

11. Godkendelse af justering af plejeboligprojekter på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé samt justering af tidligere Billig Bolig grundareal reservationer (2010-124039)

Socialforvaltningen ønsker at leje servicearealer i fbm. plejeboligerne på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé i stedet for at købe dem og deponere et beløb svarende til opførelsesudgiften. De endelige forslag til plejeboliger på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé indeholder mindre afvigelser mht. størrelser og dermed mindre ændringer i økonomien. Der ønskes desuden opført et dagtilbud på Grøndalsvænge Allé. Der er udarbejdet allonger til salgsaftalerne. Endelig skal Økonomiudvalget træffe beslutning om justering af Billig Bolig grundareal reservationer.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Socialforvaltningen indstiller, at Socialudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at beslutningen, om at Socialforvaltningen køber servicearealerne i fbm. plejeboligerne på Grøndalsvænge Allé 13 (BR 2009-66153) og Amagerfælledvej 135 (BR 2009-60084), ændres til, at Socialforvaltningen i stedet lejer servicearealerne pba. 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,
2. at det statslige tilskud på 40.000 kr. pr. bolig til etablering af servicearealer ikke længere tilgår kommunen, jf. at-punkt 1, men i stedet fradrages i byherrens anlægsudgift til serviceareal,
3. at Socialforvaltningens anlægsbudget til servicearealerne på Amagerfælledvej ændres fra 26 mio. kr. til 22,3 mio. kr. på Socialudvalgets bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 som følge af en reduktion af arealerne ift. den oprindelige indstilling (BR 2009-60084) og som følge af, at det statslige tilskud, jf. ovenfor, modregnes i anlægssummen,
4. at Socialforvaltningens anlægsbudget til servicearealerne på Grøndalsvænge Allé ændres fra 13,8 mio. kr. til 13,6 mio. kr. på Socialudvalgets bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3 som følge af, at servicearealerne ønskes større end oprindeligt planlagt og som følge af, at det statslige tilskud, jf. ovenfor, modregnes i anlægssummen,
5. at der afsættes 2,3 mio. kr. til deponering mhp. at opføre et nyt internt dagtilbud i en pavillon på Grøndalsvænge Allé til anvendelse for beboerne i plejeboligerne, idet der anvises finansiering på Socialudvalgets bevilling til modernisering af Sundbyvang på bevillingsområdet, Handicappede, funktion 5.38.50.3, og
6. at der afsættes yderligere 0,6 mio. kr. til grundkapital til plejeboligerne på Amagerfælledvej som følge af større boliger end oprindeligt planlagt kombineret med, at anlægsudgiften forhøjes fra 23.000 kr. pr. m² til 23.300 pr. m², idet der anvises finansiering på Socialudvalgets bevilling, Handicappede, funktion 5.38.50.3.

Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

7. at Borgerrepræsentationen godkender, at kommunen, jf. kommunens bevillingsregler, deponerer 35,9 mio. kr. svarende til servicearealernes samlede

anskaffelsessum på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé, idet der overføres 35,9 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 8.32.27.5 til anvendelse for deponering i fbm. leje af servicearealer på Grøndalsvænge Allé og Amagerfælledvej,

8. at Borgerrepræsentationen godkender, at kommunen, jf. kommunens bevillingsregler, deponerer 2,3 mio. kr. svarende til anskaffelsessummen til pavillonen på Grøndalsvænge Allé, idet der overføres 2,3 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 8.32.27.5 til anvendelse for deponering i fbm. leje af dagtilbud,
 9. at Borgerrepræsentationen godkender, at der udfærdiges tillæg til salgsaftaler for Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé, jf. at-punkt 1, hvor kommunen sælger yderligere i alt 2.000 etagemeter byggeret til opførelse af servicearealer og pavillon til en byggeretspris, som udgør hhv. 1.800 kr/m² og 2.000 kr/m² for Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé, og
 10. at der samlet indtægtsføres 3,695 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 på Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv. funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål), idet der, jf. at-punkt 9, sker en regulering af købesummen for Amagerfælledvej på 2,205 mio. kr. og for Grøndalsvænge Allé på 1,49 mio. kr.
- Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,
11. at status på de tidligere af Borgerrepræsentationen besluttede grundareal reservationer af kommunale grunde til Billige Boliger (BR 2006-114) samt reservationslejembudget mv. tages til efterretning, jf. bilag 2,
 12. at restarealerne på Boligpakke 1 grundene fortsat reserveres med mulighed for, at Københavns Ejendomme udlejer arealerne med et opsigelsesvarsel på op til 3 år,
 13. at reservationen af kommunale arealer i Kødbyen til Billige Boliger annulleres, og
 14. at byudviklingsprojektet på den kommunale ejendom Bystævneparken annulleres.

