



**Punkt 12.**

**Vivabolig, afd. 41, Forchammersvej - ansøgning om støtte til opførelse af 52 almene ældreboliger med serviceareal – skema A**

2014-41078

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender,  
at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 93.895.000 kr.,  
at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 9.390.000 kr., svarende til 10 % af anskaffelsessummen,  
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af boligdelen bevilges, og  
at der på statens vegne gives tilsagn om et tilskud på 2.080.000 kr. til opførelse af serviceareal til boligerne.

*Beslutning:*

*Anbefales*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Boligdel: Vivabolig, afd. nr. 41  
Serviceareal: Aalborg Kommune, Ældre- og Handicapforvaltningen

Projektet er med på boligprogram 2015 – 2018 med 52 ældreboliger og er planlagt opført i 2015.

Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger m.v. Projektet er gennemgået og bearbejdet i en projektgruppe, som er nedsat af Ældre- og Handicapforvaltningen.

Opførelsen af de 52 ældreboliger med tilhørende serviceareal, sker i tilknytning til eksisterende plejecenter – Birkebo. Byggeriets beliggenhed er på Forchammersvej nord for eksisterende plejecenter og øst for Hobrovej. Bygningen er et plejecenter med et demensafsnit.

Projektets hovedidé har været at skabe en levende og varieret bebyggelse, der byder på varierede forhold, oplevelser og forskelligartede boenheder.

At skabe en fælles og central ankomst til det samlede byggeri.

At skabe en bebyggelse med samlede og centralt placerede boligfællesarealer/servicearealer og etablering af gode og kvalitetsfyldte udeopholdsarealer.

Det eksisterende byggeri er opført som et "E" og det nye byggeri placeres i princippet som forlængelse af eksisterende længer. Hermed etableres et indre gårdrum, hvori den eksisterende sal (fremtidig foyer) er placeret. Forlængelsen af eksisterende længer forskydes, således at gangforløb bliver opbrudte i mindre forløb, som alle ender i et glasparti med kig ud mod omgivelserne og gårdrum. Hermed skabes et varieret bygningsvolumen som tilvejebringer varierede boenheder og gangforløb. Forskydningen skaber også variation i bygningsforløbet langs Forchammersvej, da den nye del er trukket tilbage på grunden og dermed skaber et grønt område mod Forchammersvej.

Der etableres udeopholdsarealer i bygningens "indre" i form af 2 gårdrum delt af foyéren. På anden sal etableres den nye store fællessal i forbindelse med køkken, toiletter og mødelokale. I forbindelse med dette etableres to større tagterrasser.

Alle boliger etableres som 2-rums boliger på ca. 78 m<sup>2</sup>. med en let demonterbar væg mellem opholdsrum og soveværelse. Alle boliger har enten dør til terrasse eller fransk altan.

Byggeriet opføres i 2 og 3 etager. Facaderne udføres som blank mur i teglsten.

Boligarealet på 4.052 m<sup>2</sup>, inklusive fælles boligarealer på 50 m<sup>2</sup>, ejes af boligorganisationen.

Servicearealerne er på 500 m<sup>2</sup>. og omfatter kontorer, mødelokaler, ad-hoc rum, personaletoiletter og rengøringsrum.

Servicearealerne skal ejes af Aalborg Kommune og drives af Ældre- og Handicapforvaltningen.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Planforhold
etagebyggeri	52 2-rums á ca. 78 m <sup>2</sup>	6.819 kr.	Lokalplan 3-2-105

Projektet ligger inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplanen.

Udvalget har på mødet den 7. oktober 2010 i forbindelse med behandlingen af en række støttesager fra det nyeste boligprogram, besluttet generelt at stille krav om, at kommunen, inden udarbejdelse af egentligt udbudsmateriale, skal godkende projektet med hensyn til bæredygtighed og arkitektur, idet udvalget ønsker at sætte fokus på disse områder ved såvel nybyggeri som ombygningsprojekter.

## Økonomi



Anskaffelsessum og finansiering for boligdelen:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Kommunal Garanti <b>1)</b>
- - - Kr. - - -				
93.895.000	82.628.000	9.390.000	1.878.000	Ikke beregnet

**1):** Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Den er foreløbig skønnet til 60 % af lånet. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 9 %, omkostninger 14 % og entrepriseudgifter 77 %.

Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 22.890 kr. svarende til det gældende rammebeløb i 2015 incl. energitillæg på 1.130 kr. (etagebyggeri).

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 1.049 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 696 kr. og de øvrige driftsudgifter, eksklusive forsyningsudgifter 353 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Den beregnede husleje og den samlede støtteberettigede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne er budgetteret til 11.500.000 kr., hvilket svarer til 23.000 kr. pr. m<sup>2</sup> som stort set svarer til rammebeløbet for boligarealerne. Statens tilskud til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 % af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Vilkår - Skema A - (skabelon - ældreboliger).doc