



Bilag 5 Status på almene boliger

Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal udgøres af almene boliger. En nylig redegørelse forelagt forligsparterne bag Overførselssagen 2016-2017 viser, at den nuværende bevilling er tilstrækkelig til at indfri målsætningen frem til 2025. Der er i budgetaftalerne for perioden 2011-2017 samlet set afsat midler til ca. 6.500 nye almene familie- og ungdomsboliger. Pr. medio april 2017 er 2.000 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 april 2017 ca. 20 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 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.

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

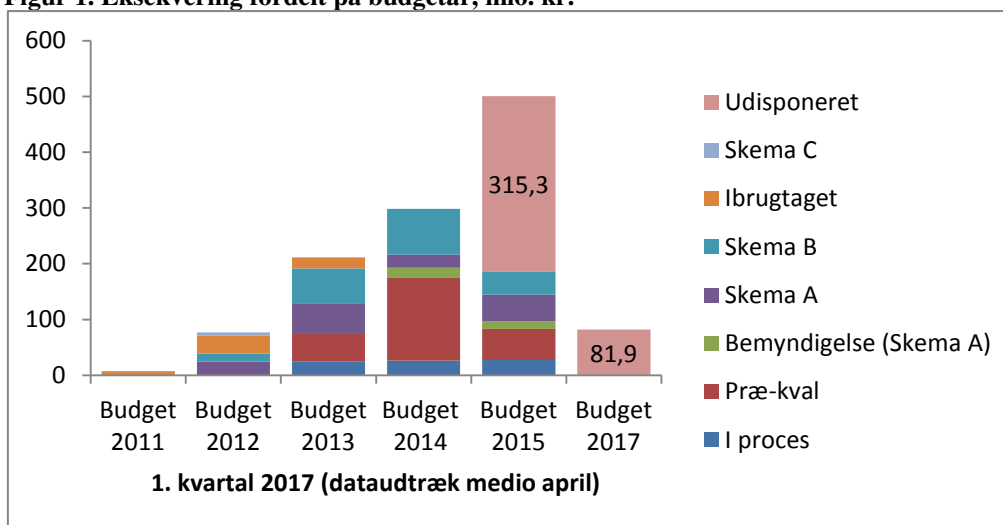
Tabel 1. Status på afsatte midler siden 2011

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.

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.

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



De udisponerede midler svarer til en samlet pålydende restbevilling på ca. 397 mio. kr.¹, 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. 2.000 almene boliger (jf. tabel 1). 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.

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)	490,4	284,1	5,1	779,6	2.065	2.390	26	4.481
Pålydende restbevilling	298,7	97,9	0,6	397,2	1.146	841	-	1.987
Reservation (Partnerskaber)**	221,6	59,9	-	281,5	862	484	-	1.346
Reservation (Plankrav)***	64,3	32,2	-	96,5	250	260	-	511
Restbevilling	12,8	5,8	0,6	19,2	34	97	-	130

*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 tillagt 5 pct. "risikobuffer" ift. boligstørrelser og 5 pct. indekseringsbuffer

***Reservationen er knyttet til kendte plansager og er beregnet med udgangspunkt i maksimumbeløbet i 2017 tillagt 5 pct. "risikobuffer" ift. boligstørrelser og 5 pct. indekseringsbuffer

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

¹ Restbevillingen er forøget med ca. 5 mio. kr. siden sidste status i forbindelse med 3. kvartalsprognose 2016. Forøgelsen kan primært henføres til bortfaldne projekter samt korrektioner for kompenserende alment nybyggeri, som finansieres af særskilte grundkapitalmidler jf. afsnit nedenfor.

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.

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. Denne vurdering er behæftet med nogen usikkerhed, da det blandt andet antages, at omkostningerne ved byggeriet vil svare til det lovbestemte maksimumbeløb per m². 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.

Reservationer til plankrav

Foruden partnerskabsprojekter reserverer forvaltningen ligeledes grundkapitalmidler til finansiering af kommende krav om almene boliger i lokalplanlægningen. Reservationen udgør per 2. kvartal 2017 ca. 100 mio. kr. og tager udgangspunkt i kendte plansager, som endnu ikke er udmøntet i konkrete boligprojekter. Reservationen nedskrives løbende i takt med, at plankrav udmøntes i konkrete boligprojekter og derved indregnes i det forventede forbrug af grundkapital jf. tabel 2. 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.