PROBLEMSTILLING

Siden Borgerrepræsentationen godkendte opførelse af pleje- og familieboliger på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé, er der sket en række ændringer. Der er god fremdrift i projekterne, og Teknik- og Miljøforvaltningen har meddelt skema B tilsagn, da ovennævnte justeringer ikke ændrer projekterne væsentligt. Indflytning i pleje- og familieboligerne kan ske i hhv. 2011 og 2012. Teknik- og Miljøforvaltningen har endvidere godkendt, at bygherrerollen på Teknik- og Miljøforvaltningen overgik fra Fonden for Billige Boliger til Boligselskabet AKB, som også er driftsherre på boligerne. 3B er, som hidtil forudsat, byg- og driftsherre på Amagerfælledvej.

Borgerrepræsentationen besluttede den 23. marts 2006 og senere at reservere en række kommunale grunde til Billige Boliger. Med nærværende indstilling er vedlagt et statusnotat vedr. disse kommunale ejendomme, som også indeholder en redegørelse for reservationslejembudgettet samt forslag til ændring af reservationerne.

LØSNING

Leje af servicearealer

Af de oprindelige kapitalbevillinger for Amagerfælledvej (BR 2009-60084) og Grøndalsvænge Allé (BR 2009-66153) fremgår, at Socialforvaltningen skal være ejer af servicearealerne. Det har imidlertid vist sig som en mere fleksibel og hensigtsmæssigt løsning for kommunen at leje servicearealerne, da det er vanskeligt at sælge eller udleje disse arealer, der udgør en naturlig integreret del af plejeboligbebyggelsen, i tilfælde af, at arealerne på et senere tidspunkt ikke længere skal anvendes til servicearealer. Derfor indstilles, at Socialforvaltningen lejer servicearealerne.

Socialforvaltningen lejer servicearealerne pba. en lejeaftale mellem Københavns Kommune v/Socialforvaltningen og boligorganisationen, der hviler på markedsleje for kommunale servicearealer i den almene sektor og med en gensidig uopsigelig 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 mhp. standardisering af kommunens praksis i forbindelse med kommunale servicearealer.

Beslutningen om leje indebærer, ifølge kommunens bevillingsregler, at Borgerrepræsentationen godkender, at der deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften, hvilket ikke medfører merudgifter ift. den tidligere afgivne bevilling.

Justering af Amagerfælledvej fsva. størrelser, priser mv.

Det har vist sig nødvendigt at foretage nogle ændringer af det planlagte byggeri, bl.a. en forhøjelse af boligarealet og en reduktion af servicearealet, jf. bilag 1.

Boligerne på Amagerfælledvej bliver gennemsnitlig 68,9 m² mod oprindeligt planlagt 65 m². Huslejen stiger herefter til på 5.828 kr/mdr mod oprindeligt oplyst 5.500 kr/mdr, dvs. en stigning på 328 kr/mdr. Beboere visiteret til førtidspension før 1. januar 2003 kan opnå boligstøtte til den ekstra udgift. Årsagen hertil er et ønske om 8 enkeltmandsprojekter ud af de i alt 75 plejeboliger. Enkeltmandsprojekter stiller større krav til boligens og fællesarealernes rummelighed.

Servicearealet er reduceret med 41 m², således at det udgør 1.084 m². Reduktionen af servicearealerne er foretaget for at forbedre bygningens indretning og funktionalitet.

Justering af Grøndalsvænge Allé fsva. størrelser, priser, pavillon mv.

