



**Punkt 10.**

**Godkendelse af skema B for Himmerland Boligforening afd. 31, 85 og 87 - Sankelmarksgade 2-4 (renovering og tagboliger) og Bleggårdsgangen (nybyg), 9000 Aalborg**

2018-053938

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, herunder:

**Nybyg**

at der gives tilsagn til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 73.747.000 kr.,  
at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 7.374.700 kr.,  
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

**Renovering**

at renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan godkendes.,  
at der godkendes en renoverings- og ombygningsudgift på 16.785.000 kr.,  
at der bevilges et kommunalt rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen.,  
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Per Clausen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afd. 31 (renovering), afd. 85 og 87 (nybyg).

Aalborg Kommune har sammen med Himmerland Boligforening været med til at udvikle området i Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen. I den forbindelse har det også været nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, som kan rumme det udviklingsperspektiv for området, som er indeholdt i projektet "Teatergården". Teatergården indeholder både renovering, sammenlægning af eksisterende almene boliger og nybyggeri i form af almene boliger og private boliger.

Indstillingen til By- og Landskabsudvalget indeholder både et nybyggeri og et renoveringsprojekt.

## Projektet

I det oprindelige projekt var det planlagt, at Teatergården skulle bestå af både almene og private boliger i et samarbejde mellem Himmerland Boligforening og Ejendomsmæglerens Fond med følgende fordeling:

- Nybyggeri af 32 almene boliger, Himmerland boligforening afd. 85.
- Nybyggeri af 4 almene tagboliger, Himmerland boligforening afd. 87.
- Renovering af 11 almene boliger, som sammenlægges til 9 almene boliger, Himmerland boligforening afd. 31.
- Nybyggeri af 14 private boliger, Ejendomsmæglerens Fond.

De 14 private boliger var planlagt placeret ud med Sankelmarksgade, samt på hjørnet af Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen herunder som tagboliger.

Parkering for alle boliger skulle etableres i parkeringskælder.

Dette var således grundlaget for Byrådets godkendelse af skema A d. 28.08.2017.

Efter godkendelse af lokalplan og Skema A i 2017 samt afholdelse af licitation i 2018, har Ejendomsmæglerens Fond reduceret i deres andel af projektet. Projektet er derfor ændret og tilpasset denne reduktion.

Det betyder at:

- Der etableres ikke parkeringskælder
- Byggefeltet i gården udnyttes ikke og arealet anvendes i stedet til parkering på terræn.
- Antal private boliger ændres fra 14 til 4, som etableres som penthouselejligheder.
- Nybyggeri af 35 almene boliger, Himmerland Boligforening afd. 85.
- Nybyggeri af 4 almene tagboliger, Himmerland Boligforening afd. 87.
- Renovering af 11 almene boliger, som sammenlægges til 9 almene boliger, Himmerland Boligforening afd. 31.

## Nybyggeri:

Nybyggeriet består 39 almene boliger, som fordeler sig på følgende måde:

Afd. 85: 35 almene boliger opføres i en vinkelbygning ud mod Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen. Bygningen opføres i 6 etager og med elevator og svalegange på gårdsiden som forbinder alle boligerne.

Afd. 87: 4 almene boliger opføres som tagboliger oven på den kommende renoverede afdeling 31, ud mod Sankelmarksgade.

## Renovering:

Renoveringsprojektet består af en renovering af to sammenlagte boligafdelinger, afd. 25 og 31 som er sammenlagt til afd. 31.

Afd. 31 udgør i dag 11 boliger med et samlet boligareal på 703 m<sup>2</sup> og vil efter en renovering og sammenlægning udgøre 9 almene boliger med et samlet boligareal på 722 m<sup>2</sup>.

Himmerland Boligforening har ansøgt Landsbyggefonden om nedrivning/nedlæggelse af afdeling 25 og 31, ud fra at afdelingens boliger er stærkt utidssvarende og bygningerne er nedslidte, bygningerne er henholdsvis fra år 1881 og 1907.



