



Bilag 1, Til indstilling vedrørende støtte til 2. Etape, Kagshusene, nye tagboliger, ombygning og renovering

26. marts 2010



eksisterende/tidligere forhold

Sagsnr.
2010-19268

Dokumentnr.
2010-216288

Sagsbehandler
Peter Kærhus Sørensen

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 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 (elevatoradgang) samt familieegnede boliger ved blandt andet lejlighedssammenlægninger. Ved påbygning af karnapårne 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.

Bebyggelsen, der består af ni treetages blokke i gule teglsten og med afvalmede eternitskifertage, indeholdt før opretningsarbejderne i alt 254 boliger og 6 erhvervslejemål. Bebyggelsen ligger i Husum i udkanten af Københavns Kommune på adresserne Åfløjen, Banefløjen og Voldfløjen.

Denne indstilling omfatter 2. etape af helhedsplanen for bebyggelsen. 1. etape blev tiltrådt af Borgerrepræsentationen i mødet den 3. april 2008.

Planforhold

Bebyggelsen er omfattet af lokalplan nr. 421 Kagshusene, der blev vedtaget af Borgerepræsentationen den 3. april 2008 for at muliggøre påbygning af den eksisterende bebyggelse.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal,
Vær. 66 I
Postboks 447
1505 Kbh. V

