

Fonden for

Billige Boliger i København

Forslag til idegrundlag, strategi og virksomhed

Udarbejdet af: Jørgen Nue Møller m.fl.

Januar 2006

INDHOLD

Forord

1. Resume
2. Baggrund – træk af det københavnske boligmarked
3. Fonden for Billige Boliger i København
 - 3.1. Idegrundlag og formål
 - 3.2. Strategi
 - 3.3. Etablering, styring og ledelse
 - 3.4. Fondens økonomi og finansiering
4. Fondens boligtilbud
5. Kunderne
6. Byggeprocesserne
7. Københavns Kommunes rolle
8. Foreløbig tidsplan

1. Resume:

Ritt Bjerregaard har foreslået, at der i de kommende 5 år igangsættes opførelsen af 5.000 nye boliger til en månedlig husleje, der ikke overstiger 5.000 kr., idet følgende kaldet "Billige Boliger".

Opførelsen af 5.000 "Billige Boliger" skal supplere det københavnske boligmarked med familieboliger i overkommelig prisklasse, fortrinsvist rettet mod københavnere med "almindelige indkomster". Det er Ritt Bjerregaards og hendes rådgiveres opfattelse, at det ikke vil være muligt i det nuværende københavnske boligmarked at tilvejebringe 5.000 "Billige Boliger" på sædvanlige forretningsmæssige vilkår. Det er heller ikke muligt, at kommunen påtager sig opgaven. Men forslaget lader sig kun realisere, hvis Københavns Kommune medvirker til projektets realisering.

Forslaget om "Billige Boliger" er baseret på:

- at udnytte det betydelige volumen ved samlede udbud af væsentlige bygningsdele
- at nyindustrialisere ved at opføre mest muligt af byggeriet under tag på fabrik og på pladsen derefter anvende "lean construction"
- at introducere "basisboliger" med kun den nødvendigste indretning som boligidé
- at etablere en ny fond som omdrejningspunkt for opførelsen af "Billige Boliger"
- at samle byggeforretningsføreropgaven hos en enkelt byggeforretningsfører
- at kommunen sikrer "slank" forvaltning og planlægning, tilsikrer tilvejebringelse af det fornødne plangrundlag samt i størst muligt omfang tilvejebringer kommunale byggemuligheder for etableringen af "Billige Boliger"
- at der i byggesagerne kan anvendes blandede boliger, så gevinsten fra salg af visse boligtyper kan medfinansiere andre
- at tilbyde "Billige Boliger" under alle ejerformer, og således at det tilsikres, at de billige boliger forbliver billige over en lang periode samt at developergevinsten derefter tilfalder Fonden
- at udnytte spændet mellem opførelsespriser og salgspriser til fuld realkreditfinansiering af opførelsesudgifterne
- at tilbyde en særlig efterfinansiering i 10-15 år af de "Billige Boliger" baseret på udskydelse af betalingen af developergevinsten, hvorefter boligerne forventes at overgå til almindelige markedsmæssige vilkår

Det foreslås således, at der til opgavens løsning etableres en ny non-profit organisation, der skal forestå bygherreopgaven. Denne organisation kaldes i det følgende "Fonden for Billige Boliger i København", eller blot "Fonden".

2. Baggrund – træk af det københavnske boligmarked

"Det københavnske boligmarked har fortsat alt for mange små lejligheder. Faktisk er omkring hver anden bolig i København kun på ét eller to værelser. Det har konsekvenser for par, som ønsker at udvide familien med et barn eller flere. Og det har konsekvenser for singler, som gerne vil bo bedre eller som finder én, de gerne vil bo sammen med. Hertil kommer, at mange lejligheder fortsat har et behov for byfornyelse eller for renovering.

Der må drastiske løsninger til for at forbedre boligsituationen. Derfor foreslår jeg, at der i København bygges 5.000 nye, billige boliger de næste 5 år. Det er et krav til boligerne, at de maksimalt må koste 5.000 kroner om måneden i egentlig husleje. Derfor kalder jeg målsætningen for 5x5 planen.

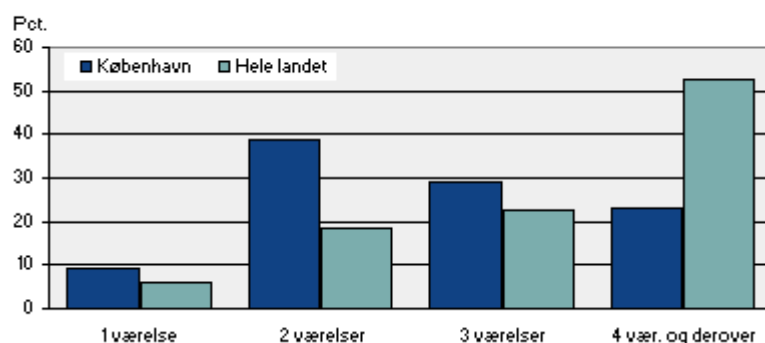
Boligerne skal have en størrelse på mellem 85 og 100 kvadratmeter. Der skal være plads til en familie, så færre københavnere tvinges til at fraflytte byen, når de får børn."

