



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

Punkt 11.

Vivabolig - Rughaven og Hørhaven m.fl. - 380 almene familieboliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A).

2013-9584.

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

- at der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 207.458.000 kr. til finansiering af renoveringen,
- at der bevilges et rente og afdragsfrit lån på 1.000.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingerne (særlig driftsstøtte), og
- at der godkendes nedlæggelse af 60 boliger.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig, afd. 4 (tidligere Boligselskabet Østparken, afdeling 6)

Afdelingen ligger i Vejgaard og består af 6 bebyggelser beliggende på begge sider af Humlebakken på 4 forskellige adresser, Rughaven, Hørhaven, Hvedevænget og Enghavevej.

Følgende bebyggelser ligger nord for Humlebakken. Rughaven 6, der består af en 2-etages blok med butikker i stueetagen og boliger på 1. sal. Boligerne har adgang via altangang. Øvrige boliger i afdelingen har adgang via indvendige trapperum. Rughaven 7-43 består af 3 stk. 4 etagers blokke og 3 stk. 3 etages blokke sammenbygget to og to. Rughaven 1B-5B består af en 4 etages blok.

Hvedevænget 24-30 består af 8 rækkehuse i 2 etager med kælder og Enghavevej 55-59 består af 3 rækkehuse i et plan. Desuden ligger der en servicebygning uden boliger på Rughaven.

Følgende bebyggelser ligger syd for Humlebakken ud mod den gamle golfbane. Hørhaven 2-28, der består af 4 stk. 4 etages blokke. Hørhaven 30-38, der består af én blok i 3 etager. Hørhaven 3-7 og 40-48 består af henholdsvis 3 og 5 rækkehuse i et plan.

Der er i alt 380 boliger i afdelingen fordelt på 1 til 5 rums boliger.

Bebyggelserne er fra halvtredserne og først i tresserne. Bygningerne er nedslidte og trænger til en omfattende renovering og modernisering, så boligerne kan blive tidssvarende og fremtidssikrede og attraktive for beboerne.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

Boligselskabet fremsendte allerede i december 2007 ansøgning til både Landsbyggefonden og kommunen om støtte til renovering af afdelingen sammen med en tilsvarende ansøgning for afdeling 5 i Odinsgade og Havrevangen, som også er beliggende i Vejgaard. Afdeling 5 blev godkendt af Landsbyggefonden og Byrådet i 2011 og er nu under renovering.

I afdeling 4 blev der gennemført workshops og beboermøder for at høre beboernes mening og fastlægge indholdet i helhedsplanen. Processen blev afsluttet i 2010 med udarbejdelse af et oplæg til en helhedsplan, som skulle til beboerafstemning. Denne afstemning blev dog aldrig afholdt, idet finansieringen i forhold til Landsbyggefonden ikke blev afklaret som forventet.

Der har i perioden fra 2010 og frem til juni 2013 været ført en løbende dialog med Landsbyggefonden om fastlæggelse af det endelige finansieringsgrundlag og den tilhørende huslejestigning.

Landsbyggefonden har den 21. juni 2013 udarbejdet en foreløbig finansieringsplan. Planen har efterfølgende været drøftet med fonden og er nu endt i et tilfredsstillende huslejeniveau for beboerne.

Da der i perioden fra 2010-2013 er sket en stor udskiftning af beboerne i afdelingen besluttede afdelingsbestyrelsen og Vivabolig at gennemføre en ny proces med information af beboerne om indholdet i renoveringsplanen. Der har gennem efteråret 2013 været afholdt 3 workshops og 2 informationsmøder og helhedsplanen er blevet justeret i forhold til beboernes ønsker.

Den justerede helhedsplan blev sendt til urafstemning i december 2013. Der var et flertal, som stemte for helhedsplanen. På grund af et forholdsvist stort antal nej-stemmer har afdelingsbestyrelsen besluttet, at der skal afholdes flere informationsmøder for beboerne for at informere mere om formål og indhold i helhedsplanen og om processen, idet specielt genhusningen har givet usikkerhed om projektet.

Den foreliggende helhedsplan indeholder følgende elementer:

Alle friarealer fornyes og renoveres efter princippet ”friarealer for alle”. Nedslidte belægninger, hegn og beplantning udskiftes, tilgængeligheden forbedres, legepladser nyindrettes, der anlægges multibane og boldspilarealer, belysning på stier forbedres og der etableres nye miljøstationer.

