



16.02.06

Sagnr.
295411

/tbk

Besvarelse af spørgsmål fra Torben Kastrup (SF) vedr. billige boliger

1. Hvem skal skyde startkapitalen i fonden?

Direktør Jørgen Nue Møller, som har indvilget i at tage initiativ til stiftelsen af "Fonden for Billige boliger i København" (i det følgende omtalt som fonden), er aktuelt ved at tilvejebringe den nødvendige startkapital gennem kontakt til brancherelevante fonde og/eller foreninger.

2. Hvem skal betale for oprensningen af forurenede jord, og hvad vil det koste eller betyde af nedslag i pris?

Der er iværksat undersøgelse af forureningsforhold på de 7 udvalgte kommunale grunde, hvilket er forudsætningen for, at der kan beregnes oprensningssomkostninger.

Påhviler oprensningen kommunen vil udgifterne hertil blive fratrukket indtægterne ved grundsalget. Ved salg, hvor bygherre er forpligtiget til at forestå oprensningen, vil udgifterne hertil afspejle sig i grundens prissætning.

3. Hvor mange lejelejligheder forventes at være blandt 5x5 boligerne om hhv. 20 år og 30 år?

Det fremgår af fondens idégrundlag, at den både står for opførelsen af 5x5-boliger som ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger. Fonden forudsætter, at 1.500 – 1.700 af ejerlejlighederne udlejes de første 10 år. Lejlighederne frasælges herefter på almindelige markedsvilkår ved ledighed, således at alle lejelejligheder forudsættes afhændet i år 20. I det omfang der vil kunne opføres almene boliger inden for 5x5-konceptet, vil disse boliger forblive almene boliger i henhold til den gældende lovgivning (Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål 15). Ligeledes vil boliger opført med støtte via den statslige pulje til fremme af privat udlejningsbyggeri ikke kunne frasælges som ejerlejligheder, men vil 20 år efter første ibrugtagning ved salg kunne overgå til andelsboliger jf. lejeovens regler om tilbudspligt.

8. kontor

Rådhuset
1599, København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 23

Direkte telefon
33 66 26 72

E-mail
tbk@okf.kk.dk

www.kk.dk

4. Ønsket om salg af 1700 af lejelejlighederne ti år efter opførelsen; hvilke muligheder giver det til folk, der ønsker at træde ind på lejeboligmarkedet på det tidspunkt?

Salget af lejelejlighederne over en 10-årig periode, vil betyde, at der årligt vil fragå omkring 170 boliger fra udlejningsmarkedet. Hvis fonden vælger at fortsætte sin byggeaktivitet udover de 5.000 boliger, vil det kunne betyde, at nye lejeboliger kan erstatte de udlejningsboliger, som fragår markedet som følge af salg. Endvidere henvises til besvarelse af spørgsmål 3.

5. Hvad er den forventede m²-forskel på de tre boligtyper (basic, classic og avantgarde)?

Fondens basisbolig vil være 85 – 100 m². Størrelsen for de øvrige boliger er ikke nærmere defineret, men vil afhænge af det teknik- og designkoncept fonden vælger.

Når forskellene er defineret vil prisforskellene svare til forskellene i produktionsomkostningerne. Boligtypen 'avantgarde' forventes solgt til markedspris, og provenuet anvendes til bl.a. skattebetaling og til andre formål indenfor fondens virke.

6. Hvad forventes det at koste en familie med to voksne og to børn at indrette en basic-lejlighed med gulv og de vægge der normalt vil være i en lejlighed til beboere af denne art?

Basisboligen såvel som boligerne "classic" og "avantgarde" vil være med gulv. Ruminddelingen vil afhænge af det teknik- og designkoncept fonden vælger.

7. Hvad er prisoverslaget på at få en fagmand til at lægge gulv i en basic bolig?

Der henvises til besvarelse af spørgsmål 6.

8. Er der lagt gulv i classic- og avantgarde boligerne?

Der henvises til besvarelse af spørgsmål 6.

9. Vil prisen for at bygge på private grunde (havnen, Østamager og Ørestad) have nogen effekt på prisen for at bygge 5x5 boligerne, og i så fald hvor meget?

Fonden har i sit idégrundlag forudsat en byggeretspris på 3.100 kr. pr. etagemeter. Fonden vil dels skulle købe/leje kommunale grunde, dels forhandle med private grundejere om byggeret. Det er umiddelbart vurderingen, at udgifter til erhvervelse af byggegrunde ikke i væsent-

lig grad kan overstige den forudsatte byggeretsværdi, hvis huslejen skal kunne ligge på det ønskede niveau.

10. I forslag til idegrundlag mm. nævnes det, at boligerne skal supplere boligmarkedet med familieboliger...rettet mod københavnere med "almindelige indkomster". Hvad er i denne sammenhæng almindelige indkomster?

