

18. Støtte til almene boliger på Grøndalsvænge Allé (2009-66153)

Godkendelse af et af de første konkrete boligprojekter i Boligpakke 1. Boligprojektet på Grøndalsvænge Allé indeholder 90 almene familieboliger og 50 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 90 almene familieboliger og op til 50 almene plejeboliger på Grøndalsvænge Allé 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 familieboliger på 12,1 mio. kr. Udgiften finansieres med 12,1 mio. kr. (2009 p/l) på TMU, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) i 2009, idet der gives TMU en tillægsbevilling i 2009 på 6,046 mio. kr. til samme funktion med modpost på ØU's bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3,
3. at BR bemyndiger TMU til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen for de almene plejeboliger på 5,4 mio. .kr. Udgiften finansieres ved, at der gives en anlægsbevilling på 5,4 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, Voksne med særlige behov funktion 5.38.50.3,
4. at der gives en anlægsbevilling på 13,8 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til SUD's bevilling, Handicappede, funktion 0.25.18.3 (driftssikring af boligbyggeri) til anskaffelse af servicearealer og en anlægsbevilling på 3,6 mio. kr. til SUD's bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 til montering af servicearealer i tilknytning til plejeboligerne, jf. at-punkt 1, med dækning på samme bevillinger og funktioner,
5. at BR bemyndiger TMU til på statens vegne at give tilsagn om et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig, svarende til 2 mio. kr., til servicearealerne i tilknytning til plejeboligerne, jf. at-punkt 4-5. Til indtægten gives der en indtægtsbevilling på 2 mio. kr. i 2009 (2009 p/l) til SUD's bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3,
6. at BR bemyndiger TMU til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån til de almene familieboliger (ca. 100 mio. kr.) og til de almene plejeboliger (ca. 41 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
7. at BR bemyndiger TMU til at indgå en aftale med AKB København v/ KAB om driften af og udlejningsprincipperne for de almene familieboliger,

8. 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,
9. at BR godkender, at antallet af plejeboliger nedjusteres til 30, og at grundsalget ligeledes tilpasses, jf. at-punkt 11-13, hvis der i budget 2010 ikke opnås finansiering til ekstra 20 plejeboliger,
10. 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+,
11. at en ca. 13.721 m² stor del af ejendommen matr. nr. 123 og 950 Utterslev, beliggende Grøndalsvænge Allé 13/Hillerødgade 91 sælges til AKB København for kontant 24,97 mio. kr. (2009 p/) til opførelse af de almene familie- og plejeboliger, jf. at-punkt 1,
12. at der gives en indtægtsbevilling til salg af Grøndalsvænge Allé på 24,97 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) ved et tilsvarende negativt rammeløft til ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) (indtægtsbevillingen er sammensat af budgetterede indtægter på 16 mio. kr. og et merprovenu i forbindelse med salget på 8,97 mio. kr.) samt gives en tillægsbevilling i 2009 på 16 mio.kr. (2009 p/l) til ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) med modpost på kassen funktion 08.22.05.5 i henholdsvis 2009 og 2010,
13. at der gives en anlægsbevilling på 15,375 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til refusion af forureningsudgifter på ØU's bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3 (Jordforurening) samt gives en anlægsbevilling på 7,1 mio. kr. (2009 p/l) i 2010 til refusion af udgifter til ekstrafundering og nedrivning på Grøndalsvænge Allé til ØU's bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.22.05.3 (Ubestemte formål) samt et tilsvarende rammeløft til begge bevillinger i 2010. Anlægsbevillingerne finansieres af merprovenuet i forbindelse med salget samt reperiodisering af anlægsudgifterne mellem 2009 og 2010 ved en negativ tillægsbevilling i 2009 på 16,0 mio. kr. til ØU's bevilling, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3 (Jordforurening),
14. at udgifterne til konsulentbistand ved forureningsoprensning, udstykning af og information om Grøndalsvænge Allé holdes indenfor en økonomisk ramme på 0,25 mio. kr. (2009 p/l). Der anvises kasse-mæssig dækning for halvdelen af udgiften på ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv.*, funktion 0.25.10.3 (faste ejendomme – fælles formål), indenfor eksisterende ramme, og for halvdelen af udgiften på SUD's bevilling, Handicappede, funktion 0.25.18.3 (driftssikring af boligbyggeri).

