



Redegørelse vedrørende byfornyelsesbudget 2006 til ØU

Økonomiudvalget godkendte på møde den 31. maj 2005 følgende at-punkt i forbindelse med behandlingen af udvalgenes budgetbidrag for 2006:

- beslutter at Bygge- og Teknikforvaltningen i samarbejde med Økonomiforvaltningen udarbejder en redegørelse vedrørende omflytningen af midler fra anlæg til drift på byfornyelsesområdet. Redegørelse og forslag skal foreligge primo august, og Økonomiudvalget kan på baggrund heraf beslutte, om Bygge- og Teknikudvalget skal have mulighed for at omflytte midler fra anlæg til drift.

Med baggrund i nærværende redegørelse anbefaler Økonomiforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen, at den foreslåede omflytning af 36 mio. kr. fra anlæg til drift på byfornyelsesområdet i 2006 samt i overslagsårene, jf. Bygge- og Teknikudvalgets budgetforslag, gennemføres, samt at disse økonomiske rammer danner udgangspunkt for de efterfølgende budgetår.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2004 blev en samlet ramme for byfornyelse i perioden 2004 til 2007 fastlagt. Samtidig blev forventningerne til de fremtidige udgifter til byfornyelse for årene 2004 – 2007 opgjort i forhold til drift og anlæg. I nedenstående tabel 1 fremgår den samlede ramme samt den forventede fordeling på drift og anlæg.

Tabel 1. Byfornyelse – budget 2004

Byfornyelse og boligforbedring, 1000 kr.	Budget 2004	Overslagsår		
		2005	2006	2007
Ydelsesstøtte (drift)	158.400	161.000	163.600	166.200
Byfornyelse (anlæg*)	370.000	248.000	158.000	136.000
Samlet bevilling til byfornyelse	528.400	409.000	321.600	302.200

* Inkl. Grønne Gårde

De vedtagne budgetter for 2004 og 2005, de udmeldte rammer for 2006 samt budgetforslaget for 2006 og forventninger til overslagsåret 2007 fremgår af følgende tabel:



Tabel 2. Byfornyelse - budgetter

Byfornyelse og boligforbedring, 1000 kr.	Vedtaget budget	Vedtaget budget	Udmeldt ramme 2006	Forslag B2006	Forslag B2006 Overslagsår
	2004	2005	2006	2006	2007
Ydelsesstøtte (drift)	158.426	150.240	117.425	153.433	153.625
Byfornyelse (anlæg)	351.872	231.530	163.307	127.299	129.775
Grønne gårde (anlæg)	19.165	19.165	19.165	19.165	19.165
Samlet bevilling til byfornyelse	510.298	381.770	280.732	280.732	283.400
Samlet, inkl. Grønne Gårde**	529.463	400.935	299.897*	299.897*	302.565*

* Eksklusiv nye DUT-sager ifm sæson 2004/2005.

** Det skal bemærkes, at udgangspunktet for redegørelsen i forhold til byfornyelse anlæg 0.15.3 fremefter vil være Plan og Arkitekturs andel af byfornyelsesmidlerne, dvs. at udgiften til Grønne Gårde på ca. kr. 19 mio. årligt, som Byggeri og Bolig er budgetansvarlig for, ikke vil indgå.

Som det fremgår af tabel 2, er der afvigelser mellem de i budget 2004 vedtagne rammer for byfornyelse og de senere vedtagne budgetter og budgetforslag for de enkelte år. Forklaringen på denne afvigelse mellem den fastsatte ramme og budgetterne for 2005 og frem er hovedsageligt, at byfornyelsesrammen er blevet korrigeret som følge af DUT-sager i årene.

Der er derudover også en afvigelse mellem det i budget 2004 forventede forbrug på ydelsesstøtte (drift) og det vedtagne budget 2005 og forslag til budget 2006. Årsagen hertil er, at der har været en mindre inflationær fremskrivning af ydelsesstøtten på de indekslån, som udgiften repræsenterer, i forhold til beregningen i forbindelse med 2004 budgettet.

