

København har lige nu et højt smittetal, og corona-virus påvirker en del tilbud og services, som er ændrede eller åbne med restriktioner. [Læs mere på kk.dk/corona](https://kk.dk/corona)

## 27. Fremrykkede renoveringsprojekter og etablering af nye almene boliger (2020-0216413)

Bilag

Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 - Projektbeskrivelser

Bilag 3 - Kommunal støtte i form af grundkapital, kapitaltilførsel og garanti

Bilag 4 - Status for anvendelse af renoveringsmidler i Budget

Bilag 5 - Svar til Mette Annelie Rasmussen (B) om konsekvensen af Grøn Boligaftale 2020 for beboerdemokratiet ifm. fremrykkede renoveringer

Før Borgerrepræsentationen kan tage stilling til en indstilling, skal Økonomiudvalgets erklæring om enhver sag, der vedrører kommunens planlægningsopgaver, økonomiske forhold eller almindelige administrative forhold, indhentes, jf. Københavns Kommunes styrelsesvedtægt § 12, stk. 5.

I nærværende indstilling, skal Økonomiudvalget således alene tage stilling til den foreslåede erklæring i afsnittet "Indstilling".

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til godkendelse af 19 renoveringsprojekter og kommunal støtte i form af garantier for realkreditlån og kapitaltilførsler samt etablering af 56 nye almene familieboliger.

### Tidligere beslutninger

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at godkende fysiske helhedsplaner for 19 almene boligafdelinger samt etablering af 56 nye almene familieboliger i en af afdelingerne, jf. bilag 2, hvilket indebærer
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde lån på 3,5 mio. kr. som kommunens andel af kapitaltilførsler, jf. bilag 3, under forudsætning af, at realkreditinstitutter, Landsbyggefonden og boligorganisationerne yder deres andel. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2020, jf. økonomiafsnittet,
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af grundkapitallån på 8 % af anskaffelsessummen for familieboligerne svarende til i alt op til 8,6 mio. kr. (inklusive 5 % regulering). Beløbet frigives på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2020, jf. økonomiafsnittet,
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på op til 3.114,7 mio. kr. til renovering (inkl. 5 % regulering til energitiltag) og nybyggeri, under forudsætning af at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det oplyste, jf. bilag 3,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste, jf. bilag 2 og 3,
6. at Teknik- og Miljøforvaltningen i støttetilsagnene indsætter betingelse om, at der gennemføres en sædvanlig beboerdemokratisk proces i hver boligafdeling med mulighed for, at beboerne kan fremsætte ændringsforslag senest inden renoveringsarbejdernes iværksættelse.

# Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget har ingen bemærkninger til det planmæssige aspekt af sagen, eller at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende form. Det forudsættes endvidere, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

## Problemstilling

Regeringen indgik den 19. maj 2020 en bred aftale om grøn renovering af almene boliger, der skal understøtte den grønne omstilling og genopretningen af dansk økonomi i forbindelse med covid-19 krisen. Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget (TMU) blev orienteret om aftalen ved notat af 15. juni 2020, jf. bilag 1. Som følge af aftalen skal der ske en ekstraordinær hurtig igangsætning af renoveringsprojekter på Landsbyggefondens venteliste med henblik på en afvikling i 2020 og 2021. I København står 42 projekter på ventelisten. Teknik- og Miljøforvalget har modtaget 19 ansøgninger, som skal godkendes i år, for at støttemuligheden indenfor investeringsrammen for 2020 ikke skal gå tabt. Borgerrepræsentationen skal godkende projekterne, den kommunale garanti, kapitaltilførsler samt grundkapitallån til 56 nye boliger i et af projekterne.

## Løsning

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder tæt sammen med boligorganisationerne om fremrykning af renoveringsprojekterne og har modtaget renoveringsprojekter fra i alt 19 afdelinger til godkendelse i 2020. Den samlede byggesum for de 19 fremrykkede renoveringsprojekter inklusive nybyggeriet, som de almene boligorganisationer søger støtte til, er anslået ca. 3.124,9 mio. kr. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte til renoveringsprojekterne, at kommunen godkender dem. De enkelte projekter, deres økonomi og husleje er beskrevet i bilag 2.

