



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

21. september 2015

# Udkast

## Partnerskabsaftale

om

opførelse af almene boliger

### mellem

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Postboks 348  
Njalsgade 13  
2300 København S  
(Herefter benævnt *Kommunen*)

og

Boligorganisationen  
*[Navn indsættes når aftalen er indgået]*  
(Herefter benævnt *Boligorganisationen*)

(I fællesskab benævnt *Parterne*, hver for sig *Part*)

**Almene Boliger**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

## Indholdsfortegnelse

1. Baggrund for aftalen .....	3
2. Formål med aftalen .....	3
3. Aftalevilkår .....	3
4. Beskrivelse af boligkoncept .....	4
5. Den videre udvikling af boligkoncept .....	4
6. Parternes bidrag .....	4
7. Realisering af boligprojekter .....	6
8. Aftalens ordinære udløb .....	6
9. Overordnet milepælsplan .....	6
10. Ikrafttræden og opsigelse .....	7
11. Underskrifter .....	7

## Bilagsfortegnelse:

Bilag 1: Boligorganisationens oplæg af *[indsæt dato]* til partnerskab om almene boliger

## 1. Baggrund for aftalen

I forlængelse af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 22. juni 2015 om strategi for realisering af Boligpakken, indbød Teknik- og Miljøforvaltningen i juni 2015 alle almene boligorganisationer til at indgå i partnerskaber med Københavns Kommune om udvikling og etablering af almene boliger.

Boligorganisationen *[navn indsættes]* har den *[dato indsættes]* 2015 fremsendt oplæg til partnerskab om almene boliger til Københavns Kommune. Den 12. november 2015 har Københavns Borgerrepræsentation bemyndiget Teknik- og Miljøudvalget til at indgå partnerskabsaftale med *[navn indsættes]*.

## 2. Formål med aftalen

Formålet med partnerskaberne er, at:

- Der udvikles et standardiseret boligkoncept, som nedbringer realiseringstiden, når en byggemulighed foreligger,
- Muligheden for at arbejde med boligudvikling i en større mængde udnyttes aktivt, således at byggerationalitet kan nedbringe byggeudgifterne og den efterfølgende husleje og samtidig øge kvaliteten,
- Der udvikles et boligkoncept, som indebærer en nytænkning af den almene bolig i København, tilvejebringer gode og moderne boliger til københavneren, og hvor anvendelse af byggemetoder og materialer tilfører nye kvaliteter til boligbyggeriet.

Ved at etablere et tæt samarbejde mellem kommunale og almene kompetencer er det hensigten, at udvikling af et standardiseret boligkoncept skal bidrage til, at Københavns Kommunes målsætning om etablering af 8.200 almene boliger frem mod 2025 kan indfries, og i særdeleshed, at boligerne finansieret i henholdsvis Budget 2015 og overførselssagen 2015 (Boligpakken) kan realiseres.

## 3. Aftalevilkår

Partnerskabsaftalen er en erklæring om samarbejde, hvor parterne bidrager til et fælles udviklingsmål om opførelse af almene boliger i Københavns Kommune.

Aftalen rammesætter parternes bidrag samt konkrete udviklingspunkter, som henholdsvis kommunen og den almene boligorganisation vil arbejde med for at optimere processen for realisering af almene boligprojekter.

Aftalen er således ikke en gensidig bebyrdende kontrakt, men en erklæring om at parterne med hver deres bidrag vil samarbejde om at nå et fælles udviklingsmål.

## 4. Beskrivelse af boligkonceptet

[Beskrivelse af boligorganisationens boligkoncept indsættes her]

## 5. Den videre udvikling af boligkonceptet

### *Indledende udviklingsforløb*

Københavns Kommune vil gennemføre et fælles forløb på tværs af alle valgte partnerskabsdeltagere. Formålet er at facilitere en videndeling på tværs af partnerskaberne og at drøfte muligheder for bolig- og byudvikling i partnerskaberne med afsæt i Københavns Kommunes strategier.

