

24. Nybyggeri af boliger på Ragnhildgade under Almenbolig+ (2010-82555)

Godkendelse af boligprojekt i Boligpakke 1. Boligprojektet på Ragnhildgade indeholder 113 almene familieboliger og 28 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 113 almene familieboliger og 28 almene plejeboliger med servicearealer på Ragnhildgade efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ godkendes,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen for de almene familie- og plejeboliger med hhv. 15,4 mio. kr. (2010 p/l) og 3,0 mio. kr. (2010 p/l),
3. at der gives en anlægsbevilling på 15,4 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 den yderste del af realkreditlån til de almene familieboliger (160,2 mio. kr.) (2010 p/l) og til de almene plejeboliger (30,9 mio. kr.) (2010 p/l) 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 5,5 mio. (2010 p/l) 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 BSB København om driften af og udlejningsprincipperne for de almene familieboliger,
8. at det besluttes at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes pjeces '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 en del af ejendommen matr. nr. 5457 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Ragnhildgade 1 sælges til Boligselskabet BSB København til opførelse af de

almene familie- og plejeboliger på den i bilag 3 (Fortroligt) aftalte købesum, jf. at-punkt 1, der indtægtsføres i 2010 på Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål)

11. at der gives en indtægtsbevilling på 13,33 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til Økonomiudvalgets bevilling, Salg af Rettigheder mv. 2010, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) med modpost på Kassen, funktion 8.22.05.5 i 2010,
12. at der gives en anlægsbevilling til nødvendig oprensning af forurening i forbindelse med opførelsen af 113 boliger og 28 plejeboliger på Ragnhildgade i form af en tillægsbevilling på 8,4 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv. 2011, funktion 0.52.81.3 (Faste ejendomme, jordforurening) med modpost på Kassen, funktion 8.22.05.5 i 2011, der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevillingen i at-punkt 11,
13. at der gives en anlægsbevilling til nedrivning af bygninger, ekstrafundering og udstykningsomkostninger i forbindelse med opførelsen af de 113 boliger og 28 plejeboliger på Ragnhildgade i form af en tillægsbevilling på 4,93 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv. 2011, funktion 0.25.10.3 (Faste ejendomme, fælles formål) med modpost på Kassen, funktion 8.22.05.5 i 2011, der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevillingen i at-punkt 11,

Socialforvaltningen indstiller, at Socialudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

14. at der gives en anlægsbevilling på 3,0 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 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,
15. 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 uopsigelighed på 20 år, svarende til et sædvanligt 20-årigt realkreditlån, hvor der ydes kommunal garanti i nødvendigt omfang over for realkreditinstituttet,
16. at Socialforvaltningen anvender 85.000 kr. (2010 p/l) til projektledelse,
17. at Socialforvaltningen overfører fra anlæg til drift 85.000 kr.(2010 p/l) til projektledelse fra bevillingsområdet handicappede, funktion 5.38.50.3 til bevillingsområdet Administration, funktion 6.45.51.1 fordelt med 42.500 kr. (2011 p/l) i 2011 og 42.500 kr. i 2012 (2012 p/l).
18. at der forventes deponeret 6,6 mio. kr. (2010 p/l) svarende til anskaffelsessummen til servicearealerne, idet der overføres 6,6 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 fra SUD's bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 (botilbud til længerevarende ophold) til ØKF på bevillingsområdet finansposter, funktion 8.32.27.5 til anvendelse for deponering i fbm. leje af servicearealer på Ragnhildgade,

Problemstilling

Borgerrepræsentationen 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. 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 af Borgerrepræsentationen den 10. december 2009. Kommunen har på baggrund af Borgerrepræsentationens godkendelse tiltrådt en hensigtserklæring, i form af en partnerskabsaftale med KAB, DOMEA og Boligforeningen 3B, om realisering af forsøgsbyggeriet AlmenBolig+, se bilag 5.

Løsning

Boligselskabet BSB København har fremsendt tilbud om køb af grund i Ragnhildgade og ansøgning om at opføre 113 almene familieboliger og 28 almene plejeboliger (ældreboliger med servicearealer). Familieboligerne opføres efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ og består af lejligheder på mellem 85 og 125 m², alle med egen altan eller terrasse, svarende til i alt ca. 11.807 m² bruttoetageareal. Plejeboligerne består af 28 boliger på brutto ca. 65 m² med ca. 10 m² tilknyttet serviceareal til fælles servicefunktioner og personalefaciliteter, svarende til i alt ca. 2.105 m².