Overordnede bemærkninger til renoveringsprojekterne:

1. *Ansøgningsmaterialet* er udarbejdet over ekstraordinært kort tid, og er derfor behæftet med større usikkerhed end sædvanligt. Forvaltningen vurderer dog, at projekterne er tilstrækkeligt belyst, og ved væsentlige ændringer vil projekterne blive forelagt til fornyet politisk godkendelse.
2. *Projekterne* består i nødvendige renoveringer, fremtidssikring, inddragelse af uudnyttede tagetager til boligareal, lejlighedssammenlægning og nye familieboliger.
3. *Huslejemæssigt* vil i de fleste afdelingers leje stige med 0-10%.
4. *Beboerdemokratisk* betyder den hurtige afvikling af ventelisten, at nogle projekter først vil kunne besluttes, efter kommunens godkendelse. Almenboliglovens regler om den beboerdemokratiske proces skal fortsat overholdes. Det betyder, at arbejderne ikke må iværksættes, før afdelingsmødet har godkendt renoveringsprojektet. Forvaltningen vil påse, at godkendelsen opnås. Sker der som led i den beboerdemokratiske proces væsentlige ændringer i et projekt, vil dette blive forelagt til fornyet politisk godkendelse.
5. *Energiscreening* er obligatorisk for at få renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden og resultaterne vil blive indarbejdet i de pågældende projekter.

*Ansøgningsmateriale*

Et ansøgningsmateriale består normalt i forlængelse af Landsbyggefondens regler på området, af et dispositionsforslag (tegningsmateriale, byggeteknisk og arkitektonisk beskrivelse af renoveringen), materialevalg og dokumentation for renoveringsbehovet, budget og huslejekonsekvenser, samt beskrivelse af tryghedsskabende initiativer og boligsociale forhold. Herudover skal ansøgningen indeholde dokumentation for organisationsbestyrelsens og afdelingsmødets godkendelse.

Et normalt ansøgnings- og indstillingsforløb er ofte af mindst et års varighed, hvor boligorganisation og forvaltning i fællesskab kan afklare væsentlige forhold, og hvor boligorganisationen har tid til den beboerdemokratiske proces. Det ekstraordinært komprimerede ansøgnings- og indstillingsforløb betyder, at der er nogle boligorganisationer, som har manglet tid til at udarbejde en sædvanlig ansøgning.

Det betyder, at nogle af de 19 ansøgninger kun indeholder mere overordnede beskrivelser. Som følge heraf kan blandt andet nogle af anlægsbudgetterne også være behæftet med en vis usikkerhed. Endelig udestår beboergodkendelsen i flere af projekterne. Samlet set er der mulighed for, at projekterne kan ændre sig i større eller mindre omfang i den videre bearbejdning. Hvis det viser sig, at projektet ændrer sig væsentligt i forhold til forvaltningens tilsagn, vil projektet blive forelagt til fornyet politisk godkendelse.

### *Renoveringsprojekternes indhold*

Gennemførelse af projekterne vil sikre en nødvendig renovering og fremtidssikring af boligafdelingerne og omfatter genopretning af byggeskader, fx på facader og installationer, energioptimering af bygninger og øget kvalitet af boligerne, fx gennem renovering af altaner, køkkener, bad og udearealer. Boligudbuddet ændres på følgende måde:

- Nuværende samlet bruttoareal 256.110 m<sup>2</sup> og fremtidigt 263.702 m<sup>2</sup>. Tilvækst 7.592 m<sup>2</sup>.
- Antal boliger før projekternes gennemførelse er 3.410 og efter 3.432 boliger. Tilvækst er 22 boliger.
- 76 nye boliger etableres i tagetage og ved omdannelse af enkeltværelser til boliger.
- 75 boliger udvides ved inddragelse af uudnyttede tagetager og ved tilbygning.
- 105 tilgængelighedsboliger etableres ved omdisponering af eksisterende boliger.
- 45 boliger udgår af boligudbuddet ved sammenlægninger.

### *Huslejekonsekvens*

Den fremtidige leje vil variere mellem de enkelte projekter og er blandt andet afhængig af hidtidigt lejeniveau, renoveringens omfang samt Landsbyggefondens støtte til huslejen. I nogle afdelinger vil lejen være næsten uændret og i andre vil den stige relativt meget. De fleste afdelinger vil stige 0-10 %, nogle få vil stige med ca. 15 % og en enkelt med knap 30 %.

### *Beboerdemokrati*

Da der skal ske en hurtig afvikling af ventelisten, har det ikke i alle projekter været muligt at gennemføre den sædvanlige beboerdemokratiske proces før det kommunale støttetilsagn. Hvis det ikke har været muligt at gennemføre en rimelig beboerdemokratisk proces inden årets udgang, vil denne derfor ekstraordinært ligge efter kommunens godkendelse. Der vil således fortsat være krav om, at de beboerdemokratiske spilleregler efter almenboligloven skal overholdes.

### *Energiscreeninger*

Med henblik på at understøtte den grønne omstilling i den almene boligsektor skal alle fremrykkede renoveringsprojekter igennem en energiscreening for at kunne få renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden. Resultater energiscreeningen i krav om energibesparende tiltag, indarbejdes disse i det pågældende projekt.