### *Bilaterale udviklingsprocesser*

Efter de indledende fælles forløb, udvikles [*boligorganisationens navn indsættes*] oplæg/boligkoncept videre i en bilateral dialog med Københavns Kommune.

For at sikre et så operationelt udviklingsforløb som muligt skal udviklingsforløbet tage afsæt i en konkret byggegrund. Dog skal udviklingen tage højde for, at udviklede løsninger kan skaleres og gentages på andre byggegrunde. Målet er, at der for hvert enkelt projekt tages de nødvendige hensyn til bymæssig kontekst og stedsspecifikke behov, samtidig med at byggesystemet mv. genanvendes.

Københavns Kommune vil på dette stadie også vurdere, om det påtænkte koncept er velegnet til placering på den påtænkte grund ud fra de generelle kriterier, der er gældende for udmøntning af grundkapital, herunder grundens placering. jf. pjecen ”Udmøntning af grundkapital til almene boliger, oktober 2015”.

## 6. Parternes bidrag

Med henblik på at fremme partnerskabets formål om realisering af almene boliger i København vil *kommunen* bidrage på følgende områder:

- Facilitering af workshops om videreudvikling af byggekoncept og optimering af processer for realisering af alment nybyggeri.
- Allokering af arkitekt og sagsbehandlere til partnerskabet.
- Arbejde for at finde kommunale byggemuligheder til boligkonceptet.
- Fortsat arbejde med intern optimering af den kommunale sagsbehandling for derved at nedbringe realiseringstiden for byggeprojekterne.
- Fortsat arbejde med optimering af lokalplanprocessen.
- Arbejde for at der realiseres 500-800 boliger inden for partnerskabet, forudsat at boligorganisationen kan erhverve tilstrækkeligt med grunde. Det øvre antal boliger er kun begrænset af den kommunale grundkapital, der er til rådighed.

Med henblik på at fremme partnerskabets formål om realisering af boliger, vil *boligorganisationen* bidrage på følgende områder:

- Deltagelse i workshop.
- Bearbejdning af partnerskabsprojektet på baggrund af workshop.
- Anskaffe byggeret til gennemførelse af første partnerskabsprojekt senest 1. februar 2016.
- Arbejde på at erhverve grunde til ca. 500-800 boliger.
- Allokere ressourcer til partnerskabet.
- Arbejde for realisering af de tiltænkte gevinster ved boligkonceptet, fx nedbringelse af realiseringsomkostninger og realiseringstid.

#### **Samarbejdet og specificering af parternes bidrag:**

Partnerskabet udvikles løbende i en tæt dialog mellem boligorganisationen og kommunen.

#### *Workshop*

Boligorganisationen og kommunen deltager i workshops med de medarbejdere, der fremadrettet skal arbejde med partnerskaberne, særligt med de medarbejdere, der skal stå for den arkitektoniske bearbejdning af partnerskabets byggesystem.

På baggrund af de afholdte workshops tilpasser boligorganisationen sit partnerskabsprojekt, så pointerne fra workshop indarbejdes. Den konkrete udvikling og tilpasning af boligkonceptet vil afvente udvikling af den første konkrete byggesag.

#### *Partnerskabets kontaktflader og resourceallokering*

Københavns Kommune tilfører partnerskabet gennemgående kontaktpersoner i kommunens behandling af byggesager, der vedrører partnerskabet i form af en arkitekt og en sagsbehandler, der vil behandle samtlige sager, der vedrører partnerskabet. Der kan naturligvis opstå behov for at udskifte kontaktpersonerne, men det tilstræbes at undgå dette. Kontaktpersonerne vil være indstillet på at prioritere partnerskabets sager.

Boligorganisationen udpeger en gennemgående kontaktperson til partnerskabet samt allokerer kvalificeret kompetencer og ressourcer til partnerskabet.

