



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Punkt 10.

Himmerland Boligforening - Ravnkildevej (afd. 50), Blåkildevej (afd. 51) og Fyrkildevej (afd. 52) - 1060 almene familieboliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Godkendelse inden byggestart (skema B).

2013-32964.

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojekt for de resterende 3 etaper af helhedsplanen Kildeparken 2020 med tilhørende finansieringsplan inden byggestart, herunder godkender,

- at igangsætte 2. etape straks, nemlig renovering af Blåkildevej, afdeling 51,
- at igangsætte 3. og 4. etape, idet der tages forbehold for så vidt angår kommunens godkendelse af projektudformning inden licitationer vedrørende Ravnkildevej, afdeling 50 og renovering af Fyrkildevej, afdeling 52,
- at den samlede anlægsudgift bliver på 1.493.604.000 kr. fordelt med 387.087.000 til afdeling 50, 537.966.000 kr. til afdeling 51 og 568.551.000 kr. til afdeling 52,
- at projekterne skal forelægges byrådet, såfremt der er væsentlige ændringer i forhold til projektets udformning og økonomi,
- at der sker en nedrivning af 7 familieboliger, heraf 5 gårdhuse og 2 boliger beliggende i etagebebyggelse, som led i gennemførelsen af de infrastrukturelle ændringer der i helhedsplanen har til formål at etablere forbindelsesveje, der giver mulighed for sivetrafik igennem området, og skaber bedre forbindelse mellem Humlebakken og Smedegårdsvej,
- at der stilles den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansieringen, og
- at der bevilges rente og afdragsfrit lån på 700.000 kr. som led i en kapitaltilførsel, fordelt med 300.000 kr. til afdeling 50 og 400.000 kr. til afdeling 51 (særlig driftsstøtte).

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afdeling 50, 51 og 52.

Himmerlands afdelinger på Ravnkildevej, Blåkildevej og Fyrkildevej er en del af en større byplan fra 1960'erne, som lå til grund for udbygningen af Aalborg Øst. Afdelingerne er opført i hovedtræk identiske og har ensartede udfordringer på grund af alder. Afdelingerne står overfor et renoveringsbehov, og indgår i en samlet helhedsplan, Kildeparken 2020, for afdelingernes samlede boligområde. Sundheds- og Kvarterhuset på Fyrkildevej 7 er 1. etape af denne samlede helhedsplan "Kildeparken 2020", og afdelingerne renoveres nu i 3 efterfølgende etaper. Støttesagsmæssigt (budget og regnskab) vil de tre sager blive behandlet som tre selvstændige afdelinger.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Der er altså tale om renovering af 3 selvstændige afdelinger, som har hver deres økonomi, men som, ud fra en byplanmæssig og boligsocial betragtning, indgår i en naturlig sammenhæng, hvilket har været tanken bag at se på de tre afdelingers renoveringsbehov ud fra en helhedsbetragtning for området i en samlet helhedsplan. Bebyggelsen er nedslidt og der er byggetekniske skader, utidssvarende boliger og nedslidte friarealer.

Det har været et fokuspunkt i processen at ændre afdelingernes fysiske udtryk og skabe diversitet i boligområdet, ligesom friarealer og adgangsforhold har vist et behov for ændringer i den fysiske struktur.

For at sikre forskellighed og identitet i de enkelte afdelinger udbydes en arkitektkonkurrence for hver afdeling i en løbende proces fra 2013-2015. I 2013 blev første konkurrence for Blåkildevej afgjort, og i 2014 og 2015 bliver der afholdt arkitektkonkurrencer for henholdsvis Ravnkildevej og Fyrkildevej. Det skal i samme forbindelse oplyses, at det er ifølge aftale med Landsbyggefonden, at dette skema B omhandler alle 3 afdelinger, baseret på licitationen for Blåkildevej, afholdt den 20. august 2014.

Det er hensigten, at ændre bygningernes facadeudtryk bl.a. ved at betonfacader i blokkene udskiftes i sin helhed med nye elementer med bedre isoleringsgrad og tidssvarende arkitektonisk udtryk. På Blåkildevej indsættes nye betonfacader, som har teglsten på overfladen i flere variationer, og som brydes af lette partier i træ. I gårdhusene udskiftes ydermur med ny teglmur, for at bevare og styrke det nuværende udtryk. Endvidere skal massive fugtproblemer løses i gårdhusene og derfor udskiftes terrændækkene samtidigt med facadearbejderne.

I helhedsplanen er der beskrevet et behov for at skabe flere forskellige boligtyper i afdelingerne, blandt andet for at skabe mulighed for en ændring af beboersammensætningen i området på sigt. På Blåkildevej er det konkret planen, at en række af de eksisterende blokke samt 9 gårdhuse skal ombygges til rækkehuse i forskellige størrelse. Indretningen i gårdhusene ændres, så der bliver bedre udkig og visuel kontakt med omgivelserne.

