



Punkt 11.

Godkendelse af renoveringsprojekt - Viva Bolig afd. 20 - Absalonsgade 9, 9000 Aalborg - Skema A

2015-010244

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

at der godkendes en renoverings- og ombygningsudgift på 20.045.757,- kr., og

at den nødvendige kommunegaranti for realkredit til finansiering af projektet bevilges, og

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

at boligernes udlejes via AKU med fortrinsret for studerende, da boligernes størrelse, placering og indretning er velegnede for studerende.

Beslutning:

Anbefales.

Jens Toft-Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Viva Bolig afd. 20, Afsnit 1, Absalonsgade 9, 9000 Aalborg.

Afdeling 20, afsnit 1 består i dag af 32 boliger – 29 plejeboliger og 3 ældreboliger samt fælles opholdsrum og køkkener.

Boligerne står i dag tomme efter udflytning af beboerne til Birkebo plejeboliger. Aalborg Kommune (Ældre Handicap) afholder udgiften til tomgangsleje frem til godkendelse af skema A.

Byggeriet er taget i brug i 1997 og fremstår i god stand. Der er ikke tidligere foretaget væsentlige bygningsændringer eller ombygning.

Afdelingen danner hjørne i en karrebebyggelse beliggende Istedgade og Absalonsgade opført i 2½ og 3½ etager med elevatorbetjening til hver etage, adgang til boligerne sker fra fælles gangarealer. Alle boligerne har fuld tilgængelighed med adgang til fællesopholdsrum i bygningen samt adgang til udendørsgårdrum. Plejeboligerne er indrettet som 1-rums bolig med eget bad og køkken, ældreboligerne er indrettet som 2-rums bolig med eget bad og køkken.

Projekt

Efter dialog med Boligorganisationen og Landsbyggefonden lægger projektet op til en renovering med fokus på:

- Reduktion af antal boliger fra 32 pleje- og ældreboliger til 30 familieboliger.
- Sammenlægning af 8 stk. 1-rums boliger som fremover bliver til 2-rums boliger.
- Der opretholdes fuld tilgængelighed i 15 boliger.
- Bevaring af den oprindelige klimaskærm og facadeudtryk.
- Etablering af altaner mod gårdarealet for 17 bolig.
- Eksisterende grønne opholdsarealer i gårdrummet bevares.
- Der etableres ventilation med varmegenvinding i alle boliger.

Projektet skal overholde kravene til bygningsklasse 2015 i Bygningsreglement 2015.

Byggeriets art	Antal boliger – før renovering	Antal boliger – efter renovering
Etagebyggeri	29 stk. 1-rums, plejeboliger 3 stk. 2-rums, ældreboliger	19 stk. 1 rums, familieboliger 11 stk. 2 rums, familieboliger

Afdelingens samlede eksisterende bruttoetageareal for boliger på 2.065 m² ændres ikke.

De fremtidige boliger vil variere i størrelse fra ca. 47 m² – 93 m².

Økonomi

Landsbyggefondens og kommunens støtte foreslås givet som driftsstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 og 92. Fonden har ikke tildelt huslejestøtte til afdelingen, men finansierer driftsstøtten med lån fra Landsdispositionsfondens og med kapitaltilførsel (1/5-delsordning).

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 20.045.757 kr. svarende til 9.707,- kr. pr. m².

Kapitaltilførsel

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

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



Husleje

Den nuværende husleje niveau er på 1.125 kr. pr. m² pr. år.

Det fremtidige gennemsnitlige huslejeniveau forventes at blive på 844,- kr. pr. m² pr. år i 2017 prisniveau.

Huslejen differentieres med udgangspunkt i at opnå en ensartet og konkurrencedygtig husleje for alle boligerne. Huslejberegning er bilagt.

Finansiering

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
				--- Kr. ---		
Renoveringsudgift	20.045.757	17.342.006	0	1.703.751	1.000.000	Ikke beregnet

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af fællespuljetilskud, "egen trækingsret", henlæggelser og lokalt støttede lån.
- 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. Garantiprocenten er ikke beregnet ved skema A, men noterer samtidig, at denne principielt kan blive op til 100 procent.

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:

Brochure Absalonsgade rev.11.04.2017

Oversigt over husleje 2017-06-09