



Bilag 10

09-08-2012

Budgetnotat:

Sagsbehandler
Jannik Egelund
Rebecca Forsman

Boligpakke III – 650 nye almene boliger



Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja

Baggrund

København er inde i en rivende udvikling, og byen forventes at vokse med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til de mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by.

København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der er boliger til mennesker med almindelige indkomster. Det betyder, at der skal arbejdes for at tilvejebringe boliger til alle indkomstgrupper i samfundet, og at kommunen også skal arbejde for at tilbyde gode boliger til udsatte grupper og borgere med særlige behov.

Københavns Kommune har et boligpolitisk mål om, at de almene boliger fortsat skal udgøre 20 pct. af boligmassen. Dette mål er blandt andet formuleret i Hovedaftalen mellem Borgerrepræsentationen og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds.

I Kommuneplan 2011 formuleres på baggrund af de nyeste befolkningsprognoser et mål om 100.000 flere københavnere i 2025. Det afledte boligbehov har indtil videre været estimeret med op til 45.000 nye boliger, hvoraf 20 pct. er op til 9.000 nye almene boliger, eller gennemsnitligt 600-650 boliger årligt. Nyere ændringer i bosætningsmønstre og et yderligere fortætningspotentiale i den eksisterende boligmasse betyder dog, at boligbehovet frem mod 2025 muligvis er lavere. Arbejdet med at kvalificere boligbehovet vil indgå i den kommende kommuneplanstrategi og Kommuneplan 2015.

Selv hvis det viser sig, at boligbehovet bliver lavere end de 45.000, er det stadigvæk hensigtsmæssigt at opføre 650 almene boliger i 2013.

Flere forhold gør det attraktivt at bygge almene boliger nu:

- Aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi i 2013 medfører, at kravet til den kommunale grundkapital til almene boliger sænkes fra 14 til 10 pct. frem til 2016. Kommunen kan derfor sikre 30 % flere boliger for de samme midler som tidligere.
- Mens det under højkonjunkturen inden finanskrisen ikke var muligt at bygge almene boliger i Københavns Kommune på grund af høje grund- og byggepriser, er det i øjeblikket både muligt og hensigtsmæssigt at bygge almene boliger.
- Kommunens finansiering udgør kun en tiendedel af den faktiske investering. Kommunale investeringer i grundkapitallån har dermed en betydelig beskæftigelseseffekt.
- Grundkapitallån er en finanspost i kommunens budget – og ligger dermed uden for anlægsloftet og servicerammen.

Indhold

140 mio. kr. afsættes til at understøtte målet om, at de almene boliger skal udgøre 20 pct. af den københavnske boligmasse, så der i 2013 sikres opførelse af ca. 650 nye almene boliger. Mindst halvdelen af midlerne udmøntes på baggrund af udbud, og maksimalt halvdelen af midlerne kan udmøntes direkte ved aftaler, herunder om f. eks. AlmenBolig+.

Det kommunale grundkapitallån udgør 10 pct. af boligernes finansiering, og de samlede investeringer i almene boliger i kommunen vil altså udgøre 1,4 mia. kr. Forvaltningen vurderer, at det vil betyde beskæftigelse til ca. 1.670 årsværk i perioden 2014-2016.

Ved udvælgelsen af konkrete projekter vil forvaltningen generelt set lægge vægt på at realisere forskellige typer projekter, herunder eksempelvis:

- Familieboliger i de nye byområder
- Familieboliger i den eksisterende by, hvor der er få almene boliger
- Fremtidens almene boliger
- Lavenergiboliger
- Gavl- og tagboliger
- Forsøgsbyggeri som fx AlmenBolig+

Udbud

Forvaltningerne vil ultimo 2012 gå i dialog med de almene boligorganisationer for at sikre gode og attraktive tilbud på nye almene boliger. Det kan f.eks. omfatte sparring til udvikling af konkrete projekter, der

bidrager til opfyldelse af kommunens boligpolitiske målsætninger. På den baggrund forventer forvaltningen, at der i løbet af første halvår af 2013 vil blive afholdt et udbud.

Forvaltningen vil give eventuelt afviste projekter i forbindelse med udbuddet en fremadrettet tilbagemelding, hvor det er relevant, med henblik på videreudvikling af projekterne frem mod et eventuelt nyt udbud i andet halvår af 2013.

Processen for udbud af grundkapital skal søges optimeret, så boligselskaberne gives bedre mulighed for at indgå aftaler om grundkøb.

Forvaltningerne vil endvidere undersøge mulighederne for at stille krav om/lade det indgå som kriterium, at der anvendes sociale klausuler ved udbud af byggeprojekterne.

AlmenBolig+ og andre direkte aftaler

I 2009 besluttede BR med Boligpakke 1 opførelse af op til 620 nye almene familieboliger, herunder op til 500 familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ med billig husleje, samt ca. 240 nye almene plejeboliger.

