



Punkt 10.

Godkendelse af skema A for 32 almene ældreboliger med servicearealer for Himmerland Boligforening afd. 91 Syrenbakken

2019-011881

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsesum på 56.623.750 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 5.662.375 kr. svarende til 10% af anskaffelsestallet,

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

at der på statens vegne gives tilsagn om et tilskud på 1.280.000 kr. til opførelse af servicearealer.

Ole Risager var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Bygherre:

Boligdel: Himmerland Boligforening afd. 91

Service: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen



Projektet opføres som erstatning for det nuværende Syrenbakken.

Det nye Syrenbakken placeres ved siden af Trekanten, bibliotek og kulturhus i Aalborg Øst.

Målgruppen for det nye Syrenbakken er borgere med erhvervet hjerneskade og andre neurologiske lidelser.

Ambitionen med projektet er at skabe et hus der funktionelt er tilpasset nutidige plejebenhov, men som samtidig udtrykker en stor grad af hjemlighed for den enkelte beboer og pårørende.

Hjemlighed er et grundlæggende tema, som kan anskues både i relation til husets beboere og ansatte, således at begrebet er tryghedsskabende for beboere og en hjørnesteen for de pårørende. For husets ansatte handler hjemlighed om at skabe det gode arbejdsmiljø.

Projektets bærende idé er på den baggrund at betragte Syrenbakken som et hus, der signalerer boligbyggeri i højere grad end institutionsbyggeri.

Projekt

Der etableres i alt 32 boliger á 76 m² fordelt på 2 bo-grupper med hver 16 bo-enheder. Hver bo-gruppe har sine egne nære fællesarealer samt adgang til fælles arealer som deles på tværs af de to bo-grupper. Samtidig vil servicearealer, som er kommunalt ejet, indeholde 4 midlertidige trænings-/afslastningslejligheder til midlertidigt ophold.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug og inventarlån	Plangrundlag
Type A	32 stk. 1 rum á 76 m ²	7.000 kr.	Lokalplan 4-5-102



Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-5-102. Byggeriet projekteres, så det overholder det gældende bygningsreglement BR18 og energiklasse BK2020.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
56.623.750 kr.	49.828.900 kr.	5.662.375 kr.	1.132.475 kr.	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 16%, håndværkerudgifter 73% og omkostninger 11%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 23.350 kr. svarende til rammebeløb i 2017 inklusive energitillæg på 1.150 kr., da der er tale om etagebebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.106 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 827 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 279 kr. pr. m² pr. år.

Den samlede anskaffelsessum for de kommunale servicearealer er budgetteret til 21.241.000 kr., hvilket svarer til en m² pris på 22.406 kr. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog maks. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Tegningsmateriale Syrenbakken