

## 27. Bygningsfornyelse 2010 (2010-56988)

Kommunen bevilger årligt støtte til bygningsfornyelse af ejendomme efter lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010 om byfornyelse og udvikling af byer.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at give støtte til de i indstillingen nævnte 15 ejendomme (se hertil bilag 2 og 6) efterhånden som de statslige rammer muliggør det,
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at afholde de til gennemførelse af de 15 projekter forbundne udgifter, der maksimalt udgør 271.087.000 kr., hvoraf staten refunderer 50 % (135.543.500 kr.). Der skal således frigives en anlægsbevilling på 54.217.400 kr. i 2012, 108.434.800 kr. i 2013, 108.434.800 kr. i 2014 på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Byfornyelse anlæg, funktion 0.25.15.3, jf. bilag 6,
3. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at give afslag om støtte til de ejendomme, der ikke er omfattet og prioriteret i indstillingen,
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at give kommunegaranti for lån til finansiering af udgifterne i overensstemmelse med byfornyelseslovens regler herom,
5. at driftsudgifter til indfasningsstøtte på i alt 22.660.000 kr. og indtægter på i alt 11.330.000 kr. kan afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse efterspørgselsstyrede overførsler, funktion 5.57.77.1 (Indfasningsstøtte).

### Problemstilling

Forvaltningen har modtaget 35 ansøgninger, hvoraf forvaltningen indstiller 15 ejendomme. 14 af de 15 ejendomme er prioriteret i overensstemmelse med byfornyelsesstrategien, der blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 29. oktober 2009. Den 15. ejendom er prioriteret i henhold til de nye muligheder for at støtte energitiltag i byfornyelsesloven, der trådte i kraft den 1. januar 2010. Forvaltningen foreslår, at man i byfornyelsen prioriterer ejendomme med energimærkning, så forvaltningen fremover kan samle erfaringer med henblik på at formulere hensigtsmæssige krav til energiforbedrende foranstaltninger i de fremtidige byfornyelsesprojekter.

Forvaltningen har i de senere år løbende mistet statslige rammer, idet nogle ejendomme enten fravælger støtte eller ikke kan opnå finansiering umiddelbart efter, at beslutningerne er rammedækket.

### Løsning

14 ud af 15 ejendomme er prioriteret efter nedennævnte kriterier og i overensstemmelse med byfornyelsesstrategien:

1. Ejendomme med kondemnable forhold,
2. Private udlejningsejendomme uden bad eller fjernvarme i indsatsområder,

3. Andre ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmangler i indsatsområder,
4. Private udlejningsejendomme uden bad eller fjernvarme uanset beliggenhed.

Der findes stadig ca. 33.000 boliger med installationsmangler, dvs. uden fjernvarme, wc og/eller bad. 4.500 boliger er stadig med toiletter på bagtrappen i København.

Ved prioritering af de 35 ansøgninger har der været særlig fokus på, at ejendommene bliver både tidssvarende, fremtidssikrede og medvirkende til at reducere energiforbruget og dermed CO<sub>2</sub>-udledningen. Derved rettes der fokus på, hvorledes de nye byfornyelsesprojekter bidrager til forvaltningens implementering af klimaplanens målsætninger. Der henvises til indstillingens bilag 3, der bl.a. beskriver ejendommens energimæssige tiltag og bilag 5, der beskriver miljøvurderingen.

Ad 1.) Ejendomme med kondemnabile forhold er prioriteret ud fra antallet af boliger med delectoiletter på bagtrapper og dernæst antallet af udeliggende toiletter. De fem ejendomme, som indstilles får også etableret ventilation, herunder varmegenvindingsanlæg, der medvirker til at nedbringe energiforbruget.

Ad 2.+4.) De syv prioriterede private udlejningsejendomme får etableret tidssvarende boliger med adgang til toilet og bad. Fælles for prioriteringen har været, at ejendommens klimaskærme fremstår meget nedslidte og at renovering af klimaskærmene vil forskønne områderne i byen og reducere CO<sub>2</sub>-udledningen.

Med denne indstilling får 18 lejligheder etableret toilet og andre 134 lejligheder får etableret wc og baderum.

Ad 3.) To ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmangler er prioriteret ud fra deres bevaringsværdi og de foreslåede tekniske løsninger, der reducerer energi- og ressourceforbruget mest muligt.

