

32. Boligpakke 1 - Støtte til nybyggeri af almene familie- og plejeboliger på Amagerfælledvej (2009-60084)

Godkendelse af et af de første konkrete boligprojekter i Boligpakke 1. Boligprojektet på Amagerfælledvej indeholder 53 almene familieboliger og 75 almene plejeboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), Socialforvaltningen (SOF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget (TMU), Socialudvalget (SUD) og Økonomiudvalget (ØU) over for Borgerrepræsentationen (BR) anbefaler,

1. at BR godkender projekt til opførelse af 53 almene familieboliger og 75 almene plejeboliger på Amagerfælledvej efter forsøgskonceptet AlmenBolig+,
2. at BR bemyndiger TMU til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen for de almene familie- og plejeboliger med hhv. 7,0 mio. kr. og 7,9 mio. kr.,
3. at BR bemyndiger TMU til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån til de almene familieboliger (50 mio. kr.) og til de almene plejeboliger (60 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
4. at BR bemyndiger TMU til at indgå en aftale med Boligforeningen 3B om driften af og udlejningsprincipperne for de almene familieboliger,
5. at BR bemyndiger TMU til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
6. at BR beslutter at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes pjece 'Miljø i Byggeri og Anlæg' om tilslutning til bygas som led i forsøget med AlmenBolig+,
7. at en del af ejendommen matr. nr. 1 bh Eksercerpladsen, beliggende Amagerfælledvej 135 sælges til Boligforeningen 3B for kontant 18,882 mio. kr. (2009 p/l) til opførelse af de almene familie- og plejeboliger, jf. at-punkt 1,
8. at der gives en indtægtsbevilling på 18,882 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål),
9. at der gives en anlægsbevilling på 2,5 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til refusion af forureningsudgifter på ØU's bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3 (jordforurening),
10. at der gives en tillægsbevilling som anlægsbevilling på 2,45 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til refusion af udgifter til ledningsomlægning og forurening på Amagerfælledvej til ØU's bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3 (jordforurening), som finansieres af salgsprovenuet på ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., jf. at-punkt 8,
11. at der gives en tillægsbevilling som anlægsbevilling på 2,5 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til refusion af ekstrafunderingsudgifter på Amagerfælledvej til ØU's

- bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3 (faste ejendomme - fælles formål), som finansieres af salgsprovenuet på ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., jf. at-punkt 8,
12. at der gives en anlægsbevilling på 7,0 mio. kr. (2009 p/l) i 2009 til kommunal grundkapital til familieboligerne, fordelt med 3,5 mio. kr. på TMU's bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) og med 3,5 mio. kr. på ØU's bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3,
 13. at der gives en anlægsbevilling på 7,9 mio. kr. (2009 p/l) i 2009 til SUD på bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden) til kommunal grundkapital til plejeboligerne med dækning på SUD's bevilling, Stofafhængige, funktion 0.25.13.1,
 14. at der gives en anlægsbevilling på 31,4 mio. kr. (2009 p/l) i 2010, fordelt med 26,0 mio. kr. til SUD's bevilling, Handicappede, funktion 0.25.18.3 (driftssikring af boligbyggeri) til anskaffelse af servicearealer og 5,4 mio. kr. til SUD's bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 til montering af servicearealer i tilknytning til plejeboligerne, jf. at-punkt 1,
 15. at BR bemyndiger TMU til på statens vegne at give tilsagn om et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne i tilknytning til plejeboligerne, jf. at-punkt 14,
 16. at der i 2010 gives en anlægsbevilling på 0,25 mio. kr. (2009 p/l) på ØU's bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3 (faste ejendomme - fælles formål) til afholdelse af udgifter til konsulentbistand i fbm. forureningsoprensning, udstykning af og information om Amagerfælledvej. Der anvises finansiering for 0,125 mio. kr. (2009 p/l) på SUD's bevilling, Handicappede, funktion 0.25.18.3 (driftssikring af boligbyggeri) og 0,125 mio. kr. (2009 p/l), som finansieres af salgsprovenuet på ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., jf. at-punkt 8.

Problemstilling

BR vedtog den 2. april 2009 (2009-22257) 'Boligpakke 1'. Boligpakke 1 satte rammerne for 500 billige almene familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ og 220 almene plejeboliger. Boligerne skal opføres på de kommunale grunde Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygård, Ragnhildgade, Birkedommervej og Grøndalsvænge Allé. Boligpakke 1 indeholdt også et åbent udbud af 35,2 mio. kr. i grundkapital til almene familie- og plejeboliger på ikke-kommunale grunde, som er offentliggjort med tilbudsfrist d. 10. august 2009. Kommunen har på baggrund af BR's godkendelse tiltrådt en hensigtserklæring, i form af en partnerskabsaftale med KAB, om realisering af forsøgsbyggeriet AlmenBolig+, se bilag 4.

Kommunen har modtaget tilbud fra Boligforeningen 3B på køb af grund og boligprojekt på Amagerfælledvej. Projektet indeholder almene familieboliger opført under forsøgskonceptet AlmenBolig+ og almene plejeboliger til Socialforvaltningens målgrupper i forbindelse med moderniseringen af Sundbyvang og Sundbygård.

