



Punkt 9.

Godkendelse af skema A for 21 almene familieboliger for Vivabolig afd. 34 Højrimmen, Vodskov

2018-037647

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelse på 36.992.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 2.959.000 kr. svarende til 8% af anskaffelsestallet, og

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

Beslutning:

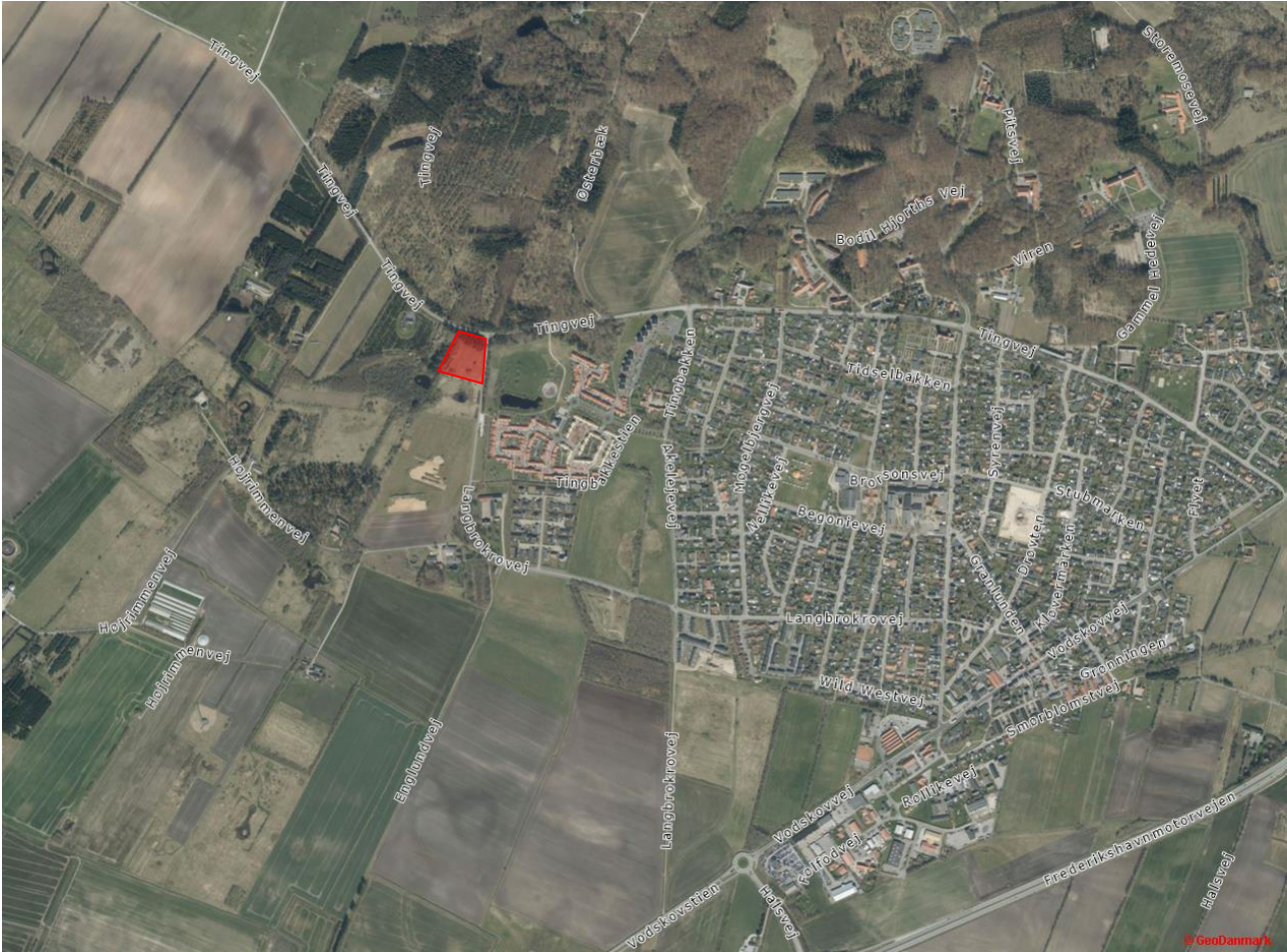
Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig afd. 34

Projektet er med på boligprogram 2018.



Der etableres i alt 21 almene familieboliger. Bebyggelsen består af 9 rækkehuse og 12 etageboliger. Størrelse for rækkehusene er fra 87 m² og op til 95 m², mens størrelse for etageboligerne varierer mellem 86 m² og 88 m².

Projektet opføres under den såkaldte delegerede bygherremodel i samarbejde med SAMBYG A/S. Modellen giver boligorganisationer mulighed for at indgå i et tættere samarbejde med private udviklere og grundejer med henblik på tilvejebringelse af blandet byggeri, der kan omfatte både private boliger, almene boliger, erhverv o.a.

Udnyttelsen af den delegerede bygherremodel på Højrimmen vil være et redskab til at understøtte den blandede by samt til at styrke en afbalanceret bolig- og beboersammensætning.

Den påtænkte målgruppe for boligerne er både unge og gamle, enlige med børn og børnefamilier.

Der er i bebyggelsen lagt stor vægt på optimal placering i forhold til antallet af boliger, lys- og solforhold, adgangs- og adkomstforhold samt nærhed og nem adgang til fællesarealer.

Projekt

Bygningerne opføres som traditionelle længehuse med et nutidigt materialevalg.

Rækkehusene placeres på grundstykket længst mod syd – boligerne indrettes med direkte adgang til privat terrasse og have.

Mod nord placeres boligerne i 2 plans bygning – boligerne indrettes som lave etageboliger med indvendig trapeopgang og egen terrasse/altan, og er i øvrigt optimalt placeret med direkte adgang til fællesarealer.



Materialevalg og konstruktive løsninger optimeres i henhold til bygherrens særlige ønsker om at sikre vedligehold og forlænger flere bygningsdeles levetid.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug	Plangrundlag
Rækkehus	6 stk. 4 rum a 95 m ²	7.380 kr.	Lokalplan 5-2-110
Rækkehus	3 stk. 3 rum a 87 m ²	6.758 kr.	Lokalplan 5-2-110
Etagebolig	4 stk. 3 rum a 88 m ²	6.810 kr.	Lokalplan 5-2-110
Etagebolig	8 stk. 3 rum a 86 m ²	6.655 kr.	Lokalplan 5-2-110

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

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (90%)	Kommunal grundkapital (8%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
36.992.000 kr.	33.293.000 kr.	2.959.000 kr.	740.000 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 20%, håndværkerudgifter 69% og omkostninger 11%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 19.792 kr. svarende til rammebeløb i 2019 inklusive energitillæg på 1.115 kr., da der er tale om en blanding af tæt lav bebyggelse og etage bebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 930 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 606 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 324 kr. pr. m² pr. år.

Vivabolig og SAMBYG A/S – Vodskov indgår en rammeaftale vedr. opførelse af byggeriet.



Bilag:

Tegninger Højrimmen