

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon +45 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

BO0100-00657
18-08-2020

Bilag til notat om den årlige opfølgning på godkendte udviklingsplaner for hårde ghettoområder

Skabelon til den årlige statusrapport

1. Navn på boligområdet:

Mjølnerparken

2. Ansvarlige kontaktperson(er) i boligorganisation:

Navn: Steffen Boel Jørgensen
E-mail: stj@bo-vest.dk
Telefon: 61900501

3. Ansvarlige kontaktperson(er) i kommunen:

Navn: Rune Gamby
E-mail: ZB6I@kk.dk
Telefon: 21143618

Navn: Emilie Sofie Rohr
E-mail: DY6R@kk.dk
Telefon: 24755822

4. Giv en status for realiseringen af udviklingsplanen, herunder redegørelse for om realiseringen af milepælene følger milepælsplanen (maks. 1 side):

Det overordnede greb i udviklingsplanen for Mjølnerparken er en videreførelse af den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken og frasalg af almene familieboliger og -ungdomsboliger. Hermed er hovedgrebet i udviklingen af Mjølnerparken renovering og etablering af nye boliger og derefter frasalg. Dette arbejde forløber planmæssigt, og det forventes, at udviklingsplanen kan gennemføres som hidtil planlagt.

Der arbejdes i Bo-Vita med at klargøre udbuddet af den fysiske helhedsplan, hvorefter helhedsplanens tiltag påbegyndes i først karré I (2021) og derefter påbegyndes i karré II (2022), III (2023) og IIII (2024). Herefter sælges karré II og III, svarende til 229 familieboliger og 30 ungdomsboliger.

Bo-Vita indledte i foråret 2020 forhandlinger med tre potentielle købere om en salgsaftale og salget forventes at ske i september 2020. Når der er indgået salgsaftale om karré II og III vil helhedsplanen blive sendt i udbud og helhedsplanen påbegyndes i første halvår af 2021.

Genhusningsforpligtelsen håndteres i regi af helhedsplanen. På nuværende tidspunkt er der gennemført 43 frivillige flytninger, og der har de seneste år være udlejet ledige boliger på midlertidige kontrakter. Genhusningsbehovet og håndteringen heraf beskrives nærmere i pkt. 10.

5. *Punktet skal kun besvares for de boligområder, hvis udviklingsplaner er blevet betinget godkendt af boligministeren.*

Giv en redegørelse for hvordan det sikres, at udviklingsplanen lever op til de særlige krav, der blev stillet i forbindelse med ministerens godkendelse af udviklingsplanen:

Københavns Kommune og Bo-Vita var i sommeren og efteråret 2019 i dialog med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om opgørelsen af boligmassen, herunder om beregningen af boligmassen. Dette foregik på et møde mellem parterne som opfølgning på styrelsens godkendelse af udviklingsplanen. Herefter blev beregningen godkendt. I vedlagte regneark fremgår redegørelse for beregningerne inklusive mellemregninger.

6. *Giv et overblik over processen for gennemførelse af udviklingsplanen:*

| År | Aktiviteter |
|------|--|
| 2015 | Helhedsplanen godkendt i Bo-Vitas repræsentantskab og Københavns Kommunes Borgerrepræsentation |
| 2019 | Udviklingsplan godkendt i Bo-Vitas repræsentantskab, Københavns Kommunes Borgerrepræsentation og ministerium |
| 2020 | Helhedsplan sendes i udbud. Salgsaftale indgås |
| 2021 | Helhedsplanens arbejder påbegyndes i karré 1 |
| 2022 | Helhedsplanens arbejder afsluttes i karré 1 og påbegyndes i karré 2 |
| 2023 | Helhedsplanens arbejder afsluttes i karré 2 og påbegyndes i karré 3 |
| 2024 | Helhedsplanens arbejder afsluttes i karré 3 og påbegyndes i karré 4 |

| | |
|-------------|---|
| | 60% af familieboliger er solgt og overdraget køber – udviklingsplan gennemført. |
| 2025 | |
| 2026 | |
| 2027 | |
| 2028 | |
| 2029 | |
| 2030 | |

Note: Procesplanen kan indeholde alle delelementer i realiseringen af udviklingsplanen. Den kan derfor også indeholde aktiviteter, der går forud de deciderede nedbringelsesredskaber.

