



**Punkt 14.**

**Godkendelse af 36 nye almene familieboliger og renovering af eksisterende almene familieboliger i Sankelmarksgade, 9000 Aalborg – Himmerland Boligforening (skema A)**

2016-006441

**By- og Landskabsudvalget indstiller** til byrådet:

**Nybyg**

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 71.785.000 kr.,

at der ydes et kommunalt grundkapitalindskud på 7.178.500 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen,

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

**Renovering**

at renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan godkendes,

at der godkendes en renoverings- og ombygningsudgift på 14.835.682 kr.,

at der bevilges et kommunalt rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen, og

at den nødvendige kommunegaranti for realkredit til finansiering af projektet bevilges.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening.

Aalborg Kommune har sammen med Himmerland Boligselskab været med til at udvikle området i Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen. I den forbindelse har det også været nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, som kan rumme det udviklingsperspektiv for området, som er indeholdt i projektet "Teatergården". Teatergården indeholder både renovering, sammenlægning af eksisterende almene boliger og nybyggeri i form af almene boliger og private boliger.

Indstillingen til byrådet indeholder både et nybyggeri og et renoveringsprojekt.

### Projektet

Teatergården består af 45 almene og 14 private boliger.

De almene boliger fordeler sig på følgende måde:

- Nybyggeri af 32 almene boliger, Himmerland boligforening afd. 85.
- Nybyggeri af 4 almene boliger. Himmerland boligforening afd. 87.
- Renovering af 11 almene boliger, som sammenlægges til 9 almene boliger, Himmerland boligforening afd. 31.

Ejendomsmæglerens fond opfører 14 private boliger, som placeres ud mod Sankelmarksgade, samt på hjørnet af Sankelmarksgade, Bleggårdsgangen og som tagboliger.

### Nybyggeri:

Nybyggeriet består 36 almene boliger, som fordeler sig på følgende måde:

20 almene boliger opføres i en vinkelbygning ud mod Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen, bygningen opføres i 6 etager, med elevator og svalegange på gårdsiden som forbinder alle boligerne.

12 almene boliger opføres bag vinkelbygningen, så der dannes et lukket gårdrum, bygningen opføres i 4 etager, ligeledes med elevator og svalegange som forbinder vinkelbygningen. Der opføres parkeringskælder under gårdrummet og dele af bygningerne, indgang til parkeringskælderens påtænkes at foregå via Sankelmarksgade.

4 almene boliger opføres oven på den kommende renoverede afdeling 31, ud mod Sankelmarksgade.

### Renovering:

Renoveringsprojektet består af en renovering af to sammenlagte boligafdelinger, afdeling 25 og 31 som er sammenlagt til afdeling 31.

Afdeling 31 udgør i dag 11 boliger med et samlet boligareal på 703 m<sup>2</sup> og vil efter en renovering og sammenlægning udgøre 9 almene boliger med et samlet boligareal på 726 m<sup>2</sup>.

Himmerland Boligforening har ansøgt Landsbyggefonden om nedrivning/nedlæggelse af afdeling 25 og 31, ud fra at afdelingens boliger er stærkt utidssvarende og bygningerne er nedslidte, bygningerne er henholdsvis fra år 1881 og 1907.

Landsbyggefonden har ikke støttet boligforeningens ansøgning, da de anser facaderne ud mod Sankelmarksgade som bevaringsværdige ifølge gadebilledets historicistiske karakteristika.

Facaderne ud mod Sankelmarksgade genopføres, så facadeudtrykket bevares, hvor resten af bygningen opføres som nyt byggeri.

Generelt for nybyggeriet og renoveringen er følgende:

Byggeriet skal overholde bygningsklasse 2015 i bygningsreglement 2015.

Bygningerne vil blive opført i gennemtestede materialer og vil fremstå fremtidssikret for afdelingen.



Når renoveringen og nybyggeriet er gennemført bliver afdelingerne lagt sammen til en boligafdeling under Himmerland Boligforening med i alt 45 boliger med følgende fordeling.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. forbrug	Plangrundlag
1 plans boliger Type A	2 stk. 2-rums á 72 m <sup>2</sup>	5.580 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type B	18 stk. 3-rums á 115 m <sup>2</sup>	8.912 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type C	8 stk. 3-rums á 90 m <sup>2</sup>	6.975 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type G	4 stk. 3-rums á 102 m <sup>2</sup>	7.905 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type H (renoveret)	4 stk. 2-rums á 71 m <sup>2</sup>	5.502 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type J (renoveret)	3 stk. 3-rums á 92 m <sup>2</sup>	7.130 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type K (renoveret)	2 stk. 2-rums á 83 m <sup>2</sup>	6.432 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type L	2 stk. 3-rums á 84 m <sup>2</sup>	6.510 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type M	1 stk. 3-rums á 107 m <sup>2</sup>	8.292 kr.	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger Type N	1 stk. 4-rums á 115 m <sup>2</sup>	8.912 kr.	Lokalplan 1-1-123

### Økonomi, nybyggeri, 36 boliger.

#### Anskaffelsessum og finansiering.

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
71.785.000	63.170.800	7.178.500	1.435.700	Ikke beregnet

1): Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af staten.

De 36 nye almene boliger opføres efter to forskellige rammebeløb, da der er forskellige forudsætninger for opførelse af boligerne.

De 4 almene boliger, som opføres oven på afdeling 31 har en samlet anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 18.079 kr. inklusive energitillæg.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 13%, omkostninger 13% og håndværkerudgifter 74%. Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 930 kr. ekskl. Forbrug.

De 32 resterende almene boliger har en samlet anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 19.370 kr. inklusive energitillæg.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 19%, omkostninger 12% og håndværkerudgifter 69%.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 930 kr. ekskl. forbrug.



Anskaffelsessummen er under rammebeløbet for 2017 og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.

## Økonomi, renovering 9 boliger.

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 Landsdispositions-fonden og med kapitaltilførsel (1/5-delsordning).

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 14.835.682 kr. svarende til 19.689 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter femtedelsordningen, som angivet nedenfor.

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	100.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositions-fonden	20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositions-fonden	20%	100.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	100.000 kr.
I alt		100%	<u>500.000 kr.</u>

## Husleje

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 930 kr. ekskl. forbrug.

## Finansiering

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
				--- Kr. ---		
Renoveringsudgift	14.835.682	7.756.000	1.500.000	7.079.682	500.000	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 udregnet 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:

Teatergården - dispositionsforslag - maj 2017