

12. Boligpakke 1- Valg af byg- og driftsherre idéoplæg samt støtte til almene familie- og plejeboliger på baggrund af åben konkurrence (2009-142560)

Denne indstilling er den tredje konkrete udmøntning af Boligpakke 1, som Borgerrepræsentationen godkendte i mødet den 2. april 2009. Politisk indstilling om godkendelse af byg- og driftsherre samt idéoplæg til 4 almene boligprojekter på i alt 311 almene familie- og plejeboliger og bemyndigelse til Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om støtte i form af kommunal grundkapitallån og garanti.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), Socialforvaltningen (SOF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget (TMU), Socialudvalget (SUD) og Økonomiudvalget (ØU) over for Borgerrepræsentationen (BR) anbefaler, at

1. godkende bedømmelsesudvalgets anbefaling om valg af byg- og driftsherre samt idéoplæg i overensstemmelse med bilag 1 og 2,
2. give TMU en anlægsbevilling i 2010 på 8,5 mio. kr. (2009 p/l) til betaling til Landsbyggefonden til dækning af kommunal grundkapital til familieboliger, som finansieres af TMU's bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden),
3. bemyndige TMU til at meddele tilsagn om kommunal støtte til de valgte driftsherrer i form af garanti for realkreditlån på op til 385 mio. kr. og grundkapitallån (indskud i Landsbyggefonden) på 7 % af anskaffelsessummen for de almene familieboliger på i alt op til 38,5 mio. kr. Udgiften finansieres med 38,5 mio. kr. (2009 p/l) på TMU's bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) i 2010, idet der gives TMU en tillægsbevilling i 2010 på 15 mio. kr. til samme funktion med dækning på ØU's bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3 i 2009. Midlerne reperiodiseres ved tillægsbevillinger mellem 2009 og 2010 med modpost på kassen, ØU's bevilling, Finansposter funktion 8.22.05.5 (Forskydning i likvide aktiver),
4. bemyndige TMU til at meddele tilsagn til den valgte driftsherre i form af garanti for realkreditlån på op til 38,9 mio. kr. og grundkapitallån (indskud i Landsbyggefonden) i 2010 på 7 % af anskaffelsessummen for de almene plejeboliger på i alt op til 2,7 mio. kr. Udgiften afholdes med 2,7 mio. kr. (2009 p/l) på SUD's bevilling, finansposter 8.32.24.5 med finansiell dækning bevillingsområdet handicappede funktion 5.38.50.3,
5. give SUD en anlægsbevilling på 7,1 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til SUD's bevilling, handicappede, funktion 0.25.18.3 (driftssikring af boligbyggeri) til anskaffelse af servicearealer og en anlægsbevilling på 2,6 mio. kr. til SUD's bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 til montering af servicearealer i tilknytning til plejeboligerne, med dækning på samme bevillinger og funktioner,
6. bemyndige TMU til på statens vegne at give tilsagn om et statsligt engangstilskud til etablering af servicearealer på 40.000 kr. pr. tilknyttet plejebolig, svarende til 1.040.000 kr. Til indtægten gives der en indtægtsbevilling på 1.040.000 kr. i 2009 (2009 p/l) til SUD's bevilling, handicappede, funktion 0.25.18.3. Samtidigt gives SUD en rådighedsbevilling på 1.040.000 kr. (2009 p/l) til servicearealerne og

med dækning på SUD's bevilling, handicappede, funktion 5.38.50.3 til delvis finansiering af at - punkt 5,

7. at bemyndige TMU til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende, samt
8. at bemyndige TMU til for hvert projekt at indgå aftale med driftsherren om driften af og udlejningsprincipperne for de almene familieboliger.

Problemstilling

Som en del af Boligpakke 1 har forvaltningerne udbudt kommunal grundkapital på i alt 35,2 mio. kr. i åben konkurrence og anmodet såvel private som almene bygherrer om at byde ind med idéoplæg til opførelse af nye almene familie- og plejeboliger samt forslag til byg- og driftsherre.

Formålet med udbuddet er bl.a. at få opført almene familie- og plejeboliger til en rimelig husleje i en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet med fokus på miljømæssig bæredygtighed. Plejeboligerne skal primært anvendes til at nedbringe ventelisten på botilbud til handicappede.

Der er kommet 15 tilbud på opførelse af i alt 1.014 familieboliger og 113 plejeboliger på forskellige privatejede grunde i Københavns Kommune, jf. bilag 3, kort med geografisk placering. I alt er der ansøgt om grundkapitallån til almene familieboliger på op til 124 mio. kr. og til almene plejeboliger på op til 12 mio. kr.

Løsning

Tilbuddene er vurderet af et bedømmelsesudvalg med repræsentanter fra ØKF, TMF og SOF. På baggrund af de mange gode tilbud anbefaler bedømmelsesudvalget 4 projekter, hvorved der kan opføres 285 familieboliger og 26 plejeboliger til en attraktiv husleje.

