



Til Økonomiudvalget

Orientering vedr. pjece om udmøntningsprincipper for kommunal grundkapital oktober 2015

Hermed fremlægges til udvalgets orientering den seneste pjece om udmøntningsprincipperne for kommunal grundkapital 2015-2016.

Indhold

I pjecen beskrives de vilkår og retningslinjer, der gælder for at ansøge om kommunal grundkapital i Københavns Kommune. Pjecen samler op på relevante politiske beslutninger vedrørende anvendelsen af den kommunale grundkapital, herunder beslutningerne taget i forbindelse med Boligpakken, samt tidligere politiske beslutninger.

Pjecen anvendes af de almene boligorganisationer som den primære referenceramme i forbindelse med udarbejdelse af boligprojekter, hvortil der ansøges om kommunal grundkapital.

Pjecen *Udmøntning af grundkapital til almene boliger* er tilrettelagt som et generelt dokument, hvori Københavns Kommunes retningslinjer for udmøntning af grundkapital beskrives. For så vidt angår udmøntningsvilkår, tilkendelsesproces og afleveringskrav, er dette uændret i forhold til tidligere udmøntningsrunder, således at projekter fortsat vurderes i forhold til bl.a. arkitektur, bæredygtighed, placering, pris mv.

Almene plejeboliger er omfattet af pjecens samlede udbud, jf. BR beslutning af d. 26. marts 2015. Vilkårene herfor er beskrevet særskilt sidst i pjecen.

Bilag 1: Proces og økonomi oktober 2015 redegør for omfanget af udmøntningen. Denne udmøntning omfatter i alt ca. 487 mio. kr., svarende til ca. 2.480 boliger. Endvidere redegøres der i bilaget for de konkrete afleveringsfrister og forventede sagsbehandlingsforløb i 2015 og 2016. Bilaget beskriver desuden muligheden for grundkøbslån, herunder vilkårene hvorunder lånet kan opnås, samt kort om den aktuelle proces vedr. særlige koncept-partnerskaber for almene boliger.

Videre proces

Pjecen med relevante bilag er fremsendt til de almene boligorganisationer i uge 41.

01-11-2015

Sagsnr.
2015-0223832

Dokumentnr.
2015-0223832-3

Sagsbehandler
Maja Busck

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1599 København V

EAN nummer
5798009800176

UDMØNTNING AF GRUNDKAPITAL TIL ALMENE BOLIGER OKTOBER 2015



INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
BAGGRUND	3
• Grundkøbslån	3
UDMØNTNING	4
• Årets runder	4
• Overordnet proces og målsætning	5
• Overordnede målsætninger	6
FASE 1: PRÆKVALIFIKATION	7
• Proces	7
• Kriterier	8
• Aflevering og bedømmelse	9
FASE 2: UDARBEJDELSE VIA DIALOG	10
• Proces	10
• Kriterier	11
FASE 3: BEDØMMELSE	12
• Aflevering	12
• Bedømmelse & valg	13
FASE 4: TILSAGN	14
• Proces	14
FORMELLE KRAV	16
• Familieboliger	16
• Bofællesskaber	17
• Ungdomsboliger	18
• Små, mindre og billige boliger	19
UDMØNTNINGSFORLØB - PLEJE-, SERVICELOVSBOLIGER OG SKÆVE BOLIGER	20
• Særlige krav og tilpasning af processen	20
FORMELLE KRAV	22
• Plejeboliger	22
• Skæve boliger og Servicelovsboliger	23
RELEVANTE POLITIKKER, AFTALER OG BILAG	24

Forsidefoto: Byggeplads i Ørestad: DOMEAs familieboliger.

BAGGRUND

Formålet med denne pjece er at beskrive retningslinjer for Københavns Kommunes udmøntning af grundkapitalstøtte til etablering af almene boliger.

Tidsplaner og økonomiske rammer for kommende udmøntningsrunder er beskrevet i bilag 1.

For at sikre en socialt bæredygtig by er det vigtigt at understøtte en social og økonomisk balance i byens boligudbud. Københavns Kommune støtter derfor opførelsen af almene boliger økonomisk. Københavns Kommune støtter etableringen af almene boliger med kommunal grundkapital. Frem til og med 2018 udgør dette lån 10 % af den samlede anskaffelsessum for boligerne. Lånet er afdragsfrit i op til 50 år og rentefrit. Kommunal grundkapital kan søges af almene boligorganisationer i forbindelse med udviklingen af nye almene boliger.

Almene boliger udgør i dag ca. 20 % af den samlede boligmasse i Københavns Kommune. Det er Københavns Kommunes målsætning, at denne andel skal fastholdes i takt med, at byen udbygges.

Københavns kommune har siden 2003 valgt at udbyde den kommunale grundkapital i en konkurrenceudsat udbudsform. Grundkapitalen udbydes i konkurrence mellem boligorganisationerne for at sikre, at de almene boliger, der bliver bygget i København, er af høj arkitektonisk kvalitet, er socialt og miljømæssigt bæredygtige samt at byggerierne er økonomisk bæredygtige.



I bilag 1 'Proces og økonomi - oktober 2015' er årets mere specifikke økonomi, tidsplan og boligtyper beskrevet.

Borgerrepræsentationen udvælger i sidste ende de bedste projekter til at modtage støtte.

På de følgende sider er ansøgnings- og udmøntningsforløbet beskrevet. Her findes ligeledes et overblik over boligtyper og ønsker samt kommunens behov.

Borgerrepræsentationen har besluttet, at udmøntningen af grundkapital til almene plejeboliger fremadrettet skal indgå i udbudsprocessen for udmøntning af grundkapital til almene familie- og ungdomsboliger. Det betyder, at der nu etableres én samlet udbudsproces for udmøntning af grundkapital til almene pleje-, familie- og ungdomsboliger.

Almene plejeboliger omfatter Sundheds- og Omsorgsforvaltningens plejeboliger til ældre samt Socialforvaltningens plejeboliger til borgere med handicap eller sindslidelse. Socialforvaltningens to andre boligtyper "skæve boliger" og "servicelovsboliger", der også har en almen bygherre, vil til lige blive udmøntet i forbindelse med udmøntningsprocessen.

Grundkøbslån

Ved en ændring af lov om almene boliger, kan kommunerne i perioden 2015-2025 yde et såkaldt grundkøbslån til etablering af almene boliger i områder lokalplanlagt til boligformål, hvor grundudgifterne normalt er for høje til at kunne bygge almene boliger inden for maksimumbeløbet. Formålet er at understøtte en mere alsidig boligsammensætning i de større byer. I Københavns Kommune har Borgerrepræsentationen afsat 300 mio. kr. til at yde grundkøbslån.

Vilkår for ansøgning om grundkøbslån i tilknytning til almene boligprojekter er beskrevet nærmere i bilag 1.

Eksempel på et boligbyggeri: AABs Torveporten ved Grønttorvet. Illustration: Tegnstuen Vandkunsten

UDMØNTNING

ÅRETS RUNDER

Der afvikles årligt tre ansøgningsrunder:

1. én med start i vintermånederne,
2. én med start i forsommeren og
3. én med start i efteråret.

De tre forløb betyder, at projekter indstilles til politisk behandling tre gange årligt.

Udmøntningsprocessen gennemløber, fra ansøgning til endeligt tilsagn, fire overordnede faser.

De fire faser er nærmere beskrevet på de følgende sider.

Individuel proces

Det kan i særlige tilfælde være muligt at bevilge grundkapital i en individuel proces. Den individuelle proces kan fx være relevant, hvis et projekt gennemføres i tilknytning til en byudviklingsaftale eller er en del af et partnerskab.

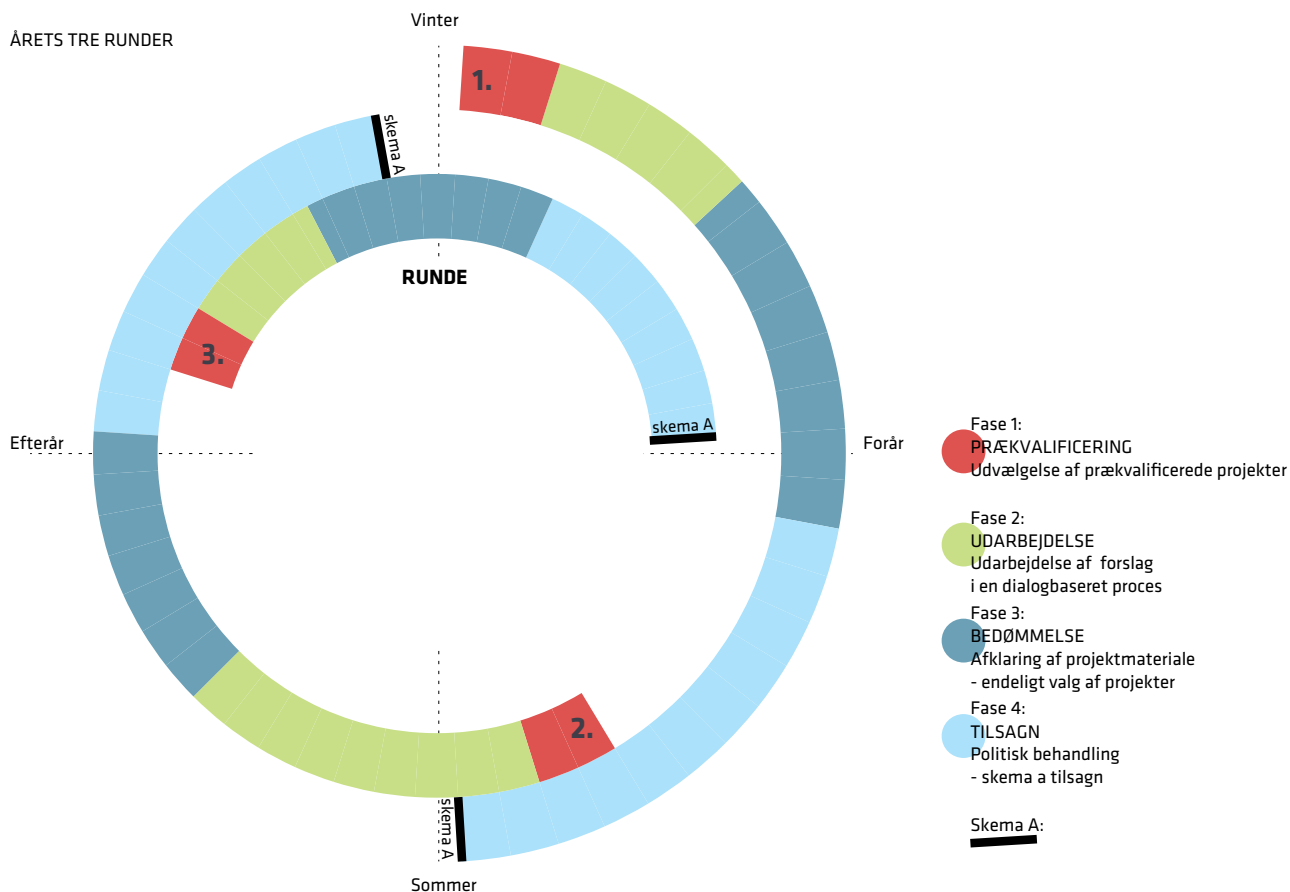
Det er muligt at indgå partnerskaber mhp. direkte udmøntning af grundkapital.

Endeligt tilsagn om grundkapital vil altid ske efter politisk godkendelse.

Delegeret bygherremodel

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en model for samarbejde mellem almene boligorganisationer og private bygherrer. Modellen kaldes den delegerede bygherre-model.

Modellen giver mulighed for, at almene boliger – under bestemte betingelser – kan opføres i et tæt samarbejde med private bygherrer. Modellen og vilkår for anvendelse kan downloades på kommunens hjemmeside sammen med denne pjece og bilag hertil.



UDMØNTNING

OVERORDNET PROCES OG MÅLSÆTNING

Udbudsform

Udmøntningsprocessen er tilrettelagt ud fra følgende hensyn:

- Dialog mellem boligorganisation og kommunen
- Hurtigere proces med tidlig tilsagn
- Klare målsætninger, afleveringskrav og bedømmelseskriterier

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Københavns Kommune.

Udmøntningsforløbet indeholder følgende fire faser:

Fase 1: Prækvalifikation

Projekterne prækvalificeres til konkurrence om grundkapital

Fase 2: Udarbejdelse via dialog

Boligorganisationen, i dialog med Københavns Kommune, udarbejder projektmateriale svarende til prissat dispositionsforslag

Fase 3: Bedømmelse

Kommunen bedømmer det indsendte projektmateriale

Fase 4: Tilsagn

De udvalgte projekter behandles politisk, og Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at tildele projekterne tilsagn om skema A.

Projekter der omfatter plejeboliger, servicelovsboliger og/eller skæve boliger følger de fire udmøntningsfaser som beskrevet på de følgende sider.

Der er dog en række ekstra krav og tilpasninger i processen for projekter, der indeholder plejeboliger, servicelovsboliger eller skæve boliger. Se mere på side 20-23

Proces

På følgende sider redegøres for Københavns Kommunes enkelte faser i udmøntningsprocessen samt bedømmelseskriterier for hver fase.

