



Punkt 8.

**Godkendelse af Skema A for renovering af 21 almene familieboliger for Sundby
Hvorup Boligselskab afd. 21, Kjeldsens Alle 1-22, 9400 Nørresundby**

2014-13545

By- og Landskabsudvalget indstiller til byrådet,

at renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan godkendes,

at der godkendes en renoverings- og ombygningsudgift på 10.239.600,00 kr.,

at der bevilges et kommunalt rente- og afdragsfrit lån på 50.000 kr. som led i en kapitaltilførsels til afdelingen, og

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

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Krarup og Tina French Nielsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby Hvorup, afd. 21, Kjeldsens Alle 1-19 og 2-22, 9400 Nørresundby.

Afdelingen består af 21 rækkehuse opført i to plan á 101 m² pr. hus. Afdelingen er taget i brug i år 1951 og der har ikke tidligere været fortaget renoveringer.

Projekt

Efter dialog med afdelingsbestyrelsen og Landsbyggefonden lægger helhedsplan og beslutningsforslag op til en renovering med fokus på:

- Tagrenovering og efterisolering af loftrum
- Udskiftning af vinduer og udvendige døre
- Etablering af ventilationsanlæg
- Diverse mindre renoveringsarbejder.

Projektet skal overholde kravene til bygningsklasse 2015 i Bygningsreglement 2015.

Beboerne i afdelingen har ved en afstemning den 26. oktober 2017 vedtaget det udarbejdede renoveringsprojekt og godkendt økonomi og husleje i projektet.

Husleje efter renoveringen:

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned uden forbrug	Plangrundlag
2 plans bolig	21 stk. 3-6 rum a 101 m ²	5.075 kr.	Kommuneplan 2.4 B6

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 10.239.600 kr. svarende til 4.827 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%	50.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	50.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfondens	20%	50.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfondens	20%	50.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	50.000 kr.
I alt		100%	<u>250.000 kr.</u>

Husleje

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 399 kr. pr. m² pr. år. Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 204 kr. til 603 kr. pr. m² pr. år. Huslejeniveau for 2017



Finansiering

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlå n	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilfø rsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
	10.239.600	2.145.440	8.094.160	660.000	250.000	Ikke beregnet

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbygefonden. 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. Landsbygefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiprocenten er ikke udregnet ved skema A, men noterer samtidig, at den 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:

Helhedsplan nr. 4 - september 2017