(Ritt Bjerregaards boligudspil 2005 side 3.)

Der er i København knap 280.000 boliger til byens ca. 500.000 indbyggere.

Knap halvdelen af byens boliger er 1 og 2 værelses, ca. 30 % er med 3 værelser, medens kun lidt over 20 % har 4 værelser og derover. Omkring 1/3 af boligerne er under 60m², der er fortsat 17 %, der har installationsmangler¹, og ca. 1/3 af boligerne er fra før 1920.

Boliger efter antal værelser, januar 2004.



København har således stadig mange små boliger, og en del boliger er fortsat utidssvarende.

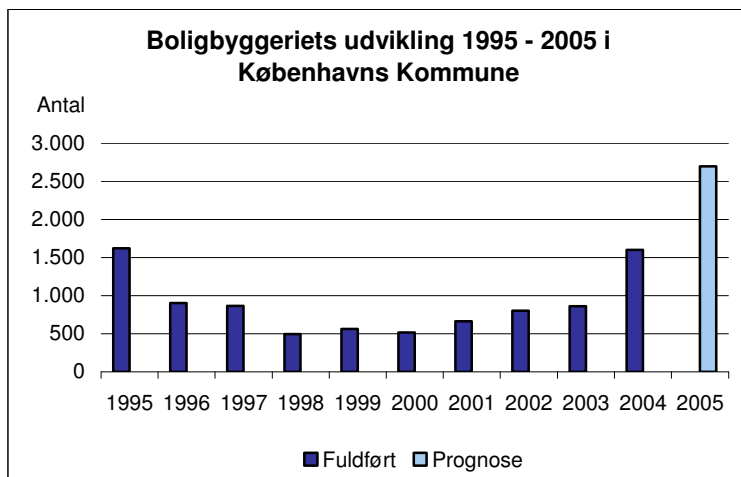
¹ Toilet, bad eller centralvarme

Byens befolkning vokser. Siden 1990 er befolkningen vokset med ca. 35.000 personer, jf. nedenstående figur. Det skyldes bl.a., at antallet af familier med børn er steget med omkring 20 % i løbet af de sidste 10 år. Der er fortsat mange børnefamilier, som vælger at flytte fra kommunen, bl.a. fordi udbudet af familieboliger er for lille. Det hænger sammen med, at de seneste års private boligbyggeri ikke i tilstrækkelig grad har kunnet imødekomme almindelige familiers økonomiske formåen. Men det skyldes også, at boligbyggeriet i mange år ikke har kunnet følge med befolkningsudviklingen, og derfor er befolkningstætheden vokset en smule gennem de sidste ti år.

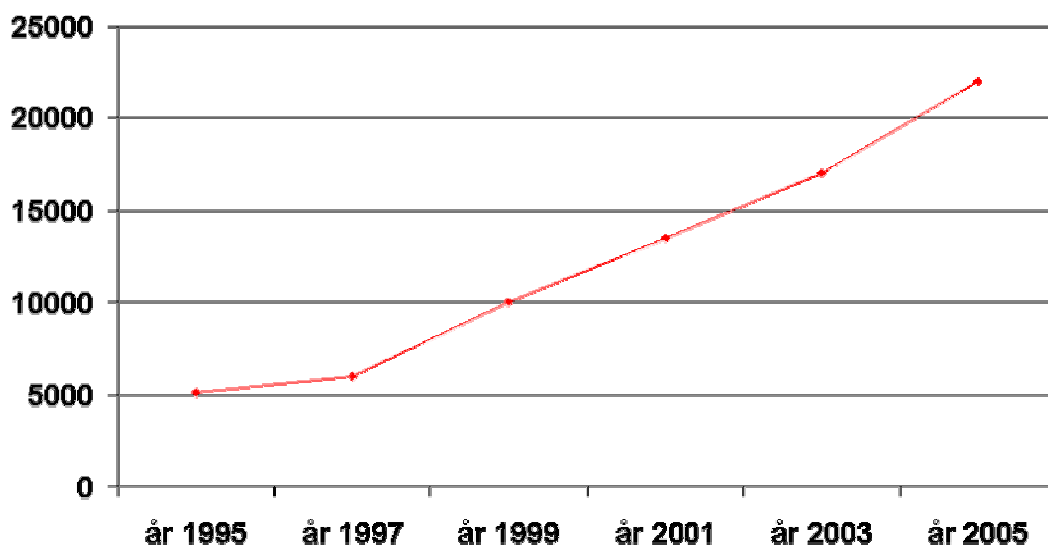
År	Indbyggere i København	
	Antal	pr. ha.
1990	466.723	53
1991	464.773	52
1992	464.566	52
1993	466.129	52
1994	467.253	53
1995	471.300	53
1996	476.751	53
1997	483.658	54
1998	487.969	54
1999	491.082	55
2000	495.699	55
2001	499.148	56
2002	500.531	56
2003	501.285	56
2004	501.664	56
2005	502.362	

35.000 nye indbyggere afleder et behov for et betydeligt antal nye boliger. Ganske vist har boligbyggeriet i København været stigende siden år 2000, men det er først i 2005, at byggeriet er nået over det niveau, det havde midt i 1990'erne. I en del år har byggeriet ligget under 1.000 boligenheder. Samtidig udgår imidlertid mellem 700 og 800 boliger årligt af bestanden ved sammenlægninger og nedrivning.

