



## **Bilag 1**

### **Økonomiredegørelse på Byfornyelsesområdet**

#### *Generelt*

Nedenfor gives en økonomisk redegørelse for Byfornyelsesområdet, indeholdende en status for 2014 og forventninger til 2015 og 2016.

Bevillingen 'Byfornyelse, anlæg' var indtil 2011 stjernemarkeret, hvilket betød, at økonomistyringen af bevillingen var baseret på en rammestyring af området.

I 2011 blev en større oprydning og identifikation af afsluttede og igangværende projekter påbegyndt. Arbejdet resulterede i en ny styringsmodel på byfornyelsesområdet, der blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 21. august 2014. Som et led i den nye styringsmodel blev det besluttet, at der skal forelægges en årlig redegørelse for byfornyelsesaktiviteterne og deres økonomi.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en forbedret og mere gennemsigtig styringsmodel på Byfornyelsesområdet, herunder en ny økonomimodel, en ny ansøgningsprocedure samt et nyt digitalt ansøgnings- og administrationsværktøj (Byfornyelsesportalen).

#### *Økonomimodel*

Den samlede byfornyelsesøkonomi styres på enkelt projekter. Modellen indeholder bl.a.:

- Bevillingsstyring
- Reperiodiseringer
- Regnskabsforklaringer
- Beskrivende data, herunder status og ibrugtagning m.m.
- Kommunal og statslig rådighedsramme
- Kommunalt og statsligt rammeforbrug, herunder forventet og realiseret (ordinære og ekstraordinære)
- Oversigt over beslutninger

Økonomimodellen giver løbende et overblik over byfornyelsesøkonomien, herunder rådighedsramme.

15-06-2015

Sagsnr.  
2015-0047947

Dokumentnr.  
2015-0047947-1

Sagsbehandler  
Jakob Sode West

#### **Bolig og Byfornyelse**

Njalsgade 13  
Postboks 339  
2300 København S

Telefon  
2028 6862

E-mail  
AM4Z@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.kk.dk

**Tabel 1** Budget og Forbrug 2014

Byfornyelse 2014	Budget 2014		Forbrug 2014		Regnskabsoverførsler 2014/2015	
	Udgift	Indtægt	Udgift	Indtægt	Udgift	Indtægt
Bygningsfornyelse	176.309.137	-85.126.819	200.681.345	-85.780.281	-24.372.208	653.462
Friarealer (fælles gårdhaver)	21.533.113	-13.428.441	20.354.922	-23.406.596	1.178.191	9.978.155
Områdefornyelse	34.202.894	-10.878.818	29.554.948	-13.962.926	4.647.946	3.084.108
Øvrig byfornyelse	19.158.096	-19.712.230	8.664.691	-12.456.360	10.493.405	-7.255.870
<b>I alt</b>	<b>251.203.240</b>	<b>-129.146.308</b>	<b>259.255.907</b>	<b>-135.606.164</b>	<b>-8.052.667</b>	<b>6.459.856</b>

Som det fremgår af tabel 1, så havde byfornyelsen et samlet forbrug på 259,3 mio. kr. (udgift) i 2014. Dette var en afvigelse i forhold til budgettet på 3,2 %, som overføres til 2015.

**Tabel 2** Statsligt rammeregnskab 2014

Statsligt rammeregnskab (indtægter)	2014	
	Ordinær	Ekstra ordinær
Tildelt statslig ramme	65.000.000	65.360.375
Modtaget fra andre kommuner	26.550.000	-
Afleveret til andre kommuner	0	-
<b>Modtaget ramme i alt</b>	<b>91.550.000</b>	<b>65.360.375</b>
Nye beslutninger - Bygningsfornyelse	56.845.023	16.458.807
Indfasningsstøtte	8.228.768	0
Mertilsagn - Bygningsfornyelse	9.207.950	0
Nye beslutninger - Gårdhaver	16.760.156	-
Mertilsagn - Gårdhaver	508.103	-
<b>Rammeforbrug i alt</b>	<b>91.550.000</b>	<b>16.458.807</b>
<b>Rammerest</b>	<b>0</b>	<b>48.901.568</b>

Note: Disse rammer er uden statslig ramme til Områdefornyelser.

