



09-06-2015

Bilag 5.

Sagsnr.

2015-0117301

Realisering af Boligpakken - Risici

Dokumentnr.

2015-0117301-7

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede strategi er et nødvendigt redskab til bedst muligt at kunne håndtere de bystrategiske muligheder og kapacitetsmæssige udfordringer, som bevillingens størrelse medfører.

Sagsbehandler

Christian Friis Binzer

Der er dog en række risici og usikkerheder forbundet med en så omfattende udrulning af kommunal støtte til alment nybyggeri. Nogle faktorer kan Københavns Kommune selv adressere, mens andre kun i begrænset omfang kan påvirkes af kommunen.

De usikkerheder projektet er underlagt, betyder at hensigten om at kunne tildele skema A-tilsagn til samtlige boliger under partnerskaberne inden 1. januar 2017 er behæftet med en vis usikkerhed. Den samme usikkerhed omfatter eksekveringen af midlerne i den ordinære udmøntningsform. Det præcise antal boliger, der kan realiseres inden for tidsrammen, afhænger af en række forhold. Disse - og kommunens handlemuligheder – gennemgås nedenfor.

Primære tiltag

Teknik- og Miljøforvaltningen vil iværksætte en række generelle tiltag, som skal understøtte udrulningen bedst muligt og adressere de primære af de nedenfor nævnte risici:

- Teknik- og Miljøforvaltningen opprioriterer ressourcer på almenbolig- og planområdet, så kommunen har den fornødne kapacitet til hurtigt at behandle de mange ekstra nybyggerisager, og så kommunen kan medvirke aktivt til at fremme boligkoncepterne i partnerskaberne.
- Københavns Kommune intensiverer dialogen med de almene boligorganisationer og vil bl.a. arbejde systematisk med at boligorganisationerne får nyeste information og være i tæt og tidlig dialog om potentielle boligprojekter. Konkret udgiver forvaltningen nu et målrettet nyhedsbrev, der udpeges dedikerede sagsbehandlere til den direkte og systematiske dialog med boligorganisationerne, samtidig afholdes der temamøder efter behov og processen med boligorganisationerne ”håndholdes”.
- Københavns Kommune har styrket dialogen med private grundejere med henblik på at få viden om ledige byggegrunde, hvor der potentielt kan opføres almene boligbyggeri. Udfordringen med at tilvejebringe grunde adresseres i et særskilt notat.

Postboks 348

EAN nummer

5798009493149

Risici

De centrale risici vurderes at omfatte:

- **Byggemuligheder.** En afgørende forudsætning for at realisere boligprojekterne er, at boligorganisationerne kan fremskaffe de fornødne byggegrunde. Den nuværende udvikling på det københavnske boligmarked betyder dog, at byggemulighederne både er dyre og ganske begrænsede i antal. Byggegrunde skal ofte erhverves af tredjepart, som kan have en økonomisk interesse i tilbageholde en grund.
- *Handling:* Københavns Kommune har løbende dialog med private grundejere om almene boliger. Kommunen ønsker at tydeliggøre, hvilke grunde og grundejere som boligorganisationerne potentielt kan samarbejde med og har fx udsendt en liste med potentielle grunde til boligorganisationernes videre forhandling. Desuden anvender kommunen mulighederne for at lokalplanlægge for almene boliger. Denne mulighed bruges som hovedregel ved lokalplanlægning i skoledistrikterne med under 30 pct. almene boliger, såfremt byggemuligheden er tilstrækkelig (mindst 8000 m² boligareal med op til 25 % almen boliger, dvs. 2000 m² almene boliger). Endelig afsøges yderligere handlemuligheder for at tilvejebringe byggemuligheder.
- **Byggeomkostninger.** Byggeomkostningerne har stor betydning for økonomien i det enkelte byggeri – herunder kvaliteten i byggeriet og det endelige huslejeniveau. I forbindelse med den aktuelle udvikling på det københavnske ejendomsmarked, ses stigende byggeomkostninger.
- *Handling:* Københavns Kommune har ikke mulighed for at påvirke de licitationsresultater- og priser, de almene boligorganisationer kan opnå i markedet. Ved at muliggøre gennem partnerskaberne, at standardiserede boligkoncepter kan bringes i udbud i et stort volumen, kan boligorganisationerne potentielt opnå forbedrede licitationsresultater.
- **Udviklingskapacitet.** For at drive partnerskaberne frem til det fornødne modenhedsniveau forudsættes det, at boligorganisationerne såvel som Teknik- og Miljøforvaltningen dedikerer ressourcer til at medvirke i udviklingen og løbende sikre fremdrift og retning.
- *Handling:* Københavns Kommune kan i partnerskabsaftalerne forpligtige boligorganisationerne til at sikre den fornødne bemanding af projekterne. Internt vil Teknik- og Miljøforvaltningen dedikere ekstra medarbejderressourcer til arbejdet.
- **Plangrundlag.** Det er en forudsætning for tilsagn til almene boliger, at der foreligger et godkendt plangrundlag. Det må

forventes, at en del af boligprojekterne kræver nye lokalplaner. Enten fordi de opføres i områder, hvor der pt. ikke er et plangrundlag, eller fordi eksisterende planforhold ikke tillader de konkrete projekter. Det tager 52 uger at udarbejde en ny lokalplan, og derfor skal nyt plangrundlag igangsættes senest ultimo 2015, hvis tilsagnet skal gives inden udgangen af 2016. Det forudsætter, at forvaltningen kender alle projekter, der kræver ny lokalplan i løbet af efteråret 2015.

- *Handling:* Tidlig indsats i forhold til projekter, der kræver lokalplan, ligesom Teknik- og Miljøforvaltningen vil sikre ressourcer til lokalplaner, der indebærer almene boliger. I den tætte og tidlige dialog med boligorganisationerne om potentielle boligprojekter vil København Kommune endvidere have særligt fokus på, hvilke projekter der kræver ny lokalplan.
- **Diversitet og kvalitet i byggeriet.** Københavns Kommune har ikke tidligere indgået i strategiske partnerskaber i stor skala. Når der udvikles standardiserede boligkoncepter med henblik på skalering, er der risiko for en vis ensformighed i boligernes udtryk, samt at mangfoldigheden i det byggede derved svækkes.
- *Handling:* Københavns Kommune vil via sin rolle i partnerskaberne tilse, at byggerierne udvikles i overensstemmelse med bl.a. kommunens arkitektoniske retningslinjer, ligesom byggerierne skal tilpasses til den lokale kontekst.
- **Incitamentsstruktur.** Samlet afsættes finansiering til i alt op til 1.500 nye boliger i partnerskaber. Den konkrete volumen inden for det enkelte partnerskab fastlægges i dialog med parterne. Adgangen til kommunal medfinansiering skal tilrettelægges på en måde, der sikrer de rette incitamentsstrukturer – fx incitamenterne for boligorganisationerne til at fastholde fokus på udviklingen af projekter - også efter partnerskabets indgåelse.
- *Handling:* Finansieringen inden for partnerskabsrammen tildeles efter et først-til-mølle princip. Det indebærer, at finansieringen først udløses, når der foreligger et konkret boligprojekt, ligesom de almene boligorganisationer ikke gennem partnerskaberne er garanteret en støttemulighed. Denne afhænger derimod udelukkende af evnen til at bringe de udviklede projekter frem til realisering.