



Bilag 5 – Status på almene boliger

Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal bestå af almene boliger. For at nå denne målsætning skal der, når der tages højde for Københavns befolkningstilvækst, etableres 8.200 almene boliger inden 2025

Der er siden 2011 afsat midler til ca. 6.000 ud af de 8.200 boliger i politiske aftaler. Af disse er ca. 1.750 boliger pr. 1. april 2016 endnu ikke udmøntet i konkrete projekter.

Fremdrift på almene boliger

Restbevilling

Den udisponerede restbevilling på ca. 342 mio. kr. skal muliggøre opførelse af ca. 1.750 almene boliger heraf ca. 1.110 familieboliger og ca. 640 ungdomsboliger.

Korrigeres restbevillingen for indgåede aftaler og reservationer er der på nuværende tidspunkt ikke udisponerede midler til almene ungdomsboliger, hvilket forvaltningen har taget højde for i seneste udmøntningspjece for grundkapital til almene boliger, hvor der kun udmøntes grundkapital til nye almene familieboliger. Af tabel 1 fremgår status på midler afsat til almene boliger:

Tabel 1. Status på afsatte midler

Status	Antal boliger
Almene boliger, der er ibrugtaget siden 2011 (inkl. projekter tilkendt skema C (endeligt støttetilsagn - godkendelse af byggeregnskab).	Ca. 1.100*
Der er disponeret/reserveret grundkapitalmidler til konkrete projekter, som enten er i en indledende dialogproces, har fået prækvalifikation (udvalgt af bedømmelsesudvalget), skema A (støttetilsagn - byggeprojekt) og skema B (støttetilsagn - godkendelse af licitationsresultat).	Ca. 4.280
Udisponerede midler	Ca. 1.750

*Størstedelen af disse boliger er finansieret af midler fra før budgetaftale 2011 og indgår derfor ikke i de 6.000 boliger.

Det forventede forbrug af grundkapitalmidler fordelt på budgetår og status fremgår af figur 1. Budgetaftale og overførselssag for det enkelte er sammenlagt. Eksempelvis indgår midler fra både budget 2014 og overførselssagen 2013-2014 under 2014.

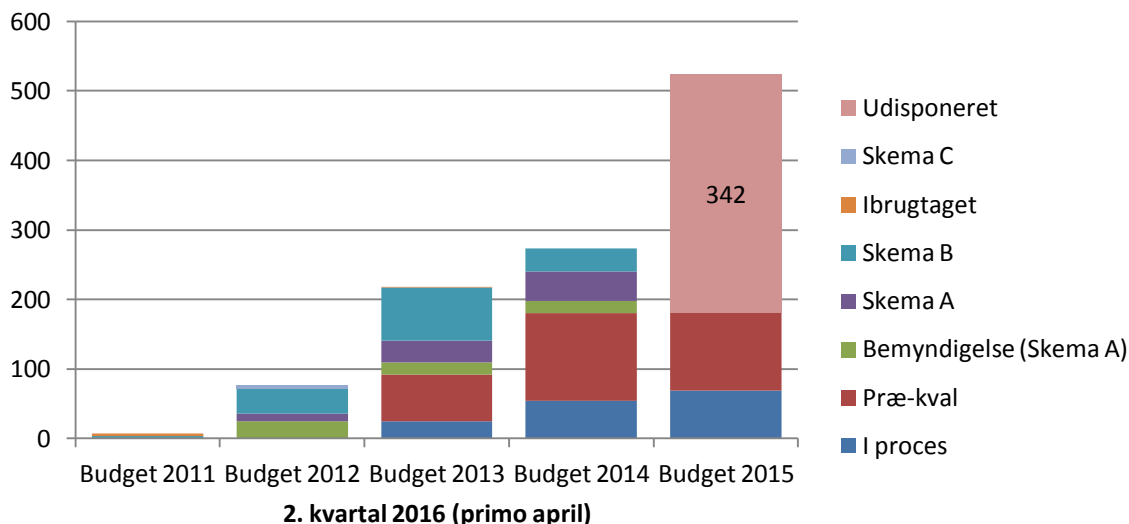
Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
EW6S@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Figur 1. Eksekvering fordelt på budgetår(i mio. kr.)



De udisponerede midler svarer til en samlet restbevilling på ca. 342 mio. kr., der primært udgøres af finansiering fra budgetår 2015 (budget 2015 og overførselssagen 2014-2015). Restbevillingen forventes, med de angivne usikkerheder at muliggøre etablering af ca. 1.750 almene boliger (jf. tabel 1). Heraf er ca. 3,5 mio. kr. (ca. 20 boliger) øremærket til at fremme særlige boligkoncepter som aftalt i budget 2015.