Den 15. ejendom, der er opført efter 1950 har forvaltningen prioriteret, fordi ejendommen er omfattet af byfornyelseslovens nye støttemuligheder for energitiltag i yngre ejendomme. Med denne ejendom vil forvaltningen have mulighed for at gennemføre et demonstrationsprojekt, der kan afklare de potentielle muligheder for at reducere energiforbruget, som lovændringen tilsigter. Med dette projekt vil forvaltningen bl.a. forsøge at tydeliggøre potentialet for at realisere klimaplanens målsætninger. Selvom projektet ikke er omfattet af et egentligt kriterium i byfornyelsesstrategien, underbygger projektet strategiens formål om at prioritere ejendomme med energieffektive tiltag.

De offentlige og private investeringer i byfornyelsesprojekter har herudover afgørende betydning for beskæftigelse i perioden, hvor konjunkturerne går den forkerte vej eller stagnerer. Byfornyelsesindsatsen er med til at sikre investeringer i København og herigennem byggeaktivitet og flere i arbejde både ufaglærte, faglærte og akademikere.

## **Økonomi**

Forvaltningen vil sikre, at de statslige ramme hvert år udnyttes optimalt. Forvaltningen har derfor prioriteret flere ejendomme end forvaltningen forventer at kunne rammedække i år. Dette skyldes dels at forvaltningen forventer at modtage ekstra statslige rammer til efteråret, og dels at der er risiko

for at projekter kan bortfalde. Hermed har forvaltningen mulighed for at udnytte de statslige rammer på andre ejendomme end de ejendomme, der fravælger støtten eller ikke kan opnå finansiering.

Gennemførelse af de 15 projekter er opgjort til 415.343.500 kr. Den samlede kommunale udgift vil udgøre 293.748.000 kr., idet forskellen på 121.595.500 kr. op til de 415.343.500 kr. finansieres af ejendommens egenbetaling og huslejeforhøjelser. For alle 11 udlejningsejendomme har forvaltningen opgjort det maksimale rammetræk på den statslige ramme. Forvaltningen vil indgå forhandlinger med ejerne af de 11 prioriterede udlejningsejendomme med henblik på at begrænse kommunens og statens udgifter til tilskud.

Anlægsudgifterne forventes at realiseres i årene 2010-2014 med henholdsvis 0, 0, 20, 40 og 40 pct., svarende til 54.217.400 kr. i 2012, 108.434.800 kr. i 2013 og 108.434.800 kr. i 2014. Staten refunderer 50 % af udgifterne (135.543.500 mio. kr.). Kommunens udgifter er således 135.543.500 kr. Udgifterne afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse anlæg, funktion 0.25.15.3. Det forventes, at det er muligt at dække anlægsudgifterne fra budgettrådighedsbeløbene afsat til byfornyelse, jf. bilag 6.

Driftsudgifter til indfasningsstøtte på 22.660.000 kr. afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse Efterspørgselsstyrelse overførsler, funktion 5.57.77.1 (Indfasningsstøtte) for årene 2012 til 2023. Kommunens nettoudgift er 11.330.000 kr., idet staten refunderer 50 % af udgifterne. Kommunens forventede udgifter og konsekvenserne for det samlede kommunale budget fremgår af bilag 7.

Københavns Kommune har afsat 60,7 mio. kr. i 2010 af statens rammer til bygningsfornyelse jf. indstilling om Anvendelse af de statslige byfornyelsesrammer. Såfremt Københavns Kommune ikke får tildelt ekstra statslig ramme i 2010, vil finansieringen komme fra Københavns Kommunes andel af de statslige rammer i de kommende år.

### **Videre proces**

I perioden indtil årsskiftet fastlægger forvaltningen hvilke af de 15 ejendomme, der skal rammedækkes i 2010, herunder også støttens omfang. Forvaltningen er ikke forpligtet til at støtte ejendommene i den prioriterede rækkefølge. Afgørende for den endelige prioritering er bygherrens medfinansiering, mulighederne for at afprøve nye teknologiske løsninger og at gennemføre projekterne i samarbejde med relevante samarbejdspartner f.eks. Gate 21. Forvaltningen vil efterfølgende i et redegørelsesnotat orientere Teknik- og Miljøforvaltningen om hvilke ejendomme, der rammedækkes i 2010.

Ejerne af ejendomme, der har sendt ansøgninger, der ikke kan imødekommes, får et skriftligt begrundet afslag.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

### **bilag**

[Bilag 1 - Ansøgninger 2010](#)

[Bilag 2 - Økonomisk oversigt](#)

[Bilag 3 - Bygningsfornyelse 2010 \(Prioriteringsliste\)](#)

[Bilag 4 - Notat om tilgængelighed](#)

[Bilag 5 - Notat om miljøvurdering](#)

[Bilag 6 - Kontant kommunalt budget for byfornyelsesbeslutninger](#)

[Bilag 7 - Driftsudgifter til indfasningsstøtte](#)

**Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 17.05.2010**

**Indstillingen blev anbefalet.**

