



07-06-2016

Sagsnr.

2016-0043421

Dokumentnr.

2016-0043421-43

Sagsbehandler

Anne Aviaja Wünsche

Kristoffersen

Bilag 5: Alle høringsvar

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

BIF har ingen bemærkninger til indstillingen.

Børne- og Ungdomsforvaltningen

BUF bakker op om arbejdet med at øge gennemsigtigheden i processer og økonomi på anlægsområdet og ønsker også fremover at indgå konstruktivt i det tværkommunale samarbejde ift. at skærpe fokus på produktivitet, effektivitet og bygbarhed i kommunens byggeprojekter. ØKF's arbejde med at udvikle maksimalpriser for det kommunale byggeri opfattes som et godt værktøj for prisoptimering, som falder naturligt i tråd med de øvrige BR-beslutninger om en ændret anlægsproces og de heraf afledte procesoptimeringstiltag vedr. tempo og tidsfrister, som er igangsat men endnu ikke fuldt implementeret. Herunder arbejdet med nye udbudsformer, løbende tilpasning af funktionsprogrammer, øget byggestyring og interne partnerskabsaftaler mv.

Overordnet er det BUF's ønske, at vi med de igangsatte tiltag bevæger os hen imod en model, hvor ansvarsfordelingen mellem fagforvaltningerne (FF) som bestillerfunktion og ØKF som ansvarlig for budgetoverholdelsen, bliver mere klar. Nemlig at FF og fagudvalgene fastlægger funktionsniveauet, og ØKF og ØU sikrer, at byggeriet afleveres til brugerne med det bestilte funktionsniveau.

Udkast til indstilling og rapport

Der har været meget kort tid til at gennemgå den fremsendte indstilling og det bagvedliggende datamateriale. Inddragelsen af forvaltningerne har primært haft orienterende karakter, og der har, af tidsmæssige årsager, været begrænset mulighed for en detaljeret gennemgang og kvalificering af datamateriale og beregningsmetoder. Det fremgår ligeledes af Rambøll's rapport, at det ikke har været muligt at opnå fuld gennemsigtighed i de udgifter, som er analyseret, og af indstillingen fremgår også, at det kun har været muligt at indhente KK-data for tre af de i alt otte hovedtakster. BUF ser på denne baggrund en risiko for, at de fremlagte maksimalpriser ikke afspejler det reelle prisniveau, og at funktionsprogrammet ikke er indregnet fuldt og helt i taksterne.

Det er BUF's umiddelbare vurdering, at en række af maksimalpriserne er lave. Det drejer sig fx om taksterne for tilvalgs-scenarier, herunder produktionskøkken, spiseområde og tandlægestole, hvor prisen ligger betydeligt under erfaringspriserne.

Samtidig omfatter takstkataloget ikke maksimalpriser for tilvalgs-scenarier i forbindelse med udbygninger, hvor der kan være behov for at opgradere allerede eksisterende funktioner, herunder f.eks. nedrivning af eksisterende gymnastiksale for at bygge en ny idrætshal. Endelig fremgår det af takstkataloget, at maksimalprisen for tilbygning er lave-

Center for Økonomi

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

E-mail

ZV8Z@okf.kk.dk

EAN nummer

5798009800206

re end nybyg. Det er BUF's erfaring, at det ikke forholder sig sådan, idet tilbygninger ofte medfører ombygning og tilpasninger af eksisterende funktioner (bl.a. køkkenfaciliteter og/eller udearealer) som følge af det øgede antal børn. Håndteringen af disse situationer bør fremgå af indstillingen, ligesom maksimalpriserne herfor bør omfattes af takstkataloget.

Overordnet vurderes en opsplitning af anlægsudgiften i maksimalpriser og stedspecifikke priser som hensigtsmæssig, hvis maksimalprisen indeholder de funktionskrav, som beskrevet i funktionsprogrammerne.

Det samlede anlægsønske, som fremlægges efter endt planlægningsfase, udgøres af maksimalprisen og Byggeri Københavns (ByK) byggeprogram, som indeholder en opgørelse over de stedspecifikke omkostninger forbundet med byggeriet. Dette med henblik på at undgå en ringere kvalitet i byggeriet, såfremt der viser sig ekstraordinære udgifter forbundet med grund eller placering. Opdelingen mellem stedspecifikke omkostninger, og omkostninger indeholdt i maksimalprisen står ikke helt tydeligt i det fremlagte materiale, og der kan derfor opstå tvivl om, i hvor høj grad maksimalpriserne indeholder samtlige BR-besluttede funktionskrav.

