



**Punkt 11.**

**Godkendelse af skema B for Svenstrup Boligforening (Himmerland Boligforening) afd. 1 - Bakkedraget m.fl., 9230 Svenstrup - renovering og nybyg**

2017-022669

**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 45.574.000 kr.,  
at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 4.557.400 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 44.149.000 kr.,  
at der bevilges et kommunalt rente- og afdragsfrit lån på 300.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen.,  
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Ole Risager var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

Bygherre: Svenstrup Boligforening.

Indstillingen til By- og Landskabsudvalget indeholder både et nybyggeri og et renoveringsprojekt samt salg af 6 boliger.

Svenstrup Boligforening består i dag af en boligafdeling med 35 fritliggende boliger beliggende centralt i Svenstrup og er taget i brug i starten af 1950'erne.

Der er tale om fritliggende huse på 60 - 70 m<sup>2</sup> beliggende på parceller mellem 800 -1.100 m<sup>2</sup>. Husene er opført med hel eller delvis kælder med en høj sokkel.

Svenstrup Boligforening har været administreret af Himmerland Boligforening siden 2004. Begge organisationers højeste myndighed har besluttet, at de to organisationer fusionerer under navnet Himmerland Boligforening. Fusionen træder i kraft, når den foreliggende helhedsplan med både nybyggeri og renovering er endelig godkendt.

Projektet blev indledt i 2012 med en ansøgning om renovering fremsendt til Landsbyggefonden. Baggrunden var, at der blev konstateret massive problemer med ophobning af fugt i husenes konstruktioner, og som i kombination med utilstrækkelig isolering og ventilation medfører et særdeles dårligt indeklima.

Byggetekniske undersøgelser dokumenterer, at især kældervægge og terrændæk er utilstrækkeligt fugtisolerede, hvilket har medført massive problemer. Husene er desuden kun i beskedent omfang blevet moderniseret gennem årene.

Siden problemerne blev konstateret i 2012, har flere af husene måttet tages ud af udlejningen på grund af det dårlige indeklima. Den 1. januar 2017 har boligorganisationen 15 huse, som ikke er udlejede.

Boligorganisationen har derfor måttet finansiere et betydeligt lejetab gennem flere år ved at trække på henlagte midler, hvilket ikke længere er muligt.

Projektet omfatter salg af 6 boliger af afdelingens i alt 35 boliger. De 6 boliger ligger spredt udenfor "klyngen" af afdelingens øvrige boliger, og flere af dem står ledige grundet skimmelsvamp i boligerne, hvilket resulterer i store udgifter til tomgangsleje. De 6 boliger ligger på selvstændigt matrikulerede ejendomme.

Visionen for Svenstrup Boligforening afd. 1 er at renovere "klyngen" af afdelingens tilbageværende 29 boliger. Dette vil ske ved at byfortætte, således at der bliver plads til flere boliger på samme areal. Byfortætningen vil ske ved, at boligerne og haverne bliver mindre. Samtidig bygges der nye boliger i baghaven ved de eksisterende huse, så der fremover bliver tale om dobbelthuse.

Svenstrup Boligforening har på en ekstraordinær generalforsamling den 6. juni 2016 godkendt beslutningsforslaget, indeholdende renovering, opførelse af nye boliger samt salg af 6 huse. Beslutningsforslaget blev vedtaget med 95% for og 5% imod beslutningsforslaget.

Boligerne er vurderet til at kunne sælges for mellem 950.000 kr. og 1.350.000 kr. (se skema nedenfor). Vurderingen af salgspriserne er fortaget af to ejendomsmæglerfirmaer, med hver sin vurdering.