AlmenBolig+ konceptet med tæt-lav bebyggelse i relativt små enheder har vist sig at have enorm efterspørgsel, og da de besluttede boligprojekter er ved at være færdiggjort, vurderer forvaltningerne det hensigtsmæssigt at igangsætte byggeri af version 2.0. KAB har henvendt sig med et videreudviklet koncept og identificeret grunde, på hvilke de vil kunne realisere op mod 300 nye almene boliger.

En ny aftale om AlmenBolig+ skal sikre en yderlig variation i de nye almene boliger, da boligtypen også appellerer til beboere, der ikke almindeligvis bor i almene boliger. En ny aftale skal indgås i et samarbejde mellem Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen og godkendes af Borgerrepræsentationen.

Det kan endvidere være formålstjenstligt, at en del af midlerne kan gå til andre direkte aftaler, som ellers ikke normalt vil komme i betragtning i åbne udbud – eksempelvis tag- og gavlboligprojekter. Ultimo 2012 vil de boligorganisationer, der er interesserede få mulighed for at blive inddraget og på den baggrund forventer forvaltningerne at kunne indgå en eller flere direkte aftaler.

Mulige lokaliseringer for nye almene boliger

På baggrund af analyser af rummelighed i de nye byområder og henvendelser fra boligorganisationerne, er følgende lokaliseringer oplagte for nye almene boliger, herunder AlmenBolig+ med dette og de førstkommande års yderligere grundkapitallånsmidler (listen er uprioriteret og ikke udtømmende):

1. Sydhavn (Enghave Brygge og Fordgrunden)*
2. Carlsberg
3. Ørestad Syd (bl.a. T-hus grunden)
4. Valby Syd (Gl. Køge Landevej)
5. Valby Langgade
6. Husum (Hustoftevej)
7. Nørrebro (Titangade)
8. Østerbro (Ryparken)

* Mulighed for almene boliger på Enghave Brygge afhængig af, at budgetnotat om park på Enghave Brygge prioriteres. Alle parter på Enghave Brygge bidrager til parken, som Københavns Kommune forpligter sig på at etablere. Forvaltningerne vurderer, at det er en fornuftig aftale i lyset af de høje byggemodningsomkostninger.

De økonomiske konsekvenser

Boligpakke III indeholder samlet udgifter for i alt 140 mio. kr. i grundkapitallån til nye almene boliger. Det betyder, at der i 2013 kan gives tilsagn til ca. 650 boliger. Hvis en del af boligerne opføres under konceptet AlmenBolig+ vil der blive tale om flere boliger, da opførelsesomkostningerne for Almen-Bolig+ ligger omkring 10 % lavere end almindelige almene boliger.

Midler til grundkapital konteres under finansposter, og skal dermed ikke indregnes i kommunens anlægsmåltal.

Tabel 1. Finansposter

1.000 kr. – 2013 p/l	2013	2014	2015	2016	*
<i>Finansposter:</i>					
Grundkapitallån til nye almene boliger	140.000				
Finansposter i alt	140.000				

Note: *-markeringer betyder, at bevillingen i 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

Tidsangivelse

Med bevillingen har Teknik- og Miljøforvaltningen mandat til at annoncere udbud af grundkapitallån i 2013, og Teknik- og Miljøforvaltningen har sammen med Økonomiforvaltningen mandat til at indgå direkte aftaler for op til 50 % af midlerne med henblik på udmøntning i 2013. En evt. partnerskabsaftale om fx AlmenBolig+ ville forelægges til godkendelse af Borgerrepræsentationen. Borgerrepræsentationen vil i forbindelse med de almene bygherres skema A-ansøgninger give grundlag for et tilsagn af de udvalgte byggerier.

Efter tilsagnet til projektet skal bygherren inden 9 måneder indsende et prisfastsat projekt (en såkaldt Skema B-ansøgning). Efter tilsagnet til det prisfaste projekt igangsættes byggeriet.

Risikovurdering i anlægsprojekter

Grundkapitallån formidles gennem Landsbyggefonden, og boligerne oprettes som en almen boligafdeling under en eksisterende boligorganisation. Der vurderes ikke at være væsentlige risici for kommunen forbundet med projekterne.

Tidligere afsatte midler

Med Budget12 prioriteredes 65 mio. kr. til at sikre mulighed for at igangsætte byggeri af almene familieboliger, bl.a. i Nordhavn. Der har været afholdt et åbent udbud og der pågår et arbejde vedrørende udbuddet i Nordhavn.

Teknik- og Miljøforvaltningen forventer at give skema A tilsagn til 223 boliger (ca. 49 mio. kr. grundkapital) fra det åbne udbud inden udgangen af 2012, mens grundkapitallånet til udbuddet i Nordhavn først gives i 2013. Det forventes fortsat at være muligt at opfylde Borgerrepræsentationens ønske om ca. 120 boliger i Nordhavn, idet kravet til den kommunale grundkapital til almene boliger er sænket fra 14 til 10 pct. allerede med virkning fra 2012.

