

35. Udvidelse af Boligpakke 1 Principiel beslutning om opførelse af nye boliger på Sundholm Syd (2010-83127)

Politisk beslutning om udvidelse af Boligpakke 1¹ og Partnerskabsaftalen med boligselskaberne KAB, 3B og Domea om forsøgsbyggeri af AlmenBolig+ til også at omfatte opførelse af ca. 42 almene familieboliger på Sundholm Syd.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Partnerskabsaftalen mellem Københavns Kommune og KAB, 3B og Domea om forsøgsbyggeri af AlmenBolig+ udvides til også at omfatte Sundholm Syd, herunder at BR bemyndiger ØKF og TMF til at udfærdige vilkårene for opførelse af ca. 42 familieboliger efter AlmenBolig+ konceptet, indenfor de nedenfor samt i Partnerskabsaftalen skitserede rammer, på den kommunale ejendom Sundholm Syd,
2. at BR godkender, at en del af arealet på den kommunale grund Sundholm Syd sælges uden offentligt udbud med udgangspunkt i en mægler vurdering til den almene boligorganisation, der bliver driftsherre på AlmenBolig+ forsøgsprojektet,
3. at BR godkender, at tilsagn om offentlig støtte gives uden åben konkurrence om bygherrerollen til AlmenBolig+ boligerne,
4. at BR bemyndiger TMF og ØKF til at udpege driftsherre, der forpligter sig til at følge AlmenBolig+ konceptet i driftsfasen,
5. at BR bemyndiger ØKF og TMF til at udfærdige ændrede vilkår for igangsætning af nye almene boliger, såfremt forvaltningerne konkret vurderer, at AlmenBolig+ ikke er realiserbar på ovennævnte grund, og at der gennem almindelig konkurrenceudsættelse også kan opnås almene boliger, der har en tilsvarende billig husleje,
6. at udvalgene og BR får forelagt indstilling for det endelige boligprojekt til beslutning om grundsalg, godkendelse af boligprojekt, tildeling af støtte mv., og
7. at der af de resterende midler fra puljen til toilet og bad, som stammer fra tilskudsdeklarationsmidlerne, i 2010 reserveres finansiering til grundkapitallån til de almene familieboliger på Sundholm Syd, jf. at-punkt 1, på 6,8 mio. kr. (2010 p/1) på TMU's bevilling, Finansposter, funktion 8.45.47.5, og at puljen til toilet og bad dermed lukkes.

Problemstilling

I 2007 besluttede BR (505/07) at igangsætte et planlægnings- og udviklingsarbejde for Sundholm Syd med henblik på opførelse af boliger, herunder billige boliger. Resultatet af et parallelopdrag for

¹ BR vedtog d. 2. april 2009 (2009-22257) Boligpakke 1, der omfattede en partnerskabsaftale med KAB om AlmenBolig+ og satte rammerne for 500 almene familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ og 220 plejeboliger til fysisk og psykisk handicappede fordelt på kommunale grunde samt indeholdt en åben konkurrence om ca. 300 konventionelle almene familie- og plejeboliger på ikke-kommunale grunde.

udvikling af området giver bl.a. mulighed for ca. 42 AlmenBolig+ boliger, jf. indstilling om forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der behandles på samme møde som nærværende indstilling.

Der forventes en befolkningstilvækst på 60.000 københavnere frem mod 2025. Der er således aktuelt et behov for, at kommunen medvirker til opførelse af familieboliger til en rimelig husleje.

Løsning

KAB har udviklet forsøgskonceptet AlmenBolig+, jf. bilag 1 og 2, som er godkendt af Velfærdsministeriet. AlmenBolig+ konceptet billiggør opførelse og drift af almene familieboliger og medfører derfor en lavere husleje end traditionelt alment byggeri.

Det foreslås, at den kommunale grund Sundholm Syd medtages i Boligpakke 1 mhp. opførelse af forsøgsbyggeriet AlmenBolig+.

Boligselskabet 3B, som ejer nabobebyggelsen Hørgården, og er en del af partnerskabet om AlmenBolig+, er interesseret i at blive byg- og driftsherre på de ca. 42 AlmenBolig+ boliger og dermed skabe en god sammenhæng med 3B's bebyggelse Hørgården syd for Sundholm Syd. Forvaltningerne vurderer, at AlmenBolig+ boligerne vil tilføre byen attraktive familieboliger, der opfylder behovet for flere gode familieboliger til en billig husleje, og at AlmenBolig+ giver en tryghedsskabende og positiv udvikling for området omkring Urbanplanen og Sundholm, samt at boligerne kan virke som en hensigtsmæssig igangsætter af Sundholmsvej kvarteret, da man derved sikrer en ressourcestærk og fællesskabsorienteret beboersammensætning. Et fuldt udbygget projektområde tilvejebringer ca. 42 AlmenBolig+ boliger og ca. 108 private boliger samt mulighed for etablering af erhverv. Desuden har projektet de positive effekter, at beskæftigelsen øges med et nyt boligbyggeri, ligesom de tæt-lave AlmenBolig+ familieboliger forventes at sikre et bedre økonomisk grundlag for et eventuelt senere grundsalg af restarealet til ejerboliger.

