



## **Bilag 8**

### **Notat om tilpasning af almene nybyggeriprojekter med henblik på indarbejdelse af små familieboliger målrettet flygtninge**

Notatet fastsætter retningslinjer for, hvordan Københavns Kommune kan indarbejde hensynet til etablering af flygtningeboliger i eksisterende og kommende almene nybyggeriprojekter, jf. aftalen om overførselssagen 2015-2016.

#### **Konklusion**

For at leve op til Overførselssagens krav om at anvisningsmulighederne til almene boliger på sigt ikke må påvirkes, skal der for 2016 anvises byggemuligheder svarende til 8.250 m<sup>2</sup> eller ca. 165 boliger, såfremt disse etableres med en størrelse på ca. 50 m<sup>2</sup>.

På baggrund af en gennemgang af den nuværende projektportefølje anslås det, at der ved at udnytte mulighederne i eksisterende almene nybyggeriprojekter kan tilvejebringes op til 100-110 boliger. De resterende boliger indarbejdes i kommende almene nybyggeriprojekter.

Etablering af et antal boliger i ovenstående omfang er betinget af, at den fornødne støtte fra den hertil afsatte statslige pulje kan opnås som forudsat i forbindelse med Overførselssagen. København Kommunes andel af puljen fastsættes primo juli. Den foreløbigt udmeldte puljeandel ifølge Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet muliggør ca. 30 boliger færre end det forudsatte.

#### **Indarbejdelse af små familieboliger i eksisterende og kommende almene nybyggeriprojekter**

Ved indgåelse af toparsaftalen mellem regeringen og KL i marts 2016, blev det besluttet at afsætte en pulje på i alt 640 mio. kr. som statsligt tilskud til kommunalt grundkapitalindskud til små almene familieboliger målrettet permanent boligplacering af flygtninge.

Følgende kriterier angives som tilskudsforudsætninger:

- Skema A er givet efter 5. juli 2016 og senest d. 31. december 2017.
- Mindst halvdelen af de opførte boliger skal være mindre end 55 m<sup>2</sup>.
- Kommunen skal have fuld anvisningsret til alle boliger etableret med statsligt tilskud.

#### *Overførselssagen 2015-16*

I umiddelbar forlængelse af toparsaftalen blev det i Overførselssagen 2015-16 (A, F, B, O, V, C og I) besluttet at afsætte 10,5 mio. kr. til kommunalt grundkapitalindskud til etablering af samlet set 8.250 m<sup>2</sup>

19-05-2016

Sagsnr.  
2016-0211967

Dokumentnr.  
2016-0211967-11

Sagsbehandler  
Christian Friis Binzer  
Louise Høyer

#### **Almene Boliger**

Njalsgade 13  
2300 København S

E-mail  
BY7M@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

boliger (svarende til ca. 165 familieboliger af 50 m<sup>2</sup> pr. bolig forudsat at de etableres med statstilskud) med henblik på at imødekomme boligplaceringsbehovet i 2016 fra modtagelse af ca. 335 flygtninge. Overførselssagen tilvejebringer finansiering til dækning af ét års boligplaceringsbehov.

Aftalens parter var enige om følgende vilkår:

- Boliger til flygtninge skal spredes ud over hele byen
- Boliger til flygtninge skal blandes med andre typer af boliger.
- Der skal etableres nye små almene boliger, som er egnet til udlejning til bl.a. flygtninge, og forvaltningerne skal derfor undersøge mulighederne for indpasning af små boliger i projekter, der endnu ikke har fået Skema A.
- Tilvejebringelse af byggemuligheder for nye almene boliger kan ske ved fx udvikling af kommunale grunde, omdannelse af kontorejendomme eller udvikling af private ejendomme.
- Tilvejebringelse af permanente flygtningeboliger må ikke belaste de almindelige ventelister til almene boliger.
- Det er tidligere besluttet, at den boligsociale anvisning tilsvarende ikke må belastes. Etableringen af boligerne kommer således oveni den eksisterende bevilling til støtte til almene boliger.

Nybyggede almene boliger vil kunne anvendes til at kompensere den ordinære venteliste for anvendelse af boliger til flygtninge eller alternativt direkte som anvisningsboliger målrettet flygtninge. Anvendelsen afhænger af de øvrige muligheder, som tilvejebringes.

#### *Principper for indarbejdelse af boliger*

Med henblik på at indfri aftalens elementer om og vilkår for indpasning af små familieboliger i eksisterende og kommende almene nybyggeriprojekter vil Københavns Kommune fremadrettet anvende nedenstående principper for indpasning af små familieboliger i almene nybyggeriprojekter

1. Der skal som udgangspunkt indarbejdes små familieboliger til boligsocial anvisning i nybyggeriprojekter, der ikke har været indstillet til politisk behandling om tilsagn til skema A. Det gælder for både familieboligprojekter og ungdomsboligprojekter.
2. I omfattede projekter kan der indarbejdes op til 20 pct. (målt af antallet af boliger) små familieboliger. Dog indarbejdes som udgangspunkt op til 10 pct. små familieboliger i projekter i byudviklingsområder, hvor der i forvejen etableres 10 pct. små billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning jf. Teknik- og Miljøforvaltningens krav herom. Der skal minimum være to små familieboliger i et omfattet projekt. Den maksimale andel er valgt ud fra et hensyn til at sikre den sociale og økonomiske

bæredygtighed i afdelingerne. Den konkrete andel små familieboliger i et projekt vil bero på en konkret vurdering af det enkelte projekt herunder også projektets beliggenhed, projektets udviklingsstade mv.