Budgetnotat:

10-08-2012

Opfølgning på Boligstrategi for unge og studerende (TMF 122)

Sagsbehandler
Jannik Egelund, Ole Bjerregaard, Tine Engelbrechtsen, Rebecca Forsman

**Eksekveringsparat?**

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja

Baggrund

Københavns Kommune tiltrækker som landets hovedstad unge og uddannelsessøgende fra hele landet. De unge er en væsentlig ressource i forhold til byens udvikling generelt og specifikt i forhold til arbejdet med de udsatte byområder.

I de kommende år vil der være behov for flere boliger til unge, hvis boligudbuddet skal holde trit med befolkningsudviklingen. Derfor har Borgerrepræsentationen i 2012 vedtaget *Boligstrategi for unge og studerende*, der samler mål og hovedindsatser på ungdomsboligområdet og viser, hvordan København tager udfordringen op.

Borgerrepræsentationen har med vedtagelsen af ungdomsboligstrategien sat det mål, at Københavns Kommune forsat skal være en attraktiv studieby med gode boligmuligheder – også selvom gruppen af unge forventes at vokse med op mod 33.000 flere unge i alderen 18-29 år frem mod 2025.

Indhold

- Byfornyelsespulje til etablering af ungdomsboliger i nedlagte plejehjem.
- Huslejetilskud til studerende i de særligt udsatte boligområder
- Grundskyldstilskud til ungdomsboliger

Byfornyelsespulje til etablering af ungdomsboliger i nedlagte plejehjem

Antallet af ældre over 85 år i Københavns Kommune falder markant i de kommende år. Samtidig er en række af kommunens plejehjem blevet utidsvarende. Derfor lukker kommunen flere plejehjem.

Forvaltningen vurderer, at det vil være muligt at indrette ungdomsboliger i nogle af kommunens nedlagte plejehjem. Forvaltningen har i dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen umiddelbart identificeret mulighed for at indrette ungdomsboliger i Øselsgården på Amager og Dagmargården på Nørrebro. Begge plejehjem står tomme eller er under fraflytning og er ejet af boligorganisationen fsb. Det forventes, at der kan etableres ca. 150 ungdomsboliger i de to plejehjem. Den nuværende kommuneplan muliggør en sådan anvendelse. For at sikre en bæredygtig husleje til ungdomsboliger er der behov for, at kommunen yder et tilskud til ombygningen af plejehjemmene. Tilskuddet vil afhænge af den konkrete sag.

Begge ejendomme er omfattet af tilbagekøbsrettigheder. Der skal tages hensyn hertil, når finansieringen/støtten fastlægges.

I byfornyelseslovens § 98 er der hjemmel til, at kommunen kan yde tilskud - uden statsrefusion - til byfornyelsesforanstaltninger, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til.

Umiddelbart finder forvaltningen, at støtten bør ydes i form af et lån, der er rente og afdragsfri indtil institutionen har mulighed for at forrente og afdrage lånet. Det svarer til modellen for kommunal grundkapital, hvor lånene er rente- og afdragsfri i op til 50 år.

Forvaltningen samarbejder med fsb på at udarbejde en konkret model for model for ombygning af de to plejehjem, herunder behovet for kommunal medfinansiering.

Et indledende skøn over behovet for den kommunale medfinansiering ved ombygning til ungdomsboliger er 200.000 kr. pr. bolig, som anslås at udgøre halvdelen af ombygningsudgiften. De resterende udgifter forventes dækket af boligorganisationerne og boligernes husleje.

Den samlede udgift for kommunen ved ombygning af Dagmargården og Øselsgården anslås derfor at være i alt ca. 30 mio. kr.

Støtten vil kunne ydes som lån eller tilskud. Forvaltningen foreslår, at tilskuddet gives som lån med krav om tilbagebetaling, når boligafdelingens økonomi tillader det.

Såfremt der identificeres andre nedlagte plejehjem, der kan være relevante som ungdomsboliger, vil de kunne få del i puljen.

De nye ungdomsboliger vil være berettiget til grundskyldstilskud fra 2014 og frem. Der skal derfor afsættes midler hertil på godt en halv mio. kr.

Huslejetilskud til at udleje familieboliger billigere til studerende i de særligt udsatte boligområder

I aftaleteksten for overførelsessagen 2011-2012 fremgår det, at parterne er enige om at igangsætte en strategi for at få flere studieboliger i udsatte byområder, og at ”strategien indgår i budgetforhandlingerne for 2013”.

En måde at skabe en mere blandet beboersammensætning i de udsatte boligområder er at få flere studerende ind i områderne. Det kan bl.a. gøres ved at reducere huslejen i udvalgte boliger, så de bliver økonomisk tilgængelige for unge med et SU-baseret budget.

Formålet med at få studerende ind i boligområderne er, at de unge ofte engagerer sig i deres nærområder. Derudover er det et formål at øge de studerendes kendskab til boligområdernes kvaliteter og dermed muligheden for, at de bliver boende efter endt studie. Forsøget kan således være med til at vende udviklingen i udsatte boligområder.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har godkendt en forsøgsordning, hvor huslejen i en forsøgsperiode på tre år kan nedsættes i udvalgte familieboliger, der lejes ud til unge uddannelsessøgende via de fleksible udlejningsaftaler.