7. Angiv i bilag vedlagt ansøgningsskabelonen antallet af almene familieboliger i boligområdet i 2019 og 2030 – nedbringelse af andelen af almene boliger i 2030

Opgørelsen skal være baseret på styrelsens opgørelsesmetode og skal foretages i vedlagte bilag, som er et regneark, der tidligere er udsendt som bilag til "Opgørelse over initiativer i udviklingsplan 18.12.2019".

Vedlagt som bilag.

8. Giv en oversigt over de redskaber der planlægges anvendt for at nedbringe andelen af almene familieboliger i perioden frem til 2030 – med angivelse af antal boliger

| Redskaber | Antal boliger |
|--|---------------|
| Ommærkning til ungdomsboliger | 0 |
| Ommærkning til ældreboliger | 0 |
| Salg | 229 |
| Sammenlægning af boliger | 0 |
| Nybyggeri af erhverv (omregnet til boliger) | 0 |
| Nybyggeri af private boliger | 0 |
| Nybyggeri af ældreboliger | 0 |
| Nybyggeri af ungdomsboliger | 59 |
| Omdanne boliger til erhverv (omregnet til boliger) | 31 |
| Nedrivning | 45 |

Giver oversigten behov for at ændre i den godkendte udviklingsplan: **Nej**
Siden godkendelsen af udviklingsplanen i oktober 2019 er der i udviklingen af Mjølnerparken sket justeringer f.eks. daginstitutionerne Asgård og Midgård, fællesarealer og et mandskabsrum. Derudover

er der siden godkendelsen af udviklingsplanen sket ændringer i styrelsens praksis for opgørelse af erhvervslejemål. Disse justeringer påvirker udregningen af den samlede andel almene familieboliger i Mjølnerparken, hvorfor den forventede andel almene familieboliger i Mjølnerparken er justeret, som det fremgår af bilaget.

Ændringerne har ikke konsekvenser for den forventede opfyldelse af kravet om max 40 % almene familieboliger i Mjølnerparken i 2030.

9. Angiv milepæle for hele udviklingsplanen:

| År | Milepæle | Gennemført | Andel almene familieboliger |
|------|--|------------|-----------------------------|
| 2019 | | | |
| 2020 | Salgsaftale for salg af karré 2 og 3 forventes underskrevet | | |
| 2021 | | | |
| 2022 | | | |
| 2023 | | | |
| 2024 | 229 familieboliger og 30 ungdomsboliger i karré 3 og 4 er frasolgt | | 36,03 % |
| 2025 | | | |
| 2026 | | | |
| 2027 | | | |
| 2028 | | | |
| 2029 | | | |
| 2030 | | | 36,03 % |

Note: Opgørelsen af milepæle skal udelukkende indeholde aktiviteter, der medfører en ændring af andelen af almene familieboliger, dvs. de respektive redskaber der benyttes i udviklingsplanen. Der skal være overensstemmelse mellem de redskaber, der er nævnt i skemaet i pkt. 8 og redskaber nævnt i skemaet i pkt. 9.

Giver realiseringen af milepælene behov for at ændre i den godkendte udviklingsplan: **Nej**

Siden godkendelsen af udviklingsplanen i oktober 2019 er der i udviklingen af Mjølnerparken sket justeringer fsva. daginstitutionerne Asgård og Midgård, fællesarealer og et mandskabsrum. Derudover er der siden godkendelsen af udviklingsplanen sket ændringer i styrelsens praksis for opgørelse af erhvervslejemål. Disse justeringer

ger påvirker udregningen af den samlede andel almene familieboliger i Mjølnerparken, hvorfor den forventede andel almene familieboliger i Mjølnerparken er justeret, som det fremgår af bilaget.

Ændringerne har ikke konsekvenser for den forventede opfyldelse af kravet om max 40 % almene familieboliger i Mjølnerparken i 2030.

