

17. Støtte og kommunal garanti til opførelse af Langgadehus (2009-77251)

Borgerrepræsentationen skal i forbindelse med opførelse af 59 almene familieboliger på Valby Langgade 95 godkende anskaffelsessum, kommunal garanti og grundkapitallån.

INDSTILLING OG BESLUTNING

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

1. at godkende projekt til opførelse af 59 almene familieboliger,
2. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån på 7 % af anskaffelsessummen på 116,2 mio. kr., i alt 8,1 mio. kr., samt kommunal garanti for realkreditlån på 105,8 mio. kr. Der anvises kasse-mæssig dækning under Teknik- og Miljøudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),
3. at der fraviges fra miljøretningslinierne for etablering af gas, og
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, forudsat at der ikke er væsentlige ændringer i forhold til det foreliggende.

PROBLEMSTILLING

Borgerrepræsentationen godkendte i mødet den 1. juni 2006 (BR 333/06) at yde støtte til opførelse af 68 almene plejeboliger og 24 almene familieboliger på Valby Langgade 95. Byggeriet, hvori tillige indgik 27 private boliger, var baseret på en afholdt arkitektkonkurrence.

Efter afholdt licitation lå prisen imidlertid væsentligt over det budgetterede, og det var derfor nødvendigt at omprojektere byggeriet.

Projektet blev derfor - efter rådgiverskift - ændret, men fortsat bygget op over det oprindelige konkurrenceprojekt og den for området gældende lokalplan. Projektet omfattede herefter alene almene plejeboliger med AKB som byg- og driftsherre (1. og 2. sal), medens de almene familieboliger var udgået af projektet. Bebyggelsens familieboliger på 3. og 4. sal forventedes nu gennemført i privat regi med Kuben som bygherre.

Borgerrepræsentationen tiltrådte i mødet den 11. december 2008 det således ændrede projekt, der gennemføres sammen med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Efterfølgende har det imidlertid vist sig vanskeligt for Kuben at få finansieret opførelsen af de private boliger. Kuben har derfor efter aftale med AKB søgt om, at alle familieboligerne nu gennemføres som almene familieboliger. Dette er i overensstemmelse med udbudsvilkårene i forbindelse med salg af grunden, idet det i udbuddet er anført, at det er op til køber at vælge ejerform af familieboligerne.

LØSNING

Med henvisning til ovenstående har Kuben på vegne Boligselskabet AKB, København fremsendt ny

ansøgning om støtte i henhold til almenboligloven til opførelse af 59 almene familieboliger på Valby Laggade 95 (Langgadehus).

Familieboligerne er beliggende på 3. og 4. sal af nybyggeriet på grunden. Plejeboligerne på 1. og 2. sal er under opførelse. Der er nærmere redegjort for projektet i bilag 1.

Boligerne vil ifølge Kuben blive opført som energiklasse 1 boliger, og byggeriet forsynes med solceller og ventilation med varmegenvinding under forudsætning af, at den meddelte dispensation for opfyldelse af kravet om installering af gas i plejeboliger udvides til også at gælde for familieboligerne, placeret på de øverste etager.

Projektet er som udgangspunkt omfattet af retningslinierne ”Miljø i byggeri og anlæg” og dermed af kravet om tilslutning til gasforsyningen. Da kravet om etablering af gas imidlertid ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering fraviges i plejeboligerne, som er beliggende på de to nederste etager, anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at kravet fraviges for hele projektet, idet installering på de øverste etager findes uhensigtsmæssig og uøkonomisk ud fra en totaløkonomisk vurdering. Det bemærkes, at i det oprindelige projekt med såvel almene pleje - og familieboliger som private familieboliger blev gaskravet accepteret fraviget, jfr. BR 333/06.

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af familieboligerne er beregnet til 116,2 mio. kr. eller 19.090 kr./m² og overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2009. Udgiften fordeler sig således:

	Anskaffelsessum kr.	Kr. pr. m ² (6.089)
Grundudgifter	22.505.000	3.696
Håndværkerudgifter	58.801.000	9.657
Omkostninger incl. gebyrer	34.933.000	5.737
Anskaffelsessum i alt	116.239.000	19.090

Grundsælger er Københavns Kommune. Borgerrepræsentationen har i mødet den 15. december 2005 tiltrådt grundsalget. Grundkøbesummen indgår med 1.600 kr. pr. m², hvortil kommer liggeomkostninger eller i alt 11.095.000 kr. (1.822 kr. pr. m²). Øvrige grundudgifter omfatter oprensning af forurening (1.605 kr/m²) og tilslutningsafgifter (269 kr/m²).

Anskaffelsessummen *finansieres* i henhold til almenboligloven på følgende måde:

- realkreditlån (91 %) 105,8 mio. kr.
- kommunal grundkapital (7 %) 8,1 mio. kr.
- beboerindskud (2 %) 2,3 mio. kr.

Realkreditlånet får *kommunegaranti* for den yderste del af lånet. Efter en lovændring i 2008 er der mulighed for at finansiere alment nybyggeri med særligt dækkede obligationer (SDO- og SDRO-lån), hvilket medfører, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti ændres.

Tidligere skulle garantien beregnes som den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi var tidligere lig med anskaffelsessummen. Den nye lov

bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse, har sikkerhed ud over 60 af ejendommens værdi. For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markedsværdien.

Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsessummen, og dermed vil belåningsgrænsen i relation til garantien afhænge af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse. For familieboligerne vurderer forvaltningen, at garantien vil udgøre mellem 47 og 67 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Grundkapitallånet på ca. 8.2 mio. kr. afholdes af Teknik- og Miljøudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Leje

Lejeniveauet i familieboligerne forventes at blive 990 kr./m², svarende til en månedlig leje på 8.498 kr. for en bolig på 103 m².

VIDERE PROCES

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil forvaltningen meddele støttetilsagn til projektet. Efter indhentning af priser på byggearbejderne forventer AKB, København og Kuben at påbegynde opførelsen af denne del af nybyggeriet, der forventes færdigt i efteråret 2010.

Under byggeriets opførelse vil der blive forelagt en sag for Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til familieboligerne.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 til indstilling om kommunal garanti til opførelse af almene familieboliger](#)