På 7 blokke forberedes etablering af tagboliger. Ved lokalplan er det sikret, at området kan tilføres nye rækkehuse for familier og nye "udsigtsboliger" i 6 punkthuse – som senior-, familie eller ungdomsboliger. Det forudsættes, at de nye boliger bliver en blanding af private og støttede boliger, men de nye boliger er ikke omfattet af skema B for renoveringen, og er endnu ikke tildelt kvote til opførelse. Forberedelsen til tagbolig er ikke til hinder for at færdiggøre projektet, såfremt muligheden for etablering af tagboliger ikke kan udnyttes.

For at skabe boligtilbud til gangbesværede og kørestolsbrugere ombygges de stuelejligheder, som ikke ombygges til rækkehuse, efter de standarder, der er for nye tilgængelighedsboliger.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

For 75% af alle boliger på 1. sal og alle 155 gårdhuse i Kildeparken har det været nødvendigt at fremskynde de vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der var planlagt. Det omhandler bl.a. renoivering af badeværelser, udskiftning af køkkener, gulve, tekniske installationer m.v. Disse arbejder vil blive gennemført samtidig med den støttede renoivering.

Ved skema A var afsat 10 mio. kr. til en Sportshangar, som kan styrke den organiserede og ikke-organiserede idræt i området. Pengene er fortsat reserveret i skema B og projektet forudsættes udviklet i samarbejde med Aalborg Kommune som led i City in Between – Kickstarts projektet for det østlige Aalborg, hvorfor der indtil videre ikke foreligger en afklaring af, hvorvidt en realisering er muligt.

Himmerland arbejder i ”Kildeparken 2020” også stærkt på at udvikle en ny boligtype, hvor beboerne fra boligen kan drive egen virksomhed f.eks. frisørsalon, webshop, liberalt erhverv (revisor, arkitekt m.v.) Hensigten er opføre lette tilbygninger i tilknytning til boliger i stueetager, hvorfra erhvervet kan drives. Boligtypen forudsættes etableret på Fyrkildevej i området omkring Sundheds- og Kvartershuset. Fonden Realdania støtter projektet.

Ved lokalplanen for Blåkildevej er det sikret at området kan tilføres nye rækkehuse for familier og nye ”udsigtsboliger” i punkthuse – som senior-, familie eller ungdomsboliger. Lokalplanen skaber mulighed for placering af op mod 200 nye boliger. Omfang og placering af nye boliger på Ravnkildevej og Fyrkildevej skal også ske ved lokalplaner baseret på arkitektkonkurrencerne. Det forudsættes at de nye boliger bliver en blanding af private og støttede boliger. De nye boliger er ikke omfattet af skema B for renoiveringen.

For så vidt angår infrastrukturen i boligområdet, er det i ”Kildeparken 2020” forudsat, at de eksisterende 3 blinde boligveje sammenbindes til et sammenhængende vejsystem for området. Det er væsentlig at skabe adgang til gennemkørende sivetraffic for både personbiler og busser - som et væsentligt kriminalpræventivt tiltag. Endvidere indeholder oplægget tanker om opgradering af Astrupstien til også at kunne omfatte kollektiv trafik og dermed medvirke til en på sigt bedre sammenbinding af området med byområdet syd for Universitetsboulevarden.

Den videre udvikling af disse tiltag forudsættes at kunne ske indenfor rammerne af opfølgning på ”City in between” konkurrencen om udviklingen af det østlige Aalborg, der bl.a. også forudsætter ændringer af bydelens trafikstruktur. Landsbygefonden har særlige støttemidler til etablering af infrastruktur i boligområder, som er på listen over ”særligt socialt udsatte boligområder”. Ingen af Kildeparkens afdelinger er i øjeblikket omfattet af denne liste og finansieringsordning. I forbindelse med skema B for Blåkildevej forudsættes 7 familieboliger bestående af 5 gårdhuse og 2 etagelejligheder (svarende til ½ opgang) nedrevet for at give plads til ny infrastruktur. Besparelsen ved at undlade renoivering af disse huse finansierer vejanlægget.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Landsbyggefonden har med en særlig bevilling støttet en forundersøgelse af mulighederne for etablering af et system for lokal håndtering af regnvand. Undersøgelsen har vist, at de lokale forhold giver mulighed for at hele området i princippet kan frakobles det offentlige system ved etablering af kanaler, søer og nedsivningsområder, som tillige kan styrke områdets herlighedsværdier. Dele af det eksisterende kloaksystem skal fornyes i forvejen, men en LAR løsning vil betyde en merudgift og øget behov for finansiering, som forudsættes finansieret ved salg af byggeret i området.

