

7. Åbent udbud 2010, Boligpakke 2 - Støtte til nye almene familieboliger og plejeboliger (2010-71764)

Der skal træffes beslutning om udmøntning af en del af rammerne for Boligpakke 2 (godkendt af Borgerrepræsentationen ifm. budgettet for 2010). Der er tale om godkendelse af valg af byg- og driftsherre og idéoplæg til 2 almene boligprojekter på i alt 135 almene familieboliger og ca. 30 plejeboliger efter afholdt udbud af grundkapital samt bemyndigelse til Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om støtte i form af kommunal grundkapitallån og garanti.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at godkende bedømmelsesudvalgets anbefaling om valg af byg- og driftsherre samt idéoplæg i overensstemmelse med bilag 1 og 2,
2. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte til de valgte driftsherrer i form af garanti for realkreditlån på op til 206,9 mio. kr. og grundkapitallån (indskud i Landsbyggefonden) på 7 % af anskaffelsessummen for de almene familieboliger på 19,89 mio. kr. Udgiften finansieres med 19,89 mio. kr. (2010 p/l) på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) i 2010,
3. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn til de valgte driftsherrer i form af garanti for realkreditlån på op til 4,5 mio. kr. og grundkapitallån (indskud i Landsbyggefonden) i 2010 på 7 % af anskaffelsessummen for de almene plejeboliger på 2,94 mio. kr. Udgiften afholdes med 2,94 mio. kr. (2010 p/l) på Socialudvalgets bevilling, finansposter 8.32.24.5 med finansiel dækning bevillingsområdet handicappede funktion 5.38.50.3,
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 7,2 mio. kr. til servicearealerne,
5. at der overføres 8,4 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 5.32.27.5 til anvendelse for deponering i forbindelse med leje af servicearealer og en anlægsbevilling på 1,9 mio. kr. til Socialudvalgets bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 til montering af servicearealer i tilknytning til plejeboligerne, med dækning på samme bevillinger og funktioner,
6. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til på statens vegne at give tilsagn om et statsligt engangstilskud til etablering af servicearealer på 40.000 kr. pr. tilknyttet plejebolig, svarende til 1.200.000 kr.,
7. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende, samt

- | |
|---|
| 8. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til for hvert projekt at indgå aftale med driftsherren om driften af og udlejningsprincipperne for de almene familieboliger. |
|---|

Problemstilling

Som en del af Boligpakke 2 har Teknik- og Miljøforvaltningen og Socialforvaltningen i fællesskab udbudt kommunal grundkapital på i alt 25,3 mio. kr. i åben konkurrence og anmodet almene bygherrer om at byde ind med idéoplæg til opførelse af nye almene familie- og plejeboliger samt forslag til byg- og driftsherre.

Formålet med udbuddet er bl.a. at få opført almene familie- og plejeboliger til en rimelig husleje i en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet med fokus på miljømæssig bæredygtighed. Plejeboligerne skal primært anvendes til at nedbringe ventelisten på botilbud til handicappede.

Der er kommet 11 tilbud på opførelse af i alt 590 familieboliger og 58 plejeboliger på forskellige privatejede grunde i Københavns Kommune, jf. bilag 3, kort med geografisk placering. I alt er der ansøgt om grundkapitallån til almene familieboliger på ca. 84 mio. kr. og til almene plejeboliger på ca. 6 mio. kr.

Løsning

Tilbuddene er vurderet af et bedømmelsesudvalg med repræsentanter fra Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Socialforvaltningen. På baggrund af de mange gode tilbud anbefaler bedømmelsesudvalget 2 projekter, hvorved der kan opføres 135 familieboliger og ca. 30 plejeboliger til en attraktiv husleje.

Bedømmelsesudvalgets samlede bedømmelse er sket ud fra en helhedsvurdering af, hvad der er økonomisk mest fordelagtigt for kommunen.

Forvaltningerne vurderer, at de anbefalede projekter er godt lokaliseret både i forhold til andre almene afdelinger og placeringen i to udviklingsområder. Projekterne vil kunne opfylde plankrav og leve op til den arkitektoniske og miljømæssige standard, som kommunen ønsker. For det ene projekt foreligger allerede en lokalplan, og Teknik- og Miljøforvaltningen vil kunne meddele tilsagn om støtte (skema A) umiddelbart efter Borgerrepræsentationens vedtagelse. For det andet projekt forventes lokalplanen vedtaget i september 2010, hvorefter Teknik- og Miljøforvaltningen kan meddele støtte (skema A-tilsagn).

