

27. Sundholm Syd - indstilling om AlmenBolig+ - 48 almene familieboliger (2010-149925)

Borgerrepræsentationen skal godkende et boligprojekt under 'Boligpakke 1'. Projektet indeholder 48 almene familieboliger beliggende på kommunens grund på Sundholm Syd. Boligerne opføres under forsøgskonceptet AlmenBolig+.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at projekt til opførelse af 48 almene familieboliger på Sundholm Syd efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ godkendes, jf. bilag 1
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalgrundkapital på 7 % af anskaffelsessummen svarende til 6,4 mio. kr. (2010 p/l), under forudsætning af at Borgerrepræsentationen vedtager grundsalget. Udgiften finansieres på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlånet til de almene familieboliger (op til ca. 66,1 mio. kr. (2010 p/l)) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til de foreliggende oplysninger,
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at indgå en aftale med Boligforeningen 3B om driften og udlejningen af de almene familieboliger,
5. at det besluttes at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes pjece 'Miljø i Byggeri og Anlæg' om tilslutning til bygas som led i forsøget med AlmenBolig+, samt
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

7. at 2 parceller af ejendommen matr.nr. 1bk og 1 parcel af ejendommen matr.nr. 141 Eksercerpladsen, beliggende henholdsvis Sundholmsvej 6 og Brydes Allé 28, i alt ca. 5.803 m² grundareal, sælges på de i bilag 3 [FORTROLIGT] anførte vilkår. Købesummen indtægtsføres på Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. 2010, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål),
8. at Københavns Kommune indgår en magelægsaftale vedr. 1 parcel af matr.nr. 141 Eksercerpladsen, som videresælges jf. at-punkt 7 og på vilkår angivet i bilag 3 [FORTROLIGT],
9. at der gives en indtægtsbevilling på 2,238 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til Økonomiudvalgets bevilling Salg af Rettigheder mv. 2010, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) med modpost på Kassen, funktion 8.22.05.5 i 2010,

10. at der gives en anlægsbevilling til nødvendig oprensning af forurening i forbindelse med opførelse af de 48 boliger på Sundholm Syd i form af en tillægsbevilling på 1,741 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. 2011, funktion 0.52.81.3 (Faste ejendomme, jordforurening) med modpost på Kassen, funktion 8.22.05.5 i 2011, der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevillingen i at-punkt 9, samt
11. at der gives en anlægsbevilling til nedrivnings- og ekstrafunderingsudgifter. i forbindelse med opførelse af de 48 boliger på Sundholm Syd i form af en tillægsbevilling på 0,497 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. 2011, funktion 0.25.10.3 (Faste ejendomme, fælles formål) med modpost på Kassen, funktion 8.22.05.5 i 2011, der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevillingen i at-punkt 9.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog den 2. april 2009 (2009-22257) 'Boligpakke I', der satte rammerne for opførelse af 500 billige almene familieboliger under forsøgskonceptet Almenbolig+ på de kommunale grunde Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygård, Ragnhildgade, Birkedommervej og Grøndalsvænge Allé, samt et udbud af kommunal grundkapital til opførelse af almene familie- og ældreboliger på ikke-kommunale grunde. Kommunen tiltrådte i den forbindelse en hensigtserklæring, i form af en partnerskabsaftale med KAB, om realisering af forsøgsbyggeriet AlmenBolig+, jf. bilag 4.

Borgerrepræsentationen vedtog den 26. august 2010 en indstilling om 'Udvidelse af Boligpakke 1 - Principiel beslutning om opførelse af nye boliger på Sundholm Syd' (2010-83127), hvorefter der opføres endnu et AlmenBolig+projekt på en kommunal grund (grund på Sundholm Syd). Det er dette projekt samt salget af den kommunale grund på Sundholm Syd, der behandles i denne indstilling.

Løsning

Kommunen har modtaget tilbud om magelæg og køb af grund, jf. bilag 3 (FORTROLIGT), samt boligprojekt på Sundholm Syd. Projektet indeholder almene familieboliger opført under forsøgskonceptet AlmenBolig+. I henhold til forsøgsbestemmelserne har KAB valgt Boligforeningen 3B som byg- og driftsherre.

Med Boligforeningen 3B som byg- og driftsherre opføres 48 almene familieboliger på i alt 5.040 m². Familieboligerne består af lejligheder på gennemsnitligt ca. 105 m², varierende i størrelse fra ca. 80 til 125 m². Lejlighederne har alle egen have, enten i forbindelse med boligen eller på arealet, og alle boliger har enten opholds- eller fransk altan.

Kommunen kan, jf. styrelseslovens § 68, stk. 2, sælge grunde til opførelse af støttet byggeri uden offentligt udbud. De tre parceller på Sundholm Syd sælges derfor uden udbud, men med udgangspunkt i en mæglervurdering af markedsprisen for alment byggeri, jf. bilag 3 (FORTROLIGT).