I de kommende år forventes en fortsat befolkningstilvækst i København, og det er derfor ikke urealistisk at antage, at det vil medføre et behov for mellem 1.500 og 2.000 nye boliger (netto) årligt. Det er derfor nødvendigt også i de kommende år at fremme byggeriet, hvis boligbyggeriet skal holde takt med befolkningsudviklingen.



Priserne på ejerboliger – som udgør 20 % af boligerne i Københavns Kommune - og her især ejerlejligheder, har været kraftigt stigende i de sidste ti år. Nedenstående figur viser udviklingen i m² priserne for ejerlejligheder i København. For den øvrige del af det københavnske boligmarked, hvor prissætningen for andelsboliger og huslejerne generelt er regulerede har pris- og huslejeudviklingen været mere moderat, og ligger derfor markant under hvad det koster at bo i en ejerbolig i København. For den regulerede del af boligmarkedet er problemet imidlertid, at det kan være svært at få adgang til de mange forholdsvis billige boliger.



Kilde: RD BoligNyt nr. 55

Den samlede virkning af disse forhold er, at det er vanskeligt at finde familieboliger i København og især vanskeligt at finde nybyggede familieboliger til priser, som kan betales af gennemsnitlige indkomster.

Der vurderes således at være et marked for nye billige boliger, men det kan næppe forventes, at markedets sædvanlige aktører alene kan løse denne opgave, det vil være at frembringe disse boliger. Der må derfor gøres en særlig indsats for at fremme opførelsen af Billige Boliger. Tilsvarende overvejelser og indsatser kan i øvrigt findes i en række andre større byer i Europa. Men supplerende til disse overvejelser bør gennemføres en mere systematisk markedsvurdering af efterspørgslen efter "Billige Boliger" på nedenstående vilkår.

Nye Billige Boliger skal være et supplement til den almindelige boligproduktion. Der forventes fortsat en betydelig vækst i København i de kommende år, og der vil derfor også være behov for opførelse af et betydeligt antal boliger, der kan erhverves eller lejes på helt almindelige vilkår. Men det er også vigtigt, for at kunne bibringe de nye boligkvarterer i hovedstaden en større social diversitet, at der kommer et væsentligt indslag af billige boliger.

Dette notat indeholder på denne baggrund en beskrivelse af, hvorledes tilvejebringelse af billige boliger i København kan finde sted.

3. Fonden for Billige Boliger i København

3.1. Idegrundlag og formål

Det foreslås, at der stiftes en ny selvejende institution (en fond) til løsning af opgaven.

Fonden for Billige Boliger i København skal virke til fordel for opførelse af billige boliger samt gode boligforhold i Københavns Kommune i øvrigt, og kan herunder også støtte etablering af parkeringsfaciliteter og lokale trafikforhold. Fondens virksomhed kan eventuelt udstrækkes til andre kommuner.

Fondens primære mission skal være, at alle befolkningsgrupper i Københavns Kommune får adgang til kommunens boligmarked på vilkår, der svarer til deres økonomiske formåen. Ingen skal være tvunget til at forlade kommunen for at finde en ordentlig bolig til en pris, der kan betales.

Fonden skal have til opgave at

- opføre billige (ejer)boliger med salg for øje
- stifte andelsboligforeninger baseret på konceptet for Billige Boliger
- udleje billige lejeboliger
- samarbejde med almene og private bygherrer med interesse i billige boliger

3.2. Strategi.

Overordnet baseres fondens strategi på at bygge non-profit på samme måde som almene boligorganisationer m.fl., men uden de bindinger, som lovgivningen pålægger de almene bygherrer, og som fordyrer det almene byggeri. Efter Sadolin & Albæk's beregninger, der blev fremlagt for Københavns Kommunes Økonomiudvalg primo oktober 2005, er den såkaldte developergevinst for øjeblikket mindst 15 %, hvilket må anses for lavt sat.

Den følgende opstilling viser forskellen mellem almindelige boliger solgt til markedspris og Billige Boliger. Prisniveau primo 2005.

kr.	Almindelige boliger ²	Billige Boliger
Byggeretsværdi	3.100	3.100
Grundomkostninger	1.800	1.800
Byggeomkostninger	12.000	9.000
Developerprofit	3.400	0
Omkostninger	1.600	1.300
I ALT	21.900	15.200

Byggeomkostningerne skal således nedbringes med 25 %.

”Billige Boliger” - konceptet fastholdes i 10-15 år, hvorefter boligerne forudsættes at overgå til almindelige markedsvilkår, dvs. pantebrevet indfries ved omprioritering på markedsvilkår³.

Fondens bygherrekoncept vil være baseret på 3 overlappende koncepter:

- Design- og teknikkonceptet.

Design- og teknikkonceptet omhandler bygningernes og boligerne udformning og opførelsesprocessen.

