

17. Boligpakke 1 - principiel beslutning om opførelse af almene familie- og plejeboliger (2009-24793)

Politisk beslutning om rammerne for opførelse af op til 620 nye almene familieboliger, herunder op til 500 familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ med billig husleje, samt ca. 240 nye almene plejeboliger som led i Københavns Kommunes moderniseringsplan for Sundbyvang og Sundbygård.

INDSTILLING OG Beslutning

Socialforvaltningen (SOF), Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller, at Socialudvalget (SUD), Teknik- og Miljøudvalget (TMU) og Økonomiudvalget (ØU) over for Borgerrepræsentationen (BR) anbefaler,

1. at BR bemyndiger ØKF, TMF og SOF til at udfærdige vilkårene for opførelse af op til 500 familieboliger efter AlmenBolig+ konceptet samt ca. 220 almene plejeboliger indenfor de nedenfor skitserede rammer på kommunale ejendomme: Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygård, Ragnhildgade, Birkedommervej og evt. Grøndalsvænge Allé,
2. at BR bemyndiger ØKF, TMF og SOF til at tiltræde en hensigtserklæring i form af en partnerskabsaftale med KAB om realisering af AlmenBolig+,
3. at BR godkender, at arealer på de kommunale grunde, jf. at-punkt 1, sælges uden offentligt udbud med udgangspunkt i en mæglervurdering til de almene boligorganisationer mv., der bliver driftsherrer på AlmenBolig+ forsøgsprojekterne,
4. at BR godkender, at tilsagn om offentlig støtte gives uden åben konkurrence om bygherrerollen til AlmenBolig+ boliger og plejeboliger, der opføres i tilknytning til AlmenBolig+,
5. at BR godkender, at en boligorganisation administreret af KAB vælges som driftsherre for de almene familie- og plejeboliger på Sundbyvang og Sundbygård,
6. at BR bemyndiger TMF og ØKF til for de øvrige almene boligafdelinger at udpege driftsherrer, der forpligter sig til at følge AlmenBolig+ konceptet i driftsfasen,
7. at SOF's notat om rådighedsbeløb for beboerne i plejeboligerne tages til efterretning,
8. at BR bemyndiger ØKF, TMF og SOF til at udfærdige ændrede vilkår for igangsætning af nye almene boliger, såfremt forvaltningerne konkret vurderer, at AlmenBolig+ ikke er realiserbar på en af ovennævnte grunde, og at der gennem almindelig konkurrenceudsættelse også kan opnås almene boliger, der har en tilsvarende billig husleje,
9. at BR bemyndiger ØKF, TMF og SOF til at udbyde kommunal grundkapital på 30 mio. kr. i åbent udbud, svarende til ca. 125 almene familieboliger, samt op til 5,2 mio. kr., svarende til ca. 50 almene plejeboliger, på privat eller alment ejede grunde,
10. at udvalgene og BR får forelagt indstillinger for hvert enkelt boligprojekt til beslutning om grundsalg, godkendelse af boligprojekt, tildeling af støtte mv.,
11. at der gives en anlægsbevilling på 30 mio. kr. (2009 p/1) til åbent udbud af

- kommunal grundkapital til familieboliger, jf. at-punkt 9, fordelt med 15 mio. kr. på TMU's bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) og med 15 mio. kr. på ØU's bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3, med dækning på samme bevillinger og funktioner.
12. at der gives en anlægsbevilling på 5,2 mio. kr. (2009 p/l) til åbent udbud af kommunal grundkapital til plejeboliger, jf. at-punkt 9, med dækning på SUD's bevilling, Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.3,
 13. at der yderligere reserveres finansiering til grundkapital til de almene familieboliger, jf. at-punkt 1, på 44 mio. kr. (2009 p/l) fordelt med 22 mio. kr. på TMU's bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) og med 22 mio. kr. på ØU's bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3,
 14. at udgifterne til annoncering mv. holdes inden for en økonomisk ramme på 200.000 kr. (2009 p/l). Der anvises kasse-mæssig dækning for halvdelen af udgiften på ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv.*, funktion 0.25.10.3 (faste ejendomme - fælles formål) og for halvdelen af udgiften på SUD's bevilling, Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.3.

Problemstilling

I flere år er der ikke bygget nye almene familieboliger i København, primært på grund af høje grundpriser og byggeomkostninger. Derfor har almene boligselskaber måtte opgive 7 konkrete boligprojekter siden 2006, uanset tilsagn om kommunal støtte.

