

# UDKAST TIL PART- NERSKABSÅFÅTÅLE OM ALMENBOLIG+

## BILAG 2



## Partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og KAB/3B om opførelse af AlmenBolig+-boliger.

KAB har udviklet det af Velfærdsministeriet godkendte forsøgsprojekt AlmenBolig+, som muliggør opførelse af indtil 2.000 boliger med skema A-tilsagn senest 31. december 2013. Der er indtil videre givet tilsagn til ca. 1.200 AlmenBolig+-boliger, heraf 455 i Københavns Kommune.

Københavns Kommune ønsker med udgangspunkt i de afsatte grundkapitalmidler i Budget 2013 at indgå et nyt partnerskab med KAB og 3B om opførelse af ca. 220 AlmenBolig+-boliger. Københavns Kommune har derfor til hensigt at arbejde for at realisere AlmenBolig+-familieboliger på grundarealer beliggende:

- Kløverbladsgade (ca. 30 boliger i én afdeling)
- Arenakvarteret (ca. 160 boliger i tre afdelinger)
- Apollovej (ca. 30 boliger i én afdeling)

### AlmenBolig+-konceptet

AlmenBolig+ er et forsøgskoncept som har til formål at afprøve etablering af moderne basisboliger kendetegnet ved:

- Målgruppen for boligerne er fortrinsvis familier, der ønsker at bo i en lejebolig i eller omkring de store bycentre, som gerne vil kunne præge deres bolig, og som har lyst til at tage ansvar for driften af deres boliger og boligområde.
- Familieboligerne er på op til 130 m<sup>2</sup> organiseret i afdelinger med typisk 30 til 70 boliger under eksisterende boligorganisationer.
- Et huslejeniveau, der ligger op til 30 pct. under det normale niveau for nyopførte almene boliger på grund af lave udgifter til opførelse og drift.
- Rationalisering af byggeriet gennem nyindustrialisering. Forsøgskonceptet bygger på, at boligerne kan opføres ca. 10 pct. under rammebeløbet ud fra lokale forhold. Ved opførelse i energiklasse 2020 regnes med opførelse 10 pct. under rammebeløbet inkl. energitillæg.
- Enkle storrums-boliger med køkken, bad, toilet og gulve samt malede vægge og lofter. Beboerne indretter selv resten ved etablering af skillevægge mv.
- Lavere omkostninger til bygningsdriften ved at beboerne selv i al væsentlighed varetager afdelingens drift.
- KAB har den fulde ophavsret og ejerskab til forsøgskonceptet og har indgået partnerskab med 3B om realiseringen af AlmenBolig+.

## Forudsætninger for partnerskabet

Forsøgskonceptet indeholder en række afvigelser fra almenboliglovgivningen og særlige forudsætninger for, at konceptet kan realiseres. Kommunen vil, på baggrund af konkrete byggeprojekter i samarbejde med bygherrerne søge at finde hensigtsmæssige løsninger på disse forudsætninger, som samtidig sikrer by- og miljømæssige kvaliteter.

Københavns Kommune vil tage konkret stilling til disse løsningsforslag og dermed realiseringen af AlmenBolig+-boliger på hvert enkelt grundareal i forbindelse med tilsagn om grundkapital (skema A).

Forsøgskonceptets forudsætninger og afvigelser fra Almenboligloven består af:

### 1. Tilsagn om offentlig støtte

- I forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til forsøgsboligerne stilles der krav om anvendelse af forsøgskonceptet i den efterfølgende driftsfase, herunder anvendelse af den særlige henlæggelsesmodel, som er en del af forsøgskonceptet.
- Det forudsættes for tilsagn om offentlig støtte, at der sker en erfaringsopsamling af de hidtidige byggetekniske erfaringer med opførelsen af AlmenBolig+-boliger og indarbejdelse af disse erfaringer i udbud og projektering af de nye boliger.
- Projekterne realiseres gennem KAB-administrerede boligorganisationer og Boligforeningen 3B.

### 2. Etablering

- Realiseringen af AlmenBolig+ bygger på nyindustrialisering, som forudsætter, at boligproduktionen udbydes samlet, og boligerne bygges efter en produktionsrækkefølge, dvs. tidspunktet for boligernes etablering skal samstemmes med den samlede produktionsplan for AlmenBolig+.
- Boligerne opføres så vidt muligt i energiklasse 2020.
- Boligerne opføres så vidt muligt uden krav om etablering af fælles varmforsyningsanlæg i afdelingen, om tilslutningspligt til gas osv.
- Boligerne opføres så vidt muligt uden etablering af parkering i konstruktion.
- Boligerne opføres så vidt muligt som tæt-lavt-byggeri og med en bebyggelsesplan, hvor den overvejende del af bebyggelsens friarealer er udlagt som havearealerne til de enkelte lejemål i bebyggelsen.
- Den konkrete etablering af boligerne skal ske under hensyntagen til forsøgskonceptet, men med tilpasning til de lokale forhold

### 3. Udlejning

- Der anvendes fleksibel udlejning med kriterier, der retter sig mod målgruppen.
- Der er kommunal anvisning til AlmenBolig+-boligerne.
- Boligsøgende skal ved ventelisteoptegning og ved indflytning tydeligt gøres opmærksom på de særlige vilkår, der stilles til driften af boligerne.

### 4. Drift

- Anvendelse af principlangtidsplanen som redskab til planlægning af vedligeholdelse og fornyelse
- I driften af boligerne anvendes en særlig it-baseret driftsmodel, hvor hovedparten af kommunikationen mellem administrator, afdelingsbestyrelse og beboere i afdelingen foregår digitalt.

### 5. Evaluering

- Det er en central del af forsøgskonceptet, at der iværksættes en samlet evaluering. Parterne er derfor indforstået med at medvirke i en sådan evaluering.

### Partnerskabets bortfald

Partnerskabet bortfalder, hvis der ikke gives kommunalt tilsagn om offentlig støtte til anvendelse af forsøgskonceptet AlmenBolig+ på mindst ét af de ovenfor oplistede grundarealer. Det kommunale tilsagn gives på baggrund af konkrete byggeprojekter på hvert enkelt grundareal.

I tilfælde af partnerskabets bortfald kan parterne ikke gøre nogen former for krav gældende over for hinanden.

København d. .... 2013

København d. .... 2013

For Københavns Kommune

For KAB/3B

.....

.....