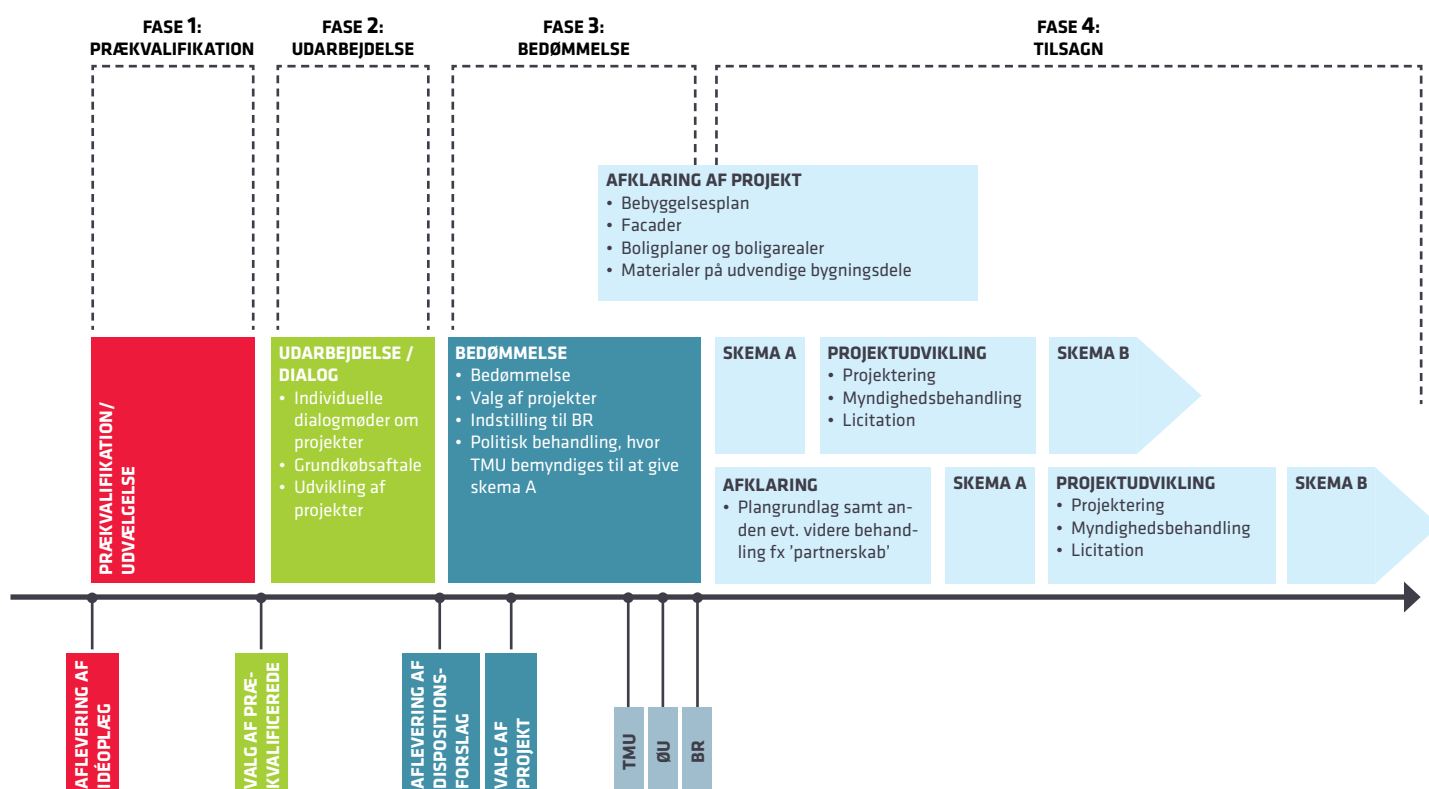
Målsætninger

På side 6 redegøres for de overordnede målsætninger for udmøntningen.

På baggrund af kommunens politikker og praksis bedømmes projekterne ud fra følgende fem målsætninger:

1. **Arkitektur og bokvalitet**
2. **Samlet boligudgift og økonomi**
3. **Energi og bæredygtighed**
4. **Placering og samspil med byen**
5. **Små og mindre, billige boliger**

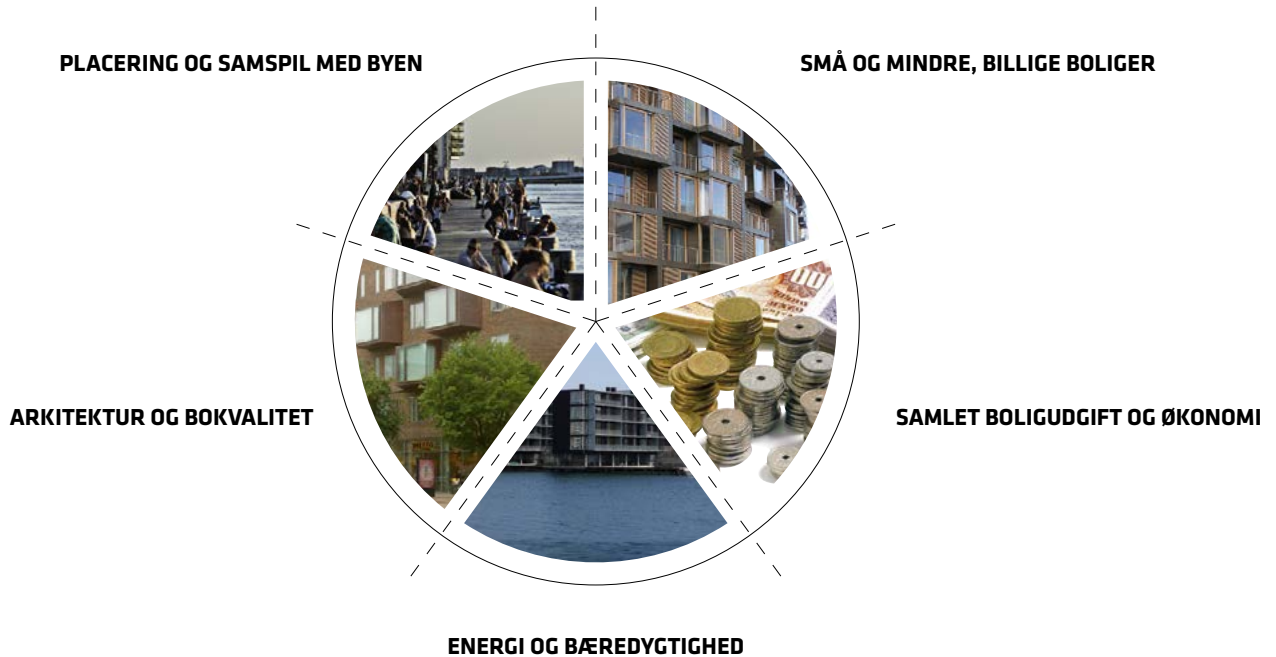
De fem målsætninger er ikke vægtede, men indgår i en helhedsvurdering af det specifikke projekt.



Proces for udmøntningsforløbet

UDMØNTNING

OVERORDNEDE MÅLSÆTNINGER



ARKITEKTUR OG BOKVALITET

Politisk målsætning:

Boligerne skal have høj bokvalitet og være fleksible. Bygningen skal imødekomme ønsker om fællesskab, have høj arkitektonisk kvalitet samt gode udearealer.

Konkrete målsætninger:

- En klar overordnet arkitektonisk intention
- Tæt forbindelse mellem bygning, bolig, udearealer og byrum, der skaber en særlig identitet
- Materialevalg der understøtter arkitekturen
- Videreudvikling af byboligen
- Direkte adgang til det fri fx ved altaner eller private haver
- Adgang til attraktive fællesarealer
- Gode dagslysforhold
- Optimerede boliger med god udnyttelse af boligarealet
- Variation i boligstørrelser og boligtyper

For familieboliger:

- Fleksible boliger der fx kan deles af flere studerende og giver flest muligheder for den enkelte beboer

For ungdomsboliger og bofællesskaber:

- Attraktiv identitet/historie i forhold til målgruppen og den bymæssige kontekst
- Gode rammer om det nære og det store fællesskab gennem nytænkning af organiseringen, tilbud om fælles faciliteter og ved at udnytte lokale tilbud

SAMLET BOLIGUDGIFT OG ØKONOMI

Politisk målsætning:

Den samlede boligudgift bestående af husleje og forbrugsudgifter skal være lav. Projektets samlede økonomi og den kommende boligafdelings økonomi skal være sund og robust.

Konkrete målsætninger:

- Lav husleje
- Lave estimerede forbrugsudgifter
- God samlet økonomi i etableringen af boligafdelingen
- God økonomi i den fremtidige drift, herunder valg af sikker byggeteknik og holdbare materialer
- Samlet fordeling af de afsatte midler
- Eksekverbare projekter foretrækkes (i forhold til fx grundkøbsaftale, lokalplanforhold og lignende)

ENERGI OG BÆREDYGTIGHED

Politisk målsætning:

Projekterne skal være 2020-byggeri og indeholde miljøtiltag, herunder et materialevalg der er bæredygtigt og har god totaløkonomi.

Konkrete målsætninger:

- Byggeri der lever op til 2020-kravene
- Miljøtiltag og andre bæredygtige tiltag, herunder reduktion af ressourceforbrug og brug af bæredygtige materialer
- Projekterne overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010" og den kommende "Bæredygtighed i Byggeri og Anlæg" som gælder fra januar 2016
- Dagslysforhold der sikrer boliger med et godt indeklima og reducerer behovet for elektrisk lys

PLACERING OG SAMSPIL MED BYEN

Politisk målsætning:

Forslagets boligtyper og boligstørrelser skal være tilpasset det omgivende byområde, og der skal sikres en god sammenhæng med den øvrige by. Forslag til projekter i byudviklingsområder og områder med få almene boliger prioriteres.

Konkrete målsætninger:

- Bidrag til udviklingen af København fx ved placering i et byudviklingsområde
- Varieret og blandet boligudbud tilpasset området
- Blandede ejerformer og funktioner
- Understøttelse af stedets topografiske, stedlige og bymæssige kvaliteter (stedets egenart)
- Bidrag til Københavns grønne områder med en biodiversitet tilpasset stedet

For ungdomsboliger:

- God beliggenhed i forhold til at opnå et levende studie- og ungdomsmiljø og indgå i samspil med byen og lokalområdet

For bofællesskaber:

- Bofællesskabet bidrager aktivt til byen og lokalområdet

SMÅ OG MINDRE, BILLIGE BOLIGER

Politisk målsætning:

Forslagene skal indeholde små og mindre boliger, som kan betales af studerende samt lav- og mellemindkomstgrupper.

Konkrete målsætninger:

- Der etableres 10% små billige boliger i projekter i byudviklingsområder med en husleje på maks. 3.300 kr. pr. måned, så de er egnede til boligsocial anvisning
- Der indgår mindre boliger, som kan betales af studerende samt lav- og mellemindkomstgrupper
- De små boliger indgår i social og arkitektonisk sammenhæng med den samlede bebyggelse
- De små og mindre boliger samt ungdomsboligerne bygges, så de senere kan sammenlægges
- For ungdomsboliger: Der indgår både etrums- og torumsboliger inden for rammen og det skal tilstræbes, at den gennemsnitlige boligstørrelse er så lav som muligt, gerne omkring 35 m² pr. bolig

FASE 1: PRÆKVALIFIKATION

PROCES / KRITERIER / AFLEVERING OG BEDØMMELSE

Der ønskes et idéoplæg med en kort beskrivelse af et potentielt boligprojekt med forslag til byggegrund eller en egnet erhvervsjendom til ombygning. Oplægget skal rumme oplysninger om koncept (boligtyster og -størrelser), placering, hensigtserklæring om grundkøb samt eventuelle relevante planforhold.

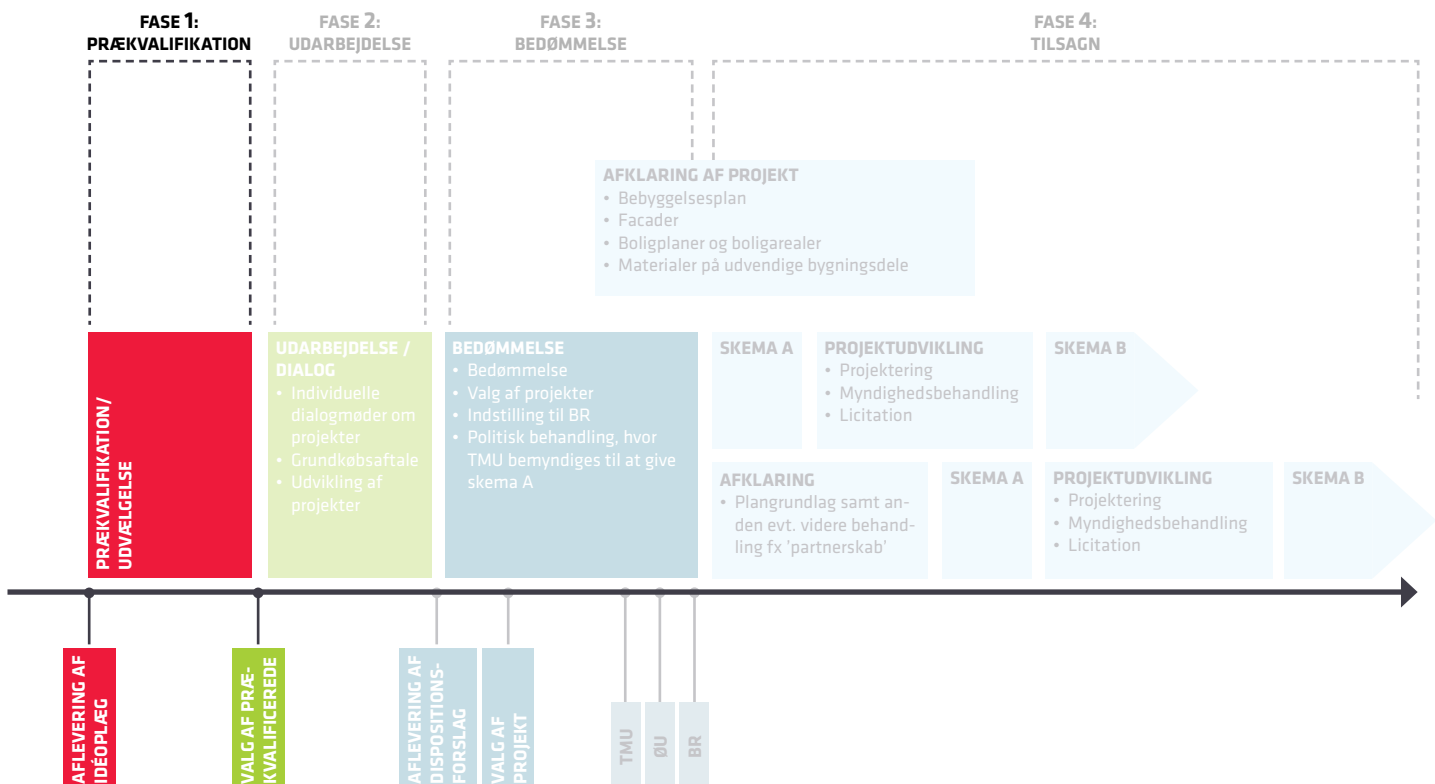
Forud for aflevering af idéoplæg opfordres alle interesserede tilbudsgivere til at indlede en dialog med Københavns Kommune om de konkrete idéoplæg. Formålet med dialogen er at afklare eventuelle spørgsmål, der med fordel kan belyses, før idéoplægget indsendes, med henblik på at gøre det muligt for Københavns Kommune at tage stilling til oplægget.

