



Punkt 7.

Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart - (Skema B) Plus Bolig, afd. 122, Visionsvej 1-3, 9000 Aalborg -104 almene ungdomsboliger

2015-060128

By- og landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, og at

der godkendes en støtteberettiget anskaffelsessum på 115.096.000 kr.,

der godkendes et kommunalt grundkapitalindsud på 11.510.000 kr.,

der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr m2 pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 % og

der bevilges den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet.

Beslutning:

Godkendt.

Jens Toft-Nielsen kan ikke godkende, idet det efter hans opfattelse virker uheldigt, med det fokus byrådet har på husleje, der kan betales, at boligselskabet efter godkendelse af skema A med en husleje på 3080 kr. nu har forhøjet huslejen 10%, med den begrundelse, at man havde glemt, at kreditforeningen skulle have bidrag, samt forøgede driftsudgifter.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig, afdeling 122, Visionsvej 1 – 3, 9000 Aalborg.

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013 – 2015 og er planlagt opført i 2016/2017.

Ungdomsboligprojektet får en markant placering ud imod krydset mellem Sønderbro og indkørslen til Eternitgrunden, Poul Larsens Vej. Som en del af den samlede bebyggelse indgår de bevaringsværdige tvillingesiloer i 32 meters højde. Siloerne bidrager i samspil med de nye ungdomsboliger til Eternitområdets nye fortælling.

Siloerne renoveres, så de fremover kan anvendes af beboerne som cykelskur, udeopholdsrum, værksteder og udsigtsplatform.

Boligerne er placeret på hver sin side af en central fælles adgangsvej, der deler bygningen på langs, og giver en beskyttet adgang til boligerne.

Boligerne bliver alle udstyret med egne vaskefaciliteter i badeværelset og en opvaskemaskine i køkkenet.

Bygningsstrukturen er udlagt efter lokalplanens anvisninger om omfang og etagehøjder. Det nye byggeri følger de nedrevne industrihaller bygningsretning og består af tre forskudte volumener, hvor bygningshøjden stiger fra tre til syv etager, fra vest mod øst.

I mellemrummene mellem de tre volumener sammenkædes bygningen af markante adgangstårne, som også indeholder depoter og fællesrum.

Projektet bidrager til lokalplanens intentioner om at skabe et sammenhængende grønt parkmiljø langs Sønderbro, der breder sig op imellem bygningerne.

Det primære udeopholdsrum, der er med til at binde nybyggeri og siloer sammen, er placeret på nordsiden af bygningens laveste del. Et hegn mellem siloerne og boligerne afskærmer mod vind og støj fra vest, men opfylder ikke fuldt ud støjkrav. Derfor er der som et supplement til udeophold også etableret en fælles tagterrasse placeret på taget af den mellemste bygning og som skal opfylde støjkravene. Tagterrassen er afskærmet for støj og vind. I toppen af de to centrale adgangstårne er der indrettet mindre fællesrum og i stueetagen er der et større fællesrum.

Bygningens facader med forskudte vinduespartier og altaner opføres i hvid facadepuds, altanerne udføres i okkerfarvede betonrammer og glas. Bygningens trappetårne fremstår med en mørk okkerfarvet facadepuds, der fremhæver de markante bygningselementer.

Det samlede etageareal er på 5.200 m².

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-2-107.

Byggeriet er projekteret, så det som minimum overholder energikravene til i energiklasse 2020 i bygningsreglement 2015.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A 1)	Husleje pr. måned Skema B 1)
Etagebyggeri	104 stk. 1-rums á ca. 50 m ²	3.080kr.	3.379kr.

1) Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m² pr. år.

Baggrund for ansøgning

Skema A blev godkendt i byrådet den 09.02.2015 (punkt 1).



Projektet har været udbudt i totalentreprise. Entrepriseudgifterne svarer stort set til de budgetterede udgifter ved skema A. Projektet er derfor stort set uændret i forhold til skema A.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A faldet med 536 kr. pr. m². til 22.134 kr. pr. m². Det er således lidt lavere end det gældende maksimumbeløb (incl. energitillæg) på 23.140 kr. pr. m².

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 26%, omkostninger 11% og håndværkerudgifter 63 %.

Byggeriet skal finansieres indenfor nævnte beløb og ifølge almenboligloven må rammebeløbet inkl. energitillæg godkendt ved skema B ikke overskrides ved byggeriets aflevering (skema C).

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 72 kr. i forhold til skema A til 811 kr. pr. m². (fratrullet ungdomsboligbidrag på 180 kr./m²/år). Heraf udgør kapitaludgifterne 673 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 318 kr. pr. m² pr. år.

Årsagen til stigningen skyldes at kapitaludgifterne er steget med 38 kr., hvilket blandt andet skyldes, at der ikke har været afsat beløb til bidrag til kreditinstitutter i skema A. Driftsudgifterne er steget med 34 kr. pr. m² pr. år. hvilket skyldes, at administrationsbidraget er steget i forhold til skema A. Ligeledes er posterne til dispositionsfondene, almindelig vedligehold og planlagt periodisk vedligehold og fornyelse steget. Ovennævnte beløb for huslejer er bruttotal før fradrag for ungdomsboligbidrag.

Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. november 2015:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 2)
			--- Kr. ---			
Skema A	117.884.000	103.738.000	11.788.400	2.358.000	Ikke beregnet	187.200
Ændring	- 2.788.000	-2.454.000	- 278.400	- 56.000	-	1.040
Skema B.	115.096.000	101.284.000	11.510.000	2.302.000	66.150.000	188.240

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 foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut. Garantiprocenten er foreløbigt beregnet til 65,29 %.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2016. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

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

Anskaffelsessummen er lidt lavere end maksimumsbeløbet. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.



Bilag:

Oversigtskort

(Skema B) - Almindelige og særlige vilkår

Projektmappe