



**Punkt 9.**

**Godkendelse af skema A for helhedsplanen for Nørresundby Boligselskab afd. 3  
Rømers Have, Nørresundby**

2012-10668

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,

- renoveringsprojekt og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 59.427.646 kr.,
- et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),
- en kommunal garanti på maks. 45.405.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Ole Risager var fraværende.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

*Beslutning:*

*Godkendt.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Nørresundby Boligselskab afd. 3



Afdelingen består i dag af 60 boliger som er fordelt med 35 stk. 2-rums og 25 stk. 4-rums lejligheder. Afdelingen har store bygningsmæssige udfordringer som bl.a. fremstår med dårlig isolering og kuldebroer, der giver gener med fugt og skimmel, generelle problemer med udluftningen, slidte VVS-installationer og faldstammer, utidssvarende lejligheder med uhensigtsmæssige planløsninger. Disse forhold har allerede bevirket en høj fraflytningsfrekvens med stigende tab i afdelingen til følge.

Visionen med renoveringsindsatsen er at fremtidssikre afdelingen, så den er attraktiv for nuværende beboere, men også vil være det for de kommende beboere. Der skabes derfor boliger, der henvender sig til en bred beboerskare: unge, mindre familier, enlige med og uden børn, seniorer og ældre.

Helhedsplanen er blevet bearbejdet i samarbejde med bl.a. beboere og Landsbyggefonden, og vil også i den kommende projekteringsfase inddrage Aalborg Kommune vedr. især de arkitektoniske forhold, som først endeligt fastlægges ved skema B.

Renoveringen vil omfatte bl.a. en nedlæggelse af 20 boliger for at give plads til de nye tilgængelighedsstiltag som er en vigtig del af Landsbyggefondens forventninger og krav.

### Projekt

Afdelingen vil efter renovering bestå af 40 boliger, heraf vil 20 boliger være tilgængelige og elevatorbetjente for gangbesværede og handicappede. Boligerne får 8 forskellige størrelser som starter fra 75 m<sup>2</sup> op til 115 m<sup>2</sup>.



Der etableres altaner til alle boliger samt nye fælles udearealer. Boligerne vil få en mere funktionel indretning, nye badeværelser, bedre lydforhold og et godt indeklima.

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
Etagebyggeri	60	40	2.438 – 4.144 kr.	4.594 – 7.188 kr.

### Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 59.427.646 kr. svarende til 15.037 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 144 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 810 kr. m<sup>2</sup> pr. år. Den eksisterende husleje er 666 kr. m<sup>2</sup> pr. år pr. januar 2018.

Det er oplyst, at beboerne i afdelingen har godkendt helhedsplanen på afdelingsmøde den 8. maj 2019.

### 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%	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. ---					
59.427.646	38.405.000	7.000.000	14.022.646	-	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:

Skitsemappe Rømers Have