10. *Giv en overordnet beskrivelse af genhusningsbehovet, og af hvordan genhusning er håndteret:*

Genhusningen gennemføres i regi af helhedsplanen for Mjølnerparken. På baggrund af den forestående helhedsplan har Bo-Vita de seneste år udelukkende udlejet ledige boliger på midlertidige kontrakter, og det er forventningen, at antallet af midlertidige kontrakter vil stige, som følge af fraflytning. Efter renoveringen, som følge af helhedsplanen, vil beboere på midlertidige kontrakter ikke blive forlænget. Beboere med permanente kontrakter vil blive genhuset i boliger, som ikke skal frasælges.

Siden foråret 2019 har Bo-Vita tilbudt beboere i Mjølnerparken frivillig flytning, og Bo-Vita har vedtaget følgende principper herfor:

- Alle tilbydes at indlede frivillig flytning fra nu (hvis man har permanent lejekontrakt)
- Fraflytter får som udgangspunkt hele indskuddet tilbage (Evt. istandsættelse tages over byggesag, med mindre der er tale om hærværkslignende skader)
- Fortrinsret til venteliste, hvis man på permanent lejekontrakt, men mange har i forvejen meget høj placering på venteliste
- Flyttehjælp efter gældende praksis (inkl. lån til indskud)
- Håndholdt støtte fra Bo-Vita til at falde til det nye sted (skole, naboskab mv.)
- Der gives fortrinsret til solgte boliger.
- Der skal i fordelingen af familier fra Mjølnerparken tages hensyn til de modtagende afdelingers hidtidige beboersammensætning mht. boligsoziale kriterier.

Der er gennemført 43 frivillige flytninger og der er desuden 136 lejligheder på midlertidige kontrakter (uden genhusningsforpligtelse), mens 130 lejligheder har skrevet sig op til at modtage tilbud om frivillig flytning.¹

Den naturlige fraflytning er for Mjølnerparken i størrelsesorden 40-60 lejligheder om året, men erfaringsmæssigt stiger fraflytningen, hvis der er større arbejder i et område (som situationen vil være fra 2021, hvor helhedsplanen forventes igangsat).

¹ Juli 2020 data

Bo-Vita står umiddelbart foran at tage kontakt til hver enkelt familie mhp. at tilrettelægge såvel midlertidig som permanent flytning/genhusning. Dette forventes at øge antallet af flytninger ud af Mjølnerparken. Det vurderes, at processen kan gennemføres uden, at nogen ufrivilligt skal flytte ud af Mjølnerparken. Dette er under forudsætning af, at et tilstrækkeligt antal beboere tager imod tilbud om frivillig flytning samt at den naturlige fraflytning fra Mjølnerparken fortsætter som hidtil.

11. Giv en overordnet beskrivelse af finansieringen:

Helhedsplanen er finansieret jf. særskilt bevilling og udgifter til genhusning er indeholdt heri, idet dog den frivillige flytning er garanteret af Bo-Vitas dispositionsfond og i sidste ende salgsprovenuet. Det er endvidere hensigten at understøtte opførelsen af erstatningsboliger fra forventet salgsprovenu. Der foregår drøftelser herom med Københavns Kommune, hvor der også er afsat grundkapital.

12. Angiv finansiering af udviklingsplanen i perioden 2020-2030:

| Udgifter | (1.000 kr.) | Boligorganisation | | | | I alt |
|-----------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| | | LBF | Kommune | Andet | | |
| Helhedsplan | 552.900 | 8.800 | 20.000 | 4.400 | 519.700 | 552.900 |
| Infrastruktur | 54.700 | 0 | 54.700 | 0 | 0 | 54.700 |
| Nybyggeri | 306.230 | 0 | 0 | 30.623 | 275.607 | 306.230 |
| Nedrivning | 25.820 | 17.820 | 8.000 | 0 | 0 | 25.820 |
| Erhverv | 47.500 | 47.500 | 0 | 0 | 0 | 47.500 |
| Salg - skøn | -600.000 | -90.000 | 0 | 0 | -510.000 | -600.000 |
| Udgifter i alt | 387.150 | -15.880 | 82.700 | 35.023 | 285.307 | 387.150 |

Finansieringsmidler

Helhedsplan (Kapitaltilførsel 22,0 mio. + Egen trækningsret 4,4 mio. + fællespuljemidler 11,2 mio.)

