



Punkt 15.

Godkendelse af skema B for 145 ungdomsboliger i Nyhavnsgade for Plus Bolig

2018-042106

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By og Landskabsudvalget godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, herunder

At den støtteberettigede anskaffelsessum næsten er uændret fra Skema A til B og ligger på 160.849.000 kr.

At det kommunale grundkapitalindskud ved Skema B udgør 16.084.900 kr., og

At den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges

Beslutning:

Godkendt.

Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.

**Sagsbeskrivelse****Bygherre:** Plus Bolig, afd. 19**Projektet:** Projektet er med på boligprogram 2015-2017.

Plus Bolig bygger 145 ungdomsboliger i Nyhavnsvej i Aalborg C. Nyhavnsvej-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 Nyhavnsvej, 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 mindre opholdsarealer, og er således med til at skabe en levende facade mod havnebassinet.

Efter licitationen er der blevet afholdt møde og projektet er blevet tilrettet lidt. Facadeudtryk fastholdes, men antallet af de små altaner reduceres, bl.a. i stueplan. Hvor altaner udgår udføres franske altaner.

Projektet overholder kravene til energiklasse 2015.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. Måned ekskl.forbrug. Skema A 1)	Husleje pr. Måned ekskl.forbrug Skema B 1)
Etagebyggeri	145 1 og 2 rumms boliger å gns. 48 m ²	3.144 kr.	3.103 kr.

1) Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 181 kr. pr. m² pr. år. og 184 kr. i Skema B.

Økonomi**Anskaffelsessum og finansiering:**

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 2)
	--- Kr. ---					
Skema A	160.899.000	141.591.120	16.089.900	3.217.980	Ikke beregnet	251.264 ³
Ændring	-50.000	-44.0000	-5.000	-1000	-	4164
Skema B.	160.849.000	141.547.120	16.084.900	3.216.980		255.428

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantistillelse kan først beregnes når byggeriet er afsluttet, hvorfor den kommunale garanti er sat til op til 100 % af belåningen. Garantien er dog foreløbig beregnet til 62,64 % af lånebeløbet.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgjorde 181 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2016 og 184 kr. i 2018. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

3) Ift. den kommunale udgift til ungdomsboligbidrag var der i skema A lavet en fejl. Der stod at udgiften blev 112.220 kr., men det reelle tal var 251.264 kr.

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

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er for ungdomsboligerne på 23.174 m² 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. m² beregnet til 960 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 706 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 254 kr. pr. m² pr. år.

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



Bilag:

171030 Ungdomsboliger, Nyhavnsgade 1 & 2_lowres