Som det fremgår af tabel 2 ovenfor, udgjorde den samlede ordinære statslige ramme til nye beslutninger 91,6 mio. kr. i 2014.

Som det fremgår af tabellen, så matcher Københavns Kommune den statslige ordinære ramme 100 % i 2014, idet overskydende ramme (rammerest) er nul i overensstemmelse med et politisk princip senest vedtaget af Borgerrepræsentationen 16. juni 2010.

Den samlede ekstraordinære ramme til nye beslutninger udgjorde 65,4 mio. kr. i 2014. Der blev brugt 16,5 mio. kr. af rammen til nye beslutninger (bygningsfornyelse) i områdefornyelserne Centrale Vesterbro og Fuglekvarteret. Rammeresten på 48,9 mio. kr. for de ekstraordinære midler overføres til 2015.

### Bygningsfornyelse i 2014

I 2014 har Borgerrepræsentationen vedtaget 3 indstillinger om bygningsfornyelse. Indstillingerne blev vedtaget på mødet den 18. juni 2014 og omfatter: Ordinær bygningsfornyelse i 2014, bygningsfornyelse i forbindelse med områdefornyelserne Fuglekvarteret og Centrale Vesterbro.

Der er indstillet og givet tilsagn om støtte til bygningsfornyelse af 46 ejendomme med i alt 2.890 boliger, der fordeler sig således:

- Bygningsfornyelse 2014 omhandler 35 ejendomme med i alt 2.547 boliger
- Bygningsfornyelse Fuglekvarteret omhandler 4 ejendomme med i alt 140 boliger
- Bygningsfornyelse Centrale Vesterbro omhandler 7 ejendomme med i alt 203 boliger.

Ejendommens ejer skal gennemføre et bygningsfornyelsesprojekt på ejendommene. Når projektet er gennemført og regnskabsgodkendt udbetales byfornyelsestilskud. Der er i forbindelse med tilsagn om støtte til bygningsfornyelse krav om ejerens medfinansiering.

Samtlige 46 ejendomme energioptimeres i forbindelse med projekterne. Det vil sige, at ejendommens varmekonsum nedsættes, og boligerne gøres mere komfortable for beboerne. Ejendommene istandsættes på tag, vinduer og facader, og i 60 boliger etableres wc/bad.

Der er anvendt ca. 56,8 mio. kr. af den statslige ramme til nye beslutninger om bygningsfornyelse. Herudover er der anvendt ca. 8,2 mio. kr. af rammen til indfasningsstøtte og 9,2 mio. kr. til mertilsagn til tidligere beslutninger om bygningsfornyelse (se tabel 2).

### Fælles gårdhaver 2014

Der er i 2014 truffet beslutning om gennemførelse af fælles gårdhaver i fem karréer, hvoraf den ene karré, der er beliggende i områdefornyelsen Gl. Valby, er dækket af de ekstraordinære byfornyelsesmidler, der ydes til områdefornyelserne. Herudover er indhentet mertilsagn i syv karréer som følge af indeksstigninger.

Der er anvendt ca. 16,8 mio. kr. af den statslige ramme til nye beslutninger om Fælles gårdhaver. Herudover er der anvendt ca. 0,5 mio. kr. til mertilsagn til tidligere beslutninger om Fælles gårdhaver (se tabel 2).

### Områdefornyelse 2014

Borgerrepræsentationen vedtog den 21. august 2014 at igangsætte to områdefornyelser i 2014: Områdefornyelse Sydhavnen – Det Grønne Sydhavnen og Sydhavnens Port. Områdefornyelserne omfatter ca. 6.300 boliger og kommer tilsammen ca. 10.300 københavnere til gode. Områdefornyelserne gennemføres i perioden 2015-2020.

Områdefornyelserne har et samlet rammeforbrug på 30 mio. kr., hvoraf staten har givet tilsagn om 10 mio. kr. i refusion. Hertil kommer en finansiering på 20 mio. kr. fra Overførselssagen 2013-2014, således at områdefornyelserne har et samlet budget på 50 mio. kr.

### **Forventninger til byfornyelse 2015 og 2016**

Forventningerne til byfornyelse i 2015 og 2016 er estimeret ud fra forventninger til ordinære og ekstraordinære statslige rammer og forventede nye beslutninger om områdefornyelser.

