



Punkt 5.

Godkendelse af skema A for 117 ungdomsboliger og 15 familieboliger (seniorboliger) for Himmerland Boligforening afd. 89, Spritten

2016-045235

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelse på 166.842.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 16.171.000 kr. svarende til 10% af anskaffelsestallet for ungdomsboligerne og 8% for familieboligerne,

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og

at der på statens vegne meddeles tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 185 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen godtgør staten 20%

Ole Risager, Per Clausen og Lisbeth Lauritsen var fraværende.

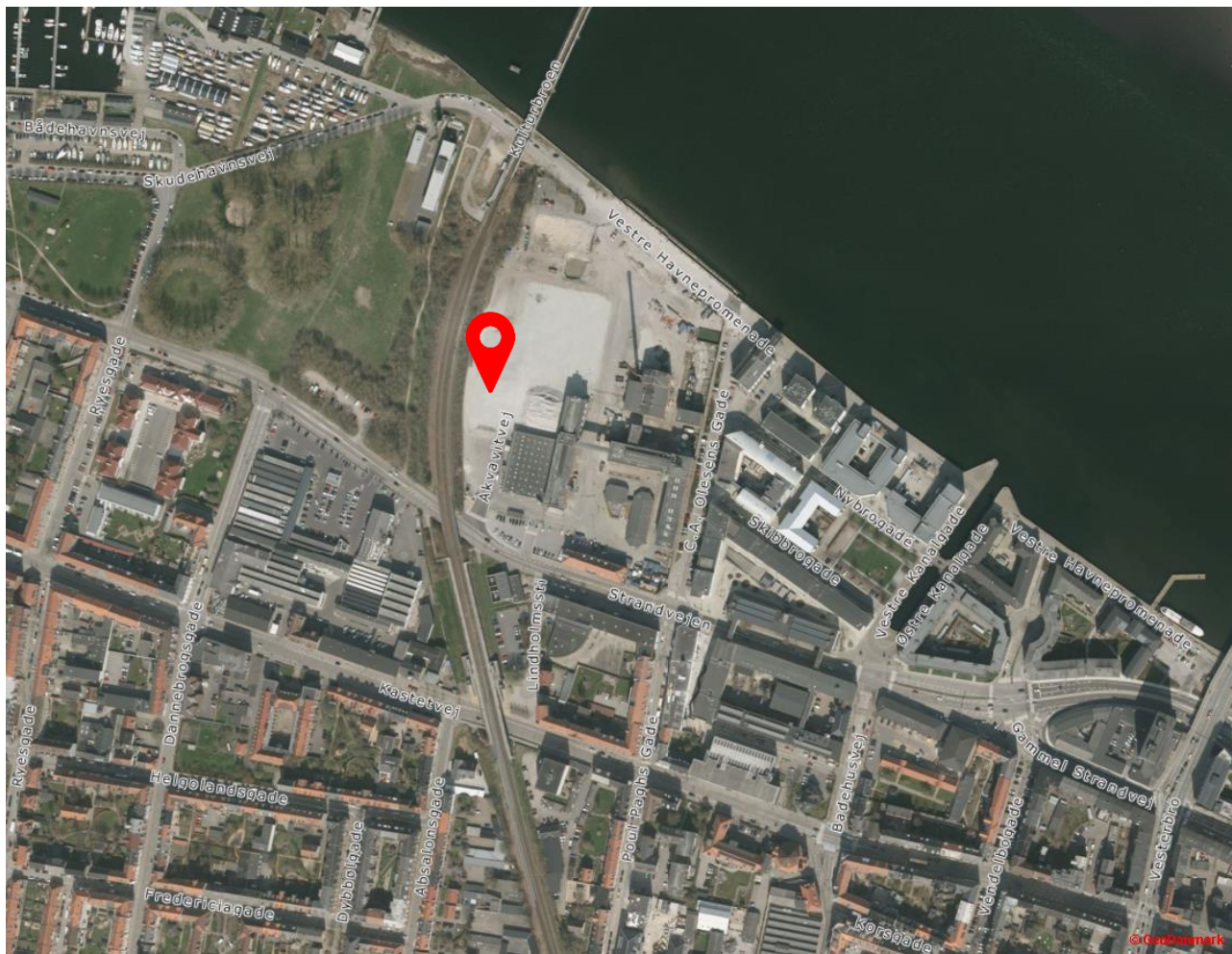
Beslutning:

Anbefales.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 89.