Det har vist sig nødvendigt at foretage nogle ændringer af det planlagte byggeri, bl.a. en forhøjelse af servicearealet med ca. 70 m², jf. bilag 1. Årsagen hertil er, at beboergruppen er ændret, hvilket indebærer mere plejkrævende beboere på Grøndalsvænge Allé end oprindeligt tiltænkt. Beboernes plejetyngde har betydning for personalenormeringen og dermed for servicearealernes størrelse.

Derudover er tilføjet en pavillon til brug for et internt dagtilbud til beboerne, da beboerne ellers skal transporteres til det nuværende dagcenter på Sundbyvang. Socialforvaltningen vurderer, at det både økonomisk og arkitektonisk er mere hensigtsmæssigt at opføre en ny pavillon end at flytte en pavillon fra Sundbyvang. Pavillonen vil få status af alment serviceareal og vil blive drevet efter de gældende regler i almenboligloven. Det indstilles derfor, at der deponeres 2,3 mio. kr. til et dagcenter, som finansieres indenfor Socialforvaltningens egen ramme.

Allonger til salgsaftaler

Kommunen sælger herefter yderligere i alt 2.000 etagemeter byggeret til opførelse af servicearealer og pavillon på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé. Byggeretsprisen udgør hhv. 1.800 kr/m² og 2.000 kr/m² for Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé svarende til de oprindeligt fastsatte byggeretspriser.

Justering af de tidligere Billig Bolig reservationer på kommunale ejendomme

Borgerrepræsentationen besluttede den 23. marts 2006 og senere at reservere en række kommunale grunde til Billige Boliger. Af bilag 2 fremgår status på disse kommunale ejendomme, forslag til ændring af reservationer og reservationslejebudget.

Fsva. Købbyen skal det bemærkes, jf. bilag 2, at ejendommen ud fra et plansynspunkt ikke synes velegnet til et større antal boliger, hvorfor reservationen hertil foreslås annulleret, der arbejdes dog fortsat på en plan for den videre udvikling af området, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 10. dec. 2009 (2009-175156).

ØKONOMI

Udgiftsændringerne for plejeboligerne med tilhørende serviceareal på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé kan ses af bilag 1. Ændringerne har ingen betydning i forhold til vilkårene for tildeling af støtte til byggerierne i hht. almenboliglovgivningen. Dog vil tilskuddet ikke længere tilgå kommunen direkte, men i stedet blive fradraget anlægsudgiften til servicearealerne.

Bevillingerne forhøjes med 1,9 mio. kr., som afholdes inden for Socialforvaltningens bevilgede ramme til modernisering af Sundbygård og Sundbyvang.

Derudover foreslås det at anvende 2,3 mio. kr. til et dagcenter på Grøndalsvænge Allé finansieret indenfor Socialforvaltningens egen ramme, jf. bilag 1.

Driftsherrernes erhvervelse af servicearealerne på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé samt opførelsen af pavillonen på Grøndalsvænge Allé betyder en regulering af købesummen til kommunen, jf. tillæg til salgsaftaler. Der indtægtsføres derfor 3,695 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 på Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv. funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål), idet der udmøntes tillægskøbesum for Amagerfælledvej på 2,205 mio. kr. og for Grøndalsvænge Allé på 1,49 mio. kr.

Fsva. reservationslejebudgettet for reservationer af restarealer på Boligpakke 1 grundene udviser dette i årene 2010 - 2014 et forventet mindreforbrug for Økonomiforvaltningen ift. de 16,5 mio. kr., der er afsat årligt på Økonomiudvalgets budget. Det forventede mindreforbrug håndteres i fbm. regnskabsafslutning, idet det faktiske mindreforbrug går tilbage til Kassen.

Claus Juhl

Anette Laigaard

Bilag

Bilag 1 – Økonomi vedr. plejeboliger

Bilag 2 - Reservationer af kommunale ejendomme til Billige Boliger

Bilag 3 - Visualisering Amagerfælledvej

Bilag 4 - Visualisering Grøndalsvænge Allé

Bilag 5 – Visualisering servicearealer

bilag

[Bilag 1 - Økonomi vedr. plejeboliger](#)

[Bilag 2 Reservationer af kommunale ejendomme til billige boliger](#)

[Bilag 3 - Visualisering Amagerfælledvej](#)

[Bilag 4 - Visualisering Grøndalsvænge Allé](#)

[Bilag 5 - Visualisering servicearealer](#)