Kriterier, afleveringskrav til idéoplægget og vilkår for prækvalifikation er beskrevet nærmere på side 8-10.

Skabelon til idéoplægget er vedlagt som bilag 2.



Almene boliger med højt til loftet. Et eksempel på et boligbyggeri med varierede lejlighedsstørrelser, hvor der har været fokus på dagslys: Lejerbos projekt på Dortheavej i København NV. Illustration: BIG



FASE 1: PRÆKVALIFIKATION

PROCES / KRITERIER / AFLEVERING OG BEDØMMELSE

Prækvalifikation af idéoplæg vil ske på det konceptuelle niveau og under hensyn til, at projekterne samlet set giver en balanceret sammensætning i forhold til placering, boligtyper og økonomisk ramme.

Idéoplægget vil i denne fase blive bedømt ud fra fire af de fem overordnede målsætninger, som er beskrevet på side 6.

Herunder uddybes hvilke kriterier, der vægtes set i forhold til målsætningerne. Der er ikke tale om en lige vægtning af kriterierne, men om en helhedsbetragtning. Sidst i pjecen gennemgås desuden formelle krav til de forskellige boligtyper.

Der lægges vægt på:

Arkitektur og bokvalitet

- Videreudvikling af byboligen

Samlet boligudgift og økonomi

- Samlet fordeling af de afsatte midler
- Eksekverbare projekter foretrækkes (i forhold til fx grundkøbsaftale, lokalplanforhold og lignende)

Placering og samspil med byen

- Bidrag til udviklingen af København, fx ved placering i et byudviklingsområde
- Varieret og blandet boligudbud tilpasset området
- Blandede ejerformer og funktioner
- Bidrag til Københavns grønne områder med en biodiversitet tilpasset stedet

Små og mindre, billige boliger

- Der etableres 10% små billige boliger i projekter i byudviklingsområder med en husleje på maks. 3.300 kr. pr. måned, så de er egnede til boligsocial anvisning
- Der indgår mindre boliger, som kan betales af studerende samt lav- og mellemindkomstgrupper
- For ungdomsboliger: Der indgår både etrums- og torumsboliger inden for rammen og det skal tilstræbes, at den gennemsnitlige boligstørrelse er så lav som muligt, gerne omkring 35 m² pr. bolig

Et eksempel på almene familieboliger i København: AAB's Bellahøjen, Illustration: Holscher Nordberg - 3D illustration af stemningen i strædet



FASE 1: PRÆKVALIFIKATION

PROCES / KRITERIER / AFLEVERING OG BEDØMMELSE

Aflevering

Boligorganisationen skal sende deres idéoplæg i en digital udgave som pdf-fil eller word-fil. På et mobilt lagermedie til adressen:

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling, Almene Boliger
Njalsgade 13
2300 København S

eller pr. mail til:

grundkapitaludbud@tmf.kk.dk

Idéoplægget skal indeholde følgende materiale:

- Kort beskrivelse af konceptet (max. én A4-side)
- Et udfyldt bilag 2
- Et kort i målestok 1:4000, der viser placeringen i byen
- En underskrevet hensigtserklæring om indgåelse af grundkøbsaftale fra grund sælger

Særligt for bofællesskaber:

- Konceptuel beskrivelse, herunder et oplæg til kriterier for udlejning.

Materiale ud over det nævnte vil ikke blive taget med i bedømmelsen.

Bedømmelse

De indsendte idéoplæg danner baggrund for prækvalifikationen.

Et bedømmelsesudvalg bestående af stadsarkitekten i København, repræsentanter for Teknik- og Miljøforvaltningen samt Økonomiforvaltningen beslutter hvilke idéoplæg, der prækvalificeres.

I forbindelse med prækvalifikationen udarbejdes en kort udtalelse om hvert idéoplæg. Heri peger bedømmelsesudvalget på særlige fokuspunkter i idéoplægget, der forventes håndteret i det videre forløb.

Ikke-prækvalificerede idéoplæg modtager ligeledes en kort begrundelse for afslaget.

For projekter som indeholder plejeboliger, servicelovsboliger eller skæve boliger er der særlige krav og ændringer i processen. Disse er beskrevet på side 20-23.

Frist for indlevering af materialet til Københavns Kommune kan aflæses i bilag 1 'Proces og økonomi - oktober 2015'

KØBENHAVNS KOMMUNE Teknik- og Miljøforvaltningen Byens Udvikling, Almene Boliger		BILAG 2 Prækvalifikation - idéoplæg	
Skemaet afleveres til Byens Udvikling, Almene Boliger sammen med det øvrige ansøgningsmateriale. Fristen for at aflevere er: Oktober-runden: 3. november 2015 kl. 12. Januar-runden: 6. januar 2016 kl. 12.			
Skemaet udfyldes kortfattet. Proces og betingelser for prækvalifikation er beskrevet nærmere i folderen "Udmøntning af grundkapital til almene boliger" samt i "Bilag 1: Proces og økonomi oktober 2015". Ved nogle større plejeboligbyggerier og skæve boliger kan der være behov for at indsende ekstra materiale i forbindelse med prækvalifikation.			
ANSØGNINGSSKEMA (brug tab for at komme til næste felt)			
1. Ansøger			
Boligorganisation			
Adresse			
Telefon nr.			
E-mail			
Kontaktperson			
2. Grund/ejendom			
Adresse			
Matrikelnummer			
Status for eventuel grundkøb/ ejendoms køb.			
Hensigtserklæring fra grundejer/bygnings-ejer skal vedlægges			
Lokalplanstatus og evt. behov for lokal-planændringer eller kommuneplantillæg			
Tilladt bebyggelsesprocent (og andre mulige væsentlige bindinger og retningslinjer)			
Grundens areal	m ²		
Grundens pris pr m ²	kr. pr. m ²		
Grundens nuværende og tidligere anvendelse samt evt. mulig forening beskrives			
Væsentlige karakteristika ved området (fx offentlig transport, institutioner, naturområder el. lign.)			

Til prækvalifikationen beskrives projektidéen i skemaet, der er vedlagt som bilag 2.

FASE 2: UDARBEJDELSE VIA DIALOG

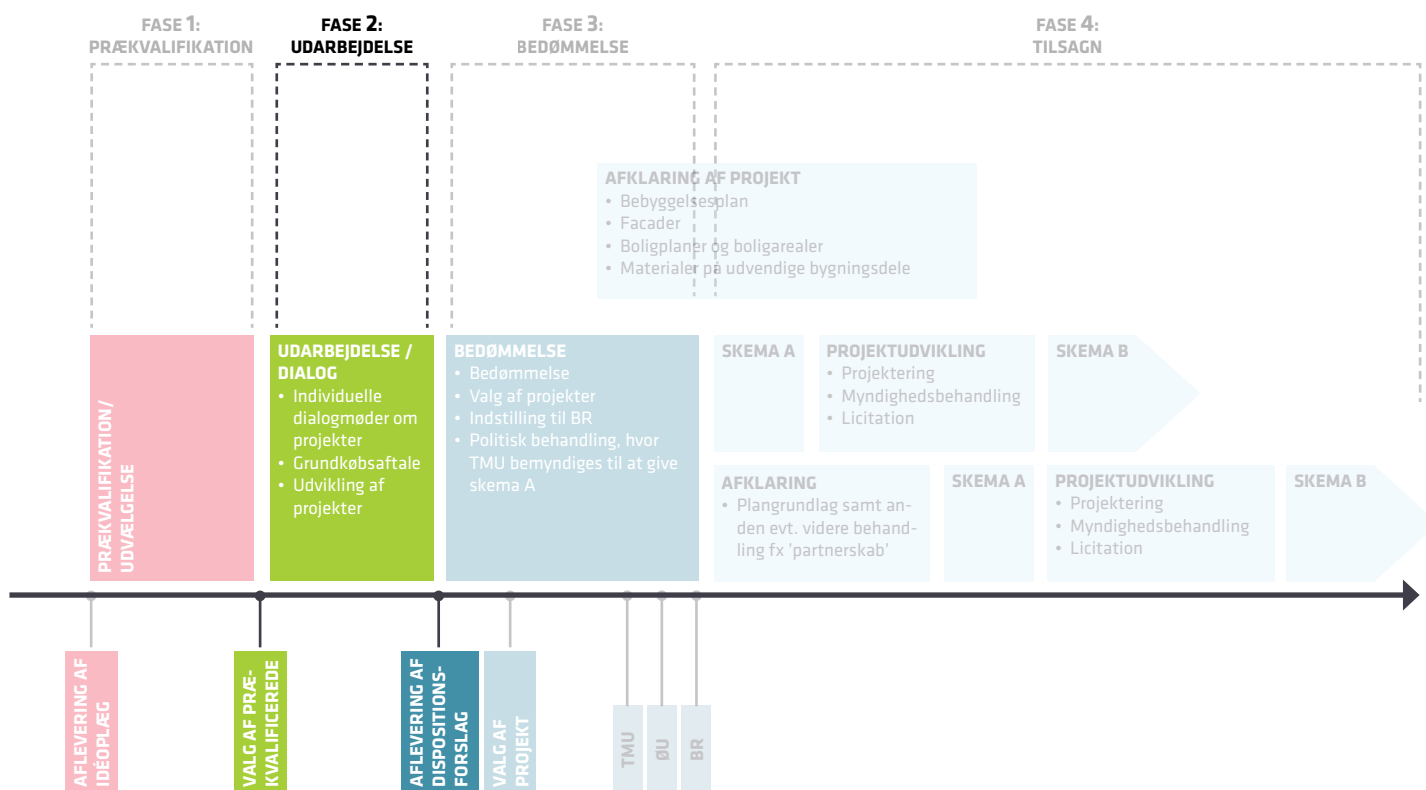
PROCES / KRITERIER

På baggrund af bedømmelsesudvalgets udtalelser udvikles de prækvalificerede idéoplæg i denne fase til prissatte dispositionsforslag, der kan danne grundlag for bedømmelse samt tildeling af skema A-tilsagn.

Det er kommunens mål, at flertallet af forslagene ved aflevering har et niveau, hvor de kan modtage skema A-tilsagn efter Borgerrepræsentationens godkendelse af projektet. Dog kan der for enkelte projekter være planforhold og lignende, der skal afklares, inden tilsagnet kan gives.

Der vil blive afholdt dialogmøder i to omgange i løbet af fase 2. Møderne giver mulighed for at drøfte bedømmelsesudvalgets tilbagemeldinger og at sikre overensstemmelse mellem kommunens og boligorganisationernes forventninger til det videre forløb.

På andet møde har boligorganisationerne mulighed for at få feedback på det foreløbige forslag og indarbejde eventuelle ændringer inden aflevering.



FASE 2: UDARBEJDELSE VIA DIALOG

PROCES / KRITERIER

I fase 2 vil forslagene blive bedømt på samme kriterier som i prækvalifikationsfasen samt en række supplerende kriterier, der knytter sig til de overordnede målsætninger for almenboliger.

Herunder uddybes hvilke supplerende kriterier, der lægges vægt på. Der er ikke tale om en lige vægtning af kriterierne, men om en helhedsbetragtning. Sidst i pjecen gennemgås desuden formelle krav til de forskellige boligtyper.

Der lægges vægt på:

Arkitektur og bokvalitet

- En klar overordnet arkitektonisk intention
- Tæt forbindelse mellem bygning, bolig, udearealer og byrum, der skaber en særlig identitet
- Materialevalg der understøtter arkitekturen
- Direkte adgang til det fri, fx ved altaner eller private haver
- Adgang til attraktive fællesarealer
- Gode dagslysforhold
- Variation i boligstørrelser og -typer

For ungdomsboliger og bofællesskaber

- Attraktiv identitet/historie i forhold til målgruppen og den bymæssige kontekst
- Gode rammer om det nære og det store fællesskab gennem nytænkning af organiseringen, tilbud om fælles faciliteter og ved at udnytte lokale tilbud

Samlet boligudgift og økonomi

- Lav husleje
- Lave estimerede forbrugsudgifter
- God samlet økonomi i etableringen af boligafdelingen

Energi og bæredygtighed

- Byggeri der lever op til 2020-kravene
- Miljøtiltag og andre bæredygtige tiltag, herunder reduktion af ressourceforbrug og brug af bæredygtige materialer

Placering og samspil med byen

- Understøttelse af stedets topografiske, stedlige og bymæssige kvaliteter (stedets egenart)
- For ungdomsboliger: God beliggenhed i forhold til at opnå et levende studie- og ungdomsmiljø og indgå i samspil med byen og lokalområdet
- For bofællesskaber: Bofællesskabet bidrager aktivt til byen og lokalområdet

Små og mindre, billige boliger

- De små boliger indgår i social og arkitektonisk sammenhæng med den samlede bebyggelse

For projekter som indeholder plejeboliger, servicelovsboliger eller skæve boliger er der særlige krav og ændringer i processen. Disse er beskrevet på side 20-23.



En bearbejdning af bygningens kantzone er en af de ting, der vægtes ved bedømmelsen.

FASE 3: BEDØMMELSE

AFLEVERING / BEDØMMELSE & VALG

Det prissatte dispositionsforslag afleveres sammen med skema A-ansøgningen. Boligorganisationen skal aflevere tre eksemplarer af materialet i papirudgave til:

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling, Almene Boliger
Njalsgade 13
2300 København S

Derudover skal der sendes en digital udgave som pdf-fil eller word-fil på et mobilt lagermedie eller pr. mail til:

grundkapitaludbud@tmf.kk.dk

Københavns Kommune forbeholder sig ret til publicering af de indkomne forslag.

Det indleverede materiale skal indeholde følgende:

Tegninger og illustrationer

- Oversigtsplan i målestok 1:4000, som redegør for bebyggelsen og dens relationer til det omgivende område og byrummene, herunder infrastruktur og afstand til grønne områder
- Situationsplan i målestok 1:1000, der viser disponeringen af og sammenhængen mellem bygningernes stueetage, landskab og byrum
- Målfast facadeopstalt, der viser forslaget i forhold til konteksten
- En typisk etageplan i målestok 1:250 samt eventuelle diagrammer, der viser den overordnede disponering af de forskellige funktioner i forslaget, herunder nogle forskellige lejlighedstyper
- Maks. 2 rumlige visualiseringer af særlige træk i forslaget samt materialekarakteren
- Arealoversigt
- Eventuelle skitser og referencefotos
- En tidsplan for hele projektførløbet, der også beskriver, hvilke rådgivere der deltager frem til færdiggørelsen

Ovennævnte materiale må max. omfatte 12 sider i A3 format.

