



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

... / Møde d. 16.12.2021, 17:30 / **Referat**

MØDEDATO: 16.12.2021, KL. 17:30

MØDESTED: BORGERREPRÆSENTATIONENS MØDESAL

Fremrykkede renoveringsprojekter og etablering af nye almene boliger

[Se alle bilag](#)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til renovering af fem almene boligafdelinger, herunder nedlæggelse af 69 almene boliger med henblik på sammenlægning, nedrivning af 388 almene boliger og etablering af 60 nye almene boliger samt kommunal støtte i form af grundkapitallån, kapitaltilførsler, og garantier for realkreditlån.

Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende det samlede projekt for den fysiske helhedsplan for afdelingen Frederikssundsvej / Peder Lykke Vej, Domea København, med nedrivning af 216 ældreboliger og 172 ungdomsboliger,
2. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Voldparken, fsb,
3. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Rosengade I, fsb,
4. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Valby Ejendomme, Boligforeningen 3B,
5. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Folehaven, Boligforeningen 3B, herunder nedlæggelse af 45 familieboliger, 11 ungdomsboliger og 13 enkeltværelser med henblik på etablering af 79 sammenlagte boliger, og Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at indstille dette til Indenrigs- og Boligministeriet,
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af grundkapitallån på 8 % af anskaffelsessummen til 60 nye familieboliger i



Borger
Erhverv
Brug byen

Politik
Om kommunen

7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde lån på 1,9 mio. kr. som kommunens andel af kapitaltilførsler, jf. bilag 3, under forudsætning af, at realkreditinstitutter, Landsbyggefonden og boligorganisationerne yder deres andel. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2021, jf. økonomiafsnittet,
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på op til 2.118,5 mio. kr. til renovering (inkl. 5 % regulering til energitiltag) og kloakrenovering samt nybyggeri, under forudsætning af at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det oplyste, jf. bilag 3,
9. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende de endelige projekter og anskaffessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste, jf. bilag 2 og 3.

Det forudsættes, at eventuelle merudgifter, som følge af sagen, afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

(Teknik- og Miljøudvalget)

Problemstilling

Regeringen indgik den 19. maj 2020 en bred aftale om grøn renovering af almene boliger. Aftalen omfatter en ekstraordinær stor investeringsramme i Landsbyggefonden i 2020 og 2021 med henblik på fremrykning og afvikling af renoveringsprojekter på ventelisten. I København omfattede ventelisten 42 fremrykkede renoveringsprojekter, hvor Borgerrepræsentationen (BR) tidligere har godkendt 27, heraf 19 i en samlet indstilling (BR 10. december 2020). Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget fem ansøgninger, som skal godkendes inden udgangen af 2021, for at udnytte støttemuligheden indenfor den ekstraordinære investeringsramme. Projekterne kræver Borgerrepræsentationens godkendelse, herunder af nedrivning og sammenlægning af boliger, den kommunale garanti, kapitaltilførsler samt grundkapitallån til 60 nye boliger, og garanti for lån til kloakrenovering i afdeling Folehaven.

Der resterer herefter ti projekter fra ventelisten, som skal færdigbehandles i et samarbejde mellem boligorganisation, den enkelte afdeling, forvaltningen og Landsbyggefonden efter 2021, jf. bilag 5. De fysiske helhedsplaner vil blive forelagt Borgerrepræsentationen til godkendelse, når de er færdigbehandlet.

Løsning

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget ansøgninger til renoveringsprojekter fra i alt fem afdelinger, der er klar til godkendelse i 2021. Den samlede byggesum for de fem



Borger
Erhverv
Brug byen

i bilag 2 og overholder de politisk vedtagne vilkår. Hvis projekterne bliver godkendt i 2021, vil de ikke få støtte af den ekstraordinære investeringsramme om kommunen ventelisten, og vil skulle søge støtte fra kommende års mindre investeringsrammer.

Renoveringsprojekternes indhold

Ansøgningmaterialet er udarbejdet over kort tid og er derfor behæftet med større usikkerhed end sædvanligt. Forvaltningen vurderer dog, at projekterne er tilstrækkeligt belyst. Der kan dog være behov for flere afklaringer mellem skema A og skema B end sædvanligt. Ved større økonomiske eller indholdsmæssige ændringer vil projekterne blive forelagt til fornyet politisk godkendelse.

