
11. Bygningsfornyelse i 2008

Kommunen bevilger årligt støtte til bygningsfornyelse af ejendomme efter byfornyelseslovens regler. Forvaltningen indstiller, at der bevilges støtte til 25 ejendomme i 2008.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at maksimalt 68,3 mio. kr. af den ordinære statslige ramme på 101,6 mio. kr., der er tildelt København Kommune til byfornyelse, anvendes som beskrevet i indstillingen,
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til - i det omfang der er rammemæssig dækning – at meddele tilsagn om bevilling til bygningsfornyelse til de i indstillingen nævnte 25 ejendomme i prioriteret rækkefølge i overensstemmelse med byfornyelseslovens regler herom,
3. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at afholde de til gennemførelse af de 25 projekter forbundene udgifter, der maksimalt udgør 155.498.468 kr., hvoraf staten refunderer 50 % eller 77.749.234 kr., på konto 0.25.15.3. Byfornyelse, samt
4. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at meddele afslag om støtte til 20 ejendomme, der ikke er prioriteret i indstillingen, samt til de af de 25 ejendomme, der eventuelt ikke kan opnå rammemæssig dækning i 2008

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget, at sagen oversendes til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget har ingen bemærkninger til, at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende form, idet det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme. Indstillingen indgår i den samlede prioritering af anlægsudgifterne i 2008.

Problemstilling

Forvaltningen har modtaget 45 ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse i 2008. Forvaltningen har gennemgået og prioriteret ansøgningerne efter den strategi om fordeling af byfornyelsesmidler, som Borgerrepræsentationen tiltrådte den 12. oktober 2006 (BR 576/06 – Bilag A, side 17-18).

Forvaltningen har i overensstemmelse med strategien prioriteret 25 ejendomme til at opnå støtte i 2008 i det omfang, der er dækning på den statslige byfornyelsesramme. Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen skal godkende indstillingen, før forvaltningen kan bevilge ejerne støtte.

Løsning

Efter strategien skal ejendomme med kondemnabile forhold (toiletter på bagtrappen eller brandsikringsmangler) prioriteres først. Dernæst skal udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme prioriteres, hvis de ligger i de udpegede byfornyelses- og indsatsområder. Herefter prioriteres ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmangler beliggende i de udpegede

byfornyelses- og indsatsområder efter de strategier, der er vedtaget for de enkelte områder.

Forvaltningen har modtaget 13 ansøgninger med kondemnabile forhold. Heraf er 7 ejendomme indstillet til at opnå støtte. De øvrige 6 ansøgninger har ikke kunne imødekommes, enten fordi der blandt beboerne ikke er tilslutning, eller fordi der er søgt om støtte til arbejder i erhverv, som ikke er støtteberettigede. Blandt de 7 indstillede ejendomme er ejendomme med flest deletoiletter på bagtrappen prioriteret først. Prioriteringen er herefter sket ud fra antallet af udeliggende toiletter, bevaringsværdi og efter om ejendommen er beliggende i de tidligere udpegede byfornyelses- og indsatsområder.

Der findes stadig ca. 4.000 boliger uden indeliggende toilet i København. Med denne indstilling får 85 lejligheder i de 7 ejendomme toilet, og andre 29 lejligheder får etableret bad. Vi vurderer derfor, at der stadig er behov for at prioritere ejendomme med toilet på bagtrappen først.

Forvaltningen har modtaget 6 ansøgninger fra udlejningsejendomme uden badeværelser. Ud af de ca. 30.000 boliger uden bad i København får 74 lejligheder i de 6 prioriterede ejendomme etableret badeværelser.

Der er således fortsat et stort byfornyelsesbehov installationsmæssigt.

Forvaltningen har modtaget 26 ansøgninger om støtte til udvendige vedligeholdelsesmangler. Heraf indstiller forvaltningen 12 ejendomme til støtte. Der er ved prioriteringen lagt vægt på, om ejendommen er beliggende i karréer, hvor der er vedtaget byfornyelsesbeslutninger for etablering af fælles gårdanlæg, behovet for renovering, bevaringsværdi og om der tilbydes lejlighedssammenlægninger (boligpolitisk målsætning).

