



## Bilag 5 - Status på almene boliger

### Siden sidst

- Udlændingestyrelsen har siden sidste status nedskrevet flygtningekvoten for 2017 for København fra 290 flygtninge til 160. Dette har medført at Teknik- og Miljøudvalget er blevet overkompenseret. Når Teknik- og Miljøforvaltningen i 2018 opgøre det samlede grundkapitalbehov for modtagelsen af flygtninge, vil overskydende midler bliver tilbageført til kommunekassen.
- Konceptoplægget ”Småt og Smart – Almene Storbyboliger” og ”Blandede Ejerformer” blev i august godkendt og forvaltningen er i dialog med boligorganisationer og grundejere om at realisere projekterne.

### Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal udgøres af almene boliger. Der er i budgetaftalerne for perioden 2011-2018 (senest budgetaftale for 2018) samlet set afsat midler til etablering af ca. 6.600 nye almene familie- og ungdomsboliger. Siden aflæggelse af halvårsregnskabet i august 2017 er der efterfølgende i Budget 2018 blevet afsat hhv. 20 mio. kr. i grundkapital til etablering af ca. 120 almene ungdomsboliger samt 16,3 mio. kr. til kompenserende alment nybyggeri<sup>1</sup>. Pr. 3. kvartal 2017 er ca. 400 mio. kr. (svarende til ca. 2.000 almene boliger) af den samlede bevilling på ca. 1,2 mia. kr. endnu ikke udmøntet i konkrete projekter. Restbevillingen er dog i sin helhed reserveret til kommende forventet forbrug til hhv. indfrielse af stillede/kommende plankrav og realisering af partnerskabsprojekter. Siden aflæggelse af halvårsregnskabet i august 2017 er der disponeret yderligere 44 mio. kr. i grundkapital til nye projekter.

### Status på området

Af tabel 1 fremgår status på midler afsat til almene boliger:

**Tabel 1. Status på afsatte midler siden 2011**

Status	Antal boliger
Almene boliger ibrugtaget siden 2011, inkl. projekter tilkendt skema C (endeligt støttetilsagn - godkendelse af byggeregnskab).	Ca. 1.400*
Der er disponeret 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. 4.600
Udisponerede midler (herunder reservationer til partnerskaber og plankrav)	Ca. 2.000

\*Størstedelen af disse boliger er finansieret af midler fra før budgetaftale 2011 og indgår derfor ikke i de 6.600 boliger.

Restbevillingen er opgjort som den pålydende restbevilling fratrukket reservationer til kommende projekter, herunder partnerskabsprojekter (jf. tabel 2) samt projekter der

<sup>1</sup> Almene boliger som der er afsat midler til med det formål at sikre, at den almene boligmasse kompenseres for de eksisterende almene boliger, som anvendes til permanent boligplacering af modtagne flygtninge i perioden 2016-18.

forventes tilvejebragt ved brug af krav om almene boliger i bekendtgjorte og igangværende lokalplaner.

I det følgende skelnes mellem disponerede og udisponerede grundkapitalmidler:

- Disponerede grundkapitalmidler er midler, der er afsat til et kendt boligprojekt, hvor bygherre og placering er kendt. Disse projekter kan være på forskellige stader af udvikling. Der er disponeret midler svarende til ca. 100 boliger siden halvårsregnskabet i august.
- Udisponerede grundkapitalmidler (også kaldt den pålydende restbevilling) er midler, der ikke er afsat til et konkret projekt. Midlerne kan være afsat til en bestemt, kendt anvendelse, fx indfrielse af plankrav eller anvendelse til partnerskabsprojekter, hvor placering eller bygherre ikke er kendt endnu. Den pålydende restbevilling er stort set uændret siden halvårsregnskabet, idet det øgede forbrug på ca. 100 boliger, der er disponeret, modsvares af en tilsvarende øget bevilling fra Budget 2018.

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			
	F	U	ÆB	Total	F	U	ÆB	Total
Samlet bevilling (Budget 2011-18)*	789,1	402,0	5,7	1.196,8	3.211	3.351	30	6.592
Forventet forbrug (Budget 2011-18)	503,5	290,0	5,1	798,7	2.109	2.418	26	4.553
<b>Pålydende restbevilling (udisponerede)</b>	<b>285,6</b>	<b>112,0</b>	<b>0,6</b>	<b>398,1</b>	<b>1.102</b>	<b>933</b>	<b>-</b>	<b>2.035</b>
Reservation (Partnerskaber)**	221,6	59,9	-	281,5	802	444	-	1.246
Reservation (Plankrav)***	81,2	40,7	-	122,0	356	389	-	745
<b>Restbevilling</b>	<b>-17,3</b>	<b>11,4</b>	<b>0,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>-56</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>44</b>

\*Den samlede bevilling består af budgetaftaler (inkl. overførselssager) i perioden 2011-2018 tillagt særskilte bevillinger samt korrektioner (netto +6,1 mio. kr.)

