



Punkt 16.

Godkendelse af skema B for renovering for Nørresundby Boligselskab afd. 3, Rømers Have, Nørresundby – Projekt og renoverings- og ombygningsudgift inden byggestart

2020-004065

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

at den samlede renoverings- og ombygningsudgift forhøjes med 11.165.113 kr. til 70.592.759 kr.,

at der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning), og

at der bevilges den nødvendige kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af de støttede og ekstraordinære renoveringsarbejder.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab afd. 3.



Afdelingen består i dag af 60 boliger som er fordelt med 35 stk. 2-rums og 25 stk. 4-rums lejligheder. Afdelingen har store bygningsmæssige udfordringer, som bl.a. fremstår med dårlig isolering og kuldebroer, der giver gener med fugt og skimmel, generelle problemer med udluftningen, slidte VVS-installationer og faldstammer, utidssvarende lejligheder med uhensigtsmæssige planløsninger. Disse forhold har allerede bevirket en høj fraflytningsfrekvens med stigende tab i afdelingen til følge.

Visionen med renoveringsindsatsen er at fremtidssikre afdelingen, så den er attraktiv for nuværende beboere, men også vil være det for de kommende beboere. Der skabes derfor boliger, der henvender sig til en bred beboerskare: unge, mindre familier, enlige med og uden børn, seniorer og ældre.

Helhedsplanen er blevet bearbejdet i samarbejde med bl.a. beboere og Landsbyggefonden. Aalborg Kommune og bygherren har haft et tæt samarbejde især vedr. de arkitektoniske forhold.

Renoveringen vil bl.a. omfatte nedlæggelse af 20 boliger for at give plads til de nye tilgængelighedstiltag som er en vigtig del af Landsbyggefondens forventninger og krav.

Projekt

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



Afdelingen vil efter renovering bestå af 40 boliger, heraf vil 20 boliger være tilgængelige og elevatorbetjente for gangbesværede og handicappede. Boligerne får 8 forskellige størrelser, som starter fra 75 m² op til 115 m².

Der etableres altaner til alle boliger samt nye fælles udearealer. Boligerne vil få en mere funktionel indretning, nye badeværelser, bedre lydforhold og et godt indeklima.

Projektet vil overholde kravene i Bygningsreglementet 2018.

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering	Husleje pr. måned efter renovering
Etagebyggeri	60	40	2.438 – 4.144 kr.	4.594 – 7.188 kr.

Økonomi

Landsbyggefonden har godkendt ændringerne i forhold til skema A og godkendt en indeksregulering af udgiften til de støttede arbejder fra første budgetlægning i 2013 og frem til licitationstidspunktet i 2020, i alt en forhøjelse af de støttede lån med ca. 4,3 mio. kr.

Økonomien for de ustøttede arbejder er uændret i forhold til skema A. Til gengæld er beløbet til egen finansiering og tilskud opskrevet fra 14.022.646 kr. i skema A til 20.911.389 kr. i skema B, som følge af indeksering samt justeringer i fordeling af de forskellige udgifter til denne post fra første budgetlægning i 2013 og frem til licitationstidspunktet i 2020, i alt en forhøjelse på ca. 6,9 mio. kr.

Som følge af kompleksitet og størrelse af renoveringsprojektet, har Landbyggefonden vurderet det nødvendigt at oprette en støttesag til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder. Disse arbejder udgør en udgift på 27.911.389 kr.

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 70.592.759 kr. svarende til 17.863 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 144 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 810 kr. kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 666 kr. m² pr. år pr. januar 2018.

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%	100.000 kr.
Realkreditinstitut	rente- og afdragsfrit lån 20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	100.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	100.000 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	100.000 kr.
	I alt 100%	500.000 kr.

Aalborg Kommunes andel på 100.000 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	59.427.646	38.405.000	7.000.000	14.022.646		Ikke beregnet
Ændring	+11.165.113	+4.276.370	0	+6.888.743		
Skema B	70.592.759	42.681.370	7.000.000	20.911.389		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 for den støttede lån er udregnet ved skema B til 42.681.370 kr., men noterer samtidig, at denne er foreløbig og principielt kan blive op til 100%.
Jf. § 98, stk. 1 i almenboligloven, kan kommunen yde garanti for lån til ustøttede arbejder eller såkaldte ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantiprocenten er udregnet ved skema B til 27.911.389 kr.

Som normalt ved renoveringssager, skal der stilles en række almindelige vilkår og en række særlige vilkår for støttetilsagnet.



Bilag:

Tegningsmateriale Rømers Have