Udgiften til energibesparende tiltag må ifølge Landsbyggefonden maksimalt øge den støtteberettigede del af anlægsudgiften med ca. 5 %. Omfanget af energibesparende tiltag og udgiften hertil kendes endnu ikke. Forvaltningen har reguleret de støttede renoveringslån med 5 %, jf. bilag 3, således at energibesparende tiltag vil kunne finansieres.

Det skal bemærkes, at det vil være frivilligt om boligorganisationerne bruger DGNB eller MBA16 til de projekter, der er prækvalificeret og får tilsagn i 2020. Kravet om DGNB-certificering vil først være gældende for de projekter, der får tilsagn i 2021.

## Økonomi

Hvis Borgerrepræsentationen godkender de fremrykkede renoveringsprojekter og nybyggeriet indebærer det, at kommunen også accepterer at medvirke til projekternes gennemførelse ved at stille garanti for lån til renoveringsprojekterne og nybyggeriet og ved at yde lån til kapitaltilførsler (renoveringsprojekter) og lån til grundkapital (nybyggeri).

### *Kommunal garanti for lån til renoveringsprojekterne*

Kommunens garantistillelse er en forudsætning for, at Landsbyggefonden vil yde støtte i form af regaranti og ydelsesstøtte til de indstillede renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens regler herom.

Garantibehovet er anslået til 100 % af den samlede ansøgte byggeudgift. Det skyldes, at de endelige byggeudgifter og den endelige realkreditbelåning samt de endelige garantiberegningerne ikke kendes på nuværende tidspunkt. Størrelsen på garantierne afklares endeligt med boligorganisationerne og långiverne inden for den afsatte ramme i forbindelse med byggeregnskabet. Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens garanti for de støttede lån på i alt 1.625,0 mio. kr. Kommunens samlede nettogaranti vil derfor maksimalt udgøre 812,5 mio. kr. af de samlede støttede lån til renoveringsprojekterne. Inden igangsætning af renoveringerne skal forvaltningen godkende de endelige projekter, herunder også de energibesparende tiltag og udgiften hertil.

### *Kapitaltilførsler til renoveringsprojekterne*

En kapitaltilførsel er et rente- og afdragsfrit lån, der bidrager til at reducere huslejestigningerne ved at finansiere dele af renoveringen eller løse andre økonomiske problemer i afdelingen. Den enkelte kapitaltilførsel består af bidrag fra Landsbyggefonden, kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet. Landsbyggefonden bidrager med 2/5 og de øvrige med hver 1/5. Behovet for kapitaltilførsler kan først afgøres i forbindelse med ansøgningen, når projektets indhold er afklaret med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har vurderet, at der er behov for kapitaltilførsler til alle 19 projekter. Kapitaltilførslen tilbagebetales, når Landsbyggefonden vurderer, at afdelingen har mulighed for det. Lån til kapitaltilførsler til de fremrykkede projekter i 2020 ydes fra de resterende midler afsat til renovering af almene boliger i Budget 2013 (Borgerrepræsentationen 4. oktober 2012) (A, B, F, I, Ø) og finansieres af Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden). Se bilag 4. Der resterer nu 2,1 mio. kr. af puljen til renoveringsprojekter. Forvaltningen vil frem mod

Overførselssagen 2020-2021 vurdere, om der er behov for at få tilført nye midler til puljen. I så fald vil forvaltningen fremlægge et budgetnotat herom.

### Lån til grundkapital og kommunal garanti for lån til de nye boliger

Finansieringen af de nye familieboliger sker i henhold til almenboligloven med 2 % beboerindskud, 90 % realkreditlån og 8 % kommunalt grundkapitallån. Forvaltningen vurderer, at garantien for realkreditlånet til nybyggeriet maksimalt vil udgøre op til 78,4 mio. kr. Grundkapitallånet etableres ved et rentefrit kommunalt lån til Landsbyggefonden, som udbetaler lånet til den almene afdeling. Grundkapitallånet skal afdrages af den almene boligafdeling senest efter 50 år. Lån til grundkapital til nybyggeri er afsat i Budget 2015 (Borgerrepræsentationen 2. oktober 2014) (A, B, F, O og Ø) samt Overførselssagen 2014-2015 (Borgerrepræsentationen den 30. april 2015) (A, B, F, O og Ø). Det kommunale grundkapitallån er 8,6 mio. kr. (inkl. 5 % til reguleringer). Se tabellen nedenfor.