I design- og teknikkonceptet indgår nyindustrialisering af byggeriet af Billige Boliger. Ikke ved nye store monotone byggerier, men ved moderne standardisering, hvor en række elementer som bad, VVS, vinduer og andre bygningskomponenter går igen fra byggeri til byggeri og mest muligt produceres under tag på fabrik. Det undersøges pt. hvilke producenter, der vil kunne levere sådanne nyindustrialiserede boligkomponenter.

Endvidere er det indlysende at udnytte det volumen, der fremkommer ved, at den samlede plan er at bygge 5.000 boliger over en femårig periode, ved at foretage samlede udbud, der sikrer markedets bedste pris for byggematerialer og arbejde.

Design- og teknikkonceptet er endelig baseret på den såkaldte basisbolig.

Basisboligen er et nybygget ”loft”, som det kendes fra især USA og England, og kan også sammenlignes med at købe en brugt bolig. Apteringen rummer det nødvendige, men der er mulighed for at køberne /lejerne selv efterfølgende

² Tallene i denne søjle stammer fra ”Boligudgift ved nybyggeri i København og familiernes betalingsevne” udarbejdet af Sadolin & Albæk for Københavns Kommune juni 2005 og indgår i redegørelsen til BR om billige boliger, behandlet på Økonomiudvalgets møde den 11.10.2005.

³ Såfremt ekstraordinære forhold på boligmarkedet på dette tidspunkt ikke gør dette muligt, foretages en delvis nedbringelse og der påbegyndes en afvikling af pantebrevet.

forandrer boligen efter deres konkrete ønsker og behov. Beboerne har derfor, uanset ejerform, fuld råderet over boligen og kan gennemføre de forbedringer og forandringer, som beboeren ønsker at gennemføre på de for boligformen gældende økonomiske vilkår.

Produktion og opførelse udbydes eller aftales gennemført i samlet entreprise.

- Organisationskonceptet.
Organisationskonceptet omhandler kommunens, bygherrernes og byggeriets organisation samt organiseringen af den efterfølgende drift.

"Jeg vil som overborgmester sikre, at alle involverede kommunale forvaltninger og de øvrige involverede parter indgår et tæt samarbejde om at realisere den opstillede målsætning".

Ritt Bjerregaards Boligudspil side 3

Det er vigtigt for realiseringen af projektet, at kommunens sagsbehandling på plan- og byggesagsområdet foregår slankt, stramt og entydigt. Derfor vurderes der at være behov for, at der etableres en tværgående projektorganisation, der ledes af de administrerende direktører i Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen. Projektorganisationen skal sikre, at sagsbehandlingen overholder fastsatte terminer og standardisere denne i relation til design- og teknikkonceptet.

Bygherreorganisationen adresseres gennem Fonden for Billige Boliger og den dertil knyttede fælles bygherrerådgiver. Også bygherreorganisationen bør fungere slankt.

Organisationskonceptet omhandler endelig det efterfølgende drifts- og administrationskoncept, herunder beboernes egen indsats. I ejerboliger og andelsboliger udfører de fleste beboere selv en del vedligeholdelse og renholdelse. Det kan de naturligvis også gøre i de billige boliger. Derved kan drifts- omkostningerne i lejeboligerne nedbringes.

Den efterfølgende driftsopgave udbydes samlet.

- Finansieringskonceptet.

Finansieringskonceptet omhandler de finansielle vilkår og metoder.

Renten er, trods den seneste tids mindre stigninger, forsat lav og det skal man naturligvis udnytte. Der er på realkreditmarkedet kommet en række nye låneformer og i København er spændet mellem opførelsesomkostningerne og markedsværdien meget stort, trods de høje grundpriser. Disse elementer kan benyttes til at skabe en finansieringsmodel, der gør det muligt for håndværkeren og sygeplejersken både at købe og leje en billig bolig, bestemt af familiens samlede økonomiske forhold. Det finansielle grundlag er realkreditbelåning baseret på markedsværdien til dækning af opførelsesomkostningerne. Resten af købesummen, bortset fra en ret beskeden udbetaling, finansieres i ejerboligerne ved et pantebrev, der er afdragsfrit i 10-15 år, og hvor forrentning finder sted med obligationsrenten, der tilskrives hovedstolen.

Finansieringsopgaverne udbydes samlet.

3.3. Fondens etablering, styring og ledelse

Fonden etableres efter fondslovgivningens almindelige bestemmelser for erhvervsdrivende fonde med en grundkapital på 500.000 kr. samt en efter nærmere beregning fastlagt supplerende kapital, der ikke er en del af den egentlige fondskapital, og derfor kan tilbageføres indskyder. Det må skønnes hensigtsmæssigt, hvis der kan etableres en arbejdskapital på 15 – 20 mio. kr., inkl. finansiering af udviklingsomkostningerne.

