



Punkt 11.

Godkendelse af Skema A for 4 almene familieboliger samt renovering for Boligforeningen af 1944 afdeling 4 - Skansevej 46-76 og Toftevej 54-62 + 39, Nørresundby

2017-038978

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 7.000.000 kr.,
- at der til Landsbygefonden ydes et grundkapitaltilskud på 700.000 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen, og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges,
- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 114.760.105 kr.,
- et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),
- en kommunal garanti på 76.878.398 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen af 1944, afdeling 4

Indstillingen til Byrådet indeholder både et nybyggeri af fire tagboliger samt et renoverings- og ombygningsprojekt.

Tagboligerne er med på boligprogram 2013-2015.



Boligforeningen af 1944's afdeling 4 er opført i midten af 1950'erne og består i dag af 174 boliger. Afdelingen er beliggende højt i Nørresundby.

Der er tale om etageboliger fordelt på fire blokke med 1-, 2-, 3-, 4- og 5-værelses lejligheder på 37 - 115 m². Tre af blokkene i bebyggelsen består af mindre sammenbyggede blokke: blok A-F, blok H-J, blok K-M mens den fjerde blok G er en fritliggende bygning.

Efter renovering og om- nybygning vil afdelingen bestå af 166 lejligheder.



Projektet blev indledt i 2012 med en ansøgning om renovering fremsendt til Landsbyggefonden. Baggrunden var, at der blev konstateret bygningsmæssige problemer på grund af dårlig varmeisolering af ydervægge, mange kuldebroer og dårlig/ingen ventilation, som gav anledning til forekomst af fugt- og skimmeldannelse i lejlighederne.

Samtidigt begyndte boligselskabet at opleve en stigende udskiftning af beboere, fordi der blev søgt videre til større, lysere og mere moderne lejligheder. Tendensen for afdeling 4 var, at der gennem de seneste år havde været en akkumulerende stigning i fraflytninger.

Inden da havde boligforeningen og Aalborg Kommune længe været i dialog om, hvordan der kunne skabes tilgængelighedsboliger i afdelingen, da ingen af lejlighederne var betjent af elevator eller med adgang direkte fra terræn, hvilket begyndte at være et problem for de ældre beboere, som havde boet i afdelingen i mange år og som fortsat gerne ville blive boende.

I blok G, som består af små 1-værelses lejligheder, var/er der vedvarende beboerrelaterede udfordringer med udlejningsproblemer og store udgifter til vedligehold til følge. Allerede i 2009 anbefalede kommunen derfor boligforeningen, at de arbejdede videre med projektet således at der kunne indsendes ansøgning til Landsbyggefonden.

Visionen for Boligforeningen af 1944's afdeling 4 er at fremtidssikre afdelingens image og derigennem det fremtidige beboergrundlag. Dette vil blandt andet ske ved, at omdanne en del af afdelingens små 1-værelses lejligheder til 3-værelses tilgængelighedsboliger.

Af afdelingens 177 nuværende boliger udgør 1-værelses lejligheder de 60. Efter afslutning af byggeriet vil det fortsat være 36 1-værelses lejligheder i afdelingen, der så vil kunne tilbyde både små og billige lejligheder samt nyrenoverede/nyopførte 3-værelses tilgængelighedslejligheder.

På denne måde skabes der endnu større variation i de lejlighedstyper, som afdelingen kan tilbyde samtidig med at der er stor fokus på tilgængelighed.

Afdelingens beboere har på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 10. januar 2019 godkendt helhedsplanen indeholdende renovering/ombygning samt nybyggeri af fire tagboliger. Helhedsplanen blev vedtaget med 89 stemmer for og 5 i mod.

Projekt

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

I blokkene A-F, H-J, K-M energirenoveres facaderne ved opsætning af isolering på eksisterende murværk og opmuring af nye facader i røde tegl. Den eksisterende tagkonstruktion bibeholdes, men forlænges og tilpasses de nye facader.

Alle vinduer og indgangsdøre til lejligheder udskiftes. En stor del af lejlighederne har indeliggende altaner, hvor af nogle er inddækket mens resten af lejlighederne har franske altaner. Alle altaner bliver inddækket og franske altaner udskiftes. Alle indgangspartier udskiftes.

I alle lejligheder etableres der mekanisk ventilation.

I den fritliggende blok G, som i dag består af tre etager med otte 1-værelses lejligheder på hver etage samt to trappeopgange, nedlægges alle lejligheder.

Renoverings- og ombygningsdelen består i, at facaderne rykkes 1,5 m ud i hver side, således at der kan etableres fire 3-værelses tilgængelighedslejligheder på hver etage.

På gavlene opsættes der ny isolering og der opmures med røde tegl samt isættes vinduer.

Trappeopgangene ændres således at der frem over vil være en trappeopgang samt elevator. Der opsættes altaner til alle lejligheder.

Nybyggeriet består i, at der påbygges en ekstra etage på blok G og hvor der etableres fire 3-værelses tilgængelighedslejligheder med altan og med elevatoradgang. Den nye tagkonstruktion bliver som den eksisterende.

Endelig udformning af facader på alle blokke er ikke afklaret på nuværende tidspunkt. Det er derfor en betingelse at dette afklares inden godkendelse af skema B.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug	Plangrundlag
----------------	---------------	----------------------------------	--------------



Type 1 renoveres	36 stk. 1 rums a 35 - 56 m ²	1.659 – 2.389 kr.	Ingen lokalplan
Type 2 renoveres	12 stk. 2 rums a 44 - 67 m ²	2.068 - 2.980 kr.	Ingen lokalplan
Type 3 renoveres	75 stk. 3 rums a 74 – 91 m ²	3.159 – 4.021 kr.	Ingen lokalplan
Type 4 renoveres	21 stk. 4 rums a 95 – 115 m ²	4.183 – 5.034 kr.	Ingen lokalplan
Type 5 renoveres	6 stk. 5 rums a 109 – 112 m ²	4.801 – 4.930 kr.	Ingen lokalplan
Type 6 ombygning	12 stk. 3 rums a 93 m ²	7.208 kr.	Ingen lokalplan
Type 7 nybyg	4 stk. 3 rums a 93 m ²	7.363 kr.	Ingen lokalplan

Der er ingen gældende lokalplan for området og det er vurderet, at projektet heller ikke kræver udarbejdelse af en lokalplan. Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement og energiklasse.

Økonomi nybyg

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
7.000.000 kr.	6.160.000 kr.	700.000 kr.	140.000 kr.	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 9%, håndværkerudgifter 77% og omkostninger 14%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 1.867 kr. svarende til rammebeløb i 2013 inklusive energitillæg på 1.110 kr., da der er tale om etagebebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 950 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 576 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 374 kr. pr. m² pr. år.

Økonomi renovering

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 114.760.105 kr. svarende til 9.421 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 79 - 88 kr. pr. m² pr. år. Det giver et huslejeniveau på mellem 507 – 575 kr. kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er på mellem 428 - 487 kr. m² pr. år pr. jan. 2019.

For de ombyggede lejligheder i blok G vil huslejen være 930 kr. pr. m² pr. år.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter 1/5-delsordningen, som angivet nedenfor.

Aalborg Kommune	rente- og afdragsfrit lån 20%	200.000 kr.
Realkreditinstitut	rente- og afdragsfrit lån 20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	200.000 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	200.000 kr.
	I alt 100%	1.000.000 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. - - -					
114.760.105	76.878.398	20.000.000	17.881.707	-	Ikke beregnet

- 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 støttetilsagnet.



Bilag:

Bilag - Skansevej - Toftevej

Bilag - tilsagnsskrivelse