

Referat

AALBORG BYRÅD

Aalborg Byråd

Magistraten

Mødet den 14.09.2015 kl. 15.30

Medborgerhuset



**Aalborg
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Åben

1	Godkendelse af dagsorden	1
2	Revisionsberetninger	2
3	129 almene familieboliger, Skallerupvej 37-469 - Ombygnings- og renoveringssag med driftsstøtte og kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A)	5
4	Eventuelt	10
5	Godkendelse af referat	11

Lukket

6	Etablering af gennemgangsboliger til flygtninge	
---	---	--



Tid Mandag 14. september 2015, kl. 15.30

Sted Medborgerhuset

Afbud

Til stede Thomas Kastrup-Larsen, Mads Duedahl Johansen, Tina French Nielsen, Niels Thomas Krarup, Hans Henrik Henriksen, Mai-Britt Iversen, Lasse Puertas Navarro Olsen

Øvrige deltagere Jens Kristian Munk, Jørgen Litske Petersen.

Øvrige oplysninger



Punkt 1.

Godkendelse af dagsorden

Beslutning:

Godkendt.



Punkt 2.

Revisionsberetninger

2015-043852

Borgmesterens Forvaltning indstiller, at byrådet godkender følgende revisionsberetninger for regnskabsåret 2014 omhandlende selvejende institutioner, hvori Price Waterhouse Coopers samt BDO Kommunernes Revision ikke har anført bemærkninger, som byrådet skal besvare.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Beretningerne omhandler:

- Limfjordsbroen
- Kunsten
- Nordjyllands Historiske Museum
- Huset
- Det Grønlandske Hus.

Beretningerne er tidligere udsendt til byrådets medlemmer.



Bilag:

Limfjordsbroen

Kunsten

Nordjyllands Historiske Museum

Huset

Det Grønlandske Hus



Punkt 3.

129 almene familieboliger, Skallerupvej 37-469 - Ombygnings- og renoveringssag med driftsstøtte og kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A)

2011-63833

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender, at helhedsplanen "Skallerupparken i balance" godkendes som ramme for de renoveringsarbejder, der er omfattet, herunder nedrivning af 87 almene familieboliger, at den økonomiske ramme for renoveringsudgifterne indeholdt i helhedsplanen, udmeldt fra Landsbyggefonden udgør 234.734.823 kr., at der stilles den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansieringen, og at Aalborg Kommune bevilger et rente og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel (særlig driftsstøtte).

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Lejerbo Aalborg, afdeling 158-0, Skallerupvej 37-469, Aalborg Øst.

Skallerupparken er en bebyggelse opført i midten af 1970'erne. Bebyggelsen er generelt nedslidt, dels som følge af alder og dels som følge af manglende midler til vedligeholdelse, idet afdelingen gennem flere år har været ramt af udlejningsvanskeligheder.

Bebyggelsen ligger afsondret fra den øvrige del af det østlige Aalborg, og der er ikke mulighed for, fra afdelingerne at færdes igennem og på tværs i nærområdet, hvilket, sammen med de omgivende volde omkring boligafdelingen, bevirker, at afdelingen opleves isoleret og lukket inde.

Der er, i forbindelse med nærværende helhedsplan "Skallerupparken i balance", også lavet en byggeteknisk rapport, hvoraf fremgår, at bygningerne i afdelingen fremstår med nedslidte facader med dårlige fuger, vinduer med fugt og råd i træværk. Der er betonskader og større rådangreb i værn og brystninger, samt en begyndende nedbrydning i eternittagene. En gennemgribende renovering skønnes nødvendig for at imødegå større bygningsmæssige skader/konsekvenser.

Helhedsplanen bygger udover en gennemgribende renoveringsindsats på en vision om at arbejde parallelt med en række andre tiltag, der skal fremtidssikre boligafdelingen og samspillet med udviklingen i den øvrige del af det østlige Aalborg.

Helhedsplanen bygger på en vision om at arbejde parallelt med en række forskelligartede tiltag, så der:

- på bydelsniveau sikres sammenhængskraft og flow i området,
- på bebyggelsesniveau skabes et varieret og sammenhængende byforløb,
- på boligniveau tilbydes Skallerupparken og Aalborg Øst nye, moderne og attraktive boligtyper,
- sikres sammenhæng mellem husleje og boligkvalitet,
- skabes tiltrækningskraft hos nye målgrupper,
- sikres høj beboertilfredshed og tryghed.

