

Bilag

- Beslutningsprotokol for Økonomiudvalgets møde den 30. august 2005
- Brev til eksterne parter
- Liste over forespurgte eksterne parter
- Brev til Bygge- og Teknikforvaltningen
- Høringssvar:
 - Ørestadsselskabet
 - Københavns Havn A/S
 - De forenede Ejendomsselskaber/Bedre Billigere Boliger
 - NCC Construction Danmark A/S
 - Kuben Byggerådgivning A/S
 - Arbejdernes Andels Boligforening
 - KAB Bygge- og Boligadministration S.M.B.A.
 - Lejerbo
 - Boligselskabernes Landsforening
 - Ejendomsforeningen Danmark
 - Dansk Byggeri
 - Bygge- og Teknikforvaltningen
- Liste over de 27 byggerier, som indgår i undersøgelse af byggeomkostninger for nybyggeri 2000 – 2005 samt forklaring af beregningsmetode

Økonomiudvalget**BESLUTNINGSPROTOKOL**

fra ordinært møde tirsdag den 30. august 2005

J.nr. ØU 345/2005**15. Medlemsforslag om undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger****INDSTILLING OG BESLUTNING**

(Stillet af Tanwir Ahmad, Klaus Bondam, Inger Marie Bruun-Vierø, Manu Sar een og Monica Thon (alle B)):

Det Radikale Venstre forslår, at Borgerrepræsentationen beslutter

- at Økonomiforvaltningen, i forlængelse af notat af 28. april (sags nr. 264937) om "Vurdering af forslag om byggeri af 5000 nye boliger med maksimum husleje på 5.000 kr.", inden 1. oktober 2005 udarbejder og fremlægger et opfølgende notat for Borgerrepræsentationen, der inddrager nedenstående problemstillinger.
- 1. En ekstern økonomisk og byggefaglig vurdering af forslaget fra en række af de aktører på området, som Københavns Kommune samarbejder med bl.a. Ørestadsselskabet, Københavns Havn og de almene boligselskaber. Denne eksterne vurdering bør også, der hvor det er aktuelt, forholde sig til de øvrige opfølgende spørgsmål der rejses i dette medlemsforslag.
- 2. En vurdering af, om den samlede byggesum realistisk kan reduceres til 12.240 kr. pr. m² bruttoetageareal, og i hvilket omfang det har indflydelse på den byggetekniske kvalitet.
- 3. En vurdering af om det er realistisk at fremskaffe det nødvendige antal byggegrunde – og hvor i København – i den nedre del af markedet (ca. 3.000 kr. pr. kvm.).
- 4. En vurdering af om forslaget er betinget af et samlet byggeri (altså rent fysisk), eller om det kan spredes i mindre enheder over dele af byen. Hvilken økonomisk indflydelse på forslaget vil en sådan spredning i givet fald få?
- 5. En vurdering af i hvilket omfang den oplyste kommunale medfinansiering på 136 mio. kr. (87. mio. kr. såfremt de 49. mio. kr. i uforbrugte midler ikke realiseres i forbindelse med den vedtagne boligpolitiske aftale) i øvrigt vil påvirke Københavns Kommunes økonomi. Ligeledes ønskes det oplyst om en realisering af forslaget, inkl. dets økonomiske konsekvenser, er mulig indenfor de vækstrammer der fastsættes i aftalerne med Regeringen og fremover KL.
- 6. En vurdering af om det er realistisk at opføre andelsboliger og private udlejningsboliger – og hvor i København – hvor huslejen ikke overstiger 5.000 kr. pr. måned.
- 7. En vurdering af hvad de økonomiske konsekvenser – på kortere og længere sigt - vil være af, at omkostninger til "drift og vedligeholdelse reduceres væsentligt".

8. En vurdering af omfanget af det "rengørings og lettere vedligeholdelsesarbejde" som beboerne selv forventes at udføre i.flg forslaget. Ligeledes ønskes en vurdering af mulige sanktionsmuligheder, såfremt dette ikke udføres af beboeren.
9. En vurdering af de juridiske muligheder for at sikre fastholdelsen af et lavt lejeniveau i boligerne på længere sigt.

Motivering:

København har brug for billigere boliger. Vi har alle en interesse i, at også folk med mellem- og lavindkomster kan bosætte sig i København. Ikke mindst blandt en række offentlige ansatte – sygeplejersker, lærere og politibetjente - er der stort behov for dette. Og vi har i København brug for at der er en høj faglig kvalitet blandt disse, hvorfor vi også må blive bedre i stand til at opfylde deres boligbehov.

Den vedtagne Boligplan 2005 – 2008 anviser en række løsninger, men man kan, med den eksplosive vækst der sker – nærmest fra dag til dag – i det københavnske boligmarked, tvivle på at det er nok. Der er derfor al mulig grund til grundigt at overveje hvert eneste bud der kommer på en løsning. Og afsøge dets reelle muligheder for at kunne realiseres.

Problemet er så presserende at vi er bedre stillet med at komme i gang i dag med at løse problemet, end at vente til i morgen. Hvis forslaget om at "bygge 5.000 boliger til en månedlig husleje på kr 5.000" efter Økonomiforvaltningens opfattelse kan realiseres, så lad os komme i gang med det samme. Og hvis ikke, så lad os i stedet straks gå i gang med at afsøge alternative muligheder for at bygge billigere i København.

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 25. august 2005

Enhedslisten stillede forslag om henvisning til Økonomiudvalgets møde den 30. august 2005.

Enhedslistens forslag blev godkendt uden afstemning.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 30. august 2005

Medlemsforslaget blev behandlet sammen med dagsordenens punkt 16, Kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

Økonomiudvalget stemte først om 2. at i Kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger:

For stemte 4 medlemmer: V og Ø

Imod stemte 7 medlemmer: A, B, C, F og O

Ingen medlemmer undlod at stemme.

2. at i Kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger blev således forkastet.

Økonomiudvalget godkendte herefter uden afstemning medlemsforslaget, herunder at Økonomiforvaltningen inden 1. oktober 2005 udarbejder og fremlægger et opfølgende notat for

Borgerrepræsentationen, der inddrager de i medlemsforslaget nævnte problemstillinger.

1. at i Kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger bortfaldt derved.

Behandling: Iværksættes.

Økonomiudvalget

BESLUTNINGSPROTOKOL

fra ordinært møde tirsdag den 30. august 2005

J.nr. ØU 364/2005

16. Kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

INDSTILLING OG BESLUTNING

Økonomiforvaltningen indstiller overfor Økonomiudvalget:

at vedlagte forslag til kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger vedtages

at der til gennemførelse af undersøgelsen afsættes der 1,5 mio. kr. til konsulentonorar. Udgifterne finansieres via Økonomiudvalgets budget, bevilling fælles anlægspuljer, funktion 6.51.3(pulje til uforudsete udgifter m.v.)

