



Punkt 7.

Godkendelse af skema B for 22 almene familieboliger for Himmerland Boligforening afd. 52 Fyrkildevvej – Projekt og anskaffelsessum inden byggestart

2018-003089

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

at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 5.512.000 kr. til 28.280.000 kr.,

at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 551.000 kr. til 2.828.000 kr. Udgiften fordeles med 1.554.200 fra Aalborg Kommune og 1.273.800 kr. i tilskud fra staten, og

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

Helle Frederiksen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 52.

Projektet er med på boligprogram 2017.



Aalborg Kommune har i henhold til bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, modtaget midler til opførelsen af billige almene boliger (BAB).

Tilskuddet udgør et fast beløb på 57.900 kr. pr. bolig. Det er en forudsætning for at opnå tilskud, at mindst halvdelen af de boliger, hvortil der ydes tilskud, har et bruttoetageareal, der er mindre end 55 m² opgjort for hvert tilsagn for sig.

Projektet er en integreret del af Kildeparken 2020 helhedsplanen, som udover renovering også opererer med fortætning af den eksisterende bebyggelse.

Projekt

Skema A blev godkendt i byrådet den 11. december 2017 (punkt 26)

Oprindeligt indeholdt projektet 20 familieboliger som tagboliger i den nuværende afdeling 52.

Fra skema A til B er boliger ændret til 22 for at imødekomme behovet for mindre boliger i området.

Projektet skal ses som del af helhedsplanen Kildeparken 2020, der omfatter Ravnkilde-, Blåkilde- og Fyrkildevej, hvor renoveringen af Fyrkildevej er den 3. etape i den store renovering.

I forbindelse med en projektkonkurrence for Fyrkildevej og den efterfølgende godkendelse af lokalplan 4-6-106, blev der skabt mulighed for en fortætning af det delområde på Fyrkildevej, der grænser op til den nordlige del af byrummet "Kick Start" og Astrupstien med det formål, at understøtte byliv på dette sted. Fortætningen er i lokalplanen beskrevet som opførelse af nye tagboliger og i et mindre omfang infill-byggeri og med en rummelighed på ca. 40 boliger.

Byggeriets art Skema A	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug
1 plans bolig Type A	10 stk. 2 rum á 55 m ²	4.144 kr.
1 plans bolig Type B	6 stk. 3 rum á 75 m ²	5.166 kr.
1 plans bolig Type C	4 stk. 4 rum á 95 m ²	6.188 kr.



Byggeriets art Skema B	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug
1 plans bolig	14 stk. 2 rums á 50 m ² – 54 m ²	4.332 kr. – 4.509 kr.
1 plans bolig	7 stk. 3 rums á 72 m ² – 89 m ²	5.559 kr. – 6.574 kr.
1 plans bolig	1 stk. 4 rums á 92 m ²	6.781 kr.

Projektet holdes inden for den eksisterende lokalplan 4-6-106. Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement 2018 og den gældende energiklasse.

Forventet byggeperiode er fra januar 2020 til og med december 2020.

Økonomi

Ved skema A godkendelse i 2017 var rammebeløbet sat til 16.500 kr. pr. m², da planen er at bygge ovenpå den eksisterende bebyggelse og der ikke er tale om grunderhvervelse. I detailprojekteringen har det vist sig, at de eksisterende bygninger skal forstærkes for at bære den nye etage – og det har vist sig at være en omkostningstung forandring at udføre. Anskaffelsessummen indekseres til rammebeløb 2019 og udnyttes fuldt ud for at imødekomme helhedsplanens tekniske og arkitektoniske niveau.

Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
			--- Kr. ---		
Skema A	22.768.000	20.036.000	2.277.000 ²⁾	455.000	Ikke beregnet
Ændring	+ 5.512.000	+ 4.850.400	+ 551.000	+111.600	
Skema B	28.280.000	24.886.400	2.828.000	565.600	Maks. 24.886.400

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 100%, 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.

2): Udgiften fordeles med 1.554.200 kr. fra Aalborg Kommune og 1.273.800 kr. i tilskud fra staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 2%, håndværkerudgifter 84% og omkostninger 14%.

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 3.700 kr. pr. m² til 20.200 kr. pr. m²., svarende til det regulerede maksimumsbeløb for 2019.

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 46 kr. i forhold til skema A til 814 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 606 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 208 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Tegninger Fyrkildevej BAB