Projektet er med på boligprogram 2015-2017.



Himmerland Boligforening ønsker at etablere 117 ungdomsboliger og 15 familieboliger (forbeholdt seniorer) som placeres på den vestlige del af Spritfabrik-grunden.

Projektet kan karakteriseres som en form for kickstarter med henblik på Spritfabrikkens omdannelse og udvikling. Målet med projektet er at opføre blandet boligbyggeri, der skal bidrage til et bæredygtigt miljø på tværs af generationer.

Byggeriet opføres i 3 bygninger, hvor bygning A indeholder 15 almene familieboliger forbeholdt seniorer, 24 almene ungdomsboliger og privatfinansierede boliger.

Bygning B indeholder 93 almene ungdomsboliger, privatfinansierede boliger og en dagligvarebutik i stueetagen.

I en selvstændig bygning C nord for bygningerne A og B etableres et forsamlingshus for hele områdets beboere. De almene boliger bidrager med 150 m² til dette. Det nærmere indhold i forsamlingshuset sker i samarbejde mellem en bylivsadministrator og Himmerland Boligforening. Ansvar for den daglige drift og administration af denne bygning overdrages efter opførelsen til en grundejerforening, der vil blive stiftet til formålet.



De almene boliger i bygning A, både ungdoms- og seniorboliger, placeres fra stueetagen og op til og med 3. sal. Disse boliger deler en særskilt ankomst på bygningens østfacade.

Ungdomsboligerne er tosidet belyste og har ankomst fra altangangen, der giver udsigt ud over det grønne område, og fra de øverste etager, ud over Fjordmarken.

Seniorboligerne har alle opholdsrum i hjørnerne, der giver optimale udkigs- og dagslysforhold.

Ungdomsboligerne i bygning B fordeler sig på 2 overordnede boligtyper i forskellige variationer. Den primære type er en 2-værelsesbolig, med aflukket soveværelse. Den anden type er hjørnelejlighederne, der, med to separate værelser, giver mulighed for, at to personer kan dele boligen.

Koncepterne bag bygningernes facader tager udgangspunkt i Spritfabrikkens stilart. For bygning A, er der arbejdet med nyfortolkninger af nøje udvalgte detaljeringer fra den eksisterende fabrik, såsom materialekompositionen, brugen af detaljer til indramning af vinduer og vinduer placeret efter rette linjer, samt markering af base og top.

Bygning B har ligeledes stærke referencer til de eksisterende fabriksbygninger. Her arbejdes der med en fortolkning af den materialekomposition der går igen over hele fabrikken: teglbygningerne akkompagneret af ståltanke og stålrør. Bygningen fremstår som en komposition af volumener, der bliver delt af materialer og fordybninger, således at der skabes flotte proportioner.

Byggeriets art	Afdeling	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug
Etagebyggeri	Ungdomsboliger	117 stk. 2-rums a 50 m ²	3.600 kr. *
Etagebyggeri	Familie/seniorboliger	7 stk. 2 rums a 70-75 m ²	6.500 kr. – 7.000 kr.
Etagebyggeri	Familie/seniorboliger	8 stk. 3 rums a 85-103 m ²	7.500 kr. – 9.000 kr.

* Huslejen er fratrukket ungdomsboligbidraget.

Projektet holdes inden for den eksisterende lokalplan 1-3-113. Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement og energiklasse.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån	Kommunal grundkapital	Beboerindskud	Årlig kommunal ungdomsboligbi drag ¹⁾	Kommunal garanti ²⁾
- - - Kr. - - -					
166.842.000	147.334.000	16.171.000	3.337.000	Ca. 217.000	Ikke beregnet

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 185 kr. pr. m² pr. år i 2019. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

2): 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 19,5%, håndværkerudgifter 75% og omkostninger 5,5%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 20.200 kr. for familieboliger og 24.130 kr. for ungdomsboliger svarende til rammebeløb i 2019 inklusive energitillæg på 1.190 kr., da der er tale om etage bebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.004 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 659 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter



345 kr. pr. m² pr. år. Anskaffessummen svarer til rammebeløbet og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.

Himmerland Boligforening og Enggaard A/S indgår en rammeaftale vedr. opførelse af byggeriet.



Bilag:

Tegningsmateriale Spritten