Gennemførelse af projekterne vil sikre en nødvendig renovering og fremtidssikring af afdelingerne og omfatter genopretning af byggeskader, fx på facader og installationer, energioptimering og øget boligkvalitet, fx gennem renovering af altaner, køkkener, bad og udearealer. Et overblik og beskrivelse af renoveringer kan ses i bilag 2.

Vedrørende sammenlægning af boliger i afdeling Folehaven

Renoveringsprojektet i afdeling Folehaven, 3B, indebærer nedlæggelse af 69 boliger med henblik på etablering af 79 sammenlagte familieboliger, hvoraf 20 indrettes som tilgængelighedsboliger. Der nedlægges boliger og herunder små boliger med utidssvarende indretning som eksempelvis 13 enkeltværelser uden eget køkken. Formålet er at fremtidssikre afdelingen blandt andet med henblik på at understøtte en blandet beboersammensætning gennem et mere varieret boligudbud.

Det bemærkes, at forslag til ændring af lov om almene boliger, der ventes vedtaget inden den 1. december 2021, betyder, at afdeling Folehaven bliver defineret som et såkaldt forebyggelsesområde på baggrund af de statslige kriterier: Lav gennemsnitlig indkomst, andel af dømte og antallet af beboere med ikke-vestlig herkomst.

Tabet af boliger ved sammenlægning, herunder i forhold til den boligsociale anvisning, kompenseres ved etablering af de 60 nye tagboliger. Det bemærkes, at kommunens anvisningsrettigheder vil være meget begrænsede i et forebyggelsesområde.

Ifølge lov om almene boliger skal sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder godkendes af Indenrigs- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Ministeriet kan kun godkende sammenlægninger i en boligafdeling, hvis der enten er udlejningsvanskeligheder eller sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning.

Godkender Borgerrepræsentationen sammenlægningerne i afdelingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen indstille til Indenrigs- og Boligministeriet, at ministeriet godkender sammenlægningerne under henvisning til behovet for en blandet beboersammensætning i afdelingen.



Borger
Erhverv
Brug byen

Politik
Om kommunen

darlige tortatning. Det har siden vist sig, at nedrivning af højhuset plejecenteret også nedrives, hvilket er godkendt af Borgerrepræsentationen den 24. juni 2021. Udvidelsen af projektet med nedrivning af plejecentret ændrer projektøkonomien, og det samlede projekt forelægges derfor Borgerrepræsentationen på ny.

Renoveringsprojektet i afdeling Frederikssundsvej / Peder Lykke Vej vedrører således nedrivning af alle bygninger på Peder Lykke Vej 61 – 65, der omfatter et pleje- og dagcenter med 148 ældreboliger og "Højhuset" med 68 ældreboliger og 172 ungdomsboliger, i alt 388 almene boliger. De 8 familieboliger på Frederikssundsvej bevares. Der er en lokalplan under udarbejdelse, som blandt andet skal muliggøre nye plejeboliger og et mindre antal andre nye boliger. Nedrivning af almene boliger skal godkendes af Indenrigs- og Boligministeriet, som allerede har godkendt nedrivningen af højhuset.

Vedrørende huslejekonsekvens i forlængelse af renoveringsprojekterne

Den fremtidige leje vil variere mellem de enkelte projekter og er afhængig af hidtidigt lejeniveau, renoveringens omfang samt Landsbyggefondens støtte til huslejen. I en enkelt afdeling vil lejen være uændret og i de andre afdelinger vil den stige med henholdsvis ca. 8 %, 25 %, 33 % og 44 %. Det kommer af, at der er enkelte afdelinger, hvor der er behov for omfattende renoveringer som følge af udtjente bygningsdele og indeklimaproblemer i boligerne. Afdelingerne vil efter renoveringen fortsat have en lavere leje sammenlignet med nye almene boliger, som i dag opføres med en leje på ca. 1.200-1.300 kr./m². Et overblik over huslejestigningerne for afdelingerne fremgår af et skema i bilag 2, s. 3.

Beboerdemokrati

Alle projekter forventes at have været forelagt boligorganisationernes bestyrelser og afdelingsmøder til beslutning inden Borgerrepræsentationens godkendelse. Såfremt et afdelingsmøde ikke godkender et projekt, kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om blandt andet større renoveringsarbejder, jf. Almenboliglovens § 37 stk. 4-7. Det er en betingelse for den øverste myndigheds adgang til at træffe en sådan afgørelse, at arbejderne er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. Beslutningen skal indberettes til Indenrigs- og Boligministeriet.