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 30. august 2005

Indstillingen blev behandlet sammen med dagsordenens punkt 15, Medlemsforslag om undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

Økonomiudvalget stemte først om indstillingens 2. at:

For stemte 4 medlemmer: V og Ø

Imod stemte 7 medlemmer: A, B, C, F og O

Ingen medlemmer undlod at stemme.

Indstillingens 2. at blev således forkastet.

Økonomiudvalget godkendte herefter uden afstemning dagsordenens punkt 15, Medlemsforslag om undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger, herunder at Økonomiforvaltningen inden 1. oktober 2005 udarbejder og fremlægger et opfølgende notat for Borgerrepræsentationen, der inddrager de i medlemsforslaget nævnte problemstillinger.

Indstillingens 1. at bortfaldt derved.

Behandling: -

RESUME

Til Borgerrepræsentationens møde den 25. august 2005 havde Det radikale Venstre fremsat medlemsforslag om iværksættelse af en opfølgende undersøgelse på baggrund af det, af Økonomiforvaltningen udarbejdede notat af 28. april 2005 "Vurdering af forslag om byggeri af 5.000 nye boliger med maksimum husleje på 5.000 kr." med henblik på en ekstern økonomisk og byggefaglig vurdering af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

På mødet stillede Enhedslisten forslag om henvisning til Økonomiudvalgets møde den 30. august 2005. Enhedslistens forslag blev godkendt uden afstemning.

På den baggrund har Økonomiforvaltningen udarbejdet forslag til kommissorium for undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger, som er vedlagt som bilag 1.



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen
Administrerende direktør

1. september 2005

Journalnr.
275740

Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Borgerrepræsentationen har på sit seneste møde vedtaget det som bilag vedlagte medlemsforslag om mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

Af bilaget fremgår en række spørgsmål, som Borgerrepræsentationen ønsker belyst med bistand af eksterne parter. På den baggrund vil vi bede Jer om bistand til at besvare bilagets første spørgsmål, samt de af de øvrige spørgsmål, som I finder relevante i forhold til Jeres virke.

Behovet for billige boliger må forudses at blive et vigtigt tema i den kommende tid. Borgerrepræsentationen ønsker derfor en samlet vurdering senest 1. oktober 2005.

Idet jeg skal beklage den meget korte tidsfrist skal jeg anmode om, at Jeres svar skal være Økonomiforvaltningen i hænde senest mandag den 19. september 2005 med henblik på, at forvaltningen kan fremsende et samlet svar til Borgerrepræsentationen senest 1. oktober 2005.

Til orientering er vedlagt et notat udarbejdet af Økonomiforvaltningen den 28. april 2005.

Venlig hilsen


Erik Jacobsen

**Økonomiforvaltningen
Direktionen**

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 10

Direkte telefon
33 66 21 54

EAN nummer
5798009800008

E-mail
ej@okfkk.dk

www.kk.dk

Grundejere

Ørestadsselskabet
Arne Jacobsens Allé 17
2300 København S

Københavns Havn
Ndr. Toldbod 7
P.O. Box 2083
1013 København K

Investorer/developere

Skanska
Baltorpvej 158
2750 Ballerup

De Forenede Ejendomsselskaber
Vestagervej 5
2100 København Ø

NCC Danmark A/S
Tuborg Havnevej 15
2900 Hellerup

Sjælsø Gruppen A/S
Byagervej 14-16
3450 Allerød

Kuben A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø

Open House Production AB
Lommavägen 39
232 35 Arlöv

Pensionskasser

Danica Pension
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby

PensionDanmark
Langelinie Allé 41
Postboks 2510
2100 København Ø

TopDanmark
Borupvang 4
2750 Ballerup

Almene boligorganisationer

AAB
Havnegade 29
Postboks 1529
1020 København K

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

Lejerbo
Kristianiagade 9
2100 København Ø

Interesseorganisationer

Boligselskabernes Landsforening
Studiestræde 50
1554 København V

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2
1358 København K

Dansk Byggeri
Nr. Voldgade 106
Postboks 2125
1015 København K

Byggesocietetet
Vimmelskaftet 47, 1.sal
1161 Kbh. K



KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Administrerende direktør

Bygge- og Teknikforvaltningen
Att. Adm. Dir. Mette Lis Andersen
Rådhuset
1599 København V

31 AUG. 2005

Sagsnr.
275740

Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Kære Mette Lis Andersen

Økonomiudvalget har på sit møde den 30. august 2005 vedtaget det som bilag vedlagte medlemsforslag om undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

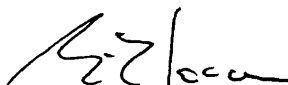
Af bilaget fremgår de spørgsmål, som udvalget ønsker belyst. En række af spørgsmålene har berøring med Bygge- og Teknikforvaltningens virkefelt. På den baggrund vil jeg anmode om, at I besvarer bilagets spørgsmål nummer 2, 4, 5, 7 og 8 i det omfang, som I finder det relevante i forhold til jeres virke.

I forlængelse heraf kan jeg oplyse, at Økonomiforvaltningen også har fremsendt de stillede spørgsmål til en række eksterne virksomheder og organisationer på bolig- og byggeområdet.

Besvarelsen skal være Økonomiforvaltningen i hænde senest mandag den 19. september 2005 med henblik på, at forvaltningen kan fremsende et samlet svar til Borgerrepræsentationen senest 1. oktober 2005.

Endvidere er vedlagt Ritt Bjerregaards boligudspil, april 2005 samt et notat herom udarbejdet af Økonomiforvaltningen den 28. april 2005.

Venlig hilsen


Erik Jacobsen

Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 10

Direkte telefon
33 66 21 54

E-mail
ej@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800008

www.kk.dk

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V
Att. Adm. dir. Erik Jacobsen

Ørestad
Development
Corporation

Ørestadsselskabet I/S
Arne Jacobsens Allé 17
DK-2300 København S

T +45 3311 1700
F +45 3311 2301
E orestad@orestad.dk

Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Ørestadsselskabet har modtaget Økonomiforvaltningens brev af 1. september d.å. vedrørende undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

I forbindelse med den iværksatte undersøgelse peges på en række omkostningsfaktorer, som kan have betydning for huslejen i nyopførte boliger. Af de faktorer, som Københavns Kommune peger på, har Ørestadsselskabet imidlertid alene indsigt i grundprisdannelsen, idet selskabet hverken opfører eller udlejer boliger.