Fristen for hvornår materialet skal være Københavns Kommune i hænde står i Bilag 1.

Beskrivelse

- En kort skriftlig redegørelse, som supplerer tegningerne, og som belyser:
 - Forslagets hovedidé, herunder funktionelle, indretningsmæssige og arkitektoniske hovedtræk
 - Materialevalg, herunder en beskrivelse af kvalitetsniveauet og relationerne til de omgivende bebyggelser
- Udfyldt ansøgningsskema (vedlagt som bilag 3)
- Skema A
- Særlige forhold, der forventes at medføre lav boligudgift
- Underskrevet aftale vedr. betinget køb/salg af grundareal
- Dokumentation for afholdelse af EU-udbud af rådgiverydelser (evt. rammeudbud)

Materiale derudover vil ikke blive medtaget i bedømmelsen. Dog forbeholder Københavns Kommune sig ret til at indhente supplerende oplysninger, hvor det er relevant.

Vilkår for tildeling

For at et prækvalificeret projekt kan få tildelt grundkapital forudsættes:

- at det er en almen boligorganisation, der er bygherre på projektet
- at der foreligger en betinget grundkøbsaftale
- at bygherren kan stå inde for, at det rådgiverteam, der har udarbejdet idéforslaget også er det rådgiverteam, som gennemfører det faktiske projekt
- at tilbuddet (herunder grundkøbsaftalen) skal være gældende, indtil støttetilsagn er meddelt.

KØBENHAVNS KOMMUNE Teknik- og Miljøforvaltningen Byens Udvikling, Almene Boliger		BILAG 3 Ansøgningsskema
Ansøgningsskema ved udbud af kommunal grundkapital til opførelse af almene boliger		
Der udfyldes ét skema for hvert prækvalificeret projekt, der ønskes tildelt grundkapitalmidler. Skemaet afleveres til Byens Udvikling, Almene Boliger sammen med det øvrige projektmateriale.		
Process og betingelser for prækvalifikation er beskrevet nærmere i folderen "Udmøntning af Grundkapital til almene boliger" samt i "Bilag 1: Process og økonomi oktober 2015".		
1. Ansøger		
Boligorganisation		
Adresse		
Telefon nr.		
E-mail		
Kontaktperson		
2. Grundoplysninger		
Grund/ejendom		
Adresse		
Matrikelnummer		
Status for grundkøb/ejendoms køb. Underskrevet aftale vedrørende betinget køb/salg af grundareal/ ejendom skal vedlægges.		
Lokalplanstatus og evt. behov for lokalplanændringer eller kommuneplantillæg		
Tilladt bebyggelsesprocent (og andre mulige væsentlige bindinger og retningslinjer)		
Væsentlige karakteristika ved området (fx offentlig transport, institutioner, naturområder el. lign.)		
3. Planforhold		
Kommune- og lokalplanbestemmelser opfyldes		
Ja	Nej	Bemærkninger
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Konkurrenceforslaget afleveres sammen med udfyldt ansøgningsskema, vedlagt som bilag 3.

FASE 3: BEDØMMELSE

AFLEVERING / BEDØMMELSE & VALG

Det prissatte dispositionsforslag danner grundlag for bedømmelsen. Bedømmelsesudvalget vurderer forslagene og forelægger sin indstilling til godkendelse i Borgerrepræsentationen, som bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til at give skema A-tilsagn.

De valgte forslag gives umiddelbart herefter tilsagn om skema A. Herefter kan projektering, myndighedsbehandling og udbud i licitation finde sted. Det forventede tidspunkt, for hvornår udvalgte dispositionsforslag kan modtage skema A-tilsagn, fremgår af bilag 1, alt efter hvilken runde projektet indgår i.

For de forslag hvor plangrundlaget endnu ikke er på plads eller anden bearbejdning udestår, fortsættes dialogen mellem Københavns Kommune og den almene boligorganisation, indtil skema A-tilsagn kan tildeles. Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges i forbindelse med indstillingen til Borgerrepræsentationen til at tildele skema A, når de formelle krav hertil er opfyldt.

I bedømmelsesfasen vil der være fokus på, hvorvidt projekterne fortsat lever op til kriterierne fra prækvalifikationsfasen. Desuden vil der i bedømmelsesfasen være nogle supplerende kriterier, der knytter sig til de overordnede målsætninger for etablering af almene boliger.

Der lægges vægt på:

Arkitektur og bokvalitet

- Optimerede boliger med god udnyttelse af boligarealet
- Variation i boligtyper og -størrelser
- For familieboliger: fleksible boliger der fx kan deles af flere studerende og giver flest muligheder for den enkelte beboer

Samlet boligudgift og økonomi

- God økonomi i den fremtidige drift, herunder valg af sikker byggeteknik og holdbare materialer

Energi og bæredygtighed

- Projekterne overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010" og den kommende "Bæredygtighed i Byggeri og Anlæg" som gælder fra januar 2016

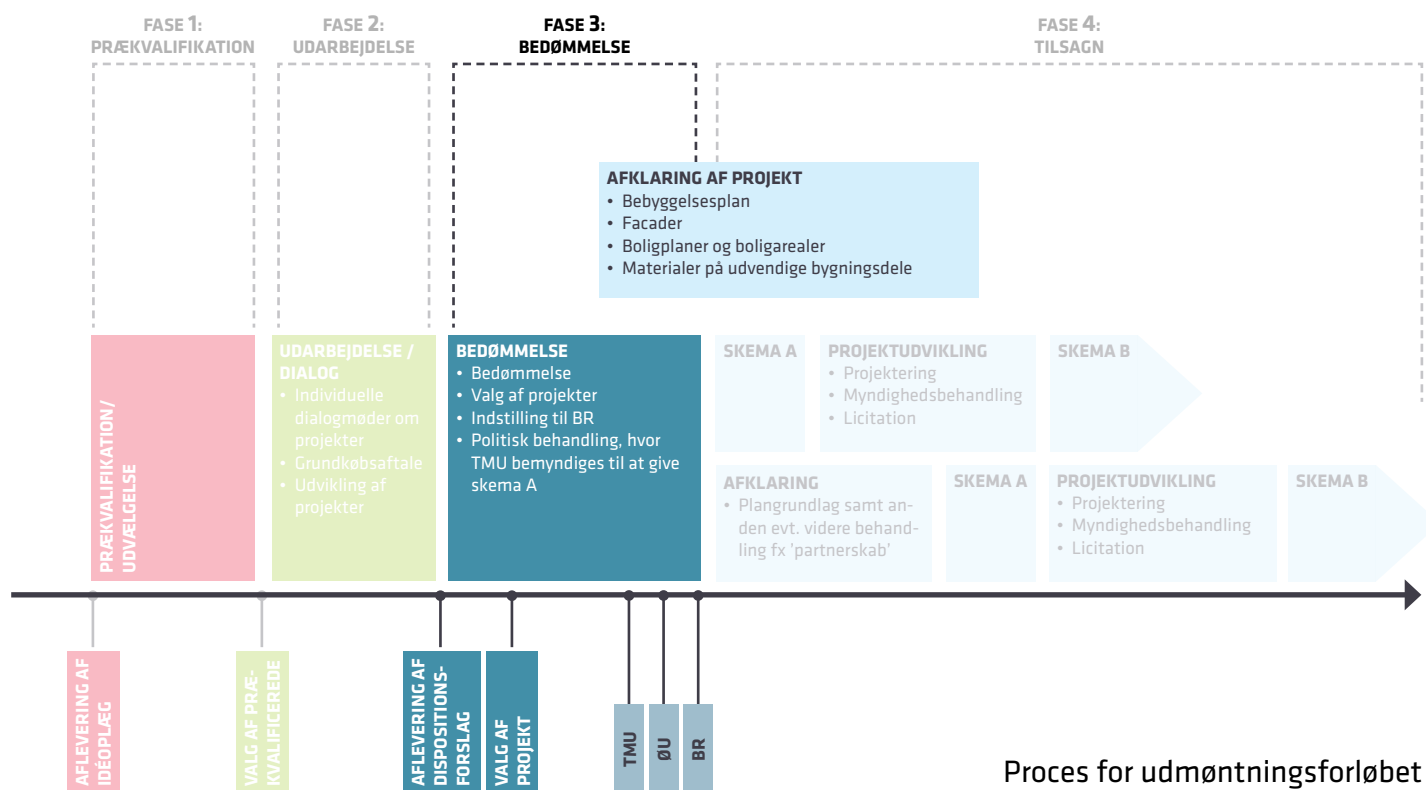
Placering og samspil med byen

- Understøttelse af af stedets topografiske, stedlige og bymæssige kvaliteter (stedets egenart)
- Bidrag til Københavns grønne områder med en biodiversitet tilpasset stedet

Små og mindre, billige boliger

- De små og mindre boliger samt ungdomsboligerne bygges, så de senere kan sammenlægges

For projekter som indeholder plejeboliger, servicelovsboliger eller skæve boliger er der særlige krav og ændringer i processen. Disse er beskrevet på side 20-23.



FASE 4: TILSAGN

PROCES

Efter endt bedømmelse indstilles projektet til politisk godkendelse. Efter endelig politisk godkendelse kan Center for Byplanlægning, Almene Boliger, meddele projektet tilsagn om skema A, og projektet kan videreudvikles i tæt dialog mellem de almene boligorganisationer, rådgivere og Københavns Kommune.

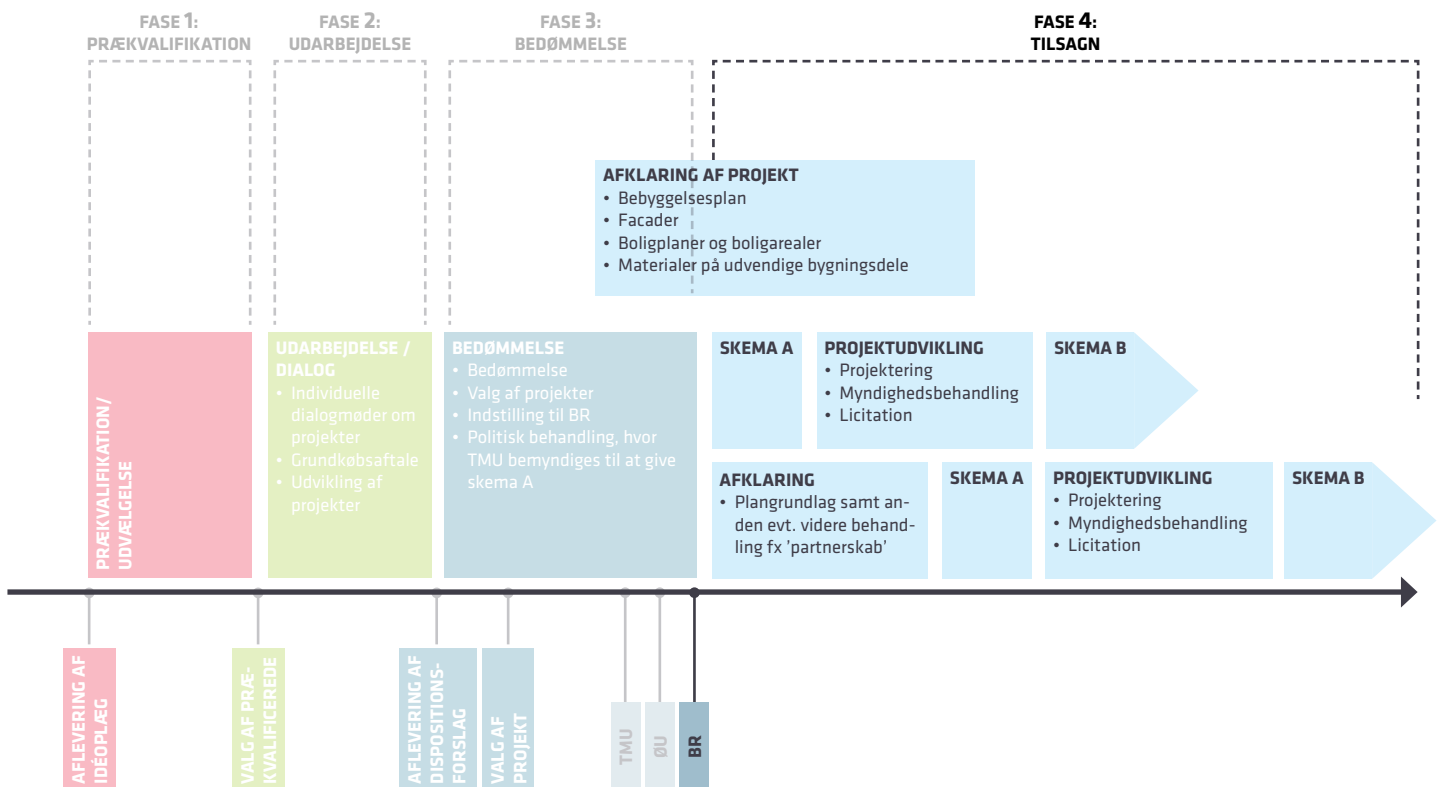
Planforhold, grundkøbsaftaler og lignende søges afklaret for de projekter, hvor de endnu ikke er på plads, hvorefter projekterne kan modtage tilsagn om skema A og gennemgå den samme proces, som de øvrige projekter frem mod skema B.

Den samlede proces indebærer reducerede krav til det materiale, der afleveres forud for skema A. Dette vil typisk medføre et behov for, at projekterne gennemgår en nærmere afklaring af projekteringsgrundlaget i dialog mellem boligorganisationen og Teknik- og Miljøforvaltningen med det mål at etablere grundlag for projektering af det fulde hovedprojekt og licitation, som forudsættes ved skema B.

Afklaringen af projekteringsgrundlaget kan påbegyndes, når projektet er forelagt Teknik- og Miljøudvalget (med forbehold for endelig politisk godkendelse) og afsluttes i begyndelsen af den maksimale ni måneder lange periode, som er afsat til at fuldføre projekteringen og bringe projektet frem til skema B-ansøgning.

