



Bilag 1, Til indstilling vedrørende støtte til ”Kagshusene”



Baggrund

PAB's afdeling 4 Kagshusene (opført 1955-59) blev i 2004 udpeget som demonstrationsprojekt af Landsbyggefonden. Der er udarbejdet en helhedsplan, som har til formål at fremtidssikre bebyggelsen. Helhedsplanen lægger stor vægt på boligomdannelsen med det synspunkt, at ved en brugsmæssig, rumlig ajourføring af boligerne vil bebyggelsen atter kunne huse en bred beboersammensætning. Kvalitet og variation i boligerne skal genskabe en homogen og velfungerende boligbebyggelse. Desuden sikrer helhedsplanen en opretning af bebyggelsens fysiske skavanker og udskiftning af nedslidte installationer. Der etableres et udbud af ældreegnede boliger og lejligheder med tilgængelighed for handicappede (elevatordgang) samt familieegnede boliger ved blandt andet lejlighedssammenlægninger. Ved påbygning af karnaptårne og nye altaner på nogle af blokkene opnås der en moderne planløsning med spisekøkken og større badeværelse. Herudover tilføjes bebyggelsen et nyt ”lag” med tagboliger. Endelig indeholder planen en revitalisering af friarealerne samt en bearbejdning af adgangs- og parkeringsforholdene.

Denne indstilling omfatter 1. etape af helhedsplanen for bebyggelsen.

Planforhold

I Kommuneplan 2005 er ejendommen fastlagt som et B2-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Friarealkravet er 100 % af etagearealet til boliger og 20 % af etagearealet til andre servicefunktioner. Det maksimale etageantal eksklusive tagetage er 3 etager.

For at muliggøre projektet er der udarbejdet forslag til lokalplan ”Kagshusene” med kommuneplantillæg, der efter offentlig høringsperiode forelægges til endelig vedtagelse samtidig med denne indstilling. For så vidt angår de planmæssige forhold henvises til lokalplanindstillingen.

Projektet

1. etape omfatter etablering af nye tagetager med 27 nye almene boliger oven på de eksisterende 3 etages boligblokke (blokkene A, B, C og H - se bilag 3). Bygningerne får samtidig nyt tag, facaderne istandsættes, der laves påbygninger og foretages istandsættelse og modernisering af lejlighederne, herunder lejlighedssammenlægninger. Der etableres elevatorer med adgang til 52 lejligheder.

De 27 nye almene boliger bliver rummelige familieboliger med altan, stort wc/baderum, stort spisekøkken og flere af dem med gennemlyste lejlighedsplaner. De påtænkes opført med et gennemsnitsareal på ca. 100 m² og et samlet areal på i alt ca. 2.700 m². De nye lejligheder indrettes forskelligt i de enkelte blokke. Lejlighedernes bruttoareal bliver mellem 61 m² og 109 m².

Der etableres elevator til 13 af de 27 tagboliger. Ved etablering til ca. halvdelen af tagboligerne er det muligt at skabe tilgængelighed/niveaufri adgang til i alt 52 boliger, idet nye elevatorer også samtidig betjener lejligheder i de underliggende boliglag (stueetage, 1. sal og 2. sal). Der etableres derved elevatoradgang til ca. halvdelen af lejlighederne i 1. etape. Dette er en væsentlig højere andel end ved valg af en løsning med udvendig elevatorbetjening, hvor kun den nye tagetage ville have elevatorbetjening.

Etablering af tagboliger i kombination med løsningen med det strategiske valg af elevatorbetjening er en forudsætning for, at helhedsplanen økonomisk set kan gennemføres.

Projektet er tiltrådt af beboerne på et beboermøde.

Da bebyggelsen ligger indenfor bygassens forsyningsområde, skal tagboligerne som udgangspunkt ifølge Københavns Energi tilsluttes bygas. De eksisterende boligblokke er ikke tilsluttet gasforsyningen, og derfor findes det ikke relevant at stille krav om installering af gas til tagboligerne.

Blok A

Her etableres en ny etage med 9 nye 3-4 rums boliger på hver 109 m², i alt 981 m². I den eksisterende del af bygningen udføres lejlighedssammenlægninger og istandsættelse. Efter sammenlægningerne vil der være 9 stk. 2 rums på 69 m², 18 stk. 3 rums på 82 m² og 9 stk. 3 rums på 93 m². I eksisterende og sammenlagte lejligheder udskiftes køkkener. Blok A's samlede areal udgør efter ombygningen ca. 3.915 m². Der udføres ikke elevatorer i denne blok.

Blok B

Her etableres en ny etage med 8 nye boliger - 2 stk. 2 rums på 82 m² og 6 stk. 3-4 rums på 109 m², i alt 818 m². I den eksisterende del af bygningen etableres blandt andet nye værelseskarnapper, nyt wc/baderum og nye køkkener, og der udføres lejlighedssammenlægninger. Efter sammenlægninger-

ne vil der i den eksisterende del af bygningen være 9 stk. 2 rums på 72 m², 12 stk. 3 rums på 86 m² og 9 stk. 3-4 rums på 100 m². Blok B's samlede areal udgør efter ombygningen 3.398 m². I 3 opgange etableres der elevatorer. Friarealerne bearbejdes således, at der i blok B skabes niveaufri adgang til 24 lejligheder.