I det omfang det fulde funktionsprogram ikke er afspejlet i maksimalpriserne og/eller der er utydelighed i opdelingen (og dermed indholdet) mellem det stedspecifikke og maksimalpriserne, er der en risiko for at det bliver nødvendigt at fremsætte yderligere budgetønsker til anlægssagerne efter planlægningsfasen, idet de BR-besluttede funktionskrav ikke kan opfyldes i projektet indenfor maksimalprisen.

Idet ansvaret for at sikre gennemførelsen af det besluttede byggeri overgår til ØKF efter afgivelse af anlægsbevillingen, forudsætter BUF at eventuelle økonomiske udfordringer i udførelsesfasen håndteres af ØKF, og at BUF indgår i samarbejdet omkring faglige prioriteringer, jf. Partnerskabsaftalen med ByK.

Skolerenoveringsprojekter

Rambøll har ikke benchmarket helhedsrenovering, og det er derfor uklart, om det er dyrere end i andre kommuner. BUF vurderer således, at der her er tale om en anden måde at bevillige midler på. BUF er tilfreds med den skitserede model omkring beregning af BUF's moderniseringsbehov på 9% af det afsatte budget. Dog skal det afklares, hvordan prioritering af midlerne foregår i forhold til henholdsvis renovering og modernisering, så der ikke opstår tvivl og forkerte forventninger hos brugerne.

BUF finder det behæftet med en betydelig risiko, at der i indstillingen anbefales en reduktion af de beregnede maksimalpriser med 25%, idet de i beregningerne anvendte erfaringspriser netop baserer sig på konkrete forundersøgelser, som blev indført for at komme misvisende

budgetter beregnet på nøgletal til livs. Det betyder set fra BUF's synsvinkel, at der skal ske en væsentlig optimering af de ovennævnte tids- og prisreducerende tiltag, hvis vi skal undgå, at helhedsrenoverede skoler fremover får lavere kvalitet end hidtil.

Konklusion og forslag til videre proces

På baggrund af ovenstående vurderer BUF, at der er et potentiale i anvendelsen af maksimalpriser i forbindelse med nybyggeri, forudsat at der skabes sikkerhed for, at det fulde funktionsprogram er indeholdt i de fremlagte maksimalpriser. Dette gælder primært tilvalgsscenarioer, hvor de fremlagte priser ligger langt under erfaringspriserne.

Efter BUF's vurdering er der frem mod budget 2017 fortsat behov for en kvalificering af priserne for udbygninger, samt tilvalgsscenarioer for udbygninger, idet der her er behov for, at det bliver helt tydeligt hvordan den eksisterende bygning, og evt. behov for ombygning, indgår i opgørelsen af de stedspecifikke udgifter. På samme måde skal det sikres, at forudsætningerne for maksimalprisen indeholder de samlede funktionsudvidelser. BUF indgår gerne i dette arbejde. Der tages derfor forbehold for maksimalpriserne i forbindelse med udbygninger, indtil denne afdækning er gennemført.

BUF understreger samtidig vigtigheden af, at ØKF når i mål med de øvrige igangsatte omkostningsreducerende tiltag på anlægsområdet for at anvendelsen af maksimalpriser ikke skal medføre funktionelt ringere byggeri, som ikke lever op til de BR-beslutede funktionskrav.

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Københavns Kommune har en bestiller/udførermodel på byggeri. Som sådan har Kultur- og Fritidsforvaltningen tillid til, at der er sket en korrekt opdeling af markedspriser og stedspecifikke udgifter. Dette under antagelse af, at materialet hviler på en tværgående dialog i Økonomiforvaltningen. Med det afsæt vil Kultur- og Fritidsforvaltningen også nøjes med at konstatere, at flere af targetpriserne på kultur- og idrætsbyggeri synes iøjefaldende lave.