Endelig er der, som det ligeledes fremgår af tabel 2 ovenfor, en afvigelse på ca. 36 mio. kr. mellem de drifts- og anlægsrammer, der blev udmeldt i forbindelse med indkaldelsescirkulæret for 2006 og det forslag til drifts- og anlægsrammer, BTU har fremsat i udvalgets budgetforslag for 2006, idet Bygge- og Teknikudvalget ønsker en omflytning af midler fra anlæg til drift. Samlet overholder Bygge- og Teknikudvalgets budgetforslag rammen.

Baggrunden for denne omflytning af 36 mio. kr. fra anlæg til drift er, at der er uoverensstemmelse mellem den udmeldte driftsramme til ydelsesstøtte og Bygge- og Teknikforvaltningens forventninger vedrørende de faktiske driftsudgifter på byfornyelsesområdet. Bygge- og Teknikforvaltningen har derfor udarbejdet et forslag til et samlet budget på byfornyelsesområdet, som efter forvaltningens vurdering indeholder de retvisende udgifter til hhv. drift og anlæg, hvilket indebærer en omflytning af midler fra anlæg til drift. Det indebærer derudover, at Bygge- og Teknikforvaltningen for at matche de statslige rammer til byfornyelse på anlægsområdet har budgetteret med salg af råde-over ejendomme for 87 mio. kr. i årene 2006-2009.

Nedenfor redegøres der først for problematikken på driftsområdet og dernæst for udviklingen på anlægsområdet med udgangspunkt i, at der overføres ca. 36 mio. kr. fra anlæg til drift.



Udviklingen i driftsudgifter på byfornyelsesområdet

Driftsudgifter - ydelsesstøtte

Driftsudgifter på byfornyelsesområdet udgøres af ydelsesstøtte og dækker over støtte til terminsbetalinger på kreditforeningslån, der er optaget i byfornyede ejendomme.

Årsagen til, at driftsbudgettet på byfornyelsesområdet ikke er i overensstemmelse med forventningerne til de faktiske udgifter har sin baggrund i, at der foretages en negativ teknisk korrektion på byfornyelse drift, ydelsesstøtte, på ca. 20 mio. kr. om året. Beløbet er indlagt akkumulerende. Baggrunden for denne korrektion er en DUT-sag fra 2000/2001, hvor der ved lov blev indført kontant betaling af tab med delvis tilbagevirkende kraft, hvor der før havde været en lånefinansiering af det offentlige tilskud til tabsgivende udgifter (vedligeholdelse) til ejendommens ejer.

Denne kontante betaling afholdes over anlægsbudgettet på byfornyelsesområdet, hvorimod lånefinansieringen eller ydelsesstøtten afholdes over driftsbudgettet. Lovændringen betød således, at der fremefter skulle afholdes flere udgifter over anlægsbudgettet og på sigt færre udgifter over driftsbudgettet. Bygge- og Teknikudvalget fik på baggrund heraf ved indstilling af 26. april 2001 anlægsbudgettet på byfornyelsesområdet for 2001 hævet med 245,7 mio. kr. (BR 156/01). Samtidig blev en §12-sag med forslag om en nedskrivning af driftsbudgettet på byfornyelsesområdet med 19 mio. kr. om året fra budget 2002 godkendt af Borgerrepræsentationen.

I indstillingen vedrørende sagen opridsede Bygge- og Teknikforvaltningen forventningerne til udviklingen i udgifterne til ydelsesstøtte med og uden lovændringen. Udviklingen i ydelserne bestod af to dele, udviklingen i ydelserne på de bestående lån samt forøgelsen som følge af de senest tilkomne lån.

Forvaltningen anslog en årlig stigning i udgiften på kr. 9 mio. som følge af indekseringen i ydelser på allerede eksisterende lån. Hertil kom en anslået årlig stigning på kr. 19 mio. som følge af nye låneoptagelser. Det vil sige en anslået årlig stigning på kr. 28 mio. med udgangspunkt i den gamle lov og en anslået stigning på 9 mio. kr. med udgangspunkt i den nye lov, jf. tabel 3.

Tabel 3: Udviklingen i ydelsesstøtte ifølge den gamle og den nye lov

Mio. kr.	2000	2001	2002	2003	2004
Gammel lov	123	151	179	207	235
Ny lov		151	160	169	178

I §12-sagen vedrørende indstillingen var tolkningen af udviklingen i driftsudgifterne til ydelsesstøtten, at de som følge af den nye lov ville falde med kr. 19 mio. om året i modsætning til at stige med 9 mio. kr. Denne forventning om en akkumulerende negativ effekt skal ses i sammenhæng med, at udgifterne til ydelsesstøtte må forventes at gå mod nul, idet der efter lovændringen ikke optages nye lån. De divergerende forventninger er illustreret i tabel 4.