Restbevillingens fordeling på budgetår og antal familie-, ungdoms-, og ældreboliger fremgår af tabel 2.

Tabel 2. Restbevilling fordelt på budgetår og boligtype

	Finansiering (mio. kr.)				Antal boliger			
	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Total	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Total
Samlet bevilling (Budget 2011-15)*	789,1	304,6	5,7	1.099,4	3.211	2.792	30	6.033
Forventet forbrug (Budget 2011-15)	492,4	258,7	6,0	757,0	2.097	2.155	30	4.282
Restbevilling	296,7	45,9	-0,3	342,4	1.114	637	-	1.751
- Reservationer (tillagt budgetbindinger)**	43,2	59,3	-	102,5	176	484	-	660
Korrigeret restbevilling	253,5	-13,4	-0,3	239,9	938	153	-	1.091

*Den samlede bevilling består af budgetaftaler (inkl. overførselssager) i perioden 2011-2015 tillagt særskilte bevillinger samt korrektioner (netto +10,6 mio. kr.)

** Beregningen baserer sig på maksimumbeløbet i 2016 tillagt 5 pct. indeksering og 5 pct. ”risikobuffer” ift. boligstørrelser

Ovenstående vurdering af den korrigerede restbevillings størrelse er behæftet med en vis usikkerhed, der blandt andet skyldes følgende:

Boligstørrelser:

De indkomne familie- og ungdomsboligprojekter vil i nogen grad afvige fra de oprindelige budgetforudsætninger, hvilket har betydning for hvor mange boliger, der kan støttes med udgangspunkt i den afsatte finansiering. Hvis det gennemsnitlige boligareal f.eks. er større/mindre end det, der lægges til grund i budgetforudsætningerne, vil der alt andet lige kunne ydes støtte til færre/flere boliger end forudsat i budgetterne, da større boliger vil have et større støttebehov og vice versa.

Reservationer til kommende projekter:

Teknik- og Miljøforvaltningen har forpligtet sig til at yde grundkapitalstøtte til en række kommende boligprojekter enten i form af øremærkede midler i budgetaftalerne til fremme af særlige boligkoncepter eller som følge af partnerskabsaftaler. Da mange af projekterne ikke er officielt indsendt endnu, er det eksakte boligantal og de konkrete boligstørrelser ukendte, hvorfor forvaltningen er nødsaget til at vurdere mængden af almene boliger baseret på byggefeltets størrelse. Denne vurdering er behæftet med nogen usikkerhed.

Forventet finansieringsbehov:

For at kunne foretage den nødvendige analyse af, hvorvidt restbevillingen forventes at kunne tilvejebringe den mængde almene boliger, der skal til for at indfri budgetforudsætningerne, lægger forvaltningen en række antagelser til grund for at forudsige grundkapitalbehovet. Den vigtigste antagelse er, at omkostningerne ved byggeriet vil svare til maksimumbeløbet per m². Nogle projekter bliver imidlertid opført til under maksimumbeløbet, hvilket reducerer det faktiske grundkapitalbehov til enkelte konkrete projekter.

Det forventede finansieringsbehov bliver derfor løbende tilrettet i takt med, at projekterne udvikles af de pågældende bygherrer frem mod tidspunktet for Skema B, hvor økonomien fastlåses. Teknik- og Miljøforvaltningen har løbende opmærksomhed på, at eksisterende og kommende projekter overholder de budgetteringsmæssige forudsætninger.

Status på partnerskaber om almene boliger

Borgerrepræsentationen besluttede d. 12. november 2015 at indgå følgende tre partnerskaber om almene boliger:

- 1) SAB og AKB v/KAB og 3B: Generationernes Byhus
- 2) Domea: Blandede Ejerformer
- 3) Lejerbo, AAB og fsb: Småt og Smart – Almene Storbyboliger

Partnerskaberne er valgt ud fra etableringstid, byggerationalitet/pris samt kvalitet/nytænkning af den almene bolig. Udgangspunktet er, at der inden for hvert partnerskab kan realiseres mellem 500-800 boliger.

Partnerskaberne knyttes til den samlede bevilling fra hhv. budget 2015 og Boligpakken.

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med partnerskaberne gennem tre faser: En række workshops på tværs af partnerskaberne med fokus på forventninger til projekterne og læring på tværs (fase 1). Herefter udvikles hvert partnerskab i bilateral dialog (fase 2) med henblik på beslutning om konkrete byggeprojekter inden for hvert partnerskab inden udgangen af 2016 (fase 3).

Partnerskaberne er pt. undervejs med fase 2. Det forventes at de konkrete koncepter, der kommer til at ligge til grund for senere byggeprojekter, kan afleveres til bedømmelse i Teknik- og Miljøforvaltningen medio 2016.