Hovedparten af de boligafdelinger forsøget berører, er friholdt for boligsocialanvisning. Det gælder dog ikke Sjælør Boulevard, men forsøget forudsættes tilrettelagt, så der ikke bliver færre boliger til Socialforvaltningens målgruppe.

Det foreslås at gennemføre forsøget i 4-5 særligt udsatte boligområder for at skabe en synlig effekt, hvor de studerende medvirker til en mærkbar ændring af beboersammensætningen. Det vil samtidig give bedre mulighed for at etablere et reelt studiemiljø i boligafdelingen, end hvis tilskuddet spredes ud på samtlige ti særligt udsatte boligområder. Hertil kommer, at nogle af de særligt udsatte boligområder ikke har behov for denne ekstra indsats for at tiltrække unge studerende (f.eks. Blågården på Nørrebro).

Hvis der tages højde for fraflytningsprocenten i de udsatte boligområder, vil det være relevant at inddrage ca. 215 boliger henover et år i forsøget.

Huslejen på de små familieboliger i de udsatte boligområder er typisk 3-5.000 kr./mdr. (i gennemsnit 4.000 kr.). Det er afgørende, at huslejen sænkes til et niveau, hvor det vil være attraktivt for studerende at flytte ind i et særligt udsat boligområde. Når der samtidig tages hensyn til de studerendes økonomiske råderrum, foreslår forvaltningen, at huslejetilskuddet reducerer boligudgifterne (ekskl. forbrug) til ca. 2.700 kr./mdr. (afhængig af boligens størrelse, da nogle af boligerne

formentlig vil være egnede til, at der kan bo flere studerende sammen). Huslejetilskuddet skal på den baggrund være i størrelsesordenen 1.300 kr./mdr. pr. bolig. Niveaulet er fastsat til 2.700 kr./mdr. ud fra en vurdering af, at huslejeniveaulet bør ligge lavere end de studeres rådighedsbeløb, som af Danske elever og Studerendes Kollegieråd er opgjort til 3.500 kr./mdr.¹, for at sætte gang i en øget efterspørgsel/tilflytning til de særligt udsatte boligområder.

Hvis man i en treårig periode reducerer huslejen med gennemsnitligt 1.300 kr./mdr. for ca. 215 boliger, vil den samlede udgift for kommunen beløbe sig til 10 mio. kr.

Ved indfasning over et år vil det give følgende udgifter:

Udgifter til huslejetilskud til udlejning af almene familieboliger til studerende. Serviceudgifter

2013-p/l 1.000 kr.	2013	2014	2015	2016	I alt
Husleje til udlejning af almene familieboliger til studerende.	1.662	3.323	3.323	1.662	9.970

Af de ti særligt udsatte boligområder vurderer forvaltningen umiddelbart, at Bispeparken, Akacieparken, Sjælør Boulevard, Husumgård/Gadelandet og Aldersrogade kan være relevante deltagere i forsøget.

Kriteriet for udvælgelsen af områderne er deres placeringen i byen, samt hvor stor en andel unge der generelt er i de bydele, hvor boligområderne er beliggende. De udpegede områder er alle beliggende i områder, hvor andelen af unge er under gennemsnittet i kommunen.

Den endelige udpegning af områderne vil ske i dialog med boligorganisationerne i forbindelse med indgåelse af initiativaftaler og udarbejdelse af udviklingsplanerne. Boligorganisationer har tilkendegivet interesse for at indgå forsøget.

I 2015/16 vil forvaltningen evaluere forsøget med henblik på en eventuel forlængelse.

Udmøntning af huslejetilskuddet

Med udgangspunkt i afdelingernes fraflytningsprocenter fra 2010 forventer forvaltningen, at det vil være muligt at give tilskud til ca. 215 små familieboliger inden for 12 måneder fra 1. januar 2013. Udgifterne vil have en stigende profil henover 2013 og være fuldt indfaset i

¹ De studerendes betalingsevne er af Danske elever og Studerendes Kollegieråd opgjort til ca. 3.500 kr./mdr. (jf. 2009-Boligundersøgelsen – Slutrapport fra undersøgelse af elever og studerendes boligvilkår i Hovedstadsområdet og Århus, Danske elever og Studerendes Kollegieråd, juni 2010).

2014 og 2015, hvorefter der i 2016 vil ske en udfasning af tilskuddet, i takt med at det 3-årige tilskud udløber.

Tilskuddet tænkes givet til boliger, hvor der flytter studerende ind. Tilskuddet gives i 36 måneder. Hvis den studerende flytter eller færdiggør sit studium fortsætter tilskuddet i resten af perioden. Den konkrete model for udbetaling af tilskud til afdelingerne/boligerne aftales med boligorganisationerne.

