

Bilag 4

29. august 2019

BL. 1. kreds bemærkninger til Københavns Kommunes Teknik og Miljøudvalgs drøftelsessag vedrørende Miljø og Bæredygtighed i byggeri og anlæg (MBA)

På Partnerskabsforum 2019 drøftede BL. 1. kreds og Københavns Kommune den almene boligsektor fortsatte ønske om at bidrage til bæredygtighed samt kommunens boligforsyningsbehov i lyset af den tilbagevendende bekymring for, at det almene nybyggeri fordyres blandt andet gennem kommunale særkrav og begrænset eksekvering af alment nybyggeri. Alt imens der bliver færre af de allerbilligste almene boliger i det Københavnske boligmarked.

På direktørniveau er efterfølgende afholdt workshops med deltagere fra Københavns kommune og BL 1. kreds. Her blev det vedtaget, at BL skal undersøge mulighederne for at udvikle et nyt eller anvende et eksisterende certificeringssystem, som enkelt kan fremme bæredygtighed i nybyggeri på den miljømæssige, økonomiske og sociale bundlinje.

Det blev også aftalt, at BL's forslag til certificeringsmodel skal være en "ful-cirkel" model, som kan afløse MBA'en, og være en fuldstændig sikring af, at byggesagen lever op til Københavns Kommunes krav til og bæredygtighedsstandarder for tildeling af grundkapital.

Generelle bemærkninger

Formålet med en ny certificeringsmodel er at skabe bedre langsigtet bæredygtighed for byggeriet i København. Denne hensigt er BL. 1. kreds enig i. For at det kan realiseres, er det vores opfattelse, at en række omstændigheder bør være opfyldt, så bæredygtighed ikke står i vejen for høj eksekveringshastighed og ønsket om billige boliger.

Den almene sektor ønsker en certificeringsmodel, som sikrer en klar arbejdsdeling, hvor kommunen opstiller enkle og gennemsigtige vilkår og rammer, som den almene bygherre via certificering dokumenterer at levere på. En sådan forenkling af procedurerne kan give mulighed for, at de almene bygherrer kan levere en høj bæredygtighedsstandard indenfor de økonomiske rammer, der er gældende for alment byggeri.

Kommunens særkrav bør desuden være totaløkonomisk rentable, så forslagene til bæredygtige løsninger, hverken på kort eller lang sigt fører til højere huslejer. Tværtimod må det være et sigtepunkt, at kravene er så gennemtænkte, at de kan føre til lavere huslejer.

Den almene sektor har i dag ikke et samlet overblik over de særkrav, som Teknik og Miljøforvaltningen stiller til bygherrerne i den almene sektor, hvilket er relevant for en totaløkonomisk vurdering af de enkelte krav. De 23 krav i MBA'en er således ikke de eneste skærpede krav til almene boliger i Københavns Kommune. I forbindelse med renovering af SAVE ejendomme stilles også skærpede krav, som fordyrer almene boligernes renovering. Det foreslås derfor, at kommunen etablerer et samlet overblik over de skærpede krav, som stilles til de almene bygherrer – for at muliggøre et totaløkonomisk perspektiv.

Det er ligeledes vigtigt, at nye krav er realistiske og realiserbare i forhold til de konkrete byggeprocesser omkring forskellige byggearbejder. Her tænkes blandt andet på, om der er udviklet og markedsføres robuste byggematerialer, komponenter m.v., der gør det muligt og realistisk at

opfylde de skærpede kommunale krav. Her tænkes også på de særlige forhold omkring renoveringer, anvendelse af præfabrikerede elementer m.v.

Herudover er det relevant at sikre enkle administrative krav og processer, hvor der sikres konsistens i forhold til de krav, der ellers stilles til det almene byggeri.

På baggrund af ovenstående betragtninger ønsker de almene boliger på en certificeringsmodel, som betragter bæredygtighed ud fra de 3 ligevægtige bundlinjer: miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed. En certificeringsmodel, som har den gennemtestede validitet, som national anvendelse og lovgivning er garant for.