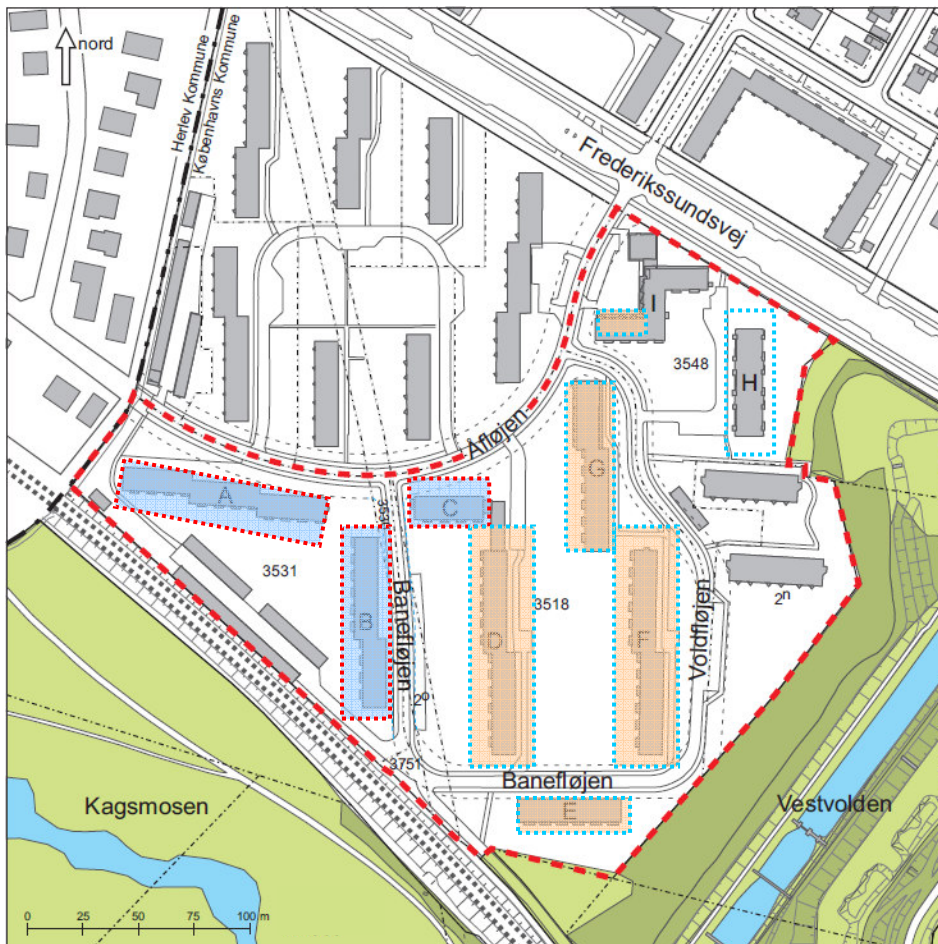
Telefon
3366 1232

Telefax
3366 7020

E-mail
petsor@TMF.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk



 1. Etape
 2. etape
 genhusning og 3. etape

Projektet

Den igangværende 1. etape vedrører blokkene A, B og C og omfatter indretning af 20 tagboliger oven på de eksisterende 3 etages boligblokke. Bygningernes facader istandsættes og efterisolering. Der laves påbygninger og foretages istandsættelse og modernisering af lejlighederne, herunder lejlighedssammenlægninger, og der etableres elevatorer med niveaufri adgang til 24 lejligheder. Renoveringsarbejderne forventes afsluttet august 2010.

2. etape

2. etape omfatter blok D, E, F og G samt renovering af eksisterende garageanlæg, og indretning af fælleslokaler i blok I. Der etableres i alt 34 nye almene boliger i tagetagen. Det bliver rummelige familieboliger med altan, stort wc/baderum, stort spisekøkken. I 4 af opgangene etableres der elevatorer, som vil give niveaufri adgang til i alt 32 lejligheder.

De nye tagboliger påtænkes opført med et gennemsnitsareal på 94,5 m² og et samlet areal på i alt 3.212 m². De nye boliger indrettes forskelligt i de enkelte blokke med et bruttoareal på mellem 76 m² og 115 m².

H

Blok D

Her etableres en ny etage med 10 nye 3-4 rums boliger fra 81-109 m², i alt 963 m². I den eksisterende del af bygningen udføres lejlighedssammenlægninger og istandsættelse. Efter sammenlægningerne vil der være 12 stk. 2 rums på 69 m², 12 stk. 3 rums på 84 m² og 12 stk. 3 rums på 92 m². I eksis-

sterende og sammenlagte lejligheder udskiftes køkkener. Blok D's samlede areal udgør efter ombygningen ca. 3892 m². Der udføres ikke elevatorer i denne blok.

Blok E

Her etableres en nye tage med 5 nye boliger – 2 stk. 2 rums på 81 m² og 3 stk. 3-4 rums på 100 - 109 m², i alt 483 m². I den eksisterende del af bygningen udføres lejlighedssammenlægninger og istandsættelse. Efter sammenlægningerne vil der være 6 stk. 2 rums på 69 m², 6 stk. 3 rums på 86 m² og 6 stk. 3 rums på 92 m². I eksisterende og sammenlagte lejligheder udskiftes køkkener. Blok E's samlede areal udgør efter om bygningen ca. 1956 m². Der udføres ikke elevatorer i denne blok.



Eksisterende og fremtidige forhold - tv. ses den nordlige ende af blok D. Den istandsættes ved 2. etape. Th. ses blok C, som er næsten færdig, med ny tagetage, karnapperne mod syd mangler at blive bygget sammen med tagbolig altanerne. I baggrunden imellem blok D og C ses stilladset rundt om blok A og B, hvor arbejdet pt. pågår. Foto taget den 24. marts 2010.

Blok F

Her etableres en ny etage med 10 nye 3-4 rums boliger – fra 81-115 m², i alt 967 m². I den eksisterende del af bygningen etableres blandt andet nye værelseskarnapper, nyt wc/baderum og nye køkkener, og der udføres lejlighedssammenlægninger. Efter sammenlægningerne vil der i den eksisterende del af bygningen være 12 stk. 2 rums på 53-69 m², 18 stk. 3 rums på 86-117 m². Blok F's samlede areal udgør efter ombygningen 4080 m². I 2 opgange etableres der elevatorer. Friarealerne bearbejdes således, at der i blok F skabes niveaufri adgang til 16 lejligheder.

