

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Punkt 8.

Sundby-Hvorup Boligselskab – Hanebjælken - Vestbjerg - 117 almene boliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A).

2012-47060.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller til byrådet,

- at renoveringsprojektet godkendes,
- at der stilles kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 33.820.000 kr. til finansiering af renoveringen,
- at der bevilges et rente og afdragsfrit lån på 300.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte),
- at der godkendes nedlæggelse af 8 almene ungdomsboliger, og
- at byrådet på statens vegne opretholder den nuværende ungdomsboligfinansiering med offentlig støtte

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 16.

Afdelingen ligger i den vestlige udkant af Vestbjerg og består af 1- og 2-plans rækkehuse. Bebyggelsen er opført i tre etaper. Etape 1, Hanebjælken 1-161, er opført i 1988 og indeholder 72 familie- og 8 ungdomsboliger samt et fælleshus. Etape 2, Hanebjælken 70-120, er opført i 1989 og indeholder 25 ældreboliger. Etape 3, Mejlstedvej 30-52, er opført i 2002 og indeholder 12 ældreboliger.

Renoveringssagen omfatter kun etape 1 og 2 på Hanebjælken.

Bebyggelsen er opført i rødt murværk med bagmure i letbetonelementer. Tagkonstruktionen er udført i gitterspær og med tagbeklædning af bølgeeternitplader. Facader på de toetagers boliger er beklædt med samme type bølgeeternitplader. Pladerne indeholder ikke asbest, men er af de tidlige versioner af asbestfrie bølgetagplader, som har vist sig ikke at have den forventede holdbarhed og levetid.

Tagbeklædningen har i flere år voldt problemer på grund af smuldrende tagplader og utætte tage. Der er konstateret huller i tagpladerne i halvdelen af de besigtigede tagrum og der har været vand-skader i boligerne. Desuden er der en del revnedannelser i de indvendige vægge på grund af mangelfuld udførelse af vindafstivningen i tagkonstruktionen og af forankringen til de stabiliserende vægge. Under hensyntagen til bebyggelsens alder og byggeteknik er vedligeholdelsestilstanden i øvrigt som forventelig. De tekniske installationer har lang restlevetid tilbage.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Der er ikke udarbejdet en egentlig helhedsplan, da afdelingen grundlæggende har en god disponering og boligindretningen er tilfredsstillende. Familieboligerne er lette at udleje. Renoveringen ønskes primært gennemført på grund af smuldrende tagplader og revnedannelserne i de indvendige vægge.

Tagpladerne udskiftes med brædde undertag og listetagpap og tagrummet efterisoleres samtidigt med yderligere 100 mm isolering. Eksisterende zinktagrender og -nedløb genanvendes. Tagkonstruktionen forankres korrekt til indvendige vægge, så revnedannelser undgås i fremtiden. Revner udbedres og vægge males. Facadeplader i bølgeeternit udskiftes med eternitbrætter.

Af hensyn til en energioptimering installeres der individuelle målere på vand og varme og der monteres HPFI-relæer i alle boliger. Afrækskanaler fra baderum og køkken udskiftes og efterisoleres og der udføres fugtstyret ventilator i baderum.

For at fremtidssikre boligerne er det besluttet at udskifte alle køkkener med nye moderne køkken-elementer og der udføres tagvinduer med lysskakt, hvor der er indeliggende badeværelser. Disse arbejder støttes ikke af Landsbyggefonden, men er godkendt finansieret med det rådighedsbeløb, der fremkommer ved fritagelse for dispositionsfondsforpligtelsen i forbindelse med udamortiserede lån.

De 8 ungdomsboliger nedlægges. 6 stk. sammenlægges til 3 stk. 2-rums familieboliger og 2 sammenlægges med nabolejligheder til 3-rums boliger. Ungdomsboligerne er vanskelige at udleje og ønskes derfor nedlagt.

Landsbyggefonden har oplyst, at der er mulighed for, at kommunen kan godkende, at statsstøttebidrag til ungdomsboligerne videreføres, selv om de ændres til familieboliger. Der skal søges om dette. Fonden har oplyst, at afdelingens økonomi efter renoveringen ikke muliggør indfrielse af de oprindelige, støttede lån.

Der er ikke tale om et løbende tilskud, da ungdomsboligerne er finansieret efter en gammel ordning, hvor der blev ydet et éngangstilskud til opførelsen for at reducere huslejen. Så en videreførelse af statsstøtten er uden økonomiske konsekvenser for kommunen.

Renoveringsprojektet og de økonomiske konsekvenser er behandlet og godkendt af beboerne.

Landsbyggefonden ønsker sagen fremmet, så skema A kan godkendes inden årsskiftet af hensyn til lånebevillingen.

Med renoveringen reduceres antallet af boliger med 5 til 112 familieboliger.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til ca. 33,8 mio. kr. svarende til 4.676 kr. pr. m².

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Landsbyggefonden har den 13. juli fremsendt en skitse til en finansieringsplan. Renoveringen skal finansieres med støttede og ustøttede lån med en samlet årlig ydelse på ca. 1,7 mio. kr. Lånene skal finansieres med driftsstøtte bl.a. i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen og med delvis fritagelse for indbetaling af ydelserne på udamortiserede lån fra opførelsestidspunktet samt med huslejestigning. Fonden har den 4. november bekræftet, at en ufinansieret del af ydelsen på 512.000 kr. pr. år først vil blive endeligt fastlagt ved skema B og vil blive finansieret gennem huslejestøtte eller supplerende driftslån uden yderligere tilskud fra kommunen end den kapitaltilførslen på 300.000 kr. efter 1/5-ordningen, som foreslås af fonden.

Kapitaltilførsel

Som det fremgår, er det nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen. De 1,5 mio. kr. skal anvendes til finansiering af ydelser på realkreditlån med ca. 105.000 kr. om året.

Landsbyggefonden foreslår følgende fordelingsgrundlag efter den såkaldte 1/5-model:

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	300.000 kr.
Realkreditinstitutter	Rente- og afdragsfrit lån	20%	300.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfond	20%	300.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfond	20%	300.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	300.000 kr.
I alt		100%	1.500.000 kr.

Huslejekonsekvenser

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 728 kr. pr. m² pr. år. Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 10 kr. til 738 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- sierung og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal ga- ranti 3)
			--- Kr. ---			
Renoveringsudgift	33.820.000	26.820.000	7.000.000	0	1.500.000	maks. 33.820.000

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Der kan blive tale om egenfinansiering, når den ufinansierede del af renoveringsudgiften skal finansieres ved skema B.
- 3) Kommunen skal for de støttede og de ustøttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab på de støttede lån. Garantiforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

Det er en forudsætning, at Landsbyggefonden giver delvis fritagelse for indbetaling af ydelser ved udamortisering af de oprindelige realkreditlån og at den ufinansierede del af renoveringsudgiften ikke vil give yderligere udgifter for kommunen.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

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

Udover de særlige vilkår, der normalt stilles i renoveringssager, skal det være et vilkår, at valg af farve på facadeplader skal godkendes af kommunen i forbindelse med godkendelsen af skema B.

Beslutning:

Anbefales.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013