



Til Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen

Byfornyelsesredegørelse

1. Indledning

Byfornyelsesredegørelsen skaber et samlet overblik over byfornyelsesaktiviteterne i Københavns Kommune. Redegørelsen indeholder følgende:

- Politiske beslutninger på byfornyelsesområdet (afsnit 2)
- Besluttede byfornyelsesprojekter i 2016 (afsnit 3)
- Den kommunale byfornyelsesramme (afsnit 4)
- Forventninger til den statslige medfinansiering i 2017-20 (afsnit 5)
- Fordeling af midler på byfornyelsens tre indsatsområder (afsnit 6)
- Besluttede byfornyelsesprojekter og forventede indstillinger om disponeringer i 2017 (afsnit 7)

2. Politiske beslutninger på byfornyelsesområdet

Borgerrepræsentationen har i 2016-2017 to gange truffet beslutning om finansiering af byfornyelsesmidlerne. Borgerrepræsentationen traf den 28. april 2016 beslutning om, at fordeling af byfornyelsesudgifter mellem kommune og stat på ordinære byfornyelsesmidler ændredes fra 50/50 til 70/30 for beslutninger i 2016. For ekstraordinære midler, i tilknytning til områdefornyelser, fastholdtes den oprindelige 50/50 fordeling. Denne beslutning gjorde det muligt for forvaltningen at sikre fuld udmøntning af de tildelte rammer i 2016. Disponeringen af midlerne for 2016 er nærmere beskrevet i afsnit 3.

Som følge af faldende statslig medfinansiering af byfornyelsesindsatsen traf Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017 beslutning om nye principper for finansiering af byfornyelsesaktiviteterne:

1. Teknik- og Miljøforvaltningen søger årligt staten om maksimal andel i de statslige byfornyelsesmidler
2. Den statslige og kommunale byfornyelsesramme udnyttes fuldt ud

Område- og Byfornyelse

Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

3. Akkumulerede midler på byfornyelsesrammen på 60 mio. kr. øremærkes til boliger med installationsmangler og til støjafhjælpning.

Denne beslutning gør det muligt for forvaltningen at sikre fuld udmøntning af de tildelte rammer i 2017 og fremover. Forvaltningens forventninger til disponeringen af de samlede byfornyelsesrammer for 2017-20 følger de nye principper vedtaget den 30. marts 2017.

3. Besluttede byfornyelsesprojekter i 2016

Borgerrepræsentationen traf i 2016 beslutninger om igangsætning af byfornyelsesaktiviteter for samlet 240,5 mio. kr. Heraf var 85,8 mio. kr. statslige midler og 154,7 mio. kr. kommunale midler.

Fordelingsnøglen fulgte ovenstående beslutning for 2016. I tabel 1 neden for er vist, hvordan midlerne blev disponeret i 2016 gennem beslutninger i Borgerrepræsentationen.