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 indeholdte også et åbent

udbud af 35,2 mio. kr. i grundkapital til almene familie- og plejeboliger på ikke-kommunale grunde 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.

Den kommunale grund på Grøndalsvænge Allé har tidligere været udbudt til salg til alment og privat byggeri (BR 2008-105066). Udbuddet har ikke resulteret i konditionsmæssige tilbud, jf. bilag 7, og det foreslås derfor at realisere familieboliger og plejeboliger på en del af grunden som en del af Boligpakke 1.

Kommunen har modtaget tilbud fra AKB København v/ KAB på køb af grund og boligprojekt på Grøndalsvænge Allé. Projektet indeholder almene familieboliger opført under forsøgskonceptet AlmenBolig+ og almene plejeboliger til Socialforvaltningens målgrupper i forbindelse med moderniseringen af Sundbyvang og Sundbygård. I henhold til forsøgsbestemmelserne har KAB valgt Fonden for Billige Boliger som bygherre.

Løsning

Med AKB København som driftsherre og Fonden for Billige Boliger som bygherre opføres 90 almene familieboliger og op til 50 almene plejeboliger (ældreboliger med servicearealer). Familieboligdelen består af lejligheder på gennemsnitligt ca. 101 m², alle med egen altan eller terrasse, svarende til i alt ca. 9.140 m² bruttoetageareal. Plejeboligerne består af op til 50 boliger på brutto ca. 67 m² med ca. 13 m² tilknyttet serviceareal til fælles servicefunktioner og personalefaciliteter, svarende til i alt ca. 4.000 m².

Kommunen kan, jf. styrelseslovens § 68, stk. 2, sælge grunde til opførelse af støttet byggeri uden offentligt udbud. En del af grunden på Grøndalsvænge Allé sælges derfor uden udbud, men med udgangspunkt i en mæglervurdering af markedsprisen for alment byggeri, til driftsherren AKB København. Mæglervurderingen lyder på 2.000 kr. pr. etagemeter byggeret og forudsætter, at der ikke er udgifter til forureningsoprensning, ekstrafundering, hovedledningsomlægning og nedrivninger. Størrelsen af disse udgifter er vurderet af en ekstern teknisk rådgiver og indgår i salgsvilkårene. Øvrige salgsvilkår fremgår af købsaftalen, se nærmere i bilag 3.

Plejeboligerne opføres som led i SOF's moderniseringsplan og skal huse beboere fra Sundbyvang, som er en kommunal institution, der delvist nedlægges. Beboerne er fra SOF's målgrupper og anvises til de almene plejeboliger af SOF, der har 100 % anvisningsret. Huslejen for plejeboligerne er anslået til 1.109 kr. pr. m², hvilket svarer til 6.195 kr. pr. måned for en plejebolig på brutto ca. 67 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 814 kr. pr. m², hvilket svarer til 5.766 kr. pr. måned for en familiebolig på 85 m². Økonomi, husleje og principper for udlejning er uddybet i bilag 1 og 2.

Projektet forudsætter, at der meddeles dispensationer vedr. parkering, fjernvarmetilslutning og tilslutning til bygas og for plejeboligernes vedkommende endvidere også delvist fra lokalplanens krav om altaner. 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, hvorfor dette er indstillet særskilt. Baggrunden for og indholdet i de nævnte dispensationer samt redegørelse for planlægning og arkitektur fremgår af bilag 1.