Udviklingsomkostninger	Lavt 1.000 Kr.	Højt 1.000 Kr.
Etablering	1.000	1.000
FONDEN, inkl. omkostninger		
Konkurrenceudgifter bygherrerådgiver	500	1.000
Konkurrenceudgifter/kvalificering af udførende gruppe	1.500	3.000
Øvrig rådgivning m.v.	3.000	5.000
I ALT	6.000	10.000

Fonden vil formentlig kunne etableres af et udvalg af interessegrupper i København.

Fonden vælger en bygherrerådgiver, der fungerer som fondens direktion og administration.

De samlede udviklingsomkostninger frem til udbud kan meget groft pt. skønnes til 6 - 10 mio. kr., inkl. etablering af Fonden, jf. overslaget over udviklingsomkostninger. Det forudsættes, at udviklingsomkostningerne mellemfinansieres, og endeligt indgår i det samlede projekt. Der vil endvidere være behov for en kapitalmæssig dækning til daglig drift og imødegåelse af risici, der forudsættes tilvejebragt på markedsmæssige vilkår.

Fonden ledes af en bestyrelse, der forslagsvis består af 7 medlemmer, hvoraf f.eks. tre udpeges af interessegrupper i Københavns Kommune, tre sagkyndige medlemmer valgt udefra samt en sagkyndig ekstern formand, der udpeges af interessegrupperne.

3.4. Fondens økonomi og finansiering

Fonden finansierer i det væsentlige sin virksomhed gennem lånoptagelse samt senere salg af boliger og indfrielse af pantebreve:

- Fonden optager byggelån til finansiering af grundkøb og opførelsesomkostninger.
- Fonden optager realkreditlån til indfrielse af byggelånene.
- Fonden udsteder pantebreve på særlige vilkår. Fondens pantebreve indfries efter 10-15 år ved omprioritering af ejerboligerne. Fonden modtager herved likvider.
- Fonden forudsættes at afhænde ledigblevne lejeboliger fra år 10. Fonden modtager herved likvider.

Fonden giver ved salg af ejerboliger henstand med den del af købesummen, der vedrører developergevinsten i 10-15 år. Der tinglyses et nærmere specificeret pantebrev.

Der skal udarbejdes risikovurderinger og følsomhedsberegninger, der viser fondens stilling under alternative forløb i boligpriserne og konceptets løbetid.

Fonden betaler skat af fondens udskudte bygherrevederlag (developergevinst). Skatten mellemfinansieres med sikkerhed i pantebrevene.

Fonden sælger fra år 10 lejeboliger. (Fonden kan eventuelt partielt på "Billige Boliger" konceptet opføre supplerende boliger til afhændelse enten straks som ejerboliger).

De efter 15 - 20 år fremkomne likvider anvendes herefter til fondens øvrige formål.

Der er udarbejdet foreløbige budgetter for fonden i dens første 20 år. Disse vil indgå i den endelige business case i forbindelse med fondens stiftelse. Budgetterne viser, at fonden som følge af likviditetstab ved den udskudte developergevinst vil oparbejde et likviditetsbehov til betaling af skat. Likviditetsbehovet kan dog dækkes af en driftskredit med sikkerhed (med overdækning) i fondens pantebreve.

På baggrund af de udarbejdede budgetter kan det skønnes, at der efter udløbet af exitperioden i år 20, hvor lejeboligerne er solgt og pantebrevene indfriet vil være omkring 1,0 mia. kr. til rådighed i fonden for nye indsatser indenfor fondens formål. Der skal udarbejdes følsomhedsvurderinger heraf.

4. Fondens boligtilbud

Fondens opgave er at tilvejebringe "Billige Boliger" (Affordable Housing") gennem de ovenstående design-, organisations- og finansieringskoncepter.

Fondens boliger tilbydes i udgangspunktet som basisboliger.

Basisboligen er som koncept et nybygget "loft", dvs. baseret på storrum (et eller flere), der af beboerne indrettes med roomdividers og eventuelle skillevægge. Der er bad og køkken.

Der forudsættes ikke væsentlige forskelle mellem boligformerne m.h.t. design og indretning, idet boliger som påregnes udlejet dog altid forsynes med køkken. I øvrige former tilbydes samme standardkøkken, eventuelt som finansieret tilvalg.

Det kan imidlertid videre overvejes at tilbyde boliger i forskellige designlinier (f.eks. BASIC, CLASSIC & AVANTGARDE). BASIC er en basisbolig, hvor kun grundlæggende forhold er udført. F.eks. må det forventes, at de indflyttende selv udfører gulvbelægning, maling, Køkken, eventuel rumindretning osv. (men ikke bad og toilet), medens CLASSIC er en enkelt indrettet grundtype med køkken og gulv m.v. AVANTGARDE tilbydes kun, jf. nedenfor, som tagboliger eller andre attraktive boliger, og afhændes til normale markedspriser, men således at provenuet indgår i finansieringen af den samlede boligenhed. Det kan skønnes, at pr. 30 etageboliger tilføres herved et finansieringsbidrag på mellem 3 og 4 mio. kr.

Der er ikke foretaget skitsering. Konceptuelt regnes med to hovedtyper, der kan tilpasses forskellige grunde, dels et byhus – et moderne Ildebrandshus – dels et hus til de lavere dele af byen - et moderne Byggeforeningshus med stor tæthed.