Grøn revurdering

I forlængelse af den grønne boligaftale skal alle renoveringsprojekter igennem en grøn revurdering for at kunne få støtte fra Landsbyggefonden. Resultaterne af dette i krav om energibesparende tiltag, indarbejdes disse i projekterne. Udgiften til energibesparende tiltag må maksimalt øge den støtteberettigede del af anlægsudgiften med ca. 5 %.



omfattende renoveringer skal DGNB-sølv certificeres, Svanemærket. Om kommunen de efter de krav, som Borgerrepræsentationen besluttede den 24. juni 2020, og mindre omfattende renoveringer skal opfylde de reviderede miljøkrav til anlæg og mindre byggeri, som Borgerrepræsentationen vedtog den 23. september 2021.

Økonomi

Hvis Borgerrepræsentationen godkender de fremrykkede renoveringsprojekter og nybyggeriet, indebærer det, at kommunen også accepterer at medvirke til projekternes gennemførelse ved at stille garanti for lån til renoveringsprojekterne og nybyggeriet og ved at yde lån til kapitaltilførsler og lån til grundkapital.

Kommunal garanti for lån til renoveringsprojekterne

Kommunens garantistillelse er en forudsætning for, at Landsbyggefonden vil yde støtte i form af regaranti og ydelsesstøtte til de indstillede renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens regler herom.

Garantibehovet er anslået til 100 % af den samlede ansøgte byggeudgift. Størrelsen på garantierne afklares endeligt med boligorganisationerne og långiverne inden for den afsatte ramme i forbindelse med byggeregnskabet. Landsbyggefonden re garanterer for 50 % af kommunens garanti for de støttede lån på i alt 742 mio. kr. Kommunens samlede nettogaranti vil derfor maksimalt udgøre 371 mio. kr. af de samlede støttede lån til renoveringsprojekterne.

Kapitaltilførsler til renoveringsprojekterne

En kapitaltilførsel er et rente- og afdragsfrit lån, der bidrager til at reducere huslejestigningerne ved at finansiere dele af renoveringen eller løse andre økonomiske problemer i afdelingen. Den enkelte kapitaltilførsel består af bidrag fra Landsbyggefonden, kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet. Landsbyggefonden bidrager med 2/5 og de øvrige med hver 1/5. Behovet for kapitaltilførsler afgøres i forbindelse med ansøgningen, når projektets indhold er afklaret med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har vurderet, at der er behov for kapitaltilførsler til fem projekter. Kapitaltilførslen tilbagebetales, når Landsbyggefonden vurderer, at afdelingen har mulighed for det. Lån til kapitaltilførsler til de fremrykkede projekter i 2021 ydes fra de resterende midler afsat til renovering af almene boliger i Budget 2013 (Borgerrepræsentationen 4. oktober 2012) (A, B, F, I, Ø) og finansieres af Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) (bilag 4). Der resterer 14,3 mio. kr. af puljen til renoveringsprojekter efter bevilling af 1,9 mio. kr. til de fem fremrykkede renoveringssager.



vurderer, at garantien for realkreditlånet til nybyggeriet maksimalt 7 mio. kr. Grundkapitallånet etableres ved et rentefrit kommunalt lån til Landsbyggefonden, som udbetaler lånet til den almene afdeling. Grundkapitallånet skal afdrages af den almene boligafdeling senest efter 50 år. Lån til grundkapital til nybyggeri er afsat i Budget 2017 (Borgerrepræsentationen 13. september 2016) (A, B, C, F, I, O, V, Ø og løsgænger Kasper Heumann Kristensen). Det kommunale grundkapitallån er 11,3 mio. kr. (inkl. 5 % til reguleringer). Se tabellen nedenfor.