F.eks. står der i bilag 1, at der kan etableres en idrætshal på 2.000 kvadratmeter for 34,8 mio. kr. Idrætshallen på EngergiCenter Voldparken, der er i samme størrelsesorden, blev udmøntet i Borgerrepræsentationen i 2014 med en byggesummen på 54,0 mio. kr. Det er vel og mærke et byggeri, der er placeret på en kommunal grund. Lignende bemærkelsesværdige sammenligninger kan man lave vedrørende prisen på at udvide fra 2 gymnastiksale til en idrætshal. Her synes de skønnede udgifter også bemærkelsesværdigt lavt sat. Kultur- og Fritidsforvaltningen forventer imidlertid at det – fortsat – vil være således at det er ØKF/Byggeri København, der skal estimere priserne på et givent byggeri, som herefter indgår i budgetforhandlingerne. Når

summen afsættes, er det Økonomiforvaltningen, der er ansvarlig for underskud/overskud og den politiske håndtering heraf.

Til det konkrete indhold i indstillingen – herunder de bagvedliggende antagelser – har Kultur- og Fritidsforvaltningen følgende bemærkninger:

Værdien af samtænkning

Kultur- og Fritidsforvaltningen peger på, at indstillingen i sit afsæt peger på værdien af at samtænke byggeri på tværs, allerede når der afsættes en planlægningsbevilling. I Københavns Kommune er der en massiv befolkningstilvækst. Den udmønter sig i behov for både flere kultur- og idrætsfaciliteter og for nye skoler og her er samtækningsdagsordenen særdeles relevant.

En vej til lavere targetpriser er at sikre, at funktionerne tænkes sammen helt fra start. Dette skal ses i sammenhæng med, at der i dag er skoler, der har ikke mindre end 3 forskellige køkkener. Det bør kunne gøres bedre og mere effektivt. Andre eksempler er, at man med mindre investeringer kan sikre, at skolelokaler er velegnede til folkeoplysende aktiviteter og at der er store besparelser på udgifter til f.eks. toiletter og foyer, hvis funktionerne ses i en sammenhæng helt fra den tidlige planlægningsfase.

Kvalitet – Hvad er det?

Københavns Kommune ønsker med sit byggeri at indfri en kompleks række af politiske ambitioner, rækkende fra fleksibilitet, arkitektoniske spydspider, indfrielse af aktuelle politiske dagsordner og en tilpasning til lokale ønsker og ambitioner. Kultur- og Fritidsforvaltningen forventer at der med nærværende indstilling ikke ændres på den grundlæggende byggefaglige kvalitet. Det betyder at det kvalitetsniveau, der kendes fra de nuværende idrætshaller og kunstgræsbaner og vil kunne forventes i fremtiden. Dette kunne med fordel eksplicit fremgå af indstillingen, da det er et naturligt led i en politisk drøftelse af et givent byggeri.

I sig selv er ideen om targetpriser både sympatisk og rigtig. For Kultur- og Fritidsforvaltningen er det imidlertid centralt, at kvaliteten i byggeriet fastholdes – og at der også fremadrettet er økonomisk råderum til at indarbejde lokale ønsker og tage afsæt i det byområde faciliteten er placeret i.

Indstillingen føder i sig selv ind til en lang række både politiske og administrative drøftelser af, hvad der er en reel basisydelse indenfor et givent område og hvad der kan betragtes som ekstravagant og som sådant må afvises med henvisning til, at det ligger udenfor targetprisen. Indstillingen forholder sig ikke til denne udfordring/dette para-

doks og ej heller til, hvordan det skal håndteres. Det synes i sig selv at være en af indstillingens største mangler.

Sammenligning med andre kommuner?

Flere steder er der henvisning til, at man i Københavns Kommune kan hente priser fra andre kommuner. Her er det værd at bemærke, at der med selvbetjent adgang til faciliteterne er et generelt større slid på disse og at belægningen i Københavns Kommune generelt er højere end andre steder i landet. Særligt idrætshaller og fodboldbaner er tæt på fuldt bookede ugen igennem. Her adskiller Københavns Kommune sig fra flere andre kommuner, der også bygger faciliteter ud fra en ambition om geografisk spredning og servicering af yderområder.

Fondsfinansierede projekter

Det har flere gange været drøftet, at fondsfinansierede projekter ikke skal være en del af targetprisprojektet. Dette fordi fondene ofte fordrer en særlig kvalitet for at ville være medfinansierende på nye byggeprojekter. Det kan overvejes om noget sådant skal fremgå af indstillingen.

