



Punkt 7.

Godkendelse af skema B for helhedsplan for Himmerland Boligforening afd. 10,12 og 13 i Søheltekarteret, Vestbyen - Projekt og renoverings- og ombygningsudgift inden byggestart

2019-058136

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

at den samlede renoverings- og ombygningsudgift forhøjes med 46.610.000 kr. til 178.863.000 kr.,

at der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 210.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),

at der bevilges en samlet kommunal garanti på maks. 85.040.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Jan Nymark Thaysen og Ole Risager var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 10,12 og 13.



De tre afdelinger, der er omfattet af projektet, omfatter flere blokke med i alt 127 boliger bestående af 1-, 2-, 3- og 4- værelser lejligheder. Antallet af boliger reduceres med 1 bolig i afd. 10, mens antallet af boliger i de to andre afdelinger forbliver uændrede efter renovering. Til gengæld sker der en omdisponering af en mindre del af boligerne.

Søheltekvarteret er en attraktiv bebyggelse beliggende i Aalborg Vestby. Det er hensigten med renoveringen at tilføre kvarteret nyt liv. Kvarteret er et typisk sammenhængende boligområde fra den tidlige efterkrigstid. Fysisk opretning og variation af boliger skal give ny dynamik i området, og sikre en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse fremover.

De 3 afdelinger er identiske i forhold til såvel byggemåde som problemstillinger. Derfor behandles de 3 sager parallelt med én helhedsplan "Søheltekvarteret" som grundlag.

Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af en række fælles problemstillinger, der i korte træk kan beskrives som stærkt nedslidte bygninger og boliger samt utidssvarende adgangsforhold og baderum.

I hovedtræk er der således akut behov for renovering af kloaksystem, vinduer, tage, badeværelser, vand- og afløbsinstallationer, elinstallationer, ventilation og lydisolering af lejlighederne.

Projekt



Skema A blev godkendt i byrådet den 10. december 2018 (punkt 10)

Den gennemførte licitation udviste en væsentlig overskridelse af projektets budgetramme. På den baggrund igangsatte Himmerland Boligforeningen en fornyet dialog med Landsbyggefonden. Efter et meget omfattende arbejde med at lokalisere besparelser, er det lykkedes at finde en løsning, der på ene side imødekommer Landsbyggefondens krav og på den anden side fastholder et rimeligt huslejeniveau for afdelingernes beboere.

Der er tale om totalreovering af ejendommene bygget i 1950'erne – i alt 16 opgange. Det er typiske murstensejendomme i 4 etager, som bortset fra klimaskærmen ikke er reoveret siden opførelsen. Klimaskærmen – tag og vinduer - blev udskiftet for ca. 30 år siden. Installationerne til vand, varme, el og afløb er totalt nedslidte. Badeværelserne er - typisk for perioden - meget små uden separat bruseplads. I projektet etableres tidssvarende baderum i alle lejligheder. I 25% af opgangene etableres elevatorer. I de opgange, hvor der etableres elevatorer, udvides de øverste lejligheder ved inddragelse af tagrummet. I alle lejligheder etableres balanceret ventilation.

I detailprojekteringen har der været fokus på stabilitet af bygningen i forbindelse med indbygning af elevatorer og nyt pudslag på vægge.

I forhold til det fremsendte materiale ved skema A, har det været nødvendigt at spare altaner i afd. 13 væk, for at få økonomien til at holde. Der bliver i stedet for etableret franske altaner.

Projektet vil overholde kravene i Bygningsreglementet 2018.