Supplerende til afleveringskravene vil der i forbindelse med ansøgning om skema B-tilsagn blive stillet krav om følgende:

- Niveaufri adgang til og fra alle etager
- Overholdelse af lokalplankrav
- Overholdelse af bygningsreglementets krav, herunder brandredningskrav
- Krav i henhold til tilsagnsskrivelsen
- Affaldssortering
- Tilgængelighed



FASE 4: TILSAGN

PROCES

Del 1: Afklaring af projekteringsgrundlag

Udgangspunktet for afklaring af projekteringsgrundlaget vil være ønsket om et helt projektoverblik, hvad angår boligudbud, materialer, og arealanvendelse – samt evt. økonomiske konsekvenser heraf. Det afklarede projekteringsgrundlag forventes således at supplere det tidligere indsendte dispositionsforslag med følgende:

Tegningsmateriale

- Færdige hovedtegninger (alle etageplaner, relevante snit og alle facader, evt. revideret situationsplan)
- Revideret materialebeskrivelse, bestykning mv. (herunder eksempler på møblerede lejlighedsplaner)
- Revideret (kvalitetssikret) arealoversigt i henhold til ovenstående punkter

Hvilket projektindhold der specifikt skal afklares i de enkelte projekter vil være individuelt, men bør tage udgangspunkt i ovenstående.

Arbejdsklausuler

Tilsagnet betinges af, at projektets entreprenør(er) forpligter sig til at sikre, at de ansatte, som entreprenøren og eventuelle underentreprenører beskæftiger i Danmark med henblik på opgavens udførelse, har løn- og ansættelsesforhold, der ikke er mindre gunstige end de løn- og ansættelsesforhold, der er gældende på den egn, hvor arbejdet udføres.

Del 2: Ansøgning om skema B

Projektet bearbejdes efterfølgende i forbindelse med ansøgning om skema B-tilsagn. Afleveringskrav til skema B-ansøgning er i overensstemmelse med normal praksis og omfatter:

- Hovedprojekt, der indeholder følgende:
 - Arkitektbeskrivelse, evt. ingeniørbeskrivelse
 - Situationsplan
 - Plan af lejligheder med målangivelser
 - Relevante snit med målangivelser
 - Alle facader
 - Detaljetegninger af tagfod, vinduer, døre, værn, ventilation mv.
- Tegningsliste
- Udfyldt skema B
- Beskrivelse, hvor følgende faktuelle oplysninger indgår:
 - Antal boliger
 - Grundareal
 - Bebygget areal
 - Bruttoetageareal
 - Boligbruttoetageareal
 - Bebyggelsesprocent
 - Friareal
 - Antal P-pladser
- Licitationsresultat
- Billigste tilbud
- Totaløkonomisk vurdering
- Prissat besparelsesforslag
- Redegørelse for ændringer i forhold til skema A
- Økonomiopstilling, der viser sammenhæng mellem billigste tilbud, spareforslag og poster mm.

For projekter som indeholder plejeboliger, servicelovsboliger eller skæve boliger er der særlige krav og ændringer i processen. Disse er beskrevet på side 20-23.

FORMELLE KRAV

FAMILIEBOLIGER

Formelle krav, Kommuneplan15

Boligers størrelse i eksisterende byområder

Nye boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m² bruttoetageareal.

Disse krav til boligstørrelser kan fraviges, hvis:

- særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, eller
- der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer, eller
- der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.

Boligers størrelse i byudviklingsområder

Nye boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal.

Fra d. 1. januar 2016 gælder der en ny kommuneplan for Københavns Kommune – Kommuneplan15. Den nye kommuneplan indeholder bl.a. reviderede boligstørrelsebestemmelser for nybyggeri i København. Se Forslag i høring på pjecens bagside.

Disse krav til boligstørrelser kan fraviges, hvis:

- særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, eller
- der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer, eller
- der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.

I lokalplan kan der fastsættes bestemmelser om den konkrete fordeling af boligstørrelser i området.

Ungdomsboliger indgår ikke i beregningen af det gennemsnitlige boligareal.

Kommunen har en målsætning om flere små og mindre, billige boliger, jf. side 19.

Det er desuden kommunens ønske, af hensyn til boligafdelingens og områdets sociale bæredygtighed, at familieboligerne ikke overstiger i størrelsesorden 120 boliger.



København vokser med ca. 10.000 indbyggere om året. De nye almene familieboliger skal bidrage til at huse de mange nye borgere.

FORMELLE KRAV

BOFÆLLESSKABER

Ansøgninger om opførelse af almene bofællesskaber kan evt. udarbejdes i samarbejde med eller på grundlag af konkret henvendelse fra en gruppe borgere og skal, som en del af den konceptuelle beskrivelse, indeholde et oplæg til kriterier for udlejning.

Formelle krav, Udlejningsaftalen 2015 - 2018

Københavns Kommune og BL - Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, har indgået en udlejningsaftale for perioden 2015 - 2018, som bl.a. indeholder fælles retningslinjer for udlejning af bofællesskaber. Københavns Kommune og boligorganisationen indgår en udlejningsaftale på baggrund af disse retningslinjer.

Formelle krav, Kommuneplan15

Bofællesskabet skal følge rammerne for nye familieboliger beskrevet i Kommuneplan15.

Ved bofællesskaber forstås boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal.

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet.

Nye boliger i *eksisterende byområder* skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, og ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m² bruttoetageareal med mindre:

- Der i lokalplan fastlægges andre krav til boligstørrelser, idet boliger under 65 m² bruttoetageareal dog normalt ikke

Fra d. 1. januar 2016 gælder der en ny kommuneplan for Københavns Kommune - Kommuneplan15. Den nye kommuneplan indeholder bl.a. reviderede boligstørrelsebestemmelser for nybyggeri i København samt oplæg til særlige bestemmelser for bofællesskaber.

FORMELLE KRAV

UNGDOMSBOLIGER

Der uddeles midler til opførelse af almene ungdomsboliger. Midlerne kan udmøntes til nybyggeri eller til etablering af almene ungdomsboliger gennem omdannelsen af eksisterende tomme bygninger.

Nybyggeri af ungdomsboliger kan ske i selvstændige ungdomsboligbebyggelser eller som en del af familieboligbebyggelser. Ungdomsboliger forventes fortrinsvist opført i 'rene' ungdomsboligafdelinger. Ungdomsboliger kan dog også indgå i familieboligbebyggelser, ligesom familieboliger kan indgå i ungdomsboligafdelingerne.

Ungdomsboligerne kan opføres som både et- og torumsboliger. Det ønskes som udgangspunkt, at der er varieret boligudbud i de enkelte projekter.

Der ydes ungdomsboligbidrag til boligerne. Der kan desuden søges om grundskyldstilskud.

Formelle krav, Kommuneplan15

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Dog skal nettoarealet for den enkelte bolig være min. 15 m² ekskl. bade- og wc-rum samt køkken og andel af gang- og fællesareal.

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres i B-, C-, S-, O-områder, hvor den tilladte bebyggelsesprocent i kommuneplanen er mindst 110 samt i de rammeområder i centrum af byen, der er friholdt for standardiserede bestemmelser samt i V-områder (som ikke har en bebyggelsesprocent). Kravet til lokalisering kan dog fraviges ved omdannelse af ældre- og plejeboliger.

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Ommærkning af almene boliger reguleres ikke i kommuneplanen, men i almenboligloven.

Fra d. 1. januar gælder der en ny kommuneplan for Københavns Kommune – Kommuneplan15. Den nye kommuneplan indeholder bl.a. reviderede boligstørrelsebestemmelser for nybyggeri i København.

Københavns Kommune ønsker mange ungdomsboliger med en lav husleje, hvorfor det skal tilstræbes, at den gennemsnitlige boligstørrelse er så lav som muligt, gerne omkring 35 m² pr. bolig. Dette hensyn indgår i bedømmelsen via kriteriet om samlet boligudgift og økonomi.

Desuden ønsker kommunen, at fællesarealer for ungdomsboliger så vidt muligt placeres i stueetagen i tilknytning til hovedadgangsforhold.



Der er et stort behov for boliger, der kan huse de mange unge.
Foto: Tina Saaby.

FORMELLE KRAV

SMÅ, MINDRE OG BILLIGE BOLIGER

Der bliver fra kommunens side lagt vægt på, at byggeri af nye almene familie- og ungdomsboliger er tilgængelige for alle indkomstgrupper, herunder studerende samt lav- og mellemindkomstgrupper.

På den baggrund har kommunen følgende målsætninger for etableringen af nye almene familie- og ungdomsboliger:

Små billige boliger til boligsocial anvisning

Kommunen ønsker, at 10 % af boligerne (målt ud fra boligantal) i nye familiebebyggelser i byudviklingsområder er små billige boliger målrettet boligsocial anvisning.

Boligerne etableres – for at være i overensstemmelse med kommuneplanen – som ungdomsboliger. De tæller dermed heller ikke med i opgørelsen af gennemsnitsstørrelsen for de øvrige familieboliger i bebyggelsen.

- Boligerne må højst have en husleje på 3.300 kr. pr. måned (2016 p/l). Huslejen kan eventuelt fastsættes efter principperne om indbyrdes brugsværdi
- Boligerne skal overholde størrelseskravene til ungdomsboliger
- De små billige boliger forventes forbeholdt fuldt ud til boligsocial anvisning
- De små billige boliger kan med fordel placeres på hjørner ved bygningens gavl (bedre dagslysforhold) eller i stueetagen med egen indgang (bedre arealøkonomi)

Mindre, billige boliger til lav- og mellemindkomstgrupper

Kommunen ønsker endvidere, at familieboligbebyggelser har en varieret sammensætning af forskellige familieboliger, så der også etableres mindre boliger (inden for de gældende kommune- og lokalplankrav), som kan betales af lav- og mellemindkomstgrupper eller studerende.

Det gælder generelt, at de små og mindre boliger skal indgå i social og arkitektonisk sammenhæng med den samlede bebyggelse. Det ønskes endvidere, at der bygges med henblik på, at de små og mindre boliger samt ungdomsboligerne senere kan sammenlægges.



Et eksempel på en blanding af familie- og ungdomsboliger: Jyllandshuse ved KAB. Illustration: DOMUS arkitekter

UDMØNTNINGSFORLØB PLEJE-, SERVICELOVSBOLIGER OG SKÆVE BOLIGER

SÆRLIGE KRAV OG TILPASNING AF PROCESSEN

Projekter der omfatter plejeboliger, servicelovsboliger og/ eller skæve boliger følger de samme fire udmøntningsfaser, som beskrevet på de foregående sider i denne pjece. Der er dog en række yderligere krav og mindre ændringer ved processen, som er beskrevet nedenfor. På side 22-23 findes de formelle krav til plejeboliger, servicelovsboliger og skæve boliger.

Supplerende målsætninger for plejeboliger til ældre

Plejeboliger vil blive bedømt ud fra de fem overordnede målsætninger for almene boliger, som er beskrevet på side 6. Herudover lægges der vægt på følgende målsætninger:

Arkitektur og Bokvalitet

- Tryghed i boligernes placering og adgang til skærmede udearealer
- God disponering af bolig- og servicearealer samt udearealer med korte, overskuelige og let tilgængelige adgangsveje

Placering og samspil med byen

- God beliggenhed med mulighed for varieret ophold og udkig til aktive og rolige omgivelser

Udmøntningsrunder og deadlines for plejeboliger mv.

Som udgangspunkt følger projekter med plejeboliger, servicelovsboliger og skæve boliger de fire faser og tidsfrister, som gælder for familie- og ungdomsboliger. Se bilag 1.

Ved nogle større plejeboligbyggerier er det nødvendigt med ekstra tid bl.a. til inddragelse af byggeriernes målgrupper. Derfor vil de fire faser være længere. I disse tilfælde udarbejdes der en konkret tidsplan for projekterne.

Bedømmelse af plejeboligsager

Ved sager der indeholder plejeboliger, servicelovsboliger eller skæve boliger vil repræsentanter fra Socialforvaltningen og/eller Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indgå i bedømmelsesudvalget.

Fase 1: Prækvalifikation

Bilag 2 anvendes ved ansøgning om prækvalifikation af plejeboliger, skæve boliger og servicelovsboliger.

Ved nogle større plejeboligbyggerier og skæve boliger kan der være behov for at indsende ekstra materiale i forbindelse med prækvalifikation, og der kan blive afholdt spørgsmål som en del af bedømmelsen. Dette fremgår af bilag 1.

UDMØNTNINGSFORLØB PLEJE-, SERVICELOVSBOLIGER OG SKÆVE BOLIGER

SÆRLIGE KRAV OG TILPASNING AF PROCESSEN

Fase 2: Udarbejdelse via dialog

Ved nogle større plejeboligprojekter kan der være behov for at afholde mere end to dialogmøder mellem boligorganisationerne og kommunen om projekterne. Dette skyldes bl.a., at der ofte er brugerinddragelse af fx brugere, pårørende, ældreråd mv. i forbindelse med udvikling af projekterne.

I fase 2 vil forslagene blive bedømt ud fra de samme kriterier som familie- og ungdomsboliger samt de supplerende målsætninger for plejeboliger til ældre som nævnt på denne side.

Fase 3: Bedømmelse

Ved nogle større plejeboligprojekter kan der være behov for at sende forslag til projekt i høring eller orientere relevante parter, inden projektet indstilles politisk. Derfor er bedømmelsesfasen længere end for familie- og ungdomsboliger. Projekter for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal altid sendes i høring.

Tegninger og illustrationer til plejeboliger, fase 3

Det indleverede materiale skal, ud over hvad der er beskrevet på s. 12, indeholde følgende:

- Situationsplan (1:500) med de omgivende bebyggelser, primære og sekundære adgangsforhold, parkeringspladser, skærmede opholdsarealer, adgangsveje.
- Plantegninger for disponering af evt. kælder, stuetage og boligetage (1:250) med hovedmål og rumstørrelser i m².
- Møbleringsplaner (1:50) af de forskellige boligtyper.
- Møbleringsplaner af fællesophold (1:50).
- Arealoversigt med angivelse af gennemsnitlig brutto-

og nettoboligarealer fordelt på boligtyper.