\*\* Beregningen baserer sig på maksimumbeløbet i 2017.

\*\*\*Reservationen er knyttet til kendte plansager og er beregnet med udgangspunkt i maksimumbeløbet i 2017.

Note: Familiebolig (FB); Ungdomsbolig (UB); Ældrebolig (ÆB)

De udisponerede midler svarer til en samlet pålydende restbevilling på ca. 398 mio. kr.<sup>2</sup>. Restbevillingen forventes med de nedenfor angivne usikkerheder, at muliggøre etablering af ca. 2.000 almene boliger.

Midlerne forventes udelukkende at blive udmøntet til boliger i kommende projekter i partnerskabsregi samt til plankrav i kendte lokalplaner, hvorfor den pålydende restbevilling er at betragte som fuldt disponeret jf. tabel 2.

Der er således ikke udisponerede midler til rådighed, der kan anvendes til at støtte almene boliger i nye lokalplaner eller yderligere byggerier i andre, planlagte områder.

Da grundkapital udbetales i mindre rater over en årrække frem for én samlet udbetaling i forbindelse med Skema A-tilsagnet, vil et eventuelt underskud først vise sig om adskillige år i takt med realisering af kendte projekter. Da grundkapitalbehovet til partnerskaber og

<sup>2</sup> Den pålydende restbevilling er reduceret med netto ca. 24 mio. kr. siden sidste status i forbindelse med halvårsregnskabet 2017. Reduktionen kan henføres til øgede udgifter grundet tilgang af nye boligprojekter svarende til et forventet forbrug på ca. 44 mio. kr. på den ene side kombineret med en budgetrammeforøgelse i Budget 2018 på 20 mio. kr. på den anden side.

plankrav er behæftet med nogen usikkerhed ift. det eksakte boligantal, er det forvaltningens bedste bud at restbevillingen på nuværende tidspunkt er tilstrækkelig til at dække eksisterende reservationer.

Teknik- og Miljøforvaltningen er opmærksom på problematikken og vil løbende følge udgiftsudviklingen nøje med henblik på at opnå tilstrækkelig budgetmæssig dækning til fortsat at stille krav om almene boliger i alle egnede lokalplaner. Yderligere finansiering end den pt. afsatte er således en forudsætning for fortsat at anvende plankrav om almene boliger i nye lokalplaner.

### **Usikkerheder**

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

#### *Boligstørrelser*

Konkrete boligprojekter kan 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 eksempelvis er større eller mindre end det, der lægges til grund i budgetforudsætningerne, vil der alt andet lige kunne ydes støtte til færre eller flere boliger end forudsat i budgetterne, da større boliger vil have et større støttebehov og vice versa.

#### *Reservationer til partnerskaber*

Der er reserveret ca. 282 mio. kr. i grundkapitalstøtte til de tre indgåede partnerskaber svarende til ca. 800 familieboliger og ca. 450 ungdomsboliger (i alt 1.250 boliger) ud fra en antagelse om, at partnerskaberne som minimum forventes at levere ca. 1.500 boliger over en årrække. Dette tal er nedskrevet med ca. 100 boliger siden halvårsregnskabet, på baggrund af de nyeste forventninger til, hvor mange boliger der kan realiseres i partnerskabsregi. Dette forventes behandlet som indstilling til Teknik- og Miljøudvalget den 27. november 2017.

De resterende ca. 250 boliger i regi af partnerskaber er allerede under udvikling og er derfor medtaget i opgørelsen af det forventede forbrug jf. ovenstående tabel 2. Da partnerskaberne stadig er under udvikling, er det eksakte boligantal og de konkrete boligstørrelser ukendte, hvorfor forvaltningen vurderer finansieringsbehovet med udgangspunkt i en gennemsnitlig almen bolig.