Bæredygtighedsklasse i Bygningsreglementet

I Transport- og Boligministeriet arbejdes pt. på at udvikle et oplæg til en bæredygtighedsklasse, som kan tænkes indarbejdet i Bygningsreglementet (BR). Oplægget forventes at tage udgangspunkt i bæredygtighedscirklen og metodiske principper fra DGNB.

Det er BL 1. kreds vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt for såvel Københavns Kommune og den almene sektor at anvende en sådan national reguleret bæredygtighedsstandard, når den præsenteres.

DGNB Sølv

I perioden frem til en national bæredygtighedsstandard eventuelt etableres under BR foreslås, at parterne arbejder med DGNB, som må betragtes som den mest udbredte certificeringsordning i Danmark.

BL 1. kreds anbefaler, at der konkret sigtes mod DGNB standard Sølv, som ifølge Københavns Kommunes oplysninger vil indebære at byggesummen fordyres med 1 pct. Samtidig vil der være omkostninger til tredjeparts-certificering, som forventes at ligge på cirka 400.000 kr. pr. byggeri uagtet byggeriets skala. Disse omkostninger skal finansieres inden for rammebeløbet for almene boliger og vil påvirke byggeriets kvalitet.

BL 1. kreds anbefaler derfor, at der arbejdes på at realisere DGNB standard Sølv for alment byggeri, hvor rammebeløbet er begrænset, og yderligere omkostninger ikke lægges på huslejen, men alene realiseres gennem forringelser på byggeriets kvalitet.

Det skal i øvrigt i forhold til Københavns Kommunes MBA bemærkes, at MBA'en alene indeholder krav til beskyttelse af miljøet, og at den ikke forholder sig specifikt til økonomi eller til sociale aspekter. Det er således BL 1. kreds vurdering, at MBA'en ikke fungerer som en bæredygtighedsstandard eller certificering. Samtidig vurderes MBA'ens krav til de almene bygherrer som værende et u hensigtsmæssigt fordyrende element i nybyggeri af almene boliger. Se eksempler nedenfor.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 (MBA)

Nedenfor gives eksempler på konsekvenserne af MBA'ens særkrav til almene boliger.

1.01 *Bygningsklasse 2020* MBA'en stiller krav om, at bygninger skal nybyggeri og tilbygninger skal opføres efter bygningsklasse 2020. Det er et af de krav som er meget omkostningsfulde for de almene boliger at indfri.

Eksempel 3B skal opføre tre ens boligblokke, hvoraf to af boligblokkene er prækvalificeret under BR2015, mens den sidste blok først blev prækvalificeret efter, at Københavns Kommune stiller krav om BR2020 i nybyggeri i almene boliger.

Der er således indhentet tilbud på de tre blokke efter henholdsvis BR2015 og BR2020 standard. Af de 5 indkomne tilbud var tillægget for BR2020 mellem 33-110 pct. over BR2015 tilbuddet.

Økonomiske og operationelle konsekvenser Når der pålægges væsentlige merudgifter i anlægsfasen til særlige krav som BR2020, medfører det for at overholde de begrænsede maksimumbeløb for anskaffessummen, at der skal vælges væsentligt ringere kvalitet/standard for andre væsentlige bygningsdele. Det får de konsekvenser for disse bygningsdeles levetid og udgifter til drift og vedligeholdelse. Det er ikke hensigtsmæssigt.

Samtidig vil de økonomiske konsekvenser af BR2020 kravet, hvis det stilles til en enkelt afdelings opførelse, forventeligt betyde, at nybyggeriet ikke kan gennemføres.

1.02 *Fjernvarme* MBA'en stiller krav om, at bygninger skal tilsluttes og aftage fjernvarme i fjernvarmedistrikter. Da AKB København på Grønttorvet opførte en rækkehusbebyggelse med 51 almene familieboliger stillede Københavns Kommune krav om tilslutning af fjernvarme. Til trods for, at boligerne blev opvarmet med anden varmekilde.