Dispensationen vedrørende parkering i konstruktion betyder, at det resterende areal skal opfylde lokalplanområdets samlede krav til parkering i konstruktion, jf. bilag 1. Det kan medføre, at det resterende areal falder i værdi.

Det foreslåede projekt tager udgangspunkt i 20 flere plejeboliger end forudsat ved godkendelsen af 'Boligpakke 1'. Dette skyldes store kommunale driftsøkonomiske fordele ved at etablere i alt 50 plejeboliger på Grøndalsvænge Allé i samme byggeproces. Forslag til finansiering af de 20 ekstra plejeboliger indgår i den politiske boligaftale 'Boligpakke 2' af 11. juni 2009. Opnås der ikke finansiering til de sidste 20 plejeboliger ved budgetforhandlingerne for budget 2010, tilrettes projektet til 30 plejeboliger, og grundsalget med tilhørende indtægter og udgifter tilpasses ligeledes i overensstemmelse hermed. Projektet er skalerbart, og der er ikke forudsat stordriftsfordele, som kun kan høstes, hvis der opnås bevilling til i alt 50 plejeboliger.

Projektet skal som helhed gennem en teknisk bearbejdning frem mod skema B (byggeriets igangsætning), hvorfor der tages forbehold for mindre væsentlige projektændringer.

Økonomi

Pr. 1. juli 2009 er det kommunale grundkapitallån nedsat fra 14 % til 7 % for boligbyggeri, som får tilsagn om støtte (skema A) i perioden frem til den 31. december 2010.

Det kommunale grundkapitallån udgør således 7 % af anskaffelsessummen, svarende til 12,091 t.kr. for familieboligerne og 5,385 t.kr. for plejeboligerne.

På grund af størrelsen af de estimerede udgifter til forureningsoprensning, nedrivning samt ekstrafundering på Grøndalsvænge Allé, kan salgsprovenuet ikke dække den kommunale støtte til de almene boliger, der i stedet foreslås finansieret af de allerede afsatte midler til grundkapital i kommunen. De høje forureningsudgifter skyldes, at grunden tidligere har været anvendt til kommunale tekniske anlæg.

Kommunen stiller garanti for realkreditlånene. Den kommunale garantiforpligtelse kan beregnes til ca. 100 mio. kr. for familieboligerne og ca. 41 mio. kr. for plejeboligerne. Den kommunale garantiforpligtelse er nærmere beskrevet i bilag 2.

Servicearealerne erhverves af kommunen v/SOF for 13,8 mio. kr. Derudover skal der bruges 3,6 mio. kr. på montering. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet boenhed, dvs. her op til 2 mio. kr. (40.000 x 50 plejeboliger), således at den samlede kommunale nettoudgift til servicearealerne udgør 15,4 mio. kr., som finansieres af SUD's bevilling. Udgifter til forureningsoprensning mv. på hele det solgte grundareal afholdes af ØU's bevilling.

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

Det delvise grundsalg af Grøndalsvænge Allé giver et salgsprovenu på 2,37 mio. kr. Samtidig giver de nævnte nye finansieringsmuligheder i alment byggeri en besparelse for kommunen på ca. 12 mio. kr. i grundkapitallån.

Videre proces

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

Tidsplan for politisk behandling:

16. 9.2009: TMU forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Grøndalsvænge Allé
16.9.2009: SUD forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Grøndalsvænge Allé
6.10.2009: ØU forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Grøndalsvænge Allé
29.10.2009: BR forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Grøndalsvænge Allé
00.12.2009: TMF godkender skema B
Primo 2011: Indflytning i boliger

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 Købsaftale](#)

[Bilag 4 Parnterskabserklæring](#)

[Bilag 5 Folder om AlmenBolig+](#)

[Bilag 6 Baggrundsnotat om boligpakke 1](#)

[Bilag 7 Baggrundsnotat om Grøndalsvænge Allé](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 16.09.2009

Anne Vang (A) var inhabil og forlod mødet under behandlingen af punkt 18.

Indstillingen blev anbefalet.