#### *Grunde*

Boligorganisationen anskaffer køberet til en konkret grund i Københavns Kommune, der kan anvendes til den konkrete udvikling og tilpasning af boligkonceptet. Boligorganisationen bestræber sig på at

fremsende betinget købsaftale til kommunen senest den 1. februar 2016.

Grunde til boligkonceptet:

*[Her indsættes en konkret beskrivelse af de grunde boligorganisationen arbejder på at anskaffe, særligt med status for hvor langt man er med anskaffelsen.]*

## **7. Realisering af de konkrete boligprojekter**

Byggeprojekter udfærdiget på grundlag af partnerskabets byggekoncept skal ikke som efter normal procedure prækvalificeres af kommunen. Når boligorganisationen har indgået en grundkøbsaftale, og når der er enighed mellem kommunen og boligorganisationen om, at det konkrete byggeprojekt har opnået et tilpas modenhedsniveau, udarbejder boligorganisationen sædvanlig ansøgning om skema A-tilsagn. Parterne er enige om, at det konkrete projekt herefter af kommunen stadig vil blive vurderet ud fra de generelle kriterier, der er gældende for udmøntning af grundkapital, herunder grundens placering. jf. pjecen ”Udmøntning af grundkapital til almene boliger, oktober 2015”. Kan forvaltningen godkende projektet, vil ansøgningen blive forelagt for Borgerrepræsentationen. Tilsagn til kommunal grundkapital til byggekonceptets projekter vil altid være betinget af politisk godkendelse.

## **8. Aftalens ordinære udløb**

Aftalen udløber, når kommunen har godkendt skema A ansøgninger til 500-800 almene boliger inden for partnerskabet, dog senest ved udgangen af år 2017.

Kommunen kan i særlige tilfælde forlænge aftalens løbetid.

## **9. Overordnet milepælsplan**

Elementerne i Partnerskabsaftalen punkt 5 til 8 udmøntes i nedenstående overordnede milepælsplan:

Ultimo november 2015:	1. workshop
Primo december 2015:	2. workshop
Medio december 2015:	Fælles refleksionsmøde
Primo januar 2016:	Boligorganisationen indleverer bearbejdet partnerskabsprojekt
1. februar 2016:	Betinget købsaftale om byggeret til første partnerskabsprojekt – ca. 25 % af i alt 500-800 boliger indgået
Medio 2016:	Betinget købsaftale om byggeret til yderligere ca. 25 % af i alt 500-800 boliger ind-

Ultimo 2016: gået, og projektering af mindst 25 % af i alt 500-800 boliger igangsat  
Betinget købsaftale om byggeret til alle 500-800 boliger indgået og projektering igangsat

Parterne afholder fremdrifts- og statusmøder senest 14 dage før udgangen af hvert kvartal. På møderne måles på progressionen af:

- Indgåelse af betingede købsaftaler om byggeret
- Igangsatte byggerier
- Afsatte ressourcer
- Bearbejdning af partnerskabsprojektet ifht til workshops og lokationer
- Opnåede stordriftsfordele
- Samlet pris
- Opnået kvalitet og elementer af nytænkning
- Politisk godkendelse af tilsagn om grundkapital

## **10. Ikrafttræden, opsigelse og bortfald**

Partnerskabet er gældende, når Borgerrepræsentationen har godkendt aftalen, og den efterfølgende er underskrevet af parterne.

Såfremt parterne ikke kan nå til enighed om en hensigtsmæssig løsning vedrørende et eller flere kritiske udviklingspunkter for projektet, kan en part opsige aftalen med en måneds varsel.

Såfremt der ikke foreligger et fuldt belyst projekt, jf. ovenstående, og boligorganisationen ikke på grundlag heraf har indsendt en skema A ansøgning senest 1. juni 2016 bortfalder aftalen uden varsel.

## **11. Underskrifter**