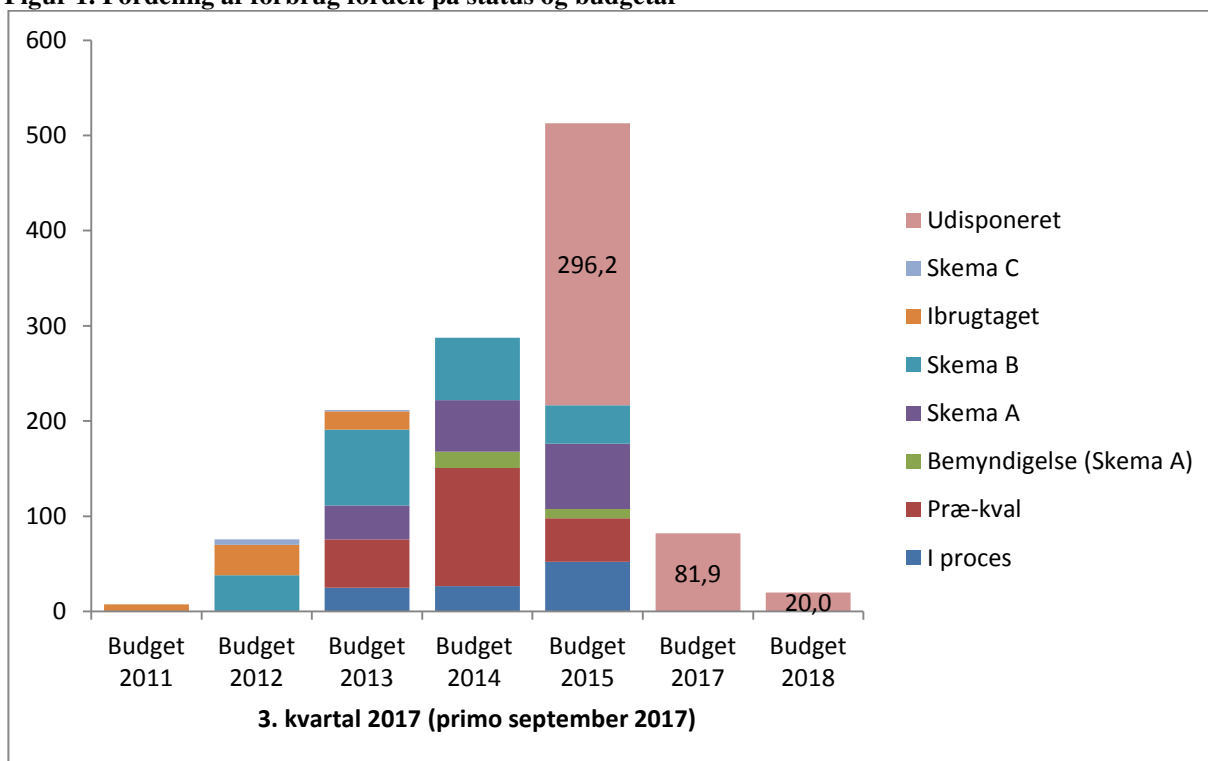
#### *Reservationer til plankrav*

Foruden partnerskabsprojekter reserverer forvaltningen ligeledes grundkapitalmidler til finansiering af kendte krav om almene boliger i lokalplanlægningen. Reservationen udgør per 3. kvartal 2017 ca. 122 mio. kr. og tager udgangspunkt i kendte plansager, som endnu ikke er udmøntet i konkrete boligprojekter. I lighed med reservationen til partnerskabsprojekter, er denne reservation ikke knyttet til konkrete projekter, men til et forventet kommende forbrug. Forbruget afhænger af, hvornår en grundejer vælger at benytte sin byggeret.

### **Fremdrift på udmøntning af grundkapitalmidler**

Som det fremgår af figur 1 nedenfor er en stor del af bevillingen for budgetåret 2015 (dvs. Budget 2015 og Overførselssagen 2014-2015) stadig ikke udmøntet i konkrete almene boligprojekter, hvilket er med til at understrege den eksekveringsudfordring, som den almene sektor står overfor.