Regneeksempel på huslejetilskud i særligt udsatte boligområder

I Bispeparken er der 627 familieboliger med et huslejeniveau på over 2.700 kr./mdr., heraf er 429 små familieboliger der potentielt kan gøres attraktive for de studerende (dvs. boliger der koster 2.700-5.000 kr./mdr.). Bispeparken har en fraflytningsprocent på ca. 15 pct. årligt, og samtlige boliger udlejes efter de fleksible udlejningsprincipper. På den baggrund kan der opstilles følgende indfasningsmodel:

429 af boligerne under 71 m² har et huslejeniveau på 2.700-5.000 kr./mdr. Med en fraflytningsrate på ca. 15 pct. årligt giver det ca. 64 fraflytninger i 2013, heraf prioriteres 2/3 til de unge studerende. Det vil potentielt generere omkring 43 flere boliger til unge studerende og udløse et huslejetilskud på i alt 2,012 mio. kr. (43 boliger x 1.300 kr. x 36 mdr.). Udgifterne vil have halv effekt i 2013, fuld effekt i 2014 og 2015 og halv effekt i 2016.

Grundskyldstilskud

Teknik- og Miljøforvaltningen yder grundskyldstilskud til ungdomsboliger og kollegier mv. Grundskyldstilskuddet svarer pt. til den grundskyld, som ungdomsboligerne/kollegierne betaler til kommunen. Grundskyldstilskuddet gives til forskellige typer af boliger:

- 1) Selvejende kollegier, som i 2012 modtager 12.355.163 kr.
- 2) Sidestillede kollegier, som i 2012 modtager 2.794.729 kr.
- 3) Almene ungdomsboliger, som i 2012 modtager 5.576.214 kr.

Budgettet på området for grundskyldstilskud er under pres af to årsager:

- 1) Grundskylden stiger årligt med op mod 7 pct.
- 2) Der kommer flere ungdomsboliger til som følge af ommærkninger og ansøgninger fra ungdomsboliger, som hidtil ikke har fået tilskuddet.

1) Selvejende kollegier

Selvejende kollegier, der har fået offentlig støtte, har krav på grundskyldstilskud, jf. § 12 i lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier. Udgiften stiger i takt med stigningen i grundskylden.

2) Sidestillede kollegier

En række sidestillede kollegier får grundskyldstilskud i henhold til en BR-beslutning fra 1980'erne (BR 9/80), hvor man 'sidestillede' otte kollegier med de selvejende kollegier.

Hjemlen til støtten af disse kollegier er uklar. I dag gives den som et tilskud fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Forvaltningen har netop modtaget svar fra Økonomi- og Indenrigsministeriet, hvoraf det fremgår, at den eneste hjemmel til en sådan støtte umiddelbart er skatte-lovgivningen, hvor der kan gives en grundskyldsfritagelse. Støtten må ifølge ministeriet *ikke* gives som et tilskud.

For at overholde lovgivningen bør støtten til de sidestillede kollegier derfor omlægges fra et tilskud til skattefritagelse. Det vil samtidig nedbringe kommunens driftsudgifter og frigive servicemåltal.

Det anbefales derfor, at administrationen og støtten/fritagelsen af sidestillede kollegier overføres fra TMF til ØKF/Borgerservice.

Der gøres opmærksom på, at en række lignende kollegier i dag ikke modtager støtten, selvom der ikke foreligger en saglig/objektiv grund hertil. Udgifter til at inkludere andre relevante kollegier er af ØKF opgjort til [4-5] mio. kr.

Almene ungdomsboliger

BR traf i 1987 beslutning om at give almene ungdomsboliger i København grundskyldstilskud (jf. almenboliglovens § 101).

På den baggrund kan opstilles følgende tre budgetudfordringer vedrørende de almene ungdomsboliger:

- 1) Udgifterne stiger i takt med stigninger i grundskylden
- 2) En række eksisterende almene boliger modtager ikke støtten, men der er jævnligt nogle af disse, der søger om at modtage støtte
- 3) Der kommer nye almene boliger til i forbindelse med bl.a. ommærkning.

Økonomiske udfordringer på området

De økonomiske udfordringer og budgetønsker på området er opsummeret i nedenstående skema over finansieringsbehov.

Finansieringsbehov udmøntet i budgetønske 2013. Mio. kr. løbende priser.

Budgetønske grundskyldstilskud	2013	2014	2015	2016
Forventede udgifter	22.613	24.240	25.974	27.819
Budget	19.483	19.943	20.443	20.443

Finansieringsbehov	3.130	4.297	5.531	7.376
Mindreforbrug ydelsesstøtte til Tingbjerg Kollegiet m.fl.	1.200	0	0	0
Reducerede udgifter til sidestillede kollegier ved ændring til fritagelse*	2.934	3.081	3.235	3.397
Budgetønske 2013	- 1.004	1.216	2.296	3.979

* Medfører et tilsvarende indtægtstab for kommunen i grundskyld.

Antagelser:

- 1) Der regnes med en stigning på 5 pct. årligt i grundskylden.
- 2) Ny modtagere regnes med 3.600 kr. pr. bolig pr. år i 2012-niveau.