Løsning

Med Boligforeningen 3B som bygherre og driftsherre opføres 53 almene familieboliger og 75 almene

plejeboliger (ældreboliger med servicearealer). Familieboligdelen består af lejligheder på mellem 80 og 125 m², alle med egen altan eller terrasse, svarende til i alt ca. 5.600 m² bruttoetageareal. Plejeboligerne består af 75 boliger på brutto ca. 65 m² med ca. 12 m² tilknyttet serviceareal til fælles servicefunktioner og personalefaciliteter, svarende til i alt ca. 6.100 m².

Kommunen kan, jf. Styrelseslovens § 68, stk. 2, sælge grunde til opførelse af støttet byggeri uden offentligt udbud. En del af grunden på Amagerfælledvej sælges derfor uden udbud, men med udgangspunkt i en mæglervurdering af markedsprisen for alment byggeri, til driftsherren Boligforeningen 3B. Vilkårene for salget fremgår af købsaftalen, bilag 3.

Plejeboligerne opføres som led i Socialforvaltningens moderniseringsplan og skal huse beboere fra Sundbyvang, en kommunal institution, der delvist nedlægges. Beboerne er Socialforvaltningens målgrupper og anvises til boligerne af Socialforvaltningen, der har 100 % anvisningsret til plejeboligerne. Huslejen for plejeboligerne er anslået til 1.015 kr. pr. m², hvilket svarer til 5.500 kr. pr. måned for en plejebolig på 65 m². Plejeboligerne opfylder kommunens krav til maksimum husleje, der sikrer et tilstrækkeligt rådighedsbeløb til beboerne under de nye pensionsregler.

Huslejen for AlmenBolig+ familieboligerne er anslået til 763 kr. pr. m², hvilket svarer til 6.360 kr. pr. måned for en familiebolig på 100 m². Økonomi, husleje og principper for udlejning er uddybet i bilag 1 og 2.

Projektet forudsætter, at der meddeles dispensationer for elevatorkrav, fjernvarmetilslutning og tilslutning til bygas samt for plejeboligernes vedkommende fra lokalplanens parkeringskrav og krav om altaner. Dispensation fra elevatorkrav og fjernvarme hhv. kan og skal gives i henhold til lovgivningen. Kravet om gas, som er miljømæssigt begrundet, er normalt et krav Københavns Kommune stiller til byggeri med kommunal støtte. Derfor er dette indstillet særskilt. Baggrunden for og indholdet i de nævnte dispensationer samt redegørelse for planlægning og arkitektur fremgår af bilag 1.

Økonomi

Den 1. juli forventes den kommunale støtte nedsat fra 14 % til 7 % for boligbyggeri, som igangsættes i perioden frem til den 31. december 2010.

For både familie- og plejeboligerne udgør det kommunale grundkapitallån pr. 1. juli 2009 7 % af anskaffelsessummen, svarende til hhv. 7,0 mio. kr. og 7,9 mio. kr.

Kommunen stiller garanti for realkreditlånene. Den kommunale garantiforpligtelse kan beregnes til ca. 50 mio. kr. for familieboligerne og ca. 60 mio. kr. for plejeboligerne. Den kommunale garantiforpligtelse er nærmere beskrevet i bilag 2 til indstillingen.

Servicearealerne opføres med kommunen v/ SOF som bygherre og andrager en kommunal udgift til anskaffelsessum og udgifter til klargøring af grund på i alt 27,3 mio. kr. Derudover skal der bruges 5,4 mio. kr. på montering. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet boenhed, dvs. her 3,0 mio. kr. (40.000 x 75 plejeboliger), således at den samlede kommunale nettoudgift udgør 29,7 mio. kr. Heraf finansieres 28,4 mio. kr. af SUD's bevilling, mens de resterende 1,3 mio. kr. til forurening mv. afholdes af ØU's bevilling.

Se bilag 2 for oversigt over anskaffelsessum, leje, kommunal garanti samt finansiering i projektet.

Videre proces

Projektforslaget for Amagerfælledvej har været i intern høring i kommunen, og de fremkomne bemærkninger er medtaget i sagsbehandlingen af sagen.

Tidsplan for politisk behandling:

17. juni: TMU og SUD forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Amagerfælledvej
18. aug: ØU forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Amagerfælledvej
27. aug: BR forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Amagerfælledvej
Dec 2009: TMF godkender skema B
Indflytning i boliger

Primo 2011:

Anette Laigaard

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

bilag

[Bilag 1 - Redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning](#)

[Bilag 2 - Redegørelse for økonomi, husleje og finansiering](#)

[Bilag 3 - Betinget købsaftale](#)

[Bilag 4 til indstilling 'Boligpakke 1 - nybyggerie af almene familie- og plejeboliger på Amagerfælledvej - Partnerskabsaftale_AlmenBolig+](#)

[Bilag 5 - Folder om AlmenBolig+](#)

[Bilag 6 - Baggrundsnotat om Boligpakke 1](#)