**Figur 1. Fordeling af forbrug fordelt på status og budgetår**



Uddybning af statuskategorier anvendt i figur 1:

"I proces" er det tidligste udviklingsstadium og anvendes på kendte nybyggeriprojekter, som endnu ikke er blevet prækvalificeret af forvaltningen. "Præ-kval" henviser til projekter, som er blevet prækvalificeret af et bedømmelsesudvalg bestående af repræsentanter fra Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen. "Bemyndigelse (Skema A)" henviser til prækvalificerede projekter, som er blevet forelagt Borgerrepræsentationen med henblik på at opnå politisk bemyndigelse til at kunne give Skema A-tilsagn. "Skema A" henviser til projekter, som har modtaget Skema A tilsagn. "Skema B" henviser til projekter, som har modtaget Skema B tilsagn og byggeriet dermed kan igangsættes. "Ibrugtaget" henviser til projekter, som har modtaget en ibrugtagningstilladelse og de første lejere er flyttet ind. "Skema C" henviser til projekter som har modtaget Skema C tilsagn, hvilket er det sidste godkendelsesstadium og svarer til en godkendelse af byggeregnskabet. "Udisponeret" henviser til frie midler, som endnu ikke er blevet disponeret til konkrete projekter.

Den primære årsag til den manglende fremdrift vurderes at være den knaphed på byggemuligheder, som karakteriserer København, kombineret med stigende entreprisudgifter, der besværliggør projektudviklingen for de almene boligselskaber. Stigende priser medfører behov for tidskrævende besparelsesrunder og i nogle tilfælde udfordringer med at finde egnede entreprenører til almene byggeprojekter.

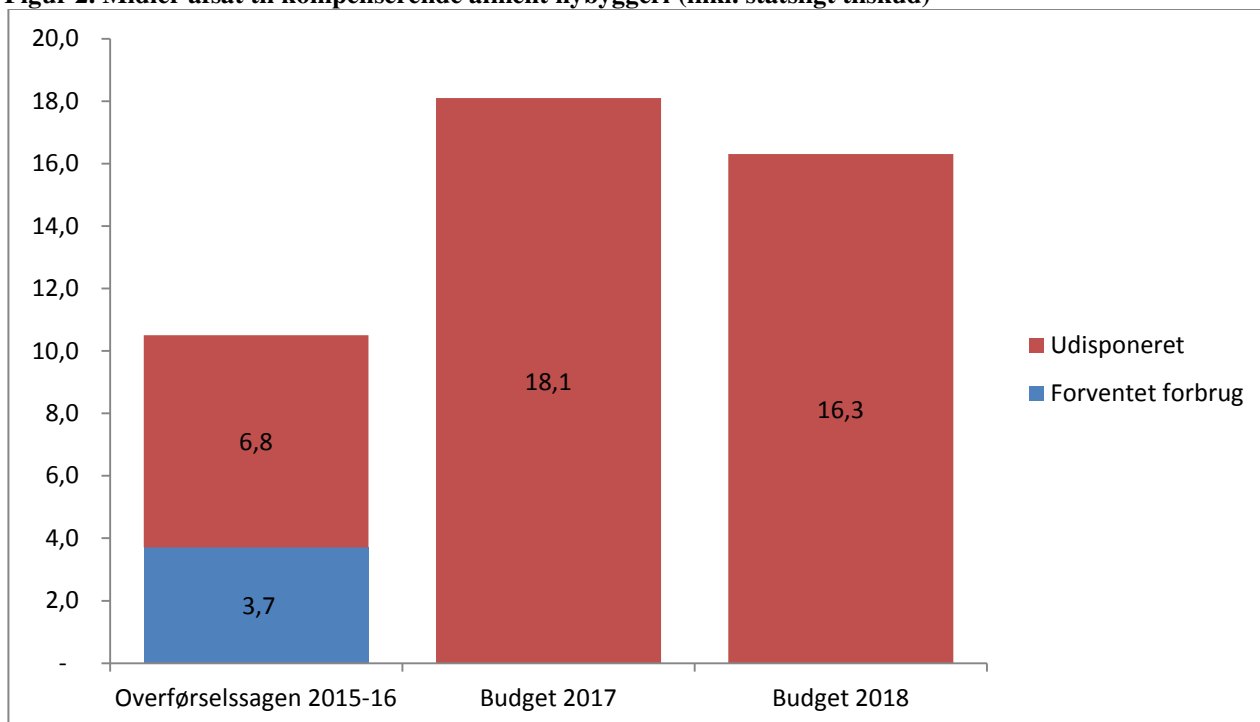
Hertil kommer, at nye almene boligprojekter i stadig stigende grad etableres som integrerede byggeprojekter med en privat part, hvilket er med til at øge projektkompleksiteten og dermed opførelsestiden. Af de lokalplaner, der er vedtaget med anvendelse af krav om almene boliger i 2016, er der indgået aftaler mellem private ejere og almene bygherrer på fem ud af syv planer. Af de fem vedtagne lokalplaner med plankrav i 2017, er der endnu ikke indgået endelige aftaler om udvikling af almene boliger.

