



Punkt 8.

Godkendelse af skema A for helhedsplanen for Alabu Bolig afd. 18, Umanakvej

2012-31820

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,
renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
en renoverings- og ombygningsudgift på 190.963.543 kr.,
et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),
en kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

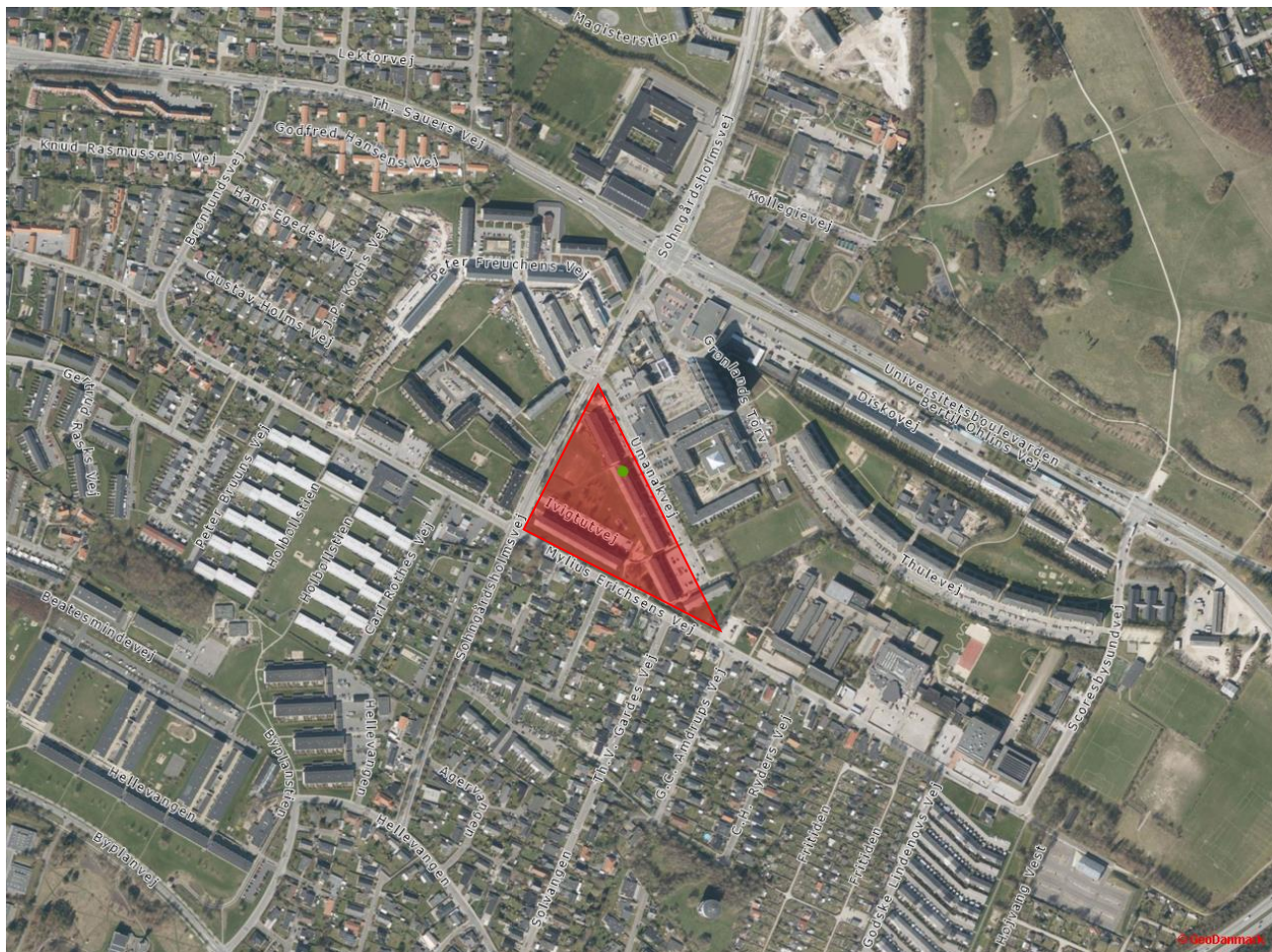
Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Alabu Bolig afd. 18



Afdelingen består i dag af 144 boliger, fordelt med 72 stk. 3-rums boliger på 79 m² og 72 stk. 4-rums boliger på 91 m². Den meget ensartede fordeling af boligtypologi ønskes i forbindelse med renoveringen ændret, så der fremadrettet kan tilbydes flere forskellige boligtyper til en bredere målgruppe.