Nye undersøgelser fra Deloitte¹ og OECD² viser, at manglen på boliger til københavnere med almindelige lønindkomster er en barriere for kommunens rekrutteringsmuligheder og Hovedstadsregionens konkurrenceevne.

Med budget 2009 blev det besluttet at modernisere plejeboligerne i Sundbygård og Sundbyvang, hvilket medfører et behov for ca. 240 nye plejeboliger. Ændrede pensionsregler medfører nødvendigheden af et loft for huslejen for de nye plejeboliger, der kan sikre beboerne et tilstrækkeligt rådighedsbeløb.

Der er således aktuelt et behov for, at kommunen medvirker til opførelse af familie- og plejeboliger til en rimelig husleje.

Løsning

KAB har udviklet et forsøgskoncept "AlmenBolig+", jf. bilag 1 - 3, som er godkendt af Velfærdsministeriet. AlmenBolig+ konceptet billiggør opførelse og drift af almene familieboliger og medfører derfor en lavere husleje end traditionelt alment byggeri. Også plejeboliger kan med visse justeringer opføres under konceptet. Kommunens deltagelse i dette forsøg er en mulig løsning på BR's beslutning (BR 114/06) om at søge bygge- og driftsomkostninger ved alment nybyggeri reduceret til niveauet for 5 x 5 boliger. Ved at integrere almene plejeboliger med AlmenBolig+ familieboliger opnås endvidere mulighed for at etablere plejeboligerne som mindre botilbud

¹ "Analyse af mellemindkomstfamiliernes betalingsevne i København", januar 2009

² "Territorial Review Copenhagen", januar 2009

forskellige steder i byen i overensstemmelse med Kommunens overordnede boligpolitiske mål om at sikre blandede byområder og boligformer.

Forvaltningerne anbefaler, at der tiltrædes en hensigtserklæring i form af partnerskabsaftale med KAB om opførelse af AlmenBolig+, jf. bilag 3.

AlmenBolig+ konceptet forudsætter fravigelse af kommunens sædvanlige krav om tilslutning til bygas og lokalplaners evt. bestemmelser om parkering i konstruktion frem for på terræn mv. Forvaltningerne vil på baggrund af konkrete byggeprojekter fremlægge indstillinger for udvalgene og BR i løbet af 2009, i det omfang forvaltningerne kan pege på forslag til hensigtsmæssige løsninger for realisering af forsøgsbyggeriet, der sikrer by- og miljømæssige kvaliteter. Samtidig vil forvaltningerne sikre, at konceptet er egnet til de konkrete almene plejeboliger.

Endvidere anbefaler forvaltningerne, at kommunen udbyder grundkapital på 30 mio. kr. svarende til ca. 125 almene familieboliger samt op til 5,2 mio. kr. svarende til ca. 50 almene plejeboliger i åbent udbud, da den aktuelle situation på ejendomsmarkedet gør det sandsynligt, at de almene boligorganisationer kan erhverve grunde forholdsvist billigt fra private grundejere. Ligeledes er byggepriserne faldende, og det vil derfor være hensigtsmæssigt at foretage et åbent udbud til almene boliger nu.

SOF's notat om rådighedsbeløbet for beboerne i de fremtidige plejeboliger konkluderer, at huslejen max. må være 6.650 kr. pr. mdr. (p/l 2008), jf. bilag 4. For at sikre udlejning af de nye plejeboliger til en rimelig husleje anbefaler SOF, at notatet tages til efterretning.

Rammer for AlmenBolig+

For at opnå en geografisk spredning af nye almene boliger, foreslås op til 500 AlmenBolig+ familieboliger og 220 almene plejeboliger fordelt på de kommunale grunde Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygård, Ragnhildgade, Birkedommervej og evt. Grøndalsvænge Allé, der alle er udpeget af BR til billige boliger, samt ca. 125 almene familieboliger og op til 50 almene plejeboliger fordelt på ikke-kommunale grunde. Grøndalsvænge Allé, der pt. er i udbud, rummer allerede mulighed for etablering af ca. 100-130 AlmenBolig+ boliger og 30-50 plejeboliger (jf. BR 2008-105066 af 2.10.2008). Oversigt over antal boliger, tidsplan, finansiering mv. fremgår af bilag 5.