Tabel 1. Beslutninger i 2016

- mio. kr. -	Samlede udgifter	Indtægter fra Staten	Kommunale midler
Beslutninger på byfornyelsesområdet i Borgerrepræsentationen 2016			
Endelig godkendelse af to fælles gårdhaver på Østerbro (BR 28/4-16)	9,6	-4,8	4,8
Etablering af demonstrationsprojekt multifunktionelle gårdfacader (BR 28/4-16)	16,8	-6,0	10,8
Endelig godkendelse af tre fælles gårdhaver i Nordvest og på Vesterbro (26/5-16)	14,1	-4,2	9,9
Finansiering af områdefornyelse i Sundby: Amager Øst og Amager Vest (25/8-16)	60,0	-20,0	40,0
Bygningsfornyelse 2016 - ordinær pulje (25/8-16)	65,4	-20,1	45,3
Bygningsfornyelse Indre Nørre bro 2016 - ekstraordinær pulje (25/8-16)	18,5	-9,3	9,3
Bygningsfornyelse Sydhavn og Fuglekvarteret 2016 - ekstraordinær pulje (25/8-16)	6,2	-3,1	3,1
Endelig beslutning af fem fælles gårdhaver i Sydhavnen, Sundby, Nørrebro og Østerbro (BR 22/9-16)	16,1	-6,0	10,1
Endelig beslutning af Fremtidens gårdhaver ved Askøgade, Østerbro (BR 22/9-16)	16,4	-7,5	8,8
Endelig beslutning af fælles gårdhaver i Klimakarreen, Skt. Kjelds kvarter, Østerbro (BR 13/10-16)	14,0	-3,0	11,0
Bygningsfornyelse Vesterbro-Kgs. Enghave ("Det grønne Sydhavnen") 2016 - ekstraordinær pulje (24/11-16)	3,5	-1,8	1,8
Beslutninger i 2016 i alt	240,5	-85,8	154,7
Heraf på de tre indsatser:			
- bygningsfornyelser	110,4	-40,2	70,2
- gårdhaver	70,1	-25,6	44,5
- områdefornyelser	60,0	-20,0	40,0

Det fremgår af tabel 1, at der i 2016 blev disponeret i alt 110,4 mio. kr. til bygningsfornyelser og 60,0 mio. kr. til områdefornyelserne i Sundby Nord og Syd. Der blev ud over otte almindelige fælles gårdhaver også besluttet demonstrationsprojekter i Askøgade og Klimakarréen. Disse udmønter midler tildelt ved Budget 2013, og derfor er årets disponering til fælles gårdhaver 70,1 mio. kr.

4. Den kommunale byfornyelsesramme

Kommunens byfornyelsesramme har siden 2012 været på årligt 164 mio. kr. Ved Borgerrepræsentations beslutning 30. marts 2017 om, "At de akkumulerede midler på 60 mio. kr. anvendes til boliger med installationsmangler og til støjafhjælpning", tilføres bygningsfornyelsen en engangsbevilling på yderligere i alt 60 mio. kr.

(akkumulerede byfornyelsesmidler fra tidligere år), hvilket opretholder et højt aktivitetsniveau for bygningsfornyelse. Indtil videre forudsættes de 60 mio.kr. disponeret med 20 mio. kr. pr. år i årene 2017-19.

Hertil kommer, at Borgerrepræsentation den 30. marts 2017 vedtog en overudmelding på 15 % af de kommunale midler. Overudmeldingen tilsigter, at forvaltningen anvender de afsatte midler fuldt ud. Der akkumuleres således ikke yderligere midler på byfornyelsesrammen.

5. Forventninger til den statslige medfinansiering i 2017-20

I indstillingen om fremtidige principper for byfornyelse i København var forventningen, på baggrund af finansloven for 2017, at medfinansieringen til København ville stabilisere sig på et niveau på i gennemsnit 41 mio. kr. pr. år i årene 2017-20.

I 2017 har København primo september modtaget 16,1 mio. kr. i medfinansiering fra staten til byfornyelsens tre indsatser. Dette er således en reduktion i forhold til forvaltningens forventning.

Forvaltningen har orienteret Teknik- og Miljøudvalget (21. marts 2017), om statens reducerede statslig rammer i 2017-2020.

Reduceringen har ingen betydning for beslutningen om de nye principper for finansiering af byfornyelsesindsatsen. Forvaltningen vil fortsat søge staten om maksimal andel i den statslige byfornyelsesramme, og forvaltningen vil også fortsat kunne udnytte den samlede byfornyelsesramme fuldt ud.

Der har i august 2017 været høring om en ny byfornyelseslov, der skal forsimple statens administration ved tildeling af rammer til kommunerne. Forslaget går på at samle statens byfornyelsespuljer til én pulje. Det betyder, at kommunerne fremadrettet ikke skal søge særskilte midler til områdefornyelser og ekstraordinære midler i tilknytning til en områdefornyelse. I udkastet til finanslov 2018 er den overordnede byfornyelsesramme reduceret som ventet.

