

Mødesagsfremstilling

Fællesforvaltningen

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

Mødedato: 15-12-2010	Dato: 19-11-2010
Sag nr.: ØU 315	Sagsbehandler: Esben Maasbøl

Kompetence: Fagudvalg Økonomiudvalget Kommunalbestyrelsen

J.nr.: 10.05233

RKE og AKB, Projektbeskrivelse og skema A, almene familieboliger Brunevang 101 - 155

Sagsbeskrivelse:

KAB har som forretningsfører for boligselskaberne RKE og AKB i brev af 24. november 2010 med bilag anmodet om Kommunalbestyrelsens behandling og godkendelse af skema A-ansøgning vedrørende opførelse af 84 almene familieboliger på ejendommen Brunevang 101 – 155 (Danmarksgrunden).

Der vil blive oprettet to nye boligafdelinger, og de 84 familieboliger fordeles med 42 boliger i hver afdeling.

Projektet:

Byggeriet er en del af et koncept for nyt alment byggeri kaldet Almenbolig+.

Almenbolig+ konceptet går ud på at bygge rationelt og industrialiseret byggeri udbudt i større enheder, således at den samlede anlægssum forventes at kunne holdes 10 % under gældende rammebeløb for opførelse af almene familieboliger. Der er i forsøgsordningen lagt op til opførelse af 2000 boliger. Der har hidtil været udbudt 880 boliger i 3 forskellige rammeudbud. Det aktuelle projekt vil derfor indgå i et kommende rammeudbud, der forventes udbudt i 1. halvår af 2011.

AlmenBolig+ er desuden baseret på en stor grad af beboermedvirken i den daglige drift, idet det overlades til den enkelte beboer at stå for indvendig og delvis udvendig vedligeholdelse, samt renholdelse og snerydning af veje og stier - i lighed med private boligejere. Herudover skal beboerne stå for en stor del af beboerdemokratiets forvaltning. På denne måde holdes den samlede husleje på et niveau op til 30 % under normalt huslejeniveau for nyt alment boligbyggeri.

Indenrigs- og Socialministeriet har godkendt forsøgsprojektet. Indenrigs- og Socialministeriet har bl.a. betinget sin godkendelse af projektet af, at lejerne informeres grundigt om alle særlige forhold og forpligtelser, herunder særligt i deltagelse i udvendig og indvendig vedligeholdelse, at der i henhold til gældende regler foretages passende henlæggelser til dækning af periodisk planlagt vedligeholdelse, og at der ved den videre tilrettelæggelse af forsøget sikres en rimelig hensyntagen til lejere, f.eks. ældre og handicappede, der ikke helt eller kun delvist er i stand til at deltage i den udvidede beboerdeltagelse.

Byggeriet opfylder formålsbestemmelsen i lokalplan 109 for Danmarksgrunden om etagebyggeri, men afviger fra lokalplanens bestemmelser for byggeriets størrelse og ydre fremtræden. Der er givet dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 109 vedrørende byggeriets størrelse og ydre fremtræden i Teknik- og Miljøudvalgets møde den 7. december 2010.

Bebyggelsens samlede etageareal er på ca. 8.480 m². Bebyggelsen er i 3 etager og grupperer sig som i alt 7 blokke af varierende længder.

Byggeriet er opført uden elevatorer men med udvendig trappe til lejemålene i 1. sal.

Byggeriet opføres som lavenergiklasse I, og samtlige materialer i byggeriet er valgt ud fra forsøgskonceptets krav om kvalitet og lange vedligeholdelsesintervaller. Facader fremstår i naturskifer, og vinduer og facadedøre i træ/aluprofiler, mens sadeltaget er udført med tagpap.

Anlægsøkonomi:

KAB har fremlagt betinget grundkøbsaftale på ejendommen.

Den samlede anskaffelsessum er opgjort til 166.459.200 kr. Udgifterne fordeler sig afrundet til t.kr. som følger:

Grundudgifter inkl. tilslutning:	32.482.000 kr.
Håndværkerudgifter	112.952.000 kr.
Omkostninger	18.200.000 kr.
Gebyrer	<u>2.826.000 kr.</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>166.460.000 kr.</u>

Boligernes anlægssum finansieres med 7 % kommunal grundkapital 11.652.200 kr., der frigives ved skema A-godkendelse, 2 % beboerindskud 3.329.200 kr. og 91 % realkreditlån 151.478.600 kr.

