



Punkt 7.

Godkendelse af skema A for helhedsplanen for Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 23, Viktoriagade 14-28, 17-19 og Fredensvej 1-25

2017-010867

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 28.293.000 kr. inkl. moms,
- et rente- og afdragsfrit lån på 101.500 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),
- en kommunal garanti på max. 12.274.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 23, Viktoriagade 14-28, Fredensvej 1-25, Viktoriagade 17-19



Afdeling 23 består i dag af 29 boliger. Boligerne er fordelt på flere placeringer beliggende på Viktoriagade og Fredensvej. Antallet af boliger og fordeling forbliver uændret efter renovering. Der er tale om en helhedsplan der vil bringe afdelingens boliger op til nutidige standarder og løse de mange problemer med fugt og kuldegener samt uhensigtsmæssig indretning. Der er således tale om en omfattende renovering i 17 af de 29 boliger med henblik til at skabe tilgængelighed i disse boliger. De 17 boliger renoveres endvidere samtidig med nyt bad og ombygning af køkken.

Projekt

Alle boliger vil gennemgå følgende forbedringer:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Opretning/renovering af murværk

Projektet vil overholde kravene til renoveringsklasse 2 i Bygningsreglementet 2018.

Byggeriets art

	Antal boliger	Husleje pr. måned uden forbrug efter renovering
Tæt/Lav byggeri	29 stk. 3-5-værelses på 70-101 m ²	3.789 kr. – 6.044 kr.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 28.939.000 kr. svarende til 10.782 kr. pr. m².

Husleje



Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 233 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 704 kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 471 kr. m² pr. år.

Kapitaltilførsel

Boligselskabet oplyser, at i forbindelse med sagen behandler Landbyggefonden ansøgningen om kapitaltilførsel, som forventes gennemført i 2020 eller senere til forholdsmæssig indfrielse af lån svarende til ca. 507.500 kr., hvoraf Aalborg Kommunes andel ville udgøre ca. 101.500 kr.

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

Aalborg Kommune	rente- og afdragsfrit lån 20%	101.500 kr.
Realkreditinstitut	rente- og afdragsfrit lån 20%	101.500 kr.
Landsbyggefonden	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	101.500 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	101.500 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	101.500 kr.
	I alt 100%	507.500 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)
28.293.000	12.274.000	16.019.000	---	-	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%.

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



Bilag:

Tegningsbilag - Sundby-Hvorup afd. 23 renovering