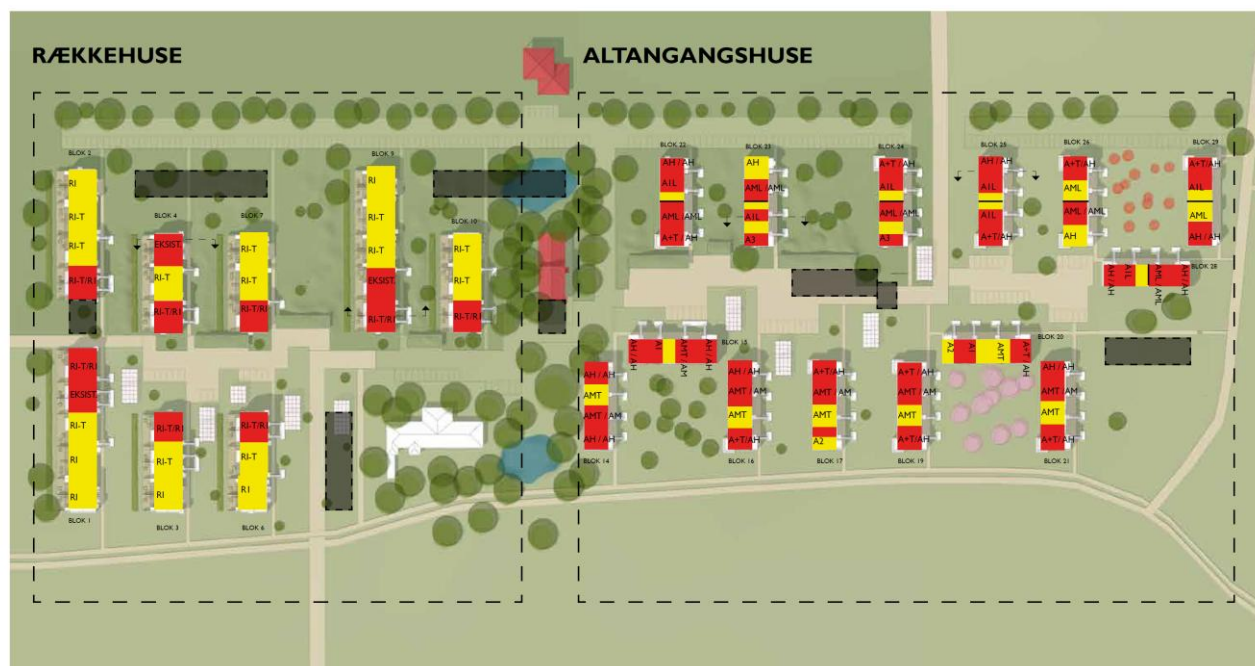
Målet med en renovering af afdelingens bebyggelse er at gøre Skallerupparken mere attraktiv og varieret. Derfor foreslås blandt andet en variation i bygningshøjder, facader, bolig størrelse og indretning som en del af løsningen.

Det er hensigten at bryde skalaen ned og gøre området mere imødekommende, dels for at gøre området mere levende og interessant at færdes i, og dels fordi stor ensartethed undergraver identifikation – og dermed ejerskab til den enkelte bolig og området som helhed.

Helt konkret vil det betyde, at der nogle steder fjernes en etage, andre steder etableres tagterrasser eller tilføjes mindre tilbygninger. De to etager fastholdes langs Bygaden for at skabe en rummelig fortætning og give Bygaden et mere intimt udtryk. På den måde skabes der genkendelig, trygge og varierende byrum, som er attraktive at være, færdes og opholde sig i.

Betragter man afdelingen i en østlig og en vestlig del, så består øst af ensartede altangangshuse, mens vest har rækkehuse. Der ses med denne helhedsplan en mulighed for at tilføje nye boligtyper og gøre den eksisterende bebyggelse mere individuel ved at tilføje mindre bygningsmæssige ændringer.

Der ses også behov for en væsentlig reduktion i antallet af boliger i afdelingen fra 216 boliger til 129 - og et behov for at skabe 43 tilgængelighedsboliger. Landsbyggefonden har i brev af 3. juli 2015 meddelt, at selv den betydelige boligkvalitetsforbedring, som helhedsplanen lægger op til, ikke efter fondens vurdering vil kunne skabe en bolig efterspørgsel efter de 87 boliger, som ønskes nedrevet, hvorfor fonden kan anbefale en godkendelse af nedrivningen af de 87 boliger. Lejerbos organisationsbestyrelse har ligeledes bekræftet, at helhedsplanen inkl. nedrivningsplaner er godkendt af såvel bestyrelsen, som beboerne i afdelingen.