I byhuset kan "Billige Boliger" kombineres med andre boligformer, der kan bidrage til finansiering af elevatorer og lign. relativt dyrt udstyr. Hvis byhuset er et femetages hus, vil det være naturligt at indrette pent-house lejligheder (AVANTGARDE) på den øverste etage og sælge disse til markedspris. Hvis byhuset er på syv etager kan flere etager inddrages. Stueetagerne kan i muligt omfang afhændes til offentlige formål, cafe, butikker eller anvendes til boliger med mindre haver mod gårdside.

Fonden søger at dække alle boligformer, jf. ovenstående. Fonden

- Sælger 5*5 ejerboliger
- Stifter 5*5 andelsboligforeninger
- Udlejer 5*5 lejeboliger
- Samarbejder med almene bygherrer og private bygherrer med interesse i 5*5 boliger

Udbud af billige *ejerboliger*, evt. også *andelsboliger*, forventes med det nuværende renteniveau at blive fondens hovedprodukt, og at 3.300 af de forudsatte 5.000 boliger forventes derfor opført som ejerboliger eller andelsboliger.

Der er udarbejdet budgetter for de enkelte boligformer. Disse vil indgå i den endelige business case. Til orientering vises nedenstående en opstilling, der forklarer finansieringsmodellen.

Der arbejdes i eksemplet med en bolig på 85 m² bruttoetageareal. Dette svarer til kravene i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Anskaffelsesprisen er i eksemplet fastsat til 15.200 kr./m² i primo 2005-priser. Vurderingsprisen (markedsprisen) er skønnet til 20.000 kr./m², hvilket i forhold til den aktuelle gennemsnitlige markedspris pr m² i København er lavt. Der er tale om et forsigtigt skøn, der afspejler mulighederne for en discount i vurderingsprisen som følge af basisboligkonceptet m.v. Anskaffessummen for boligerne er forudsat at være den samme uanset ejerform, og der er således set bort fra, at der kan være mindre forskelle i omkostningskravene til etablering af forskellige ejerformer.

Den kontante udbetaling i ejer- og andelsboliger svarer til 5 % af vurderingsprisen, hvilket må anses for at være normalt på markedet. I private lejeboliger er der forudsat betalt depositum og forudbetalt leje svarende til 6 mdrs. leje. I alment boligbyggeri forudsættes indskud og øvrig finansiering at ske i henhold til gældende regler i lov om almene boliger.

Finansieringen af boligen vil være bestemt af varierende regler og kutymmer for de forskellige ejerformer, og er anført nedenfor tillige med en beregning af huslejen.

Opførelse Ejerbolig	Kr.
Anskaffelsespris 85*15.200 kr./m2	1.292.000
Vurderingspris 85*20.000 kr./m2	1.700.000
Realkreditlån (LTV ⁴ 71 % af 1.700.000)	1.207.000
Udbetaling	85.000
Pantebrev rente- og afdragsfrit i 10-15 år	408.000
Drift Ejerbolig	
1. Rente realkreditlån (Afdragsfrit RTL10 4,22 %)	4.242
2. Værdi af skattefradrag	-1.395
3. Ejendomsværdiskat	1.133
4. Drift 144 kr./m2 årligt	1.020
HUSLEJE: 1+2+3+4	5.000

Opførelse Andelsbolig	Kr.
Anskaffelsespris 85*15.200 kr./m2	1.292.000
Vurderingspris 85*20.000 kr./m2	1.700.000
Realkreditlån (LTV 56 % af 1.700.000)	952.000
Kontant Andelsindskud	85.000
Andelsindskudslån	255.000
Pantebrev rente- og afdragsfrit i 10-15 år	408.000

⁴ LTV – Loan to Value angiver belåningsprocenten i forhold vurderingsprisen. Over tid vil LTV være faldende, idet ejendommen stiger i pris (og lånet afdrages) Det øger realkreditinstituttets sikkerhed.

Drift Andelsbolig	
1. Rente realkreditlån (Afdragsfrit RTL10 4,22 %)	3.350
2. Rente andelsindskudslån (4,43 %)	942
3. Værdi af skattefradrag	-312
4. Drift 144 kr./m2 årligt	1.020
HUSLEJE: 1+2+3+4	5.000

Opførelse Privat Udlejningsbolig		Kr.
Anskaffelsespris 85*15.200 kr./m2	1.292.000	
Vurderingspris 85*20.000 kr./m2	1.700.000	
Realkreditlån (LTV 74 % af 1.700.000)	1.257.000	
Depositum og forudbetalt leje	35.000	
Drift privat udlejningsbolig		
1. Rente realkreditlån (Afdragsfrit RTL10 4,22 %)	4.420	
2. Drift 195 kr./m2 årligt	1.380	
HUSLEJE: 1+2	5.800	

Der er tale om en kalkulation baseret på renteniveauet januar 2006 for 30-årige realkreditlån med fast rente de første 10 år med tillæg af ca. 0,5 % og med tillæg af administrationsbidrag svarende til takster gældende for alment boligbyggeri. Der kan vælges anden fordeling af lånetyperne. En stigende rente udover den indarbejdede rummelighed på 0,5 % eller et større administrationsbidrag end forudsat indebærer, at rådighedsbeløbet til byggeomkostninger falder – og omvendt.

