



Bilag 5 - Status på almene boliger

Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal udgøres af almene boliger. Der er i budgetaftalerne for perioden 2011-2017 samlet set afsat midler til ca. 6.500 nye almene familie- og ungdomsboliger. Pr. august 2017 er ca. 2.000 af de almene boliger endnu ikke udmøntet i konkrete projekter. Af de 2.000 boliger, er ca. 1.860 boliger reserveret til kommende forventet forbrug til hhv. indfrielse af plankrav og realisering af partnerskabsprojekter.

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/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. 4.500
Udisponerede midler	Ca. 2.000

*Størstedelen af disse boliger er finansieret af midler fra før budgetaftale 2011 og indgår derfor ikke i de 6.500 boliger.

Restbevillingen af grundkapital til almene boliger udgør august 2017 ca. 44,5 mio. kr. (jf. tabel 2) ud af den samlede grundkapitalbevilling på ca. 1,2 mia. kr.

Restbevillingen er opgjort som den pålydende restbevilling fratrukket reservationer til kommende projekter, herunder partnerskabsprojekter (jf. tabel 2) samt projekter der forventes tilvejebragt ved brug af krav om almene boliger i bekendtgjorte og igangværende lokalplaner.

De udisponerede midler svarer til en samlet pålydende restbevilling på ca. 422 mio. kr.¹. Restbevillingen forventes med de nedenfor angivne usikkerheder, at muliggøre etablering af ca. 2.000 almene boliger. Midlerne vil primært udmøntes til boliger i kommende projekter i partnerskabsregi og til boliger placeret i lokalplanområder, hvor der stilles krav om almene boliger.

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

¹ Restbevillingen er forøget med ca. 25 mio. kr. siden sidste status i forbindelse med 1. kvartalsprognose 2017. Forøgelsen kan primært henføres til bortfaldne projekter samt regulering af boligstørrelse- og sammensætning i projekter.

Tabel 2. Restbevilling fordelt på budgetår og boligtype

	Finansiering (mio. kr.)				Antal boliger			
	FB	UB	ÆB	Total	FB	UB	ÆB	Total
Samlet bevilling (Budget 2011-17)*	789,1	382,0	5,7	1.176,8	3.211	3.231	30	6.472
Forventet forbrug (Budget 2011-17)	468,4	280,9	5,1	754,4	2044	2438	26	4512
Pålydende restbevilling	320,7	101,1	0,6	422,4	1.167	793	-	1.960
Reservation (Partnerskaber)**	221,6	59,9	0,0	281,5	862	484	-	1346
Reservation (Plankrav)***	64,3	32,2	0,0	96,5	250	260	-	511
Restbevilling	34,8	9,0	0,6	44,5	55	49	-	103

*Den samlede bevilling består af budgetaftaler (inkl. overførselssager) i perioden 2011-2017 tillagt særskilte bevillinger samt korrektioner (netto +10,6 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)

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.² i grundkapitalstøtte til de tre indgåede partnerskaber svarende til ca. 860 familieboliger og ca. 480 ungdomsboliger (i alt 1.346 boliger) ud fra en antagelse om, at partnerskaberne som minimum forventes at levere ca. 1.600 boliger over en årrække. 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

² Reservationen øremærket partnerskabsprojekter er opskrevet med ca. 3 mio. kr. siden sidste status i forbindelse med 1. kvartalsprognose 2017, hvilket skyldes, at reservationen er beregnet med udgangspunkt i 2017-priser.

Foruden partnerskabsprojekter reserverer forvaltningen ligeledes grundkapitalmidler til finansiering af kommende krav om almene boliger i lokalplanlægningen. Reservationen udgør per 3. kvartal 2017 ca. 100 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.

Restbevilling – kompenserende alment byggeri

I forbindelse med Overførselssagen 2015-2016 samt Budget 2017 blev der afsat 28,6 mio. kr. i grundkapital til kompenserende alment byggeri. Midlerne blev 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 2016-18³. Herved forbliver den almene boligmasse, fratrukket boliger anvendt til boligplacering af flygtninge, konstant, hvorfor ventelisterne på sigt ikke forlænges.

Tabel 3. Afsatte midler og disponering til kompenserende alment byggeri.

	OFS15-16	B17
Afsatte midler, mio. kr.	10,5*	18,1
Disponerede midler, mio. kr.	2,9	0
Udisponerede midler, mio. kr.	7,6	18,1
Antaget boligbehov/faktisk boligbehov	165/70	290/290**
Boliger under udvikling	42	0

*samt 10,1 mio. kr. i statslig medfinansiering

**Skøn – reguleres løbende af BIF.

Som det fremgår af tabel 3 er ca. en tredjedel (2,9 mio. kr.) af bevillingen afsat i Overførselssagen 2015-16 disponeret, mens midlerne afsat i Budget 2017 p.t. er udisponerede.

Udlændingestyrelsen forventer, at revidere flygtningekvoten for 2017 på baggrund af færre end forventet modtagne flygtninge. Forvaltningen vil revidere boligbehovet i overensstemmelse hermed. Ubrugte midler skal ifølge budgetaftalen tilgå kommunekassen.

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

³ Grundkapitalmidler afsat i Overførselssagen 2015-2016 samt Budget 2017 er afsat med udgangspunkt i en kompensationsgrad svarende til 25 m² per flygtning samt med udgangspunkt i de konkrete udmeldte kvoter fra Udlændingestyrelsen for 2016 og 2017. Når kvoten for 2018 kendes, er det i budgetaftale 2017 forudsat, at der skal afsættes midler med budgetaftale 2018 til yderligere kompenserende alment byggeri.

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 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.