



Punkt 10.

**Godkendelse af skema A for helhedsplanen for Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 61
Bøgevej i Hals**

2017-021420

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 8.710.401 kr.,
- et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),
- en kommunal garanti på max. 1.882.401 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Beslutning:

Anbefales.

Helle Frederiksen og Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup afd. 61



Afdeling 61 består af 133 boliger, der er fordelt på flere adresser/områder i Hals by. Helhedsplanen omfatter kun afdelingens 25 boliger beliggende Bøgevej 2-40.

De 25 boliger består af 7 stk. 2-rums, 4 stk. 3-rums og 13 stk. 5-rumsboliger. Boligerne, der er beliggende på Bøgevej 2-12 er opført som to etages byggeri med boligstørrelser på 42-57 m². De resterende boliger beliggende på Bøgevej 14-40 er tæt/lavt byggeri med egne haver og med et areal på 102 m². Det samlede areal for bebyggelsen udgør 2.042 m².

Renoveringen af boligerne vil give bebyggelsen et betydeligt byggeteknisk samt æstetisk løft.

Projekt

Renoveringsarbejdet omfatter:

- Udskiftning af eternitplader til paptag med listetækning.
- Forstærkning af træremme henover indgangspartier mm.
- Forstærkning af spær i tagrum, hvor spærene er skåret over ved gl. ovenlys.
- Gennemgang af forankringer/beslag i tagrummet.
- Nyt udhæng i form af ændret stern og underbeklædning (det store kasseudhæng ændres til en tynd stern og inddækning af rem/spærender).
- Nye tagrender.



Herudover skal altangangen på etagebyggeriet renoveres/udskiftes på grund af omfattende betonskader, og der opføres nye altaner på havesiden.

Projektet vil overholde kravene i Bygningsreglementet 2018

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering	Husleje pr. måned efter renovering
Tæt/Lav og etage	133	133	2.326 – 5.305	2.326 – 5.305

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 8.710.000 kr. svarende til 4.266 kr. pr. m².

Udgiften fordeles på alle afdelingens adresser/områder. Udgiften medfører ikke huslejestigninger, da der samtidig fremkommer besparelser i hele afdelingen i forbindelse med andre låneomlægninger m.v.

Husleje

Huslejen vil ikke stige som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte. Den eksisterende husleje er 608 kr. m² pr. år pr. jan. 2019.

Kapitaltilførsel

Boligselskabet oplyser, at Landbyggefonden, i forbindelse med sagen, behandler ansøgning om kapitaltilførsel. Sagsbehandlingen forventes gennemført i 2019 eller senere til forholdsmæssig indfrielse af lån svarende til ca. 500.000 kr., hvoraf Aalborg Kommunes andel ville udgøre ca. 100.000 kr.

Aalborg Kommune	rente- og afdragsfrit lån 20%	100.000 kr.
Realkreditinstitut	rente- og afdragsfrit lån 20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	100.000 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	100.000 kr.
	I alt 100%	500.000 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. ---					
8.710.401	1.882.401	4.000.000	2.828.000	-	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:

Illustrationer Sundby-Hvorup afd. 61