Serviceovsboliger og skæve boliger

Serviceovsboliger og skæve boliger støttes ikke med grundkapitallån. Som ved de øvrige projekter vurderer bedømmelsesudvalget projekterne og indstiller projektets kommunale anlægsudgift til Borgerrepræsentationen. Der indsendes ikke skema A, men der ønskes en opdeling af anlægssummen pr. m² på følgende 4 elementer:

1. Grundudgifter
2. Entreprenørudgifter
3. Administrative udgifter
4. Gebyrer

Fase 4: Tilsagn

For Socialforvaltningens samt Sundheds- og Omsorgsforvaltningens projekter er der i denne fase en markant hyppigere dialog mellem byggeudvalg og bygherrerådgiver end normalt. Der stilles således særlige krav til indretning, materialer mv. grundet målgruppens særlige behov.

FORMELLE KRAV

PLEJEBOLIGER

Plejeboliger – for ældre borgere

Plejeboliger er, jf. Lov om almene boliger § 5 stk. 2, almene ældreboliger, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale. Der er tale om selvstændige boliger med tilknyttede beboerretnede fællesarealer. Målgruppen for plejeboliger i Sundheds- og Omsorgsforvaltningen er borgere med nedsat fysisk og/eller kognitiv funktionsevne.

Til boligerne tilknyttes servicearealer, der skal rumme f.eks. kontorer, produktionskøkken, træningsfaciliteter mm.

Placeringen af boliger, fælles- og servicearealer afhænger af det konkrete projekt.

Krav

- Sundheds- og Omsorgsforvaltningen udarbejder et idéprogram, som beskriver de krav, der stilles til udformningen af det konkrete byggeri.
- For generelle krav til plejeboliger se Sundheds- og Omsorgsforvaltningens pjece med 10 principper for fremtidens plejeboliger. Se henvisning til denne og øvrige bilag på pjecens bagside.
- Plejeboliger etableres efter § 110 i lov om almene boliger. Plejeboliger kan opføres som selvstændige byggerier eller i sammenhæng med andre kommunale funktioner, familie- eller ungdomsboliger og/eller erhverv.
- De generelle plejeboliger kan have et nettoareal på op til ca. 42 m² og et bruttoareal på op til ca. 65 m² inkl. andele af fællesrum og adgangsarealer.
- Servicearealet er typisk på 15 - 20 % af det samlede boligareal.

Finansiering

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen finansierer grundkapital til plejeboligerne.

Servicearealet opføres af boligselskabet og lejes efterfølgende af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Fællesarealet beregnes som en del af boligarealet.

Servicearealer udgør en selvstændig afdeling, som lejes af kommunen. Der ydes et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer i tilknytning til plejeboligerne. Derudover finansieres servicearealet med realkreditlån med kommunal garanti på op til 100 %.

Proces

Som en del af udformningen af byggeriet er teamet omkring byggeriet med i en proces sammen med brugere/personale og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen hvor krav, behov og ønsker til byggeriet indarbejdes i projektet.

Plejeboliger

- for borgere med handicap eller sindslidelse

Plejeboliger er, jf. Lov om almene boliger § 5.2, almene ældreboliger, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende beboergruppes behov. Målgruppen for plejeboliger i Socialforvaltningen er oftest borgere med handicap eller sindslidelse.

Krav

- Som følge af de særlige krav som Socialforvaltningens målgrupper stiller, er der udarbejdet et generelt byggeprogram med krav til byggeriet. Særlige krav til indretning mv. vil fremgå af et særprogram udarbejdet til det konkrete projekt.
- Plejeboliger kan opføres som selvstændige byggerier eller i sammenhæng med familie- og ungdomsboliger og erhverv.
- Boligens bruttoareal skal være maksimalt 65 m² med en maksimal husleje på 7.000 kr. om måneden (2015 p/l).

Finansiering

Socialforvaltningen finansierer grundkapital til plejeboligerne.

Servicearealet opføres af boligselskabet og lejes efterfølgende af Socialforvaltningen, som også deponerer for arealet iht. regler om deponering iht. lånebekendtgørelsen. Fællesarealer beregnes som en del af boligarealet.

Proces

Som en del af udformningen af byggeriet er teamet omkring byggeriet med i en proces sammen med bruger/personale og Socialforvaltning, hvor krav, behov og ønsker til byggeriet indarbejdes i projektet.

Der sker ændringer i den nye Kommuneplan15. De nye rammer for kravene til nye boligstørrelser, vil påvirke boliger til borgere med fysisk og psykisk handicap samt boliger til borgere med særlige sociale problemer. Planen vil gælde fra januar 2016.

FORMELLE KRAV

SKÆVE BOLIGER OG SERVICELOVSBOLIGER

Skæve boliger

Etablering af skæve boliger omfatter en bred vifte af byggerier til hjemløse og særligt udsatte borgere, som har svært ved at indpasse i et traditionelt udlejningsbyggeri. Der lægges vægt på, at boligerne skal kunne rumme beboere med en væsentlig anderledes adfærd og ofte et misbrug.

Der er tale om permanente boliger, der skal udlejes efter den almene lejelovs bestemmelser.

Krav

- Der udarbejdes et udbudsmateriale med byggeprogram.
- Boligerne er kendetegnet ved at være fritstående boliger på 30 – 40 m² med udeareal.
- Antallet af boliger vil normalt udgøre 8 – 15 boliger på samme grund.
- Der er med konceptet behov for en væsentligt større grund end ved traditionelt byggeri.
- Til boligerne hører en viceværtfunktion samt vaskeri. Der kan endvidere indgå et fælleshus.
- På grund af målgruppen må huslejen ikke være højere end 3.500 kr.

Finansiering

I denne type boliger indgår ikke grundkapital som finansiering. Boligerne finansieres af tilskud fra staten og kommunen samt en restfinansiering via et realkreditlån. Staten yder op til 400.000 kr. i støtte pr. bolig bl.a. afhængig af boligens indretning og størrelse.

Serviceovsboliger

Serviceovsboliger er boliger, der er etableret som et botilbud efter lov om social service. Målgruppen er oftest borgere, primært unge, med handicap eller sindslidelse, der skal lære at bo selvstændigt. Der vil altid være personale tilknyttet serviceovsboliger, som er ansat af Socialforvaltningen.

Boligformen kan blive udbudt til almene boligselskaber, hvis boligerne ønskes etableret i integreret byggeri med almene familie- og/eller ungdomsboliger. Formålet med dette er at sikre inklusion af borgere med handicap og sindslidelse i almindelige bomiljøer.

Krav

- Kravene til størrelse og indretning vil normalt være de samme som til plejeboliger, og der vil blive udarbejdet et byggeprogram og et særprogram (se afsnit om plejeboliger for borgere med handicap og sindslidelser).
- Der er ikke krav til huslejens størrelse.
- Serviceovsboliger vil som udgangspunkt skulle etableres i separate opgange fra de øvrige boliger i byggeriet med eget udeareal.

Finansiering

Boligerne finansieres ikke af grundkapital. Københavns Kommune udsteder i stedet kommunal garanti for lånet til opførelse af serviceovsboligerne. Arealet til serviceovsboligerne vil enten blive købt eller lejet af boligselskabet og skal udgøre en selvstændig afdeling. Dette sker i henhold til §161 i Lov om almene boliger og er i øvrigt den samme konstruktion som ved etablering af servicearealer i tilknytning til plejeboliger eller etablering af daginstitution.

De to boligtyper (skæve boliger og serviceovsboliger) udskiller sig i den forstand, at der ikke - som i de øvrige almene boligformer - er et udbud af grundkapital.

De to boligtyper udmøntes sammen med de øvrige almene boligtyper udmøntningsrunder.

RELEVANTE POLITIKKER, AFTALER OG BILAG

HENVISNINGER

Kommuneplan 2015

www.kp15.kk.dk

Arkitekturpolitik

www.kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning

Boligpolitik

www.kk.dk/metropolformennesker

Miljø i Byggeri og Anlæg 2010

www.kk.dk/artikel/nye-almene-boliger

Bæredygtighed i Byggeri og Anlæg forventes at gælde fra 1. januar 2016 og erstatter Miljø i Byggeri og Anlæg 2010

Klimaplanen

www.kk.dk/artikel/co2-neutral-hovedstad

Skybrudsplanen

www.kk.dk/artikel/kobenhavn-skal-klædes-på-til-fremtidens-vej

Designguide til social bæredygtighed (dialogredskab)

www.kk.dk/artikel/renovering-af-almene-boliger

Delegeret bygherremodel

www.kk.dk/files/Delegeret-bygherre-rolle.pdf

Fremtidens plejeboliger - ti principper

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detaljeGid=1369

Sundhedspolitik (2015-2025)

www.kk.dk/artikel/%C3%A6ldrepolitik-2015-2018

Ældrepolitik (2015-2018)

<http://www.kk.dk/artikel/ældrepolitik-2015-2018>

Mad- og Måltidspolitik for ældre (2015-2025)

www.kk.dk/artikel/mad-og-m%C3%A5ltidspolitik-%C3%A6ldre-0

BILAG

Bilag 1: Proces og økonomi - Oktober 2015

www.kk.dk/

Bilag 2: Prækvalifikation - idéoplæg

www.kk.dk/

Bilag 3: Ansøgningsskema, Kommunal grundkapital

www.kk.dk/

Bilag 4: Krav til prækvalifikation til plejeboliger på Amager Øst

www.kk.dk/

Bilag 5: Idéprogram for plejeboliger på Amager Øst

www.kk.dk/

Bilag 6: Generelle krav til plejeboliger (liste med henvisninger)

www.kk.dk/



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

KONTAKT

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Byplanlægning, Almene Boliger

Njalsgade 13

Postboks 348

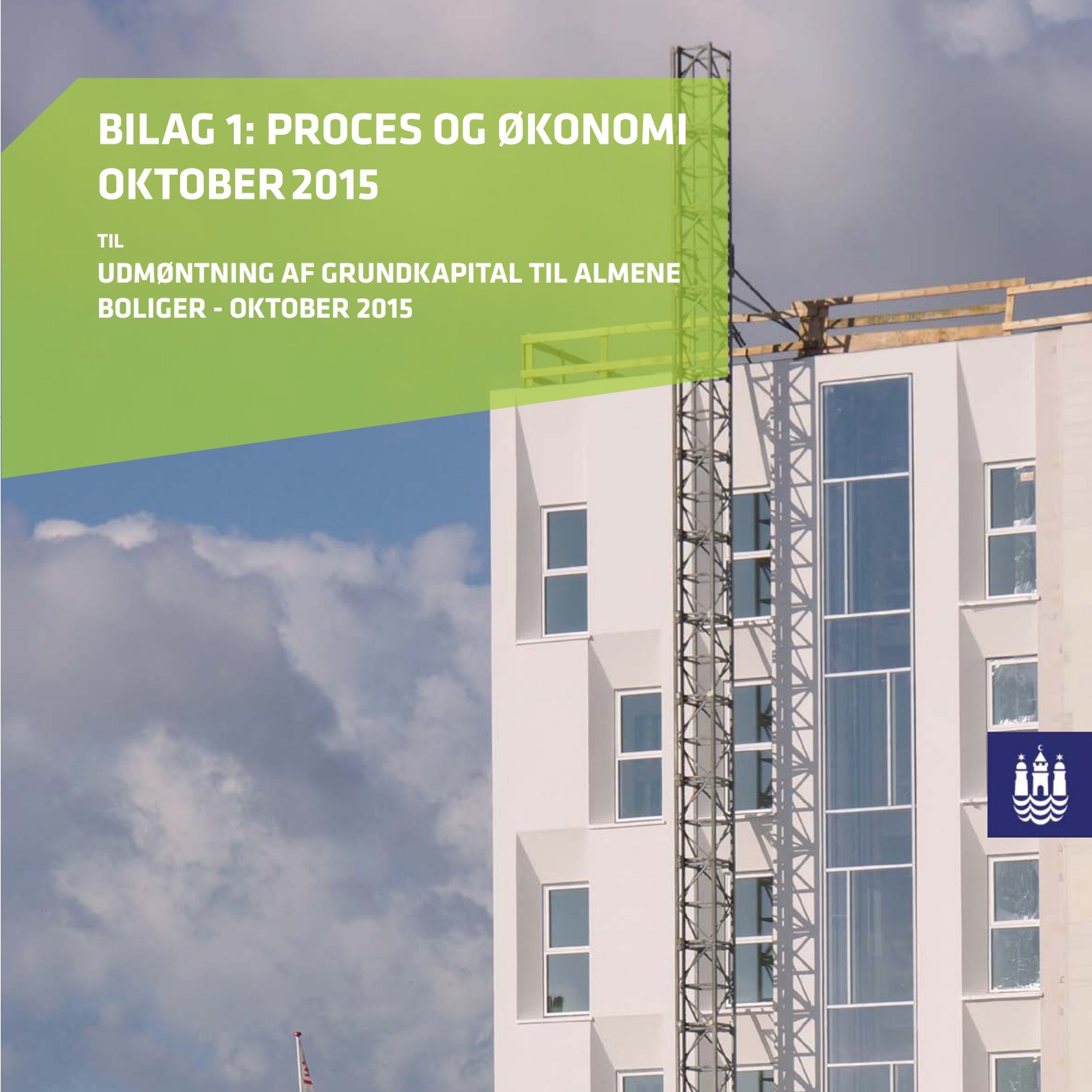
1503 København V

Tel. 33 66 33 66

www.kk.dk

BILAG 1: PROCES OG ØKONOMI OKTOBER 2015

TIL
UDMØNTNING AF GRUNDKAPITAL TIL ALMENE
BOLIGER - OKTOBER 2015



INDHOLD:

UDMØNTNING AF KOMMUNAL GRUNDKAPITAL 2015 / 2016	S. 2
UDMØNTNINGSRUNDER 2015 / 2016	S. 3
VEJLEDENDE TIDSPLAN 2015 / 2016	S. 4
MIDLER DER UDMØNTES 2015 / 2016	S. 5
GRUNDKØBSLÅN	S. 6
RELEVANTE POLITIKKER, AFTALER OG BILAG	S. 8

UDMØNTNING AF KOMMUNAL GRUNDKAPITAL 2015 / 2016

Formålet med denne pjece er at redegøre for processen for udmøntningen af kommunal grundkapital til almene boliger i Københavns Kommune i 2015/2016. Pjecen beskriver desuden vilkårene for ansøgning om grundkøbslån. Kriterier og afleveringskrav er beskrevet i pjecen "Udmøntning af grundkapital til almene boliger - oktober 2015".

