



Punkt 12.

Godkendelse af Skema A for 50 nye familieboliger på Sofiendal Enge - syd, Himmerland Boligforening afd. 109

2022-005694

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelse på 100.577.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 8.046.000 kr. svarende til 8% af anskaffelsestallet, og

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

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Peter Larsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 109.



Den nye afdeling vil være den første almene boligafdeling i udviklingsområdet Sofiendal Enge. Den kommer til at rumme 50 almene familie-/etageboliger. Projektet er udviklet i samarbejde med privat investor, således at boligerne bliver en del af et samlet kvarter med 70 etageboliger og 55 tæt-lav boliger. Der vil således blive tale om et kvarter med både almene og private lejeboliger i forskellige typer og størrelser.

Der er ved skema A godkendelsen endnu ikke klarhed om udstyknings-sag, hvorfor godkendelsen er betinget af en løsning herpå. Himmerland Boligforening arbejder med en model, hvor de almene boliger bliver udstykket som sokkelgrund, således vejareal, parkeringspladser m.m. bliver lagt ind i fælles grundejerforening.

De almene boliger fordeler sig således:

- 8 stk. 2 rums boliger på ca. 80 m²
- 38 stk. 3 rums boliger på ca. 90 m²
- 4 stk. 4 rums boliger på ca. 105 m²



Boligerne retter sig hovedsageligt mod mindre husstande – som f.eks. enlige, unge familier, enlige forsørgere, seniorer mv. – boliger der vurderes at være god efterspørgsel til.

Boligafdelingen bliver en del af kantbebyggelsen, som afgrænser den store grønning i området – og de arkitektoniske principper samt materialevalg følger bestemmelserne i lokalplan 3-5-103. For at give bebyggelsen en særlig identitet arbejdes der både med almindelige altaner og "spanske" altaner. Tagkonstruktion udføres med hældning eller som fladt tag. De endelige udformninger af altaner og tagkonstruktioner vil afhænge af licitationsresultatet.

Fordelingen af boliger mellem delområder afviger lidt fra lokalplanen, hvorfor der er søgt og opnået dispensation herfor.

For at imødekomme krav fra politiet i forhold til vendepladser, er stiforløb og beliggenhed af opholdsarealer justeret. Der fremsendes snarest en dispensationsansøgning herfor.

Projekt

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug	Plangrundlag
Etage			
Type A	8 stk. 2 rums på ca. 80 m ²	7.086 kr.	Lokalplan 3-5-103
Type B	38 stk. 3 rums på 87-92 m ²	7.669-8.033 kr.	Lokalplan 3-5-103
Type C	4 stk. 4 rums på ca. 105 m ²	8.979 kr.	Lokalplan 3-5-103

Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement og energiklasse.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (90%)	Kommunal grundkapital (8%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
100.577.000 kr.	90.519.000 kr.	8.046.000 kr.	2.012.000 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 19,5%, håndværkerudgifter 71% og omkostninger 9,5%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 22.612 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.054 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 702 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 352 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Tegninger - Anna Anchers Vej