



Bilag 5 - Status på almene boliger

Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal bestå af almene boliger. For at nå denne målsætning skal der, når der tages højde for Københavns befolkningstilvækst, etableres 8.200 almene boliger inden 2025. Der er siden 2011 afsat midler til ca. 6.000 ud af de 8.200 boliger i politiske aftaler. Pr. ultimo maj 2016 er 1.400 af disse endnu ikke udmøntet i konkrete projekter.

Fremdrift på almene boliger

Restbevilling

Restbevillingen af grundkapital til almene boliger udgør pr. ultimo maj 2016 ca. 27 mio. kr. (jf. tabel 2) ud af den samlede grundkapitalbevilling på ca. 1,1 mia. kr.

Restbevillingen er opgjort som den pålydende restbevilling korrigeret for reservationer til kommende projekter, jf. nedenfor.

Opgørelsen dækker over over et forventet underskud på støtte til ungdomsboliger på ca. 40 mio. kr. og et forventet overskud på støtte til familieboliger på ca. 68 mio. kr. Det forventede underskud/overskud er behæftet med nogen usikkerhed. Af den resterende bevilling, kan der således ikke ydes støtte til yderligere ungdomsboliger.

Restbevillingen på ca. 27 mio. kr. vil kunne udmøntes, når det i samarbejde med Økonomiforvaltningen er blevet afklaret, hvorvidt der evt. skal reserveres midler til etablering af almene boliger i kommende byudviklingsaftaler. Dette vil der blive taget højde for i næstkommende udmøntningspjece for grundkapital til almene boliger.

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

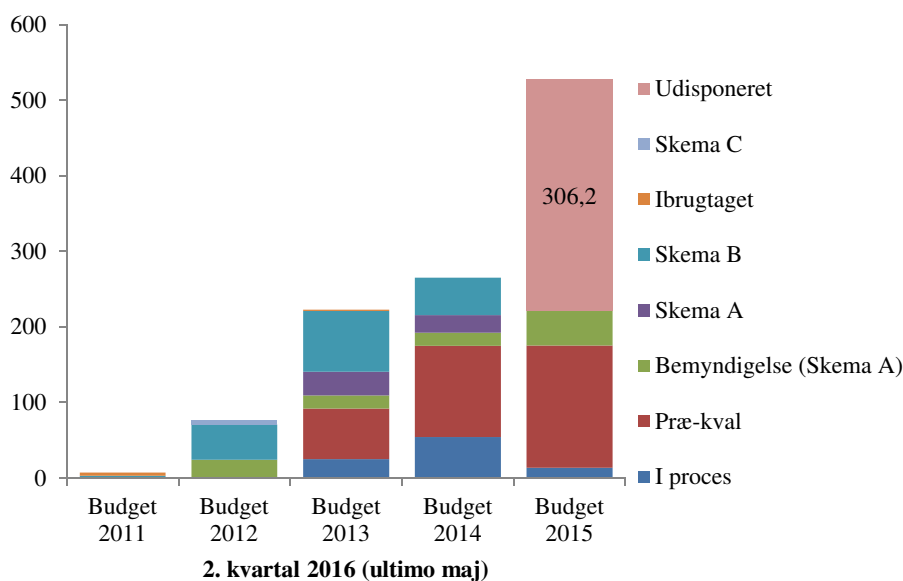
Tabel 1. Status på afsatte midler siden 2011

Status	Antal boliger
Almene boliger ibrugtaget siden 2011, inkl. projekter tilkendt skema C (endeligt støttetilsagn - godkendelse af byggeregnskab).	Ca. 1.100*
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. 4.600
Udisponerede midler	Ca. 1.400

*Størstedelen af disse boliger er finansieret af midler fra før budgetaftale 2011 og indgår derfor ikke i de 6.000 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 budget 2014 og overførselssagen 2013-2014 under 2014.

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



De udisponerede midler svarer til en samlet pålydende restbevilling på ca. 306 mio. kr., der primært udgøres af finansiering fra budgetår 2015 (budget 2015 og overførselssagen 2014-2015). Restbevillingen forventes med de nedenfor angivne usikkerheder, at muliggøre etablering af ca. 1.400 almene boliger (jf. tabel 1). Midlerne vil primært udmøntes til boliger i kommende projekter i partnerskabsregi samt til indgåede aftaler om byudvikling.

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 2011-15)*	789,1	304,6	5,7	1.099,4	3.211	2.792	30	6.033
Forventet forbrug (Budget 2011-15)	501,8	285,5	6,0	793,3	2.148	2.444	30	4.622
Pålydende restbevilling	287,3	19,1	-0,3	306,1	1.063	348	-	1.411
Reservation (Partnerskaber)**	219,4	59,3	-	278,7	862	484	-	1.346
Restbevilling	67,9	-40,2	-0,3	27,4	201	-136	-	

*Den samlede bevilling består af budgetaftaler (inkl. overførselssager) i perioden 2011-2015 tillagt særskilte bevillinger samt korrektioner (netto +10,6 mio. kr.)

** Beregningen baserer sig på maksimumbeløbet i 2016 tillagt 5 pct. indeksering og 5 pct. risikobuffer ift. boligstørrelser

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

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 f.eks. 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 disponeret 279 mio. kr. i grundkapitalstøtte til de tre indgåede partnerskaber svarende til ca. 860 familieboliger og ca. 480 ungdomsboliger (i alt 1.340 boliger) ud fra en antagelse om, at partnerskaberne som minimum forventes at levere ca. 1.500 boliger over en årrække. De resterende ca. 160 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 bl.a. 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.

Status på partnerskaber om almene boliger

Borgerrepræsentationen besluttede d. 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.

Partnerskaberne knyttes til den samlede bevilling fra hhv. budget 2015 og Boligpakken. Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med partnerskaberne gennem tre faser: En række workshops på tværs af partnerskaberne med fokus på forventninger til projekterne og læring på tværs (fase 1). Herefter udvikles hvert partnerskab i dialog (fase 2) med henblik på beslutning om konkrete byggeprojekter inden for

hvert partnerskab inden udgangen af 2016 (fase 3). Partnerskaberne er undervejs med fase 2.

Almene familieboliger målrettet flygtninge

Med overførselssagen 2015-16 blev der afsat 10,5 mio. kr. i grundkapital til støtte til opførsel af ca. 165 (8.250 m²) små og billige almene familieboliger målrettet flygtninge. Teknik- og Miljøforvaltningen er i gang med at afklare hvordan de nye, små familieboliger, i henhold til aftaleteksten, kan indpasses i eksisterende nybyggeriprojekter under udvikling.

Den kommunale finansiering blev afsat mod et forventet statsligt puljetilskud på 10,1 mio. kr. ud af en samlet pulje på 640 mio. kr. afsat med aftalen mellem regeringen og KL d. 18 marts 2016. I den endelige puljefordeling primo juli 2016 blev Københavns Kommunes ansøgning efterkommet, hvorfor Københavns Kommune tilføres 10,1 mio. kr. af Udlændinge-, Integrations-, og Boligministeriet fra puljen opførelse af billige almene familieboliger .