Såfremt der ikke bevilges midler til grundskyldstilskud, bør de modtagere, der ikke har lovgivningsmæssigt krav på tilskud, få nedsat deres støtte relativt. Det vil medføre, at almene ungdomsboliger får reduceret deres tilskud fra 100 pct. i 2012 til 22 eller 58 pct. i 2016 (afhængig af om der tilføres finansiering ved ændring for de sidestillede kollegier).

De økonomiske konsekvenser

Byfornyelsepulje til etablering af ungdomsboliger i nedlagte plejehjem

30 mio. kr. i anlægsudgifter afholdt af byfornyelse anlæg og fordelt over to år med 15 mio. kr. i 2013 og 15 mio. kr. i 2014. Forvaltningen foreslår, at tilskuddet gives som lån med krav om tilbagebetaling, når bygningens økonomi tillader det.

Huslejetilskud til at udleje familieboliger billigere til studerende i de særligt udsatte boligområder

10 mio. kr. gives som 3-årigt tilskud fordelt over 4 kalenderår i driftsudgifter. Beløbet kan evt. skaleres op eller ned afhængig af hvor mange boliger man ønsker at bragt i spil. Dog kan den samlede tilskudspulje ikke reduceres til mindre end 4,5 mio. kr. hvis det skal give den ønskede effekt/volumen i to boligområder.

Grundskyldstilskud

De nye ungdomsboliger vil være berettiget til grundskyldstilskud på 3.600 kr. pr. bolig om året (2012-niveau) fra 2014 og frem. Udgifterne til grundskyldstilskuddet gives som driftstilskud. I 2013 vil der være et mindreforbrug på ca. 1 mio. kr., mens der vil være behov for et øget forbrug på ca. 1,2 mio. kr. i 2014, ca. 2,9 mio. kr. i 2015 og ca. 4 mio. kr. i 2016.

Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter

1.000 kr. – 2013 p/l	2013	2014	2015	2016	*
<i>Anlæg:</i>					
- Pulje til etablering af almene ungdomsboliger i nedlagte plejehjem	15.000	15.000			*
Anlægsudgifter i alt	15.000	15.000			
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Grundskyldstilskud	0	295	620	646	

Afledte serviceudgifter i alt	0	295	620	646	
--------------------------------------	----------	------------	------------	------------	--

Note: *-markeringer betyder at bevillingen i 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

Table 2. Driftsudgifter

1.000 kr. – 2013 p/l	2013	2014	2015	2016	
- Husleje til udlejning af almene familieboliger til studerende	1.662	3.323	3.323	1.662	**
- Grundskyldstilskud	- 1.004	1.216	2.296	3.979	
Driftsudgifter i alt	658	4.539	5.619	5.641	

** Da midlerne vil blive udmøntet ifbm. indgåelsen af initiativaftaler med de almene boligorganisationer, er der tale om kontraktbundne midler. Beløbet kan skaleres op eller ned – dog ikke til mindre end 4,5 mio. kr. (jf. ovenfor).

Tidsangivelse

Byfornyelsespulje til etablering af ungdomsboliger i nedlagte plejehjem.

De konkrete projekter identificeres og modnes med boligorganisationerne i efteråret 2012. Det kan fx ske ved udbud af midlerne. Herefter vil boligorganisationerne stå for den konkrete ombygning, så de studerende kan flytte ultimo 2013.

Huslejetilskud til at udleje familieboliger billigere til studerende i de særligt udsatte boligområder

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har givet en dispensation for tre år. Forvaltningen vil i regi af initiativaftalerne indgå aftaler med de almene boligorganisationer om, hvor huslejetilskuddet skal anvendes for at tiltrække unge studerende til de særligt udsatte områder. Indgåelsen af initiativaftalerne er tæt koblet til processen omkring udviklingsplanerne for løft af Københavns udsatte byområder.

Forvaltningen vil søge at indgå aftale om huslejetilskuddet, så det kan igangsættes 1. januar 2013:

- Nov./dec. Konkretisering af præmisserne for udbetaling af huslejetilskud samt udpegning af de konkrete boliger
- Jan. 2013 Annoncering af forsøgsordningen
- Feb. Påbegyndelse af udlejning med huslejetilskud til unge studerende - løber i 3 år

Grundskyldstilskud

Der udbetales grundskyldstilskud to gange årligt.

Risikovurdering i anlægsprojekter

Byfornyelsespulje til etablering af ungdomsboliger i nedlagte plejehjem.

Midlerne udbydes til boligorganisationerne, som forestår det konkrete anlæg. Boligorganisationerne har stor erfaring med ombygning af boligejendomme. Risikoen ved projekterne vurderes derfor at være lille.

Der skal tages hensyn til hjemfald og andre særlige forhold ved de enkelte ejendomme. Det vil blive undersøgt inden igangsætning af projekterne.

Tidligere afsatte midler

Der er ikke tidligere afsat midler til ombygning af plejehjem til ungdomsboliger.

