



Punkt 14.

Godkendelse af skema B for renovering for Plus Bolig afd. 57 Vegavej og Scheelsmindevej - Projekt og renoveringsudgift inden byggestart

2018-050780

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojektet og den tilhørende finansieringsplan inden byggestart, herunder

at den samlede renoverings- og ombygningsudgift forhøjes med 52.001.161 kr. til 189.632.161 kr.,

at der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),

at der bevilges en kommunal garanti på max. 90.825.824 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig afd. 57, Vegavej 2 – 76 og Scheelsmindevej 4 – 182, 9200 Aalborg SV



Afdeling 57, består i dag af 10 blokke med i alt 128 3- og 4- værelses lejligheder fordelt på 2 plan.

Vegavej og Scheelsmindevej, afd. 57, er opført i 1967 som Conbox huse baseret på præfabrikerede betonelementer.

Bebyggelsen fremstår i dag med mange skader, bl.a. store betonafskalninger på den bærende søjle/drage konstruktion der bærer altangange og altaner, skader på betontrapper, afskalninger og revner i facadeelementer. Derudover er der flere bygningsdele der har opbrugt den forventelige levetid. Afdelingen er også begyndt at få problemer med nogle af de tekniske installationer som vandforsyning, der er ført i krybekælderen.

Projekt

Skema A blev godkendt i byrådet den 18. juni 2018 (punkt 11).

Den gennemførte licitation udviste en væsentlig overskridelse af projektets budgetramme. På den baggrund igangsatte boligselskabet og dets rådgivere en fornyet dialog med Landsbyggefonden. Efter et meget omfattende arbejde med at lokalisere besparelser, er det lykkedes at finde en løsning, der på ene side imødekommer Landsbyggefondens krav og på den anden side fastholder den tidligere udmeldte husleje. Udover besparelser, har fastholdelse af huslejen også været muligt på grund af et større økonomisk bidrag fra boligselskabets side til egen finansiering af projektet.

Følgende arbejder indeholdes i projektet:



- Ny tagbeklædning
- Ny isolerende facade
- Nye vinduer og døre
- Nye altaner / terrasser
- Nye badeværelse
- Nyt køkken
- Ombygning til ny og moderne indretning
- Nye gulve
- Maling af vægge og lofter
- Nye vand- og varmeinstallationer
- Nye afløbsinstallationer
- Renovering af ventilation
- Renovering af elinstallationer
- Individuelle vandmålere.

Projektet vil overholde kravene til renoveringsklasse 2 i bygningsreglement 2018.

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering	Husleje pr. måned efter renovering
Etagebyggeri	32 stk. 3-rums 96 stk. 4-rums	32 stk. 3-rums 96 stk. 4-rums	6.165 kr. 6.680 kr.	6.762 kr. 7.543 kr.

De fremtidige boliger vil være i uændret størrelser (97-108 m²)

Økonomi

Landsbyggefonden har godkendt ændringerne i forhold til skema A og godkendt en forhøjelse af udgiften til de støttede arbejder fra første budgetlægning i 2013 og frem til licitationstidspunktet i 2019, i alt en forhøjelse af de støttede lån med ca. 29,8 mio. kr.

Økonomien for egen finansiering og tilskud er opskrevet fra kr. 64.231.000 i skema A til kr. 86.536.337 i skema B, som følge af indeksregulering af udgiften, projektf forbedringer samt det høje licitationsresultat fra første budgetlægning 2013 og frem til licitationstidspunktet i 2019, svarende til en forhøjelse på ca. 22,3 mio. kr.

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 189.632.161 kr. svarende til 14.076 kr. pr. m².

Husleje

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 609 kr. pr. m² pr. år

Den gennemsnitlige husleje efter renoveringen vil være kr. til 762 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 andel på 200.000 kr. blev godkendt i forbindelse med skema A.

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. ---						
Skema A	137.631.000	61.400.000	12.000.000	64.231.000	200.000	Ikke beregnet
Ændring	+ 52.001.161	+29.825.824	0	+22.305.337	0	-
Skema B	189.632.161	90.825.824	12.000.000	86.536.337	200.000	Max. 90.825.824



- 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 udregnet ved skema B til 90.825.824 kr., men noterer samtidig, at denne er foreløbig og 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:

Tegningsmateriale Vegavej-Scheelsmindevej