

Partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB om anvendelse af forsøgskonceptet AlmenBolig+

KAB har udviklet det af Velfærdsministeriet godkendte forsøgsprojekt **AlmenBolig+**, som muliggør opførelse af indtil 2.000 boliger i perioden frem til 2012.

Københavns Kommune ønsker at indgå i forsøgskonceptet, og kommunen har til hensigt at arbejde for at realisere **AlmenBolig+** familieboliger på dele af kommunens grundarealer beliggende: Amagerfælledvej, Sundbygård, Sundbyvang, Ragnhildgade, Birkedommervej og Grøndalsvænge Allé.

AlmenBolig+ er et forsøgskoncept som har til formål at afprøve etableringen af moderne basisboliger kendetegnet ved:

- Et huslejeniveau, der ligger op til 30 % under det i dag normale niveau for nyopførte almene boliger
- Rationalisering af byggeriet gennem nyindustrialisering. Forsøgskonceptet bygger på, at boligerne kan opføres væsentligt under rammebeløbet ud fra lokale forhold.
- Enkle storrumsboliger med køkken, bad, toilet og gulve samt malede vægge og lofter. Beboerne indretter selv resten ved etablering af skillevægge mv.
- Udvidet råderet
- Lavere omkostninger til bygningsdriften ved at beboerne selv i al væsentlighed varetager afdelingens drift
- Vedligeholdelse og henlæggelser i nyt koncept
- Mulighed for byggeri på lejet grund
- Løbende regulering af beboerindskud
- Familieboliger på op til 125 m² organiseret i afdelinger med typisk 50-100 boliger under eksisterende boligorganisationer

Målgruppen for boligerne er fortrinsvis yngre familier, der ønsker at bo i en lejebolig i eller omkring de store bycentre, som gerne vil kunne præge deres bolig, og som har lyst til at tage ansvar for driften af deres boliger og boligområde.

KAB har den fulde ophavsret og ejerskab til forsøgskonceptet og har indgået partnerskab med 3B og Domea om realiseringen af AlmenBolig+. KAB vil realisere projekterne gennem KAB-administrerede boligorganisationer, de to partnere og øvrige almene boligorganisationer i København.

Forsøgskonceptet indeholder en række afvigelser fra almenboliglovgivningen og særlige forudsætninger for, at konceptet kan realiseres. Kommunen vil på baggrund af konkrete byggeprojekter i samarbejde med bygherrerne søge at finde hensigtsmæssige løsninger på disse forudsætninger, som samtidig sikrer by- og miljømæssige kvaliteter. Københavns Kommunes Socialudvalg, Teknik- og Miljøudvalg, Økonomiudvalg og Borgerrepræsentation vil tage konkret stilling til disse løsningsforslag og dermed realiseringen af **AlmenBolig+** på hvert enkelt grundareal.

Forsøgskonceptets forudsætninger og afvigelser fra almenboligloven består af:

1. Tilsagn om offentlig støtte

- I forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til forsøgsboligerne stilles der krav om anvendelse af forsøgskonceptet i den efterfølgende driftsfase, herunder anvendelse af den særlige henlæggelsesmodel, som er en del af forsøgskonceptet

2. Etablering

- Realiseringen af **AlmenBolig+** bygger på nyindustrialisering, som forudsætter, at boligproduktionen udbydes samlet og boligerne bygges efter en produktionsrækkefølge, dvs. tidspunktet for boligernes etablering skal samstemmes med den samlede produktionsplan for **AlmenBolig+**.
- Det forudsættes, at der ikke stilles krav i lokalplan eller lign. om tilslutningspligt til gas osv.
- Da boligerne primært forudsættes realiseret som tæt-lavt byggeri forudsættes det ligeledes, at der ikke stilles krav i lokalplan eller lign. om etablering af parkering i konstruktion.
- Det forudsættes, at der ikke stilles særlige krav i lokalplan eller lign. til den fysiske udformning af boligerne, herunder krav om valg af særlige materialer mv.
- Lokalplan for området skal muliggøre tæt-lavt byggeri og en bebyggelsesplan, hvor den overvejende del af bebyggelsens friarealer er udlagt som havearealerne til de enkelte lejemål i bebyggelsen
- Den konkrete etablering af boligerne skal ske under hensyntagen til forsøgskonceptet, men med tilpasning til de lokale forhold

3. Udlejning

- Der anvendes fleksibel udlejning med kriterier, der retter sig mod målgruppen
- Der er kommunal anvisning til **AlmenBolig+** boligerne.
- Boligsøgende skal ved ventelisteoptegning og ved indflytning tydeligt gøres opmærksom på de særlige vilkår, der stilles til driften af boligerne.

4. Drift

- Anvendelse af principlangtidsplanen som redskab til planlægning af vedligeholdelse og fornyelse
- I driften af boligerne anvendes en særlig it-baseret driftsmodel, hvor hovedparten af kommunikationen mellem administrator, afdelingsbestyrelse og beboere i afdelingen foregår digitalt.

5. Evaluering

- Det er en central del af forsøgskonceptet, at der iværksættes en samlet evaluering af realiseringen heraf. Parterne er derfor indforstået med at medvirke i en sådan evaluering.

Partnerskabets bortfald

- Partnerskabet bortfalder, hvis der mod forventning ikke gives kommunalt tilsagn om offentlig støtte til anvendelse af forsøgskonceptet **AlmenBolig+** på mindst ét af de ovenfor oplyste kommunale grundarealer. Det kommunale tilsagn gives på baggrund af konkrete byggeprojekter på hvert enkelt grundareal.
- I tilfælde af partnerskabets bortfald kan parterne ikke gøre nogen former for krav gældende over for hinanden.

Dato

For Københavns Kommune:

For KAB:

Bilag:

Bilag 1: Velfærdsministeriets godkendelse (november 2007)

Bilag 2: Forsøgskoncept for **AlmenBolig+** (maj 2008)

Bilag 3: Udlejning af **AlmenBolig+**