Afdelingerne er også med i et fælles boligsocialt projekt i Aalborg Øst med 4 boligorganisationer og 9 afdelinger i projekt "9220 Aalborg Øst". Et projekt som Aalborg Kommune også deltager i og som Landsbyggefonden har givet støtte til efter almenboligloven fra puljen vedrørende tilskud til social og forebyggende indsatser.

Skema A blev godkendt i byrådets møde den 10. december 2012 (punkt 18).

Projekt og forhistorie er i øvrigt beskrevet i indstillingen til skema A.

Landsbyggefonden har den 13. december 2012 givet tilsagn om støtte til renoveringen (skema A).

Den ved skema A godkendte helhedsplan for renoveringsprojektet er færdigprojekteret for så vidt angår afdeling 51, Blåkildevej og har været udsendt i arkitektkonkurrence og licitation. Licitationsresultatet oversteg budgetrammen ved skema A med ca. 47 mio. kr. som følge af bl.a. håndtering af miljøfremmede stoffer, behov for nye terrændæk i 45 boliger og indeksering af udgifterne til 2014-niveau.

Landsbyggefonden har ikke udarbejdet en endelig finansieringsplan, men har den 9. september 2014 oplyst, at fonden godkender stigningen i de § 91-støttede lån (renoveringsstøtteordningen).

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdeling 50 er beregnet til ca. 387 mio. kr. svarende til 15.543 kr. pr. m², for afdeling 51 til ca. 538 mio. kr. svarende til 14.903 kr. pr. m² og for afdeling 52 til ca. 568 mio. kr. svarende til 15.132 kr. pr. m².

Kapitaltilførsel

Kapitaltilførslen vil ske efter nedenstående såkaldte 1/5-model:

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	700.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20%	700.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	700.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	700.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	700.000 kr.
I alt		100 %	3.500.000 kr.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Huslejekonsekvenser

Landsbyggefonden har den 21. december 2012 givet huslejestøtte og driftsstøttelån til alle 3 afdelinger. Støtten er indbetalt fra 1. kvartal 2013 og er løbende blevet indsat på en reguleringskonto.

For Ravnkildevej svarer støtten til 344 kr. pr. m² pr. år.

For Blåkildevej svarer støtten til 345 kr. pr. m² pr. år.

For Fyrkildevej svarer støtten til 434 kr. pr. m² pr. år.

Det forventes, at den løbende støtte fra Landsbyggefonden vil blive reguleret, således at de tidligere udmeldte huslejestigninger ikke forøges udover inflationsudviklingen til trods for de højere anlægsudgifter i forhold til skema A.

Det er oplyst, at hvis huslejerne fremskrives til 2014-niveau bliver de fremtidige årlige gennemsnitshuslejer på 813 kr. pr. m² for alle 3 afdelinger.

Finansiering:

Realkreditinstitutterne har i deres tilbud på finansiering oplyst, at der kun skal stilles en kommunegaranti på den støttede del af belåningen.

Ravnkildevej

	Renoverings- udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltil- førsel til driften (se ovenfor)	Kommunal Garanti 3)
			--- Kr. ---			
Skema A	353.002.000	222.573.000	25.000.000	78.933.000	300.000	222.573.000
Ændring	+ 34.085.000	+ 25.763.000	0	+ 34.818.000	0	+ 25.763.000
Skema B	387.087.000	248.336.000	25.000.000	113.751.000	300.000	248.336.000

Blåkildevej

Renoverings- udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltil- førsel til driften (se ovenfor)	Kommunal Garanti 3)
			--- Kr. ---		



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Skema A	490.681.000	323.850.000	35.000.000	103.655.000	400.000	323.850.000
Ændring	+ 47.285.000	+ 34.721.000	0	+ 40.740.000	0	+ 34.721.000
Skema B	537.966.000	358.571.000	35.000.000	144.395.000	400.000	358.571.000

Fyrkildevej

	Renoverings- udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkre- ditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltil- førsel til driften (se ovenfor)	Kommunal Garanti 3)
			--- Kr. ---			
Skema A	505.550.000	373.719.000	48.000.000	65.515.000	0	373.719.000
Ændring	+ 63.001.000	+ 30.400.000	0	+ 50.917.000	0	+ 30.400.000
Skema B	568.551.000	404.119.000	48.000.000	116.432.000	0	404.119.000

1) Forklaring til skemaer:

2) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.

3) Det samlede beløb for begge afdelinger består af egenfinansiering i form af tilskud fra ”egen trækingsret”, forbrug af henlæggelser og forbrug fra reguleringskonti.

4) Kommunen skal for de støttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiforpligtelsen er beregnet foreløbigt af realkreditinstitutterne.

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

Beslutning:

Anbefales.

Tina French Nielsen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014