



Punkt 9.

Godkendelse af skema B for renovering for Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 23, Viktoriagade 14-28, 17-19 og Fredensvej 1-25 - Projekt og renoverings- og ombygningsudgift inden byggestart

2019-006130

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

renoveringsprojektet og den tilhørende finansieringsplan inden byggestart med en samlet renoverings- og ombygningsudgift på 37.402.469 kr.,

en kommunal garanti på 19.271.059 kr. for et ustøttede realkreditlån til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder,

en kommunal garanti på max. 18.131.410 kr. for støttede realkreditlån til finansiering af projektet.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Kastrup-Larsen, Mai-Britt Iversen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 23



Afdeling 23 består i dag af 29 boliger. Boligerne er fordelt på flere placeringer beliggende på Viktoriagade og Fredensvej. Antallet af boliger og fordeling forbliver uændret efter renovering. Der er tale om en helhedsplan, der vil bringe alle 29 afdelingens boliger op til nutidige standarder og løse de mange problemer med fugt og kuldegener samt u hensigtsmæssig indretning. Der er således tale om en omfattende renovering i 17 af de 29 boliger med henblik til at skabe tilgængelighed i disse boliger. De 17 boliger renoveres endvidere samtidig med nyt bad og ombygning af køkken.

Projekt

Skema A blev godkendt i byrådet den 14. januar 2019 (punkt 8).

Alle boliger vil gennemgå følgende forbedringer:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Opretning/renovering af murværk.

Projektet vil overholde kravene til renoveringsklasse 2 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	29 stk. 3-5-værelses på 70-101 m ²	29 stk. 3-5-værelses på 70-101 m ²	2.618 kr. – 4904 kr.	3.789 kr. – 6.044 kr.

Økonomi



Landsbyggefonden har godkendt ændringerne i forhold til skema A, hvoraf den samlede renoveringsudgift er steget i forhold til den der var beregnet ved skema A.

Den samlede renoveringsudgift godkendt ved skema A var 28.293.000 kr., men er steget til 37.402.469 kr. ved skema B-behandlingen. Altså en stigning på i alt ca. 9,1 mio. kr. på grund af det aktuelle prisniveau samt indeksregulering.

Økonomien for de støttede arbejder er opskrevet fra kr. 12.274.000 i skema A til kr. 18.131.410 i skema B, som følge af licitationsresultatet samt indeksregulering af udgiften til de støttede arbejder fra første budgetlægning og frem til licitationstidspunktet i 2019. I alt en forhøjelse af de støttede lån med ca. 5,9 mio. kr.

Økonomien for de ustøttede arbejder er opskrevet fra kr. 16.019.000 i skema A til kr. 19.271.059 i skema B, som følge af licitationsresultatet samt indeksregulering af udgiften til de ustøttede arbejder fra første budgetlægning og frem til licitationstidspunktet i 2019, i alt en forhøjelse af de ustøttede arbejder på ca. 3,2 mio. kr.

Den samlede renoveringsudgift for de 29 boliger er beregnet til 37.402.469 kr. svarende til 14.254 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen stige gennemsnitligt med 233 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 704 kr. kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 471 kr. m² pr. år. Der vil blive fortaget en differentiering af huslejen for den enkelte bolig i forhold til omfanget af renoveringsarbejder der gennemføres i boligerne.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden havde ved skema A vurderet, at det var nødvendigt med en kapitaltilførsel efter 1/5-delsordningen. Aalborg Kommunes andel på 101.500 kr. blev godkendt i forbindelse med skema A. Kapitaltilførslen er nu bortfaldet, fordi afdeling 23 også er en del af den store helhedsplan i afdeling 7 Engparken.

Finansiering:

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån ¹⁾	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud ²⁾	Kommunal garanti ³⁾
			--- Kr. ---		
Skema A	28.293.000	12.274.000	16.019.000	-	Ikke beregnet
Ændring	+9.109.469	+ 5.857.410	+3.252.059	-	
Skema B	37.402.469	18.131.410	19.271.059		Max. 37.402.469

1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.

2) Beløbet består egen finansiering i form af fællespuljetilskud, "egen trækningsret", 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 37.402.469 kr., som er summen af den støttede og ustøttede realkreditlån, 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 støttetilslaget.



Bilag:

Tegningsmateriale Viktoriagade