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen

Tabel 4. Forskel mellem Økonomiforvaltningens og Bygge- og Teknikforvaltningens forventninger til udgifter til ydelsesstøtte

(Mio. kr.)	2002	2003	2004	2005	2006
Forventet budgetudvikling gl. lov	+28	+56	+84	+112	+140
Forventet budgetudvikling af Bygge- og Teknikforvaltningen som følge af ny lov	+9	+18	+27	+36	+45
Forventning ifølge tiltrådt §12-sag	-19	-38	-57	-76	-95

Den faktiske udvikling i udgifterne til ydelsesstøtte har været lavere end forventet af Bygge- og Teknikforvaltningen ved sagsfremstillingen i 2001. Dette kan henføres til et lavere renteniveau end forudsat i 2001, der bevirker, at den inflationære fremskrivning af ydelsesstøtten er mere afdæmpet end forventet. Udgiften er derfor ikke steget med de 9 mio. kr. som forventet.

Som det fremgår af tabel 5 nedenfor, har udviklingen i udgifterne til ydelsesstøtte dog ikke haft den negative akkumulerede effekt som forudsat i Borgerrepræsentationens beslutning, idet den faktiske ydelsesstøtte samlet set er steget svagt i perioden fra 2001 til 2004.

Tabel 5: Udvikling i udgifter til ydelsesstøtte

Mio. kr.	2000	2001	2002	2003	2004
Forventet, ny lov		151	160	169	178
Faktiske udgifter til ydelsesstøtte		143	146	151	153

Forventet udvikling i ydelsesstøtte

Forventningerne til udviklingen i ydelsesstøtte i budgetperioden 2006 – 2009 er en årlig udgiftsstigning på under kr. 0,5 mio. Bygge- og Teknikforvaltningen arbejder på at afdække mulighederne for at konkretisere estimerne for den fremtidige udgift til ydelsesstøtte, der afhænger af de enkelte lån og inflationsudviklingen. En eksakt opgørelse, som forventes at foreligge ultimo 2005, kræver således indsigt i de enkelte lån, hvis ydelsesforløb må sammenlægges. Der er tale om ca. 1300 lån. Det er forventeligt at opgørelsen vil vise en driftsudgift for årene 2006 og 2007, som allerede fremlagt i budgetforslag 2006, medens der knytter sig noget større usikkerhed til årene 2008 og fremefter.

Udgifterne til ydelsesstøtte vil falde på sigt, idet der ikke optages nye lån. Store dele af forpligtelserne vedrører dog lån, der typisk har en løbetid på 42-44 år (IS35-lån). Forpligtelserne forventes derfor først at ophøre helt omkring år 2041. På baggrund af, at Bygge- og Teknikforvaltningen ikke forventer et umiddelbart fald i udgifterne til ydelsesstøtte i perioden 2006-2009 anbefales det, at omflytte midler fra anlæg til drift permanent i perioden.

Udviklingen i anlægsudgifter på byfornyelsesområdet



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen

Med den nuværende lov kan Københavns Kommune i et normalt år forvente følgende statslige rammer:

Ordinær ramme	110 mio. kr.
Tilført fra provinsen netto	10 mio. kr.
Områdefornyelse	20 mio. kr.
Bygningsfornyelse i områder	<u>10 mio. kr.</u>
I alt	150 mio. kr.
Heraf Grønne Gårde	<u>20 mio. kr.</u>
Plan & Arkitektur	130 mio. kr.

Udnyttelse af en sådan ramme kræver som udgangspunkt et nettobudget på kr. 130 mio. årligt, som udgiftsmæssigt forventes at fordele sig i år 1-4 med 0 %, 20 %, 40 % og 40 %. Hertil kommer afløbet af de beslutninger, der allerede er givet tilsagn om.

