



## **Bilag 6 - Status på almene boliger**

### **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”*.

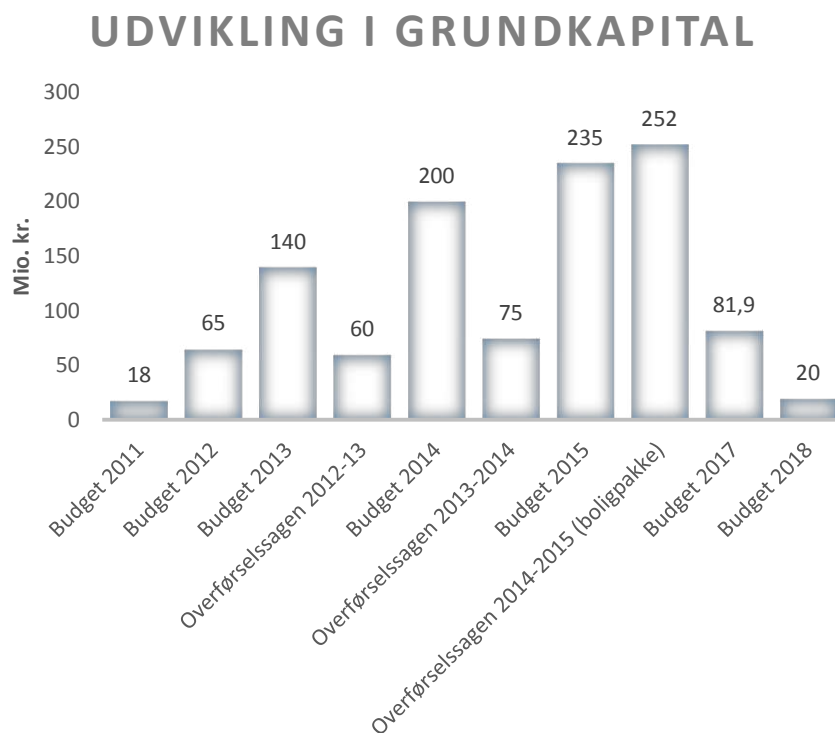
Som udmøntning af visionerne for almene boliger i Kommuneplan 2015 tilstræber Teknik- og Miljøforvaltningen, at nye almene boliger i videst muligt omfang placeres i skoledistrikter med en lav andel af almene boliger ud fra et ønske om at skabe balancerede og blandede byområder. Konkret tilstræbes det, at minimum 70 % af de nye almene boliger, som får tilsagn i perioden fra 2015-2025, placeres i skoledistrikter med under 20 % almene boliger, jf. målsætning i Fællesskab København.

Herudover har Teknik- og Miljøforvaltningen indgået tre strategiske partnerskaber med den almene boligsektor (Borgerrepræsentationen den 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



Note: Diagrammet viser budgetbevillinger afsat siden budgetaftalen for budget 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.

Grundkapitalbevillingen afsat fra budget 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. Medio marts 2018 havde Teknik- og Miljøforvaltningen disponeret grundkapital svarende til cirka 960 mio. kr., hvilket forventes at afstedkomme ca. 5.400 nye almene boliger (hvoraf ca. 700 boliger opføres i partnerskabsregi). Per medio marts 2018 udgør restbevillingen således ca. 237 mio. kr. (jf. tabel 1), hvilket skal muliggøre støtte til opførelse af yderligere ca. 1.200 nye almene boliger.

Cirka 800 af de boliger, der skal realiseres for restbevillingen, forventes at blive opført i partnerskabsregi, således at der samlet set opføres ca. 1.500 almene boliger i partnerskabsregi. Derfor har forvaltningen reserveret ca. 150 mio. kr. i grundkapital (ud af restbevillingen på ca. 237 mio. kr.) til realisering af partnerskaberne (Borgerrepræsentation den 1. februar 2018). Reservationen til realisering af partnerskaberne nedskrives løbende i takt med, at nye partnerskabsboliger udvikles og derved medtages i forvaltningens samlede projektportefølje.

Den resterende del af restbevillingen (ca. 87 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)	<b>1.196,8</b>
Disponeret grundkapital (2)	<b>959,6</b>
Udisponeret grundkapital (1-2)	<b>237,2</b>
<i>-Heraf reserveret til partnerskaber og lokalplaner</i>	237,2
Frie midler	0,0

Grundkapitalbevillingen til almene boliger er fuldt anvendt, hvis restbevillingen på ca. 237 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. Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder derfor et budgetnotat herom frem til forhandlingerne om Budget 2019.

### **Tilvejebringelse af almene byggegrunde i København**

Grundet boligmarkedet i København, som blandt andet er kendetegnet ved høje grundpriser, har det tidligere været vanskeligt for de almene boligorganisationer at erhverve grunde til en pris, som muliggør alment byggeri. Dette har medført et langsommere forbrug af kommunens grundkapitalbevilling end forventet.

De almene boligorganisationers mulighed for grunderhvervelse, og dermed kommunens mulighed for disponering af grundkapitalbevillingen, er blevet forbedret som følge af konsolideringen af planlovens bestemmelse om, at kommuner kan stille krav om op til 25 % almene boliger i nye lokalplaner. Plankravet sikrer, at prisfastsættelsen af almene byggemuligheder i nye lokalplaner stemmer bedre overens med de økonomiske rammer, som de almene boligorganisationer agerer indenfor.

### **Status på partnerskaber om almene boliger**

Jf. ovenstående besluttede Borgerrepræsentationen i 2015 at indgå følgende tre partnerskaber om almene boliger:

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

Forvaltningen fører en løbende dialog med partnerne om at realisere koncepterne i konkrete projekter.

Partnerskabsaftalerne er forlænget af Borgerrepræsentationen den 1. februar 2018 for perioden 2018-2020.