

17. Almenbolig+projekt, Sundbyvang (2010-156423)

Godkendelse af boligprojekt i Boligpakke 1. Boligprojektet på Sundbyvang, Tomatvej 11, 2300 København S indeholder 54 almene familieboliger og 72 almene plejeboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen, indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at projekt til opførelse af 54 almene familieboliger og 72 almene plejeboliger med servicearealer på Sundbyvang efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ godkendes,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn i 2010 om kommunal støtte i form af kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen for de almene familie- og plejeboliger med hhv. 7,6 mio. kr. og 7,6 mio. kr.,
3. at der gives en anlægsbevilling på 7,6 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til kommunal grundkapital til familieboligerne på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden),
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti for del af realkreditlån til de almene familieboliger (ca. 79,4 mio. kr.) og til de almene plejeboliger (ca. 79,2 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på ca. 13,5 mio. kr. til servicearealerne,
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til på statens vegne at give tilsagn om et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne i tilknytning til plejeboligerne,
7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at indgå en aftale med Boligselskabet AKB, København om driften og udlejning af de almene familieboliger,
8. at det besluttes at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes pjece 'Miljø i Byggeri og Anlæg' om tilslutning til bygas som led i forsøget med AlmenBolig+,
9. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler;

10. at 4 parceller af ejendommen matr. nr. 1001 Sundbyvester, beliggende Tomatvej 11 sælges til Boligselskabet AKB, København på de i bilag 3 (fortroligt) anførte vilkår til opførelse af de almene familie- og plejeboliger. Købesummen indtægtsføres på Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder m.v. 2010, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål),
11. at der gives en indtægtsbevilling på 12,635 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til

- Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) med modpost på Kassen funktion 08.22.05.5 i 2010, samt
12. at der gives en anlægsbevilling til nedrivnings- og ekstrarunderingsudgifter på Tomatvej 11 i form af tillægsbevilling på 12,635 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling, salg af rettigheder mv., funktion 0.25.10.3 (Faste ejendomme, fælles formål) med modpost på kassen funktion 08.22.05.5 i 2011 der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevilling jf. punkt 11.

Socialforvaltningen indstiller, at Socialudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler;

13. at der gives en anlægsbevilling på 7,6 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til Socialudvalget på bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden) til kommunal grundkapital til plejeboligerne med dækning på Socialudvalgets bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3,
14. at Socialforvaltningen lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune v/Socialforvaltningen og boligorganisationen, der hviler på markedsleje for kommunale servicearealer i den almene sektor og med en gensidig uopsigelig på 20 år, svarende til et sædvanligt 20-årigt realkreditlån, hvor der ydes kommunal garanti i nødvendigt omfang over for realkreditinstituttet,
15. at der overføres 13,5 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 fra Socialudvalgets bevilling, handicappede, funktion 5.38.50.3 (botilbud til længerevarende ophold) til Økonomiforvaltningen på bevillingsområdet finansposter, funktion 8.32.27.5 til anvendelse for deponering i forbindelse med leje af servicearealer,
16. at der gives anlægsbevilling på 5,2 mio. kr. (2010 p/l) til Socialudvalgets bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 til montering af servicearealer i tilknytning til plejeboligerne, jf. at-punkt 1, samt
17. at Socialforvaltningen anvender 1 pct. af den samlede byggesum svarende til 262.000 kr. (2010 p/l) til projektledelse.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog den 2. april 2009 (2009-22257) 'Boligpakke 1', der satte rammerne for 500 billige almene familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ og 220 almene plejeboliger. Formålet med forsøgskonceptet er at tilvejebringe moderne basisboliger med en husleje, der ligger op til 30 % under det normale niveau for alment nybyggeri. Det opnås dels ved, at boligerne opføres som industrialiseret modulbyggeri udbudt samlet for en række kommuner og dels ved, at lejerne i al væsentlighed ved egen arbejdsindsats varetager afdelingens drift.

Boligerne skal opføres på de kommunale grunde Ragnhildgade, Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygård, 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 blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 10. december 2009 (2009-142560). Kommunen har på baggrund af Borgerrepræsentationens godkendelse tiltrådt en hensigtserklæring, i form af en partnerskabsaftale med KAB, DOMEA og Boligselskabet 3B om realisering af forsøgsbyggeriet

AlmenBolig+.

Opførelse af de ansøgte boliger forudsætter en lokalplan. Den 25. marts 2010 vedtog Borgerrepræsentationen lokalplanforslag "Sundbyvang" til offentlig debat, der sluttede den 17. juni 2010. Lokalplanforslaget forelægges for Borgerrepræsentationen ultimo 2010 til endelig godkendelse.

Løsning

Boligselskabet AKB, København har fremsendt tilbud om køb af grund og ansøgning om at opføre 54 almene familieboliger og 72 almene plejeboliger (ældreboliger med servicearealer) på Sundbyvang. Familieboligerne opføres efter forsøgskoncept AlmenBolig+ og består af lejligheder på mellem 89 og 125 m², svarende til i alt ca. 5.851 m² bruttoetageareal. Plejeboligerne er på forventet gennemsnitlig ca. 65 m² med ca. 10 m² tilknyttet serviceareal til fælles servicefunktioner og personalefunktioner, svarende til ca. 700 m².

Kommunen kan, jf. Styrelseslovens § 68, stk. 2, sælge grunde til opførelse af støttet byggeri uden offentligt udbud. Grunden på Tomatvej 11 sælges derfor uden udbud, men med udgangspunkt i en mæglervurdering af markedsprisen for alment byggeri, jf. bilag 3 (fortroligt).

