



Punkt 15.

Godkendelse af skema B for renovering for Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 22, Skolevej 3-33, Nørresundby – Projekt og renoverings- og ombygningsudgift inden byggestart

2020-036888

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

at den samlede renoverings- og ombygningsudgift forhøjes med 1.748.000 kr. til 22.117.000 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 den nødvendige kommunale garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

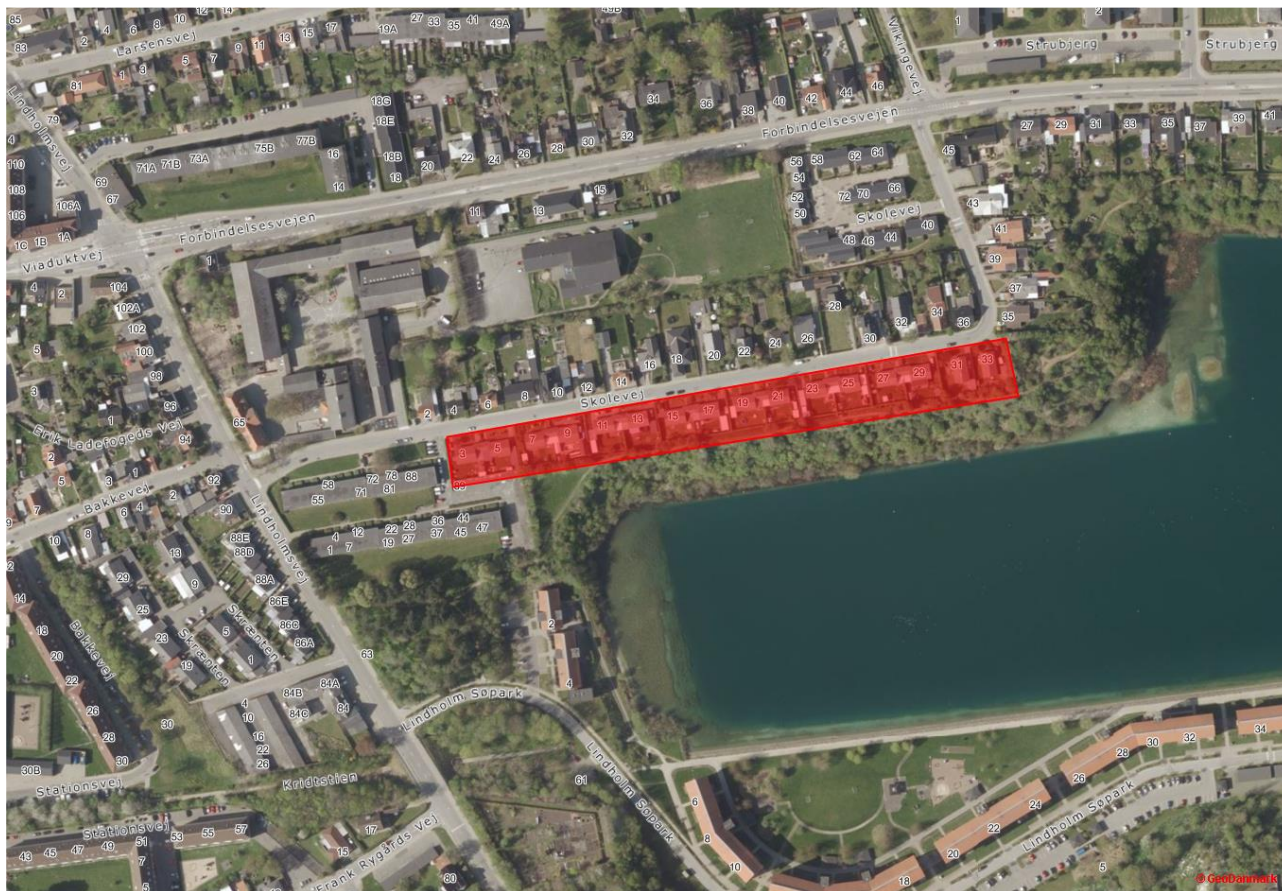
Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 22



Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 22 er opført i 1956 og består i dag af 14 dobbelthuse samt 2 fritliggende enfamiliehuse.

Der er tale om 3-, 4-, og 5- værelses dobbelt- og fritliggende huse på 101 m². Efter renovering vil afdelingen fortsat bestå som sådan. Projektet blev indledt i 2012 med en ansøgning om renovering fremsendt til Landsbyggefonden. Baggrunden var, at der blev konstateret bygningsmæssige problemer med fugt i terrændæk og vægge på grund af opstigende fugt, som gav anledning til forekomst af fugt- og skimmeldannelse i boligerne. Der er desuden konstateret problemer med hængende tage og generelt er boligerne dårligt isolerede efter nutidens standard.

Afdelingens beboere har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. februar 2019 godkendt helhedsplanen for renovering af afdelingen.

Projekt

Skema A blev godkendt i byrådet den 9. september 2019 (punkt 7).

Der opsættes ny tagbeklædning af tagpap med listedækning, opretning af konstruktionerne samt efterisolering af tagrum.

Vinduer, yderdøre og terrassepartier/-døre udskiftes.

I nr. 31 og 33 er ydervæggene beklædt med plader af fibercement, som nedtages og facaderne efterisoleres og pudses herefter.

Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding, og der laves komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer i alle boliger.

Boligerne på Skolevej 15 – 29 ændres til tilgængelighedsboliger og ud over ovenstående nyindrettes



boligerne, således at de opfylder Landsbyggefondens krav til tilgængelighed. Der indrettes også nyt køkken og bad, og der sker bearbejdning af udearealerne.

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
Dobbelthuse (Skolevej 3-29)	14	14	3.308 kr.	4.808 – 5.620 kr.
Fritliggende enfamiliehuse (Skolevej 31-33)	2	2	3.308 kr.	4.808 kr.

Økonomi

Landsbyggefonden har godkendt ændringerne i forhold til skema A og godkendt en indeksregulering af udgiften til de samlede renoveringsarbejder fra første budgetlægning 2012 og frem til licitationstidspunktet i 2019, i alt en forhøjelse af den samlede udgift med ca. 1.750.000 kr.

Økonomien for de støttede arbejder er faldet fra 10.379.000 kr. i skema A til 10.188.000 kr. i skema B, som følge af en kapitaltilførselssag oprettet af Landbyggefonden efter godkendelse af skema A.

Økonomien for de ustøttede arbejder er opskrevet fra 6.438.000 kr. i skema A til 7.410.000 kr. i skema B, som følge af indeksregulering af udgiften til de ustøttede arbejder fra første budgetlægning 2012 og frem til licitationstidspunktet i 2019 og budget priser kontra faktiske priser, svarende til en forhøjelse af de ustøttede arbejder på 972.000 kr.

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 22.117.000 kr. svarende til 13.502 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitlig med 244 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 666 kr. kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 422 kr. m² pr. år (2019-niveau).

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 --- Kr. ---	Egen finansiering og tilskud ²⁾	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti ³⁾
Skema A	20.369.000	10.379.000	6.438.000	3.552.000	0	Ikke beregnet
Ændring	+1.748.000	-191.000	+ 972.000	- 32.000	+1.000.000	-
Skema B	22.117.000	10.188.000	7.410.000	3.520.000	1.000.000	Maks. 100%

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 20%, 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 Skolevej