



Punkt 15.

Godkendelse af kapitaltilførsel og kommunal garanti for realkredit til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder for Bakkebo afd. 1, Bejsebakken og Vestre Alle

2012-34264

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

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

en kommunal garanti på max. 25.000.000 kr. for realkreditlån til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Bakkebo afd. 1, Bejsebakken 31-59, Vestre Alle 60-100, 9000 Aalborg



Afdelingen består i dag af 36 3- og 4- værelser rækkehuse på hhv. 71 m² og 88 m². Afdelingen har store bygningsmæssige udfordringer. Hvis der ikke gøres noget, vil afdelingen opleve uoverskueligt store huslejestigninger. Bakkebo afd. 1 ligger i skønne omgivelser som nærmeste nabo til Aalborg Zoo og Mølleparken og tæt på skole, indkøbsmuligheder m.v.

Boligerne er af ældre dato, hvorved der begynder at opstå behov for gennemgribende renoveringer af f.eks. tekniske installationer. Yderligere er det også ønsket at forbedre boligernes indeklima samt at få boligerne opdateret, således at indretning og funktionalitet er fremtidssikret for såvel de nuværende beboere som for fremtidige beboeres ønsker om moderne boliger.

Projekt

Renoveringen inkluderer bl.a.:

- Ny tagbelægning samt efterisolering af loft.
- Regnvandskloak på haveside inkl. dræn og fugtisolering af kældervæg.
- Om-fugning af haveside samt diverse reparationer af revner.
- Nye sålbænke samt supplerende hulmursisolering under vinduer.
- Isolering af gulv mod krybekælder.
- Renovering af installationer.
- Nye emhætter med aftræk over tag samt fugtstyret udsugning fra bad.
- Nye udendørs trapper til boligerne.



- Nye entrédøre.
- Nye køkkener med åben forbindelse til stuen i alle boliger.
- Renovering samt udbygning af eksisterende badeværelse (tilvalg).

Beboerne har godkendt de ovennævnte renoveringsarbejder på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 21. marts 2019.

Projektet vil overholde kravene til Bygningsreglementet 2018

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering	Husleje pr. måned efter renovering
Tæt/Lav	18 stk. 3-rums 18 stk. 4-rums	18 stk. 3-rums 18 stk. 4-rums	3.719 kr. 4.705 kr.	4.779 kr. 5.812 kr.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 34.747.996 kr. svarende til 12.065 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede finansiering stige gennemsnitligt med 164 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 799 kr. pr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 635 kr. pr. m² pr. år pr. jan. 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%	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. ---					
34.747.996	0	25.000.000	9.747.996	-	Max. 25.000.000

- 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.
Jf. §98 stk. 1 i almenboligloven, kan kommunen yde garanti for lån til ustøttede realkreditlån eller såkaldte ekstraordinære renoveringsarbejder.
Garantiprocenten er ikke udregnet, men noterer samtidig, at den principielt kan blive op til 100%.



Bilag:

Tegningsmateriale Bakkebo afd. 1