Overordnet set er det imidlertid Ørestadsselskabets erfaring, at huslejen i nyt byggeri – bortset fra almennyttigt byggeri – i det nuværende boligmarked kun i et vist omfang er bestemt af opførelsesomkostningerne og af driftsomkostningerne. Dette skyldes det store efterspørgselspres, hvor udbuddet af boliger – trods et stort nybyggeri – kun i et begrænset omfang bidrager til at dække den stigende efterspørgsel. Dette leder til prisstigninger, som ikke er omkostningsbestemte.

Dette indebærer naturligvis ikke, at omkostningerne ved opførelse og drift af et byggeri er uden betydning. Med hensyn til de omkostnings-elementer, som Københavns Kommune peger på, har Ørestadsselskabet indflydelse på grundpriserne i forbindelse med salg i Ørestad og mere indirekte på opførelsesomkostningerne gennem de kvalitetskrav, som selskabet stiller.

Ørestadsselskabet agerer på et markedsmæssigt grundlag, og skal i den forbindelse sikre en for selskabet så høj værdiskabelse på arealerne i Ørestad som mulig, jf. bl.a. Ørestadsloven og forudsætningerne i selskabets langtidsbudget.

Selskabet tilpasser derfor løbende grundprisen til markedsvilkårene. I 1. halvår af 2005 har Ørestadsselskabet fået en pris pr. etagemeter byggeret på 3.100 kr. - dog for byggeret til lejeboliger 2.800 kr. pr. etagemeter. Hertil kommer et infrastrukturbidrag på 95. kr. pr. etagemeter. De gun-

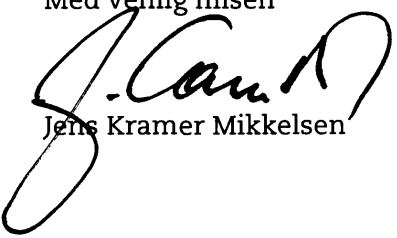
stige konjunkturer i markedet indebærer imidlertid, at grundpriserne vil blive hævet. Således påregner selskabet at få en pris på de kommende salg af byggeretter, som i gennemsnit vil ligge et væsentligt stykke over ovennævnte prisniveau. Dog vil der kunne være variationer i priserne afhængig af de enkelte byggeretters beliggenhed.

Imidlertid er det ikke udelukkende prisen, som er afgørende. For et selskab som Ørestadsselskabet, der skal sælge byggeretter i området mange år fremover, er det for den samlede værdiskabelse af stor betydning, at der kommer variation i området med hensyn til byggeriets og friarealernes udformning, diversitet i ejerformer m.m. Derfor vil selskabets valg af samarbejdspartnere være bestemt af en lang række elementer.

Afvejningen af de forskellige elementer, der indgår i selskabets vurderinger er i den nuværende situation modsatrettede. Med de nuværende forhold på boligmarkedet er det blevet vanskeligere for det støttede udlejningsbyggeri at konkurrere med det øvrige byggeri. Samtidig begrænser selskabets mål om en variation i byggeriet udnyttelsen af det samme byggekoncept i flere byggerier.

Selvom selskabet hverken udvikler eller opfører boligbyggeri, har selskabet en naturlig interesse i, at der kan udvikles metoder til begrænsning af opførelsesomkostningerne, uden at det får negative konsekvenser for kvaliteten. Selskabet har imidlertid ikke fra de hidtidige byggerier i Ørestad hverken erfaringer eller indsigt i projektøkonomien, der kan danne udgangspunkt for en model til at få en væsentlig reduktion i byggeomkostningerne. Selskabet håber derfor, at såvel de igangværende initiativer kan bidrage til at afdække en række nye muligheder, som at det stigende fokus på byggeomkostningerne i sig vil være et incitament til at udvikle nye metoder.

Med venlig hilsen



Jens Kramer Mikkelsen



KØBENHAVNS HAVN A/S
PORT OF COPENHAGEN

Nordre Toldbod 7
P.O. Box 2083
1013 Copenhagen K
Denmark

Tel.: +45 33 47 99 99
Fax: +45 33 47 99 33

e-mail:
cphport@cphport.dk

homepage:
www.cphport.dk

VAT/CVR nr: 25692438

PBS nr.: 00018449
Bank: Den Danske Bank
Reg: 3100
Konto: 3015115319
IBAN: DK7731003015115319
SWIFT: DABADKKK

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Københavns Rådhus
1599 København V

Dato: 19. september 2005
Reference: KGJ/srs
Sag nr.: 72-xxx-003

Att.: Adm. dir. Erik Jacobsen

Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Københavns Havn A/S (KHAS) er ved brev af 1. september 2005 blevet anmodet om at belyse en række problemstillinger i forbindelse med en undersøgelse af mulighederne for at opføre billige boliger.

KHAS skal på baggrund af de opstillede problemstillinger kommentere de spørgsmål, KHAS i egenskab af grundsælger har erfaringer med.

KHAS kan således oplyse følgende:

Ad. 2. En vurdering af, om den samlede byggesum realistisk kan reduceres til 12.240 kr. pr. m² bruttoetageareal, og i hvilket omfang det har indflydelse på den byggetekniske kvalitet.

KHAS har til dato ikke bygget boliger i eget regi. For at belyse dette spørgsmål har KHAS indhentet erfaringspriser fra de private aktører, KHAS samarbejder med.

De laveste byggepriser KHAS har fået oplyst ligger i følgende størrelsesorden:

Håndværkerudgift	10.500 - 12.000 kr. pr. em ²
Rådgivere	600 - 800 kr. pr. em ²
Grundmodning	1.000 - 1.800 kr. pr. em ²
<hr/>	
I alt excl. moms	12.100 - 14.600 kr. pr. em ²
I alt incl. moms	15.125 - 18.250 kr. pr. em ²

Ovennævnte anskaffelsesudgifter er excl. udgifter til finansiering, markedsføring, udlejning og risiko.

Udgifter til p-anlæg i kælderkonstruktion er ikke medtaget i ovennævnte oversigt. Det skal bemærkes, at udgifter til etablering af p-anlæg i kælderkonstruktioner ikke umiddelbart kan gøres uafhængige af ovennævnte anskaffelsespriser, idet kælderkonstruktioner er en integreret del af byggeriet, og indtægter ved udlejning forventes ikke at kunne forrente anskaffelsesprisen i dagens marked. Udgifter til p-anlæg andrager typisk 200.000 - 225.000 kr. pr. plads excl. moms, hvoraf ca. 50% kan forrentes af indtægter ved salg/udlejning af p-pladserne.

