



Punkt 12.

Vivabolig – 90 almene ungdomsboliger - Kjellerupsgade 12 / Søndergade 62 - Endelig anskaffelsessum (skema C)

2013-34643

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 97.245.000 kr.,

et kommunalt grundkapitalindskud på 6.807.000 kr.,

en kommunal garanti på 65,22% vedrørende realkreditlån kr. 88.493.000 til finansiering af projektet,

en gennemsnitlig årlig starthuseleje på 790 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

Udvalget finder det utilfredsstillende, at der er så stor en overskridelse i forhold til skema B.

På baggrund af flere lignende tilfælde ønsker Udvalget at få fremsendt en generel liste over merforbrug i forhold til den godkendte entreprisedgift ved skema B.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig, Vesterbro 23, 9000 Aalborg, afdeling 10 (tidligere Boligselskabet Limfjorden, afdeling 33)

Ungdomsboligerne er skabt ved omdannelse og udvidelse af en eksisterende kontorbygning samt ny tilbygning. Ungdomsboligerne er sammenbygget med nabobygningen (tidligere Symfonien), hvor der ligeledes bygges nye almene ungdomsboliger.

Intentionen har været at skabe liv i et spændende område, hvor der er meget variation i bebyggelsen. Området rummer såvel bygninger med industrielle udtryk og mindre byhuse inden for kort afstand. Med udgangspunkt i forskelligheden i bybilledet er kontorbygningen nu ændret til en moderne bebyggelse, der fortolker stedets muligheder samtidig med, at den oprindelige bygningsstruktur er bevaret.

Byggeriet er i 5 etager og indeholder 90 ungdomsboliger, der gennemsnitligt har en størrelse på 50 m². Det samlede boligareal er 4.500 m².

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema B	Husleje pr. måned Skema C
Etagebebyggelse	90 stk. 2-rums boliger med bad/toilet og køkken (50 m ²)	3.292 kr.	3.292 kr.

Huslejen er eksklusiv forbrugsafgifter og er angivet med fradrag af ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m² pr. år.

Skema A blev godkendt i byrådet den 14. juni 2010 (pkt. 20).

Skema B blev godkendt i byrådet den 9. maj 2011 (pkt. 6).

Ændringer i forhold til skema B:

De samlede grundudgifter er reduceret med 1.079.000 kr., hvilket skyldes en besparelse i tilslutningsafgifterne på 1.224.000 kr. Denne besparelse er gennemført ved at bruge det etablerede system til den eksisterende bebyggelse.

Entrepriseudgifterne er steget med 5.944.481 kr., hvilket skyldes, at bygherre efter udbud og efter godkendelse af skema B, har valgt materialer af bedre kvalitet til bebyggelsen.

Omkostningerne er steget med 2.235.199 kr., hvilket primært skyldes, at byggelånsrenterne er forhøjet på grund af en forlænget byggetid, samt at beløbet var budgetteret for lavt.

Den samlede stigning i anskaffelsessummen er 7.197.000 kr. i forhold til den anskaffelsessum, der blev godkendt ved skema B. Beløbet svarer til en overskridelse på 7,4%. Da skema B anskaffelsessummen (med visse undtagelser) ikke må overskrides herefter, er konsekvensen, at overskridelsen skal dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. På den måde kommer overskridelsen ikke direkte til at påvirke huslejen i afdelingen. Denne bestemmelses formål er alene at beskytte den nye afdelings lejere mod huslejestigning forårsaget af uforudsete udgifter under byggeriet.

Økonomi

Den samlede støtteberettigede anskaffelsessum, der nu søges godkendt, er således uændret i forhold til skema B. Anskaffelsessummen er 21.610 kr. pr. m².

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

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 31 %, håndværkerudgifter 56 % og omkostninger & gebyrer 13 %



Den gennemsnitlige årlige husleje er beregnet til 958 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 659 kr. og de øvrige driftsudgifter, eksklusive forsyningsudgifter 299 kr. pr. m² pr. år.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerind- skud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 2)
			--- Kr. ---			
Skema B	97.245.000	88.493.000	6.807.000	1.945.000	Se nedenfor	ca. 152.000
Ændring	0	0	-	-		-800
Skema C.	97.245.000	88.493.000	6.807.000	1.945.000		151.200

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 65,22 % 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 2010. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

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

Husleje

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

Den gennemsnitlige starthusleje, hvor der er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m², udgør 790 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Tegninger af projektet