Rækkehusene i vest

Rækkehusene er i to plan, og det har vist sig meget svært i denne del "ende" af afdelingen at fastholde lejere. Der vil derfor ske en væsentlig reduktion i antallet af rækkehusboliger ved gennemførelse af denne helhedsplan. De kommende boliger vil fremover primært blive disponeret som tilgængelige og med fokus på at appellere til seniorer og børnefamilier, da de vil få en størrelse på omkring 115 m².

Samlet ønskes 48 stk. 4-værelses rækkehusboliger nedrevet. De har et areal på 113 m² og et huslejeniveau fra 7.500 til 8.000 kr./md.

Der vil efter en reduktion være 89 rækkehusboliger i afdelingen.

Altangangshuse i øst

Det foreslås i denne "ende" af bebyggelsen at nedrive altangangene og i stedet skabe individuelle indgange til hver bolig for at efterleve intentionen om at skabe et varieret boligudbud. Boligfordelingen her er mere varieret med størrelser fra 59 m² til 115 m² og indeholder altså boliger til såvel familier, enlige og seniorer ligesom nogle vil have særlig tilgængelighed.

Samlet ønskes 39 boliger nedrevet fordelt som nedenfor:

- 13 stk. 2 vær. á 56 m², husleje ca. 3.700 til 5.200 kr./md.
- 12 stk. 2 vær. á 68 m², husleje ca. 3.700 til 5.200 kr./md.
- 14 stk. 3 vær. á 76 m², husleje ca. 5.100 til 5.800 kr./md.

Der vil efter en reduktion være 40 altangangsboliger i afdelingen.

Afdelingens samspil med omverdenen

Der opleves i afdelingen et behov for samspil, der kan fremme og sammenbinde området med en mere åben mulighed for ophold og aktivitet ved det lokale centrum. Konkret ønskes forbedrede forhold for gående, cyklende, motortrafikanter og offentlig transport. Derfor er en del af projektet også at bane vejen for busforbindelse og kørende trafik igennem boligområdet, så der skabes sammenhæng til det øvrige Aalborg Øst og til vækstområder i det øvrige Aalborg.

Det sker med en sideløbende ansøgning til infrastrukturpuljen i Landsbyggefonden, hvor projektet vil blive behandlet samlet. Intentionerne i ansøgningen til infrastrukturpuljen er tilpasset og udarbejdet i samarbejde med By- og Landskabsforvaltningen for at sikre, at infrastrukturindsatsen i afdelingen understøtter arbejdet med Astrupsti-forbindelsen.

Økonomi



Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 234 mio. kr. svarende til 20.281 kr. pr. m².

Kapitaltilførsel

Boligforeningen oplyser, at der i forbindelse med sagen skal ske en kapitaltilførsel til forholdsmæssig indfrielse af lån svarende til ca. 1.000.000 kr., hvoraf Aalborg Kommunes andel ville udgøre ca. 200.000 kr.

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

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	200.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	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.

Huslejekonsekvenser

Landsbyggefonden har den 11. oktober 2012 taget foreløbig stilling til renoverings- og driftsstøtten til afdelingen. En endelig finansieringsplan beregnes og fremsendes efter kommunens stillingtagen til sagen.

Det er oplyst, at beboerne i afdelingen har godkendt helhedsplanen i sin helhed, herunder en fremtidig gennemsnitlig husleje på 886 kr. pr. m²/år, som følge af, at der samtidig med renoveringssagen er fremsat ønske om forbedringsarbejder (nye køkkener).

Finansiering:

	Renoverings- udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansie- ring og tilskud 2)	Kommunal Garanti Maks. 3)
			-- Kr. --		
Skema A	234.734.823	194.328.849	33.645.974	6.760.000	Ikke beregnet
I alt	234.734.823	194.328.849	33.645.974	6.760.000	Ikke beregnet

Forklaring til skemaer:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Det samlede beløb for afdelingen består af egenfinansiering i form af tilskud fra "egen trækningsret", forbrug af henlæggelser på og forbrug fra reguleringskonti. Desuden indeholder beløbet lokalt støttede lån/kapitaltilførsel.
- 3) Kommunen skal for de støttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiforpligtelsen er beregnet foreløbigt af realkreditinstitutterne.

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



Bilag:

Vilkår skema A - Skallerupvej 37-469.doc



Punkt 4.

Eventuelt

Beslutning:

- *Der holdes temamøde for byrådet om VVM-redegørelse og Principaftalen for Aalborg Letbane mandag den 19. oktober 2015 kl. 14.00 - 15.00.
Der er samme dag aftalt møde med ungebyrådet kl. 15.00 - 16.00.*



Punkt 5.

Godkendelse af referat

Beslutning:

Godkendt.