Størrelsen på de nye familieboliger vil blive på mellem 90 og 115 m², og lejen vil for en boligstørrelse på 95 m² blive mellem ca. 7.481 – 7.648 kr./mdr. ekskl. forbrug. Lejen for de almene plejeboliger vil blive ca. 5.525 kr./mdr., ekskl. forbrug for en bolig på 60 m². Plejeboligerne opfylder kommunens krav til maksimum husleje, der sikrer et tilstrækkeligt rådighedsbeløb til beboerne under de nye pensionsregler.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har udtrykt interesse for indretning af en daginstitution i det projekt, hvor der er foreslået indpasset en daginstitution under forudsætning af, at projektet kan opfylde Børne- og Ungdomsforvaltningens krav om størrelse, friarealer, økonomi og ibrugtagning m.v. Særskilt indstilling vil i givet fald blive forelagt til politisk behandling med henblik på at søge finansieringen anvist.

Økonomi

Det kommunale grundkapitallån er frem til udgangen af 2010 nedsat fra 14 % til 7 %, således at de almene boliger finansieres med 91 % kreditforeningslån, 7 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Dette forhold samt de aktuelle attraktive lave bygge- og grundpriser gør det hensigtsmæssigt, at kommunen igangsætter opførelse af almene boliger.

Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler lånet til den almene driftsherre. Lånet afdrages senest efter 50 år, men er rentefrit i hele perioden.

De kommunale garantier giver Teknik- og Miljøforvaltningen til kreditinstitutterne. De kommunale garantier er eventualforpligtelser, der ikke i sig selv medfører kommunale udgifter.

Med Boligpakke 2 blev der givet en anlægsbevilling på 22 mio. kr. (2010 p/l) til Teknik- og Miljøforvaltningen til grundkapitallån til familieboliger med dækning på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling på finansposter (funktion 8.32.24.5, indskud i Landsbyggefonden) og 11 mio. kr. til Socialforvaltningen til særboliger/plejeboliger med dækning på Socialudvalgets bevilling til handicappede (funktion 5.38.50.3).

Servicearealerne til plejeboligerne lejer Socialforvaltningen af boligorganisationen, hvorfor Socialforvaltningen skal deponere et beløb svarende til anlægssummen. Derudover skal der bruges 1,9 mio. kr. på montering. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet boenhed, og her op til 1.200.000 kr. (40.000 x 30 plejeboliger), således at den samlede kommunale nettoudgift til servicearealerne udgør 7,2 mio. kr. Finansieringen til deponering for servicearealerne tilvejebringes fra Tryghedsplanerne.

Økonomien i tilbuddene fremgår af bilag 1 og 2, og den kommunale finansiering fremgår af bilag 4.

For de anbefalede projekter bliver de kommunale lån til familieboligerne 19,9 mio. kr., til plejeboligerne 2,9 mio. kr. og den samlede garantiforpligtelse 218,9 mio. kr.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil Teknik- og Miljøforvaltningen orientere alle tilbudsgiverne om beslutningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil derefter gå i dialog med de valgte byg- og driftsherrer med henblik på koordinering af projektbehandling og lokalplanarbejde, således at der kan meddeles tilsagn snarest muligt, og så snart der foreligger en vedtagen lokalplan.

På baggrund af den bemyndigelse, som gives Teknik- og Miljøudvalget med denne indstilling, vil Teknik- og Miljøforvaltningen på udvalgets vegne meddele tilsagn til projekterne, når vilkårene for støtte, herunder endelig lokalplan, er opfyldt.

Teknik- og Miljøudvalget vil få forelagt de konkrete garantier til godkendelse.

- Bilag: 1 - Fortroligt: Bedømmelsesudvalgets betænkning
- Bilag: 2 - Fortroligt: Oversigt over de 11 tilbud
- Bilag: 3 - Fortroligt: Kort med geografisk placering af de modtagne tilbud
- Bilag: 4 - Fortroligt: Kommunal finansiering

bilag

[Bilag 1 - Fortroligt: Bedømmelsesudvalgets betænkning.pdf](#)

[Bilag 2 - Fortroligt: Oversigt over de 11 tilbud.pdf](#)

[Bilag 3 - Fortroligt: Kort med geografisk placering af de modtagne tilbud.pdf](#)

[Bilag 4 - Fortroligt: Kommunal finansiering.pdf](#)

