



10-06-2015

Bilag 1

Sagsnr.
2015-0020687

Principper for indgåelse af partnerskaber om almene boliger

Sagsbehandler
Line Lolk
Christian Friis Binzer

Problem

Københavns Kommune har med Budget 2015 og Boligpakken besluttet at realisere af en række almene boligprojekter inden for kort tid. I perioden forventes byggeomkostningerne at være stigende og den kommunale udgift til nybyggeri (grundkapital) øges med ændringen i den kommunale grundkatital ultimo 2016. For at øge potentialet for en effektiv realisering er to til tre partnerskaber med almene boligorganisationer indstillet.

Dokumentnr.
2015-01173001-3

I nærværende notat beskrives mulighederne for at tilvejebringe det fornødne antal boligprojekter gennem partnerskaber med de almene boligorganisationer. Partnerskaberne har til formål at:

- Øge eksekveringstakten
- Rationalisere byggeomkostninger
- Øge kvaliteten
- Udvikle den almene boform

I notatet gennemgås:

- Formålet med partnerskaber
- Rammerne for partnerskaberne
- Vilkår for indgåelse af partnerskaber
- Proces for indgåelse af partnerskaberne
- Opfølgning

Resume

Strategien indebærer at:

- Københavns Kommune indgår gennem en åben proces to til tre partnerskaber med en række almene boligorganisationer med det formål at udvikle nye, standardiserede boligkoncepter.
- Disse koncepter skal hurtigt kunne realiseres i konkrete projekter, når de rette byggemuligheder opstår, og skal samtidig kunne indebære nytænkning i forhold til fx materialeanvendelse, boligsammensætning, målgruppe, rationalisering af byggeprocessen mv.
- Partnerskaberne anvendes som den primære etableringsform for almene boliger. Adgangen til finansiering i partnerskaberne kobles med eksekveringshastigheden, hvorved boligerne kan realiseres.
- Den resterende del af boligerne kan etableres med afsæt i den ordinære konkurrenceudsatte udmøntningsproces for grundkapital. Den konkrete fordeling af midler mellem de to udmøntningsformer beror på de konkrete projekter.

Formål med partnerskaber

Med partnerskaberne ønsker Københavns Kommune at opnå, at:

- der udvikles standardiserede boligkoncepter, der hurtigt kan realiseres som konkrete boligprojekter, når den rette byggemulighed foreligger,
- muligheden for at arbejde med boligudvikling i en mængde udnyttes aktivt, således at byggerationalitet kan nedbringe byggeudgifterne og den efterfølgende husleje eller øge kvaliteten.
- der udvikles boliger målrettet det københavnske boligmarked,
- der opføres andre typer af boliger end traditionelle lejlighedsbyggerier, fx boliger med bedre plads til fællesskaber og familier og bebyggelser, hvor der lægges vægt på udnyttelse af friarealer og andre rekreative områder,
- der udvikles boligkoncepter hvor anvendelse af byggemetoder og materialer tilfører nye kvaliteter til boligbyggeriet,

Fælles udviklingsprocesser mellem de almene boligorganisationer og Københavns Kommune forventes at kunne nedbringe den samlede realiseringstid for projekterne gennem bl.a. stordriftsfordele i sagsbehandlingstiden mv. Partnerskaberne skal således kunne udmønte sig i en række mulige standardløsninger, der muliggør en ”fast-track”-proces i forhold til både den kommunale sagsbehandling og den efterfølgende etablering.

Desuden vil partnerskaberne og udviklingen af standardkoncepter, der kan tilpasses forskellige lokationer i byen, gøre det muligt at opnå stordriftsfordele i entreprisefasen, som både skal gavne økonomien og tempoet i opførelsen.

Endelig ligger udviklingen af nye boligkoncepter i tråd med den nyligt indgåede hovedaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds. Her vil parterne arbejde for, at sektoren i samarbejde med kommunen vil udvikle nye boligformer.