Socialforvaltningen

Socialforvaltningen kan tilslutte sig KFF's indledende bemærkning om tilliden til, at ØKF's enheder i fællesskab sikrer en korrekt kategorisering. Vi mener, at formålet med targetpriser er rigtigt og vigtigt, men vi kan vanskelig efterprøve de detaljerede beregninger. Derfor har vi også undervejs i processen opfordret til, at der over de kommende år sker en gradvis "indsnævring" af targetlofterne, så tilliden til instrumentet og den økonomiske gevinst følges ad - og forøges.

Konkrete bemærkninger til SOFs targetpriser:

Udgangspunktet for beregningerne er en basispris på 1,3 mio. kr. pr. bolig, hvortil der kan foretages en række tilvalg afhængig af målgruppens behov.

I forhold den valgte metodik er det helt essentielt, at der er redegøres for boligens størrelse og indhold. I forbindelse hermed er der eksempelvis behov for en konkretisering af bruttostørrelsen på boligen, samt hvorledes fællesarealer og servicearealer er indtænkt i beløbet. Endvidere er der behov for en nærmere beskrivelse af badeværelsets størrelse samt køkkenets aptering.

På baggrund af ovenstående er Socialforvaltningen således ikke i stand til at vurdere, om en basispris på 1,3 mio. kr. er et korrekt udgangspunkt.

I forhold til tilvalg skal det bemærkes, at en række af disse har en byggeteknisk karakter, som Socialforvaltningen ikke har kompetencer til at vurdere prisen på.

For de øvrige poster skal der knyttes følgende kommentarer:

- Personalealarmer er vurderet markant for lavt. Socialforvaltningen har et meget stort erfaringsgrundlag for denne type udgifter. Erfaringer for de seneste ca. 5 år viser, at udgiften til personalealarmer udgør ca. 0,5 mio. kr. inklusiv moms for 25 – 30 beboere. Som følge af en dyr grundpakke er det vanskeligt at opgøre prisen pr. beboer.
- I forhold til elektroniske nøglesystemer bør det overvejes at undersøge markedet for en billigere løsning. Det foreslås at anvende en løsning, hvor der kun kables til hoveddøren.
- Det vil være ønskeligt om posten ”Opgradering til husstands-køkken/tekøkken” blev konkretiseret.
- Det vil være ønskeligt, at posten dørtelefoner med døråbner samt nødkald blev opdelt på flere poster. Beløbet virker umiddelbart højt, men en udspecificering/opdeling vil kunne kaste lys over dette.
- Differencen mellem sprinkling og tågesprinkling bør i henhold til Socialforvaltningens seneste erfaringer udgøre ca. 250 kr. pr. kvadratmeter.
- Der mangler en post til de mest plejekrævende beboere, der har brug for badebåre og meget store badeværelser på ca. 10 kvadratmeter. Beløbet skal anvendes til indkøb af særlige hjælpemidler, hospitalssenge med videre.

Endelig kan det oplyses, at Socialforvaltningen normalt afsætter 1,0 – 1,5 mio. kr. til indretning af produktionskøkkener på 100 kvadratmeter.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har følgende bemærkninger:

- 1) Forslaget om ’Maksimalpriser i kommunens byggeri’ beskrives som en styrkelse af indsatsen til forbedring af økonomi- og processtyring af byggeprojekter i KK og begrundes med ’skærpet fokus på produktivitet, effektivitet og bygbarhed’. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen støtter op om indstillingen målsætning med et skærpet fokus på produktivitet, effektivitet og bygbarhed, men forvaltningen kan ikke i nærværende Indstillingen og Rambøll’s analyse se hvordan sammenhængen mellem analysens to hovedkonklusioner omkring udfordringer med højt arkitektonisk ambitionsniveau og dyre byggeprocesser kan sikre mere produktivitet, effektivitet og bygbarhed med indførelsen af targetpriser.
- 2) Targetprisen for etablering af Kommunale Rehabiliteringsboliger er med udgangspunkt i opførelsen af Rehabiliteringsboliger på Plejecenter Hørgården, fastsat til 1.6 mio. pr. bolig inkl. tilhørende

serviceareal, hvilket ligger ca. 15-20 % lavere end erfaringstal fra Staten og den almene sektor.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har tidligere påpeget, at rehabiliteringsboligerne på Hørgården ikke kan benyttes som et fyldestgørende beregningsgrundlag, da de ikke er opført som et selvstændigt byggeri, men indgår i en større bebyggelse og dermed kun delvist skal finansiere udgifter til byggeriet, herunder fælles konstruktioner, installationer og funktionsrum m.fl.

