



Punkt 15.

Godkendelse af projekt med 90 familieboliger, Himmerland Boligselskab afd. 78 og 86, Tornhøjgaardsparken (skema A)

2016-045249

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 98.582.000 kr. (afd. 78)

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 40.783.000 kr. (afd. 86). I alt 139.365.000 kr. for de 90 boliger.

at der til Landsbyggefonden ydes grundkapitalindsud på 9.858.200 kr. til afdeling 78

at der til Landsbyggefonden ydes grundkapitalindsud 4.078.300 kr. for afdeling 86. I alt for det samlede projekt 13.936.500 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen.

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projekterne bevilges.

Beslutning:

Anbefales.

**Sagsbeskrivelse.**

Bygherre: Himmerland Boligselskab afd. 78 og 86.

Projektet er med på boligprogram 2015-2018.

Himmerland Boligselskab ønsker at etablere i alt 90 familieboliger som del af Kick Start projektet i det østlige Aalborg. Sammen med projektet opfører en privat bygherre en dagligvarebutik, et cafe-område samt 20 private boliger. Boligerne placeres, hvor den tidligere Tornhøjgaard lå. Senest er der i området givet tilladelse til to andre almene bebyggelser - demensplejehjem og boliger til personer med handicap.

Projektet bliver fra start opdelt i to, da der i det ene byggefelt bygges en ejerlejlighedsopdelt bygning med flere bygherrer. Der oprettes derfor to nye almene afdelinger – afd. 78 og 86. Afdeling 78 kommer til at indeholde i alt 60 stk. 3-4 rums almene familieboliger. Afdeling 86 kommer derimod til at ligge i samme bygning som dagligvarebutik og cafe og vil komme til at indeholde 30 almene familieboliger på 2, 3 og 4 rum. Efter opførelsen er der mulighed for at sammenlægge afdelingerne.

Alle boliger får adgang til privat terrasse.

63 af de 90 familieboliger ønskes anvendt som Stay-boliger, som efter aftale med AKU udlejes til studerende. 51 stk. af disse er 3 rums og 12 er 2 rums.

Det samlede projekt udbydes som konkurrenceprojekt i totalentreprise. Der indbydes 4 teams til at give bud.

Efterfølgende gennemføres forhandling med et passende antal teams, indtil der foreligger et bud der passer økonomisk og kvalitetsmæssigt. Byggestart forventes april 2018.

| Byggeriets art | Afdeling | Antal boliger | Husleje pr. måned Ekskl. forbrug |
|----------------|----------|---|----------------------------------|
| Etagebyggeri | Afd. 78 | 36 stk. 3-rums á ca.70 m ² | 5.593 kr. |
| | | 24 stk. 4-rums á ca. 105 m ² | 7.723 kr. |
| Etagebyggeri | Afd. 86 | 12 stk. 2-rums á ca.60 m ² | 4.929 kr. |
| | | 15 stk. 3-rums á ca.70 m ² | 5.529 kr. |
| | | 3 stk. 4 rums á ca. 105 m ² | 7.626 kr. |

Det fremsendte materiale er vurderet at kunne holdes inden for rammerne af den eksisterende Lokalplan 4-5-102. Byggeriet skal overholde bygningsklasse 2015 i bygningsreglement 2015.

Økonomi.**Anskaffelsessum og finansiering.**

| Afd. | Anskaffelsessum | Realkreditlån (88%) | Kommunal grundkapital (10%) | Beboerindskud (2%) | Kommunal garanti 1) |
|------|-----------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| | | | --- Kr. --- | | |
| 78 | 98.582.000 | 86.752.160 | 9.858.200 | 1.971.640 | Ikke beregnet |
| 86 | 40.783.000 | 35.889.040 | 4.078.300 | 815.660 | Ikke beregnet |



| | | | | | |
|-------|-------------|-------------|------------|-----------|---|
| Total | 139.365.000 | 122.641.200 | 13.936.500 | 2.787.300 | - |
|-------|-------------|-------------|------------|-----------|---|

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 for afdeling 78 er grundudgifter 17,5%, omkostninger 11,5% og håndværkerudgifter 71% for afdeling 86 er de tilsvarende tal grundudgifter 18%, omkostninger 12% og håndværkerudgifter 70%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 19.560 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2017 inklusive energitillæg på 1.150 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² for afdeling 78 beregnet til 922 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 597 kr. pr. m² og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 325 kr. pr. m². For afdeling 86 er kapitaludgifterne beregnet til 952 kr. pr. m²., kapitaludgifter på 597 kr. pr. m² og driftsudgifter på 355 kr. pr. m².

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



Bilag:

Volumenstudier og boligstørrelser

Tornhøjgaardparken - oversigt over afdelinger

Kort over placering, Tornhøjgaardparken