



Punkt 5.

Boligforeningen Vanggården – Roden 1, Gistrup – 36 almene ældreboliger med serviceareal – Endelig anskaffelsessum (skema C)

2013-1479

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 60.247.000 kr. for boligdelen,
et kommunalt grundkapitallån på 4.217.290 kr.,
en kommunal garanti på 35.181.055 kr. for realkreditlån til finansiering af boligdelen,
en gennemsnitlig årlig starthusleje for boligerne på 1.019 kr. pr. m2 og
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 8.688.000 kr. for servicearealerne.

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Krarup og Mads Duedahl var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boliger: Boligforeningen Vanggården, afd. 35 v/Alabu Bolig
Servicearealer: Aalborg Kommune, Ældre- og Handicapforvaltningen.

Institutionen Enghuset, der blev overtaget af kommunen fra den tidligere amtskommune, ligger i den østlige udkant af Gistrup.

Boligerne var utidssvarende og i forbindelse med en modernisering af institutionen besluttede Ældre- og Handicapforvaltningen i 2010 at afholde en projektkonkurrence, og i forbindelse hermed at sælge ejendommen. Der blev indarbejdet salgsbetingelser i konkurrencematerialet.

Ældre- og Handicapudvalget valgte Boligforeningen Vanggården som vinder af projektkonkurrencen. Vinderprojektet tog udgangspunkt i en total nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af et nyt byggeri med 36 moderne og tidssvarende boliger.

Byggeriet er opført som et cirkelformet 0-energibyggeri (passivhus) med et cirkelformet gangforløb og gårdrum og med variabel bygningshøjde varierende fra 1 etage mod nord til 2 etager mod syd. Boligerne er orienteret mod øst, syd og vest ud mod de omkringliggende arealer med adgang fra henholdsvis haveside og fra gange og fælles boligarealer. Der er på 1. sal etableret altaner med trappeadgang fra havesiden. Servicearealer og fælles boligarealer er orienteret mod gårdsiden.

Energikravene er opfyldt ved bl.a. at anvende øgede isoleringstykkelser i vægge, tage og gulve. Der er anvendt tre lags energiruder i vinduer og døre, og der er gjort meget ud af at undgå kuldebroer i byggeriet. Der anvendes fjernvarme til opvarmning. Ventilationsanlæggene er optimerede rent energimæssigt med op til 90% genvinding.

Det samlede etageareal er på 3.166 m², hvoraf boligdelen, inklusive fælles boligareal og fællelokaler, udgør 2.786 m². Servicearealerne udgør 380 m².

Byggeriet er opført af boligforeningen Vanggården og Aalborg Kommune. Vanggården har opført boligdelen og står også som driftsherre for denne del af byggeriet. Aalborg Kommune har købt det areal, hvor der skulle bygges servicearealer af Vanggården, har stået for opførelsen af servicearealerne og står også som ejer og driftsherre af disse. Servicearealerne udgør en integreret del af bebyggelsen, men er etableret som en selvstændig økonomisk og juridisk enhed, der er udskilt fra boligdelen som en ejerlejlighed tilhørende Aalborg Kommune.

Skema A blev godkendt i byrådet den 25. oktober 2010 (punkt 6).
Skema B blev godkendt i byrådet den 30. maj 2011 (punkt 19).

Ændringer i forhold til skema B:

Projektet er uændret i forhold til skema B. Der var budgetteret med en anskaffelsessum svarende til gældende maksimumbeløb på 21.610 kr. pr. m² for ældreboligbyggeri påbegyndt i 2011. Dette må ikke overskrides ved skema C. Dog kan der godkendes en overskridelse som følge af ekstraudgifter til regulering af entreprisekontrakter som følge af, at byggeperioden har været længere end den gældende 1-årige fastprisperiode. Denne indeksering, som er på 42.000 kr., kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumbeløbet.

Den samlede endelige anskaffelsessum er imidlertid steget med 484.000 kr., svarende til 0,8% i forhold til skema B. Den del af stigningen, der går udover indekseringen, og som er på 442.000 kr., skal derfor, som loven foreskriver, dækkes og finansieres særskilt af boligforeningen efter gældende regler og belaster derfor ikke huslejen i den nye afdeling.

Stigningen skyldes primært arbejder, der efterfølgende er besluttet udført som forbedringer af det udbudte projekt, som f.eks. kridering af vægge i gangarealer, tilkøb af ståltrappe ved hovedindgang, valg af bedre og mere vedligeholdelsesvenlig gulvclinke og ændring af vinylgulve til klinkegulve. Der er udført brandmæssige tilpasninger og etablering af selvstændige depotrum for beboerne samt rydning af skovareal nord for bygningen, hvilket ikke var indeholdt i udbuddet.



Den samlede stigning i den støtteberettigede anskaffelsessum i forhold til skema B er derfor kun på 42.000 kr.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
	--- Kr. ---				
Skema B	60.205.000	54.786.550	4.214.350	1.204.100	34.433.630
Ændring	+ 42.000	+ 38.220	+ 2.940	+ 840	+ 747.425
Skema C.	60.247.000	54.824.770	4.217.290	1.204.940	35.181.055

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet er beregnet af det långivende realkreditinstitut til 64,17%. Garantiprocenten er steget i forhold til den foreløbige beregning ved skema B.

Anskaffelsessummen for servicearealerne er steget med 475.000 kr. i forhold til skema B til 8.688.000 kr., svarende til 22.863 kr. pr. m². Stigningen skyldes primært øgede renteudgifter i byggeperioden og ekstra omkostninger til rådgivning, certificering som passivhus og energimærkning samt til tryk af tegninger.

Staten giver et tilskud på 40.000 kr. pr. bolig, som er tilknyttet servicearealerne, i alt 1.440.000 kr. Den resterende del af udgiften skal finansieres af Ældre- og Handicapforvaltningen.

Husleje for boligdel

Den gennemsnitlige årlige husleje er uændret i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige starthusleje udgør 1.019 kr. pr. m² pr. år.