Forvaltningens forventning til den statslige medfinansiering i årene 2018-2020 fremgår af tabel 3. Budgettet baserer sig på, at lovforslaget vedtages i Folketinget og træder i kraft pr. 1. januar 2018. Derudover forudsættes, at statens gældende fordelingsnøgle for ordinære byfornyelsesmidler til København på 11 % fastholdes.

Tabel 2 viser en oversigt over realiserede og forventede tildelte statslige og kommunale byfornyelsesrammer i 2017-20. De statslige rammer til København forventes på nuværende tidspunkt at udgøre ca. 7 - 9 mio. kr. årligt i 2018-20. Tallene for 2018 og 2019 kan dog øges som led i finanslovsforhandlingerne, da det af aftaleteksten for Bandepakken fremgår at: *"Aftalepartierne er enige om at drøfte*

alternativ finansiering, som kan mindske reduktionen i byfornyelsen i 2018 og 2019. Regeringen kommer med oplæg hertil”.

Tabel 2. Statslige og kommunale rammer for byfornyelse i Københavns Kommune 2017-20

-mio. kr. -	Statslig ramme	Kommunal byfornyelses ramme	Øremærkede midler til afhjælpning af installationsmangler og støj	Samlede rammer	Overudmelding	Beløb til disponering
2017	16,1	164,0	20,0	200,1	24,6	224,7
2018 (forventet)	7,3	164,0	20,0	191,3	24,6	215,9
2019 (forventet)	7,2	164,0	20,0	191,2	24,6	215,8
2020 (forventet)	9,0	164,0		173,0	24,6	197,6

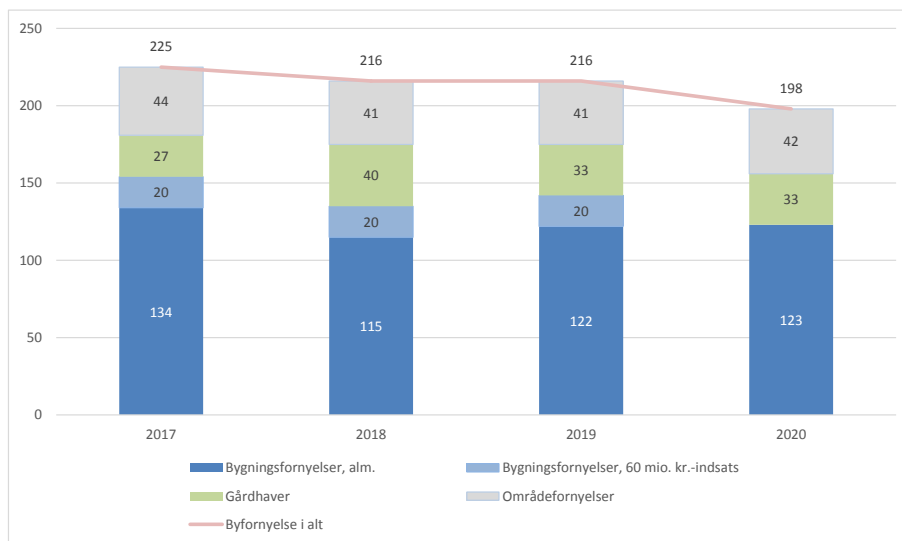
6. Fordeling af midler på byfornyelsens tre indsatsområder

Af bilag 1 til beslutningen i Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017 fremgår en vejledende fordeling af de tildelte kommunale og statslige rammer på 60 % til bygningsfornyelser, 24 % til områdefornyelser og 16 % til fælles gårdhaver. Fordelingsnøglen kan til enhver tid ændres politisk. En ny lov ændrer ikke på den kommunalt vedtagne fordelingsnøgle for finansiering af de tre indsatser.

