



## Bilag 5 - Status på almene boliger

### Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal udgøres af almene boliger. For at nå denne målsætning skal der, når der tages højde for Københavns forventede befolkningstilvækst, etableres ca. 9.000 almene boliger frem mod 2027 jf. Kommuneplan 2015. Der er i budgetaftalerne for perioden 2011-2017 samlet set afsat midler til ca. 6.500 ud af de 9.000 almene boliger i politiske aftaler. Pr. medio september 2016 er 1.900 af de almene boliger endnu ikke udmøntet i konkrete projekter.

### Fremdrift på almene boliger

#### *Restbevilling – 20 % målsætning*

Restbevillingen af grundkapital til almene boliger udgør medio september 2016 ca. 113 mio. kr. (jf. tabel 2) ud af den samlede grundkapitalbevilling på ca. 1,2 mia. kr. Opgørelsen omfatter ligeledes beløb afsat i budgetaftalen for 2017.

Restbevillingen er opgjort som den pålydende restbevilling korrigeret for reservationer til kommende projekter, herunder partnerskabsprojekter (jf. tabel 2). Med bevillingen afsat i Budget 2017 forventes der balance i budgettet i forhold til ungdomsboliger, mens der fortsat forventes et overskud på ca. 15 mio. kr. for familieboligdelen. Restbevillingen på ca. 113 mio. kr. vil løbende blive udmøntet som en del af forvaltningens tre årlige udbudsrunder af grundkapital. I efteråret 2016 udmøntes midler til 200 almene familieboliger og 200 almene ungdomsboliger.

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. 1.300*
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. 4.300
Udisponerede midler	Ca. 1.900

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

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

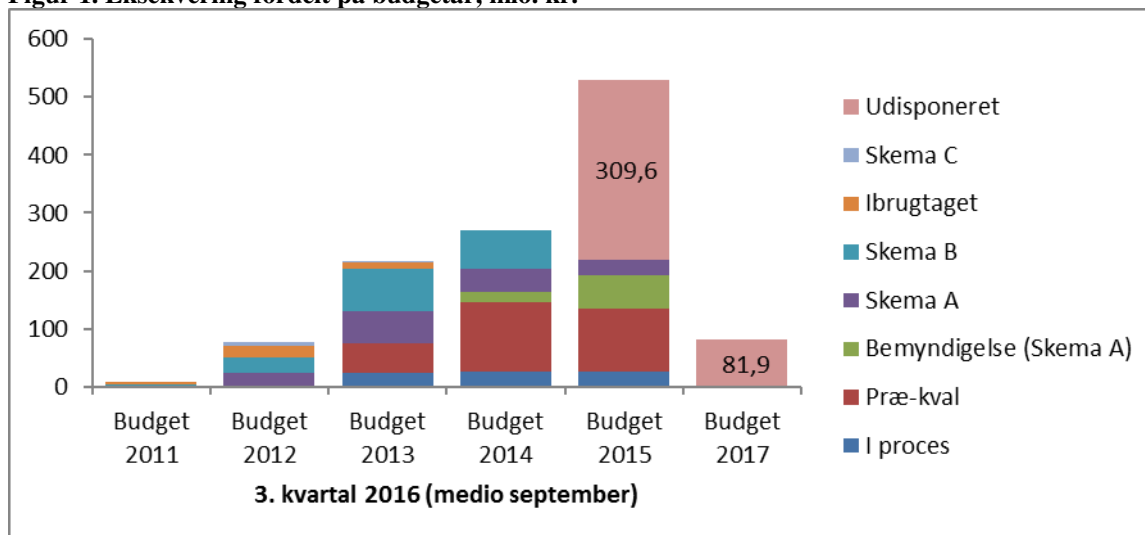
### Almene boliger

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

E-mail  
EW6S@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

**Figur 1. Eksekvering fordelt på budgetår, mio. kr.**



De udisponerede midler svarer til en samlet pålydende restbevilling på ca. 392 mio. kr., der primært udgøres af finansiering fra budgetår 2015 (budgetaftale 2015 og overførselssagen 2014-2015) samt budgetaftale 2017. Restbevillingen forventes med de nedenfor angivne usikkerheder, at muliggøre etablering af ca. 1.900 almene boliger (jf. tabel 1). Midlerne vil primært udmøntes til boliger i kommende projekter i partnerskabsregi. Resten udmøntes som en del af de tre årlige udbudsrunder.

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			
	FB	UB	ÆB	Total	FB	UB	ÆB	Total
Samlet bevilling (Budget 2011-17)*	789,1	386,5	5,7	1.181,3	3.211	3.272	30	6.513
Forventet forbrug (Budget 2011-17)	499,9	283,9	6,0	789,8	2.135	2.433	30	4.598
<b>Pålydende restbevilling</b>	<b>289,2</b>	<b>102,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>391,5</b>	<b>1.076</b>	<b>839</b>	<b>-</b>	<b>1.915</b>
Reservation (Partnerskaber)**	219,4	59,3	-	278,7	862	484	-	1.346
<b>Restbevilling</b>	<b>69,8</b>	<b>43,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>112,8</b>	<b>214</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>569</b>

\*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 2016 tillagt 5 pct. indeksering og 5 pct.

”risikobuffer” ift. boligstørrelser

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

Ovenstående vurdering af restbevillingens 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 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.

#### *Plan for realisering af 20 pct. målsætning*

Det blev i Budget 2017 aftalt, at Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen inden Overførselssagen 2016-2017 skal udarbejde en status på indfrielsen af målsætningen om, at almene boliger skal udgøre 20 pct. af den samlede Københavnske boligmasse frem mod 2027. I denne status indgår bl.a. det fremtidige finansieringsbehov samt principper for anvendelse af plankravet.