- 3) Økonomiforvaltningen har sendt nærværende indstilling samt tilhørende bilag i høring med 1 dags høringsfrist. Beregningsgrundlaget for fremlagte targetpriser er modtaget samme dag som høringsfristens ophør.

På baggrund af ovenstående samt den korte svarfrist kan Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ikke vurderer om de anbefalede tiltag, herunder targetprisen - vil sikre mere produktivitet, effektivitet og bygbarhed eller kunne finansiere etableringen af de kommunale rehabiliteringsboliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen

Teknik- og Miljøforvaltningen har fra Center for Økonomi modtaget Rambølls bud på maksimumpriser for kommunalt byggeri i København, Rambølls rapport med en analyse af targetpriser samt Center for Økonomis udkast til en indstilling til Økonomiudvalget vedrørende maksimalpriser i Københavns Kommunes byggeri og har læst dem alle med stor interesse.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil gerne bakke op om at der skabes gennemsigtighed i økonomien i kommunale byggeprojekter og bidrage til at få skærpet fokus på produktivitet, effektivitet og bygbarhed i kommunens egne byggeprojekter.

Det synes helt givet, at der kan hentes både tid og spares på udgifter, hvis byggeprocesser i fremtiden bliver optimeret og tilrettelagt bedre. Særligt koordineringen af tidsplaner og processer i kommunens byggeprojekter de forskellige forvaltninger imellem, samt samarbejde mellem bestiller og udførende, kan forbedres. Der er af andre forvaltninger peget på, at lokalplanlægningsprocesserne samt uventede myndighedskrav i planlægnings- og projekteringsfasen kan skabe problemer og højere udgifter i deres projekter.

Der bør kunne hentes store gevinster i forhold til kommunens samlede økonomi med det arbejde, der allerede er sat i gang, hvor Team Ejendomsoptimering som koordinator mellem de byggende forvaltninger, planafdelingen i Teknik- og Miljøforvaltningen, Byggeri København

og Københavns Ejendomme, skal styre processerne og indstille projekter til drøftelse i bl.a. Plankredsen, Byggeforum og Byggeteam.

Hørings svar

Indledende

Det er meget grundlæggende beslutninger for fremtidens kommunale byggeri i København, der forventes at blive truffet på baggrund af indstilling og materialet. Derfor ville TMF have foretrukket en proces med bedre betingelser for analyse og mere tid til drøftelse forvaltningerne imellem.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil i den forbindelse gerne rejse et generelt forbehold overfor både rapport og konklusionerne, idet processen synes at være planlagt meget forceret og baggrundsstoffet for Rambølls analyser ikke har været tilstrækkeligt i alle undersøgte cases. Rambøll påpeger i rapporten, der er baseret på nøgletal fra Københavns Kommune samt interview med nogle af kommunens involverede projektledere, at det ikke i alle undersøgte cases har været muligt at få fuldt indblik og gennemsigtighed i alle udgifter forbundet med de enkelte projekter. Dette gør det vanskeligt for nogle projekters vedkommende at fastslå, hvilke elementer kan konteres som særlige ”stedsspecifikke” udgifter, der ligger udenfor de foreslåede fremtidige targetpriser.

I både rapport og indstilling savner Teknik- og Miljøforvaltningen en stillingtagen til kommunens organisatoriske struktur og de fordyrende elementer, der kan tilbageføres til komplekse beslutningsprocesser og en til tider mangelfuld koordinering og procesoptimering de forskellige forvaltninger imellem. De i alt kun 10 cases, der alle er indenfor BUF's område, stammer alle - af god grund - fra tiden før den ny organisering jf. ovenfor.

Idet fristen for tilbagemeldingen har været ekstrem kort, må Center for Økonomi derfor forvente, at der fra Teknik- og Miljøforvaltningens side på et senere tidspunkt kan komme mere uddybende kommentarer eller blive rejst nye problemstillinger relateret til materialet.

Udkast til indstilling

Som det også fremgår af Rambøll-rapporten, peger CFØ's indstilling på fordyrende elementer, der kan henføres til Teknik- og Miljøforvaltningens område i form af både lokalplaners indhold og detaljeringsgrad, samt politikker og strategier. Der er i vid udstrækning tale om politikker, strategier og lokalplaner, der indholdsmæssigt er godkendt politisk i BR. Udover 'Miljø i Byggeri og Anlæg' er der forvaltningens 'Fællesskab København' med mål om en levende, ansvarlig og ”kantet” by, der bygger videre på bylivsstrategien Metropolen for Mennesker og Miljømetropolen, Klimatilpasningsplanen, Cykelby København, Arkitekturby København og flere til.