De øremærkede midler på 60 mio. kr. (BR 30. marts 2017) til boliger med installationsmangler og støjisolering indgår ikke i den ovenfor beskrevne fordelingsnøgle.

Der foretages en overudmelding på 15 % af de kommunale, men ikke af de statslige, rammer. Overudmeldingen fordeles forholdsmæssigt mellem bygningsfornyelser og fælles gårdhaver, da det er annulleringer inden for disse to indsatsområder, der begrundes den samlede overudmelding.

Tabel 3. Forventet disponering på indsatsområder 2017-20



Med de tildelte kommunale rammer i 2017-20, inkl. overudmelding og forventede statslige rammer, vil forvaltningen indstille til Borgerrepræsentationen, at der som udgangspunkt hvert år disponeres samlede beløb som vist i tabel 3, fordelt på de tre indsats. I 2017 indstilles gårdhaver for 7 mio. kr. mindre end svarende til fordelingsnøglen. Dette skyldes, at en planlagt gårdhave i Rosenhaven-karréen ikke opnåede tilstrækkelig beboertilslutning. Gårdhaven realiseres derfor ikke. Rammebeløbet bliver i stedet indstillet til bygningsfornyelser. I 2018 korrigeres dette forhold, idet der her forventes indstillet gårdhaver for et tilsvarende større beløb og færre bygningsfornyelser.

7. Beslutede byfornyelsesprojekter og forventede indstillinger om disponeringer i 2017

I 2017 udgør de kommunale og statslige rammer samlet ca. 200,1 mio. kr., jf. tabel 2. Hertil kommer mulighed for overudmelding på 24,6 mio. kr. I alt forventer forvaltningen, at Borgerrepræsentationen vil kunne igangsætte nye byfornyelsesprojekter for samlet 224,7 mio. kr.

I tabel 4 herunder fremgår allerede besluttede, samt forventede indstillinger i 2017 på de tre indsatsområder for byfornyelse. Der er nærmere redegjort for de beskrevne disponeringer i de efterfølgende underafsnit.

Grundet de reducerede statslige midler forventes ingen statslig medfinansiering til 2017-sagerne. De 4,6 mio. kr., der er modtaget fra staten til ordinær byfornyelse (bygningsfornyelser og fælles gårdhaver) i 2017, forventer forvaltningen alene vil kunne dække udgifterne til indfasningsstøtte (tilskud til huslejestigningen i lejeboliger) og forsikringsbidrag til byggeskadefonden i tidligere beslutninger.

Tabel 4. Beslutede samt forventede indstillede disponeringer af 2017-ramme (inkl. overudmelding)

- mio. kr. -	Samlede udgifter	Indtægter fra Staten	Kommunale midler
Samlet 2017-ramme til disponering			
Kommunal byfornyelsesramme (alm.)	164,0		164,0
Statslige midler	16,1	-16,1	
Øremærkede midler til afhjælpning af støj og installationsmangler	20,0		20,0
Overudmøntning	24,6		24,6
2017-ramme til disponering i alt	224,7	-16,1	208,6
Disponeret 2017-ramme iht. truffne BR-beslutninger			
Partnerskabsaftale om en byfornyelsesindsats på Christania, Indre By (BR 2/2-17)	20,0		20,0
Bygningsfornyelse "Fuglekvarteret Vest", Bispebjerg (BR 2/2-17)	7,4		7,4
Fem fælles gårdhaver på Amager, Nørrebro og Vesterbro (BR 27/4-17)	27,0		27,0
Bygningsfornyelse "Det grønne Sydhavnen", Kgs. Enghave (BR 18/5-17)	10,0		10,0
Finansiering og igangsættelse af Områdefornyelse i Folehaven, Valby (22/6-17)	30,0	-6,8	23,2
P.t. disponeret 2017-ramme i alt	94,4	-6,8	87,6
Forventede indstillinger om disponeringer af restramme for 2017			
20 mio. kr.-pulje til afhjælpning af støjgener	20,0		20,0
Bygningsfornyelser Sundby, NordVest og ordinær	105,7	-4,7	101,0
Indfasningsstøtte	4,6	-4,6	
Forventede yderligere disponeringer af 2017-ramme i alt	130,3	-9,3	121,0
Beslutede samt forventede indstillede disponeringer af 2017-ramme i alt	224,7	-16,1	208,6
Heraf på de tre indsatser:			
- bygningsfornyelser	153,7	-9,3	144,4
- gårdhaver	27,0	-	27,0
- områdefornyelser	44,0	-6,8	37,2

