



Punkt 10.

Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 48 almene ældreboliger med servicearealer på Annebergvej (aflastning) - Skema A

2016-045230

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 56.088.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 5.608.800 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 et tilskud på 1.920.000 kr. til opførelse af servicearealer

at der søges om dispensation fra almenboligloven § 110 om etablering af selvstændigt køkken i boligerne

Beslutning:

Udsat.

Rose Marie Sloth Hansen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre:

Boligdel: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen
Servicedel: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen

Projekt

Projektet indeholder 48 ældreboliger og er planlagt opført i 2018-19. Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger. Almene ældreboliger kan anvendes til aflastningsboliger. Ved aflastningsboliger forstås boliger, som kommunen stiller til rådighed for personer, der har brug for midlertidig aflastning. Kommunen kan ikke kræve leje hos den pågældende bruger.

Ældre- og Handicapforvaltningen ønsker at opfører 48 mindre boliger der kan anvendes til midlertidig ophold til borgere der er i en ustabil eller uafklaret helbreds- og livssituation. Bebyggelsen ønskes placeret på Annebergvej og bliver inddelt i fire mindre enheder fordelt på to etager. Til bebyggelsen etableres et serviceareal på 402 m² og et aktivitetsareal på 428 m².

Ifølge §110 i almenboligloven skal hver ældrebolig forsynes med selvstændigt toilet, bad og køkken. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde beslutte, at ældreboliger ikke forsynes med køkken. I dette projekt ønskes der ikke etableret køkken, hvorfor der søges om dispensation fra kravet.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. forbrug	Planforhold
Etagebyggeri	48 1-rums á. 50 m ²	3.549 kr.	Lokalplan 3-4-104

Projektet ligger inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplan 3-4-104, der behandles på byrådets møde den 27.11.2017.

Byggeriet projekteres, så det overholder bygningsreglement 2015 med tilføjelser af energimæssige krav iht. Klasse 2020. Endvidere er der sat krav om at Aalborg Kommunes bæredygtighedsmanual respekteres.

Økonomi.

Anskaffelsessum og finansiering for boligdelen:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunalgrundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
56.088.000	49.357.000	5.608.800	1.122.000	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.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 11%, omkostninger 6 % og håndværkerudgifter 83 %.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² beregnet til 995 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 717 kr. pr. m² pr. år og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 278 kr. pr. m² pr. år.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 23.370 kr. Til beregningerne er brugt gældende rammebeløb i 2017 inkl. energitillæg på 1.150 kr. for etagebyggeri.



Den samlede anskaffelsessum for de kommunale servicearealer på 402 m² er budgetteret til 11.750.000 kr. inkl. moms kr. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog max. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne. Herudover etableres en kommunal aktivitetsdel på 428 m².



Bilag:

Tegningsmateriale - Dispositionsforslag

Kortudsnit Annebergvej