



Punkt 12.

Godkendelse af reovering af 138 almene familieboliger, Alabu bolig afd. 10, Peter Freuchens Vej 1-39 - skema B

2017-020847

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender reoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan, og at

der godkendes en reoverings- og ombygningsudgift på 170.254.923 kr.,

der stilles en foreløbig kommunegaranti for realkreditlån på 75.395.000 kr. til finansiering af reoveringen,

der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte),

der godkendes en gennemsnitlig starthusleje på 946 kr. pr. m² pr. år., og

der godkendes nedlæggelse af 18 enkeltværelser samt nedlæggelse af 6 stk.1-værelses lejligheder.

Beslutning:

Godkendt.

Jens Toft-Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Alabu Bolig afdeling 10, Peter Freuchens Vej 1-39, 9210 Aalborg SØ. (tidligere Boligforeningen Fjordblink afd. 10).

Afdelingen ligger i "Grønlandskvarteret" i Aalborg SØ og består af 4 etageblokke i 3 etager med i alt 138 boliger, hvoraf 18 er enkeltværelser med toilet/bad men uden køkkenfaciliteter. Værelserne er på 18 m² alt inkl. og har været beregnet til børn/unge fra bebyggelsen, som er flyttet hjemmefra.

Afdelingen er opført i 1957.

Bygningerne er nedslidte og trænger til en omfattende renovering og modernisering, så boligerne kan blive tidssvarende og fremtidssikrede og attraktive for beboerne.

Udearealerne er ligeledes nedslidte og trænger til at blive opdateret med ny belysning, opholdspladser, beplantning samt nye aktivitets- og legeudstyr.

Proces frem til indstillingen af skema A.

Boligforeningen fremsendte allerede i oktober 2010 ansøgning til Landsbyggefonden og Aalborg Kommune om støtte til renovering af afdelingen.

Der har i perioden fra 2010 været en løbende dialog med afdelingsbestyrelsen, Alabu Bolig, Landsbyggefonden og Aalborg Kommune om renovering og fremtidssikring af afdelingen.

Der er udført en række supplerende undersøgelser i afdelingen for afdækning af svigt og skader, ligesom der er foretaget tilpasning af boligindretninger og sammenlægninger, således der opnås et større fremtidigt differentieret boligtilbud i afdelingen.

Det fremsendte projekt i forbindelse med ansøgningen om godkendelse af skema A viste en meget høj renoveringsudgift, som svarede til prisen for nybyggeri. Dette betød ligeledes, at den fremtidige gennemsnitlige starthusleje var meget høj. Den gennemsnitlige husleje beløb sig til 998 kr./m²/år.

Den høje ombygningsudgift og fremtidige høje husleje skyldes hovedsageligt, at der er en del arbejder som ikke støttes af Landsbyggefonden, og som derfor skal finansieres ved optagelse af et "privat" realkreditlån uden støtte.

Forvaltningen har derfor inviteret boligforeningen og deres rådgivere til dialogmøde for at bede dem finde løsningsforslag til besparelser i projektet. Der har i denne forbindelse været afholdt en række dialogmøder med boligforeningen og rådgiverne.

På denne baggrund er der foretaget følgende ændringer i helhedsplanen:

Den samlede anlægsramme er nedsat med 8.158.000 kr. til 165.785.000 kr.

Tilskud til ustøttede arbejder fra Boligforeningen Fjordblinks dispositionsfond er hævet med 3.000.000 kr. til 8.000.000 kr.

Den fremtidige gennemsnitlige husleje efter renoveringen er nedsat fra 998 kr./m²/år til 927 kr./m²/år i prisniveau 2015.

Der opretholdes 24 mindre boliger, hvor der kun foretages nødvendige minimale renoveringsarbejder. Huslejen kan således holdes på et forholdsvist lavt niveau (740 kr./m²), hvilket er medvirkende til at gøre dem egnet som såkaldte stayboliger (familieboliger til studerende og nyuddannede).

Afdelingen vil fremtidigt bestå af 117 boliger, hvoraf 42 boliger ombygges til handicapvenlige og tilgængelige boliger med nye elevatorer.

I blok A nedlægges 18 stk. enkeltværelser uden køkkenfaciliteter, og der etableres 42 stk. tilgængelige boliger med elevator.

I blok B ombygges/sammenlægges 12 stk. boliger. Øvrige boliger renoveres indenfor eksisterende rammer med nyt bad/toilet samt nye overflader.

I blok C ombygges/sammenlægges 12 stk. boliger som fremtidigt bliver til 9 boliger. Øvrige boliger renoveres indenfor eksisterende rammer med nyt bad/toilet samt nye overflader.

I blok D etableres 24 stk. "Stay" boliger som renoveres med nyt bad/toilet indenfor eksisterende rammer.

Boligfordeling før/efter:

Før

Efter



Værelser	18	0
1-værelse	6	0
2-værelse	33	18
3-værelse	57	72
4-værelse	24	27
I alt	138	117

Afdelingens samlede bruttoareal for boliger er 9.084 m².

