



Punkt 10.

Godkendelse af skema B for 117 ungdomsboliger og 15 familieboliger (seniorboliger) for Himmerland Boligforening afd. 89, Spritten - Projekt og anskaffelsessum inden byggestart

2019-042513

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

at den støtteberettigede anskaffelsessum er uændret fra Skema A til B og ligger på 166.842.000 kr.,

at det kommunale grundkapitalindskud er uændret fra Skema A til B og udgør 16.171.000 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen for ungdomsboligerne og 8% for familieboligerne.

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

Beslutning:

Godkendt.

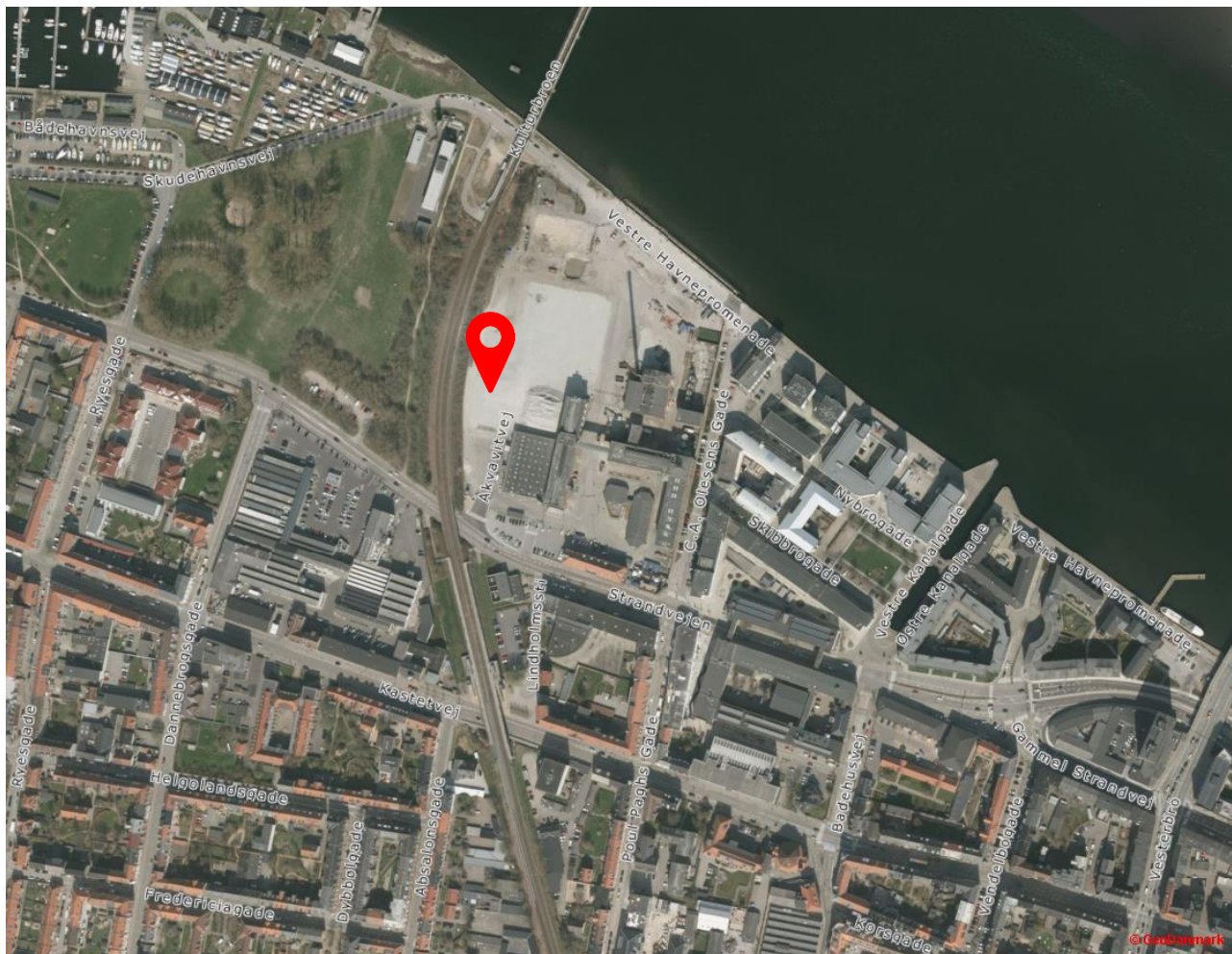
Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 89

Projektet er med på boligprogram 2015-2017.



Skema A blev godkendt i byrådet den 13. maj 2019 (punkt 6).

Himmerland Boligforening etablerer 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 alle boligerne i området. De almene boliger bidrager med 150 m² til dette. Det nærmere indhold samt anvendelse i forsamlingshuset sker i samarbejde mellem Himmerland Boligforening og en bylivsadministrator fra Enggaard



A/S. 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 øst facade.

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 materiale komposition 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 Skema A	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema B
Etagebyggeri	Ungdomsboliger	117 stk. 2-rums a 50 m ²	3.600 kr. *	3.600 kr. *
Etagebyggeri	Familie/seniorboliger	7 stk. 2 rums a 70-75 m ²	6.500 kr. – 7.000 kr.	6.500 kr. – 7.000 kr.
Etagebyggeri	Familie/seniorboliger	8 stk. 3 rums a 85-103 m ²	7.500 kr. – 9.000 kr.	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.

Forventet byggeperiode er fra august 2019 til og med november 2020

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån	Kommunal grundkapital	Beboerindskud	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag ¹⁾	Kommunal garanti ²⁾
Skema A	166.842.000	147.334.000	16.171.000	3.337.000	Ca. 217.000	Ikke beregnet
Ændring	0	0	0	0	0	0
Skema B	166.842.000	147.334.000	16.171.000	3.337.000	Ca. 217.000	Max. 147.334.000

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. Foreløbigt er der beregnet en kommunal garanti på 54,47%

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 anskaffelsestotal 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 etagebebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1004 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 659 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 345 kr. pr. m² pr. år. Anskaffelsestotalen 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 skema B