Bedømmelsesudvalgets samlede bedømmelse er sket ud fra en helhedsvurdering af, hvad der er økonomisk mest fordelagtigt for kommunen.

TMF vurderer, at de anbefalede projekter vil kunne opfylde plankrav og leve op til den arkitektoniske og miljømæssige standard, som kommunen ønsker. For 3 projekter foreligger lokalplaner tidligst medio 2010, hvorefter TMF kan meddele skema- A tilsagn.

Lejen for de nye almene familieboliger vil blive mellem 5.695 – 6.885 kr./mdr. ekskl. forbrug for eksempelvis en boligstørrelse på 85 m². Lejen for de almene plejeboliger vil blive 6.646 kr./mdr., ekskl. forbrug for en bolig på 65 m². Plejeboligerne opfylder kommunens krav til maksimum husleje, der sikrer et tilstrækkeligt rådighedsbeløb til beboerne under de nye pensionsregler.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har udtrykt interesse for en daginstitution i det ene af de anbefalede projekter under forudsætning af, at projektet kan opfylde Børne- og Ungeforvaltningens krav om størrelse, friarealer, økonomi og ibrugtagning m.v.

Økonomi

Ifølge almenboligloven finansieres almene boliger for tiden med 91 % kreditforeningslån, 7 %

kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler lånet til den almene driftsherre. Lånet afdrages senest efter 50 år, men er rentefrit i hele perioden.

De kommunale garantier giver TMF overfor kreditinstitutterne. De kommunale garantier er eventualforpligtelser, der ikke i sig selv medfører kommunale udgifter.

Efter kommunens offentliggørelse af nærværende udbud kom nye regler, hvorefter det kommunale grundkapitallån frem til udgangen af 2010 er nedsat fra 14 % til 7 %. Dette forhold samt de aktuelle attraktive lave bygge- og grundpriser gør det hensigtsmæssigt, at kommunen igangsætter opførelse af almene boliger.

Med Boligpakke 1 blev givet en anlægsbevilling på 30 mio. kr. (2009 p/l) til grundkapitallån til familieboliger. De 30 mio. kr. finansieres ligeligt mellem ØU's bevilling og TMU's bevilling.

For at kunne imødekomme de 4 mest fordelagtige tilbud er der behov for yderligere 8,5 mio. kr. til kommunal grundkapitallån. Forvaltningerne foreslår, at merudgiften finansieres af den ordinære ramme på TMU's bevilling på Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden).

Med Boligpakke 1 blev der givet en anlægsbevilling på 5,2 mio. kr. (2009 p/l) til grundkapitallån til plejeboliger med dækning på SUD's bevilling, handicappede, funktion 5.38.50.3. Heraf anvises til dette projekt alene 2,7 mio. kr.

Servicearealerne til plejeboligerne køber SOF for 7,1 mio. kr. Derudover skal der bruges 2,6 mio. kr. på montering. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet boenhed, og her op til 1.040.000 kr. (40.000 x 26 plejeboliger), således at den samlede kommunale nettoudgift til servicearealerne udgør 8,66 mio. kr. Finansieringen tilvejebringes dels fra Tryghedsplanerne og dels fra SOF's budget til modernisering.

Økonomien i tilbuddene ses i bilag 1 og 2 og den kommunale finansiering i bilag 4.

For de anbefalede projekter bliver de kommunale lån til familieboligerne 38,5 mio. kr., for plejeboligerne 2,7 mio. kr. og for garantiforpligtelsen til 423,9 mio. kr.

Videre proces

Når BR's beslutning foreligger, vil forvaltningerne orientere alle tilbudsgiverne om beslutningen.

TMF vil derefter gå i dialog med de valgte byg- og driftsherrer med henblik på koordinering af projektbehandling og lokalplanarbejde, således at der kan meddeles tilsagn snarest muligt og så snart der foreligger vedtagne lokalplaner. Det første boligprojekt forventes at kunne igangsættes primo/medio 2010, med første indflytning primo 2011.

På baggrund af den bemyndigelse, som gives TMU med denne indstilling, vil TMF på udvalgets vegne meddele tilsagn til projekterne, når vilkårene for støtte, herunder endelig lokalplan, er opfyldt.

TMU vil få forelagt de konkrete garantier til godkendelse.

(Alle bilag er fortrolige og på lukket dagsorden)

bilag

[Bilag 1 Fortroligt: Bedømmelsesudvalgets betænkning.pdf](#)

[Bilag 2 Fortroligt: Oversigt over de 15 tilbud.pdf](#)

[Bilag 3 Fortroligt: Kort med geografisk placering af de modtagne tilbud.pdf](#)

[Bilag 4 Fortroligt: Kommunal finansiering](#)