Der er ikke tidligere afsat midler til huslejetilskud til studerende i ud-satte boligområder.

Der udbetales årligt grundskyldstilskud til en række kollegier udgifterne udgjorde i 2012 til ca. 12,4 mio. kr.

Budgetnotat:

10-07-2012

Renoveringspakke – attraktive og billige almene boliger (TMF 123)Sagsbehandler
Anne Mette Friis Peder-
sen**Eksekveringsparat?**

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja

Baggrund

København skal forblive en socialt bæredygtig by, hvor der er gode boliger til alle grupper. De almene boliger er derfor en væsentlig del af boligudbuddet i Københavns Kommune, og kommunen har en målsætning om at bygge 9.000 nye almene boliger frem mod 2025 (jf. budgetnotat om Boligpakke III). De nye almene boliger har typisk en højere husleje end eksisterende almene boliger og henvender sig som udgangspunkt til mellemindkomstfamilier med børn.

Der er i dag allerede ca. 55.000 almene boliger i København. Mange af disse boliger ligger i udsatte byområder, er nedslidte og har et højt energiforbrug. Til gengæld er disse boliger ofte billige og eneste valgmulighed på boligmarkedet for lavindkomstgrupper og udsatte grupper.

For at sikre en socialt, økonomisk og miljømæssig bæredygtig by er det afgørende, at de eksisterende almene boliger fortsat er *både* billige og attraktive med hensyn til boligernes størrelse, kvalitet og udearealer samt energiforbrug.

Billige renoverede almene boliger skal sikre, at der er et godt boligtilbud til borgere, som ikke har mulighed for at finde bolig andre steder. Og at disse boligafdelinger samtidig er attraktive for og kan tiltrække ressourcerstærke grupper, fx børnefamilier i beskæftigelse.

Renoveringspakke – attraktive og billige almene boliger

Folketinget vedtog den 10. maj 2012 en boligaftale, hvor Landsbyggefondens investeringsramme til renovering af almene boliger blev ekstraordinært forhøjet med 4,1 mia. kr. til 6,8 mia. kr. i 2012.

Forvaltningen arbejder aktivt for, at København får en væsentlig andel af de afsatte midler i 2012. Der arbejdes derfor på at lave en *'renoveringspakke'* med en række større almene renoveringsprojekter i København. Renoveringsprojekterne vil kunne:

1. Sikre gennemførelse af nødvendig og påtrængt renovering af almene boligområder
2. Bidrage til at løfte udsatte by- og boligområder – og dermed understøtte realiseringen af 'Politik for udsatte byområder'
3. Medvirke til opfyldelse af kommunens klimamål om at være CO₂-neutral i 2025
4. Bidrage til øget vækst og beskæftigelse i København

Renoveringsprojekterne vil imidlertid som udgangspunkt medføre huslejestigninger – i nogle tilfælde ganske betydelige huslejestigninger.

Der er derfor behov for at sikre, at huslejen efter renoveringen stadig er relativt lav, så de almene boliger fortsat er attraktive og konkurrencedygtige, og så boligerne fortsat kan betales af udsatte grupper. Hvis huslejen ikke kan holdes på et lavt niveau, er der desuden en betydelig risiko for, at renoveringsprojekterne ikke gennemføres, da beboerne i så fald ikke vil godkende projekterne.

I nogle projekter er eneste mulighed for at fastholde en lav husleje og dermed sikre projekternes gennemførelse, at kommunen bidrager økonomisk i form af grundkapital eller kapitaltilførsel.

Grundkapitalen anvendes ved udbygninger i de eksisterende boligafdelinger (fx tag- og gavlboliger), mens kapitaltilførslen gives som en form for driftsstøtte.

Forvaltningen har i alle renoveringsprojekterne fokus på, at der så vidt muligt indarbejdes energitiltag.

Indhold

- 50 mio. kr. til grundkapital og kapitaltilførsel i perioden 2013-2016.

Forvaltningen arbejder på, at renoveringspakken med projekter, der opnår tilsagn i år fra Landsbyggefonden, bliver så omfattende som mulig. Det forventes, at renoveringspakken vil omfatte omkring 15 projekter med en samlet investering på anslået 1½ mia. kr. Omfanget er dog stadig usikkert på grund af de forestående beboerdemokratiske processer.

For at sikre gennemførelse af renoveringsprojekterne og sikre en fortsat lav husleje er der som nævnt behov for, at kommunen i en række projekter bidrager med grundkapital eller kapitaltilførsel:

I nogle projekter er der behov for, at bygningsmassen eller grunden udnyttes bedre eksempelvis ved at bygge tag- og gavlboliger i forbindelse med renoveringsprojektet. Det forudsætter, at kommunen kan bidrage med *grundkapital* til de nye boliger. Grundkapitalen vil udgøre 10 pct. af anskaffelsessummen på de nye boliger.