Nedenfor i tabel 6 er en oversigt over flerårsbudgettet for byfornyelse anlæg. Det forventede forbrug i perioden 2005-2009 er opgjort med udgangspunkt i de nuværende beslutninger vedrørende anvendelse af midler til byfornyelse og de forventede fremtidige beslutninger, der afhænger af statens rammer. Det samlede forventede nettoforbrug fremkommer dernæst, når de forventede indtægter fra salg af råde-over ejendomme i fratrækkes.

Tabel 6. Forventede anlægsudgifter til byfornyelse

Kontante udgifter Mio. kr.	2005	2006	2007	2008	2009
Nuværende beslutninger	145	176	150		
Beslutninger ramme 05		9	23	28	11
Beslutninger ramme 06			26	52	52
Beslutninger ramme 07				26	52
Beslutninger ramme 08				0	26
Beslutninger ramme 09					0
Totalt forbrug før salg	145	185	199	106	141
<i>Indtægter fra salg</i>	<i>-104</i>	<i>- 42</i>	<i>- 21</i>	<i>- 16</i>	<i>- 8</i>
Forventet nettoforbrug	41	143	178	90	133

Sammenhængen mellem det budgetterede totale forbrug på byfornyelse og statens rammer fremgår af tabel 7 nedenfor. Af tabellen fremgår det, at Bygge- og Teknikforvaltningen med det budgetterede forbrug forventer at opfylde forudsætningen om at matche de statslige rammer til byfornyelse i årene. Som før nævnt skal statens rammer såvel som budgettet på byfornyelsesområdet anskues som rullende processer, idet forbruget typisk fordeler sig over en 4-årig periode.



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen

Tabel 7. Byfornyelsesbudget set i sammenhæng med statens rammer.

Kontant statsrefusion Mio. kr.	2005	2006	2007	2008	2009
Fremførsel af statens rammer tidligere år	145	176	92		
Beslutninger 05		9	23	28	11
Beslutninger 06			26	52	52
Beslutninger 07				26	52
Beslutninger 08				0	26
Beslutninger 09				0	0
Statens rammer pr. udbetalingsår	145	185	199	106	141
Forventet totalt forbrug i Københavns Kommune	145	185	199	106	141

I tabel 8 nedenfor er der en oversigt over de flerårige budgetters sammenhæng med det forventede rullende forbrug. Nettobudgettet, inklusiv indtægter fra salg af råde-over ejendomme, giver sammenlagt med de forventede overførsler fra tidligere år, de samlede midler der er til rådighed i det enkelte år.

Tabel 8. Sammenhæng mellem budgetter og det forventede forbrug til byfornyelse, anlæg

Mio. kr.	2005	2006	2007	2008	2009
Vedtaget budget 05/ budgetforslag 2006	231	130	130	102	82
<i>Heraf indtægter fra salg</i>	<i>104</i>	<i>42</i>	<i>21</i>	<i>16</i>	<i>8</i>
Forventet overført fra tidligere år	120	305	292	244	256
Til rådighed	337	435	422	346	338
Forventet forbrug	46	143	178	90	133
Difference til overførsel til næste år	305	292	244	256	205

Det skal bemærkes, at der med udgangspunkt i, at Københavns Kommune matcher de statslige til byfornyelse, forventes et større mindreforbrug over årene på anlægssiden, jf. tabel 8. Mindreforbruget forventes at være på ca. 300 mio. kr. i 2005 og over årene falde til ca. 200 mio. kr. i 2009. Disse forventninger fremkommer på baggrund af Bygge- og Teknikforvaltningens budgetforslag. Der forventes således et større mindreforbrug på anlægssiden til byfornyelse i perioden 2005-2009 på trods af, at der omflyttes 36 mio. kr. fra anlæg til drift i årene.

Bygge- og Teknikforvaltningen skal i forbindelse ovenstående præcisere, at det samlede mindreforbrug for det enkelte år ikke er en besparelse, men alene er en udskydelse af udgifter til fremtidige år, og at anlægsrammen for byfornyelse som følge af de flerårige projektførelser og behovet for tilpasning til de statslige rammer skal vurderes som en rullende proces.



