



**Punkt 9.**

**Godkendelse af 145 ungdomsboliger Nyhavnsgade, Plusbolig afd. 19 (Skema A)**

2016-024390

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 160.899.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 16.089.900 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen,

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og

at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 181 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Plus Bolig, afd. 19.

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

Plus Bolig ønsker at etablere 145 ungdomsboliger i Nyhavnsgade i Aalborg C. Nyhavnsgade-projektet er en del af udviklingsområdet ved Østre havn, og består af to bygninger, der fremstår som variationer over samme arkitektoniske ide. Begge bygninger er placeret langs med Nyhavnsgade, og er med til at definere et urbant gårdrum mod nord og Østre havn. Adgangen til boligerne sker fra gårdrummet via svalegange. Disse udføres med opholdsarealer, og er således med til at skabe en levende facade mod havnebassinet.

Bygningerne udføres med skift i højde og teglfarve og fremstår varieret og levende. Bygningerne kan visuelt aflæses som mindre enheder, der er bygget sammen. Hvor Nyhavnsgade 2 lægger sig parallelt med vejen, så forskyder Nyhavnsgade 1 sig og underordner sig stiforløbet. Der er lagt vægt på, at beboerne har godt udsyn og gode lysforhold. Således er facaderne udført med store vinduespartier i en varieret komposition, og alle boliger har adgang til almindelig eller fransk altan. Teglfacaderne signalerer kvalitet og soliditet og er på gavlene yderligere detaljeret med mønstermurværk.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug	Plangrundlag
Etagebyggeri	145 1 og 2 rumms boliger å gns. 48 m <sup>2</sup>	3.144 kr.*	Lokalplan1-4-108

\*huslejen er fratrukket ungdomsboligbidrag på 181 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Der etableres 20 stk. 1-rums boliger á 47 m<sup>2</sup> og 125 2-rums boliger á 48 m<sup>2</sup>.

Det fremsendte projekt er vurderet at kunne holdes inden for rammerne af den eksisterende lokalplan.

Byggeriet overholder kravene til lavenergibygningsklasse 2015.

## Økonomi.

### Anskaffelsessum og finansiering.

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
160.899.000	141.591.120	16.089.900	3.217.980	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.

I boligprogrammet var der oprindeligt afsat 15,6 mio. til grundkapital, svarende til 90 stk. familieboliger (stay-bolig). Projektet er efterfølgende blevet aftalt ændret til 145 stk. ungdomsboliger. Udvidelsen betyder en merudgift til grundkapitalindskud på 453.800 kr.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 21,3%, omkostninger 9,5% og håndværkerudgifter 69,2%.



Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er for ungdomsboligerne på 23.181 m<sup>2</sup> kr., hvilket er lidt lavere end det gældende rammebeløb i 2017 inklusive energitillæg på 1.140 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 960 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 707 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 254 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.



Bilag:

Ungdomsboliger, Nyhavnsgade 1 & 2.pdf