Kommunen kan, jf. Styrelseslovens § 68, stk. 2, sælge grunde til opførelse af støttet byggeri uden offentligt udbud. Den omhandlede parcel af Ragnhildgade sælges derfor uden udbud, men med udgangspunkt i en mæglervurdering af markedsprisen for alment byggeri, til driftsherren Boligselskabet BSB København. Vilkårene for salget fremgår af købsaftalen, bilag 3.

Plejeboligerne opføres til borgere med sindslidelse eller borgere med handicap, og Socialforvaltningen har 100 % anvisningsret til boligerne. Den endelige målgruppe er ikke afgjort endnu. Da målgruppen er bestemmende for, hvor stort servicearealet skal være, kan den indbyrdes fordeling mellem boligareal og serviceareal og dermed antallet af plejeboliger ikke fastlægges endeligt endnu. Plejeboligbebyggelsens samlede bruttoetageareal vil dog forblive uændret. Den endelige målgruppe samt udgiften til deponering og montering vedrørende servicearealet vil blive indstillet til Socialudvalgets godkendelse senest ultimo 1. kvartal af 2011.

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 deklARATIONER om

pantsætningsforbud tinglyses på ejendommene. Endelig nedsættes der i efteråret 2010 en tværkommunal arbejdsgruppe med henblik på standardisering af kommunens praksis i forbindelse med kommunale servicearealer.

Huslejen for plejeboligerne er anslået til 1.051 kr. pr. m², hvilket svarer til ca. 5.700 kr. pr. måned for en plejebolig på ca. 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 791 kr. pr. m², hvilket svarer til 6.860 kr. pr. måned for en familiebolig på 104 m². Økonomi, husleje og principper for udlejning er uddybet i bilag 2.

Projektet forudsætter, at der meddeles dispensationer for fjernvarmetilslutning og tilslutning til bygas, og krav om parkering i konstruktion samt for plejeboligerne vedkommende fra lokalplanens parkeringskrav og 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. 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

Den kommunale støtte er nedsat fra 14 % til 7 % for boligbyggeri, som godkendes i perioden frem til den 31. december 2010.

For både familie- og plejeboligerne udgør det kommunale grundkapitallån 7 % af anskaffelsessummen, svarende til hhv. 15,4 mio. kr. og 3,0 mio. kr.

Kommunen stiller garanti for realkreditlånene. Den kommunale garantiforpligtelse kan beregnes til ca. 160,2 mio. kr. for familieboligerne, ca. 30,9 mio. kr. for plejeboligerne og ca. 5,5 mio. kr. for servicearealerne. Den kommunale garantiforpligtelse er nærmere beskrevet i bilag 2 til indstillingen.

Socialforvaltningen anvender 85.000 kr. til projektledelse, der overføres fra anlæg til drift fra bevillingsområdet handicappede, funktion 5.38.50.3 til bevillingsområdet Administration, funktion 6.45.51.1

Servicearealerne lejes af kommunen ved Socialforvaltningen. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet boenhed, dvs. her ca. 1,1 mio. kr. (40.000 x 28 plejeboliger).

Salgsprovenuet fremgår af bilag 3 - Fortroligt.

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

Videre proces

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

Tidsplan for politisk behandling:

: 24-11-2010 Socialudvalget forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Ragnhildgade

: 29-11-2010 Teknik- og Miljøudvalget forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for

Ragnhildgade

- : 07-12-2010 Økonomiudvalget forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Ragnhildgade
- : 16-12-2010 Borgerrepræsentationen forelægges skema A, boligprojekt og salgssag for Ragnhildgade
- : 01-04-2011 Teknik- og Miljøforvaltningen godkender skema B

- : 2012 Indflytning i boliger

Anette Laigaard

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

bilag

[Bilag 1 til indstilling om Ragnhildgade](#)

[Bilag 2 til indstilling om Ragnhildgade](#)

[Bilag 3 - fortroligt - Ragnhildgade](#)

[Bilag 4 til indstilling om Ragnhildgade](#)

[Bilag 5 - Partnerskabsaftale AlmenBolig+](#)

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

[Bilag 7 til indstilling om Ragnhildgade](#)

[Uddybende informationer til økonomiafsnittet i indstillingen om Ragnhildgade](#)

