

# Ansøgning om opførelse af 5 almene boliger på Søndergade i Aars for Aars boligforening

## 1. Beskrivelse af projektet (beliggenhed, størrelse, kvalitet, udseende m.v.)

Fakta – Søndergade 32, Aars:

- Antal boliger: 5 stk
- Størrelse: 55-83 kvm
- Bebyggelse i alt: 331 kvm
- Byggeri: Lejligheder
- Grund: 150 kvm
- Bebyggelsesprocent: 220%
- By: Aars
- Matrikel: 2cø Aars By, Aars

Se tegninger for boligsammensætningen.

Herværende kvoteansøgning omfatter etablering af i alt 5 boliger på i alt 331 kvm efter BR2018.

Boligerne tænkes udført i det eksisterende byggeri, som moderniseres og laves til 5 moderne boliger.

Til orientering kan boligforeningen orientere at i forbindelse med skema A tilsagnet på Klokkelyngen etape 1 og 2 var blevet lovet et grundkapitalindskud svarende til 46 boliger a i gennemsnit 101kvm, som gav et grundkapital indskud i 2018 på ca. 9,1 mio. kr. Projektet på klokkelyngen er revideret efter dialog med både lejere, kommune og rådgivere, som følge heraf er boligsammensætning ændret til en mere differentieret bebyggelse, hvor der både er den lille lejlighed til singlen, det store byhus til familien og 1 plans rækkehuset til den ældre lejer, i alt bygges der 54 boliger på Klokkelyngen. Denne projektændring tilføjer kommunen ekstra 8 boliger i forhold til det oprindelige projekt, samt at kommunens udgift til grundkapital reduceres til ca. 7,6 mio. kr., hvilket er en reduktion på ca. 1,5 mio. kr.

Aars boligforening ønsker at der opføres 5 boliger på Søndergade 32, her vil kommunes udgift til grundkapital være ca. 545.000 kr. (se pkt. 3 for økonomisk beregning) hermed vil kommunen få tilført 5 ekstra boliger. Udgiften til grundkapital for kommunen kan indeholdes i den lovede grundkapitalramme til Aars boligforening til opførelse af boligerne på Klokkelyngen, og kommunen vil spare 1 mio. kr. til grundkapital i forhold til det oprindelige projekt.

Som følge af at Vesthimmerlands kommune har opsagt deres erhvervs lejemål på Søndergade 32, opnår Aars boligforening ligeledes en reduktion af udlejningsrisikoen eftersom der er efterspørgsel på lejeboliger i Aars og ikke erhvervslokaler.

Samlet vi projekterne på klokkelyngen og Søndergade 32 give Aars boligforening en tilførsel af både bynære lejligheder og rækkehus med haver, ligeledes vil der skabes en differentiering af boligstørrelserne, som giver et mere varieret bolig udbud, og hermed en reduktion af udlejningsrisikoen ved for mange ens boliger.

## 2. Generel beskrivelse af behovet for boliger

Boligforeningen kan orientere om at PT er alle deres udlejningsboliger i Aars udlejet, og må som følge heraf må sige nej til nye lejere.

*Vores vision for lokalsamfundet i Vesthimmerlands Kommune er trebenet og indeholder følgende, kilde Vesthimmerlands kommunes hjemmeside:*

- *Vi vil tilbyde borgere og iværksættere gode bo- og etableringsmuligheder i byer såvel som på landet og i landsbyerne – med plads til udfoldelse og virkelyst i et trygt og sikkert miljø. Vesthimmerlands prioriterer engagement, initiativ og uddannelse*
- *Vi vil fastholde og tiltrække nye borgere i alle aldersgrupper, ved at være kendt som et godt sted at leve og arbejde Vesthimmerland prioriterer sundhed, natur, nærhed og ægthed*
- *Vi vil skabe vækst i erhverv og bosætning ud fra bæredygtig planlægning, respekt for områdets natur- og kulturværdier i tæt samspil med borgerne*

## 3. Økonomi

Type: Lejligheder

Antal: 5 stk.

BBR i alt: 331 kr.

Rammebeløb/kvm inkl. tillæg: 20.460 kr.

Rammebeløb i alt: 6.772.260 kr.

Grundudgifter i alt (1)	1.480 tkr.	Andel: 21,85 %
Entrepriseudgifter i alt (2)	3.942 tkr.	Andel: 58,21 %
Omkostninger i alt (3)	1.225 tkr.	Andel: 18,08 %
Gebyrer i alt (4)	123 tkr.	Andel: 1,82 %
Anskaffelsessum i alt inkl. 25% moms	6.772 tkr.	

(Se budgetoplæg/Skema A for uddybning af budgettet)

Boligerne er under 80 kvm i gennemsnit hvorfor grundkapitalen beregnes som 8% af den samlede anskaffelsessum, hvilket giver en grundkapitaludgift for Vesthimmerlands Kommune på 541.781 kr.

Der sigtes mod et forventet huslejeniveau på 930 kr. pr. m<sup>2</sup>/år hvilket ligger under det normale niveau for nybyggeri i området, samtidigt er den gennemsnitlige almenyttige husleje i området vurderet til ca. 820 kr. pr. m<sup>2</sup>/år.

Da der er mangel på attraktive almene udlejningsboliger i Aars, er dette projekt fin i tråd med opførelsen af rækkehus byggeri på Klokkelyngen, der giver Aars boligforeningen endnu et attraktivt tilbud for kommende lejere men helt andre kvaliteter end projektet på Klokkelyngen.

#### **4. Hvordan passer byggeriet ind i det eksisterende område/by?**

Fakta Afstande:

- Afstand til centrum: 0 m
- Afstand til forretningsmuligheder: 50 m
- Afstand til Bibliotek: 100 m
- Afstand til nærmeste børnehave:  
Børnehaven Oustrupvej - 850 m
- Afstand til nærmeste skole:  
Aars Skole - 300 m

Grunden ligger i centrum, med gåafstand til indkøb, skole, kulturtilbud som svømmehal, bibliotek samt kulturhus.

#### **5. Planlægningsmæssige forhold**

Det pågældende område er i kommuneplan 1.C.1.

#### **6. Målgrupper**

Lejlighederne i denne bebyggelse er af en størrelse og form, som henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser. Det drejer sig primært om seniorerne (+65 år).

##### **Seniorerne**

Undersøgelser gennemført af Statens Byggeforsknings- institut viser, at de fleste ældre gerne vil blive boende i nærområdet, når huset bliver for stort. Det er ofte det der ligger til grund for, at mange seniorer bliver i parcelhuset, selvom de oplever, at det er for stort og uoverskueligt.

Med en almen lejebolig tilbydes en lejlighed uden større forpligtelser og binding, inkl. viceværtsfunktion. Mange seniorer efterspørger en overskuelig bolig med en optimal placering set i forhold til servicetilbud, indkøbsmuligheder, kollektiv trafik, fællesskab og delvis pleje/hjemmehjælp.

#### **7. Tidsplan og proces**

Lokalplan udarbejdes/godkendes: Forår 2017 - Sommer 2018

Skema A: Juni 2020

Skema B: September 2020

Ibrugtagning: Primo 2021