### Tabel lån til kapitaltilførsel og grundkapital. Finansbevilling – frigivelse af midler

Udvalg	At-punkt	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr.	
					År 2020	I alt
TMU	2.	Kapitaltilførsel til 19 almene boligafdelinger	Finansposter	8.32.24.5	3.500	<b>3.500</b>
TMU	3.	Grundkapitallån til nye almene boliger	Finansposter	8.32.24.5	8.604	<b>8.604</b>
<b>I alt</b>		-	-	-	<b>12.104</b>	<b>12.104</b>

Fælles for den kommunale garantistillelse for renoveringsprojekterne og nybyggeriet er, at garantierne er såkaldte eventualforpligtelser, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi. Garantierne kommer kun til udbetaling, såfremt en afdeling ikke selv kan betale ydelserne på lånet. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantierne vil komme til udbetaling.

## Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt indstillingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn inden udgangen af 2020. Herefter skal boligorganisationerne i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen foretage den nødvendige bearbejdning af projekterne i overensstemmelse med betingelserne i bilag 2. De første byggearbejder forventes at kunne påbegyndes i 2021.

Der vil senere blive forelagt indstillinger til Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for lån til arbejderne.

Søren Wille

/Karsten Biering Nielsen

## Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende fysiske helhedsplaner for 19 almene boligafdelinger samt etablering af 56 nye almene familieboliger i en af afdelingerne, jf. bilag 2, hvilket indebærer
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde lån på 3,5 mio. kr. som kommunens andel af kapitaltilførsler, jf. bilag 3, under forudsætning af, at realkreditinstitutter, Landsbyggefonden og boligorganisationerne yder deres andel. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2020, jf. økonomiafsnittet,
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af grundkapitallån på 8 % af anskaffelsessummen for familieboligerne svarende til i alt op til 8,6 mio. kr. (inklusive 5 % regulering). Beløbet frigives på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter 2020, jf. økonomiafsnittet,
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på op til 3.114,7 mio. kr. til renovering (inkl. 5 % regulering til energitiltag) og nybyggeri, under forudsætning af at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det oplyste, jf. bilag 3,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste, jf. bilag 2 og 3.

### Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 16. november 2020

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1) om tilføjelse af 6. at-punkt:

”at Teknik- og Miljøforvaltningen i støttetilsagnene indsætter betingelse om, at der gennemføres en sædvanlig beboerdemokratisk proces i hver boligafdeling med mulighed for, at beboerne kan fremsætte ændringsforslag senest inden renoveringsarbejdernes iværksættelse.”

Ændringsforslaget (ÆF1) blev vedtaget af et samlet udvalg.

For stemte: A, B, C, F, O, Ø og Å.

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF2) til erstatning af 1-punkt:

”at der i stedet bygges almene ungdomsboliger.”

Ændringsforslaget (ÆF2) blev ikke vedtaget med 1 stemme mod 9. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: C.

Imod stemte: A, B, F, O, Ø og Å.

Den således ændrede indstilling blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med 9 stemmer mod 0. 1 undlod at stemme.

For stemte: A, B, F, O, Ø og Å.

Undlod at stemme: C.

Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

“Partiet mener, at hele puljen til nybyggeri skal anvendes til ungdomsboliger.”

Radikale Venstre og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning

“Partierne ser med stor bekymring på, at mange beboere oplever stor usikkerhed omkring store renoveringsprocesser af deres hjem, helt konkret har der været for mange eksempler på, at det har været svært at gennemskue omfanget, gennemsigtigheden og konsekvenserne af de beslutningerne, beboerne har skullet træffe og partierne ønsker fremadrettet, at forvaltningen er mere involveret inden og under beslutningerne om renoveringerne såfremt beboerne ønsker forvaltningens tilstedeværelse.”

## Beslutning

Dagsordenspunkt 27: Fremrykkede renoveringsprojekter og etablering af nye almene boliger (2020-0216413)

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 1. december 2020

Økonomiudvalget besluttede at oversende indstillingen med udvalgets erklæring til behandling i Borgerrepræsentationen med 11 stemmer mod 1. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, Å, B, F, V og O.

Imod stemte: C.

Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. november 2020:

“Partiet mener, at hele puljen til nybyggeri skal anvendes til ungdomsboliger.”

Enhedslisten og Radikale Venstre videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. november 2020:

“Partierne ser med stor bekymring på, at mange beboere oplever stor usikkerhed omkring store renoveringsprocesser af deres hjem, helt konkret har der været for mange eksempler på, at det har været svært at gennemskue omfanget, gennemsigtigheden og konsekvenserne af de beslutningerne, beboerne har skullet træffe og partierne ønsker fremadrettet, at forvaltningen er mere involveret inden og under beslutningerne om renoveringerne, såfremt beboerne ønsker forvaltningens tilstedeværelse.”