Rammerne for partnerskaberne

Boligerne skal som udgangspunkt kunne opføres inden for den gældende lovgivning samt inden for gældende retningslinjer fra Københavns Kommune, da det vurderes tidsmæssigt vanskeligt at gennemføre koncepter, der forudsætter dispensationer fra gældende regulering.

Udviklingen af partnerskaber skal så vidt muligt igangsættes inden sommerferien 2015, hvis det skal være muligt at udvikle boligkoncepterne, tilvejebringe evt. plangrundlag og give tilsagn om grundkapital til konkrete boligprojekter inden udgangen af 2016.

Strategien ligger inden for rammerne af de vedtagne principper for udmøntning af kommunal grundkapital. Herunder kan der indgås partnerskaber med henblik på direkte udmøntning af grundkapital.

Vilkår for indgåelse af partnerskaber

De foreslåede partnerskaber indgås mellem Københavns Kommune og en eller flere almene boligorganisationer, ligesom flere boligorganisationer kan slå sig sammen og indgå i et samlet partnerskab med kommunen. Det vil være et vilkår at, der anvendes et boligkoncept, der kan føre til realisering af konkrete boligprojekter inden for kort tid, samt at det anvendte boligkoncept bygger på skalerbarhed, og at mulighederne for stordriftsfordele og byggerationalitet mv. anvendes.

Partnerskaberne kan desuden defineres ud fra særskilte tematikker, der fx kan omfatte/imødekomme:

- behov for mindre og moderne boliger, der kan rumme samlivsformer, der kan ændre sig over tid,
- behov for blandede boligområder, der kan samle forskellige boligtyper og ejerformer i den samme bebyggelse,
- boligtyper- og etableringsformer, der kan påvirke den eksisterende københavnske "flyttekæde",
- behov for bebyggelser med en variation i boligstørrelserne, og boliger med særligt gode fællesarealer.

Proces for indgåelse af partnerskaberne

Det eksisterende Bedømmelsesudvalg for Almene Boliger, bestående af Stadsarkitekten, repræsentanter for Teknik- og Miljøforvaltningen samt Økonomiforvaltningen, vil udarbejde konkrete oplæg til partnerskaberne og varetage udvælgelse af partnere. Bedømmelsesudvalget vil invitere samtlige boligorganisationer til at indgå i partnerskaberne.

De enkelte partnerskaber vil blive konkretiseret nærmere af forvaltningerne. Der defineres to til tre partnerskaber. Bedømmelsesudvalget vil på baggrund af boligorganisationernes tilkendegivelser udvælge hvilke organisationer, der indbydes til at indgå i de konkrete partnerskaber. Oplæg til partnerskabsaftaler forelægges BR til beslutning.

Bedømmelsesudvalget vil dels lægge ovenstående kriterier til grund for udvælgelsen, dels de generelle kriterier, der anvendes i forbindelse med udmøntning af kommunal grundkapital (se bilag 2). Udvalget vil sikre den nødvendige åbenhed omkring udvælgelsen til de konkrete partnerskaber.

Bedømmelsesudvalget vil i den efterfølgende bedømmelse af partnerskabernes konkrete projekter alene skulle vurdere projektets beliggenhed, med henblik på at sikre en blandet by.

Tilsagn til finansiering til konkrete projekter i såvel partnerskaber som den ordinære udmøntning, foretages ved forelæggelse for BR, jf. nedenfor.

Opfølgning

Med henblik på løbende at monitorere fremdriften i forbruget af den samlede bevilling, eventuelle opmærksomhedspunkter samt forhold der kræver handling, vil Teknik- og Miljøforvaltningen kvartalsvist aflægge status på etableringen af almene boliger, herunder fremdrift på partnerskaberne til Teknik- og Miljøudvalget. Afrapporteringen vil blive forelagt for aftaleparterne bag boligpakken kvartalsvist forud for behandlingen i Teknik- og Miljøudvalget.