Ifølge undersøgelsen "Boligudgift ved nybyggeri i København og familiernes betalingsevne"¹ har et lærer-par eller et par bestående af en elektriker og en sygeplejerske en årlig bruttoindkomst på mellem 500.000 og 600.000 kr. Disse lønmodtager-pars årsindkomst ligger lidt over gennemsnittet for parfamilier i København, som er i intervallet mellem 400.000 og 500.000 kr. Det må således være rimeligt, at antage, at årsindkomsten for familier med "almindelige indkomster" ligger i intervallet 400.000 – 600.000 kr.

11. På side 9 i Ideforslaget beskrives, at "apteringen rummer det nødvendige". Hvad er "det nødvendige" og hvad hører ikke med under denne beskrivelse?

Basisboligen er funktionsdygtig bolig, som indeholder standard bad og køkken. Endvidere henvises til besvarelse af spørgsmål 6.

12. Hvilken boligtype er eksemplerne i Idegrundlaget lavet ud fra?

I idégrundlaget er udarbejdet beregninger for husleje i basisboliger på 85 m² opført henholdsvis som ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger og almene boliger.

13. Hvilken husstandsindkomst må man maksimum have hvis man skal have en boligstøtte, der gør at man kan sidde for 5000 kr. i de almennyttige boliger?

Boligstøtte i form af boligsikring/-ydelse afhænger dels af boligens størrelse, husleje, husstandssammensætning, indkomst og formue.

Ifølge fondens beregninger er huslejen i en almen bolig på 85 m² månedlig på 6.600 kr. Hvis nettohuslejen skal ned på ca. 5.000 kr. om måneden ved hjælp af boligsikring², skal en husstand bestående af én voksen med ét barn max. have en husstandsindkomst på ca. 220.000 kr. årligt under forudsætning af, at husstanden ikke har formue, som overstiger ca. 570.000 kr.

¹ Undersøgelsen er udarbejdet af Sadolin & Albæk for Københavns Kommune juni 2005

² Jf. kommunens tast selv service vedr. beregning af boligstøtte.

En voksen med to børn kan max. have en årlig husstandsindkomst på ca. 250.000 kr. for at kunne opnå en månedlig nettohusleje på ca. 5.000 kr. via boligsikring, under forudsætning af, at formuen ikke overstiger niveauet i det foregående eksempel.

En enlig pensionist eller pensionistpar med en samlet årsindkomst på ca. 250.000 kr. vil med boligydelse ligeledes kunne komme ned på ca. 5.000 kr. i månedlig husleje, under forudsætning af at husstanden ikke har en formue, som ligger over niveauet i det førnævnte eksempel.

Ifølge fondens beregninger er huslejen i privat udlejningsbyggeri på 85 m² månedlig på 5.800 kr. I dette byggeri vil forskellige husstande - enlige m/u børn, par m/u børn samt enlige pensionister/pensionistpar - med årlige husstandsindkomster, som ikke oversigter mellem 240.000 kr. og 305.000 kr. kunne opnå boligsikring/-ydelse, der vil kunne give en nettohusleje på ca. 5.000 kr. pr. mdr., under forudsætning af at husstanden ikke har nogen væsentlig formue.

14. Hvilke planer er der for at inddrage de kommende beboere i fondens bestyrelse?

Ifølge fondens idégrundlag ledes fonden af en bestyrelse bestående af 7 medlemmer, hvoraf f.eks. 3 udpeges af interessegrupper i Københavns Kommune, 3 sagkyndige medlemmer valgt ude fra samt en sagkyndig ekstern formand, der udpeges af interessegrupperne. Der er således ikke umiddelbart lagt op til en inddragelse af beboere i bestyrelsen.

Såfremt beboerne i 5x5-boligerne skulle være repræsenteret i fondens bestyrelse ville det indebære opbygning af et repræsentativt organ for beboerne, der kunne udpege disse repræsentanter. Da boligerne etableres med forskellige ejerformer ville det kræve et omfattende administrativt arbejde, der ikke ville være i overensstemmelse med forudsætningen om et så billigt drifts- og servicetilbud som muligt.

Der gøres opmærksom på, at der stiftes ejerforeninger for ejere af ejerlejlighederne samt andelsboligforeninger for andelshavere. Endvidere kan der etableres beboerrepræsentation jf. lejelovningens bestemmelser.

15. Hvordan stemmer ønsket om salg af de almene boliger overens med Københavns Kommunes beslutning om at man ikke vil sælge almennyttige boliger?

De almene boliger, som fonden i givet fald vil stå for opførelsen af, vil umiddelbart efter opførelsen blive overdraget til en almen boligorganisation. Fondens salg af udlejningsboliger er kun gældende for de

private udlejningsboliger, som fonden selv står for opførelse og drift af.

