



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Punkt 17.

Himmerland Boligforening - afd. 61 (Odinsgade) - 136 almene ungdomsboliger og 49 almene familieboliger - endelig anskaffelsessum (skema C).

2014-148.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 227.110.000 kr.,
et kommunalt grundkapitalindsud på 15.897.700 kr.,
en kommunal garanti på 134.500.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet og
en gennemsnitlig årlig starthusleje på 626 kr. pr. m² for ungdomsboligerne (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 %
en gennemsnitlig årlig starthusleje på 978 kr. pr. m² for familieboligerne

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afd. 61, Odinsgade 21.

Projektet

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

Grundkapitalindsuddet er finansieret over ejendomssalg.

Projektet omfatter følgende:

Opførelse af 38 almene ungdomsboliger.

Ombygning af eksisterende bygning til 98 almene ungdomsboliger.

I alt 136 almene ungdomsboliger.

Opførelse af 37 almene familieboliger.

Ombygning af eksisterende bygning til 12 almene familieboliger.

I alt 49 almene familieboliger.

Samlet er der i alt blevet etableret 185 almene boliger.

Projektet ligger inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-1-103, blandet bolig og erhverv, Odinsgade, Vejgaard.

”Seminariebyen” – Et nyt bykvarter



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Seminariebyen er betegnelsen for et nyt bykvarter med udgangspunkt i en række historiske skolebygninger – den tidligere Vejgaard Vestre skole opført i 1920'erne og Socialpædagogisk Seminarium opført i 1960'erne, ombygget i 1990'erne. Bygningerne har således i næsten et helt århundrede været rammen om skoledrift og skoleliv.

Omdannelsen af bygningerne til boliger vil føje et nyt kapitel til områdets historie.

Seminariebyen er centralt beliggende i Vejgaard, tæt på bydelens dynamiske handelsområde, men alligevel i rolige omgivelser og med boligområder som nærmeste nabo.

Arkitekturen

Hovedidéen bag projektet har været at bibeholde så stor en del af den eksisterende bygningsmasse som muligt – og fortælle historien om skolerne, samtidig med at der er blevet skabt et oplevelsesrigt boligområde med tidssvarende, attraktive boliger.

De nye bygninger er tilpasset fællestrækkene i de eksisterende bygningers arkitektur.

Familieboliger i nye "havehuse"

De nye familieboliger er disponeret som en samlet, afskærmet bebyggelse midt i kvarteret, med kontakt til Odinsgade. De nye familieboliger er opført som rækkehuse i 2 etager med adgang fra det varierede stisystem og alle med egen have.

Boligerne er opført i en 3 værelses og 4 værelses udgave med optimale muligheder for børnefamilier.

Seniorboliger for fællesskab – i den gamle skole

Den gamle skolebygning er bevaringsværdig og derfor bundet i sin facadeudformning. Bygningen er disponeret med 2- og 3-værelses seniorboliger og særlige muligheder for fællesskab.

Ungdomsboliger – i nye bygninger

Der er opført 2-værelses ungdomsboliger i nye bygninger i henholdsvis 2 og 3 etager.

Ungdomsboliger i eksisterende seminariebygning

Der er indrettet 1- og 2-værelses boliger i eksisterende bygninger.

Kælderen indeholder cykelparkering til bygningens beboere og depotrum til hele bebyggelsen.

Fælleshus i den gamle gymnastiksal

Den tidligere gymnastiksal er indrettet som fælleshus for hele kvarteret.

Beboernes fællesfaciliteter

Udover de ovenfor nævnte fællesrum er der etableret fællesvaskeri og opholds- og aktivitetsareal for beboerne.

Byggeriets art

Antal boliger



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Familieboliger	5 stk. 2-rums á ca. 85 m ²
Etagebebyggelse	30 stk. 3-rums á ca. 93 m ² 14 stk. 4-rums á ca. 114 m ²
Ungdomsboliger	70 stk. 1-rums á ca. 43 m ²
Etagebebyggelse	66 stk. 2-rums á ca. 49 m ²

Skema A blev godkendt i byrådet den 22.11.2010 (pkt. 15).

Skema B blev godkendt i byrådet den 11.04.2011 (pkt. 9).

Ændringer i forhold til skema B

Udgifterne for det samlede projekt overholder tilsagnsbeløbet som meddelt ved skema B.

Den samlede anskaffelsessum er på 19.987 kr. pr. m².

Entrepriseudgifterne er dog steget med ca. 10.973.000 kr., som blandt andet skyldes øgede udgifter til ombygning af eksisterende bygninger.

Samtidig er omkostningerne faldet med 9.933.000 kr. og grundudgifterne er faldet med 1.059.000 kr.

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.

Rammebeløbet for almene familieboliger påbegyndt i 2011 er på 18.090 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	227.112.000	206.672.000	15.898.000	4.542.000	132.105.000	ca. 211.445
Ændring	- 2.000	- 2.000	-300	+300	2.395.000	0
Skema C.	227.110.000	206.670.000	15.897.700	4.542.300	134.500.000	211.445

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 65,08 % 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%.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

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

Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje for familieboligerne er steget med 62 kr. pr. m² i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige årlige husleje for ungdomsboligerne er steget med 39 kr. pr. m² excl. Ungdomsboligbidrag.

Den gennemsnitlige månedlige starthusleje for familieboligerne udgør 8.027 kr.

Den gennemsnitlige månedlige starthusleje, hvor der er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m², udgør for ungdomsboligerne 2.413 kr.

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014