Usikkerhedsfaktorer i forhold til anlægsbudgettet:

- Når det betænkes, at den statslige ramme for 2004 alene krævede 195 mio. kr., er en kalkulation på 130 mio. kr. i årlig udgift muligvis i underkanten, men dog 20 mio. kr. over det "garanterede". Her er det især vanskeligt at spå om de rammer, som provinskommunerne vil låne eller forære kommunen.
- Der er i perioden 2006-2009 forudsat ejendomssalg på i alt kr. 87 mio. men der er ingen aktuelle salgsforhandlinger vedrørende de pågældende ejendomme.
- Der er ikke budgetteret med ombygninger af kommunale ejendomme bortset fra dem, der er besluttet. Såfremt yderligere ombygninger besluttet, vil det kræve merudgifter på ca. kr. 1 mio. pr. lejlighed.
- Der er generelt forudsat, at udgifterne til alle beslutninger fordeler sig i år 1-4 med 0 %, 20 %, 40 % og 40 %, hvilket selv sagt kan variere.

Bygge- og Teknikforvaltningen skal henlede opmærksomheden på, at midlerne til byfornyelsesområdet ved tidligere aftale er isoleret som selvstændigt område under Bygge- og Teknikudvalgets ramme (BR 367/03).

Udviklingen i salg af råde-over ejendomme

Bygge- og Teknikforvaltningen har i perioden 1993 – 2003 erhvervet 53 råde-over ejendomme med henblik på ombygning i forbindelse med byfornyelse. Ejendoms købene er udgiftsført på funktion 0.15.3 – byfornyelse anlæg. I perioden 1999 – 2005 er der efterfølgende solgt 13 råde-over ejendomme, som er indtægtsført med kr. 122 mio. ligeledes på anlægssiden. De øvrige 47 råde-over ejendomme udgør ifølge kommunens anlægskartotek primo 2005 273 mio. kr. .

Ifølge loven har lejerne krav på at få tilbudt ejendommene på andelsbasis efter ombygningen, men der er ikke fastsat en frist herfor. Ejendommene tilbydes derfor efterhånden som lejerne ønsker det. Ejendomme, der er udstykket i ejerlejligheder sælges derimod straks.

Der har ikke i de tidligere år været budgetteret med ejendomssalg, som følge af den vanskelige tidsmæssige styring af disse indtægter, men som led i den forbedrede økonomistyring har Bygge- og Teknikforvaltningen fra budget 2006 nu vurderet det muligt at gøre disse forventede væsentlige indtægter synlige. Der er således ikke tale om en ny praksis eller egentlig udvidelse af aktiviteterne på byfornyelsesområdet. Som det fremgår af ovenstående forventes der således i 2005 indtægter fra salg på 104 mio. kr.. Dele af det budgetterede provenu på 87 mio. kr. i perioden 2006-2009 dækker dog indirekte den manglende driftsbevilling som følge af den tekniske korrektion af rammerne til ydelsesstøtte.

Af salgsprisen er de 20 % kontant (modpost på kassen) og 80 % låneovertagelse (modpost på



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen

langfristet gæld). Finansforskydningen vil derfor være en lånedbringelse på ca. 65 mio. kr. i perioden.

Konklusion

Som det fremgår af redegørelsen, forventer Bygge- og Teknikforvaltningen, at det faktiske forbrug på ydelsesstøtte, og dermed drift på byfornyelsesområdet, vil blive ca. 36 mio. kr. højere, end forudsat i den udmeldte driftsramme for 2006 og overslagsårene 2007-2009 i indkaldescirkulæret.

Samtidig forventes nettoforbruget på anlæg i forbindelse med byfornyelse at være væsentligt lavere i perioden end forudsat i den udmeldte budgetramme for 2006. Med udgangspunkt i, at Københavns Kommune matcher statens rammer til byfornyelse, forventes der således at være et mindreforbrug til anlæg på byfornyelsesområdet inklusiv omflytningen af midler til drift på over 200 mio. kr. i perioden 2006-2009.

På den baggrund anbefales det, at der omflyttes 36 mio. kr. fra anlæg til drift på byfornyelsesområdet i 2006 samt i overslagsårene, jf. Bygge- og Teknikforvaltningens budgetforslag. De samlede rammer for byfornyelse som vedtaget i forbindelse med budget 2004 inklusiv tekniske reguleringer er forudsat overholdt. Ligeledes overholdes de forudsatte rammer for byfornyelse inklusiv tekniske reguleringer i overslagsårene 2007-2009.