Et antal boliger, forudsætningsvis maksimalt ca. 1.500 boliger, der forudsættes udstykket fra opførelsen som ejerlejligheder, udlejes til boligsøgende, der f.eks. på grund af boligsikringsreglerne anser *lejebolig* for mest fordelagtigt. Lejeboligerne integreres i ejerboligerne i størst muligt omfang.

Det vil fremgå af huslejberegningerne, at det i konceptet forudsatte krav om en husleje på max. kr. 5.000 ikke umiddelbart er opfyldt i den private udlejningsbolig. Dette skyldes dels, at beboerens kontante bidrag er mindre, og finansieringsandelen derfor større, og dels at den private lejelov formodentlig sætter grænser for i hvilket omfang en bygningsejer kan forpligte lejere til at forestå renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder. Beløbet til driftsudgifter er derfor afsat højere for den private udlejningsbolig.

Der er dog to subsidieringsmuligheder, der kan bringe huslejen ned på kr. 5.000.

Den ene mulighed er lov om individuel boligstøtte. Da denne støtte er afhængig af beboernes indkomst- og formueforhold kan der ikke her foretages generelle beregninger, men foreløbige beregninger viser, at en husstand på to personer, der hver har en månedlig indtægt på kr. 20.000 og fradrag på kr. 1.000, ikke vil modtage boligstøtte overhovedet, uanset om de har børn. En husstand på en person uden børn (en single) med samme indkomst vil modtage ca. kr. 800 om måneden i boligstøtte, og huslejen vil derfor netto udgøre ca. kr. 5.000 om måneden. En single med et barn vil kunne opnå en boligstøtte på ca. kr. 1.800 pr. måned, og altså have en nettohusleje på ca. kr. 4.000 om måneden.

Den anden mulighed er at søge og opnå støtte i henhold til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Hvis fonden i øvrigt opfylder betingelserne i loven, kan der opnås støtte på op til 20 % af anskaffelsessummen. Foreløbige beregninger viser, at såfremt fonden opnår støtte på ca. 18 % af anskaffelsessummen vil huslejen – alt andet lige – andrage ca. kr. 5.000 om måneden. En husstand der ikke er berettiget til boligstøtte vil således have en nettohusleje på ca. kr. 5.000 om måneden.

Alle huslejberegninger er ekskl. alle forbrugsafgifter. Endvidere forudsættes, at fonden kan tilvejebringe et drifts- og servicetilbud, der er baseret på minimal ekstern bistand og maksimal beboerinddragelse. Endvidere kan der – uanset der er tale om nyopførte boliger og vedligeholdelsesbehovet derfor er begrænset – være tale om en vis grad af opsat vedligehold indtil boligerne overgår til markedsvilkår efter 10-15 år.

Lejeboligerne frasælges på almindelige markedsvilkår ved lejeledighed i år 10 – 20 med forudsætningsvis 10 % om året, således at alle lejeboliger er afhændet i år 20.

Et antal boliger søges opført som almene boliger samt billige boliger i privat regi. De almene boliger udstykkes afdelingsvis samlet som ejerlejlighed, idet denne søges integreret i andre byggerier, herunder evt. også i "Billige Boliger" - bebyggelser. Fonden kan ikke selv være driftsherre for almene boliger, idet dette er forbeholdt godkendte almene boligorganisationer. Fonden kan være byggherre og overdrage byggeriet til en almen boligorganisation (driftsherren) eller samarbejde med en almen boligorganisation, der står som byggherre og driftsherre for byggeriet. Alment boligbyggeri er underlagt et omfattende regelsæt såvel i opførelse som drift. Regelsættet bestemmer boligernes finansiering og i vid udstrækning vilkårene for driftsøkonomien og huslejen.

Opførelse Almen bolig	Kr.
Anskaffelsespris 85*15.200 kr./m2	1.292.000
Realkreditlån (LTV 91 % af 1.292.000)	1.176.000
Kommunal grundkapital (7 %)	90.000
Beboerindskud (2 %)	26.000
Drift Almen bolig	
1. Beboerandel af støttet realkreditlån	3.930
4. Drift ca. 375 kr./m2 årligt	2.670
HUSLEJE: 1+2	6.600

Det vil fremgå, at der ikke umiddelbart er mulighed for at opføre almene boliger til en husleje på kr. 5.000 pr. måned, med mindre der opnås muligheder for en betydelig reduktion i driftsudgifterne.

Mulighed for krydssubsidiering fra fonden til almene boliger samt mulighed for at opnå støtte til etablering af Billige Boliger efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri skal undersøges.

Fonden samarbejder med private bygherrer, der på forskellig vis ønsker at opføre billige boliger i København.

