



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

Punkt 14.

Plus Bolig - afdeling 12 - Beddingen 9, 9000 Aalborg - 166 almene ungdomsboliger - endelig anskaffelsessum (skema C).

2013-30602.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender, en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 177.229.000 kr., et kommunalt grundkapitalindskud på 12.406.000 kr., en kommunal garanti på 99.788.267 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet og en gennemsnitlig årlig starthusleje på 694 kr. pr. m² (fratrasket ungdomsboligbidrag) samt at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig, afdeling 12.

Projektet er en del af det godkendte boligprogram 2011-2014.

Projektet omfatter opførelse af 166 almene ungdomsboliger á 49 m², inklusive fællesareal. I skema A var der søgt om 168 almene ungdomsboliger. Projektet er således reduceret med 2 ungdomsboliger.

Bebyggelsen er placeret ved Østre havn på Beddingen, og har dermed udsigt og adgang til det attraktive havnerum, hvor mange af byens nyeste kulturtilbud har til huse. Offentlig transport, og dermed adgangen til byens uddannelsesinstitutioner, ligger få minutters gang fra bebyggelsen.

Ungdomsboligprojektet er disponeret som et højt og slankt bygningsvolumen i varierende etagehøjder. Bygningsvoluminet er bearbejdet ud fra de intentioner som lokalplanen lægger op til, og dermed tilpasset den store skala som er kendetegnende for denne del af havnestrækket, med Østhavnen og KMD som nærmeste naboer.

Ankomsten til boligerne sker via et stort og gennemlyst trapperum, som giver adgang til den indeiggende fordelingsgang.

Fælles faciliteter – cykelparkering, vaskeri m.m. samt lokalerne med socialt og fællesskabsorienteret sigte er placeret i underetagen. Fra fælleslokalerne er der direkte adgang til en forsænket gårdhave. Gårdhaven er udformet med sidde/trappeanlæg som giver en fin adgang til de grønne arealer som grænser op til havnebassinet ved Østre havn.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

152 af ungdomsboligerne er disponeret som 2-rumsboliger med eget køkken og bad mens der er 14 boliger som 1-rumsboliger med køkken og bad.

6 af ungdomsboligerne beliggende på 9. etage er indrettet som 2-etages boliger med intern trappeforbindelse i den enkelte bolig.

Ved at vende boligens orientering, er det lykkedes at tilvejebringe boliger hvor både soverum og opholdsrum er orienteret væk fra fordelingsgangen.

Der er etableret ude-/opholdsarealer, parkeringspladser samt depotrum.

Projektet ligger inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplan 1-4-104.

Det samlede bruttoetageareal er på i alt 8.205 m².

Skema A blev godkendt i byrådet den 13.12.2010 (pkt. 27).

Skema B blev godkendt i byrådet den 10.10.2011 (pkt.11).

Ændringer i forhold til skema B:

Projektet er i princippet uændret i forhold til skema B. Der var budgetteret med en anskaffelsessum svarende til gældende maksimumbeløb. Dette må ikke overskrides ved skema C.

Den endelige anskaffelsessum er imidlertid steget med 6.151.000 kr., til 183.380.000 kr., svarende til en stigning på 3,5 % i forhold til skema B. Overskridelsen af den samlede anskaffelsessum skyldes hovedsageligt, at der har været afsat et for lille beløb til tilslutningsafgifter.

Plus Bolig har oplyst, at overskridelsen vil blive finansieret af boligforeningens dispositionsfond, som loven foreskriver, og må ikke belaste huslejen i den nye afdeling.

Der har været yderligere udgifter til uforudseelige arbejder på ca. 6.185.000 kr. Det drejer sig hovedsageligt om ekstra udgifter til bjælker og etagedæk, malerbehandling af betonvægge og belægningsarbejder.

Der er samtidig sket en reduktion i omkostninger på 5.524.000 kr. Det skyldes blandt andet reduktion i udgifter til teknisk rådgivning, byggesagshonorar, byggeadministration og byggelånsrenter.

Den samlede støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C er derfor uforandret i forhold til skema B.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2011 er på 21.610 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.070 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
			--- Kr. ---			
Skema B	177.229.000	161.278.000	12.406.000	3.545.000	99.590.000	ca. 270.950
Ændring	0	0	0	0	198.267	4.738
Skema C.	177.229.000	161.278.000	12.406.000	3.545.000	99.788.267	275.688

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er beregnet af det långivende realkreditinstitut til 61,87 % af lånebeløbet.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 168 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2010. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

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

Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 5 kr. pr. m² i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige starthusleje, hvor der er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m², udgør 694 kr. pr. m² pr. år eksklusiv forbrugsafgifter, som udgør 180 kr. pr. m².

Den gennemsnitlige månedlige starthusleje, hvor der er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m² er på 2.892 kr.

Beslutning:

Anbefales.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014