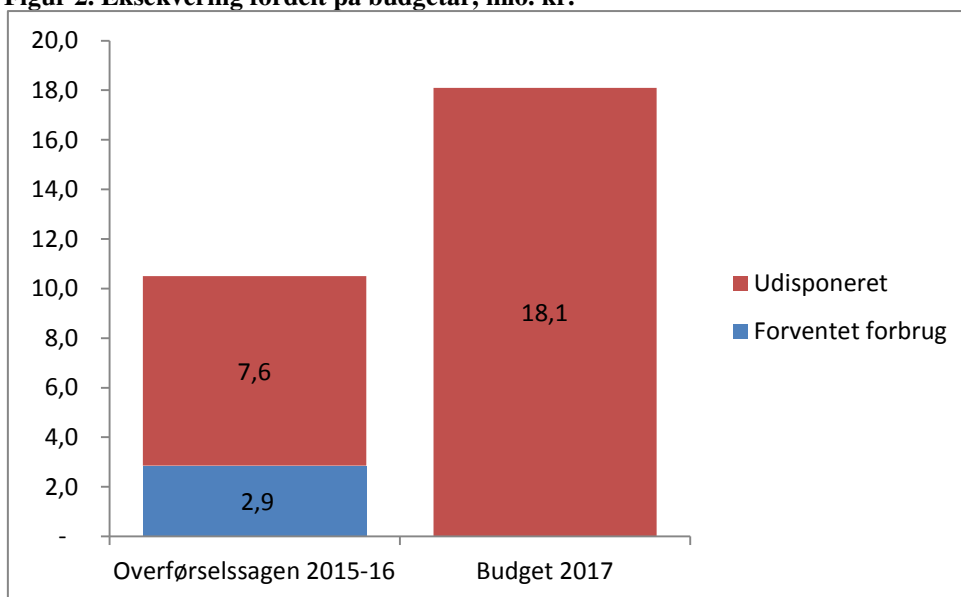
² Reservationen øremærket partnerskabsprojekter er opskrevet med ca. 3 mio. kr. siden sidste status i forbindelse med 3. kvartalsprognose 2016, hvilket skyldes, at reservationen er beregnet med udgangspunkt i 2017-priser.

I opgørelsen af reservationen til plankrav er der taget højde for, at en række partnerskabsprojekter etableres som følge af stillede plankrav i lokalplanlægningen. Derfor er reservationen korrigeret for de plankrav, som enten vurderes uegnet til partnerskabsprojekter eller vurderes egnet men forudsættes anvendt til ”normale” projekter.

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 2016-18³. Herved forbliver den almene boligmasse, fratrukket 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 ca. en tredjedel (2,9 mio. kr.) af bevillingen afsat i Overførselssagen 2015-16 disponeret, mens midlerne afsat i budget 2017 på nuværende tidspunkt er udisponerede. Teknik- og Miljøforvaltningen er i samarbejde med de pågældende boligorganisationer i gang med at afsøge mulighederne for at indpasse yderligere kompenserende byggeri i nuværende projekter.

³ Grundkapitalmidler afsat i overførselssagen 2015-16 samt budgetaftale 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.

Grundkapitalmidlerne afsat i overførselssagen 2015-16 forudsættes at kunne tilvejebringe nye familieboliger svarende til et samlet areal på ca. 8.250 m² (med statsligt tilskud), mens midlerne afsat i budgetaftale 2017 forudsættes at kunne tilvejebringe nye almene boliger svarende til et samlet areal på ca. 6.750 m².

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. Udlændingestyrelsen forventer, at revidere flygtningekvoten for 2017 på baggrund af færre end forventet modtagne flygtninge. Forvaltningen vil revidere boligbehovet i overensstemmelse hermed.

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 den 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. Forvaltningen har reserveret grundkapital hertil, jf. ovenstående.

Pr. primo 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. 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.