Tabel lån til kapitaltilførsel og grundkapital. Finansbevilling - frigivelse af midler

Udvalg	At-punkt	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr.	
					År 2021	I alt
TMU	4.	Kapitaltilførsel til 5 almene boligafdelinger	Finansposter	8.32.24.5	1.910	1.910
TMU	5.	Grundkapitallån til nye almene boliger	Finansposter	8.32.24.5	11.280	11.280
I alt		-	-	-	13.190	13.190

TMU = Teknik- og Miljøudvalget

Fælles for den kommunale garantistillelse for renoveringsprojekterne og nybyggeriet er, at garantierne er såkaldte eventualforpligtelser, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi. Garantierne kommer kun til udbetaling, såfremt en afdeling ikke selv kan betale ydelserne på lånet. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantierne vil komme til udbetaling.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt indstillingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn inden udgangen af 2021.

Inden igangsætning af renoveringerne og nybyggeriet skal forvaltningen godkende de endelige projekter. De første renoveringsarbejder forventes at kunne påbegyndes i 2022.



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

af boligsammenlægningerne i afdeling Folehaven, Boligforeningerne i Om kommunen

Søren Wille

/Karsten Biering Nielsen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende det samlede projekt for den fysiske helhedsplan for afdelingen Frederikssundsvej / Peder Lykke Vej, Domea København, med nedrivning af 216 ældreboliger og 172 ungdomsboliger,
2. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Voldparken, fsb,
3. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Rosengade I, fsb,
4. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Valby Ejendomme, Boligforeningen 3B,
5. at godkende den fysiske helhedsplan for afdeling Folehaven, Boligforeningen 3B, herunder nedlæggelse af 45 familieboliger, 11 ungdomsboliger og 13 enkeltværelser med henblik på etablering af 79 sammenlagte boliger, og Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at indstille dette til Indenrigs- og Boligministeriet,
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af grundkapitallån på 8 % af anskaffelsessummen til 60 nye familieboliger i afdeling Folehaven, Boligforeningen 3B, svarende til i alt op til 11,3 mio. kr. (inklusive 5 % regulering). Beløbet frigives på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2021, jf. økonomiafsnittet,
7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde lån på 1,9 mio. kr. som kommunens andel af kapitaltilførsler, jf. bilag 3, under forudsætning af, at realkreditinstitutter, Landsbyggefonden og boligorganisationerne yder deres andel. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2021, jf. økonomiafsnittet,
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på op til 2.118,5 mio. kr. til renovering (inkl. 5 % regulering til energitiltag) og kloakrenovering samt nybyggeri, under forudsætning af at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det oplyste, jf. bilag 3,
9. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste, jf. bilag 2 og 3.



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Borgerrepræsentationen uden
Om kommunen

Indstillingen blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

"For partierne er det afgørende, at der sikres reelle beboerdemokratiske processer i forbindelse med de fremrykkede renoveringssager. Herunder ønsker Partierne, at beboerne sikres mulighed for at stille ændringsforslag og dermed få reel indflydelse på de alternativer, der kan vælges mellem. Partierne mener også, at der ved store huslejestigninger bør sikres permanente genhusningsmuligheder for beboere, der ikke kan blive boende efter huslejestigningerne."

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget forudsætter, at eventuelle merudgifter, som følge af sagen, afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 7. december 2021

Økonomiudvalget besluttede at oversende indstillingen med udvalgets erklæring til behandling i Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 16. december 2021

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Om kommunen

"For partierne er det afgørende, at der sikres reelle beboerdemokratiske processer i forbindelse med de fremrykkede renoveringssager. Herunder ønsker Partierne, at beboerne sikres mulighed for at stille ændringsforslag og dermed få reel indflydelse på de alternativer, der kan vælges mellem. Partierne mener også, at der ved store huslejestigninger bør sikres permanente genhusningsmuligheder for beboere, der ikke kan blive boende efter huslejestigningerne."

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over den politiske behandling

Bilag 2 - Renovering af almene boliger 2021 - projektbeskrivelser

Bilag 3 - Kommunal støtte i form af grundkapital, kapitaltilførsel og garanti

Bilag 4 - Status for anvendelse af renoveringsmidler i Budget 2013

Bilag 5 - Status på fremrykkede renoveringer omfattet af aftale om grøn renovering

Til top



Kontakt Københavns Kommune

 33 66 33 66

Find andre kontakter her

CVR-nummer 64942212



[Digital Post](#)

[Databeskyttelse](#)

[Job](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

[Om hjemmesiden](#)

[English](#)

[Cookiepolitik](#)

[Cookieindstillinger](#)

[Borger](#)

[Erhverv](#)

[Brug byen](#)

[Politik](#)

[Om kommunen](#)

