

10. Bygningsfornyelse 2009 (2009-61870)

Kommunen bevilger årligt støtte til bygningsfornyelse af ejendomme efter byfornyelseslovens regler. Forvaltningen indstiller, at der bevilges støtte til 26 ejendomme i 2009.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at meddele tilsagn om støtte til de i indstillingen nævnte 26 ejendomme (se også bilag 2 og 3) efterhånden som de statslige rammer muliggør det i 2009 og i de efterfølgende år,
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at afholde de til gennemførelse af de 26 projekter forbundne udgifter på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Byfornyelse anlæg, funktion 0.25.15.3 der maksimalt udgør 134.278.000 kr., hvoraf staten refunderer 50 % (67.138.000 kr.),
3. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at meddele afslag om støtte til 25 ejendomme, der ikke er prioriteret i indstillingen.
4. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at give støtte til de ejendomme, der får påbud af boligkommissionen efter § 75a,
5. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at afholde eventuelle udgifter til støtte m.v. i forbindelse med Boligkommissionens virksomhed, anslået til 1. mio. kr. netto årligt.

Problemstilling

Forvaltningen har modtaget 51 ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse i 2009. Forvaltningen har gennemgået, udvalgt og prioriteret ansøgningerne efter den nye strategi Byfornyelse 2009-2013 - En bæredygtig strategi for bygnings - og gårdfornyelser, der forelægges samtidig med denne indstilling. Forvaltningen har i overensstemmelse med den nye strategi prioriteret 26 ejendomme til at opnå støtte i 2009.

Med en ændring af byfornyelsesloven, der trådte i kraft den 1. juli 2008, blev det igen muligt for kommunerne at give påbud om afhjælpning af kondemnable forhold. Det er derfor nødvendigt med en bemyndigelse til forvaltningen til at afholde udgifter til erstatning og støtte m.v. i forbindelse med påbud om istandsættelse og forbud mod beboelse.

Løsning

Ejendommene udvælges ud fra 4 kriterier, hvor ejendomme med kondemnable forhold (toiletter på bagtrappen) prioriteres først. Dernæst prioriteres private udlejningsejendomme uden badeværelse eller centralvarme, hvis de ligger i de udpegede indsatsområder. Herefter prioriteres ejendomme med uvendige vedligeholdelsesmangler beliggende i de udpegede indsatsområder. Til sidst prioriteres udlejningsejendomme uden badeværelser eller centralvarme, der er væsentligt nedslidte og uanset beliggenhed.

Ved prioriteringen af de udvalgte ejendomme er en række bæredygtighedshensyn, der fremgår af den nye strategi for bygningsfornyelse og som er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009, inddraget. Det er ved prioriteringen bl.a. lagt vægt på, at ejendommene bliver både tidssvarende, fremtidssikrede og medvirkende til, at CO₂-udslippet nedbringes. Generelt er der lagt vægt på om der udføres isoleringsarbejder og etablering af vandbesparende toiletter og armaturer og at der i takt med bygningsfornyelsens gennemførelse anvendes miljørigtige materialer. På den måde opnås tidssvarende boliger.

Forvaltningen har modtaget 11 ansøgninger med kondemnabile forhold. Heraf er 8 ejendomme indstillet til at opnå støtte. De øvrige 3 ansøgninger har ikke kunne imødekommes, enten fordi der blandt beboerne ikke er tilslutning, eller fordi der er søgt om støtte til erhverv, som ikke er støtteberettigede. En ansøgning med ét kondemnabelt forhold vurderes ikke at burde imødekommes i betragtning af udgifternes størrelse og ejendommens overvejende anvendelse til erhverv. Sagen forudsættes videresendt til Boligkommissionen.

Forvaltningen har modtaget 2 ansøgninger fra udlejningsejendomme uden bad eller centralvarme beliggende i de udpegede indsatsområder, hvoraf den ene ejendom indstilles til at opnå byfornyelsesstøtte.

Forvaltningen har modtaget 36 ansøgninger om støtte til udvendige vedligeholdelsesmangler. Heraf indstiller forvaltningen 15 ejendomme til støtte. Ejendomme er prioriteret ud fra deres bevaringsværdi og om der udføres isoleringsarbejder, der medfører reducere af energi - og ressourceforbruget herunder istandsættelse eller udskiftning af vinduer til mere energirigtige løsninger.

