vivabolig, afd. 21. Kærby Hvilehjem. Helhedsplan - Skema A

2014-41719

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

at der godkendes en ombygningsudgift på 30.749.000 kr.,

at der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 18.799.000 kr.,

at der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 500.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen og at servicearealet sælges til Vivabolig for en krone, og

at der godkendes, at antallet af boliger reduceres med 12 stk. p.g.a. sammenlægning af små ældreboliger til familieboliger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig, afd. 21. Kærby Hvilehjem

Kærby Hvilehjem består i dag af 28 mindre ét rums plejeboliger med et tilhørende kommunalt serviceareal. Plejehjemmet er blevet ledigt i forbindelse med Aalborg Kommunes ændrede plejehjemsstruktur. Ejendommen har i en kortere periode været anvendt til boliger for flygtninge, men står nu tom. Dette betyder en stor tomgangsudgift for Aalborg Kommune, hvorfor ombygningen snarest ønskes gennemført.

Projekt.

Ejendommen ønskes ombygget til 16 almene familieboliger med støtte fra Landsbyggefonden og Aalborg Kommune. Otte af de nye boliger bliver indrettet med special fokus på tilgængelighed.

Alle boliger får nye installationer, nye overflader, nye køkkener, nyt bad m.v. Klimaskærm opdateres energimæssigt. I kælderen indrettes fælleslokaler, cykel- og pulterum. Udearealerne opdateres med nye parkeringspladser, fælles terrasse, led belysning, nye kloakker, molokker, belægninger og beplantning.

Byggeriets art	Antal boliger – før renovering	Antal boliger – efter renovering
Etagebyggeri	28 stk. 1 rums	4 stk. 2 rums på gns. 79,3 m ² 5 stk. 3 rums på gns. 101,3 m ² 7 stk. 4 rums på gns. 118,6 m ²

Økonomi

Der har i 2016 været afholdt dialog med Landsbyggefonden og aftalt finansieringsplan.

Den samlede anlægsramme for gennemførelse af renoveringssagen er fastlagt til 30.749.000 inkl. moms.

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen, som angivet nedenfor

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	500.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	500.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	500.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	500.000 kr.
Viva Bolig	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	500.000 kr.
I alt		100%	2.500.000 kr.

Aalborg Kommune forventes dermed at bidrage med:

- Tilskud til kapitaltilførsel (1/5-ordning) på 500.000 kr.
- Salg af servicearealer til 1 kr.

Det nuværende huslejeniveau er på 1.585 kr./m²/år (i 2015 priser), hvorimod det fremtidige niveau forventes at blive på 804 kr./m²/år (i 2015 priser)

I forsøg på at nedbringe byggeomkostningerne afprøves p.t. en alternativ model, hvor det eksisterende byggeri nedrives til eksisterende sokkel med efterfølgende genopbygning. Der kan derfor ske tilpasninger af projektet. Den anførte finansiering ændres ikke herved.

Finansiering

Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud	Kapitaltilførsel	Kommunal garanti 3)
--------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------	------------------	---------------------



2)

--- Kr. ---

Renoverings- udgift	30.749.316	18.799.000	1.800.000	7.700.000	2.500.000	Max. 100% 18.799.000
------------------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbygefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af trækingsret, tilskud fra dispositionsfond m.v.
- 3) Kommunen skal for det støttede lån garantere for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbygefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab.

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:

Tegningsmateriale - Kærby Hvilehjem

Kort - Kærby Hvilehjem