



Punkt 11.

Godkendelse af renovering af almene familieboliger for Plus Bolig afd. 57, Vegavej og Scheelsmindevej (skema A)

2011-37180

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 137.631.000 kr.,
- et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen,
- en kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Kristoffer Hjort Storm og Lars Peter Frisk var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig afd. 57, Vegavej 2 – 76 og Scheelsmindevej 4 – 182, 9200 Aalborg SV

Afdeling 57, består i dag af 10 blokke med i alt 128 boliger bestående af 3- og 4- værelses lejligheder fordelt på 2 plan.

Vegavej og Scheelsmindevej, afd. 57, blev opført i 1967 som Conbox huse baseret på præfabrikerede betonelementer.

Bebyggelsen fremstår i dag med mange skader, bl.a. store betonafskalninger på den bærende søjle/drage konstruktion der bærer altangange og altaner, skader på betontrapper, afskalninger og revner i facadeelementer. Derudover er der flere bygningsdele der har opbrugt den forventelige levetid. Afdelingen er også begyndt at få problemer med nogle af de tekniske installationer som vandforsyning, der er ført i krybekælderen.

Projekt

Efter dialog med boligorganisation og Landsbyggefonden lægger projektet op til en renovering med fokus på tilgængelighedsboliger i stueplan og nutidigt indrettede boliger på 1. sal med individuelle adgangsforhold. Følgende arbejder indeholdes i projektet:

- Ny tagbeklædning
- Ny isolerende facade
- Nye vinduer og døre
- Nye altaner / terrasser
- Nye badeværelse
- Nyt køkken
- Ombygning til ny og moderne indretning
- Nye gulve
- Maling af vægge og lofter
- Nye vand- og varmeinstallationer
- Nye afløbsinstallationer
- Renovering af ventilation
- Renovering af elinstallationer
- Individuelle vandmålere.

Projektet vil overholde kravene til renoveringsklasse 2 i bygningsreglement 2018.

Byggeriets art

	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering
Etagebyggeri	32 stk. 3-rums familieboliger 96 stk. 4-rums familieboliger	32 stk. 3-rums familieboliger 96 stk. 4-rums familieboliger

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 137.631.000 kr. svarende til 10.038 kr. pr. m².

Husleje

Landsbyggefonden har den 28. april 2014 fremsendt en foreløbig beregning af renoverings- og driftsstøtten til afdelingen. En endelig finansieringsplan beregnes og fremsendes efter kommunens stillingtagen til sagen. Landsbyggefonden forudsætter i deres beregning, at lejereguleringen, som følge af renoveringen, fordeles efter boligernes indbyrdes værdi, således at lejefordelingen i afdelingen bliver sammenhængende. Det er oplyst, at beboerne i afdelingen har godkendt helhedsplanen på afdelingsmøde d. 8. marts 2018, herunder en fremtidig gennemsnitlig husleje på 813 kr. pr. m²/år.

Kapitaltilførsel

Boligforeningen oplyser, at i forbindelse med sagen behandler Landbyggefonden ansøgningen om kapitaltilførsel, som forventes gennemført i 2020 eller senere til forholdsmæssig indfrielse af lån svarende til ca. 1.000.000 kr., hvoraf Aalborg Kommunes andel ville udgøre ca. 200.000 kr.

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

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%	<u>200.000 kr.</u>



I alt 100%

1.000.000 kr.

Aalborg Kommunes medvirken i nærværende kapitaltilførsel er betinget af de øvrige parter medvirken.

Finansiering

Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
137.631.000	61.400.000	12.000.000	64.231.000	-	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 den principielt kan blive op til 100%.

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



Bilag:

Bilag skema A - Vegavej og Scheelsmindevej