AKB København ansøgte om dispensation fra kravet, men Københavns Kommune meddelte, at forvaltningen først kunne behandle ansøgningen på et så sent tidspunkt i forhold til byggeprojektets tidsplan, at de økonomiske konsekvenser af forsinkelsen ville vælte byggeprojektets økonomi. Derfor blev boligafdelingen nødt til at indlægge fjernvarme, selvom varmekilden ikke skal anvendes.

Økonomiske konsekvenser Anlægspris: 3.3 mio- kroner

Oprensning af gift indkapsles af private, men renses af almene bygherrer

Københavns Kommune stiller ved nybyggeri på forurenede grunde krav til almene boliger om, at grunden skal renses. Til private developere stilles tilsvarende alene krav om, at forureningen skal indkapsles.

Konsekvenser

Eksempelvis på Beauvais grund betød det særlige krav om almene bygherre skal rense grunden, at almene byggeprojekter måtte opgives, da de ikke kunne realiseres inden for rammebeløbet.

..

MBA'en er ikke den eneste samling særkrav til almene boliger i Københavns Kommune. Også i forbindelse med reovering af SAVE ejendomme stilles særlige krav, som fordyrer almene boligernes reoveringer.

Her vil vi fremhæve, at Københavns Kommune stiller krav om, at der anvendes træ- træ i vinduesudskiftninger i almene boliger fremfor træ-aluminium, som private aktører anvender.

Eksempel Anlægsudgifter trævinduer i SAVE 3 ejendom i AKB København En afdeling, hvor ejendommen er kategoriseret som SAVE 3 ønsker en renoveringsløsning med moderne energiruder, hvor facadesiden består af træ, mens indersiden består af metal. Løsningen betyder, at man undgår dobbelte vinduer, at facaden bevares stort set uændret, og at den indvendige vedligeholdelse begrænses væsentligt.

Kulturstyrelsen vurderer ud fra en æstetisk vurdering, at en løsning med træ/aluminium er acceptabelt.

Desværre stiller Københavns Kommunes forvaltning alligevel krav om at fastholde en løsning med trævinduer.

Konsekvenser Som konsekvensen af kravet om fastholdelse af trævinduer opretholdes dobbelte vinduer og alle overflader skal løbende vedligeholdes.

Udskiftning til oprindelige trævinduer, sådan som Københavns Kommune kræver betyder en fordyrelse af projektet med 136%. Hertil kommer en væsentlig dyrere vedligeholdelse, da vinduerne skal males både udvendigt og indvendigt, ligesom de koblede rammer skal behandles. Kommunen afviser at finde en løsning med henvisning til, at trævinduer holder i 200 år.

Københavns Kommune stiller ikke det samme krav til de private ejere i samme karré, som også er bevaringsværdige. Forvaltningen henviser her til, at kommunen ikke har hjemmel til at stille de samme krav. Dette er Kulturstyrelsen dog ikke enig i.

Eksempel Driftsudgifter trævinduer i SAVE 4 ejendom i FSB Brønspark Husum I bebyggelsen Brønspark i Husum, som består af 195 rækkehuse, har beboerne bl.a. har vedtaget en vinduesudskiftning. Teknik og Miljøforvaltningen har her stillet krav om træ-træ-vinduer i forbindelse med deres godkendelse af låneoptag til sagen. Kravet er af Forvaltningen begrundet i, at Brønspark er klassificeret som værende i SAVE kategori 4.

Boligorganisationen kan ikke gennemføre den af beboerne vedtagne renovering inden for de vilkår, som forvaltningen har betinget i lånegodkendelsen. Det kræver, at beboerne vedtager en ændring af projektet samt et nyt budget med en større huslejestigning.

For at beboerne kan stemme om ændring af vinduerne til trævinduer på et oplyst grundlag, har boligorganisationen indhentet tilbud fra to malerfirmaer på vedligeholdelse af vinduer. Tilbuddene viser, at montering af trævinduer medfører en øget udgift til vedligeholdelse af vinduerne på ca. 2.000 kr. pr. år pr. lejemål.

Boligafdelingen overvejer pt. om, hvorvidt de på grund af forvaltningens krav er nødsaget til at tage vinduerne ud af renoveringsprojektet.