Budget 2015

I budgettet for 2015 har Borgerrepræsentationen afsat 235 mio. kr. i kommunal grundkapital til almene familieboliger, ungdomsboliger og bofællesskaber. En del af budgetmidlerne er afsat til konkrete projekter.

Overførselssagen 2014-2015 "Boligpakken"

I forbindelse med aftalen om Boligpakken i foråret 2015, afsatte Borgerrepræsentationen 252 mio. kr. i kommunal grundkapital til ca. 650 almene familieboliger og 450 almene ungdomsboliger.

Indenfor bevillingen er ca. 23 mio. kr. specifikt afsat til at fremme særlige koncepter, herunder bl.a. en "storbylandsby" og boliger til særligt udsatte grupper. Disse projekter forventes udbudt i 2016. Endvidere skal midlerne overordnet fremme almene boligprojekter med gode fællesarealer, familieboligprojekter med variation i boligstørrelserne samt bofællesskaber.

Samlet udmøntning af grundkapital

Samlet set udbydes de resterende midler fra budget 2015 og Boligpakken, svarende til i alt ca. 446 mio. kr. Midlerne er fordelt med 349 mio. kr. til ca. 1350 almene familieboliger samt 97 mio. kr. til ca. 930 ungdomsboliger. Endvidere udmøntes i denne runde ca. 17 - 41 mio. kr. til plejeboliger.

Løbende udmøntning

Boligprojekter, hvor der ansøges om kommunal grundkapital, samles som udgangspunkt til politisk forelæggelse tre gange årligt. Der er løbende mulighed for at indgå i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om konkrete projekter, ligesom der er mulighed for individuelt tilrettelagte forløb, hvis særlige forhold gør sig gældende.

Partnerskaber om almene boliger

Københavns Kommune ønsker at bidrage til udviklingen af nye boligformer og vil således også fremover imødekomme initiativer til at udvikle nye måder at bo i byen på.

Københavns Kommune har pr. august indbudt de almene boligorganisationer til at indgå særlige partnerskaber om almene boliger. Partnerskaberne har til formål at udvikle standardiserede boligkoncepter, der skal imødegå den stigende bolig efterspørgsel i København med billige boliger af god kvalitet.

Koncepterne udvælges på baggrund af følgende kriterier:

- Realiseringstid for boligerne
- Byggerationalitet / pris
- Kvalitet / nytænkning

De endelige deltagere i partnerskaberne udvælges af Borgerrepræsentationen i efteråret 2015. Der skal udvælges 1-3 partnerskaber. Det forventes, at der inden for rammerne af hvert enkelt partnerskab skal realiseres et stort antal boliger. De konkrete boligprojekter skal tillige opfylde og vurderes ud fra de generelle kriterier, der gælder for udmøntning af grundkapital, herunder grundens placering mv.

Det forventes at kommunal grundkapital til konkrete boligprojekter i regi af partnerskaberne vil blive udmøntet løbende.

I alt udbydes i denne udmøntning:

- 349 mio. kr. til ca. 1.350 almene familieboliger
- 97 mio. kr. til ca. 930 almene ungdomsboliger
- ca. 17 - 41 mio. kr. til 80-200 plejeboliger

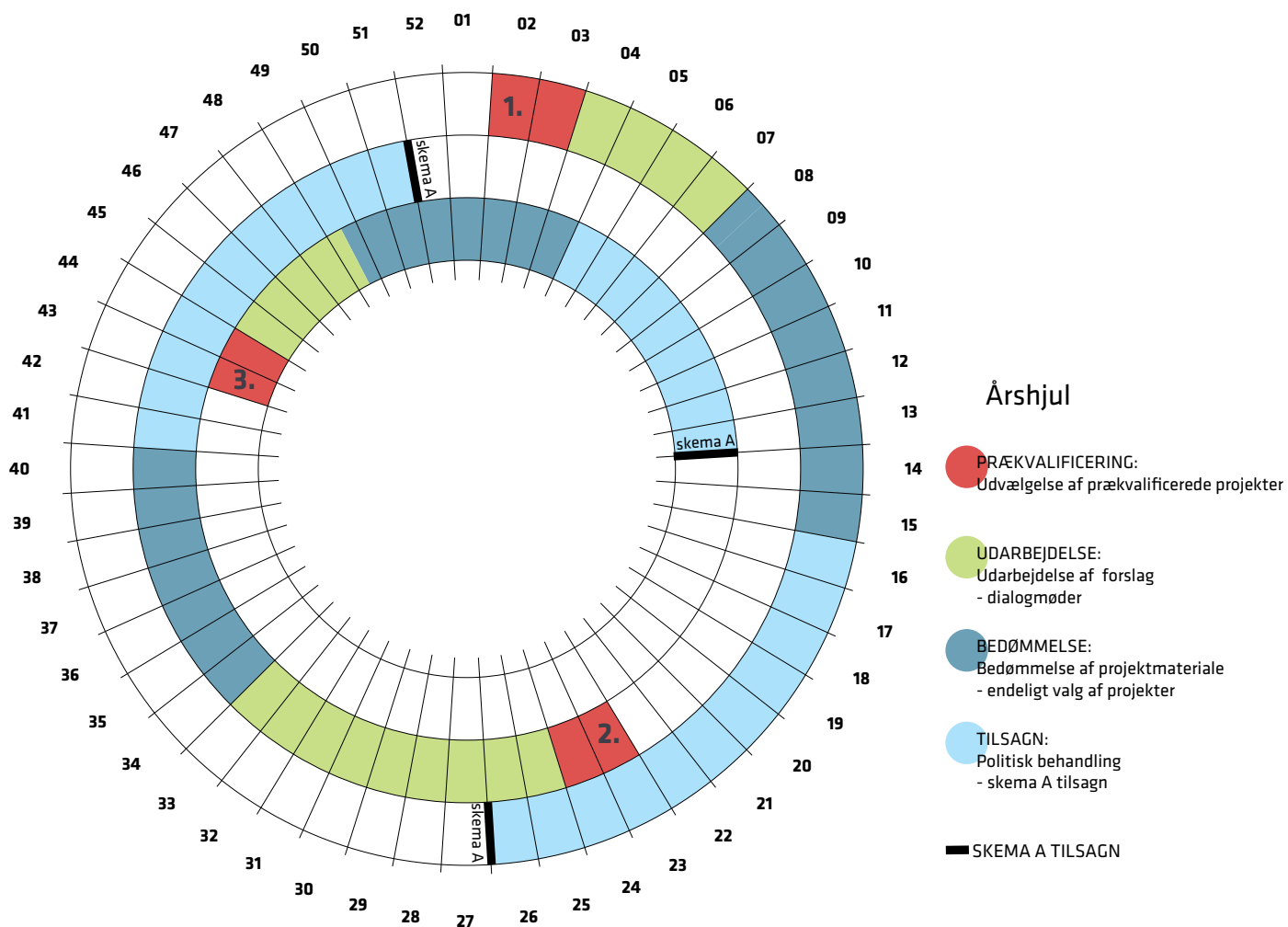
	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger for ældre	I alt
Samlet udmøntning	349 mio. kr.	97 mio. kr.	ca. 41 mio. kr.	487 mio. kr.
Svarende til antal boliger	1350 boliger	930 boliger	200 boliger	2480 boliger

UDMØNTNINGSRUNDER 2015 / 2016

Årets tre runder falder med start i januar, juni og oktober. Her vil der være afleveringsfrist for tilbudsgivere, der har udset sig en byggegrund og ønsker prækvalifikation.

I årshjulet nedenfor og i skemaet på modstående side, kan man se de vejledende datoer for rundernes fremdrift. Projekter der indleverer idéoplæg i oktober kan blive behandlet færdig til februar 2016.

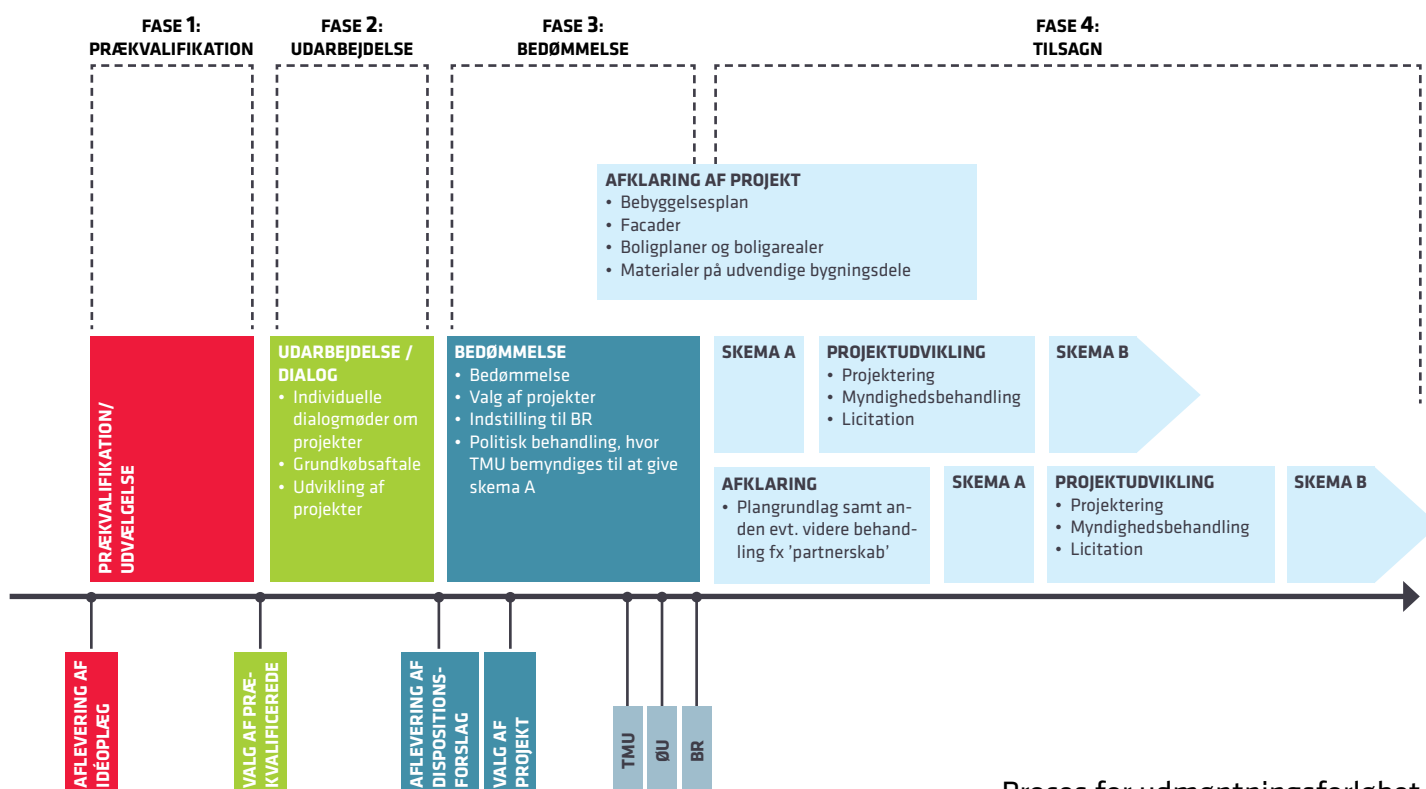
Mere omfattende projekter, som fx større plejeboligprojekter, kan springe en runde over og således indlevere idéoplæg i oktober 2015, men først blive behandlet færdig i juni 2016.



VEJLEDENDE TIDSPLAN 2015 / 2016

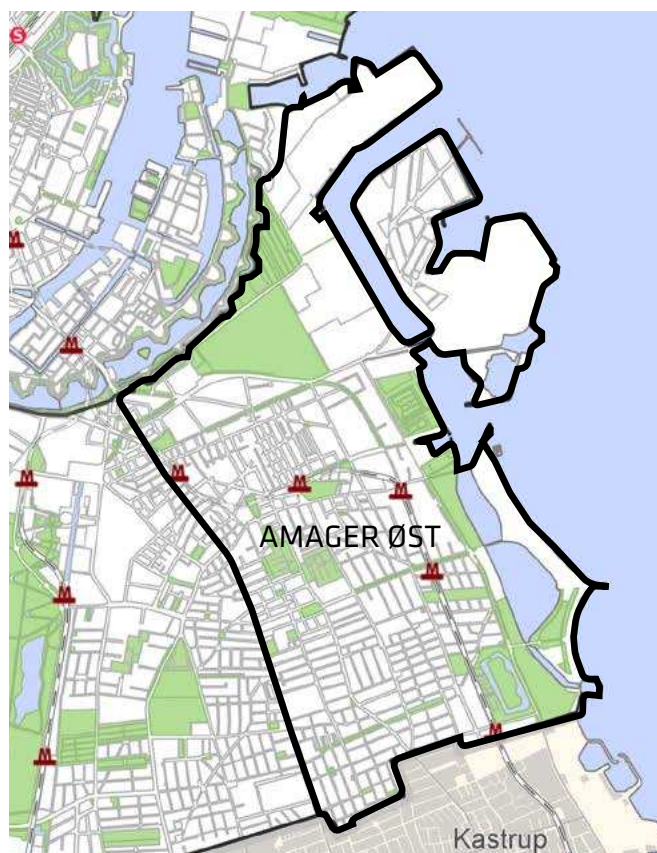
Vejledende tidsplan for familieboliger og ungdomsboliger:

Aktivitet og frist	Oktober	Januar	Juni
Annoncering	7. oktober 2015	December 2015	April 2016
Ansøgning om prækvalificering	3. november 2015	6. januar 2016	15. maj 2016
Meddelelse om prækvalificering til boligorganisationer	17. november 2015	16. januar 2016	1. juni 2016
Udarbejdelse af konkurrenceprojekt via dialogmøder (afleveringsfrist)	15. december 2015	16. februar 2016	8. august 2016
Bedømmelse og orientering til boligorganisationerne vedr. valg af projekter	19. januar 2016	15. marts 2016	5. september 2016
Afslutning af politisk behandling	April 2016	Juni 2016	November 2016
Center for Byplanlægning, Almene Boliger kan meddele skema A-tilsagn til boligorganisationerne	April 2016	Juni 2016	December 2016



Proces for udmøntningsforløbet

MIDLER DER UDMØNTES 2015 / 2016



Kortet viser bydelen Amager Øst

Udmøntning af grundkapital til plejeboliger

Borgerrepræsentationen har besluttet, at grundkapitalmidler til almene plejeboliger skal udbydes som den del af udmøntningsprocessen for grundkapital til almene familie- og ungdomsboliger. Almene plejeboliger har tidligere været udmøntet i regi af henholdsvis Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

De konkrete projekter for almene plejeboliger, skæve boliger og servicelovsboliger i oktoberrunden er gennemgået i det følgende.