Den endelige anlægssum fastlægges i forbindelse med godkendelsen af skema B.

Kommunen skal endvidere garantere for den del af realkreditlånet, som overstiger 60 % af ejendommens værdi. Ejendomsværdien fastsættes af realkreditinstituttet. Ved en ejendomsværdi svarende til anskaffelsessummen vil garantien udgøre 51.602.000 kr.

Husleje:

Huslejen for boligerne er anslået til 831 kr. pr. m² pr. år, således at huslejen eksklusive forbrugsudgifter udgør:

Bolig på 85 m ²	= 5.886 kr.
Bolig på 90 m ²	= 6.233 kr.
Bolig på 104 m ²	= 7.202 kr.
Bolig på 125 m ²	= 8.656 kr.

Udlejning:

Ifølge almenboliglovens § 60 kan kommunalbestyrelse og boligselskab indgå aftale om 100 % fleksibel udlejning, dvs. udlejning efter særlige kriterier.

KAB har foreslået følgende udlejningskriterier, som skal aftales med Rødovre Kommune:

- Børnefamilier med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen vedligeholdelse og egenindsats
- Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egenvedligeholdelse
- Boligsøgende med ønske om at indgå i et socialt fællesskab
- Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger
- Boligsøgende med beskæftigelse beliggende i kommunen

Den fleksible udlejning foreslås administreret ved, at de boligsøgende udfylder en "selvangivelse" med angivelse af, hvilke kriterier de opfylder i høj grad, i nogen grad eller slet ikke samt med begrundelse for ønsket om at bo i AlmenBolig+. Administrator vurderer på baggrund af skemaet, hvilke boligsøgende, der er berettiget til at få fortrinsret til boligerne efter de aftalte kriterier. Hvis to boligsøgende opfylder disse kriterier i samme omfang, afgør ventelisteanciennitet, hvem der får tilbudt boligen.

Kommunen vil i forbindelse med indgåelse af nye udlejningsaftaler med boligorganisationerne i 2011 tage stilling til kriterier for udlejning, og hvorvidt kommunen ønsker anvisning til boligerne.

Lovgrundlag/aftalegrundlag/andet:

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. nr. 1040 af 1. september 2010.

Bekendtgørelse af lov om støtte til almene boliger m.v. nr. 1288 af 11. december 2009.

Økonomiske konsekvenser/andre konsekvenser:

Se ovenfor under anlægsøkonomi.

Der er ikke afsat rådighedsbeløb på anlægsbudgettet til projektet, hvorfor der i 2011 skal afsættes et rådighedsbeløb på 11.600.000 kr. finansieret af kassen.

Med hensyn til kommunens garantistillelse vil størrelsen af garantien først foreligge ved kommunens behandling af skema C.

Tidsplan:

Kommunens godkendelse af Skema A	december 2010
Udbud og bedømmelse	foråret 2011
Indgåelse af rammeaftale med entreprenør	juni/juli 2011
Indsendelse af skema B	september 2011
Kommunal godkendelse af skema B	oktober 2011
Byggestart	januar 2012
Aflevering	januar 2013

Konklusion/anbefaling/indstilling:

Fællesforvaltningen indstiller, at kommunalbestyrelsen godkender skema A vedrørende opførelse af 84 almene familieboliger på Brunevang 101 – 155, at tilsagnet meddeles på de almindelige betingelser, som fremgår af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 1288 af 11. december 2009 §§ 31 - 35, at kommunalbestyrelsen godkender en estimeret årlig husleje på kr. 831 pr. m2 ekskl. forbrug, at der afsættes rådighedsbeløb i 2011 på 11.652.200 kr. der finansieres af kassen, og at der gives en anlægsbevilling på 11.652.200 kr. til frigivelse af rådighedsbeløb til indbetaling af grundkapitallån.

Esben Maasbøl

Bilag tilknyttet mødesagsfremstillingen på KB-nettet:

Brev af 24. november 2010 fra KAB på vegne af RKE og AKB inkl. bilag. (10.05233-010)

Bilag fysisk på sagen:

Brev af 24. november 2010 fra KAB på vegne af RKE og AKB inkl. bilag.