Udgifter til grundmodning er stærkt afhængige af omfanget af fornyelse af infrastruktur, anlæg af udenomsarealer, bolværker, kanaler og broer samt oprensning og bortskaffelse af forurennet jord.

I fald lejlighederne ikke udstyres med køkkeninventar og hårde hvidevarer, kan der ifølge det oplyste opnås en besparelse i størrelsesordenen 800 - 1.000 kr. pr. etagem² excl. moms.

Yderligere besparelser kan efter KHAS' opfattelse kun opnås ved nedsættelse af kvalitetsniveauet samt rationalisering af byggeprocessen, herunder gentagelse af projektet i en større sammenhæng. KHAS har ikke mulighed for at vurdere størrelsen af en sådan besparelse, idet der må lægges en konkret beliggenhed og et konkret projekt til grund for beregningerne.

Ad. 3. En vurdering af, om det er realistisk at fremskaffe det nødvendige antal byggegrunde – og hvor i København – i den nedre del af markedet (ca. 3.000 kr. pr. m²).

KHAS har ikke overblik over ledige arealer i Københavns Kommune og hvilket prisleje arealerne udbydes til.

For så vidt angår KHAS' egne arealer kan følgende oplyses:

KHAS' arealer i Nordhavnen udgør langt hovedparten af KHAS' ejendomme. Igangsætning af et nyt udviklingsområde, indeholdende ca. 400.000 etagem² (Århusgade-området), indgår som bekendt i forslag til Kommuneplan 2005. Arealerne er meget attraktivt beliggende, og må i dagens marked forventes at indbringe relativt høje grundpriser. Idet omfanget af de infrastrukturelle investeringer ikke er kendt på nuværende tidspunkt, og grunde i området ikke er udbudt til salg, er et mere præcist prisniveau endnu ikke fastlagt.

KHAS' arealer i Sydhavnen er stort set afhændet. Markedsprisen for de senest solgte ejendomme ligger imellem 3.500 og 6.000 kr. pr. etagem², afhængig af beliggenhed i relation til vandarealerne. Disse priser er excl. byggemodning.

Det resterende areal på Enghave Brygge er i forslag til Kommuneplan 2005 udlagt til boliger i anden halvdel af planperioden. Idet arealerne er beliggende i første række mod vandet, forventes prislejet at ligge inden for samme niveau som ovennævnte.

Herudover ejer KHAS arealer syd for Sjællandsbroen (Tippen). Dele af arealerne er i forslag til Kommuneplan 2005 disponeret til "senere anvendelse til boliger". Prisgrundlaget for disse arealer må i dagens marked forventes at ligge i den nedre ende.

Ad. 4. En vurdering af om forslaget er betinget af et samlet byggeri (altså rent fysisk), eller om det kan spredes i mindre enheder over dele af byen.

Der er efter KHAS' opfattelse ingen tvivl om, at der kan opnås besparelser ved at bygge større sammenhængende enheder, hvor gentagelsesprincippet og ikke mindst en genanvendelig eksisterende infrastruktur i størst muligt omfang kan bidrage til at billiggøre boligerne. Hvor store enheder, der bør udføres samlet, afhænger af en konkret vurdering af projektmulighederne.



DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

AKTIESELSKAB

→ 82t 40f

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

12. september 2005

Att.: adm. direktør Erik Jacobsen

Vedrørende: Billige boliger

Kære Erik Jacobsen,

Herved skal vi forsøge at besvare dine til os stillede spørgsmål omkring beslutningsprotokollatet om undersøgelse for mulighed for gennemførelse af billige boliger.

Som det nok er dig bekendt, ejer De Forenede Ejendomselskaber datterselskabet Bedre Billigere Boliger A/S, hvorfra vort erfaringsgrundlag stammer.

Punkt 1:

Vi mener, at dette besvares via dine øvrige spørgsmål og i øvrigt vedrørende et af os opsamlet notat på grundlag af øvrige forespørgsler, som vi har fået fra andre i forbindelse med den politiske interesse for udlejningsboliger til 5.000 kr. pr. måned, der er aktuel i øjeblikket.

Punkt 2:

Vi har som tidligere nævnt ved vort byggeri i Køge/Ølby reduceret de samlede omkostninger inkl. fortjeneste, moms og grund til gennemsnitligt 12.500 kr. pr. kvm. bruttoareal - endda således, at dette foregår ved salg til tredjemand, i en bebyggelse på ialt 250 boliger, hvoraf 76 boliger er opført i 2004, og endnu 99 boliger er påbegyndt i 2005.

Boligerne er opført som basisboliger med badeværelse, trinette, parketgulve og hvidmalede vægge, med 2,80 m. til loftet og 22% lysadgang, hvor alle vinduer er altandøre, som kan åbnes. Byggeriet er arkitekttegnet og der er forud for byggeriet foretaget en konkurrence, både hvad angår bebyggelsesplan (masterplan) og selve byggeriet. Mere herom kan rekvireres fra Bedre Billigere Boliger eller ses på hjemmesiden. Den byggetekniske kvalitet er i top, hvilket også kan dokumenteres.

Vi vedlægger sammenskriv fra Teknologiske Institut omkring vores boliger i Køge/Ølby. Det skal her nævnes, at BBB i øjeblikket er ved at udvikle nye typer, hvor der kan bygges gårdhavehuse samt etagebyggeri i op til 5-6 etager m.v.

Punkt 3:

BBB arbejder ud fra nogle andre ideer og udvikler selv byggegrunde til bebyggelse. BBB har byggegrunde til ca. 1.600 boliger i københavns-området. Markedet er i øjeblikket

Hovedkontor:
Vestagervej 5
2100 København Ø
CVR 14335242

Telefon 39 29 56 56
Telefax 39 27 56 56
E-mail info@dfе.dk
www.dfe.dk

uigennemsigtigt og stiger med en sådan hast – for grunde i Ørestaden månedligt, at vi ikke ved, om grunde kan fremskaffes. Grundpriserne i havnen og Ørestaden er steget med 100% de sidste 2 år.

Vi vil dog anføre, at der i København findes mange grunde, der kan anvendes til formålet, hvis politikere eller andre har vilje til at låse dem til formålet, også under 3.000 kr. pr. kvm.

Punkt 4:

BBB vil mene, at der ikke skal bygges mindre end 50-70 boliger pr. lokation for at besparelsen kan opnås.