Huslejen for AlmenBolig+ familieboligerne er anslået til at blive 767 kr. pr. m², hvilket svarer til 6.711 kr. pr. måned for en familiebolig på 105 m² ekskl. forbrug. Økonomi, husleje og principper for

udlejning er uddybet i bilag 2.

Der søges som udgangspunkt dispensation vedrørende fjernvarmetilslutning, kravet om genanvendelse af regnvand og tilslutning til bygas. Dispensation fra fjernvarme skal gives i henhold til lovgivningen, når der er tale om lavenergibyggeri. Dog viser erfaring fra et lignende projekt, at fjernvarme kan være at foretrække, hvorfor det ikke er sikkert, at dispensationen udnyttes. På nuværende tidspunkt har projektet ikke været i udbud, men AlmenBolig+ konceptet forudsætter, at prisen på byggeriet holdes på et lavt niveau, således at lejen for boligerne kan holdes på ca. 30 % under lejen for en traditionel nybygget almen familiebolig. Bygherren har oplyst, at byggeriet i øvrigt lever op til kommunens retningslinjer i pjecen 'Miljø i Byggeri og Anlæg 2010' og byggeriet vil falde ind under det kommende bygningsreglement, idet byggetilladelse først kan søges efter 1.1.2011.

Kravet om gas er miljømæssigt begrundet og er normalt et krav, Københavns Kommune stiller til byggeri med kommunal støtte, hvorfor dispensation om dette er indstillet særskilt (jf. at-punkt 5). Baggrunden for og indholdet i de nævnte dispensationer samt redegørelse for planlægning og arkitektur fremgår af bilag 1.

Økonomi

Pr. 1. juli 2009 er det kommunale grundkapitallån nedsat fra 14 % til 7 % for boligbyggeri, som får tilsagn om støtte (skema A) i perioden frem til den 31. december 2010.

Det kommunale grundkapitallån udgør således 7 % af anskaffelsessummen, svarende til 6,4 mio. kr.

Kommunen stiller garanti for realkreditlånene. Den kommunale garantiforpligtelse kan beregnes til ca. 66,1 mio. kr. (2010 p/l). Den kommunale garantiforpligtelse er nærmere beskrevet i bilag 2.

Se bilag 2 for oversigt over anskaffelsessum, leje, kommunal garanti samt finansiering af projektet.

Ud af salgssummen, jf. bilag 3 (FORTROLIGT), anvendes samlet 2,238 mio. kr. til finansiering af nedrivnings- og ekstrafunderingsudgifter samt oprensning af forurening. Den resterende del af købesummen anvendes til realiseringen af det ordinære salgsbudget for bevillingen Salg af rettigheder mv. 2010.

Der forventes merindtægter vedr. bevillingen Salg af rettigheder mv. 2010 på i alt ca. 73 mio. kr. i forhold til korrigeret budget i 2010, jf. bilag 5.

Videre proces

Tidsplanen for den politiske behandling af projektet på Sundholm Syd er noget fremrykket på grund af den lave grundkapital indtil udgangen af året, hvorfor der ikke foreligger et helt så detaljeret projektmateriale, som sædvanligt på dette stade af sagen (skema A-tidspunktet). Efter politisk vedtagelse af boligprojekt, grundsalg og lokalplan, vil arbejderne og byggesystemet blive sendt i udbud og priserne fastlægges endeligt. Teknik- og Miljøforvaltningen vil forelægge de konkrete garantier for Teknik- og Miljøudvalget efterhånden som realkreditlån bliver hjemtaget og reguleret.

Tidsplan:

- 15. nov. 2010: Teknik- og Miljøudvalget forelægges boligprojekt og salgssag for Sundholm Syd (skema A) samt endelig lokalplan
- 23. nov. 2010: Økonomiudvalget forelægges boligprojekt og salgssag for Sundholm Syd (skema A) samt endelig lokalplan

16. dec. 2010: Borgerrepræsentationen forelægges boligprojekt og salgssag for Sundholm Syd (skema A) samt endelig lokalplan
- Medio 2011: Teknik- og Miljøforvaltningen godkender projektet og økonomien for boligerne på Sundholm Syd (skema B)
- Primo 2012: Indflytning i boligerne
Teknik- og Miljøforvaltningen godkender byggeregnskab (skema C)

Claus Juhl

/

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning.](#)

[Bilag 2 - redegørelse for økonomi, finansiering](#)

[Bilag 3 - Salg af ejendom \(FORTROLIGT\)](#)

[Bilag 4 til indstilling Skema A Sundholm Syd](#)

[Status salg af rettigheder 2010](#)