Blok G

Her etableres en ny etage med 9 nye boliger, 6 stk. 2 rums på 76-83 m² og 3 stk. 3-4 rums på 96-115 m² i alt 803 m². I den eksisterende del af bygningen etableres blandt andet nye værelseskarnapper, nyt wc/baderum og nye køkkener, og der udføres lejlighedssammenlægninger. Efter sammenlægningerne vil der i den eksisterende del af bygningen være 9 stk. 2 rums på 53-93 m², 18 stk. 3 rums på 86-117 m² og 3 stk. 4 rums på 104 m². Blok G's sam-

lede areal udgør efter ombygningen 3410 m². I 2 opgange etableres der elevatorer. Friarealerne bearbejdes således, at der i blok B skabes niveaufri adgang til 16 lejligheder.

Elevatorer

Det bemærkes, at etablering af indvendige elevatorer til tagboligerne er et konstruktivt omfattende indgreb i bygningerne og derfor en ret dyr løsning. På den anden side kan etablering af udvendige elevatorer til tagboligerne ikke forsvares rent arkitektonisk, da det vil ændre bebyggelsens karakteristiske udtryk med enkle, præcise bygningsvoluminer i det grønne parkrum.

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



Bebyggelsens teglstensmotiv videreføres i tagboligetagen ved, at murflader fra "karnaptårne", nye skalmurede partier og nye gavlskalmure trækkes med op i brystningshøjde. Herved samles den nye og de eksisterende etager til et harmonisk helhedsbillede samtidig med, at de valmede tagprofiler æstetisk friskøres af et bånd af glas og let beklædning.

Fælleslokaler

Kagshusene er etableret i en tid, hvor behovet for fælleslokaler var nogle andre end i dag. Dengang var det vigtigt med den lokale bager, slagter m.m. I dag er vigtigt at skabe rammer til den sociale fælles- og fritidskultur.

Derfor ønskes der etableret fællesfaciliteter i den ene fløj af det gamle butikcenter, som i dag består af nedlagte butikslokaler med baglokaler i kældere. Fællesfaciliteterne indeholder en gennemlyst festsal til ca. 100 personer, hvortil kommer køkkenfaciliteter, depotrum og toiletter. I kælderen etableres et nyt stort vaskeri og lokaler til forskellige klubformål.

Gasforsyningen

Da bebyggelsen ligger indenfor bygassens forsyningsområde, skal tagboligerne som udgangspunkt ifølge Københavns Energi tilsluttes bygas. De ek-

sisterende boligblokke er ikke tilsluttet gasforsyningen, og derfor findes det ikke relevant at stille krav om installering af gas til tagboligerne.

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 dårligt isolerede letbetonelementer. Med opførelsen af de nye ekstraetager vil ejendommen blive forøget med 34 gode og velbelyste familieboliger i en god kvalitet, og de vil være med til at give en bedre driftsøkonomi for hele afdelingen. De nye tagboliger, 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. Materiale valg og detaljering af nye bygningsdele, valg af farve på facade er truffet i samarbejde med Center for Bydesign, Støttet Byggeri og bliver som på 1. etape.

Økonomi

Anskaffelsessummen for *tagboligerne* er anslået til i alt 65.046.000 kr. incl. moms, og fordeler sig således:

	I alt kr.	Kr./m ² (3.212 m ²)
Grundudgiftslign. udgifter	4.000.000	1.245
Håndværkerudgifter	48.000.000	14.944
Omk. incl. gebyrer	13.046.000	4.062
I alt	65.046.000	20.251

Anskaffelsessummen for tagboligerne overholder maksimumbeløbet for 2010 på 20.710 kr./m².

Udgiften til *opretning* af de eksisterende bygninger er anslået til i alt ca. 120 mio. kr. eller *ca. 9.000 kr./m²* (13.338 m²). Derfor har Landsbyggefonden vurderet, at afdelingen har behov for en kapitaltilførsel på op til 5. mio. kr. for at nedbringe huslejen, sådan at renoveringsudgifterne indfases over en årrække. Herudover kræver projektet gennemførelse af *vedligeholdelsesarbejder* af størrelsesordenen 40 mio. kr.

