



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Punkt 11.

Vivabolig - Annebergvej 71 – 50 almene ældreboliger med serviceareal - Endelig anskaffelsessum (skema C).

2013-21948.

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 79.657.000 kr. for boligdelen,
et kommunalt grundkapitallån på 5.575.990 kr.,
en kommunal garanti på 45.196.187 kr. for realkreditlån til finansiering af boligdelen,
en gennemsnitlig årlig starthusleje for boligerne på 954 kr. pr. m² og
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 7.585.000 kr. for servicearealerne.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligdel: Vivabolig, afdeling 31 (tidligere Boligselskabet Limfjorden)
Serviceareal: Aalborg Kommune, Ældre- og Handicapforvaltningen

Byggeriet er opført på Annebergvej i haven mellem det tidligere ”Søskendehjem” (nu kontorbygning) og ældrecentret Vestergården. Byggeriet er i 2 etager og opført parallelt med det eksisterende ældrecenter og koblet sammen med dette med en sammenbygning, som også fungerer som ankomstareal og ”torv” for hele bebyggelsen.

Byggeriet er opdelt i 4 boenheder, 2 stk. af 13 boliger og 2 stk. af 12 boliger. Boenhederne er placeret henholdsvis nord og syd for ”torvet”, og er afsluttet med et fælles opholdsareal i hver ende. Boligerne er sammenbygget parvis og forskudt, så der opstår små opholdsniche mellem boligerne. Servicearealerne er placeret ved ”torvet” og de fælles opholdsarealer.

Der er lagt vægt på, at man udefra kan læse bygningens opbygning. Boligerne er opført i røde teglsten. Servicearealer og boligfællesarealer er udført med facadebeklædning i lyse plader og større glaspartier, så disse arealer fremtræder som et hus i huset.

Byggeriet er tilpasset det eksisterende byggeri, som også fremtræder i røde teglsten og med lyse/hvide vinduespartier og brystninger.

Det samlede etageareal er på 4.272 m², hvoraf boligdelen, inklusive fælles boligareal på 633 m², udgør 3.914 m² og servicearealet 358 m².



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Byggeriet er opført af boligselskabet Vivabolog, der også er driftsherre på boligdelen. Aalborg Kommune har købt servicearealerne, som udgør en integreret del af bebyggelsen, men er etableret som en selvstændig økonomisk og juridisk enhed, der er udskilt fra boligdelen som en ejerlejlighed.

Skema A blev godkendt i byrådet den 13. december 2010 (pkt. 41).

Skema B blev godkendt i byrådet den 20. juni 2011 (pkt. 15).

Ændringer i forhold til skema B:

Projektet er i princippet uændret i forhold til skema B. Anskaffelsessummen er imidlertid reduceret med ca. 4,9 mio. kr. svarende til en reduktion på ca. 6 % og den endelige anskaffelsessum er på 20.352 kr. pr. m².

Den lavere anskaffelsessum i forhold til skema B skyldes dels lavere grundudgifter, især lavere tilslutningsafgifter, end der var budgetteret med samt lavere omkostninger, hvor byggelånsrenter og øvrige finansielle udgifter er under det halve af, hvad der var budgetteret med ved skema B. Grundudgifter er faldet med ca. 1,7 mio. kr. og omkostningerne er faldet med ca. 4,2 mio. kr. Entreprisudgifterne er steget med ca. 1 mio. kr.

Der var ved skema B budgetteret med en anskaffelsessum på 21.610 kr. pr. m², inklusiv energitilæg, svarende til gældende maksimumbeløb for ældreboligbyggeri påbegyndt i 2011.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema B	84.582.000	76.969.620	5.920.740	1.691.640	47.064.898
Ændring	- 4.925.000	- 4.481.750	- 344.750	- 98.500	- 1.868.711
Skema C.	79.657.000	72.487.870	5.575.990	1.593.140	45.196.187

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 beregnet af det långivende realkreditinstitut til 62,35 %.

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



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Anskaffelsessummen for servicearealerne er uændret på 7.585.000 kr. i forhold til skema B, svarende til 21.187 kr. pr. m². Staten giver et tilskud på 40.000 kr. pr. bolig, som er tilknyttet servicearealerne, i alt 2.000.000 kr. Den resterende del af udgiften skal finansieres af Ældre- og Handicapforvaltningen.

Husleje for boligdel

Den gennemsnitlige årlige husleje er reduceret med 36 kr. i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige starthusleje udgør 954 kr. pr. m² pr. år.

Beslutning:

Anbefales.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014