3. Boligerne skal have et bruttoareal på i gennemsnit ca. 50 m<sup>2</sup> og kan anvise i byggeriet ved at inddrage allerede planlagte boliger eller ved at tilpasse projekterne, så der tilvejebringes et passende antal boliger jf. pkt. 2 i den nævnte størrelsesorden.
4. For så vidt angår de små familieboliger kan de generelle boligstørrelsebestemmelser i KP15 fraviges, idet der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Boligerne vil være reserveret til 100 pct. boligsocial anvisning.
5. De små familieboliger indgår ikke i beregningen af det pågældende byggeris samlede gennemsnitsareal for familieboliger.

Det anslås, at der ved at udnytte mulighederne i eksisterende almene nybyggeriprojekter kan tilvejebringes op til 100-110 boliger. Skønnet er behæftet med en vis usikkerhed, der beror på en konkret gennemgang af bl.a. tegningsmateriale for de enkelte projekter.

#### *Yderligere muligheder for indarbejdelse i andre projekttyper*

TMF vil desuden indlede en dialog med boligorganisationerne om mulighederne for at indarbejde eller anvise i projekter der:

- endnu ikke har modtaget skema A, men hvor der er givet bemyndigelse til at give Skema A.
- har fået Skema A og evt. Skema B, men som endnu ikke er ibrugtaget – dvs. boliger, der er under opførelse.

Overførselssagen giver ikke umiddelbart mulighed for at stille krav om indarbejdelse af boliger i denne type projekter, hvorfor konkrete tiltag vil bero på en dialog med de relevante boligorganisationer. Et evt. boligbidrag herfra er derfor ikke medregnet i ovenstående skøn.

#### **Statsligt tilskud til kommunal grundkapital til små familieboliger**

Primo maj 2016 meldte Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet de kommunale andele af tilskudspuljen ud, jf. topartsaftalen mellem regeringen og KL. Det fremgår heraf, at Københavns Kommune er blevet tildelt en foreløbig tilskudsramme på 6,5 mio. kr. ud af den samlede pulje på 640 mio. kr. Københavns andel er baseret på flygtningekvoteandelen i perioden 2013-16.

Den udmeldte foreløbige tilskudsramme på 6,5 mio. kr. svarer til tilskud til etablering af 92 familieboliger á 40 m<sup>2</sup>. Grundkapitaludgifter forbundet med støtte til etablering af større familieboliger skal kommunerne selv afholde, afspejlet i prioriteringen i Overførselssagen.

Ministeriet oplyser, at der kan søges om en større eller mindre tilskudsramme end den udmeldte, og at den endelige puljefordeling vil blive udmeldt senest d. 5. juli 2016.

#### *Konsekvenser for Københavns Kommune*

Den udmeldte tilskudsramme på 6,5 mio. kr. afviger fra det forventede statslige tilskud på 10,1 mio. kr. på tidspunktet for Overførselssagens indgåelse.

Det forventede statslige tilskud blev beregnet med udgangspunkt i Københavns Kommunes flygtningekvoteandel alene i 2016 (og ikke andelen i perioden 2013-2016, som udmeldt af ministeriet primo maj 2016), hvilket på daværende tidspunkt udgjorde forvaltningens bedste vurdering af en mulig fordelingsnøgle baseret på tilgængelig information i topartsaftalen.

Hvis den udmeldte tilskudsramme fastholdes, vil der være en finansieringsmanko for kommunen på 3,6 mio. kr. til overførselssagens målsætning om opførelse af ca. 165 almene familieboliger med en gennemsnitlig størrelse på 50 m<sup>2</sup>. Med den nuværende afsatte finansiering på 10,5 mio. kr. er det forvaltningens vurdering, at der, kombineret med det udmeldte statslige tilskud, kan etableres ca. 136 almene familieboliger á 50 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 30 boliger færre end det beregnede boligplaceringsbehov i 2016.

Forvaltningen vil derfor ansøge ministeriet om det fulde forventede tilskudsbeløb på 10,1 mio. kr., som forudsat i Overførselssagen 2015-16. Den endelige tilskudsramme udmeldes senest d. 5. juli 2016.

Såfremt forvaltningen ikke opnår det ansøgte tilskud, vil der udarbejdes alternative løsninger på finansieringsudfordringen.

#### **Videre proces**

TMF Almene Boliger påbegynder en gennemgang af samtlige nybyggeriprojekter med henblik på indarbejdelse af boligtypen.

Det vil blive tilsigtet, at alle boligorganisationer bidrager til at løfte udfordringen med at tilvejebringe boliger til flygtninge. Der vil ikke blive ydet kompenserende støtte til den enkelte boligorganisation i forbindelse med etablering af flygtningeboliger i eksisterende og kommende projekter. Den supplerende bevilling som TMF har til rådighed til små familieboliger til bl.a. flygtninge vil blive udbudt

sammen med den eksisterende bevilling til kommunal grundkapital for således at understøtte den samlede målsætning om tilvæksten i almene boliger i København.