



Punkt 10.

Boligforeningen Fjordblink, afd. 35, Godsbanen - 175 almene ungdomsboliger - endelig anskaffelsessum (skema C)

2013-14707

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 190.144.000 kr.,

et kommunalt grundkapitalindskud på 13.310.000 kr.,

en kommunal garanti på 104.822.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet,

en gennemsnitlig årlig starthuseleje på 803 kr. pr. m² (fratrasket ungdomsboligbidrag) samt

at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen Fjordblink, afd. 35, v/ Alabu Bolig, Brohusgade 2B, 9000 Aalborg.

Projekt

Boligerne er opført som etagebebyggelse på Godsbanearialet på byggefelt 1A13. Boligerne er etableret i en ejerlejlighed for sig i en ny afdeling, nr. 35. Den del af stueetagen, der orienterer sig mod Campustorvet er etableret som en ejerlejlighed for sig, der ejes og drives af en eller flere private investorer. Tanken er at etablere funktioner ud mod torvet, der kan skabe liv og mangfoldighed i området.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned skema B 1)	Husleje pr. måned skema C 1)
etagebyggeri	175 stk. 2-rums á 50 m ²	3.325 kr.	3.346 kr.

1) I huslejen pr. måned er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m² pr. år.

Det samlede bruttoetageareal er på i alt 8.740 m².

Det er oplyst, at byggeriet overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010 i overensstemmelse med de krav, der er stillet i lokalplan 1-1-110 for Godsbanearialet.

Skema A blev godkendt på byrådsmøde, den 13.12.2010

Skema B blev godkendt på byrådsmøde, den 30.05.2011, pkt.17.

Byggeskadefond

Byggeskadefonden har ved 1 års eftersynet konstateret væsentlige byggeskader.

Det drejer sig om følgende skader:

- Altangange har fald mod bygning og opfugtning af facaden
- Utætte, fejlplacerede fuger ved yderdøre
- Manglende sålbænke ved vinduer og facader
- Svigt i facadebeklædning af zink og aluminium
- Vindspærre eksponeret for vejrlig.
- Ventilering af facadebeklædning
- Svigt i afvanding – ”grønne tage”.

Byggeskadefonden har anslået at udbedring af byggeskaderne for hele bebyggelsen vil beløbe sig til ca. 29,7 mio. kr.

Byggeskadefonden har ved brev af 14. august 2014 overfor boligforeningen givet tilsagn om at ville dække 95 % af udgifterne til udbedring af de anerkendte byggeskader for den almene boligdel i bebyggelsen (afd. 35 og 36). Boligforeningen skal selv dække 5 % af udgifterne, hvilket anslås til et beløb på i alt ca. 1.483.500 kr. for begge afdelinger. Andelen for afd. 35 anslås til 1.233.500 kr.

Afdelingen har fra driftens opstart en reguleringskonto med en saldo pr. 31.12.2014 på 869.527 kr. udgiften til udbedring af byggeskaderne vil blive reguleret herpå, og det resterende beløb på 363.973 kr. vil blive dækket af hovedforeningens dispositionsfond. Udgiften vil således ikke påvirke huslejen.

Udgifterne til udbedring af byggeskaderne for erhvervsarealerne i stueetagen skal afholdes af de private ejere.

Der pågår i øjeblikket en syn og skønssag. Udbedringsarbejderne kan derfor ikke igangsættes før den er afsluttet.

Byggeskadefonden vil rejse en regressag mod de ansvarlige for skaderne.

Ændringer i forhold til skema B:



Projektet er i princippet uændret i forhold til skema B.

Økonomi:

Den samlede stigning i anskaffelsessummen i forhold til skema B er på 1.382.000 kr. svarende til en stigning på 159 kr. pr. m² eller 0,7 %. Det svarer til en samlet anskaffelsessum på 21.756 kr. pr. m².

Maksimumbeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2011 er på 21.610 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.070 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Byggeriet skal finansieres indenfor nævnte beløb og ifølge almenboligloven må maksimumbeløbet inkl. energitillæg godkendt ved skema B ikke overskrides ved byggeriets aflevering (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 kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumbeløbet.

Anskaffelsessummen er steget med 1.382.000 kr. hvilket svarer til indekseringsbeløbet.

Stigningen i entreprisudgifterne på 4.083.000 kr. skyldes blandt andet valg af en bedre type epoxygulve, foldedøre for at gøre boliger til 2-rums boliger samt opgradering af inventar m.m.

Reduktionen i grundudgifterne på 1.300.000 kr. skyldes at tilslutningsafgifterne er blevet mindre end anslået ved skema B.

Reduktionen i omkostninger på 1.401.000 kr. skyldes mindre udgifter til byggelånsrenter og øvrige finansielle udgifter.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig bidrag 2)
	--- Kr. ---					
Skema B	188.762.000	171.773.000	13.213.000	3.775.000	Ikke beregnet	294.000
Ændring	+ 1.382.000	+ 1.258.000	+ 97.000	+ 28.000	0	0
Skema C	190.144.000	173.031.000	13.310.000	3.803.000	104.822.000	294.000

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er beregnet af det långivende realkreditinstitut til 60,58 % af lånebeløbet.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 168 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2011. Heraf betaler kommunen 20 % og staten 80 %.

Sagen medfører ikke kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 5 kr. i forhold til skema B til 971 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 650 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 321 kr. pr. m² pr. år.

Den gennemsnitlige starthusleje, hvor der er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m², udgør 803 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Kortbilag