



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Punkt 10.

Himmerland Boligforening, afd. 9, Korsgade 24, 26 og 30, 9000 Aalborg - alm. familieboliger - renoveringsstøttesag (skema C).

2013-41939.

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,
at den samlede renoveringsudgift hæves med 2.293.808 kr. til 15.579.808 kr.,
at der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 10.283.000 kr. til finansiering af renoveringen,
at der godkendes en årlig starthusleje på 786 kr. pr. m².

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afdeling 9, Korsgade 24, 26 og 30, 9000 Aalborg.

Afdelingen er beliggende i den centrale del af Aalborg og består af 3 tidstypiske etageejendomme, som er opført i 1895-1897, og omfatter 16 almene familieboliger (47-105 m²). Det samlede bruttoetageareal er på i alt 1.155 m².

Ejendommene er opført i 3½ etage uden elevator.

Ejendommene er opført som traditionelt muret byggeri med facader i blank murværk og tagbelægning af skifer Eternit.

Ejendommene blev byfornyet i 1983 og er nu blevet gennemgribende renoveret både ud- og indvendigt.

Beskrivelse af renoveringsprojektet

De utidssvarende boliger er blevet renoveret og bragt op til en nuværende boligstandard som gør dem attraktive med en beliggenhed i den centrale del af Aalborg by.

Der er blevet foretaget en omfattende renovering i form af opretning af kloakker, udbedring af revner og sætninger i facader, udskiftning af tagbelægning, udskiftning af vinduer og yderdøre, nye etagedæk i badeværelser og nyt ventilationsanlæg.

Skema B blev godkendt i byrådet den 26.09.2011 (pkt. 17).

Ændringer i forhold til skema B

Den samlede renoveringsudgift er steget med 2.293.808 kr. i forhold til skema B.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Entrepriseudgifterne er steget fra skema A til skema B på grund af, at der er foretaget udskiftning af tagbelægningen, etableret franske altaner samt isat vinduer med lydglas mod Korsgade. Dette har resulteret i en merpris på 1.600.000 kr.

Der har endvidere været en overskridelse i anlægsbudgettet på 693.807 kr. til uforudseelige udgifter.

Udgifterne til genhusning er blevet dyrere end budgetteret.

Der har dog også været besparelser på omkostningerne, idet bl.a. byggelånsrenter og øvrige finansielle udgifter er blevet væsentligt lavere end budgetteret.

Samlet er omkostningerne faldet med ca. 618.500 kr.

Landsbyggefonden har ikke udarbejdet en egentlig finansieringsplan. Men ud fra det hertil oplyste, kan fonden støtte projektet med støttede lån svarende til det under "Finansiering" oplyste, jf. nedenfor. Den resterende del af anskaffelsessummen skal finansieres med ustøttede lån, egenfinansiering og kapitaltilførsel.

Økonomi

Den samlede stigning i renoveringsudgiften i forhold til skema B er på 1.600.000 kr. (ny tagdækning, franske altaner, lydglas) + 693.808 kr. til uforudseelige arbejder – i alt 2.293.808 kr. Udgifterne finansieres henholdsvis ved tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden (1.600.000 kr.) samt ved hævelse af støttet realkreditlån med 399.000 kr. Den resterende overskridelse på ca. 240.800 kr. finansieres ved træk på egne henlæggelser.

Den del, der er finansieret med ustøttede realkreditlån er uændret på 626.000 kr. Den del der er finansieret med kapitaltilførsel, egenfinansiering og ustøttede lån er ca. 294.000 kr. højere end ved skema B. Hertil kommer, at boligselskabet selv har finansieret vedligeholdelsesarbejder for 300.000 kr. som er finansieret ved trækning på egne henlæggelser.

De samlede totale renoveringsudgifter, incl. omkostninger, beløber sig således til 15.579.808 kr. svarende til ca. 13.490 kr. pr. m².

Kapitaltilførsel

Det er nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen på 4.160.000 kr., som skal anvendes til finansiering af renoveringen.

Dette foregår efter følgende fordelingsgrundlag efter den såkaldte 5-delingsmodel:

| | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|------|---------|-----|
| Aalborg Kommune | Rente- og afdragsfrit lån | 20 % | 832.000 | kr. |
| Realkreditinstitut | Rentefrie reservefondslån i 15 år | 20 % | 832.000 | kr. |
| Landsbyggefonden | Lån fra Landsdispositions-fonden | 20 % | 832.000 | kr. |



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

| | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|-------|-----------|-----|
| Landsbygefonden | Tilskud fra Landsdispositionsfonden | 20 % | 832.000 | kr. |
| Boligorganisationen | Tilskud fra egen dispositionsfond | 20 % | 832.000 | kr. |
| I alt | | 100 % | 4.160.000 | kr. |

Kapitaltilførslen anbringes i depot med løbende årlige udbetalinger til nedbringelse af huslejen.

Huslejekonsekvenser

Den nye årlige gennemsnitlige husleje bliver på 786 kr. pr. m². Huslejen er uændret i forhold til skema B.

Finansiering:

| | Renoverings- udgift I alt | Støttede real- kreditlån 1) | Ustøttede reakreditlån | Egen finan- siering og tilskud 2) | Kommunal garanti 3) |
|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| | | | --- kr. --- | | |
| Skema B | 13.286.000 | 9.884.000 | 626.000 | 1.400.000 | max. 10.512.000 |
| Ændring | +2.293.808 | +399.000 | 0 | +3.270.808 | - 229.000 |
| Skema C | 15.579.808 | 10.283.000 | 626.000 | 4.670.808 | 10.283.000 |

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbygefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af tilskud på 2,6 mio. kr. fra "egen trækningsret", træk på egne henlæggelser på 670.808 kr., tilskud fra fællespuljen i landsbygefonden på 340.000 kr., tilskud fra boligorganisationen på 300.000 kr. og anbringelse af kapitaltilførsel i depot med årlige udbetalinger (760.000 kr.).
- 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. Garantiforpligtelsen er foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut til 100 % af lånets hovedstol.

Beslutning:

Anbefales.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014