



Punkt 11.

**Godkendelse af projekt med 18 familieboliger og 62 ungdomsboliger - Himmerland Boligforening, afd. 84, DLG , Skema B**

2017-000236

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, herunder at den støtteberettiget anskaffelsessum er uændret fra Skema A til B og ligger på 103.138.000 kr., at det kommunale grundkapitalindskud er uændret fra Skema A til B og udgør 10.314.000 kr., og at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Jens Toft-Nielsen kan ikke godkende, idet de 62 ungdomsboliger ikke indrettes som 2-værelses deleboliger. Deleboliger giver plads til flere unge og billigere husleje, der passer bedre til SU. Samtidig mindskes priset på de billige boliger i den ældre boligmasse. Da bygningen er en nybygning, ville det være muligt at ændre tegningerne, så deleboliger muliggøres.*

*Mariann Nørgaard var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse:

**Bygherre:** Himmerland Boligforening, afd. 84.

**Projektet:** Projektet er med på boligprogram 2015-2017.

Himmerland Boligforening ønsker at etablere 62 ungdomsboliger og 18 familieboliger på Østre Havnegade 38 i Aalborg C, der hvor den gamle DLG silo stod.

I forhold til det fremsendte materiale ved Skema A behandlingen den 5. jan. 2017, er der alene sket småjusteringer. For at skabe større åbenhed isættes der i stueplan et ekstra vindue i syd gavlen ved vaskeriet. Der etableres to udvendige trapper fra rampen ned til vejen, dette for at skabe god adgang til det omkringliggende terræn og der etableres et mindre antal cykelparkeringspladser uden for bygningen.

Ungdomsboligerne placeres fra stueetagen og op til og med 4. sal. Familieboligerne kommer til at ligge på 5.-7. sal.

Ungdomsboligerne bliver som udgangspunkt indrettet som 1- rums boliger på brutto 50 m<sup>2</sup>. Der er dog mulighed for, at boligerne senere kan opdeles med to mindre værelser. Familieboligerne bliver indrettet som 2- og 3-værelses boliger på 63-115 m<sup>2</sup>.

Ungdomsboligerne og familieboligerne får fælles adgangsforhold inkl. elevator. Adgangen sker enten via rampe eller trappe. I stueplan etableres vaskeri og viceværterkontor. Der etableres cykelparkering og depotrum i eksisterende kælder, derudover laves der ikke fælleslokaler for boligerne. Der hører ikke parkeringspladser til den almene boligdel. Disse henvises til områdets eksisterende og kommende parkeringshuse.

Mod fjorden indrettes et offentligt tilgængeligt ude-opholdsareal, et byrum for alle byens borgere og ikke kun for husets beboere.

Projektet overholder kravene til energiklasse 2015.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. Måned ekskl.forbrug. Skema A 1)	Husleje pr. Måned ekskl.forbrug Skema B 1)
Etagebyggeri	62 stk. 1-rums á ca. 50 m <sup>2</sup>	3.700 kr.	Uændret
	18 stk. 2-3 rums á 63-115 m <sup>2</sup>	5.637-10.290 kr.	Uændret

1) Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 181 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.



## Økonomi

### Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 2)
	--- Kr. ---					
Skema A	103.138.000	90.761.000	10.314.000	2.063.000	Ikke beregnet	112.220
Ændring	+ 0	0	0	+	-	-
Skema B.	103.138.000	90.761.000	10.314.000	2.063.000	Max.90.761	112.220

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantistillelse kan først beregnes når byggeriet er afsluttet, hvorfor den kommunale garanti er sat til op til 100 % af belåningen. Garantien er dog foreløbig beregnet til 54,95 % af lånebeløbet svarende til 49.878.000 kr.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 181 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for tilsagn meddelt i 2016. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 18,3 %, omkostninger 5,4 % og håndværkerudgifter 76,3 %.

Både for ungdomsboligerne og familieboligerne er der brugt maksimumsbeløb for 2016 inkl. energitillæg (etagebyggeri).

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 1.061 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 666 kr. og de øvrige driftsudgifter eks. forsyningsudgifter 400 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.



Bilag:

DLG kortudsnit

Tegninger DLG - 23.01.2017