



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

### Punkt 13.

#### **Sundby-Hvorup Boligselskab - Ulstedparken - Ulsted - 12 almene ældreboliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A).**

2013-13204.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender renoveringsprojektet og at der stilles kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 2.089.000 kr. til finansiering af renoveringen og at der bevilges et rente og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte)

### Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 104.

Afdelingen ligger i Ulsted og består bl.a. af 12 ældreboliger, som ligger i tilknytning til Aalborg Kommunes servicearealer i Ulsted, der er bygget af den tidligere Hals Kommune. Afdelingen består af yderligere 16 ældreboliger og 24 familieboliger beliggende forskellige steder i Ulsted.

De 12 boliger, som er omfattet af renoveringen, er opført i 1992 som ældreegnede familieboliger sammen med de kommunale servicearealer og fungerer som plejehjem, hvor den tidligere Hals Kommune havde den fulde anvisningsret til boligerne.

By- og Landskabsforvaltningen har den 12. august 2013 godkendt en ommærkning af familieboligerne til almene ældreboliger i overensstemmelse med deres anvendelse.

Bebyggelsen består af 3 separate bygninger forbundet med en forbindelsesgang og er opdelt i 2 ejerlejligheder. Den ene med 2 bygninger ejes af Sundby-Hvorup Boligselskab og indeholder hver et bofællesskab med 6 ældreboliger. Den midterste bygning med indgangsparti udgør den anden ejerlejlighed og ejes af Aalborg Kommune. Denne bygning indeholder serviceareal og aktivitetscenter for beboerne og for beboere i området.

Renoveringssagen omfatter kun boligselskabets 2 bygninger. Kommunen har ikke afsat midler på vedligeholdelseskontoen til en renovering af servicebygningen og der er ikke taget stilling til, hvornår en renovering kan gennemføres. Ældre- og Handicapforvaltningen har dog bedt boligselskabet om at indhente tilbud på en renovering af indgangspartiet og den del af gangarealerne, som ejes af kommunen, så bebyggelsen efter renoveringen kan fremstå som en helhed.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Bebyggelsen er opført med skalmur i tegl og med letbeton bagmurselementer og –skillevægge. Tagkonstruktionen på de 3 bygninger er pyramideformede gitterspærskonstruktioner med 15 grader taghældning og med tegltag. Taget over forbindelsesgange er en saddeltagskonstruktion med tegltag.

Tagdækningen er opbygget af vingesten, model økonomi, med et lille overlæg og med undertag af banevarer. Den lave taghældning tillader forholdsvis store mængder vand og fygesne at passere ind på undertaget. Samtidig er undertaget oplagt slapt og der er problemer med at afvande undertaget til tagrender. Tegltag egner sig ikke til tage med en så lav taghældning.

I perioder med vind, regn og fygesne giver det ofte vandindtrængen på loft og i boliger med vand-skader til følge.

Den eksisterende tagbeklædning, lægter og undertag skal nedtages og erstattes af en ny tagbeklædning i form af en listedækning med tagpap på en bræddebeklædning og der skal sikres korrekt vandafledning til tagrender.

Afdelingen kan ikke selv finansiere renoveringen og Landsbyggefonden er indstillet på at støtte arbejderne, da der er tale om byggeskader og byggesvigt. Fonden ønsker dog, at kommunen og realkreditinstituttet bidrager med driftsstøtte i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen.

Der er ikke udarbejdet en egentlig helhedsplan, da afdelingen grundlæggende har en god disponering, ligesom boligindretningen er tilfredsstillende. Boligerne er lette at udleje. Renoveringen ønskes alene gennemført på grund af de utætte tage.

Boligselskabet ønsker sagen fremmet, så renoveringsarbejderne kan gennemføres inden vinteren.

### **Økonomi**

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til ca. 2,6 mio. kr. svarende til 3.500 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Landsbyggefonden har den 28. april fremsendt en skitse til en finansieringsplan. Renoveringen skal finansieres med støttede lån med en samlet årlig ydelse på ca. 86.000 kr. Lånene skal finansieres med en huslejstigning og med driftsstøtte i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen.

### **Kapitaltilførsel**

Som det fremgår, er det nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen. De 500.000 kr. skal placeres i et kapitaldepot og anvendes til finansiering af driften med ca. 34.000 kr. om året.

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



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	100.000	kr.
Realkreditinstitutter	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 %	500.000	kr.

### Huslejekonsekvenser

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 683 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2013-niveau). Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 5 kr. til 688 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Landsbyggefonden forudsætter, at lejereguleringen fordeles efter boligernes indbyrdes værdi, så lejefordelingen i afdelingen bliver sammenhængende efter renoveringen.

### Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- sierung og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- kr. ---			
Renoveringsudgift	2.589.000	2.089.000	0	0	500.000	<b>max. 2.089.000</b>

### Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Der er ingen egenfinansiering udover bidrag til kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen.
- 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 på de støttede lån. Garantiforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel skal være betinget af de øvrige parter tilsagn om medvirken.

Som normalt ved renoveringssager skal der stille en række almindelige vilkår og særlige vilkår for støttetilsagnet.

### [Almindelige og særlige vilkår - Skema A - Ulstedparken](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014