



Punkt 7.

Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 66 almene ældreboliger mm. - Domea.dk - afd. 02 - Demensplejehjemmet Tornhøjhaven, Aalborg Øst (skema A)

2015-063649

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 119.634.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 11.963.400 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen, og

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og at der på statens vegne gives tilsagn om et tilskud på 2.640.000 kr. til opførelse af servicearealer.

Kirsten Algren kan **ikke anbefale**, da hun ikke kan godkende fordelingen af m² i multisalen på henholdsvis boligareal og serviceareal

Beslutning:

Anbefales.

**Sagsbeskrivelse.****Bygherre:**

Boligdel: Domea.dk, afd. nr.02

Servicedel: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen

Projekt:

Projektet er med på boligprogrammet 2015-2017 med 66 ældreboliger og er planlagt opført i 2016/17. Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger.

Der har været afholdt en projektkonkurrence om udformningen af byggeriet hvor tre teams blev prækvalificeret. Det vindende team blev Domea.dk med arkitektfirmaet Friis og Moltke, Ingeniør MOE samt landskabsarkitekt Møller og Grønberg. Projektet er gennemgået og bearbejdet i en projektgruppe, som er nedsat af Ældre- og Handicapforvaltningen. Der har desuden været afholdt et dialogmøde med BLF hvor bl.a. bæredygtighed og arkitektur er blevet diskuteret.

Demensplejehjemmet, bliver efter ønske fra Ældre- og Handicapforvaltningen placeret på Tornhøjvej i Aalborg Øst. Byggeriet tænkes udformet som en form for landsby, hvor bygningerne danner rammen om et trygt fællesskab med et indre have. Byggeriet kommer ud over de almene boliger til at bestå af 6 kommunale boliger hver på 50 m², servicearealer og et dagcenter til demente. De 66 almene boliger bliver hver på brutto 75 m² inkl. fællesboligarealer. Herudover etableres et fælleshus på 220 m². Arealet skal ikke medregnes i beboernes individuelle boligareal. Bebyggelsen bliver fordelt på to plan, dog med hovedparten beliggende i stueplan.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Planforhold
Etagebyggeri	66 1-rums á. 75 m ²	6.675 kr.	Lokalplan 4-5-102

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-5-102, der behandles på byrådets møde den 29.02.2016.

Byggeriet projekteres, så det overholder bygningsreglement 2010 med tilføjelser af energimæssige krav iht. Klasse 2020. Endvidere er der sat krav om at Aalborg Kommunes bæredygtighedsmanual respekteres.

Økonomi.**Anskaffelsessum og finansiering for boligdelen:**

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunalgrundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
119.634.000	105.277.920	11.963.400	2.392.680	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.

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

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 13%, omkostninger 16 % og håndværkerudgifter 71 %.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.071 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 737 kr. pr. m² pr. år og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 334 kr. pr. m² pr. år.



Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 23.140 kr. Til beregningerne er brugt gældende rammebeløb i 2016 inkl. energitillæg på 1.140 kr. for etagebyggeri. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

Den samlede anskaffelsessum for de kommunale servicearealer er budgetteret til 16.665.000 kr., hvilket svarer til en m² på 23.145 kr. tilsvarende prisen på boligerne. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog max. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Oversigtskort

Vilkår for støtte til almene ældreboliger (Skema A)

Facade- og plantegninger