Blok C

Her etableres en ny etage med 3 nye 3-4 rums boliger på hver 109 m², i alt 327 m². I den eksisterende del af bygningen udføres der lejlighedssammenlægninger og istandsættelser. Efter sammenlægningerne vil der på bygningens øvrige etager være 3 stk. 2 rums på 69 m², 6 stk. 3 rums på 82 m² og 3 stk. 3 rums på 93 m². I eksisterende og sammenlagte lejligheder udskiftes køkkener. Blok C's samlede areal udgør efter ombygningen ca. 1.305 m². Der udføres ikke elevatorer i denne blok.

Blok H

Udover etablering af 7 tagboliger totalrenoveres denne blok med nye badeværelser med handicapegnet indretning, nye køkkener og istandsættelse af alle indvendige overflader. Alle etageplanerne får samme udformning, og de nuværende ét værelses lejligheder sammenlægges. Der indrettes 8 stk. 2 rums på 62 m², 4 stk. 2 rums på 72 m², 4 stk. 2 rums på 82 m² og 8 stk. 3-4 rums på 109 m². Blok H's samlede areal udgør efter ombygningen 2.312 m². Alle boligerne får adgang til elevatorer. Friarealerne bearbejdes, således at der i blok H skabes niveaufri adgang til blokkens 28 lejligheder.

Vurdering

Ifølge tilstandsvurderingen er taget nedslidt, og udskiftning af den eksisterende tagbelægning er nødvendig. Facaderne har mange løse fuger og er i dårlig stand, og der er revnedannelser i letbetonelementerne. Med opførelsen af de nye ekstraetager vil ejendommen blive forøget med 27 gode og velbelyste familieboliger i en god kvalitet, og de vil være med til at give en bedre driftsøkonomi for hele ejendommen. Den nye ekstra etage, facaderenoveringen og tilbygningerne vil tilføre bygningerne et arkitektonisk løft. Renoveringen vil herudover medføre et fald i varme-/energiforbruget pr. m². Materialevalget er nutidigt og vurderes til at have en lang levetid.

Endelig udformning, detaljering af nye bygningsdele, valg af farve på facade aftales nærmere med Center for Bydesign, Støttet Byggeri.

Københavns Kommunes boligpolitik

Københavns Kommune boligpolitiske strategiplan for 2005 – 2008 har til formål at åbne mulighed for at flere kan blive boende i byen samt at tilskynde til fornyelse af byens utidssvarende boligmasse med henblik på attraktive boliger, herunder ved udnyttelse af tagetager. Desuden sigtes mod, at nye boliger kan etableres nær byens herlighedsværdier. Endvidere tilkendegives, at nybyggeri skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet.

Projektet harmonerer med de boligpolitiske intentioner om at skabe flere familieboliger i København, ligesom det er medvirkende til at sikre mulighed for udbud af boliger med rimelig social afbalancering.

Økonomi

Anskaffelsessummen for *tagboligerne* er anslået til i alt 47.860.000 kr. incl. moms, og fordeler sig således:

	I alt kr.	Kr./m ² (2.704 m ²)
Grundudgiftslign. udgifter	5.000.000	1.849
Håndværkerudgifter	34.500.000	12.759
Omk. incl. gebyrer	8.360.000	3.092
I alt	47.860.000	17.700

Anskaffelsessummen for tagboligerne overholder maksimumbeløbet for 2006 på 17.700 kr./m². De 5 mio. kr. til grundudgiftslignende udgifter er sat af til trykfordelingskonstruktion, som fundament til opbygning af den nye tagetage.

Det bemærkes, at på- og tilbygninger til almene boligafdelingers ejendomme ikke kræver bygherreudbud.

Udgiften til *opretning* af de eksisterende bygninger er anslået til i alt ca. 73 mio. kr. eller ca. 8.875 kr./m² (8.226m²). Endvidere har Landsbyggefonden vurderet, at afdelingen har behov for en kapitaltilførsel på 3. mio. kr. for at sikre en hensigtsmæssig lejeudvikling i afdelingen. Herudover kræver projektet gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder af størrelsesordenen 21 mio. kr.

Den endelige prisfastsættelse vil ske ved begrænset udbud i hovedentreprise.

Finansiering

Finansiering af *tagboligerne* sker efter reglerne i almenboligloven. Lånerammen udgør 84 % af anskaffelsessummen med kommunegaranti for den del af lånet, som får sikkerhed udover 65 % af værdien. Lånet ydes som 30-årigt kontantlån med årlig rentetilpasning, således at lånets kontantrestgæld refinansieres fuldt ud hvert år pr. 1. januar. Ved finansiering af almene boliger er lånetypen fastsat af staten. Den resterende del af anskaffelsessummen dækkes af et kommunalt grundkapitallån på 14 % og et beboerindskud på 2 %.