Den endelige prisfastsættelse vil ske ved begrænset udbud i hovedentreprise.

Finansiering

Finansiering af *tagboligerne* sker efter reglerne i almenboligloven. Lånerammen udgør 91 % af anskaffelsessummen med kommunegaranti for den del af lånet, som får sikkerhed udover 60 % af værdien. Lånet ydes som 30-årigt kontantlån med årlig rentetilpasning. Ved finansiering af almene boliger er lånetypen fastsat af staten. Den resterende del af anskaffelsessummen dækkes af et kommunalt grundkapitallån på 7 % 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 2,8 % af anskaffelsessummen, hvortil kommer løbende bidrag på realkreditlånet.

Kommunens grundkapitallån vil på grundlag af den skønnede anskaffelsessum andrage ca. 4,5 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 mellem 33,2 og 38,1 mio. kr., jfr. nærmere nedenfor om den kommunale garanti.

Til illustration kan sammenfattende opstilles følgende oversigt:

Realkreditlån 91 %	59.192.000 kr.
Kommunalt lån 7	4.553.000 kr.
Beboerindskud 2 %	131.000 kr.
	65.046.000 kr.
Helårlig ydelses på realkreditlån, ca.	2.641.000kr.
Heraf beboerbetaling, første år, ca.	1.981.000kr.
Heraf statsstøtte, første år, ca.	660.000 kr.

Anlægsudgifterne til *opretning af de eksisterende bygninger* er anslået til ca. 120 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 pantessikkerhed 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 40 mio. kr., der finansieres med 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 op til 5 mio. kr. Kommunens andel heraf udgør 1.000.000 kr. (lån), medens de resterende 4.000.000 kr. stilles til rådighed af dels Landsbyggefonden (2.000.000 kr. som lån/tilskud), dels realkreditinstituttet (1.000.000 kr. som lån) og PAB (1.000.000 kr. som tilskud). Kommunens lån afholdes af budgetansvarlig institution: Center for Bydesign på funktion 8.32.54.5.

Kommunal garanti

Realkreditlånet til tagboligerne får kommunegaranti for den yderste del af lånet. Efter en lovændring i 2008 er der mulighed for at finansiere alment nybyggeri med særligt dækkede obligationer (SDO- og SDRO-lån), hvilket medfører, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti ændres.

Tidligere skulle garantien beregnes som den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi var tidligere lig med anskaffelsessummen. Den nye lov bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse, har sikkerhed ud over 60 af ejendommens værdi. For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markedsværdien.

Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsessummen, og dermed vil belåningsgrænsen i relation til garantien afhænge af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse. For tagboligerne vurderer forvaltningen, at garantien vil udgøre mellem 33,2 og 38,1 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Lejeberegning

På grundlag af forannævnte anskaffelsessum og finansieringsordning kan opstilles følgende kalkulatoriske lejeberegning for *tagboligerne* på baggrund af et boligareal på 3.212 m².

Beboerbetaling på lån, første år	607 kr./m ²
Øvrige driftsudgifter	410 kr./m ²
Boligafgift ekskl. varme	1.017kr./m ²

Huslejen for en tagbolig på gennemsnitlig 95 m² kan på baggrund heraf beregnes til årligt 96.615 kr. eller ca. 8.050 kr. pr. måned.

Efter gennemførelse af opretningsarbejderne vil grundlejen blive 761 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 boliger, hvor der ud over lejlighedsændringer sker udskiftning af køkkener, anslået til ca. 810 kr. pr. m², medens lejen i boliger, der tillige forsynes med karnappåbygninger, nye badeværelser og elevatoradgang, vil andrage ca. 902 kr. pr. m².

Lejeniveauet forventes ifølge boligforeningen ikke at give udlejningsvanskeligheder. Tagboligerne forudsættes omfattet af den eksisterende udlejningsaftale for afdelingens øvrige boliger.