



31. oktober 2018

Bilag 7. Status på almene boliger

Sagsnr.
2018-0259143

Indledning

Københavns Kommune har en målsætning om, at 20 % af boligmassen i kommunen skal udgøres af almene boliger. Målsætningen fremgår af Kommuneplan 2015 og motiveres blandt andet med et ønske om, at: *"København skal vedblive at være en by med blandede og mangfoldige boligområder, hvor der er boliger til alle, og hvor udviklingen i byen kommer alle til gode"*.

Dokumentnr.
2018-0259143-2

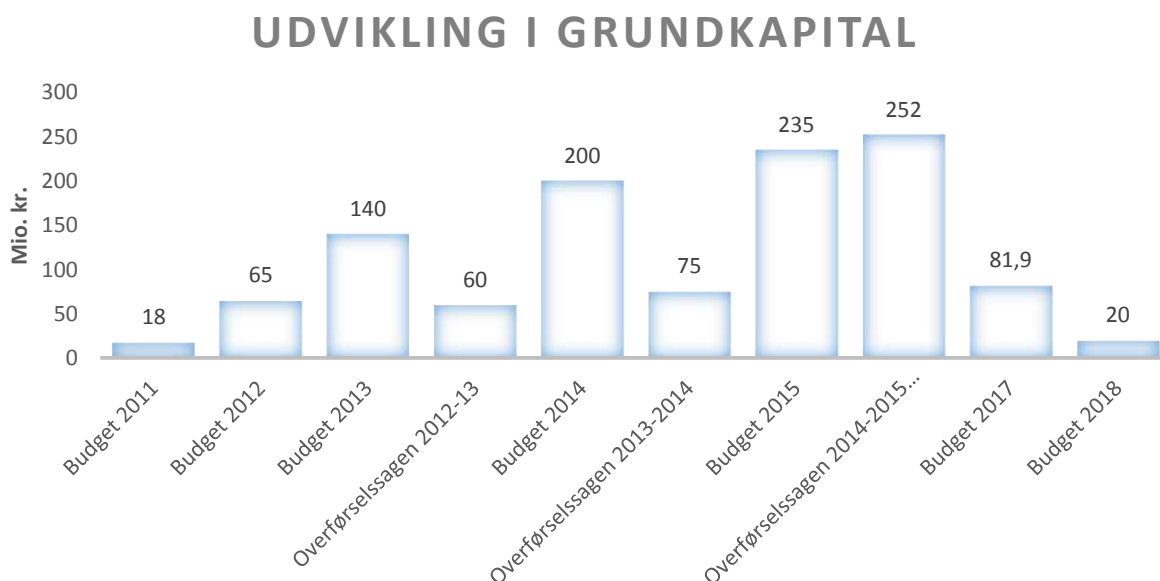
Teknik- og Miljøforvaltningen tilstræber i overensstemmelse med kommuneplanen, at nye almene boliger i videst muligt omfang placeres i skoledistrikter med en lav andel af almene boliger ud fra et ønske om at skabe balancerede og blandede byområder.

Herudover har Teknik- og Miljøforvaltningen indgået tre strategiske partnerskaber med den almene boligsektor (BR 12. november 2015), som blandt andet skal sikre en nytænkning af den almene bolig samt lavere husleje end tilsvarende alment nybyggeri.

Økonomi

Siden budgetaftalen for 2011 er der indtil nu afsat ca. 1,2 mia. kr. i grundkapital (se diagram 1), hvilket er den finansiering Københavns Kommune anvender til at støtte nye almene boliger. På nuværende tidspunkt udgør grundkapitalindskuddet 10 % af anlægssummen for byggeriet. Den resterende del af anlægssummen finansieres ved realkreditlån (88 %) og beboerindskud (2 %).

Diagram 1. Udvikling i grundkapital



Diagrammet viser budgetbevillinger afsat siden budgetaftalen for 2011. Særskilte bevillinger (43,8 mio. kr.), grundkapital afsat til kompenserende alment nybyggeri i medfør af boligplaceringssaftalen (44,9 mio. kr.) og korrektioner (6,1 mio. kr.) er udeladt i denne sammenhæng.

I *Aftale om kommunernes økonomi for 2019*, der blev indgået mellem KL og regeringen den 7. juni 2018, introduceres en differentieret grundkapitalindskudsmodel i årene 2019 og 2020. Hvis modellen vedtages af Folketinget differentieres indskuddet af kommunal grundkapital for almene familieboliger på baggrund af den gennemsnitlige familieboligstørrelse:

Boligstørrelse	Grundkapitalindskud (%)
Under 90 kvm.	8
90-104 kvm.	10
105-	12

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at de samlede udgifter forbundet med det kommunale grundkapitalindskud i 2019 og 2020 vil svare til det nuværende udgiftsniveau, hvor grundkapitalindskuddet udgør 10 %. Vurderingen bygger på en gennemgang af boligstørrelserne i et repræsentativt udsnit af almene familieboligprojekter under udvikling i København. Gennemsnitsstørrelsen i disse byggerier ligger alle indenfor 90-104 kvm. Grundkapitalindskuddet for almene ungdoms- og ældreboliger bibeholdes i 2019 og 2020 på det nuværende niveau på 10 %.