Det indstilles til Økonomiudvalget, at der i forhold til de foreslåede maksimumpriser for kommunalt byggeri skal udarbejdes et bilag, udarbejdet sammen med Økonomiforvaltningen, der redegør for konsekvenser for maksimalpriserne i kommunalt byggeri. Der lægges således op til, at der i givet fald skal søges om to bevillinger til nyt byggeri – en bevilling baseret på maksimalpriser, samt en bevilling, der skal finansiere varierende stedsspecifikke udgifter.

Teknik- og Miljøforvaltningen er imidlertid ikke enig i indstillingens bagvedliggende præmis, der problematiserer, at der i Københavns Kommunes bygges mere avanceret byggeri af ”arkitektonisk eksperimenterende karakter”. Der er således i afsnittet ’Økonomi’ beskrevet *Nye tiltag med fordyrende konsekvenser for byggeri* og herunder nævnt Miljø i byggeri og anlæg, som er krav og retningslinjer, der bl.a. er vedtaget for at sikre formindsket energitab og CO₂-udslip i byen – og for at nå det af BR vedtagne mål om at blive CO₂-neutral i 2025.

Teknik- og Miljøforvaltningen anser det derfor for uhensigtsmæssigt at ville konsekvensberegne fordyrende stedsspecifikke krav udover maksimalprisen på baggrund af krav, der er udløst af de ovennævnte planer, strategier og politikker og betegne disse som ”eksperimenter”, når det ud fra ønsket om kvalitet i byudviklingen og en holistisk tankegang omkring byudviklingen giver mening, at udvikle projekterne indenfor en større sammenhæng, der bl.a. bevirker:

- en generelt bedre livskvalitet (en by med høj *liveability*), der gør at børnefamilier og veluddannede skatteydere bliver boende i byen,
- at der skabes sammenhæng på tværs af byen med brugbare og dobbeltudnyttelige byrum samt højklassede cykelstier,
- at der bygges stadigt forholdsvist små institutionsenheder spredt ud over byen i nærheden af borgerne, der fremmer gang og brug af cyklen frem for bilen,
- at der i forbindelse med nye kommunale byggerier anlægges friarealer, der kan benyttes af borgerne efter åbningstid, samt
- at kommunale byggerier generelt understøtter ønsket om kvalitet ved, at de er tilpasset omgivelserne arkitektonisk, og qua en særlig udformning kan være identitetsskabende for et byområde

Netop disse forhold er i høj grad medvirkende til at København er en attraktiv by at leve og drive erhverv i, en by, der besøges af stadig flere turister, og en by, hvor miljøet og sundheden fortsat forbedres. Såfremt man skal have et dækkende billede af de økonomiske konsekvenser for byen af de enkelte valg, skal sådanne faktorer indgå i beregningerne. Det fremgår ikke af rapporten eller af indstillingen, at der er tænkt på følgevirkningerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan grundlæggende tilslutte sig ønsket om at skabe transparens i forhold til byggeriers indhold og forskellige udgiftsposter, hvilket vil gøre det lettere for politikere at træffe beslutninger på det mest muligt oplyste grundlag og synliggøre overfor borgere, hvad der investeres i og hvorfor.

Det ville give mening i den forbindelse at tale om 'grund- eller basispriser for byggeri' frem for 'maksimumpriser'.

I langt de fleste tilfælde vil en såkaldt maksimumpris skulle tillægges forskellige "stedsspecifikke udgifter" for at kunne leve op til de kvalitetskrav, som politikerne selv har vedtaget, samt for at kunne reagere på stedsspecifikke behov udløst af f.eks. jordforurening, beliggenhed på steder med højt grundvandsspejl, sammenhængen med omgivelser og de stedsspecifikke vilkår – for eksempel nyt byggeri i Kødbyen blandet med byggeri beskyttet af hensyn til kulturarv – byggeri i den tætte by, der gør det nødvendigt at tænke utraditionelt for at få løst både arkitektonisk tilpasning og sikre gode friarealer, eller andre og lignende vilkår.