Forvaltningen har modtaget 2 ansøgninger fra udlejningsejendomme uden badeværelser og som er beliggende uden for de udpegede indsatsområder. Begge ansøgninger er prioriteret, idet der ligeledes er lagt vægt på at ejendommens klimaskærm fremstår som væsentligt nedslidt og en renovering vil medføre en forskønnelse af området. Der er ligeledes lagt vægt på at der etableres tidssvarende boliger med adgang til toilet og bad og at der udføres isoleringsarbejder på facaden.

Der findes stadig ca. 4.600 boliger med toiletter på bagtrappen i København. Med denne indstilling får 72 lejligheder etableret toilet, og andre 79 lejligheder får etableret wc/bad. 10 får også etableret centralvarme.

Som bilag 1 vedlægges en oversigt over de 51 ejendomme, der har søgt om støtte. Som bilag 2 vedlægges en oversigt over de 26 indstillede ejendomme med opgørelse over økonomi. Som bilag 3 vedlægges en beskrivelse af de 26 ejendomme samt støtteforslag. De bæredygtighedshensyn, der er blevet lagt vægt på i forbindelse med prioritering af hver enkelt ejendom, fremgår af bilag 1.

For alle 11 udlejningsejendomme uanset beliggenhed 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 ejerne egenfinansierer en del af vedligeholdelsesudgifterne.

Det fremgår af indstillingen om anvendelse af den statslige ramme, der forelægges samtidig med denne indstilling, at der foreløbigt er 53,1 mio. kr. til rådighed til disse ejendomme. Forvaltningen forventer, at kunne dække rammetrækket for alle 26 indstillede ejendomme, idet forvaltningen i lighed med tidligere år forventer at modtage yderligere statslig ramme. De ejendomme, der ikke opnår rammemæssig dækning i 2009, vil opnå rammedækning i 2010 eller senere.

Idet Boligkommissionen har kompetence til at give påbud om afhjælpning af kondemnable forhold, er det nødvendigt med en bemyndigelse til forvaltningen til at afholde udgifter til erstatning og støtte m.v. i forbindelse med påbud om istandsættelse og forbud mod beboelse.

Økonomi

Beslutningen om bygningsfornyelse og finansiering af udgifterne her til sker i medfør af lovbekendtgørelse nr. 901 af 1. september 2008 om byfornyelse og udvikling af byer.

De samlede udgifter til gennemførelse af de 26 projekter udgør 230.807.000 kr. Den samlede kommunale udgift vil udgøre 156.262.000 kr., idet forskellen på 74.545.000 kr. op til de 230.807.000 kr. finansieres af ejendommens egenbetalinger og huslejeforhøjelser.

Den kommunale udgift fordeler sig med 134.278.000 kr. i anlægsudgifter og 21.983.500 kr. i driftsudgifter (indfasningsstøtte).

Anlægsudgifterne forventes realiseret i årene 2009-2013 med henholdsvis 0, 0, 20, 40 og 40 pct., svarende til 26.856.000 kr., 53.711.000 kr. og 53.711.000 kr. Staten refunderer 50 % af udgifterne (67.138.000 kr.). Kommunens reelle udgifter er således 67.138.000 kr. Udgifterne afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse anlæg, Center for Bydesign, funktion 0.25.1.5.3. De budgetmæssige konsekvenser er beskrevet i bilag 6.

Driftsudgifter på 21.983.500 kr. afholdes på funktion 5.57.77.1 boligsikring for årene 2011-2022. Staten refunderer 1/3 af udgiften. Kommunens nettoudgift er således 14.655.667 kr.

Københavns Kommune har afsat 67.138.000 kr. i 2009 af statens ramme til bygningsbyfornyelse, såfremt Københavns Kommune ikke får tildelt yderligere statslig ramme i 2009, vil finansieringen komme fra Københavns Kommunes andel af de statslige rammer i 2010. Øvrige udgifter finansieres i udlejningsejendomme ved huslejeforhøjelser og i ejer - og andelsforeninger ved egenfinansiering.

Videre proces

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

Ejerne af ejendommene, hvor ansøgninger ikke kan imødekommes, får et skriftligt begrundet afslag, eventuelt med opfordring om at søge i 2010, hvis det skønnes aktuelt.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Liste over ansøgninger](#)

[Bilag 2 - Indstillingsliste](#)

[Bilag 3 - Beskrivelse af 26 ejendomme](#)

[Bilag 4 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 5 - Miljøvurdering](#)

[Bilag 6 - Forventet forbrug og kommunalt budget for byfornyelsesbeslutninger](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 16.09.2009

Indstillingen blev anbefalet.