5. Kunderne.

Det forudsættes, at boligerne både sælges og udlejes efter et almindeligt ventelisteprincip, idet det dog også forudsættes, at købere af ejer- og andelsboliger er kreditværdige. Det bør indgå i overvejelserne at reservere en del af de billige boliger til personer, der er bosat i Københavns Kommune. Det bør endvidere overvejes, om der skal indføres en indkomstgrænse for erhvervelse. Det forudsættes, at de billige boliger ikke vil kunne erhverves i investeringsøjemed (krav om at ejer som hovedregel bebor ejendommen med mulighed for fremleje, jf. lejelovens bestemmelser).

Boligerne annonceres, når konceptudviklingen er tilendebragt og der er opnået sikkerhed for prisfastsættelsen, evt. først når der er underskrevet kontrakter med leverandører eller entreprenører.

Der udarbejdes endvidere sammenlignende betragtninger over valg af boligformer – indgangsvilkår og stilling efter 10 og 15 år beroende på husstandsforhold og indkomst samt dertil hørende følsomhedsberegninger.

Der udarbejdes i den forbindelse også budgetter for ejers, almene og private lejerers samt andelshavers stilling ved overtagelse af boliger efter 10 og 15 år med tilhørende følsomhedsberegninger.

Det fremgår af nedenstående (foreløbige) opstilling, at LO familien vil være bedre stillet i år 15 efter indfrielse af pantebrevet end i udgangspositionen, hvilket kan henføres til samspillet mellem pris- og løninflation, boligens værdistigning og boligens belåning. Under forudsætning af hurtigere inflation end 2 % vil familien i 2020 endvidere have erhvervet en større friværdi i boligen. Hvis familien undervejs i forløbet vælger at afdrage på realkreditlånet øges friværdien. Risikoen er et fald i boligpriserne, der indebærer teknisk insolvens og derfor hindrer omprioriteringen af boligen. Hvis det sker, vil det være nødvendigt at udskyde omprioriteringen til markedet har rettet sig. Fonden vil dog ikke herved blive truet

Følgende (foreløbige) eksempel illustrerer udviklingen i en ejerbolig:

	Kr.
Købspris i 2005-priser	1.700.000
Estimeret værdi 2020 v. 2 % årlig inflation	2.290.000
Maksimal belåningsværdi 2020	1.832.000
Gammel hovedstol	1.207.000
Værdi pantebrev 2020 v. 2 % årlig inflation	549.000
I ALT	1.756.000
LTV 2020	77 %
Husleje månedligt 2005 priser	5.000
Husleje månedligt baseret på indfrielse af pantebrev 2020 og dagens rente + ca. 0,5 %, nyt afdragsfrit lån, inflation 2 %	7.000
Udvikling i LO-løn ved stigning 2,5 %	
LO løn*2 2005-niveau mdl.	40.000
LO løn*2 2020-niveau mdl.	58.000
Husleje i pct. af bruttoindkomst 2005	12,5 %
Husleje i pct. af bruttoindkomst 2020	12,1 %
Friværdi 2005	85.000
Friværdi 2020	534.000

6. Byggeprocesserne

Byggeprocesserne baseres på at udnytte, at planen er at bygge 5.000 boliger over en femårig periode, gennem samlede udbud, der sikrer markedets bedste pris for byggematerialer og arbejde. Udbuddet baseret på nyindustrialisering og den nyeste viden om byggeprocesser.

Bygherrerådgiveren udarbejder samlede udbud af den samlede entreprise eller dele deraf. Bygherrerådgiveren indarbejder heri forudsætningerne om nyindustrialisering af byggeriet ved moderne standardisering, hvor en række elementer som bad, VVS, vinduer og andre bygningskomponenter går igen fra byggeri til byggeri.

Bygherrerådgiveren udbyder også finansiering og drift i store samlede pakker, så de billigste tilbud kan opnås. Beboernes deltagelse i driften indgår heri.

Der skal udarbejdes en nærmere beskrivelse af bygherrerådgiverens rolle såvel i forbindelse med udvikling af konceptet, i opførelsesprocesserne samt i forbindelse med salg og overdragelse af boliger.

Der foretages pt. en screening af, hvilke producenter, der vil kunne levere et designbart, industrialiseret produkt.

7. Københavns Kommunes rolle

Det forudsættes, at kommunen tilvejebringer plangrundlag og kommunale byggemuligheder samt tilsikrer effektiv sagsbehandling.

Kommunen tilvejebringer en række centrale forudsætninger for projektets realisering:

- Den udarbejder det fornødne plangrundlag i form af lokalplaner m.v. og vurderer den nuværende rummelighed for de kommende års samlede (bolig)byggeri i kommunens udviklingsplaner
- Den tilvejebringer i størst muligt omfang kommunale byggemuligheder.
- Den tilsikrer, at den kommunale sagsbehandling (både plangrundlag og byggesagsbehandling) foregår slankt, stramt og entydigt mellem alle kommunens afdelinger og indenfor disse.

8. Foreløbig tidsplan.

Året 2006 forudsættes primært anvendt til færdiggørelse af koncept og design, fremskaffelse af byggemuligheder, supplerende undersøgelser samt forhandlinger med producenter.

Byggetiden anslås til 8 måneder. Fra 2007 påbegyndes byggeriet.