Udmøntning i Oktoberrunden - Plejeboliger på Amager Øst

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen udbyder kommunal grundkapital til et nyt plejecenterbyggeri i nær gangafstand til en metrostation på Amager Øst - se kort ovenfor. Kommunen indbyder derfor til, i åben konkurrence at give bud med forslag til idéoplæg samt byg- og driftsherre.

Boligorganisationen skal tilvejebringe egnet grundareal med plads til ca. 80-200 plejeboliger i bydelen Amager Øst. Det endelige antal plejeboliger vil afhænge af projektforslagenes evne til at kombinere beliggenhed, grundstørrelse og funktionalitet. Der ligger dog vægt på, at det nye plejecenter får en så stor plejeboligkapacitet som muligt. Der kan

Vejledende tidsplan for plejeboliger:

Aktivitet og frist		Oktoberrunden
Annoncering		5. oktober 2015
Ansøgning om prækvalificering		3. december 2015
Meddelelse om prækvalificering til boligorganisationer		18. december 2015
Udarbejdelse af konkurrenceprojekt via dialogmøder (afleveringsfrist)		24. februar 2016
Bedømmelse og orientering til boligorganisationerne vedr. valg af projekter		Marts 2016
Afslutning af politisk behandling		Oktober 2016
Center for Byplanlægning, Almene Boliger kan meddele skema A-tilsagn til boligorganisationerne		Oktober 2016
Forventet aflevering af skema B		Juli 2017

også opføres to plejecenter byggerier inden for rammen/kapaciteten på 200 plejeboliger, hvert plejecenter skal minimum indeholde 80 plejeboliger.

Målgruppen er borgere med nedsat fysisk og/eller kognitiv funktionsevne. Til plejeboligerne skal tilknyttes fælles boligarealer og servicearealer.

Plejecenteret kan med fordel kombineres med eksempelvis senior-, familie-, ungdomsboliger og/eller kommunale institutioner mv., såfremt grundarealet giver mulighed herfor. Hensynet til plejecenterets funktionalitet og størrelse vil dog blive vægtet højest i bedømmelsen af de indkomne idéoplæg til prækvalifikation.

Se mere i bilag 4, hvor ekstra krav i forbindelse med prækvalifikation til plejecenteret er beskrevet. Læs også bilag 5 idéprogram for plejecenteret på Amager Øst, hvor kravene til det færdige byggeri fremgår. Se tillige henvisninger til generelle krav til plejeboliger i bilag 6.

Kontaktperson:

Thomas Gaard Lauridsen
Arkitekt, chefkonsulent
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Mobil 24 98 09 78
Mail mz11@suf.kk.dk

GRUNDKØBSLÅN

Folketinget har vedtaget Lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger mv. Lovændringen giver bl.a. kommunen mulighed for at yde et grundkøbslån med henblik på etablering af almene boliger i lokalplanlagte boligområder, hvor grundudgifterne ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumbeløbet.

Formålet med at anvende grundkøbslån til almene boligprojekter er at understøtte en alsidig boligsammensætning i byen. Lånet kan ydes til alle almene boligtyper, dvs. familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Borgerrepræsentationen har i forbindelse med Boligpakken afsat 300 mio. kr. til at yde grundkøbslån til almene boligprojekter i København i perioden 2015-2025.

Det ekstra grundkøbslån kan højst dække forskellen mellem 'normale' grundudgifter for alment byggeri og de samlede grundudgifter vedr. den aktuelle byggeret. En normal grundudgift fortolkes i loven som 20 % af maksimumbeløbet for almene familieboliger eksklusiv energitillæg (22.410 kr. i 2015), svarende til 4.482 kr. pr. m² boligareal. Projekter med grundpriser herover kan således ydes støtte. Der er ikke noget lovgivningsmæssigt maksimum for, hvor stort et grundkøbslån et projekt kan modtage.

Den egentlige tildeling af grundkøbslån til konkrete projekter indstilles til Borgerrepræsentationen af Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kriterier - udmøntning af grundkøbslån 2015 / 2016

Til brug for vurdering af relevansen af grundkøbslån for konkrete projekter anvendes et sæt kriterier, der understøtter målsætningen om en blandet boligsammensætning:

1. Beliggenhed

Der gives i udgangspunktet grundkøbslån til projekter, beliggende i områder, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Der tildeles som udgangspunkt ikke grundkøbslån til projekter i områder med over 25 % almene boliger. Projekter i områder med mange almene boliger (20-25 %) skal kunne bidrage positivt til området. I den sammenhæng er skoledistriktsgrænserne valgt som geografisk målestok.

2. Boligtype

Den påtænkte boligtype skal udgøre et passende tilskud til den øvrige boligsammensætning i området – eksempelvis ved at tilbyde en anden boligtype end den, der er dominerende i området.

3. Prissætning af grunden/byggeretten

En ekstern ejendomsvaluar skal vurdere grundens pris for at sikre et markedskonformt niveau. Endvidere vil Københavns Kommune vurdere, hvorvidt det ansøgte støttebeløb udgør en passende størrelse i forhold til den afsatte pulje.

Den endelige vurdering, af hvorvidt der indstilles grundkøbslån til et alment boligprojekt på en given grund, foretages på baggrund af en samlet vurdering på tværs af de tre kriterier. Det er dog en betingelse, at grunden er prissat på et markedskonformt niveau. Der vil fortsat være situationer, hvor der er behov for at indgå partnerskabsprojekter med boligorganisationer eller grundejere for at realisere konkrete projekter.

Ansøgning om grundkøbslån

Såfremt et projekt forudsætter grundkøbslån for at kunne realiseres, skal København Kommune ansøges herom. Det sker som led i den ordinære ansøgningsproces.

Forud for indsendelse af en egentlig prækvalifikationsansøgning skal der i forbindelse med et ønske om grundkøbslån tages kontakt til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling. Sammen med Økonomiforvaltningen gennemføres en indledende vurdering af placering, boligtype og grundpris, jf. ovenstående kriterier.

Såfremt det foreslåede projekt vurderes at opfylde kriterierne, kan Økonomiforvaltningen herefter afgive et administrativt forhåndstilsagn til grundkøbslån. Kontakt tidligt i processen skal sikre, at boligorganisationerne ikke udvikler projekter, der ikke vurderes levedygtige. Det administrative forhåndstilsagn er ikke en endelig godkendelse.

Herefter kan et projekt indsendes med henblik på prækvalifikation. Projekter, der indebærer grundkøbslån, følger herefter den samme bedømmelsesproces og de samme kvalitetskrav som andre typer projekter.

Såfremt prækvalifikation opnås, indsendes ansøgning om skema A samt en uddybende ansøgning om grundkøbslån. Herunder skal der bl.a. redegøres for købsaftale, aftalevilkår, betingelser mv., der kan have indflydelse af vurderingen af, hvorvidt grunden er markedskonformt prissat.

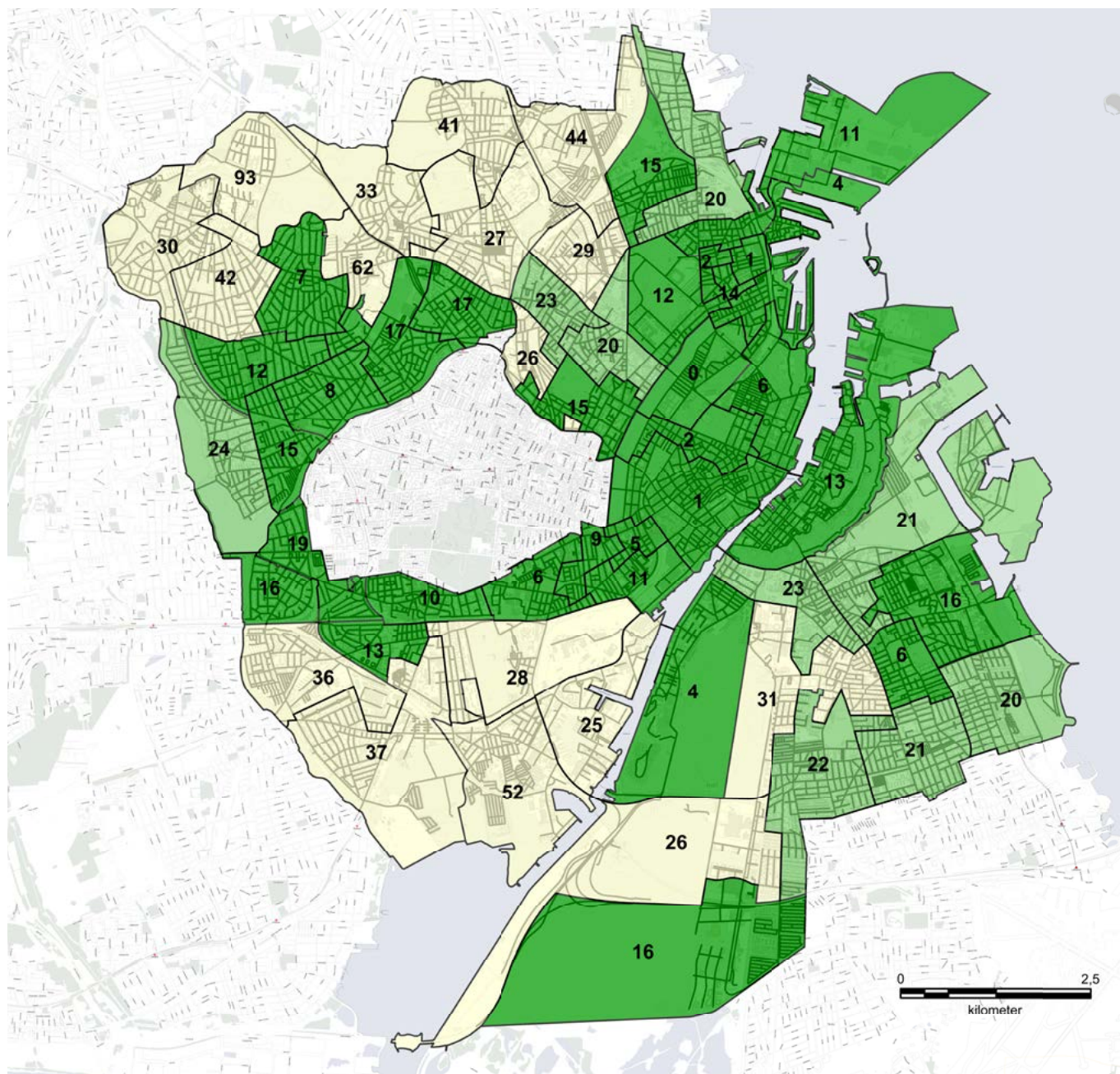
Den egentlige tildeling af grundkøbslån til konkrete projekter indstilles herefter til Borgerrepræsentationen af Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen sammen med indstilling om skema A-tilsagn til samme projekter. Såfremt grundkøbslånet tildeles, kommer dette til udbetaling i forbindelse med, at grundsælger overdrager grunden til boligorganisationen.

GRUNDKØBSLÅN

Forhåndstilsagn om grundkøbslån

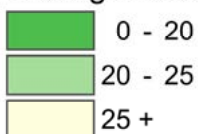
For at sikre boligorganisationerne de bedste muligheder for at indgå grundkøbsaftaler, kan der tidligt i processen gives et tilsagn fra Københavns kommune om en grund og den forventede pris er kvalificeret til tildeling af grundkøbslån.

Forhåndstilsagn kan opnås ved at indsende adresse, antal etagemeter, pris samt andre relevante forhold til Københavns Kommune.



Almene boliger fordelt på skolegrunddistrikter

Skolegrunddistrikter pr. 01.08.2015 og boliger pr. november 2014. Andel almene boliger i %



RELEVANTE POLITIKKER, AFTALER OG BILAG

HENVISNINGER

Kommuneplan 2015

www.kp15.kk.dk

Arkitekturpolitik

www.kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning

Boligpolitik

www.kk.dk/metropolformennesker

Miljø i Byggeri og Anlæg 2010

www.kk.dk/artikel/nye-almene-boliger

Bæredygtighed i Byggeri og Anlæg forventes at gælde fra 1. januar 2016 og erstatter Miljø i Byggeri og Anlæg 2010

Klimaplanen

www.kk.dk/artikel/co2-neutral-hovedstad

Skybrudsplanen

www.kk.dk/artikel/kobenhavn-skal-klædes-på-til-fremtidens-vej

Designguide til social bæredygtighed (dialogredskab)

www.kk.dk/artikel/renovering-af-almene-boliger

Delegeret bygherremodel

www.kk.dk/files/Delegeret-bygherre-rolle.pdf

Fremtidens plejeboliger - ti principper

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detaljeGid=1369

Sundhedspolitik (2015-2025)

www.kk.dk/artikel/%C3%A6ldrepolitik-2015-2018

Ældrepolitik (2015-2018)

<http://www.kk.dk/artikel/ældrepolitik-2015-2018>

Mad- og Måltidspolitik for ældre (2015-2025)

www.kk.dk/artikel/mad-og-m%C3%A5ltidspolitik-%C3%A6ldre-0

BILAG

Bilag 1: Proces og økonomi - Oktober 2015

www.kk.dk/

Bilag 2: Prækvalifikation - idéoplæg

www.kk.dk/

Bilag 3: Ansøgningsskema, Kommunal grundkapital

www.kk.dk/

Bilag 4: Krav til prækvalifikation til plejeboliger på Amager Øst

www.kk.dk/

Bilag 5: Idéprogram for plejeboliger på Amager Øst

www.kk.dk/

Bilag 6: Generelle krav til plejeboliger

(liste med henvisninger)

www.kk.dk/



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

KONTAKT

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Byplanlægning, Almene Boliger

Njalsgade 13

Postboks 348

1503 København V

Tel. 33 66 33 66

www.kk.dk