16. Som forfattere til forslag til idegrundlag for fonden nævnes Jørgen Nue Møller m.fl. som forfattere. Hvem er ”med flere”?

Benævnelsen "m.fl." dækker en lang række fagligt interesserede personer og virksomheder, der alle i større eller mindre grad har bidraget til udviklingsarbejdet.

17. Hvordan sikres det, at der i lejlighederne leves op til reglerne for bygningsdybde (lysindfald)?

Kommunen vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen gøre sine krav gældende. Endvidere henvises til besvarelse af spørgsmål 21.

18. Lever forslaget om 5x5 boliger op til Københavns Kommunes krav om økologisk bæredygtigt byggeri?

Københavns Kommune har fastlagt en række krav for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri. Disse krav skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og kommunalt byggeri. Endvidere anbefales det, at de også følges ved privat byggeri.

I forhold til det almene byggeri er der allerede i dag krav om miljøorientering jf. kommunens udbudskrav for støttet byggeri.

Da fonden må opfattes som en privat bygherre, vil det jf. gældende praksis være således, at kommunen over for fonden vil anbefale, at kommunens retningslinier for miljøorienteret byggeri følges.

19. Hvilke vedligeholdelsesudgifter forventes der i byggeriet?

Det tilstræbes at etablere byggerierne med minimale driftsudgifter og brugervenlige driftsmanualer, således at der kan leves op til målsætningerne om størst mulig beboerinddragelse i vedligeholdelsen af byggeriet. Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål 20 og 23.

20. Laves der henlæggelser til vedligeholdelse som i andre almene boliger – i så fald; hvor tænkes det ind?

Der henlægges ikke til planlagt vedligehold i 5x5-boligerne, der er opført som ejer- og andelsboliger. Der tages udgangspunkt i sædvanlig praksis for ejerlejlighedsforeninger og andelsboligforeninger i København, hvor der budgetteres med årlig afsætning til vedligeholdelsesarbejder, der påregnes udført med ekstern bistand. For private udlej-

ningsboliger gælder boligreguleringslovens regler. Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål 19 og 23.

21. Hvordan sikrer kommunen en ordentlig kvalitet i byggeriet?

Generelt sikres kvaliteten i byggeriet gennem lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen. Derudover kan kommunen jf. kommunens boligpolitik stille krav til den, der køber/lejer grunden om bl.a. kvaliteten af byggeriet. Det sker allerede nu ved udbud af grundkapitalån og grunde til opførelse af almene boliger.

22. På side 8 i ideoplægget nævnes det, at der skal bygges uden om de normale bindinger i det almene byggeri. Hvilke bindinger tænkes der på?

Der tænkes på alle de regler i medfør af almenboligloven, støttebekendtgørelsen, den almene lejelov, driftsbekendtgørelsen m.v., der gælder for almene boligorganisationers byggeri, udlejning og bygningsdrift, men som ikke gælder for private organisationer og selskaber.

23. Hvori ligger forskellen på driften i de fire boligtyper (s. 15-18) og hvad ligger til grund for beregningerne for vedligeholdelse?

Fonden kan på salgstidspunktet forpligte ejerlejlighedsforeninger og andelsboligforeninger til på medlemmernes (beboernes) vegne at organisere udførelsen af renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder. Såfremt en enkelt beboer ikke lever op til sine forpligtelser, går det ud over de andre medlemmer i ejerforeningen eller andelsboligforeningen, og det vedrører således ikke fonden. Fonden kan ligeledes forpligte de enkelte beboere i private udlejningsboliger til at udføre renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, men fonden kan formodentlig ikke forpligte en forening af lejere til på medlemmernes (beboernes) vegne at organisere og tage ansvar for udførelsen af disse arbejder. Fonden må derfor påregne og budgettere med, at en større del af renholdelses- og vedligeholdelsesarbejderne i udlejningsejendomme skal udføres med ekstern bistand. Herudover er administrationsudgifterne sædvanligvis større i udlejningsejendomme end i ejerlejligheds- og andelsboligejendomme. For så vidt angår forskellene i forhold til de almene boliger henvises til artikel i Boligen nr. 2 - 2006 - side 14-15. Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål 19 og 20.

24. Hvordan kan man som kommende beboer finansiere færdiggørelsen af boligen (gulv, vægge) når friværdien er bundet i fondens pantebreve?

Fonden vil kunne tilbyde finansiering af forbedringsarbejder, der forøger pantets værdi, såfremt disse forbedringsarbejder udføres i tilknytning til opførelse (tilvalg). Efterfølgende vil fonden efter ansøgning kunne tillade relaksation (rykning) af ejerpantebrevet, såfremt der ønskes tinglyst pant til finansiering af forbedringsarbejder, der forøger pantets værdi.