Punkt 5:

Det er helhedsstøtteordninger, som ikke giver det rigtige resultat. Vi tror på, at hvis økonomien kan sikres via en total-leverandør til en fast pris, så vil de pågældende lejeres (politibetjenten, sygeplejersken, lærerens) pensionskasser være villige til på yderst lempelige vilkår at finansiere og leje disse boliger ud, så prisen kan holdes. Problemet bliver at sikre prisen og driften, så pensionskasserne tør gå ind i disse sager.

Punkt 6:

Vi mener, at dette er oplyst ved ovenstående.

Punkt 7:

Boligerne skal opføres i så vedligeholdelsesfri materialer som muligt, for at sikre en lav udgift til vedligeholdelsen. Udenoms arealer skal anlægges med samme for øje.

Den ejerforening, der omfatter vort byggeri i Køge, sætter årligt et beløb af til vedligehold. Beløbet opspares i ejerforeningen, såfremt beløbet ikke anvendes i løbet af året.

Punkt 8:

Vi mener ikke, at beboerne skal deltage i vedligeholdelse og rengøringsarbejder, jf. forslaget, idet både lejelov og de menneskelige problemer i forbindelse med dette ikke kan sanktioneres og fungere i det daglige. Det vil uvægerligt give problemer brugerne imellem.

Punkt 9:

Dette punkt kan lade sig gøre ved en fast leje maksimalt stigende med indeksregulering, som både er fornuftig og rimelig, dog skal man selvfølgelig finde den private udlejer eller pensionskasse/kommunen, som kontra markedskræfternes rasen ønsker at indgå en sådan aftale, at huslejen ikke kan hæves yderligere, når naboens priser stiger med raket fart.

Vi vedlægger vores øvrige kommentarer i separat notat og håber, at dette hjælper Jer til de rette beslutninger.

Med venlig hilsen
De Forenede Ejendomsselskaber A/S



Jørgen Troelsfeldt



CC

**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Gregersensvej
Postboks 141
DK-2630 Taastrup
Telefon 72 20 20 00
Telefax 72 20 20 19

info@teknologisk.dk
www.teknologisk.dk

Pærehaven, Stensbjergsvej, Ølby

**Resume af bygningsgennemgang fra Teknologisk
Instituts rapport nr. 1002627-27-27 af 21-03-2005**

Udført for:

*Aicon A/S
Peter Bangs Vej 32
2000 Frederiksberg*

Udført af:

*Egon Jørgensen
Tommy B. Jacobsen
Jens Ole Frederiksen*

*Taastrup, den 17. august 2005
Projektnr.: 1002627-27-27*

17. august 2005
TJ/anc

1. Baggrund og formål

1.1 Rekvirent

Aicon A/S Rådgivende Ingeniører og arkitekter
Peter Bangs Vej 32
2000 Frederiksberg

Att.: Projektleder Jacob Maintz

1.2 Objekt

Boligbebyggelse på Stensbjergvej i Ølby, 4600 Køge, matr. Nr. 33 b Ølby Højelse. Bebyggelsen, som er opført i 2003, består af 14 stk. 3 etagers blokke.

1.3 Baggrund og formål

Nærværende rapport er et resume af den byggetekniske gennemgang af byggeriet fra Institutets rapport nr. 1002627-27-27_011 dateret 21. marts 2005.

1.4 Data og informationer

Følgende dokumenter har ligget til grund for vurderingen:

- Tegningsliste
- Beskrivelse af indvendige arbejder
- Statiske beregninger af 2. juli 2003.

17. august 2005
TJ/anc

2. Sammenfatning

Teknologisk Institut har foretaget en gennemgang af projekt- og tegningsmateriale, herunder statiske beregninger samt efterfølgende foretaget besigtigelse af udvalgte knudepunkter i byggeriet.

Knudepunkterne er udvalgt ud fra hvor den projekterede løsning og/eller udførelse umiddelbart vil kunne føre til svigt, mindre holdbarhed end normalt og/eller kræve ekstraordinær vedligeholdelse, såfremt den ikke er udført som beskrevet.

Der er ikke foretaget en brandteknisk gennemgang eller en gennemgang af el og vvs, herunder om badeværelser er udført i overensstemmelse med forslag fra Statens Byggeforskningsinstitut.

Knudepunkter

Der blev udvalgt følgende knudepunkter til nærmere belysning og/eller besigtigelse:

- Samling over fundament
- Terræn under dæk
- Stolper og skruer i facader med henblik på eventuelle kuldebroer
- Indtrængning af udeluft ved vandret samling mellem facadeelementer og fundamentsbjælker
- Fuge under bundstykke
- Lydtæthed af samling mellem facade og lejlighedsskel
- Afledning af slagregn ved kalfatringsfuger omkring vinduer
- Udeluft i el-rør i facader
- Vandret hjørnesamling i facadeelementer
- Fastholdelse mod vindsug
- Skakt til rørføring mellem lejligheder
- Optagelse af vindtryk, især på den lange facade
- Brandkarms inddækning.

Der blev foretaget besigtigelse af facader samt af 3 prøvelejligheder og varmecentral.

BBB mener i øvrigt ikke, at beboerne skal deltage i vedligeholdelsesopgaver af nogen art, idet dette rent praktisk aldrig fungerer. Man skal derimod sikre et spændende miljø med grønt, som ikke har den store vedligeholdelsesudgift, ligesom man skal styre administrationen på driftsudgifterne, så dette ikke bliver for dyrt.

BBB vil også gerne på høflig vis gøre opmærksom på, at når politikerne omtaler politibetjenten, sygeplejersken og læreren, så må de huske på, hvorfor vi er kommet i denne situation. For det første er grundene inden for det storkøbenhavnske område steget i de sidste år med 100%. For det andet koster det 45% i afgift at opføre en ny bolig – igen dokumenteret i Ejendomsforeningen Danmark rapport om "Byggeri af udlejningsboliger – det muliges kunst".

Intet i systemet er motiverende for billigere boliger. De boliger BBB har opført og solgt for 12.500 kr. pr. brutto kvm., blev ved første Offentlige Ejendomsvurderingen ansat til markedspris – kr. 20.000 pr. kvm., og ejendomsværdiskat at betale ud fra denne.

Stat og kommuner tjener på den øgede aktivitet – senest forlyder det, at Ørestaden har sat prisen på Ørestad Syd til ca. 3.600 kr. og i øvrigt skal have del i en fortjeneste på alt, hvad der måtte ligge ud over 23.000 kr. pr. kvm. med 50%. Og samtidig med at man profilerer en 5x5-plan, siger politikere nej tak til 900 billige boliger i Valby ved at nedstemme det lokalplan forslag som er udarbejdet i en demokratisk proces mellem kommune, lokaludvalg, ejere og som er resultatet af en arkitektkonkurrence, udskrevet af alle i fællesskab.

