



**Punkt 14.**

**Godkendelse af skema A for helhedsplanen for Himmerland Boligforening afd. 10,12 og 13 i Søhelte kvarteret, Vestbyen**

2012-14676

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 132.254.000 kr.,
- et rente og afdragsfrit lån på 210.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5-ordning),
- en kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Himmerland Boligforening afd. 10,12 og 13 – Søheltekvartret, Vestbyen.

De 3 afdelinger, der er omfattet af projektet, omfatter flere blokke med i alt 127 boliger bestående af 1-, 2-, 3- og 4- værelser lejligheder. Antallet af boliger forbliver uændret efter renovering. Til gengæld sker der en omdisponering af en mindre del af boligerne.

Søheltekvartret er en attraktiv bebyggelse beliggende i Aalborg Vestby. Det er hensigten med renoveringen, at tilføje kvarteret nyt liv. Kvarteret er et typisk sammenhængende boligområde fra den tidligere efterkrigstid. Fysisk opretning og variation af boliger skal give ny dynamik i området, og sikre en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse fremover.

De 3 afdelinger har samme byggemåde og problemstillinger, og derfor kører de 3 sager parallelt med én helhedsplan "Søheltekvartret" som grundlag. Helhedsplanen indeholder 1 afdeling mere, nemlig afd. 8 hvor den beboerdemokratiske beslutningsproces forventes at blive gennemført i løbet af 2019.

Baggrunden for helhedsplanen er et konstateret samspil mellem problemstillinger som stærkt nedslidte bygninger og boliger samt utidssvarende adgangsforhold og baderum.

I hovedtræk påpeges akut behov for renovering af kloaksystem, vinduer, tage, badeværelser, vand- og afløbsinstallationer, elinstallationer, ventilation og lydisolering af lejligheder.

## Projekt

Den kommende renovering har fokus på:

### TAG

- Nyt tag
- Isolering af tagrummet

### FACADER

- Teglfacader renoveres - Gavle isoleres og mures op
- Nye vinduer
- Nye kældervinduer
- Nye opgangsdøre
- Nye kælderdøre
- Eksisterende altaner får nyt værn og afskærmning
- Franske altaner får nyt værn

### LEJLIGHEDER

- Ombygning af alle lejligheder med tidssvarende baderum
- Nye installationer i bad og køkken
- Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Nye elinstallationer
- Nyt køkken
- Nye gulve
- Lydisolering af etagedæk

### TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

- Etablering af elevator i udvalgte opgange
- Indretning af tilgængelighedslejligheder

### TAGBOLIGER

- Øverste boliger i tilgængelighedsopgange udvides til 2-plansboliger med inddragelse af tagetage

Projektet skal overholde kravene i Bygningsreglementet 2018.

Forventet renoveringsarbejder for alle 3 afdelinger er fra juni 2019 til januar 2022.

## Byggeriets art

|                         | Antal boliger før renovering | Antal boliger efter renovering                        |
|-------------------------|------------------------------|---|
| Etagebyggeri<br>Afd. 10 | 14 stk. 2-værelses           | 26 stk. 2-vær. (heraf 12 stk. tilgængelighedsboliger) |
|                         | 67 stk. 3-værelser           | 49 stk. 3-værelser                                    |



|  |               |                   |
|--|---------------|-------------------|
|  | -             | 6 stk. 4-værelser |
|  | 81 stk. i alt | 81 stk. i alt     |

|                         |                    |  |
|-------------------------|--------------------|--|
| Etagebyggeri<br>Afd. 12 | 4 stk. 1-værelse   | 4 stk. 1-værelse   |
|                         |                    | 7 stk. 2-vær. (heraf nogle som tilgængelighedsboliger)   |
|                         | 17 stk. 3-værelser | 15 stk. 3-vær. (heraf nogle som tilgængelighedsboliger)  |
|                         | 13 stk. 4-værelser | 8 stk. 4-værelser  |
|                         | 34 stk. i alt      | 34 stk. i alt (heraf 14 stk. tilgængelighedsboliger og 4 stk. 2-plansboliger som udnytter tagetagen) |

|                         |                   |  |
|-------------------------|-------------------|--|
| Etagebyggeri<br>Afd. 13 | 12 stk. 1-værelse | 12 stk. 1-værelse (ingen tilgængelighedsboliger) |
|-------------------------|-------------------|--|

## Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 132.254.000 kr. svarende til 15.295 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Husleje

Landsbyggefonden har den 15. november 2017 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 efter renovering.

Den gennemsnitlige fremtidige husleje udgør 775 kr. pr. m<sup>2</sup> årlig for afdeling 10 og 12 samt 800 kr. pr. m<sup>2</sup> årlig for afd. 13.

## Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at der er nødvendigt med en kapitaltilførsel til forholdsmæssig indfrielse af lån svarende til ca. 1.050.000 kr., hvoraf Aalborg Kommunes andel ville udgøre ca. 210.000 kr.

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

|                     |  |                    |
|---------------------|--|--------------------|
| Aalborg Kommune     | rente- og afdragsfrit lån 20%            | 210.000 kr.        |
| Realkreditinstitut  | rente- og afdragsfrit lån 20%            | 210.000 kr.        |
| Landsbyggefonden    | lån fra Landsdispositions-fonden 20%     | 210.000 kr.        |
| Landsbyggefonden    | tilskud fra Landsdispositions-fonden 20% | 210.000 kr.        |
| Boligorganisationen | tilskud fra egen dispositionsfond 20%    | <u>210.000 kr.</u> |
|                     | I alt 100%                               | 1.050.000 kr.      |

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

## Finansiering

| Udgift i alt | Støttede realkreditlån<br>1) | Ustøttede realkreditlån | Egen finansiering og tilskud<br>2) | Kapitaltilførsel (se ovenfor) | Kommunal garanti<br>3) |
|--------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
|--------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|

--- Kr. ---



|         |             |            |            |            |         |               |
|---------|-------------|------------|------------|------------|---------|---------------|
| Afd. 10 | 80.049.159  | 38.405.214 | 10.000.000 | 31.643.945 |         |               |
| Afd. 12 | 41.578.311  | 18.464.009 | 5.000.000  | 18.114.302 |         |               |
| Afd. 13 | 10.626.324  | 5.260.444  | 3.000.000  | 2.366.880  |         |               |
| I alt   | 132.253.724 | 62.129.667 | 18.000.000 | 52.125.127 | 210.000 | 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 procent.

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



Bilag:

Bilag - Helhedsplan fase1, afd. 10-12-13