**Table 3** Kommunal Rådighedsramme 2015

Kommunal rådighedsramme 2015	Udgift	Indtægt	Netto
Byfornyelse, anlæg (0.25.15.3) rådighedsbeløb	403.412.452	-165.364.906	238.047.545
<b>Forventede projekter 2015 – træk på ordinær og ekstraordinær statslige ramme</b>			
I alt Ordinær ramme	161.718.368	-80.859.184	80.859.184
I alt ekstraordinær ramme	111.438.104	-55.719.052	55.719.052
<b>Forventede projekter 2015 - uafhængigt af ordinær og ekstraordinær statslig ramme</b>			
Gårdhaver med reserveret rammer (Sankt hansgade Øst)	16.700.000	-8.350.000	8.350.000
Områdefornyelsen Kulbanevej	30.000.000	-10.000.000	20.000.000
Områdefornyelse Rentemestervej	60.000.000	-20.000.000	40.000.000
<b>I alt - forventede projekter 2015</b>	<b>379.856.472</b>	<b>-174.928.236</b>	<b>204.928.236</b>
<b>Fri rådighedsramme til flere beslutninger i 2015</b>	<b>23.555.980</b>	<b>9.563.330</b>	<b>33.119.309</b>

Den kommunale rådighedsramme 2015 estimeres til 23,6 mio. kr. (brutto). Rammen er beregnet ud fra den nuværende rådighedsramme på 403,4 mio. kr. (brutto), som primært består af rådighedsramme fra 2014 + tilgang af ny årlig byfornyelsesramme (vedtaget budget 2015) på 324 mio. kr. (brutto). Derefter fratrækkes forventede beslutninger i 2015, som er beregnet ud fra de tildelte statslige ordinære og ekstraordinære rammer 2015 samt planlagte områdefornyelser og projekter uafhængigt af statslige rammer.

**Tabel 4** Kommunal Rådighedsramme 2016

Kommunal rådighedsramme 2016	Udgift	Indtægt	Netto
Ny byfornyelsesramme (vedtaget budget 2016)	324.000.000	-162.000.000	162.000.000
Byfornyelse, anlæg (0.25.15.3) rådighedsbeløb	347.555.980	-152.436.670	195.119.309
<b>Forventede projekter 2016 – træk på ordinær og ekstraordinær statslige ramme</b>			
I alt Ordinær ramme	172.000.000	-86.000.000	86.000.000
I alt ekstraordinær ramme	18.665.032	-9.332.516	9.332.516
<b>Forventede projekter 2016 - uafhængigt af ordinær og ekstraordinær statslig ramme</b>			
Forventet områdefornyelse	60.000.000	-20.000.000	40.000.000
<b>I alt - forventede projekter 2016</b>	<b>250.665.032</b>	<b>-115.332.516</b>	<b>135.332.516</b>
<b>Fri rådighedsramme til flere beslutninger i 2016</b>	<b>96.890.948</b>	<b>-37.104.154</b>	<b>59.786.793</b>

Den kommunale rådighedsramme 2016 estimeres til 96,9 mio. kr. (brutto). Rådighedsrammen er beregnet ud fra den forventede kommunale rådighedsramme 2015 tillagt ny årlig byfornyelsesramme (vedtaget budget 2016) fratrukket forventede beslutninger i 2016, som er beregnet ud fra de forventede statslige ordinære og ekstraordinære rammer samt forventede områdefornyelser. Den statslige ordinære ramme for 2016 forventes at være på størrelse med rammen i 2015.

De forventede beslutninger er beregnet ud fra projekter, som forventes at blive politisk behandlet i 2015. Disse projekter kan ændre sig i forbindelse med nye politiske beslutninger om administrationsgrundlaget for byfornyelsesprojekter, nye muligheder for byfornyelsesprojekter med statslig medfinansiering, forsinkelser eller henlæggelse af enkeltprojekter på grund af uforudsete forhold, manglende lokal opbakning e. lign.

På grund af ny Lov om Byfornyelse, der indeholder ændrede men endnu ikke konkrete prioriteringer af de statslige byfornyelsesrammer kan det ligeledes vise sig at være relevant at anvende en større del af rådighedsrammen til at øge den kommunale egenfinansiering af for eksempel områdefornyelser.