Vi i BBB har valgt at holde os ude af denne diskussion, fordi vi ikke er politikere og ikke kan styre markedskræfternes mekanismer - slet ikke, når stat og kommuner puster som stygge ulv til stenhuset.

I notat til Økonomiudvalget med kopi til borgerrepræsentationen af 28. april 2005 fremføres det, at ved at reducere byggeomkostningerne med 20-30%, således at den samlede byggesum skulle blive 12.240 kr. pr. kvm., hvilket vi kun kan bekræfte, at dette svarer – som ovenstående – til BBB's leveringspris inkl. fortjeneste, moms m.v.

Jeg er - jf. samme notat - dog ikke enig i driftsudgifterne, idet vi mener, at disse bør kunne ligge på ca. 150 kr. svarende til Køge priser, men igen vil ejendomsskatterne i København her måske påvirke prisen til at blive højere.

Med venlig hilsen
De Forenede Ejendomsselskaber A/S



Jørgen Troelsfeldt

Erik Jacobsen
Økonomiforvaltningen
Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V

Tuborg Havnevej 15
2900 Hellerup
Danmark
Telefon 39 10 39 10
Telefax 39 10 39 20
www.ncc.dk

SE nr.: 21 89 50 40
CVR 69 89 40 11

Direkte tlf. 39103462
Email hsb@ncc.dk
Telefax 39103987

Vor ref. HSB
Dato 14. september 2005

5000 billige boliger

Med brev af 1. september 2005 har kommunen rettet henvendelse til NCC vedr. en vurdering af mulighederne for at opføre 5000 familieboliger i København med en størrelse på 85 – 100 m² til en månedlig husleje på 5.000 kr. Vurderingen skal bl.a. omfatte:

1. Vil en byggesum på 12.240 kr./m² bruttoareal (inkl. moms) være realistisk?
2. Vil der være mulighed for at skaffe byggegrunde i København til under 3.000 kr./m²?
3. Hvad vil være en optimal størrelse på et byggeri med henblik på at reducere prisen?
4. Vil det være realistisk at opføre andelsboliger og private udlejningsboliger hvor huslejen ikke overstiger 5.000 kr. pr. måned?
5. Hvad vil de økonomiske konsekvenser ved reduktion af D&V udgifter medføre?

NCC' kommentarer kan sammenfattes til følgende:

- Ad. 1. Nøgletallene for støttet boligbyggeri pr. marts 2004 viser en gennemsnitlig anskaffelsessum på 16.286 kr./m² (inkl. moms). Disse nøgletal er baserede på prisen for faktisk opførte byggerier og er efter NCC' erfaring og efter samtale med almene boligorganisationer absolut ikke i den høje ende. Samtidigt er udviklingen i grundpriserne i kraftig vækst, hvilket reducerer det økonomiske råderum til selve byggeriet. Med en årlig udvikling i byggepriserne på 2,5 % vil udgiften i 2006 være steget til 17.110 kr./m² (inkl. moms) svarende til 13.688 kr./m² ekskl. moms. For øjeblikket kan vi imidlertid konstatere, at de priser som NCC får fra underentreprenører på byggeri i hovedstadsområdet stiger mere end 2,5 %. Med forslaget skal byggepriserne max. udgøre 12.240 kr./m² inkl. moms svarende til en reduktion på minimum 40 %, hvilket NCC, med det gældende udgiftsniveau i byggebranchen, **ikke** anser for værende realistisk uden en kraftig forringelse af kvalitetsniveauet.
- Ad. 2. Med en bebyggelsesprocent på 100 % vil der med forslaget være behov for ca. 450.000 m² byggegrunde. Med det nuværende prisniveau på byggegrunde (markedspris) vurderer NCC, at det vil være vanskeligt at skaffe et så stort antal byggegrunde til lave priser. Eneste aktuelle mulighed for grundkøb omkring 3.000 kr./m² er i Ørestad Syd. Nøgletallene for støttet boligbyggeri (marts 2004) viser, at den gennemsnitlige anskaffelsessum på grunde ligger på 2.847 kr./m². Kan kommunen/staten anvise og subsidiere det nødvendige antal byggegrunde fx til en salgspris på 2.000 kr./m² vil byggeriets opførelsespris naturligvis kunne reduceres med det sparede beløb. En besparelse på 847 kr./m² vil i 2006 kun udgøre ca. 5 % af de samlede byggeomkostninger. Ekstraordinære udgifter til forurening m.m. vil blive lagt til opførelsesprisen. Tilslutningsudgifterne i Københavns Kommune udgør erfaringsmæssigt

400-1.000 kr./m² byggeret. Kan denne udgift reduceres vil det kunne komme byggeriet og dermed lejerne til gode.

- Ad. 3. En rationel byggeproces vil normalt bedst kunne ske på et nybyggeri på omkring 8.000 m² eller derover. Kan det pågældende byggekoncept imidlertid gentages på en anden byggegrund vurderes der på projekt 2 at kunne ligge en besparelse på 3-5 % på håndværker- og rådgiverydelserne. Efterfølgende projekter vil yderligere kunne billiggøres med 2-3 %. Ved mere end 10 projekter vurderes besparelspotentialt at kunne udgøre i alt 10-15 % på håndværker- og rådgiverydelserne. Skal denne besparelse opnås, er det centralt, at entreprenøren selv kan bestemme hvornår de pågældende byggerier skal igangsættes.
- Ad. 4. Med det nuværende renteniveau anser NCC ejerboliger for at være billigere end almene boliger. Prisen og huslejen på ejerboligerne vil imidlertid følge den almindelige prisudvikling, hvorfor den eneste reelle mulighed for at sikre et permanent lavt huslejeniveau er at etablere almennyttige boliger.
- Ad. 5. Efter NCC' opfattelse er der visse muligheder for at reducere D&V-udgiften. Et godt kvalitetsbyggeri med D&V venlige løsninger vil på længere sigt være det billigste. Det vil kræve en højere grad af totaløkonomisk tænkning i forbindelse med byggeriets projektering. Med forslaget om 5.000 boliger opført til meget lave priser risikerer kommunen at øge udgifterne til drift og vedligeholdelse.

Uanset at NCC har sympati for forslaget, finder NCC samlet set **ikke**, at der kan opføres kvalitetsbyggeri til de priser, som er angivet i forslaget. Ved reducerede grundpriser og en rationel byggeproces ved en høj grad af gentagelse vil der imidlertid, som angivet ovenfor, være visse muligheder for at reducere omkostningerne på familieboliger i København Kommune. NCC indgår gerne i de videre drøftelser herom.