Infrastruktur (Infrastruktur midler fra LBF 54,7 mio.)

Nybyggeri (Kommunal grundkapital 30,6 mio. 10%)

Nedrivning (Nedrivningspulje fra LBF 8,0 mio.)

Salg (salgsprisen er på nuværende tidspunkt skønnet – forhandlinger pågår)

13. Underskrifter og dato 19/08/2020



Boligorganisationens øverste myndighed

Kommunalbestyrelsen

Skabelon til ansøgning om ændring af en godkendt udviklingsplan

1. *Navn på boligområdet:*

Mjølnerparken

2. *Ansvarlige kontaktperson(er) i boligorganisation:*

Navn: Steffen Boel Jørgensen

E-mail: stj@bo-vest.dk

Telefon: 61900501

3. *Ansvarlige kontaktperson(er) i kommunen:*

Navn: Rune Gamby

E-mail: ZB6I@kk.dk

Telefon: 21143618

Navn: Emilie Sofie Rohr

E-mail: DY6R@kk.dk

Telefon: 24755822

4. *Giv en overordnet beskrivelse af baggrunden for at ændre i udviklingsplanen:*

Siden godkendelsen af udviklingsplanen i oktober 2019 er der i udviklingen af Mjølnerparken sket justeringer f.eks. daginstitutionerne Asgård og Midgård, fællesarealer og et mandskabsrum. Derudover er der siden godkendelsen af udviklingsplanen sket ændringer i styrelsens praksis for opgørelse af erhvervslejemål. Disse justeringer påvirker udregningen af den samlede andel almene familieboliger i Mjølnerparken, hvorfor den forventede andel almene familieboliger i Mjølnerparken er justeret, som det fremgår af bilaget. Ændringerne har ikke konsekvenser for den forventede opfyldelse af kravet om max 40 % almene familieboliger i Mjølnerparken i 2030.

5. *Giv en beskrivelse af ændringens konsekvenser for realisering af milepæle og tidsplan og udfyld skemaet med milepæle:*

Det vurderes ikke, at ændringerne har nogle konsekvenser for realiseringen af milepæle og tidsplanen.

| År | Milepæle | Gennemført | Andel almene familieboliger |
|------|---|------------|-----------------------------|
| 2019 | Udviklingsplan godkendt i Bo-Vitas repræsentantskab, Københavns Kommunes Borgerrepræsentation og ministerium. | ✓ | ~ 94 pct. |
| 2020 | Helhedsplan sendes i udbud. Salgsaftale indgås. | | |
| 2021 | Helhedsplanens arbejder påbegyndes i karré 1. | | |
| 2022 | Helhedsplanens arbejder afsluttes i karré 1 og påbegyndes i karré 2. | | |
| 2023 | Helhedsplanens arbejder afsluttes i karré 2 og påbegyndes i karré 3 | | |
| 2024 | Helhedsplanens arbejder afsluttes i karré 3 og påbegyndes i karré 4. 60% af familieboligerne er herved solgt og overdraget køber. Udviklingsplan gennemført. | | 36,03 pct. |
| 2025 | | | |
| 2026 | | | |
| 2027 | | | |
| 2028 | | | |
| 2029 | | | |
| 2030 | | | 36,03 pct. |

6. Vedlæg en kopi af den godkendte udviklingsplan med markering af de ønskede ændringer.

Der er ingen ønsker om ændringer i den godkendte udviklingsplan. Jf. pkt. 4 er der foretaget justeringer. Disse justeringer påvirker udregningen af den samlede andel almene familieboliger i Mjølnerparken, hvorfor den forventede andel almene familieboliger i Mjølnerparken er justeret, som det fremgår af bilaget.

7. Underskrifter og dato 19.8.2020

 

Boligorganisationens øverste myndighed



Kommunalbestyrelsen