



Punkt 10.

Godkendelse af skema B for renovering for Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 61 Bøgevej i Hals - Projekt og renoverings- og ombygningsudgift inden byggestart

2019-069001

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

renoveringsprojektet og den tilhørende finansieringsplan inden byggestart med en samlet renoverings- og ombygningsudgift på 6.499.000. kr.,

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

en kommunal garanti på max. 2.476.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

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

Beslutning:

Godkendt.

Rose Sloth Hansen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 61



Afdeling 61 består af 133 boliger, der er fordelt på flere adresser/områder i Hals by. Helhedsplanen omfatter kun afdelingens 25 boliger beliggende Bøgevej 2-40.

De 25 boliger består af 7 stk. 2-rums, 4 stk. 3-rums og 13 stk. 5-rumsboliger. Boligerne, der er beliggende på Bøgevej 2-12 er opført som to etages byggeri med boligstørrelser på 42-57 m². De resterende boliger beliggende på Bøgevej 14-40 er tæt/lavt byggeri med et areal på 102 m² og med egne haver. Det samlede areal for bebyggelsen udgør 2.042 m².

Renoveringen af boligerne vil give bebyggelsen et betydeligt byggeteknisk samt æstetisk løft.

Projekt

Skema A blev godkendt i byrådet den 17. juni 2019 (punkt 17).

Renoveringsarbejdet omfatter:

- Udskiftning af eternitplader til paptag med listetækning.
- Forstærkning af træremme henover indgangspartier mm.
- Forstærkning af spær i tagrum, hvor spærene er skåret over ved gl. ovenlys.
- Gennemgang af forankringer/beslag i tagrummet.
- Nyt udhæng i form af ændret stern og underbeklædning (det store kasseudhæng ændres til en tynd stern og inddækning af rem/spærender).



- Nye tagrender.

Herudover skal altangangen på etagebyggeriet renoveres/udskiftes på grund af omfattende betonskader, og der opføres nye altaner på havesiden.

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 og etagebyggeri	133	133	2.326 – 5.305 kr.	2.326 – 5.305 kr.

Økonomi

Landsbyggefondens har godkendt ændringerne i forhold til skema A. Den samlede renoveringsudgift er blevet mindre i forhold til den, der var beregnet ved skema A.

Den samlede renoveringsudgift godkendt ved skema A svarer til 8.710.401 kr., mens den ved skema B svarer til 6.499.000 kr. I alt et fald i den samlede renoveringsudgift på ca. 2,2 mio. kr., hvilket kan henføres til et godt licitationsresultat.

Økonomien for de støttede arbejder er til gengæld opskrevet fra 1.882.401 kr. i skema A til 2.476.000 kr. i skema B, som følge af en ny fordeling på støttede og u støttede arbejder. Det betyder, at den godkendte kommunegaranti ved skema A er forøget med ca. 594.000 kr. og kræver en ny godkendelse i Byrådet.

Økonomien for de u støttede arbejder svarende til 4.000.000 kr. ved skema A forbliver uændret ved skema B. De u støttede arbejder ved skema A viste kun et samlet beløb der inkluderede realkreditlån, tilskud og boligorganisationens egen finansiering. Ved skema B, er de u støttede arbejder udmøntet således boligorganisationens reducerede bidrag til egen finansiering bliver synligt.

Udgiften fordeles på alle afdelingens adresser/områder. Udgiften medfører ikke huslejestigninger, da der samtidig fremkommer besparelser i hele afdelingen i forbindelse med andre låneomlægninger mv.

Den samlede renoveringsudgift for de 25 boliger er beregnet til 6.499.000 kr. svarende til 3.183 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil ikke stige som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte. Den eksisterende husleje er 608 kr. m² pr. år pr. jan. 2019.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefondens 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.
Landsbyggefondens	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	100.000 kr.
Landsbyggefondens	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	U støttede	Egen Kapitaltilførsel	Kommunal
--------------	----------	------------	-----------------------	----------



	realkreditlån ¹⁾	realkreditlån og tilskud ²⁾	finansiering ³⁾	I (se ovenfor)	garanti ⁴⁾
		--- Kr. ---			
Skema A	8.710.401	1.882.401	4.000.000	2.828.000	- Ikke beregnet
Ændring	-2.211.401	+ 593.599	0	-2.805.000	-
Skema B	6.499.000	2.476.000	4.000.000	23.000	- Max. 2.476.000

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af de udstøttede lån samt tilskud i form af driftsstøtte, fællespuljetilskud, "egen trækingsret", henlæggelser og lokalt støttede lån.
- 3) Beløbet består af arbejder som boligselskabet gennemfører uden støtte eller tilskud.
- 4) 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 2.476.000 kr., 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 afd. 61 Hals