



Punkt 9.

Godkendelse af Skema A for renovering og fremtidssikring af Plus Bolig afd. 47. C.P. Holbølls Plads i Seminariekvarteret m.v.

2015-009746

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 393.584.000 kr. inkl. moms,
- et rente- og afdragsfrit lån på 250.000 kr. som kapitaltilførsel (1/5-ordning),
- en kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig, afdeling 47, C.P.Holbølls Plads m.v.

Afdeling 47 består i dag af 1 højhus i 4 etager med 48 boliger, 11 lave blokke i 2 etager med 176 boliger og 66 rækkehuse. I alt 290 boliger.

Afdelingen er opført i 1964 og trænger generelt til at blive renoveret. I boligerne er der et dårligt indeklima på grund af dårlige ventilationsforhold, kuldebro i facader, dårlig lydisolering m.v. Det dårlige indeklima giver bl.a. problemer med vækst af skimmelsvampe på kolde flader i boligerne.

Alle bygningerne er opført med flade tagkonstruktioner, som ofte er utætte på grund af byggefejl og tagdækningen trænger til udskiftning. Facadebeklædning, udhæng m.v. er nedslidte og trænger til udskiftning med nye beklædninger. Ved altangange, trapperum og altaner er der konstateret store betonskader.

Afdelingens udearealer er også nedslidte og trænger til en opdatering.

Sagen har være længe undervejs, da der har været behov for supplerende undersøgelser i afdelingen for afdækning af svigt og skader. Endvidere er der blevet foretaget tilpasning af boligindretninger og sammenlægninger. Afdelingens beboere stemte i første omgang mod helhedsplanen, hvorfor der blev nedsat en styregruppe med deltagelse af beboere, rådgiver og repræsentanter fra Plus Bolig. De indkomne bemærkninger resulterede i flere mindre ændringer, herunder at den reviderede plan nu indeholder en ny klimaskærm med isolering og nye gulve i næsten alle boliger. Helhedsplanen blev herefter godkendt på afdelingens ekstraordinære afdelingsmøde den 28. juni 2018.

Når renoveringsprojektet er gennemført kommer afdelingen til at bestå af 204 stk. etageboliger og 66 stk. rækkehuse. Heraf ombygges 76 stk. boliger til nye handicapvenlige og tilgængelige boliger med elevatorer, og der udføres sammenlægning af 26 stk. boliger for at opnå et større differentieret boligudbud i afdelingen. I højhuset nedlægges og sammenlægges 16 stk. 1-rums boliger og 16 stk. 1-rums boliger ombygges inden for bestående rammer til små 2-rums boliger med fremadrettet "billig" husleje.

Projektet

Helhedsplanen medfører, at gavle og facader får ny isoleret klimaskærm. Gavle udføres i skalmur med mursten og facader med udvendig let isoleret pladekonstruktion. Tagkonstruktionen planlægges ombygget til en ny saddeltagsløsning og med efterisoleret loftkonstruktion for alle blokkene. Alle boligerne får nye installationer og nyt ventilationsanlæg for at forbedre indeklimaet.

Ved 8 af de lave blokke nedlægges altangange og der udføres i stedet individuel adgang via nye trapper til boliger på 1. sal. I de resterende 3 lave blokke bevares adgang til boliger på 1. sal med fælles altangang som forbindes med ny elevator.

Udearealer bliver opdateret med ny belysning, opholdspladser, beplantning samt nye aktivitets- og legeudstyr. I gårdum imellem de lave blokke nedbrydes og fjernes teknikhuse for at give mere luft og lys til omkringliggende boliger.

Ved gennemførelse af helhedsplanen vurderes det, at der bliver skabt en bæredygtig afdeling med lave ressource- og driftsudgifter.

Projektet skal overholde kravene i Bygningsreglement 2018.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned uden forbrug efter ombygning
Højhuset	16 stk. "billig boliger" a 54 m ²	3.290 kr.
	16 stk. boliger á 98 m ²	8.257 kr.
Lave blokke	172 stk. 2,3 og 4 værelses på 65-104 m ²	5.256-8.762 kr.



Rækkehuse	66 stk. 4 rum på 106 m ²	7.517 kr.
-----------	-------------------------------------	-----------

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 393.584.000 kr. svarende til 17.165 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%	250.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	250.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	250.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	250.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	250.000 kr.
I alt		100%	1.250.000 kr.

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 316 kr. pr. m² pr. år. Det giver en gennemsnitlig huslejeniveau på 891 kr. m²/år. 2017 niveau). Den eksisterende husleje er 575 kr. m²/år. Huslejen for den enkelte bolig differentieres i forhold til de renoveringsarbejder der udføres heri samt i forhold til størrelser på boligerne.

Finansiering

Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---					
393.584.000	211.768.000	23.000.000	157.566.000	1.250.000	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 den kan principielt 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:

Kort C.P. Holbølls plads mv.

Helhedsplan inkl. plantegninger