Siden opførelsen omkring 1968 (ca. 52 år) er der kun udført mindre indvendige vedligeholdelsesarbejder. Derfor trænger afdelingen efterhånden til en bygningsmæssig opgradering.

Visionen for projektet er at skabe moderne boliger, hvoraf 48 ombygges med fuld tilgængelighed og elevatorer, mens 24 boliger ombygges enten til en større eller en mindre bolig. I alle disse 72 boliger foretages der altomfattende indvendige ændringer med nye rum, nye køkkener og nye baderum.

De nye tilgængelige boliger medfører, at en del ældre beboere kan forblive i deres bolig og i lokalområdet, selv om de evt. er blevet gangbesværede. Boligerne er i øvrigt ikke alene forbeholdt de ældre beboere.

De 72 øvrige boliger renoveres også meget grundigt indvendig – men dog indenfor de bestående rammer. Alle baderum renoveres, mens fornyelse af køkkener kan tilkøbes under råderetten af den enkelte lejer.

De tilgængelige og ombyggede boliger er placeret i de nordlige/vestlige blokke, mens de øvrige boliger ligger i de sydlige/østlige blokke.

Projekt

Der etableres i alle 144 boliger effektive ventilationsanlæg med varmegenvinding. Klimaskærmen renoveres i mindre grad. Der etableres nye tage, ligesom der etableres nye, murede gavle og nye udvendige kældertrapper. Pudsede felter på havesiden efterisoleres og fornyes, mens indgangssiderne renoveres med nye, murede felter, overdækninger ved hovedindgange, dørtelefoner, m.v.

Blokkenes nuværende ydre identitet bevares i de store træk. Dog skabes variation ved etablering af en række gavlvinduer, overdækninger ved hoveddøre og vandrette, murede bånd i indgangsfacaderne.



Samtlige vinduer og døre udskiftes, ligesom dele af den udvendige altanbeklædning fornyes. Tilgængelige boliger får desuden nyt, hævet altangulv og bredere altandøre.

I udearealerne udføres en række forskellige forbedringer, som vil blive detail-bearbejdet nærmere i samarbejde med beboerne. I forbindelse med de nye, tilgængelige opgange etableres nødvendige ramper frem til hoveddøren. Der er stor fokus på tryghed og sikkerhed udenfor.

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
Etagebyggeri		18 stk. 2-rum (heraf 6 tilgængelige og 12 ombyggede)		4.218 kr. – 5.328 kr.
	72 stk. 3-rum	72 stk. 3-rum (heraf 36 tilgængelige og 36 basis)	4.579 kr.	4.898 kr. – 6.290 kr.
	72 stk. 4-rum	39 stk. 4-rum (heraf 3 tilgængelige og 36 basis)	5.016 kr.	5.665 kr. – 7.252 kr.
		15 stk. 5-rum (heraf 3 tilgængelige og 12 basis)		6.447 kr. – 8.362 kr.
	144 stk. i alt	144 stk. i alt		

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 190.963.543 kr. svarende til 15.553 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 73 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 794 kr. kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 721 kr. m² pr. år.

Kapitaltilførsel

Boligforeningen oplyser, at i forbindelse med sagen behandler Landbyggefonden ansøgningen om kapitaltilførsel, som forventes gennemført i 2020 eller senere til forholdsmæssig indfrielse af lån svarende til ca. 1.000.000 kr., hvoraf Aalborg Kommunes andel ville udgøre ca. 200.000 kr.

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. ---					
190.963.543	101.936.914	15.000.000	74.026.629	-	Ikke beregnet

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

2) Beløbet består af egenfinansiering 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 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:

Materiale Umanakvej