For at sikre blandede ejerformer udstykes og etapedeles de kommunale ejendomme, hvor ejendommens størrelse gør det hensigtsmæssigt, så der i 1. etape kun opføres almene boliger på max. halvdelen af ejendommen, med max. 120 almene familieboliger i alt, og desuden med mulighed for indpasning af mindre botilbud med 25-30 plejeboliger pr. botilbud. De resterende dele af ejendommene reserveres til private boliger, som kan frasælges i 2. etape, når situationen på ejendomsmarkedet er mere gunstig. Udstykning sker under forudsætning af, at forvaltningerne sammen med bygherrerne kan finde tilfredsstillende løsninger på den samlede disponering af grundene, udearealer, parkeringsforhold, adgangsveje mv.

Ved forsøgsprojekter kan kommunen undlade at udbyde bygherrerollen for at muliggøre en samlet styring af forsøget, jf. reglerne i Lov om almene boliger. Tilsagn om offentlig støtte gives derfor uden åben konkurrence om bygherrerollen til AlmenBolig+ og plejeboliger, der opføres i tilknytning til AlmenBolig+.

KAB kan indgå aftale om driftsherrerollen med andre almene boligorganisationer, så længe de aftalemæssigt forpligter sig til at følge forsøgslementerne. Det er dog TMF og ØKF, der endeligt

udpeger driftsherrer for de enkelte almene afdelinger.

De kommunale grundarealer sælges uden offentligt udbud til de udpegede driftsherrer på sædvanlige vilkår. Markedspris for arealerne sikres med udgangspunkt i en mægler vurdering.

Økonomi

Kommunens støtte til almene boliger er et 50-årigt rente- og afdragsfrit grundkapitallån, der for tiden udgør 14 % af anskaffelsessummen for familieboliger og 7 % for plejeboliger.

ØU og TMU har uforbrugte midler til grundkapitallån til almene familieboliger på 89,3 mio. kr., som kan finansiere grundkapitallånene på de 74 mio. kr., der udmøntes/ reserveres med denne indstilling, jf. at-punkt 11 og 13. Yderligere grundkapitallån kan finansieres af salgsprovenu for grundene iht. tidligere BR beslutninger, jf. bilag 5. Anlægsudgifterne til de almene plejeboliger udgør i alt 140,2 mio. kr., heraf vedrører 25,8 mio. kr. kommunale grundkapitallån og 114,4 mio. kr. etablering af servicearealer. Den samlede finansiering er tilvejebragt i forbindelse med budgetaftalen for 2009 (BR 2008-100547). Oversigt over antal boliger, tidsplan, finansiering mv. fremgår af bilag 5.

Annonceudgifter mv. forventes at kunne holdes på ca. 200.000 kr. Der anvises kasse mæssig dækning for halvdelen på ØU's bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.23.10.3 (faste ejendomme – fælles formål). For den anden halvdel anvises kasse mæssig dækning på SUD's bevilling, Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.3.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil SOF, TMF og ØKF annoncere åbent udbud af kommunal grundkapital til almene familie- og plejeboliger på ikke-kommunale grunde samt udarbejde vilkårene for opførelse af de almene familie- og plejeboliger på kommunale grunde.

Udvalgene og BR vil i 2009 få forelagt indstillinger for hvert enkelt boligprojekt til beslutning om grundsalg, godkendelse af boligprojekt, tildeling af offentlig støtte mv. Det er forvaltningernes mål, at der inden udgangen af juni 2009 skal være fremlagt min. to konkrete boligprojekter indeholdende AlmenBolig+ boliger og plejeboliger til BR's godkendelse, således at der også skabes grundlag for den fornødne fremdrift i moderniseringsplanerne for Sundbygård og Sundbyvang.

KAB laver rammeudbud af byggesystemer, som afsluttes i sommeren 2009, hvorefter der i samarbejde med kommunen laves en lokal tilpasning mv. Opstart af byggeri forventes ultimo 2009 med første indflytning ultimo 2010, jf. bilag 2 og 5.

Anette Laigaard

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

bilag

[Bilag 1 - KABs folder om AlmenBolig+](#)

[Bilag 2 - Orientering om planerne for udbudsprocessen vedr. byggesystemer til AlmenBolig+](#)

[Bilag 3 - Partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB om anvendelse af forsøgskonceptet AlmenBolig+](#)

[Bilag 4 - Notat om rådighedsbeløb efter modernisering Sundbygård/Sundbyvang](#)

[Bilag 5 - Oversigt over forventet antal almene familie- og plejeboliger, finansiering samt foreløbig mulig tidsplan for indflytning](#)