Med venlig hilsen
NCC Construction Danmark A/S



Hans Blinkilde
Sektionsdirektør

Kopi: TBB, MMO

Københavns Kommune
Att.: Adm.dir. Erik Jacobsen
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

16. september 2005
BH0 - CSW
Sag: 5x5

Deres j.nr. 275740. Svar på undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

Tak for Deres forespørgsel af 1. september 2005 om mulighederne for gennemførelse af billige boliger affødt af medlemsforslag stillet i Borgerrepræsentationen.

Kuben er bekendt med forslaget om, at bygge 5.000 boliger til en månedlig husleje på 5.000 kr. over 5 år i Københavns Kommune (5x5-planen) og har med interesse vurderet de problemstillinger og udfordringer dette forslag indebærer – både for branchen og for Kuben.

Vi betragter målsætningen om at bygge nye billige boliger i København som en meget vigtig, men også særdeles vanskelig og kompliceret udfordring.

En økonomisk, organisatorisk og byggefaglig vurdering af 5x5-planen forudsætter en grundig og seriøs tilgang til de mange problemstillinger forslaget afføder, herunder inddragelse af parter i byggebranchen, grundejere, investorer m.fl. – samt disses samarbejde med myndighederne.

Den rette løsning, hvori der også er taget hensyn til kommunens krav og ønsker, ligger derfor ikke lige for, men indebærer en forudgående dialog med kommunen, som vi meget gerne deltager i. Vi bidrager også gerne med konkrete forslag i en sådan dialog. Ved en fælles tilrettelæggelse af de nødvendige forudsætninger er det vor opfattelse at de opstillede målsætninger kan realiseres.

Med venlig hilsen
Kuben Bygherrerådgivning A/S



Carsten West

Direktør, cand.polit.
Direkte telefon: 88332510
Direkte e-mail: csw@kuben.dk

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Att.: direktør Erik Jacobsen
Rådhuset
1599 København V

Kontaktperson
Lone Sejersen
Direktionen
Direkte tlf.: 33760186
E-mail: lse@aab.dk

Journal nr.
Svar til KK vedr. billige
boliger

Dato
19. september 2005

Vedrørende mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Økonomiforvaltningen har anmodet os om at medvirke til en besvarelse af en række spørgsmål om Københavns Kommunes mulighed for at tilvejebringe billige boliger til Københavnerne.

Vi er enige i, at der er behov for at tilvejebringe billige(re) boliger til byen til imødekomme af den bolig efterspørgsel, der især er fra de yngre børnefamilier i mellemindkomstgruppen. Og de fremsatte spørgsmål er både relevante og nyttige til at få perspektiveret de initiativer, der skal tages, for at tilføre det Københavnske boligmarked nye gode og billige familieboliger.

Vi har drøftet mulighederne for gennemførelse af billige almene boliger med flere af de andre almene boligorganisationer i København. Vi kan i det store hele tilslutte os de kommentarer, som KAB har tilsendt Økonomiforvaltningen, hvorfor vi skal undlade at fremkomme med specificerede besvarelser af de enkelte rejste spørgsmål. Til gengæld anser vi det for hensigtsmæssigt, at der bliver fokuseret mere åbenlyst på især 2 af de bærende forudsætninger og barrierer, der er for tilvejebringelsen af billige boliger.

Jordpriser

Nøglen til alt nybyggeri beror på adgangen til jord. Prissætningen på jord i København sker i øjeblikket i et stærkt konkurrerende marked, og de stadig stigende grundpriser er i direkte modstrid med interessen for at tilvejebringe billige lejeboliger til mellemindkomstgrupperne.

Københavns Kommunes forslag til ny kommuneplan har udpeget de områder, hvor byudvidelse kan finde sted. For størstepartens vedkommende, er den jord, som nu sættes i spil til nybyggeri allerede handlet til almindelige markedsvilkår. Og så længe de almindelige markedsmekanismer om udbud og efterspørgsel råder, så vil der ikke på disse byggegrunde blive opført billigt udlejningsbyggeri.

I forslaget til den nye kommuneplan for København er der udpeget perspektivområder, herunder store fortrinsvis ubebyggede jordarealer, som vil kunne komme i betragtning til boligbyggeri, men først i 2018 eller senere. Markedsprisen på denne jord anses for at ligge på et niveau, som i modsætning til den "byggemodne" jord vil kunne blive et direkte incitament til at tilvejebringe ønskede billige lejeboliger.


Byggekoncepter

Det byggeri, som i dag karakteriseres som "billigt" og som konceptbyggeri er tæt og lavt boligbyggeri opført i lette materialer. Der er efterhånden indhøstet flere og rimeligt gode erfaringer med flere "konceptbyggerier", som der vil kunne tages udgangspunkt i, når der i en større skala skal tilvejebringes billige lejeboliger.

Problemet med de (aner)kendte konceptbyggerier, er at det i flere henseender ikke lever op til de boligpolitiske målsætninger, som er sat for Københavns byudvikling. København ønskes i videst muligt omfang videreudbygget med egentlig bybebyggelse i form af etagebyggeri. Og der ønskes byggeri med høj arkitektonisk værdi og varians.

Det vurderes muligt, at skabe gode byplanmæssige overgange og tilfredsstillende arkitektur mellem den egentlige by og forstædernes villakvarterer med tætte lave bebyggelser i 2 til 3 etager. Og det vurderes at dette vil kunne lykkes for nogle af de udpegede udbygningsområder, herunder perspektivområder.

Venlig hilsen



Lone Sejersøn

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Adm. direktør Erik Jacobsen
Rådhuset
1599 København V

OVERBRAGT

Vor ref.	Direkte tlf. nr.	Dato
ran/dgl 20050918_Svar_KK_Billige_boliger-03.wpd	33 63 12 76	19. september 2005

Kommentarer til forslaget om undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

KAB har modtaget Økonomiforvaltningens brev af den 1. september 2005, hvori der anmodes om kommentarer til bilagets spørgsmål inden den 20. september.

Vi vil indledningsvis bemærke, at KAB er meget enig i de overordnede synspunkter, der har motiveret spørgsmålene, og vi finder det relevant og nyttigt, at der er kommet fokus på at bygge boliger, der kan huse befolkningens brede lag, så bl.a. også lærere, politibetjente og sygeplejersker kan bosætte sig i byen.

Vores hovedkonklusion er, at det er muligt at lave billige boliger, hvis en række samtidige faktorer er til stede. Først og fremmest kræver det en kommune, der sætter sig for bordenden af en sådan proces for at skabe byggevolumen, nyt plangrundlag, kontinuer byggeproces m.v. Det er ikke let at opnå det ønskede resultat, men det er ikke urealistisk for bygherrer, arkitekter, ingeniører, entreprenører og byggevareleverandører, hvis processen initieres og styres skarpt af kommunen.