Da der ikke er handlepligt for lokalplaner, har forvaltningen begrænsede muligheder for at påvirke hastigheden for realisering af boligerne.

### Restbevilling – kompenserende alment byggeri

I forbindelse med Overførselssagen 2015-2016, Budget 2017 og Budget 2018 er der samlet blevet afsat 47,2 mio. kr. (inkl. forventet statsligt tilskud<sup>3</sup>) i grundkapital til kompenserende alment byggeri. Midlerne er afsat med det formål at sikre, at den almene boligmasse kompenseres for de eksisterende almene boliger, som anvendes til permanent boligplacering af modtagne flygtninge i perioden 2016-18<sup>4</sup>. Herved forbliver den almene boligmasse, fratrukket boliger anvendt til boligplacering af flygtninge, konstant, hvorfor ventelisterne på sigt ikke forlænges.

**Figur 2. Midler afsat til kompenserende alment nybyggeri (inkl. statsligt tilskud)**



Som det fremgår af figur 2 ovenfor er en stor del af midlerne p.t. udisponerede, men vil løbende blive udmøntet som en del af den samlede grundkapitalbevilling.

Det er kun kompensationsboliger opført med statsligt tilskud (dvs. de midler som afsattes i Overførselssagen 2015-2016), som etableres under hensyntagen til særlige støttebetingelser og derfor vil kunne udpeges i konkrete boligprojekter. Øvrige kompensationsboliger, finansieret af midler afsat i Budget 2017 og 2018, opføres uden statsligt tilskud og som en del af den løbende grundkapitaludmøntning, jf. aftalen om boligplacering af flygtninge, indgået mellem Københavns Kommune og de almene boligselskaber i København.

Udlændingestyrelsen har siden forhandlingerne om Budget 2018 i september 2017 nedskrevet 2017-kvoten for København fra 290 flygtninge til 160, hvilket medfører, at Teknik- og Miljøudvalget er blevet overkompenseret svarende til 130 flygtninge. Når 2018-kvoten er blevet endeligt reguleret (senest ved udgangen af 2018), vil Teknik- og Miljøforvaltningen opføre det samlede grundkapitalbehov forbundet med modtagne flygtninge og tilbageføre evt. overskydende midler til kommunekassen.

<sup>3</sup> Statstilskuddet til små og billige familieboliger målrettet flygtninge forventes at udgøre ca. 2,3 mio. kr., men kendes først endeligt ultimo 2017.

<sup>4</sup> Grundkapitalmidler afsat til kompenserende alment nybyggeri er afsat med udgangspunkt i de af Udlændingestyrelsen udmeldte kvoter per august 2017. Jf. boligplaceraftalen ”Boliger til flygtninge i København” er kompensationsgraden fastsat til 25 m<sup>2</sup> per boligplacerede flygtning.

### **Status på partnerskaber om almene boliger**

Borgerrepræsentationen besluttede i 2015 at indgå følgende tre partnerskaber om almene boliger:

- SAB og AKB v/KAB og 3B: Generationernes Byhus
- Domea: Blandede Ejerformer
- 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. Forvaltningen har reserveret grundkapital hertil, jf. ovenstående.

Pr. august 2017 er konceptoplæg fra hhv. ”Småt og Smart – Almene Storbyboliger” og ”Blandede Ejerformer” godkendt af Københavns Kommune, og der pågår dialog om udvikling af de konkrete byggerier. Det sidste partnerskab v/KAB afventer konkrete byggemuligheder forud for endelig videreudvikling.

Eksekveringen af partnerskabsprojekter er udfordret af en generel knaphed på byggemuligheder, hvorfor det forventes at partnerskabsprojekter skal realiseres i områder, hvor der i lokalplaner er stillet krav om almene boliger. Forvaltningen fører en løbende dialog med såvel boligorganisationer som grundejere om at realisere partnerskabsprojekterne i sådanne områder.

Jævnfør vedtagelse af partnerskabsaftalerne d. 22. november 2015 udløber partnerskabsaftalerne ved udgangen af 2017. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen forelægger Borgerrepræsentationen mulighed for forlængelse af partnerskaberne.