



11-01-2016

**Til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget**Sagsnr.  
2015-0262169**Orienteringsnotat vedr. realisering af almene boliger og tilvejebringelse af almene byggemuligheder**Dokumentnr.  
2015-0262169-3*Konklusion:*

Det er ikke muligt at indfri den nuværende målsætning for etablering af almene boliger i 2016. Målsætningen blev sat med risiko for, at de fornødne byggemuligheder ikke kunne tilvejebringes, og dette har desværre vist sig at være tilfældet. Det forventes i stedet, at målsætningen kan indfris i 2018.

Sagsbehandler  
Christian Friis Binzer*Forklaring:*

Siden Budget 2012 er der i stigende omfang investeret i støtte til etablering af almene boliger gennem kommunal grundkapital. Selvom en væsentlig andel af grundkapitalmidlerne er afsat til konkrete boligprojekter, er der ved seneste opgørelse (primo december 2015) en uforbrugt restbevilling på 467 mio. kr. fra Budget 2015 og overførselssagen 2015.

Det har hidtil været Teknik- og Miljøforvaltningens og Økonomiforvaltningens målsætning at disponere restbevillingen inden udgangen af 2016. Målsætningen var bl.a. formuleret med forbehold for at de fornødne byggemuligheder kunne tilvejebringes inden for tidsrammen (Jf. indstilling til TMU d. 22.6.2015 om realisering af almene boliger i København).

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen har primo december 2015 opdateret estimatet for de forventede almene byggemuligheder i perioden 2016-2025. Estimatet viser, at der i 2016 kan forventes realiseret byggemulighed til ca. 920 almene boliger. Den eksisterende restbevilling rækker til etablering af ca. 2.160 boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer på den baggrund, at den nuværende målsætning for etablering af almene boliger i 2016 ikke kan indfries, da de fornødne byggemuligheder således ikke kan tilvejebringes. Der udestår byggemuligheder til ca. 1.240 boliger i 2016.

Det forventes, at målsætningen kan indfries i 2018, hvor de fornødne samlede byggemuligheder er til stede, jf. tabel 1. Dette estimat er betinget af, at planlovens mulighed for at stille krav om almene boliger i lokalplaner bibeholdes.

Postboks 348

EAN nummer  
5798009493149

Ovenstående ændring har ikke negativ betydning for antallet af tilvejebragte almene boliger, da det nuværende grundkapitalindskud på 10 %, videreføres til og med 2018 jf. opfølgningen på Økonomaftalen 2016 mellem regeringen og KL. Såfremt muligheden for at stille krav om almene boliger i lokalplaner afskaffes, vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen fremlægge et revideret estimat for med hvilken takt og af hvilke kanaler almene boliger kan forventes etableret i Københavns Kommune.

*Baggrund:*

Det reviderede estimat for de almene byggemuligheder består af 1) plankrav i igangværende/kommende plansager, 2) evt. salg af kommunale grunde/ejendomme og 3) bilaterale aftaler, jf. tabel 1 nedenfor.

Forvaltningernes opdaterede estimat for byggemuligheder afviger fra tidligere estimater for byggemuligheder, anvendt i fx budgetnotater om kommunal grundkapital. Det skyldes ny viden om fx takt for frigivelse af byggemuligheder, der er opstået i forbindelse med konkret planlægning af lokalplaner og indgåelse af aftaler. Omfanget af disponible byggemuligheder er dynamisk og udvikler sig løbende over de kommende år i takt med, at nye lokalplaner udarbejdes og bilaterale aftaler indgås m.v.

*Tabel 1 Almene byggemuligheder og grundkapital i perioden 2016-2025*

<i>Del 1: Almene byggemuligheder*</i>	<b>Antal boliger (gns. 75 m<sup>2</sup>)</b>				
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019-25</b>	<b>Total</b>
<b>Tilvejebringelsestype</b>					
- Plankrav	734	817	399	1.400	3.350
- Bilaterale aftaler (fx byudviklingsaftaler)	67	-	-	495	562
- Salg af kommunale grunde/ejendomme	123	295	-	-	418
<b>Samlet disponibel byggemulighed</b>	<b>924</b>	<b>1.112</b>	<b>399</b>	<b>1.895</b>	<b>4.330</b>
<i>Del 2: Finansiering</i>					
<b>Samlet disponibel grundkapital (boligantal**)</b>	<b>2.165</b>	-	-	-	-
<i>Del 3: Forbrug</i>					
-maksimalt forbrug	924	1.112	129	-	<b>2.165</b>
<b>Manko***</b>	<b>- 1.241</b>	<b>-129</b>	<b>+270</b>	<b>+1.895</b>	<b>+2.165</b>

\*Tabellen er udtryk for et konservativt estimat, hvilket betyder, at usikre byggemuligheder er fravalgt for derved at give et så retvisende billede af disponible byggemuligheder som muligt.

\*\*Restbevillingen på ca. 2.215 boliger består af familie-, ungdoms- og ældreboliger med varierende gennemsnitsstørrelser. I sammenligningen med mængden af byggemuligheder, der er opgjort med udgangspunkt i en standard boligstørrelse på 75 m<sup>2</sup>, er det påkrævede antal etagemeter ligeledes omregnet til en standardiseret almen bolig à 75 m<sup>2</sup>.

\*\*\* Negativ (-)/positiv (+) manko indikerer hhv. et underudbud / overudbud af almene byggemuligheder.

Tabellens viser, at restbevillingen primo december 2015 udgør ca. 2.165 almene boliger á 75 m<sup>2</sup>, hvilket betyder, at der p.t. er et

underbud af almene byggemuligheder i 2016 i forhold til restfinansieringen svarende til ca. 1.241 almene boliger.

På grund af prisniveauet på det københavnske boligmarked vurderes det usandsynligt, at de almene boligorganisationer kan finde byggemuligheder svarende til underbuddet i fri handel.