Som bilag 1 vedlægges en oversigt over de 45 ejendomme, der har søgt om støtte. Som bilag 2 vedlægges en oversigt over de indstillede 25 ejendomme med opgørelse af økonomi. Som bilag 3 vedlægges en beskrivelse af de 25 ejendomme samt støtteforslag.

For de 8 udlejningsejendomme har forvaltningen opgjort det maksimale rammetræk på den statslige ramme. Forvaltningen vil efterfølgende forhandle med ejerne med henblik på at begrænse kommunens og statens udgifter til tilskud, ved at ejeren egenfinansierer en del af vedligeholdelsesudgifterne.

Staten har udmeldt en statslig ramme for 2008 på 101,6 mio. kr. Forvaltningen har med den samtidige indstilling om byfornyelsens forløb opgjort udgifterne i 2008 således, at udgifterne til de nye enkeltejendomme får et rammeforbrug på 57,6 mio. kr. og 44 mio. kr. fragår til friarealforbedring og mertilsagn i igangværende sager. Der er nærmere redegjort for rammeforbruget i indstillingen om byfornyelsens forløb, bilag 2.

Forvaltningen indstiller flere ejendomme, end der er bevillingsmæssig rammedækning til, idet forvaltningen tidligere har erfaret at der sker et vist frafald blandt de indstillede ejendomme. Forvaltningen forventer dog, at kunne dække rammetrækket for alle 25 ejendomme, idet forvaltningen forventer at modtage eller låne de resterende 10,7 mio. kr. i rammer fra provinserne. De ejendomme, der ikke opnår rammemæssig dækning i 2008, vil blive prioriteret først i 2009.

Økonomi

Beslutningen om bygningsfornyelse og finansiering af udgifterne her til sker i medfør af lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006 om byfornyelse og udvikling af byer.

De samlede udgifter til gennemførelse af de 25 projekter udgør 258.842.296 kr. Forvaltningen har opgjort det maksimale rammetræk på den statslige ramme (excl. indfasningsstøtte) til 68.312.000 kr., jf. bilag 2.

Den samlede kommunale udgift vil udgøre maksimalt 155.498.468 kr. Staten refunderer 50 % af udgifterne eller 77.749.234 kr. Kommunens reelle udgifter er således 77.749.234 kr.

Forskellen på 9.437.234 kr. i statens reelle udgifter på 77.749.234 kr. og rammetrækket på 68.312.000 kr. skyldes, at indfasningsstøtten kun belaster med rammen med 1/3 af udgifterne, selvom der ydes refusion med 50 % af udgifterne.

Øvrige udgifter finansieres i udlejningsejendomme ved huslejeforhøjelser og i ejer - og andelsboliger ved egenfinansiering.

Det skønnes muligt at indpasse beslutningen i den beløbsramme, der er afsat til byfornyelsesformål i investeringsoversigten for 2008-2011, konto 0.25.15.3. Byfornyelse. Udgifterne afholdes af Center for Bydesign.

Anlægsloftet/servicemål berøres ikke, idet der ikke sker udbetalinger i 2008.

Videre proces

Når beslutningen om støtte til ejendommene er vedtaget af Borgerrepræsentationen, skriver forvaltningen til ejerne om vedtagelsen. Arbejderne skal herefter gennemføres.

Ejere af ejendomme, hvor ansøgningerne ikke kan imødekommes, får et skriftligt, begrundet afslag, eventuelt med opfordring til at søge i 2009, hvis det skønnes aktuelt.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Ansøgninger 2008](#)

[Bilag 2 - Indstillingsliste 2008](#)

[Bilag 3 - Beskrivelse af ejendommene](#)

[Bilag 3.A. - Beskrivelse af ejendommene](#)

[Bilag 4 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 5 - Miljøvurdering](#)

[Oversigt over politisk behandling](#)

Indstillingen blev anbefalet.