Generelt foretages følgende bygningsrenoveringer:

Udskiftning af tagdækning, renovering af betonaltaner, efterisolering af gavle, renovering af facademur, udskiftning af vinduer og døre, eliminering af kuldebroer ved vinduer og altaner, efterisolering i tagrum, lukning af affaldsskakte, istandsættelse af trapperum og etablering af dørtelefoner samt separering af kloak.

Generelt foretages følgende renoveringsarbejder i boliger:



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

Nye ventilationsanlæg med varmegenvinding, renovering af badeværelser incl. installationer og sanitet, etablering af gulvvarme, udskiftning af nedslidte trægulve og gulvbelægninger og nødvendig udskiftning af installationer i køkkener. Vægge og lofter istandsættes.

Herudover gennemføres en række renoveringer, moderniseringer og ombygninger i forskelligt omfang afhængig af, hvad beboerne i de enkelte blokke og rækkehuse har ønsket.

124 boliger (ca. 1/3 af boligerne fordelt rundt i bebyggelsen) ombygges til tilgængelige og handicapvenlige boliger og der etableres elevatoradgang.

45 stk. 1 rums boliger sammenlægges til 2 rums boliger eller sammenlægges med naboboliger.

En række boliger sammenlægges og ombygges til 3, 4 og 5 rums boliger for at få flere større boliger.

En del af rækkehusene nyindrettes med køkken/alrum og værelser sammenlægges.

3 blokke på Hørhaven med boliger i parterre etage, hvor der kun er dagslys fra øst, sammenlægges med boliger ovenover med intern trappe eller nedlægges og indrettes til gæsteboliger, fritidsaktiviteter og lettere erhverv.

Med renoveringen reduceres antallet af boliger med 60, fra 380 til 320 boliger. Alle 1 rums boliger, bortset fra 2 nedlægges. Antallet af 2 rums boliger reduceres fra 69 til 19, mens antallet af 3 rums boliger forøges fra 186 til 220 boliger. Antallet af 4 rums boliger reduceres fra 69 til 61, mens antallet af 5 rums boliger forøges fra 9 til 18 boliger. Det samlede boligareal forbliver uændret på 29.633 m².

Der har gennem processen været afholdt dialogmøder med kommunen. Her har projektet også været drøftet med hensyn til arkitektur og bæredygtighed, dog med respekt for at processen er startet op tilbage i 2008. Aftaler vil blive indarbejdet i helhedsplanen og vil i nødvendigt omfang blive drøftet med kommunen under den videre detailprojektering.

Økonomi

Landsbyggefondens og kommunens støtte foreslås givet som driftsstøtte i henhold til almenboliglovens §§ 91, 92 og 97. Fonden har ikke tildelt huslejestøtte til afdelingen, men finansierer driftsstøtten med lån fra Landsdispositionsfonden og efter 1/5-ordningen.

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til ca. 292 mio. kr. svarende til 9.846 kr. pr. m².

Kapitaltilførsel



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

Som det fremgår, har Landsbyggefonden vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen.

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

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	1.000.000	kr.
Realkreditinstitutter	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	1.000.000	kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfond	20 %	1.000.000	kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfond	20 %	1.000.000	kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20 %	1.000.000	kr.
I alt		100 %	5.000.000	kr.

Huslejekonsekvenser

Den nuværende gennemsnitlige husleje (niveau 2013) er på 586 kr. pr. m² pr. år. Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 129 kr. (ca. 22 %) til 715 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- kr. ---			
Renoveringsudgift	291.764.000	207.458.000	69.246.000	10.060.000	5.000.000	max. 207.458.000

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 2,5 mio. kr. fra "egen trækningsret" og et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfond på 7,5 mio. kr.
- 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. Garantiforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

Det er en forudsætning, at Landsbyggefonden giver delvis fritagelse for indbetaling af ydelser ved udamortisering af de oprindelige realkreditlån samt delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag efter almenboligloven.

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 vilkår og en række særlige vilkår for støttetilsagnet.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

[Almindelige og særlige vilkår - Rughaven og Hørhaven m.fl. - Skema A](#)

Beslutning:

Anbefales.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014