



Bilag 2

Procesbeskrivelse for implementering af kriterier for tildeling af grundkøbslån til almene boliger

Baggrund

Formålet med grundkøbslån til almene boligprojekter er at opnå placeringer af almene boliger, hvor det ellers ikke ville have været muligt, på grund af en grundpris, der ikke kan rummes inden for maksimumbeløbet for alment nybyggeri. Redskabet understøtter således målsætningen om en blandet boligsammensætning.

Notatet redegør for, hvordan mulighederne for at yde grundkøbslån implementeres i den eksisterende udbudsproces for kommunal grundkapital samt hvilke kriterier der bringes i anvendelse i den forbindelse.

Implementering

I den eksisterende udmøntningsproces for kommunal grundkapital til almene boliger udbydes midlerne under konkurrencemæssige forhold. Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt udmøntningskriterier for udvælgelse af almene boligprojekter. Den kommunale grundkapital andrager for tiden 10 pct. af anskaffelsessummen, og ydes som et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån til boligorganisationen.

Gennem de nuværende udbudsrunder sikres det, at Københavns Kommunes kvalitetskrav til almene boliger opretholdes gennem udvælgelse, bedømmelse og senere dialog om den videre projektudvikling. Der vil dog fortsat være situationer, hvor der er behov for at indgå partnerskabsprojekter med boligorganisationer eller grundejere for at realisere konkrete projekter.

Formålet med at indarbejde muligheden for grundkøbslån i den eksisterende udmøntningsproces er, at de eksisterende udbudsmæssige vilkår opretholdes for alle projekter – både projekter der ikke modtager støtte til grund, såvel som projekter der modtager støtte til grund.

Hermed kan det sikres, at de samme kriterier for udvælgelse af almene boligprojekter finder anvendelse for samtlige almene boliger, og dermed at bebyggelseselementet i et projekt ligestilles andre projekter – uanset om projektets placering er støttet økonomisk eller ej.

13-03-2015

Sagsnr.
2015-0028747

Dokumentnr.
2015-0028747-2

Christian Friis Binzer

Almene Boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
BY7M@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Procestrin	Handling	Beslutningsfora
Tilsagn	<p>Såfremt projektet vurderes klar til at gå i licitation, tildeles skema A administrativt.</p> <p>Såfremt det vurderes, at projektet har behov for videre udvikling, afklares udestående forhold før skema A tildeles.</p> <p><i>Grundsælger overdrager normalt grunden til boligorganisationen efter gennemført projektering, licitation og tildeling af skema B.</i></p>	<p>TMF tildeler skema A på bemyndigelse fra BR.</p> <p>TMF fører dialogen med bygherre om udvikling af projektet.</p> <p><i>TMF varetager udbetalingen af grundkøbslån</i></p>

Kriterier for indledende udvælgelse af boligprojekter, herunder forhåndstilsagn til grundkøbslån

Hvis projektet indebærer en ansøgning om grundkøbslån, anvendes følgende kriterier. Tilsvarende kriterier (kriterium nr. 3 undtaget) finder allerede i dag anvendelse som en rettesnor i forbindelse med vurderinger af, om almene boligprojekter bør tildeles den ordinære støtte til opførelse af boliger – den kommunale grundkapital.

Kriterium	Vurdering
Beliggenhed	<p>Ligger projektet i et område (afgrænset ved skoledistriktet), hvor der i forvejen er en høj andel almene boliger?</p> <p>Der vil som udgangspunkt ikke blive givet tilsagn om grundkøbslån til projekter, der ligger i områder, hvor den almene boligandel overstiger 30 pct.</p> <p>For projekter der ligger i områder, hvor den almene boligandel er mellem 20-30 pct., er det endvidere en betingelse, at projektet ikke bidrager boligsocialt negativt til området (fx ved at indgå i et projekt, der blander almene og private boliger eller ved at udgøre et positivt bidrag til området på anden vis).</p>
Boligtype	<p>Vil den påtænkte boligtype udgøre et passende positivt tilskud til den øvrige boligsammensætning i området. Fx ved at bidrage med boliger i en anden størrelse eller type af den, der er dominerede i området.</p>
Prissætning af grunden	<p>I henhold til bestemmelserne i lovforslaget, skal kommunen sikre, at grunden er prissat markedskonformt. Der skal i den forbindelse foretages en vurdering af grundens/byggerettens pris af en ekstern mægler på opdrag af Københavns Kommune.</p> <p>Som supplement hertil vil det vurderes, om det ansøgte støttebeløb er af en passende størrelse set i forhold til den afsatte pulje på 300 mio. kr. over en ti-årig periode.</p>

Jf. beliggenhed

Den almene boligandel i ”nærområdet” afgrænset i denne sammenhæng ved skoledistriktet. Alt afhængigt af hvilken geografisk målestok der benyttes, kan et områdets nærmiljø fremstå meget forskelligt. For at skabe et billede af, hvor mange almene boliger der er i den omgivende del af byen, opgøres andelen af almene boliger pr. skoledistrikt. Dels giver opgørelsen pr. skoledistrikt et billede i en relevant geografisk skala, dels er folkeskolerne et væsentligt mødested for en stor del af byens beboere.

Jf. boligtype

Projektet vurderes ud fra hvilken boligtype, der er tiltænkt, sammenholdt med den øvrige boligsammensætning i området. Formålet er, at den valgte boligtype skal kunne udgøre et positivt bidrag til den samlede boligsammensætning i området ved at tilføre en variation i boligtyper og beboersammensætning.

Er området fx karakteriseret ved primært at bestå af 2-værelseslejligheder, kan et projektet med større lejligheder eller med en variation af boligstørrelser bidrage til området ved at tiltrække andre beboertyper. Ligeledes kan fx et ungdomsboligprojekt bidrage aktivt til et nærmiljø ellers domineret af familieboliger.

Jf. prissætning

Den endelig vurdering af ansøgning om grundkøbslån foretages på baggrund af en samlet konkret vurdering af de tre kriterier, idet fx hensyn til boligtype og forventet beboersammensætning kan opveje en placering, der under andre omstændigheder ville være mindre velegnet.

For at begrænse risikoen for at almene boligorganisationer, med støtte fra kommunerne, betaler mere end markedsprisen, skal kommunen over for ministeren for by, bolig og landdistrikter, kunne dokumentere, at prisen på en byggegrund er markedskonform, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt ville kunne opnås på andre arealer i det pågældende område. Dette er dog således en forudsætning for at modtage grundkøbslån.