



Punkt 10.

Godkendelse af skema B for 21 almene familieboliger for Vivabolig afd. 34 Højrimmen, Vodskov – Projekt og anskaffelsessum inden byggestart

2020-028219

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

at den støtteberettigede anskaffelsessum er uændret fra Skema A til B og ligger på 36.992.000 kr.

at det kommunale grundkapitalindskud er uændret fra Skema A til B og udgør 2.959.000 kr.

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

Beslutning:

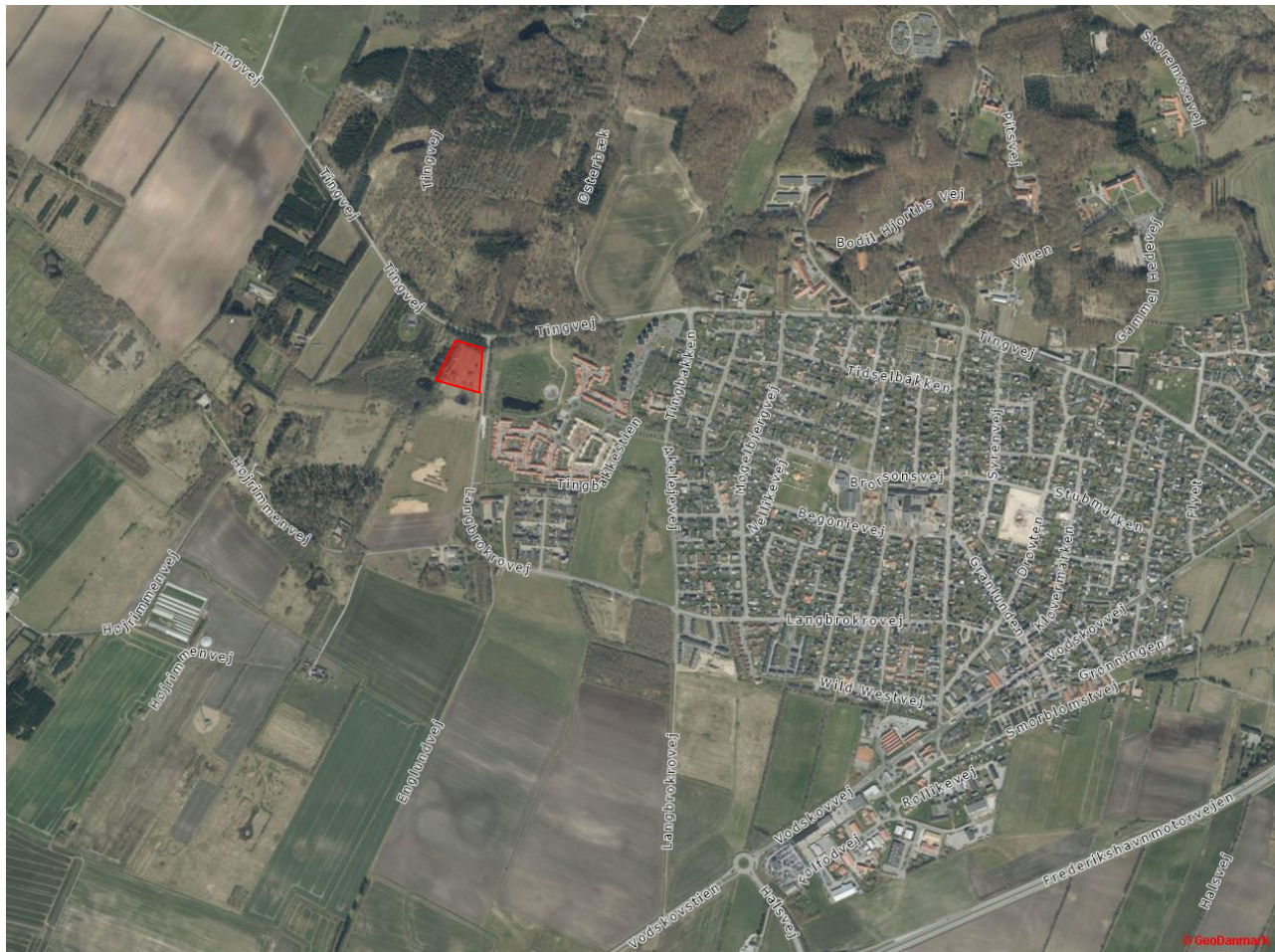
Godkendt.



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 89 m² og op til 95 m², mens størrelse for etageboligerne er på 86 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

Skema A blev godkendt i byrådet den 10. februar 2020 (punkt 12).

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 trappeopgang 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 Skema A	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema B
Rækkehus	6 stk. 4 rum á 95 m ²	7.380 kr.	7.724 kr.
Rækkehus	3 stk. 3 rum á 87 m ²	6.758 kr.	
Rækkehus	3 stk. 3 rum á 89 m ²		7.236 kr.
Etagebolig	4 stk. 3 rum á 88 m ²	6.810 kr.	
Etagebolig	8 stk. 3 rum á 86 m ²	6.655 kr.	
Etagebolig	12 stk. 3 rum á 86 m ²		6.989 kr.

Baggrunden for den ændrede boligstørrelse fra skema A til skema B skyldes en beregningsfejl ved skema A. Fodafttrykket er således ikke ændret i processen og alle etageboligerne er helt ens i netto størrelse.

Ændringen i husleje skyldes en højere driftsudgift lagt på almindeligt vedligehold og fællesudgift til el, vand og varme.

Projektet holdes inden for den eksisterende lokalplan 5-2-110. Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement og energiklasse.

Forventet byggeperiode er fra juni 2020 til og med oktober 2021.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (90%)	Kommunal grundkapital (8%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
			--- Kr. ---		
Skema A	36.992.000	33.293.000	2.959.000	740.000	Ikke beregnet
Ændring	0	0	0	0	
Skema B	36.992.000	33.293.000	2.959.000	740.000	Maks. 33.293.000

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. Garantiprocenten er udregnet ved skema B til 60,35%, men noterer samtidig, at denne er foreløbig og principielt kan blive op til 100%.

Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 25%, håndværkerudgifter 69% og omkostninger 6%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² forbliver uændret 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.

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 47 kr. i forhold til skema A til 976 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 606 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 370 kr. pr. m² pr. år. Stigning skyldes primært højere budgetterede driftsudgifter.

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



Bilag:

Tegningsmateriale VIVABOLIG - Højrimmen