



Punkt 10.

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.

Magistraten anbefaler indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 10,12 og 13 – Søheltekarteret, 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.

Søheltekarteret 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 "Søheltekarteret" 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 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	4 stk. 1-værelse	4 stk. 1-værelse



	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering
Afd. 12		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 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. m².

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. m² årlig for afdeling 10 og 12 samt 800 kr. pr. m² 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 Landsdispositionsfondens 20%	210.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 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 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 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