Teknik- og Miljøforvaltningen skal sammen med Økonomiforvaltningen i løbet af 2015 udarbejde en tilbagebetalingsmodel af overskydende kommunal byfornyelsesramme, der samtidig sikrer, at Byfornyelsen kan gennemføre byfornyelsesaktiviteter i det omfang statens rammer og de politiske prioriteringer tillader i overensstemmelse med det politisk vedtagne princip om, at Københavns Kommune matcher de statslige rammer senest vedtaget af Borgerrepræsentationen 16. juni 2010.

### Bygningsfornyelse i 2015

Borgerrepræsentationen har i sit møde den 15. januar 2015 vedtaget én indstilling om støtte bygningsfornyelse til 4 ejendomme med i alt 47 boliger. Ejendommene energioptimeres, og istandsættes på tag, vinduer og facader. I 11 boliger etableres wc/bad.

Forvaltningen har herudover afleveret 4 indstillinger om bygningsfornyelse. Disse indstillinger blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 18. juni 2015.

De 4 indstillinger er:

- Bygningsfornyelse 2015
- Bygningsfornyelse Fuglekvarteret
- Bygningsfornyelse Centrale Vesterbro
- Bygningsfornyelse Indre Nørrebro.

De 4 indstillinger omhandler i alt 33 ejendomme med tilsammen 1.801 boliger. De 33 ejendomme energioptimeres og ejendommene istandsættes på tag, vinduer og facader, og i 41 boliger etableres wc/bad.

Der forventes at anvendes 90,8 mio. kr. af den statslige ramme til nye beslutninger om bygningsfornyelse. Herudover forventes 2,0 mio. kr. af rammen til indfasningsstøtte, 1,0 mio. kr. til boligkommissionen og 10,0 mio. kr. til mertilsagn til tidligere beslutninger om bygningsfornyelse.

Derudover forventes det at afgive to indstillinger om bygningsfornyelse i Centrale Vesterbro og Fuglekvarteret, idet der i disse to områder er resterende statslig ramme.

### Fælles Gårdhaver i 2015

Det forventes, at der i 2015 træffes beslutning om fælles gårdhaver i 13 karréer.

Et projekt beliggende i områdefornyelsen Skt. Kjelds dækkes af 1,6 mio. kr. fra de ekstraordinære byfornyelsesmidler til områdefornyelserne.

Herudover forventes anvendt 19,6 mio. kr. af den statslige ordinære ramme til de øvrige 12 fælles gårdhaver i 2015.

### Statslig rammetræk for bygningsfornyelse og Fælles gårdhaver i 2015

I alt forventes det at anvende hele den ordinære ramme på 80,8 mio. kr. samt 55,7 mio. kr. fra den ekstraordinære statslige ramme (se tabel 3).

### Områdefornyelse i 2015

Teknik- og Miljøudvalget har godkendt, at forvaltningen i 2015 har sendt tre ansøgninger til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om medfinansiering til to sammenhængende områdefornyelser i Rentemestervej kvarteret (TMU 22. september 2014) og en områdefornyelse i Kulbanekvarteret (TMU 16. marts 2015). Der er i alt søgt tilsagn om 30,0 mio. kr. i statslige rammer til områdefornyelserne (se tabel 3).

Det forventes således, at der i 2015 igangsættes tre områdefornyelser. Det er en betingelse for tilsagn fra staten, at kommunen medfinansierer med minimum det dobbelte. Hvis staten giver tilsagn om fuld ramme, skal kommunen minimum finansiere områdefornyelserne med 60 mio. kr. fra byfornyelsesrammen.

I *Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds 2015-2018* (BR 11. december 2014) forpligter Københavns Kommune sig til ”At kommunen påbegynder to områdefornyelser om året samt koordinerer områdefornyelserne med den almene boligsektors fysiske og boligsociale helhedsplaner”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Link til hovedaftale: <http://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/2b6e42ad-8a55-418b-bec4-5a63e4bbe22e/0a88d743-8298-40c4-8d0b-aa0041996214/Attachments/11741122-12256680-9.PDF>