



Punkt 10.

**Godkendelse af Skema B for 16 nye familieboliger på Idræts Alle i Hals, Sundby
Hvorup Boligselskab afd. 71**

2019-025953

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

at den støtteberettigede anskaffelsessum fra Skema A til B stiger med 401.000 kr. svarende til indeksering af rammebeløb. Anskaffelsessum ligger på 26.172.000 kr.

at det kommunale grundkapitalindskud reguleres med 32.000 kr. fra Skema A til B og udgør 2.094.000 kr.

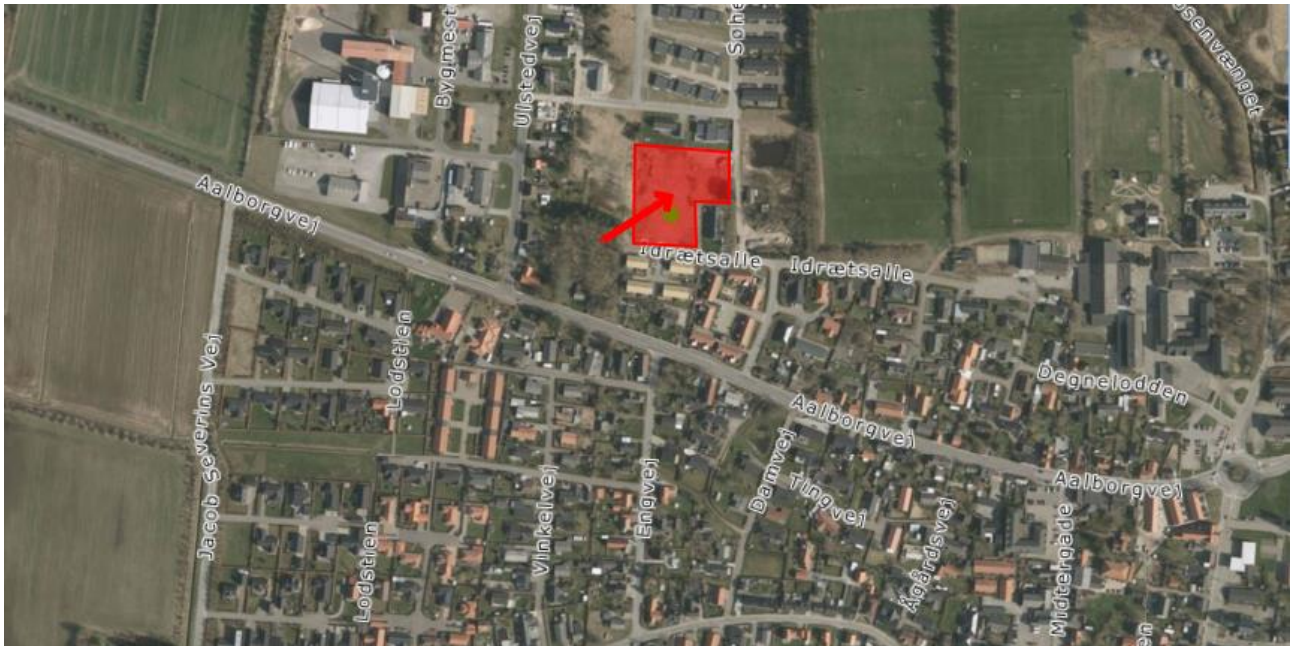
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse



Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 71.

Projektet er med på boligprogram 2018 og placeres på Idræts Alle i Hals.

Der etableres i alt 16 almene familieboliger fordelt på 3 og 4 rum. Byggeriet bliver opført som rækkehuse i et plan. Boligerne får alle adgang til egen mindre have samt fælles opholdsarealer. Bebyggelsen vil få en grøn karakter og placere sig som en naturlig del af det omkringliggende grønne område.

Licitationsresultatet betød at der skulle spares omkring 20%. Besparselsen er bl.a. fundet ved at ændre situationsplanen således at der er sket en reduktion af vejbelægning og gavle.

	Antal boliger og størrelse	Husleje pr. md. ekskl. forbrug. Skema A	Husleje pr. md ekskl. forbrug Skema B
Tæt lav	8 stk. 3 rum á ca 72 m ²	5.250-5.452 kr.	5.459 kr.
Tæt lav	8 stk. 4 rum á ca. 91 m ²	6.725-6.927 kr.	6.962 kr.

Projektet skal holdes inden for den eksisterende lokalplan 5.40. Bebyggelsen placeres dog i et område, der er udlagt til Åben-Lav bebyggelse, hvorfor boligselskabet den 22. marts 2018 har modtaget en forhåndstilgivelse på dispensation fra denne bestemmelse. Byggeriet skal overholde gældende bygningsreglement 2018.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti (1)
			--- Kr. ---		



Skema A	25.771.000	23.194.000	2.062.000	515.420	Ikke beregnet
Ændring	+401.000	361.000	32.000	7.580	-
Skema B.	26.172.000	23.555.000	2.094.000	523.000	Max. 23.555.000

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 63,72 % af lånebeløbet.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 16%, omkostninger 12% og håndværkerudgifter 72%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 20.040 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2019 inklusive energitillæg på 1.030 kr., da der er tale om tæt lav bebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 913 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 616 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 298 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Tegninger til Skema B