Byggeriets art

	Antal boliger før reovering	Antal boliger efter reovering	Husleje pr. måned efter reovering (2020-tal)
Etagebyggeri Afd. 10	14 stk. 2-værelses	26 stk. 2-vær. (heraf 12 stk. tilgængelighedsboliger)	4.129 kr. – 5.599 kr.
	67 stk. 3-værelser	49 stk. 3-værelser	4.591 kr. – 4.847 kr.
	-	5 stk. 4-værelser	6.489 kr. – 8.369 kr.
	81 stk. i alt	80 stk. i alt	
Etagebyggeri Afd. 12	4 stk. 1-værelse	4 stk. 1-værelse	3.505 kr.
	-	7 stk. 2-vær. (alle som tilgængelighedsboliger)	5.841 kr.
	17 stk. 3-værelser	19 stk. 3-vær. (heraf 7 stk. tilgængelighedsboliger)	4.732 kr. – 6.404 kr.
	13 stk. 4-værelser	4 stk. 4-værelser	7.631 kr. – 8.654 kr.
	34 stk. i alt	34 stk. i alt (heraf 14 stk. tilgængelighedsboliger og 4 stk. 2-plansboliger som udnytter tagetagen)	
Etagebyggeri Afd. 13	12 stk. 1-værelse	12 stk. 1-værelse	2.374 kr. – 2.877 kr.

Boligstørrelserne vil fremover variere fra ca. 60 m² til ca. 105 m².

Økonomi

Landsbyggefonden har godkendt ændringerne i forhold til skema A og godkendt en indeksregulering af udgiften til de støttede arbejder fra første budgetlægning 2017 og frem til licitationstidspunktet i 2019, i alt en forhøjelse af de støttede lån med ca. 22,9 mio. kr. for alle tre afdelinger.

Den samlede økonomi for alle tre afdelinger for egen finansiering og tilskud er opskrevet fra 52.124.000 kr. i skema A til 75.823.000 kr. i skema B, som følge af indeksregulering af udgiften, projektforbedringer samt det høje licitationsresultat fra første budgetlægning 2017 og frem til licitationstidspunktet i 2019, svarende til en forhøjelse på ca. 23,7 mio. kr.

Den samlede reoveringsudgift er beregnet til 178.863.000 kr. svarende til 20.685 kr. pr. m².

Husleje



Den gennemsnitlige årlige husleje fra skema A til skema B er uændret til 775 kr. pr. m² for afdeling 10 og 12. Den gennemsnitlige årlige husleje fra skema A til skema B er steget med 50 kr. til 850 kr. pr. m² for afdeling 13. Stigningen skyldes, at der er tale om etablering af nyt bad og køkken i meget små lejligheder.

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%	210.000 kr.
Realkreditinstitut	rente- og afdragsfrit lån 20%	210.000 kr.
Landsbyggefonden	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	210.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	210.000 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	210.000 kr.
I alt 100%		1.050.000 kr.

Aalborg Kommunes andel på 210.000 kr. blev godkendt i forbindelse med skema A.

Aalborg Kommunes medvirken i nærværende kapitaltilførsel er betinget af de øvrige parter medvirken.

Finansiering:

Afdeling 10

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån ¹⁾	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud ²⁾	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti ³⁾
			--- Kr. ---			
Skema A	80.049.000	38.405.000	10.000.000	31.644.000	-	Ikke beregnet
Ændring	+32.302.000	+13.795.000	0	+18.507.000	-	
Skema B	112.351.000	52.200.000	10.000.000	50.151.000	-	Maks. 52.200.000

Afdeling 12

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån ¹⁾	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud ²⁾	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti ³⁾
			--- Kr. ---			
Skema A	41.578.000	18.464.000	5.000.000	18.114.000	-	Ikke beregnet
Ændring	+12.981.000	+ 8.790.000	0	+ 3.620.000	-	
Skema B	54.559.000	27.254.000	5.000.000	22.305.000	-	Maks. 27.254.000

Afdeling 13

	Udgift i alt	Støttede realkreditlån ¹⁾	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud ²⁾	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti ³⁾
			--- Kr. ---			
Skema A	10.626.000	5.260.000	3.000.000	2.366.000	-	Ikke beregnet
Ændring	+ 1.327.000	+ 326.000	0	+1.001.000	-	
Skema B	11.953.000	5.586.000	3.000.000	3.367.000	-	Maks. 5.586.000

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 for afd. 10 til 89,36%, for afd. 12 til 78,54% og for afd. 13 til 99,35%, men noterer samtidig, at denne er foreløbig og principielt kan blive op til 100% for hver afdeling.

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



Bilag:

Materialet Søheltekvarteret