AlmenBolig+ projektet på Sundholm Syd er planlagt ud fra samme principper som de øvrige AlmenBolig+ projekter i Boligpakke 1, dvs. en etapedelt udvikling med blandede ejerformer, hvor 1. etape indeholder AlmenBolig+ og 2. etape indeholder private boliger. Udstykning sker under forudsætning af, at forvaltningerne sammen med bygherrerne kan finde tilfredsstillende løsninger på den samlede disponering af grundene, udearealer, parkeringsforhold, adgangsveje mv. Det kommunale grundareal sælges uden offentligt udbud til den udpegede driftsherre på sædvanlige vilkår, jf. udbudsbekendtgørelsen § 68, stk. 2. Markedspris for arealet sikres med udgangspunkt i en mæglervurdering.

Da AlmenBolig+ er et forsøgskoncept, fraviges kommunens normale procedure for konkurrenceudsættelse af tildeling af grundkapitallån og valg af driftsherre. Med den nye almenboliglov, der trådte i kraft 1. juli 2009, er der dog ikke længere krav om, at kommuner konkurrenceudsætter alment boligbyggeri. AlmenBolig+ konceptet forudsætter endvidere 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 det konkrete byggeprojekt fremlægge indstilling for udvalgene og BR ultimo 2010, i det omfang forvaltningerne kan pege på forslag til hensigtsmæssige løsninger for realisering af forsøgsbyggeriet, der sikrer by- og miljømæssige kvaliteter.

Af hensyn til den kommunale besparelse på ca. 6,8 mio. kr., der opnås, ved, at projektet gennemføres

inden udgangen af 2010, forventer forvaltningen, at 3B og KAB udarbejder et projektforslag på baggrund af erfaringstal fra de foregående og igangværende AlmenBolig+ projekter, bl.a. Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé. Boligkonceptet, herunder kvalitet og pris, er velkendt for forvaltningen.

Kommunen har siden vedtagelsen af Boligpakke 1 afholdt to åbne udbud af kommunal grundkapital til støtte af opførelse af andre nye almene boliger for at sikre et varieret udbud af almene boliger samt en afsøgning af hvilken pris og kvalitet, der i øvrigt kan opnås på markedet. Det er forvaltningernes vurdering, at det pt. er fordelagtigt for kommunen at realisere almene boliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+.

Projektet er i øvrigt tilrettelagt således, at der allerede nu kan opføres en daginstitution ved siden af de foreslåede AlmenBolig+ familieboliger.

ØKONOMI

Kommunens støtte til almene familieboliger er et 50-årigt rente- og afdragsfrit grundkapitallån, der frem til udgangen af 2010 er reduceret fra 14 % til 7 % af anskaffelsessummen. Anskaffelsessummen til de 42 almene boliger på Sundholm Syd udgør i størrelsesordenen 97 mio. kr., svarende til et kommunalt grundkapitallån på 6,8 mio. kr.

Med budget 2010 blev det, som en del af Boligpakke 2, besluttet at afsætte 15,5 mio. kr. fra tilskudsdeklarationsmidlerne til en pulje til udbedring af installationsmangler i de almene boliger, som mangler toilet og/eller bad. Behovet har vist sig mindre end antaget, og der er alene kommet ansøgninger for i alt 8,5 mio. kr. Indstilling om anvendelse af toilet og bad puljen er behandlet på TMU den 7. juni 2010 (2010-67794). TMF har undersøgt hos de almene boligorganisationer, om der er behov for en ansøgningsrunde mere, hvilket ikke har vist sig at være tilfældet. TMF og ØKF foreslår derfor 6,8 mio. kr. af de udisponerede midler fra toilet- og bad puljen anvendt til grundkapitallånsmidler på Sundholm Syd inden udgangen af 2010, hvor kommunen i det konkrete projekt derved opnår en besparelse på 6,8 mio. kr.

Videre proces

Udvalgene og BR vil ultimo 2010 få forelagt indstilling om endelig godkendelse af AlmenBolig+ projektet, herunder valg af byg- og driftsherre, tildeling af kommunal grundkapital og beslutning om grundsalg samt endelig vedtagelse af lokalplan, kommuneplantillæg og aftale om arealbytte.

Byggeriet kan opstartes i 2011 med forventet indflytning i 2012.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Partnerskabsaftale](#)

[Bilag 2 AlmenBolig+ folder](#)