Landsbyggefondens lån er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi kan ændres ved omprioritering eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau, taler herfor. Tilbagebetalingen skal dog påbegyndes senest 50 år efter lånets udbetaling. Ydelsesstøtte – den del af ydelsen, der ikke dækkes af låntagers bidrag – betales af staten.

Låntagers betaling (beboernes andel) på lånet beregnes som 3,4 % af anskaffelsessummen, hvortil kommer løbende bidrag på realkreditlånet. Beboerbetalingen reguleres i en fast periode på 35 år med 75 % (valsetakt) af prisudviklingen eller lønudviklingen, såfremt denne er lavere. Efter det 35. år fastfryses beboerbetalingen i henhold til derom gældende regler.

Kommunens lån på grundlag af den skønnede anskaffelsessum vil andrage ca. 6,7 mio. kr. Lånet afholdes af budgetansvarlig institution: Center for Bydesign på funktion 8.32.24.5 (indskud i landsbyggefonden).

Kommunens garantiforpligtelse for tagboligerne beløber sig til ca. 9 mio. kr., svarende til 19 % af anskaffelsessummen.

Til illustration kan sammenfattende opstilles følgende oversigt:

Realkreditlån 84 %	40.202.000 kr.
Kommunalt lån 14	6.700.000 kr.
Beboerindskud 2 %	958.000 kr.
	47.860.000 kr.
Helårlig ydelse på realkreditlån, ca.	2.211.000 kr.
Heraf beboerbetalning, første år, ca.	1.752.000 kr.
Heraf statsstøtte, første år, ca.	459.000 kr.

Anlægsudgifterne til *opretning af de eksisterende bygninger* er anslået til ca. 73 mio. kr., der finansieres med realkreditlån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten svarer til forskellen mellem ydelsen på lånet og beboernes/låntagers betaling, der minimum udgør 3,4 % af lånet. Låntagers betaling reguleres, indtil den svarer til de samlede ydelser på lånet. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at kommunen påtager sig garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 80 % af ejendommens værdi, idet dog Landsbyggefonden samtidig påtager sig at godtgøre kommunen for halvdelen af eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Kommunens garanti for lånet må på grundlag af kreditinstituttets belåningsregler påregnes at blive på 100 %.

Herudover kræver sagens gennemførelse vedligeholdelsesarbejder på 21 mio. kr., hvoraf ca. halvdelen finansieres med afdelingens egne midler samt ved afdelingens trækingsret i landsbyggefonden (tilskud), medens resten finansieres ved et ustøttet lån.

For at sikre afdelingen en hensigtsmæssig lejeudvikling har Landsbyggefonden endvidere vurderet, at der er behov for at tilføre afdelingen en kapitaltilførsel på 3 mio. kr. Kommunens andel heraf udgør 600.000 kr. (lån), medens de resterende 2.400.000 kr. stilles til rådig-

hed af dels Landsbyggefonden (1.200.000 kr. som lån/tilskud), dels realkreditinstituttet (600.000 kr. som lån) og PAB (600.000 kr. som tilskud). Kommunens lån afholdes af budgetansvarlig institution: Center for Bydesign på funktion 8.32.54.5.

Lejeberegning

På grundlag af forannævnte anskaffelsessummer og finansieringsordninger kan opstilles følgende kalkulatoriske lejeberegning for *tagboligerne* på baggrund af et boligareal på 2.704 m².

Beboerbetaling på lån, første år	648 kr./m ²
Øvrige driftsudgifter	391 kr./m ²
Boligafgift ekskl. varme	1.039kr./m ²

Huslejen for en bolig på gennemsnitlig 100 m² kan på baggrund heraf beregnes til årligt 103.900 kr. eller ca. 8.660 kr.pr. måned.

Efter gennemførelse af *opretningsarbejderne* vil grundlejen blive 795 kr. pr. m², der forhøjes med forskellige lejetillæg afhængig af, hvor i bebyggelsen boligen er beliggende og dermed, hvilke opretningsarbejder, der gennemføres.

Ifølge boligforeningen er lejen i blok A og C, hvor der ud over lejligheidsændringer sker udskiftning af køkkener anslået til ca. 860 kr. pr. m², medens lejen i blok B, der tillige forsynes med karnappåbygninger, nye badeværelser og elevatoradgang, vil andrage ca. 1.050 kr. pr. m². I blok H, der totalrenoveres, er lejen kalkuleret til 1.050 kr. pr. m².

Et lejeniveau på 1.050 kr. pr. m² forventes ifølge boligforeningen ikke at give udlejningsvanskeligheder.

Udlejning/anvisning

Tagboligerne forudsættes omfattet af den eksisterende udlejningsaftale for afdelingens øvrige boliger. Socialforvaltningen fastholder som udgangspunkt den kommunale anvisningsret - også ved førstegangsudlejningen.

Totaløkonomisk vurdering

Der er i projektet lagt vægt på valg af gode materialer med lang levetid og med særlig hensyntagen til kommende vedligeholdelsesudgifter. Den nye etage udføres efter kravene i "Miljø i byggeri og anlæg", jfr. dog den tidligere bemærkning om undladelse af installering af gas alene til tagboligerne.

Den totaløkonomiske vurdering kan tiltrædes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