#### *Reservationer til partnerskaber*

Der er disponeret 279 mio. kr. i grundkapitalstøtte til de tre indgåede partnerskaber svarende til ca. 860 familieboliger og ca. 480 ungdomsboliger (i alt 1.340 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. Denne vurdering er behæftet med nogen usikkerhed, da det blandt andet antages, at omkostningerne ved byggeriet vil svare til det lovbestemte maksimumbeløb per m<sup>2</sup>. Indtil forvaltningen har konkrete erfaringstal fra etablerede boliger i partnerskabsregi, vil denne antagelse gøre sig gældende, selvom boliger i partnerskabsregi tilstræbes at kunne etableres hurtigere og billigere end normale almene boliger.

#### *Restbevilling – kompenserende alment byggeri*

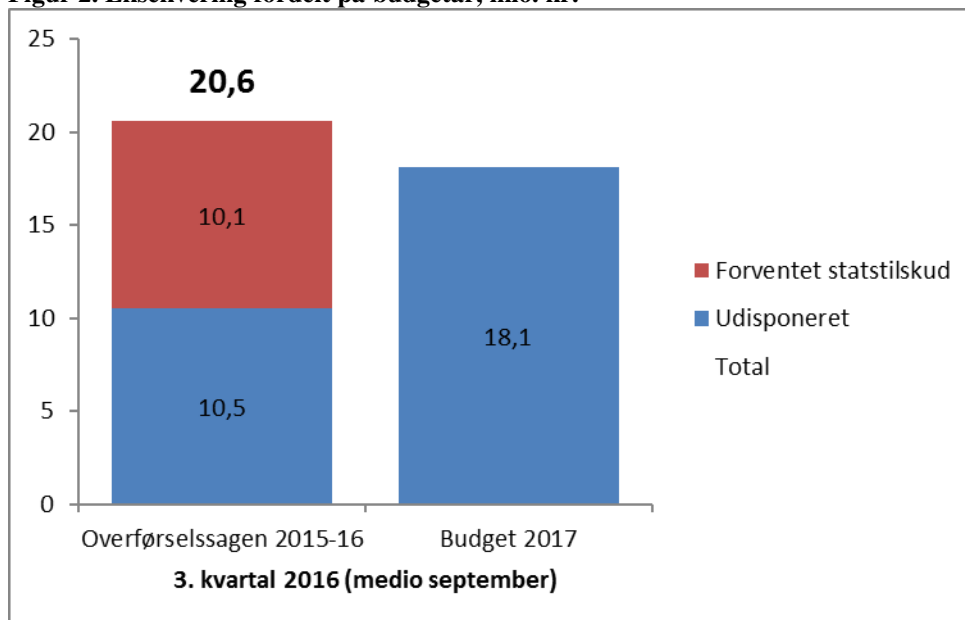
I forbindelse med overførselssagen 2015-16 samt budgetaftale 2017 blev der afsat 28,6 mio. kr. i grundkapital til kompenserende alment byggeri. Midlerne blev afsat med det formål at sikre, at den almene boligmasse kompenseres for de eksisterende almene boliger, som anvendes til permanent boligplacering af modtagne flygtninge i perioden 2016-18<sup>1</sup>. Herved forbliver den almene boligmasse,

---

<sup>1</sup> Grundkapitalmidler afsat i overførselssagen 2015-16 samt budgetaftale 2017 er afsat med udgangspunkt i en kompensationsgrad svarende til 25 m<sup>2</sup> 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.

fratrullet boliger anvendt til boligplacering af flygtninge, konstant, hvorfor ventelisterne på sigt ikke forlænges.

**Figur 2. Eksekvering fordelt på budgetår, mio. kr.**



Som det fremgår af figur 2 er midlerne afsat til kompenserende alment byggeri endnu ikke disponeret, da Teknik- og Miljøforvaltningen er i gang med at afsøge mulighederne for at indpasse kompenserende byggeri i nuværende projekter under udvikling i samarbejde med de pågældende boligorganisationer. Det forventes, at en mindre andel af boligerne skal etableres i nyindkomne boligprojekter.

Grundkapitalmidlerne afsat i overførselssagen 2015-16 forventes at kunne tilvejebringe nye familieboliger svarende til et samlet areal på ca. 8.250 m<sup>2</sup> (med statsligt tilskud), mens midlerne afsat i budgetaftale 2017 forventes at kunne tilvejebringe nye almene boliger svarende til et samlet areal på ca. 6.750 m<sup>2</sup>.

Grundkapitalmidlerne afsat i overførselssagen 2015-16 skal udmøntes under hensyntagen til de konkrete betingelser for det forventede statslige tilskud, hvis vilkår er reguleret i ”Bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge” (BEK nr. 403 af d. 21. april 2016). For at kunne opnå tilskud skal der senest 31. december 2017 meddeles Skema A-tilsagn til de pågældende boligprojekter.

Grundkapitalmidlerne afsat til kompenserende nybyggeri afsat i Budget 2017 udmøntes som udgangspunkt i takt med at modtagne flygtninge anvises til den eksisterende almene boligmasse.

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

Borgerrepræsentationen besluttede d. 12. november 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.

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 dialog (fase 2) med henblik på beslutning om konkrete byggeprojekter inden for hvert partnerskab inden udgangen af 2016 (fase 3).

Pr. primo oktober 2016 er konceptoplæg fra hhv. ”Småt og Smart – Almene Storbyboliger” og ”Blandede Ejerformer” godkendt af Københavns Kommune, og således parat til at udvikle konkrete byggerier.