Landsbyggefonden har ikke støttet boligforeningens ansøgning, da de anser facaderne ud mod Sankelmarksgade som bevaringsværdige ifølge gadebilledets historicistiske karakteristika. Facaderne ud mod Sankelmarksgade genopføres, så facadeudtrykket bevares, hvor resten af bygningen opføres som nyt byggeri.

Generelt for nybyggeriet og renoveringen er følgende:

Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement.

Bygningerne vil blive opført i gennemtestede materialer og vil fremstå fremtidssikret for afdelingen.

Når renoveringen og nybyggeriet er gennemført bliver afdelingerne lagt sammen til en boligafdeling under Himmerland Boligforening med i alt 48 boliger med følgende fordeling:

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. forbrug	Plangrundlag
1 plans boliger	4 stk. 2-rums á 70 m <sup>2</sup>	Ca. 6.000	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	5 stk. 2-rums á 72 m <sup>2</sup>	Ca. 6.200	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	4 stk. 2-rums á 112 m <sup>2</sup>	Ca. 8.800	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	4 stk. 3-rums á 88 m <sup>2</sup>	Ca. 7.200	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	4 stk. 3-rums á 89 m <sup>2</sup>	Ca. 7.300	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	1 stk. 3-rums á 93 m <sup>2</sup>	Ca. 7.600	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	4 stk. 3-rums á 96 m <sup>2</sup>	Ca. 7.800	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger	11 stk. 3-rums á 113 m <sup>2</sup>	Ca. 8.900	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger (renoveret)	4 stk. 2-rums á 71 m <sup>2</sup>	Ca. 6.000	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger (renoveret)	3 stk. 3-rums á 92 m <sup>2</sup>	Ca. 7.600	Lokalplan 1-1-123
1 plans boliger (renoveret)	2 stk. 2-rums á 83 m <sup>2</sup>	Ca. 7.000	Lokalplan 1-1-123
2 plans boliger	1 stk. 3-rums á 110 m <sup>2</sup>	Ca. 8.400	Lokalplan 1-1-123
2 plans boliger	1 stk. 4-rums á 115 m <sup>2</sup>	Ca. 8.700	Lokalplan 1-1-123

### Økonomi, nybyggeri 39 boliger.

### Anskaffelsessum og finansiering.

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerinskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	71.785.000	63.170.800	7.178.500	1.435.700	Ikke beregnet
Skema B	73.747.000	64.897.360	7.374.700	1.474.940	Afd. 85: 45,60 % Afd. 87: 44,88 %



1): Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af staten.

De 39 nye almene boliger opføres efter to forskellige rammebeløb, da der er forskellige forudsætninger for opførelse af boligerne.

De 4 almene boliger, som opføres som tagboliger oven på afdeling 31 har en samlet anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> på 18.079 kr. inklusive energitillæg.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 13%, omkostninger 13% og håndværkerudgifter 74%. Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 930 kr. ekskl. forbrug.

De 35 resterende almene boliger har en samlet anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 19.890 kr. inklusive energitillæg.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 19%, omkostninger 12% og håndværkerudgifter 69%. Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 925 kr. ekskl. forbrug.

Anskaffelsessummen er under rammebeløbet for 2018 og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.

### Økonomi, reovering 9 boliger.

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 Landsdispositions-fonden og med kapitaltilførsel (1/5-delsordning).

Den samlede reoveringsudgift er beregnet til 16.785.000 kr. svarende til 23.248 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter femtedelsordningen, som angivet nedenfor.

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	100.000 kr.
Realkreditinstitut	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.

### Husleje

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 930 kr. ekskl. forbrug.

### Finansiering

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
	--- Kr. ---					
Renoveringsudgift Skema A	14.835.682	7.756.000	1.500.000	5.579.000	500.000	Ikke beregnet
Renoveringsudgift Skema B	16.785.000	7.878.000	1.500.000	7.407.000	500.000	100 %



### 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 denne principielt kan blive op til 100 procent.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel skal være betinget af de øvrige parterers tilsagn om medvirken. Som normalt ved renoveringssager, skal der stilles en række almindelige og en række særlige vilkår for støttetilsagnet.



Bilag:

Sankelmarksgade - bilag i samlet pdf