



Borger  
Erhverv  
Brug byen  
Politik  
Om kommunen

... / Møde d. 06.11.2023, 15:00 / **Dagsorden**

MØDEDATO: 06.11.2023, KL. 15:00

MØDESTED: RÅDHUSET, 1. SAL, VÆRELSE 51

# Realisering af det almene boligprojekt "Fremtidens Sølund", Nørrebro

Se alle bilag

I december 2016 godkendte Borgerrepræsentationen indstilling om anlægsbevilling og kommunal støtte til Fremtidens Sølund. På den baggrund blev der givet støttetilsagn til Samvirkende Boligselskaber. Teknik- og Miljøforvaltningen godkendte igangsætning af nedrivning og byggeri i 2020. Den indgåede byggeentreprise har dog ikke kunnet gennemføres og byggeriet er gået i stå. Projektet har været i nyt udbud og er blevet dyrere. Der er blevet afsat midler til projektet i Budget 2024, men der er også behov for, at Borgerrepræsentationens godkendelse fra 2016 vedrørende grundkapitallån og bemyndigelse til garantistillelse forhøjes. Denne indstilling indeholder disse reguleringer.

## Indstilling

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

1. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om forhøjelse af det allerede afgivne kommunale grundkapitallån på 75,09 mio. kr. med op til 12,02 mio. kr. (inkl. 5 % regulering) til opførelse af plejeboligerne i Sølund. Det samlede grundkapitallån bliver dermed 87,11 mio. kr. Beløbet frigives på Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Finansposter, jf. økonomiafsnittet,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om forhøjelse af det allerede afgivne kommunale grundkapitallån på 4,6 mio. kr. med op til 0,83 mio. kr. (inkl. 5 % regulering) til opførelse af ældreboligbofællesskab i Sølund. Det samlede

Menu



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik inkl. 5 %

Om kommunen

kommunalt grundkapital på 14,33 mio. kr. med op til 4,86 mio. kr. (inkl. 5 % regulering) til opførelse af ungdomsboligerne i Sølund. Det samlede grundkapital bliver dermed 19,19 mio. kr. Beløbet frigives på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, jf. økonomiafsnittet,

4. at Teknik- og Miljøudvalgets bemyndigelse til at meddele kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af pleje-, ældre- og ungdomsboliger på 664 mio. kr. forhøjes med 132 mio. kr. til 796 mio. kr.

5. at Teknik- og Miljøudvalgets bemyndigelse til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til finansiering af servicearealerne forhøjes til 433,72 mio. kr. svarende til den samlede nye anlægsramme inkl. moms efter fradrag af servicearealtilskud,

6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

## Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte den 15. december 2016 indstilling om opførelse af Fremtidens Sølund, herunder anskaffelsessum, bemyndigelser til at yde grundkapitallån til boligerne og til at meddele kommunal garanti for realkreditlån vedrørende boliger og serviceareal samt kommunal leje af serviceareal. På den baggrund meddelte Teknik- og Miljøforvaltningen støttetilsagn til Samvirkende Boligselskaber.

Teknik- og Miljøforvaltningen godkendte igangsætning af nedrivning og nybyggeri i 2020. Byggeentreprisen har ikke kunnet gennemføres, og byggeriet er gået i stå. Projektet har i 2023 været i nyt udbud og er blevet dyrere.

Der er blevet afsat midler til at dække fordyrelsen i Budget 2024 (BR den 5. oktober 2023) (A, B, C, F, I, O og V). Som følge af denne budgetbeslutning er der behov for, at Borgerrepræsentationens godkendelse fra 2016 vedrørende bemyndigelser til Teknik- og Miljøforvaltningen til at yde grundkapitallån og til at garantere for realkreditlån forhøjes. Denne indstilling indeholder disse reguleringer.

## Løsning

Det samlede Sølundprojekt består af 360 plejeboliger med serviceareal, et ældreboligbofællesskab med 22 boliger og 152 ungdomsboliger, en daginstitution og en offentlig parkeringskælder.

Etablering af de 360 plejeboliger er en forudsætning for, at plejeboligkapaciteten kan udvides i takt med, at antallet af ældre borgere stiger. Opføres Sølund plejeboligerne ikke, vil der opstå en alvorlig underkapacitet med hensyn til forsyningen med plejeboliger fra

Menu



Borger  
Erhverv  
Brug byen  
Politik

bemyndigelser til at yde grundkapitallån og stille kommunal garanti, Om kommunen  
Borgerrepræsentationen gav Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget ved indstilling godkendt den 15. december 2016. Det vil gøre det muligt for Teknik- og Miljøforvaltningen at give et nyt støttetilsagn til Samvirkende Boligselskaber, som herefter kan indgå en endelig entrepris kontrakt med henblik på, at byggeriet igangsættes.