Der er på et ekstraordinært afdelingsmøde den 3. november 2015 blandt afdelingens beboere holdt afstemning om helhedsplanens gennemførelse ud fra skitseprojekt af 18. maj 2015 samt ud fra en forventet fremtidig gennemsnitlig husleje på 979 kr./m²/år i prisniveau 2015. Helhedsplanen blev vedtaget med stort flertal blandt afdelingens beboere. 79 stemte JA, 5 NEJ og 2 blanke stemmer.

Den foreliggende helhedsplan indeholder følgende elementer:

Friarealer: Miljøarbejder i terræn til forbedring af sammenhæng i bebyggelsen samt til fremme af sociale aktiviteter for beboerne i afdelingen. Renovering og fremtidssikring af udearealer med forbedring af tilgængelighed, opholdsarealer, belægnings, lege- og aktivitetspladser, parkering og belysning. Udskiftning af ledninger i terræn. Kloak bliver separeret.

Udvendige arbejder på boligblokke: Udskiftning af tagdækning og efterisolering af lofter, udskiftning og energioptimering af facadebeklædninger, udskiftning af altaner, udskiftning af vinduer og døre, efterisolering af etagedæk mod kælder og solcelleanlæg til vaskeri og fællesbelysning.

Indvendige arbejder: Nye overflader, nye lydlofter og nye køkkener i alle boliger undtagen "Stay" boligerne. Renovering af badeværelser, nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding i alle boligerne. Nye vand-, varme- og el-installationer i alle boligerne. Vand- og varmeinstallationer udføres med fjernaflysning. Renovering af trapperum med nye entrédøre og røgudluftning.

Skema A blev godkendt i byrådets møde den 08-02-2016.

Projektændringer efter skema A.

Efter godkendt skema A, har der ikke været væsentlige projektændringer.

De ændringer, som er foretaget er, at den støttede anskaffelsessum er hævet fra 92.484.611 kr. til 97.874.923 kr. dette skyldes, at der ikke var medtaget håndtering af miljøfarlige stoffer i budgettet til skema A. Landsbyggefonden har derfor indekseret og hævet anlægssummen på de støttede arbejder.

Økonomi

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

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 170.254.923 kr. svarende til 18.742 kr. pr. m².

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter 1/5 delsordningen.

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	200.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositions-fonden	20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositions-fonden	20%	200.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	200.000 kr.
I alt		100%	1.000.000 kr.



Aalborg kommunes medvirken i kapitaltilførsel vil være betinget af de øvrige parter tilsagn om medvirken.

Finansiering

	Renoveringsudgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
				--- Kr. ---		
Skema A	107.485.000	92.485.000	10.320.000	3.680.000	1.000.000	75.240.000
Ændring	+ 5.390.000	+ 5.389.923				+ 155.000
Skema B	112.875.000	97.874.923	10.320.000	3.680.000	1.000.000	75.395.000

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbygefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 920.000 kr. fra "egen trækningsret", og et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfondens på 2.760.000 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. Garantiprocenten er udregnet ved skema B, men noterer samtidig, at denne er foreløbig og principielt kan blive op til 100 procent.

I finansieringsskitse fra Landsbygefonden mangler finansiering af 57.380.000 kr. omhandlende ustøttede arbejder i anlægsbudgettet. Dette beløb foreslås finansieret på følgende måde:

Optagelse af 30 årigt kontant realkreditlån	36.300.000 kr.
Træk fra henlæggelser i afdelingen	14.000.000 kr.
Tilskud fra Boligforeningen Fjordblink	<u>7.080.000 kr.</u>
I alt	<u>57.380.000 kr.</u>

Der vil ikke blive ydet kommunal garantistillelse til ovennævnte realkreditlån.

Husleje

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 652 kr. pr. m²/år. (2016).

Finansiering af 112.875.000 kr. i henhold til finansieringsskitse fra Landsbygefonden giver en gennemsnitlig huslejestigning på 90 kr./m²/år.

Finansiering af "privat" realkreditlån på 36.300.000 kr. giver en gennemsnitlig huslejestigning på 221 kr./m²/år efter besparelser i driften. Den gennemsnitlige årlige husleje (år 2016) vil således beløbe sig til 946 kr./m².

Huslejen for den enkelte bolig vil blive differentieret i forhold til de renoveringsarbejder, der udføres heri, samt i forhold til boligernes størrelse.

Oplæg til differentiering af husleje:

År 2016 Kr./m²/år (år 2016 niveau)

24 stk. (Stay) Boliger:	759
30 stk. boliger m. uændret indretning:	864
21 stk. boliger-sammenlægning:	999
42 stk. boliger-tilgængelige:	1.092

År 2017 Kr./m²/år (år 2017 niveau)

24 stk. (Stay) Boliger:	774
30 stk. boliger m. uændret indretning:	881
21 stk. boliger-sammenlægning:	1019
42 stk. boliger-tilgængelige:	1.114



Bilag:

Skitsemappe (skema A).pdf

Oversigtskort.pdf