Beslutningen om leje af servicearealer indebærer, ifølge kommunens bevillingsregler, at Borgerrepræsentationen godkender, at der deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften.

Socialforvaltningen lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune v/Socialforvaltningen og boligorganisationen, der hviler på markedsleje for kommunale servicearealer i den almene sektor og med en gensidig uopsigelighed på 20 år, svarende til et sædvanligt 20-årigt realkreditlån, hvor der ydes kommunal garanti i nødvendigt omfang over for realkreditinstituttet.

Københavns Ejendomme udarbejder udkast til lejekontrakter i forbindelse med Borgerrepræsentationens godkendelse. Lejekontrakterne forudsættes godkendt af tilsynet med støttet byggeri v/ Teknik- og Miljøforvaltningen. Lejekontrakterne samt deklarerationer om pantsætningsforbud tinglyses på ejendommene. Endelig er der i efteråret 2010 nedsat en tværkommunal arbejdsgruppe med henblik på standardisering af kommunens praksis i forbindelse med kommunale servicearealer.

Plejeboligerne opføres som led i Socialforvaltningens moderniseringsplan. Beboerne er Socialforvaltningens målgrupper og anvises til boligerne af Socialforvaltningen, der har 100 % anvisningsret til plejeboligerne. Huslejen for plejeboligerne er ca. 1.057 kr. pr. m², pr. år eller 5.725 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 790 kr. pr. m², hvilket svarer til 7.230 kr. pr. måned for en familiebolig på 110 m². Økonomi, husleje og principper for udlejning er uddybet i bilag 2.

I lokalplanforslaget er der fastlagt en parkeringsnorm på mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal, og for plejeboligerne en parkeringsdækning på mindst 1 plads for hver 5 plejeboliger. Ved Teknik- og Miljøudvalgets behandling af lokalplanforslaget den 13. september 2010 blev der imidlertid vedtaget ændringsforslag om fastsættelse af parkeringsdækningen til 1 plads pr. 100 m² etageareal. I henhold

til AlmenBolig+ projektet anlægges parkeringspladser svarende til lokalplanforslaget. Den ikke-opfyldte forpligtelse til anlæggelse af parkeringspladser jf. ændringsforslaget påhviler dermed den resterende del af grunden, som stadig ejes af kommunen. Parkeringsforpligtelsen kan medføre, at det resterende areal falder i værdi, medmindre investor/ fremtidig ejer anser det som et aktiv, at der skal placeres p-pladser i konstruktion.

Projektet forudsætter, at der meddeles dispensationer for fjernvarmetilslutning og tilslutning til bygas. Dispensation fra fjernvarme 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 denne dispensation indstillet særskilt. Baggrunden for og indholdet i de nævnte dispensationer samt redegørelse for planlægning og arkitektur fremgår af bilag 1.

Økonomi

Det kommunale grundkapitallån er nedsat fra 14 % til 7 % af anskaffelsessummen for alment boligbyggeri, som godkendes senest den 31. december 2010.

For familie- og plejeboligerne udgør grundkapitallånene hhv. 7,6 mio. kr. og 7,6 mio. kr.

Kommunen stiller garanti for realkreditlånene. Garantiforpligtelsen udgør ca. 79,4 mio. kr. for familieboligerne, ca. 79,2 mio. kr. for plejeboligerne samt ca. 13,5 mio. kr. for servicearealerne.

Servicearealerne lejes af kommunen ved Socialforvaltningen. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet boenhed, dvs. her 2,9 mio. kr. (40.000 x 72 plejeboliger). Den samlede nettoudgift udgør 13,5 mio. kr. Socialforvaltningen skal som lejer af servicearealerne deponere et tilsvarende beløb. Derudover skal der anvendes 5,2 mio. på montering.

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

Ud af salgssummen, jf. bilag 3 (fortroligt) anvendes 12,635 mio. kr. inkl. moms til finansiering af nedrivnings- og ekstrafunderingsudgifter. Den resterende del af købesummen anvendes til realisering af det ordinære salgsbudget for bevilling, Salg af rettigheder m.v. 2010.

I forhold til budgettet for Salg af rettigheder m.v. 2010 skal det oplyses, at der samlet set forventes en merindtægt på ca. 74 mio. kr. i forhold til budget, jf. bilag 4.

Videre proces

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

Tidsplan for politisk behandling:

03.11.10:	Socialudvalget forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Sundbyvang
08.11.10:	Teknik- og Miljøudvalget forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Sundbyvang
23.11.10:	Økonomiudvalget forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Sundbyvang
02.12.10:	Borgerrepræsentationen forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Sundbyvang
År 2011	Teknik- og Miljøforvaltningen godkender skema B

År 2013: Indflytning i boliger

Anette Laigaard

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

bilag

[Bilag 1 SBV redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning](#)

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

[Bilag 3 SBV Salg af ejendom \(fortrolig\)](#)

[Bilag 4 SBV Status salg af rettigheder](#)

[Bilag 5 - SBV - Partnerskabsaftale Almenbolig+](#)

[Bilag 6 - SVB - Folder om AlmenBolig+](#)

[Bilag 7 SBV Boligpakke 1](#)

[Rettelsesblad til pkt. 16. og 17. om SBG og SBV](#)

Socialudvalgets beslutning den 03.11.2010

Kontorchef Gitte Bylov Larsen overværede punktets behandling.

Indstillingen blev godkendt inkl. det omdelte supplerende notat af 28. oktober 2010 "Uddybende information til økonomiafsnittet i indstillingerne om Sundbygård og Sundbyvang".