Opførelsen af byggeriet er forsinket med ca. 3 - 4 år. Det vil blive gennemført med en trefaset åbning.

	Gl. tidsplan	Ny tidsplan	
Fase 1	2023	Medio 2026	Ca. 132 plejeboliger, 1/3 af plejehjemmets servicearealer og daginstitution åbner. Sølunds eksisterende plejehjem og daginstitution flytter ind og eksisterende Sølund nedrives.
Fase 2	2024	Medio 2027	Ca. 118 plejeboliger og det resterende serviceareal inkl. produktionskøkken åbner. Et utidssvarende plejehjem lukkes og flyttes til Fremtidens Sølund.
Fase 3	2025	Primo 2029	De resterende 110 plejeboliger, hele servicearealet samt 22 ældreboliger (bofællesskab), 152 ungdomsboliger og den offentlige P-kælder åbner.

### Politisk handlerum

Det er muligt at afvise indstillingen om forhøjelse af lån og bemyndigelse til garantistillelse. Konsekvensen heraf vil være, at byggeriet ikke kan gennemføres.

**Økonomi**

**Menu**



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

El 1 nedentor.  
Om kommunen

der skal afsættes ekstra midler til grundkapitalen på i alt 17,72 mio. kr.

Grundkapitallån etableres ved kommunalt lån til Landsbyggefonden, som udbetaler lånet til den almene driftsherre. Grundkapitallån skal afdrages af boligafdelingen senest efter 50 år, men er rentefrit i hele perioden. Udgiften afholdes for ungdomsboligerne af Teknik- og Miljøudvalget og for plejeboligerne og ældreboligfællesskabet af Sundheds- og Omsorgsudvalget på finansposter funktion 8.32.24.5.

Kommunen skal derudover give garanti for realkreditlånene i boligerne. Det samlede garantibehov anslås til 796 mio. kr. Det præcise beløb vil bero på realkreditinstitutternes vurdering af ejendommens værdi. Teknik- og Miljøudvalgets bemyndigelse til at stille garanti skal derfor forhøjes med 132 mio. kr.

Den samlede anskaffelsessum inkl. moms udgør 449,0 mio. kr. for servicearealet. Servicearealets forøgede anskaffelsessum medfører et forøget behov for deponering i forhold til byggeriets fase 3 af 132 boliger, svarende til ca. 34,1 mio. kr. Boligerne vedrørende fase 1 og 2 forventes anvendt som erstatning for utidssvarende boliger, som nedrives, og giver således ikke anledning til et øget deponeringsbehov. Den forøgede deponeringsforpligtigelse fastsættes endeligt i forbindelse med den politiske behandling af lejekontrakten for servicearealet.

På grund af fordyrelsen af servicearealet er der behov for, at Teknik- og Miljøudvalgets bemyndigelse til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til finansiering af servicearealerne forhøjes til 433,72 mio. kr. svarende til den samlede nye anlægsramme inkl. moms efter fradrag af servicearealtilskud.

Tabel 1: Anlægsbevillinger - frigivelse af anlægsmidler

Udvalg	Aktivitet/ Projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2024 p/I)						
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	I alt
TMU	Grundkapital	Finansposter	8.32.24.5				4.862			4.862
SOU	Grundkapital	Finansposter	8.32.24.5	12.103			754			12.857
<b>I alt</b>	-	-	-	<b>12.103</b>			<b>5.616</b>			<b>17.719</b>

## Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt indstillingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn. Herefter vil Samvirkende Boligselskaber kunne indgå endelig

**Menu**



[Borger](#)  
[Erhverv](#)  
[Brug byen](#)  
[Politik](#)  
[Om kommunen](#)

## Bilag

### Bilag 1 Overblik over politisk behandling

[Til top](#)



### Kontakt Københavns Kommune

 33 66 33 66

[Find andre kontakter her](#)

CVR-nummer 64942212

#### GENVEJE

[Hvis du vil klage](#)

[Digital Post](#)

[Adgangforalle.dk](#)

[Databeskyttelse](#)

[Job](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

[Om hjemmesiden](#)

[Cookiepolitik](#)

[English](#)

[Cookieindstillinger](#)

## Menu



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Om kommunen