I andre projekter vil der være behov for at lave *kapitaltilførsel* for at fastholde en acceptabel husleje. Her bidrager kommunen med lån for 1/5 af den samlede nødvendige kapitaltilførsel. Boligorganisationen (1/5), et realkreditinstitut (1/5) og Landsbyggefonden (2/5) bidrager med de resterende midler. Det samlede kapitaltilførsel indbetales til Landsbyggefonden, som til gengæld giver afdelingen en driftsstøtte til at holde huslejen nede. Kapitaltilførsel forudsætter således, at kommunen har midler afsat hertil.

Der kan være behov for både kapitaltilførsel og grundkapital til samme renoveringsprojekt.

Forvaltningen skønner umiddelbart, at der i forbindelse med renoveringspakken er et ekstraordinært behov for 50 mio. kr. til grundkapital og kapitaltilførsel i perioden 2013-2016 – fordelt med anslået 30 mio. kr. til grundkapital og 20 mio. kr. til kapitaltilførsel.

Kommunens andel af investeringerne og den samlede beskæftigelseeffekt
--

Det forventes, at der vil blive godkendt ca. 15 projekter med investeringer på omkring 1½ mia. kr. I disse sager vil kommunens andel udgøre en meget lille del af den samlede investering. <i>Hvis kommunens andel af investeringerne udgør 50 mio.kr., svarer det til godt 3 pct. af de samlede investeringer.</i> <i>Den samlede beskæftigelseeffekt af renoveringsprojekterne vil være på omkring 1.800 årsværk.</i>
--

Forvaltningerne vil undersøge mulighederne for at stille krav eller indgå aftaler om, at der anvendes sociale klausuler ved tilsagn til renoveringsprojekterne.

Det er ikke muligt at afholde udgifterne inden for de til og med 2012 bevilgede rammer til grundkapital, som der er disponeret over. Der er ingen ordinære rammer fra 2013 og frem. Grundkapital og kapitaltilførsler gives principielt som lån og er dermed finansposter. De ligger derfor uden for servicerammen og anlægsloftet.

Eksempel på renovering med grundkapital/kapitaltilførsel

Som eksempel på en gennemført renovering, hvor der samtidig blev indrettet tagboliger og ydet lån til nedsættelse af huslejen, kan nævnes Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB), afdeling Kagshusene i Husum (se billede på side 1). Der er i to etaper gennemført renoverings- og byggeprojekter for i alt 342 mio. kr. Kommunen har i den forbindelse ydet grundkapitallån på i alt ca. 10 mio. kr. til 53 tagboliger samt lån på ca. 1,6 mio. kr. til kapitaltilførsel for at fastholde huslejen på et acceptabelt niveau. <i>Kommunens andel af investeringerne udgør dermed 3,4 pct.</i>
--

Gennemførelse:

Udmøntningen af investeringsrammen sker, ved at boligorganisationerne søger Landsbyggefonden om støtte til fysiske helhedsplaner. Kommunen skal som myndighed godkende boligorganisationernes projekter og typisk stille garanti for realkreditbelåningen.

Forvaltningen vil i løbet af august og september 2012 have en dialog med boligorganisationerne og Landsbyggefonden for at få kvalificeret så mange projekter som muligt til støtte i 2012.

Renoveringsprojekterne vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i november/december 2012 som en samlet pakke. Renoveringsprojekterne forventes igangsat fra slutningen af 2013.

De økonomiske konsekvenser

Forvaltningen anslår, at behovet for ekstraordinære midler til grundkapitallån og kapitaltilførsler udgør 50 mio. kr. i perioden 2013-2016

Forvaltningen forventer ultimo august/primus september at kunne komme med et mere kvalificeret bud på behovet for midler til grundkapitallån og kapitaltilførsler, når Landsbyggefonden kan give en mere præcis udmelding om forventede renoveringstilsagn i 2012.

Tabel 1. Finansposter

1.000 kr. – 2013 p/l	2013	2014	2015	2016
<i>Finansposter:</i>				
- Grundkapital til renovering/ kapitaltilførsel	30.000	10.000	5.000	5.000
Finansposter i alt	30.000	10.000	5.000	5.000

Tidsangivelse

Midlerne forventes udbetalt som lån til grundkapital og kapitaltilførsel i årene 2013-2016. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at kvalificere udbetalingstidspunkterne udover de i tabel 1 estimerede beløb.

Risikovurdering i anlægsprojekter

Udlån af grundkapitalmidler, herunder til kapitaltilførsel, sker via Landsbyggefonden til boligafdelingerne. Der vurderes ikke at være nogen væsentlige risici forbundet med projekterne.

Tidligere afsatte midler

Der er ikke tidligere blevet afsat særskilte midler til grundkapital i renoveringssagerne. Hvis der har været behov for at yde grundkapitallån eller lån til kapitaltilførsel, er lånene ydet af den samlede grundkapitalbevilling. Bevillingerne for 2012 og tidligere år er allerede disponeret, primært til nye almene boliger, mens en mindre del er disponeret til grundkapital til tagboliger og kapitaltilførsler i igangværende renoveringssager. Der er ingen ordinære rammer for 2013 og frem.