Afd.	Placering	Omr. Nr.	Restgæld	Salgspris ca.	Boligareal
01	Gærdesangervej 1	9230	000.000	1.050.000 -1.345.000	66
	Bakkedraget 7	9230	000.000	955.000 - 1.225.000	66
	Bakkedraget 11	9230	000.000	965.000 – 1.275.000	66
	Bakkedraget 15	9230	000.000	965.000 – 1.250.000	70
	Tvæervej 5	9230	000.000	995.000 – 1.175.000	70
	Gammel Viborgvej 30	9230	000.000	975.000 – 1.250.000	66

Boligforeningen oplyser, at ejendommenes salg ikke vil medføre en risiko for, at den kommunale garanti udløses.



Det forventede provenu er vurderet af boligforeningen til 7.000.000 kr. Boligforeningen har oplyst, at det forventede provenu på 7.000.000 kr. skal indgå i finansieringen af den forestående renovering af afdelingen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har d. 24. november 2017 godkendt salget af de 6 boliger.

### Projektet

Efter en dialog mellem Landsbyggefonden, boligforeningen og Aalborg Kommune er der fundet frem til følgende helhedsplan:

6 af boligorganisationens huse søges afhændet privat, således at provenu herfra kan indgå i renovering af de resterende 29 huse.

I husene nedlægges kældre og opbygning af nye konstruktioner sker oven på de eksisterende fundamenter. Husene ombygges, således at der skabes tilgængelighed med niveaufri adgang fra terræn.

Husene udvides fra de nuværende 65-70 m<sup>2</sup> til 79-108 m<sup>2</sup>.

De relativt store grunde tilføres 25 nybyggede huse, som sammenbygges med de renoverede huse.

Renovering og nybyggeri gennemføres efter samme projekt og byggesystem med mulighed for høj grad af præfabrikation.

Husene opføres med ydervægge i teglsten og elementer i sortmalet træ. Tagdækning udføres som ståltag med undertag af tagpap på ru-pløjede brædder.

Når begge projekter er gennemført bliver de to afdelinger lagt sammen til en boligafdeling under Himmerland Boligforening med i alt 54 boliger med følgende fordeling.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. forbrug	Piangrundlag
1 plans boliger Type A, renoveres	25 stk. 3-rums á 79 m <sup>2</sup>	6.188 kr.	Lokalplan 6-1-108
1 plans boliger Type B, nybyg	13 stk. 3-rums á 83 m <sup>2</sup>	6.502 kr.	Lokalplan 6-1-108
1 plans boliger Type C, nybyg	12 stk. 4-rums á 101 m <sup>2</sup>	7.912 kr.	Lokalplan 6-1-108
1 plans boliger Type D, renoveres	4 stk. 4-rums á 108 m <sup>2</sup>	8.460 kr.	Lokalplan 6-1-108

Projektet har påkrævet en ny lokalplan, som er vedtaget den 26. januar 2017. Byggeriet skal overholde bygningsklasse 2018 i bygningsreglement 2018.

### Økonomi, nybyggeri

#### Anskaffelsessum og finansiering.

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	44.197.000	38.893.360	4.419.700	883.940	Ikke beregnet
Skema B	45.574.000	40.105.120	4.557.400	911.480	Ikke beregnet

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.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 17%, omkostninger 16% og håndværkerudgifter 67%.



Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 19.410 kr. inklusive energitillæg på 1.000 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2017.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 940 kr.

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.

## Økonomi, reovering

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 Landsdispositionsfonden og med kapitaltilførsel (1/5-delsordning).

Den samlede reoveringsudgift er beregnet til 44.149.000 kr. svarende til 18.341 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%	300.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	300.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	300.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	300.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	300.000 kr.
I alt		100%	1.500.000 kr.

## Husleje

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 940 kr.

## Finansiering

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
				--- Kr. ---		
Reoveringsudgift Skema A	44.011.549	26.473.000	5.000.000	12.538.406	1.500.000	Ikke beregnet
Reoveringsudgift Skema B	44.149.000	26.829.000	5.000.000	13.037.000	1.500.000	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.

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



Bilag:

Bilag til dagsordenspunkt - BLU d. 04.10.2018