Grundkapitalbevillingen afsat fra budgetaftalen for 2011 og frem skal muliggøre opførelse af ca. 6.600 nye almene boliger. Bevillingen forbruges løbende i takt med, at Teknik- og Miljøforvaltningen giver tilsagn til opførelse af nye almene boliger. Ultimo september 2018 havde Teknik- og Miljøforvaltningen disponeret grundkapital svarende til cirka 944 mio. kr.¹, hvilket forventes at afstedkomme ca. 5.450 nye almene boliger (hvoraf ca. 720 boliger opføres i partnerskabsregi). Pr. ultimo september 2018 udgør restbevillingen således ca. 276 mio. kr., jf. tabel 1, hvilket skal muliggøre støtte til opførelse af yderligere ca. 1.140 nye almene boliger.

Cirka 780 af de boliger, der skal realiseres for restbevillingen, kan blive opført i partnerskabsregi, således at der samlet set opføres ca. 1.500 almene boliger i partnerskabsregi. Derfor har forvaltningen reserveret ca. 156 mio. kr. i grundkapital (ud af restbevillingen på ca. 276 mio. kr.) til realisering af partnerskaberne (se desuden mere

1 Det forventede forbrug er nedskrevet med ca. 6 mio. kr. siden 2. kvartalsprognose 2018, hvilket skyldes løbende projektilpasninger samt et enkelt projekt, som er bortfaldet.

nedenfor om status på partnerskaberne). Den resterende del af restbevillingen (ca. 120 mio. kr.) vil blive anvendt til nye almene boligprojekter, som er foranlediget af kommunale krav om almene boliger i nye lokalplaner.

Tabel 1. Fordeling af grundkapitalbevillingen

	Mio. kr.
Samlet grundkapitalbevilling (1)	1.220,0
Disponeret grundkapital (2)	944,0
Udisponeret grundkapital (1-2)	276,0
<i>-Heraf reserveret til partnerskaber og lokalplaner</i>	<i>276,0</i>
Frie midler	<i>0,0</i>

Grundkapitalbevillingen til almene boliger er fuldt anvendt, hvis restbevillingen på ca. 276 mio. kr. korrigeres for reservationer, jf. tabel 1. Hvis Københavns Kommune fremover skal kunne stille krav om nye almene boliger i kommende lokalplaner, er der brug for ny finansiering. I forhandlingerne om kommunens budget for 2019 indgik derfor et budgetønske om yderligere grundkapitalmidler for at understøtte en effektiv udnyttelse af plankravet, men ønsket udgik i forbindelse med Borgerrepræsentationens behandling af budgettet.

Status på partnerskaber om almene boliger

Borgerrepræsentationen besluttede i 2015, jf. ovenfor, at indgå følgende tre partnerskaber om almene boliger:

- SAB, AKB og 3B: Generationernes Byhus
- Domea: Blandede Ejerformer
- Lejerbo, AAB og fsb. Almene Storbyboliger

Partnerskabsaftalerne er forlænget af Borgerrepræsentationen den 1. februar 2018 for perioden 2018-2020. Samtidigt blev det besluttet at anlægge en fleksibilitet i udmøntningen af grundkapitalen. Det betyder konkret, at det kan være påkrævet at finansiere ikke-partnerskabsprojekter inden for den eksisterende bevilling, såfremt det ikke viser sig muligt at realisere partnerskaberne.

Forvaltningen fører en løbende dialog med partnerne om at realisere koncepterne i konkrete projekter. De første partnerskabskoncepter forventes at blive realiseret i forbindelse med frasalg af den kommunalt ejede grund på Østre Gasværk, i alt ca. 250 boliger. Derudover har forvaltningen ikke modtaget nogle konkrete projekter fra partnerskaberne. Da det er boligorganisationerne, der indsender projekter, er det reelt også dem, der kan give det mest realistiske bud på forventning af udmøntning af de 1.500 boliger i partnerskabsregi i perioden 2018-2020. Forvaltningen har anbefalet teknik- og miljøborgmesteren på næstkommende Partnerskabsforum den 25. oktober 2018 at opfordre boligorganisationerne til at indsende projekter i partnerskabsregi.