7.1. Bygningsfornyelser

Borgerrepræsentationen besluttede den 2. februar 2017 støtte til bygningsfornyelse i ”Fuglekvarteret Vest”, Bispebjerg med i alt 53 boliger og en samlet økonomi på 14,8 mio. kr., hvoraf 7,4 mio. kr. er tilskud fra staten.

Borgerrepræsentationen besluttede den 18. maj 2017 at frigive anlægsmidler til energi- og støjrenoveringer i ”Det grønne Sydhavnen”, Vesterbro – Kgs. Enghave med en samlet økonomi på 20,0 mio. kr., hvoraf 10,0 mio. kr. er tilskud fra staten.

For begge ovenstående beslutninger gælder det, at statens andel trækkes fra såkaldte ekstraordinære puljer til bygningsfornyelser i geografisk tilknytning til områdefornyelser, og at statens midler er afsat i 2016. Det vil sige, at alene kommunens andel trækker på rammen i 2017.

Forvaltningen har modtaget ansøgninger til bygningsfornyelse i 2017 og arbejder på en indstilling om støtte til en række ejendomme i både Ordinær bydækkende pulje, samt inden for områdefornyelserne i Sundby og Nordvest. Disse indstillinger forventes at tilgå Teknik- og Miljøudvalget den 6. november 2017 og herefter Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen for endelig beslutning.

For Sundby og Nordvest vil der være en andel statslig medfinansiering, da kommunen har modtaget tilsagn om medfinansiering af bygningsfornyelser og fælles gårdhaver på hhv. 3,56 mio.kr. til Sundby Nord, 1,1 mio. kr. til Sundby Syd, 5 mio. kr. til Nordvest Indre og 7,5 mio. kr. til Nordvest Ydre. Det er forvaltningens forventning, at midlerne vil blive brugt senest med ansøgningsrunden i 2018.

7.2. Områdefornyelser

Borgerrepræsentation besluttede den 2. februar 2017 at indgå partnerskabsaftale om en byfornyelsesindsats på Christiania med en samlet kommunal ramme på 20 mio. kr. og medfinansiering fra Christiania på 10 mio. kr. Aftalen kategoriseres i oversigterne som en områdefornyelse, men er atypisk i forhold til andre områdefornyelser. Blandt andet er der ikke etableret et lokalt sekretariat, ligesom bygningsfornyelsesindsatsen udgør en høj andel af omkostningerne. Kommunens andel af bygningsfornyelse i Fredens Ark, der er første projekt under partnerskabsaftalen, udgør 6 mio. kr. Derfor er den kommunale ramme i tabel 5 fordelt med 14 mio. kr. kategoriseret som områdefornyelse og 6 mio. kr. som bygningsfornyelse.

Borgerrepræsentationen besluttede den 22. juni 2017 finansiering og igangsætning af områdefornyelse i Folehaven, Valby med en samlet økonomi på 30 mio. kr., hvoraf 6,8 mio. kr. er tilskud fra staten. Forinden igangsætning skal kvarterplanen for området udarbejdes, men bevillings- og disponeringsmæssig henføres beslutningen til 2017.

7.3. Fælles gårdhaver

Borgerrepræsentationen traf den 27. april 2017 endelig beslutning om fem fælles gårdhaver på Amager, Nørrebro og Vesterbro med en samlet økonomi på 27 mio. kr.