Billige boliger vil henvende sig til et bestemt segment af borgere. Det bliver boliger, hvor beboeren selv skal færdiggøre nogle elementer, og hvor beboerne selv skal medvirke i den daglige drift. På samme måde som i mange ejerboliger og andelsboliger. Det betyder, at boligerne henvender sig til et segment af beboere, der både kan betale husleje med penge og med egen arbejdskraft og tid.

Byggeriet af billige boliger gør det derfor muligt for en række befolkningsgruppe at bosætte sig i København, idet priserne på ejerboligerne overstiger deres betalingsevne, og ventelisterne til almene boliger er for lang.

Omvendt er det vigtigt at konstatere, at disse billige boliger henvender sig til mennesker med et vist overskud og med ressourcer til selv at levere en vis indsats i det daglige. Det er ikke alle mennesker, der kan det, og der vil derfor fortsat være behov for at bygge almene boliger efter det helt almindelige koncept, altså boliger der i forhold til aptering m.v. er bygget færdige, og hvor den efterfølgende drift, renholdelse og vedligeholdelse foregår via de almindeligt kendte systemer, og hvor huslejen afspejler det forhold. Forhåbentligt vil det blive muligt at få et spinoff fra en billigere byggeproces fra de 5.000 billige boliger til markedet for andre typer byggeri.

Vi hilser derfor denne mulighed for at komme med vores synspunkter i en dialog med kommunen velkommen, selvom vi finder svarfristen meget kort. Der forekommer faktisk at være bekymrende kort tid til en dyberegående analyse af spørgsmålet, ikke mindst i betragtning af at realiseringen af et væsentligt billigere boligbyggeri vil kræve ret betydelige forandringer i både kommunens, bygherrernes og byggeriets adfærd.

Det ville således være ønskeværdigt, hvis Borgerrepræsentationen i forlængelse af nærværende afklaring bad Overborgmesteren om at iværksætte en undersøgelse af, hvorledes man bygger billige boliger i København. Undersøgelsen skal ske i samarbejde med eksterne sagkyndige. KAB stiller gerne op med erfaringer og arbejdskraft i dette arbejde.

Det ville endvidere være ønskværdigt at inddrage andre bygherrer og arkitekter, der har eller vil arbejde med design af billige boliger, Byggeriets Innovation under Realdania, Dansk Byggeri, de store entreprenører og rådgivende ingeniører, byggevarerproducenter og systemleverandører i undersøgelsen af mulige koncepter. Hvor meget den traditionelle byggesum kan reduceres beror nemlig bl.a. på, hvilke bygge- og boligkoncepter, der vælges, og hvilke forudsætninger man gør sig om konstruktive systemer, vådrum m.v. Hvis nærværende undersøgelse kommer til at stå alene, indebærer det en risiko for en for overfladisk vurdering af realiseringsmulighederne.

Vi har valgt at kommentere samtlige spørgsmål (undtagen spørgsmål 5), da de alle naturligt indgår i organisationens overvejelser omkring byggeriet. Det Radikale Venstres spørgsmål er medtaget i kursiv.

Spørgsmål 1:

En ekstern økonomisk og byggefaglig vurdering af forslaget fra en række af de aktører på området, som Københavns Kommune samarbejder med bl.a. Ørestadsselskabet, Københavns Havn og de almene boligselskaber. Denne eksterne vurdering bør også, der hvor det er aktuelt, forholde sig til de øvrige opfølgende spørgsmål, der rejses i dette medlemsforslag.

KAB deltager med stort engagement i de verserende bestræbelser på at billiggøre byggeriet generelt og naturligvis det almene boligbyggeri i særdeleshed. KAB's byggechef er eksempelvis udpeget til at kommentere de indkomne tilbud i forbindelse med statens rammeudbud af almene boliger. Vi hilser derfor initiativet, der ligger til grund for økonomiforvaltningens "Vurdering af forslag om byggeri af 5.000 nye boliger med maksimumhusleje på 5.000 kr.", meget velkommen (forslaget vil herefter blive omtalt som 5*5 boligerne).

Vi er fuldstændig sikre på, at det kan lade sig gøre at bygge markant billigere, end det gøres i dag, uden at gå på kompromis med kvalitet og arkitektur.

Boligerne må dog, som det også er beskrevet i forslaget, konceptuelt blive markant anderledes end de boligbyggerier, der realiseres i dag. 5*5 boligerne er i deres udgangspunkt især tiltænkt yngre familier, som i høj grad er villige til at udføre tiltag for at kunne holde huslejen nede. Denne gruppe kan, hvis de ønsker det, selv stå for omfattende aptering og bidrage til renholdelse m.v. Da det er en forudsætning, at beboerne selv står for en væsentlig del af den daglige renholdelse/vedligeholdelse, vil evnen til at kunne tiltrække og fastholde denne målgruppe blive afgørende for, om disse byggerier bliver succesfulde. Boligerne skal derfor tilrettelægges i mindre naboskaber, så de kan være attraktive for målgruppen.

Det vil kræve udviklingsorienterede bygherrer, der både i anlæg og drift har villighed til betydelig nytænkning. Men især vil det kræve en determineret vilje fra kommunens side til at fremme den proces, der skal til. Boligernes udformning, antallet af byggerier, grundpriser og krav til tidsplaner er forhold, som kommunen skal være villig til at tage vidtgående hensyn til.

Den økonomiske og byggefaglige vurdering, der ligger til grund for KAB's vurdering, er uddybet i besvarelsen af nedenstående spørgsmål.

Spørgsmål 2:

En vurdering af, om den samlede byggesum realistisk kan reduceres til 12.240 kr. pr. m² bruttoetageareal, og i hvilket omfang det har indflydelse på den byggetekniske kvalitet.

Anskaffelsessummen for almene familieboliger i Hovedstaden ligger i dag tæt på det aktuelle maksimumsbeløb på 17.240 kr. pr. opført etage m². Dette giver en gennemsnitshusleje på ca. 1.000 kr. pr. m² ved traditionel drift.

Skal huslejen reduceres med 29 %, forudsættes for alment byggeri en tilsvarende reduktion i byggeriets samlede pris til ca. 12.000 kr. pr. m² brut-

toetageareal. De aktuelle grundpriser i Ørestad og Sydhavnen er henholdsvis 2.900 kr. og 3.200 kr. pr. opført etagem². Vi forudsætter, at grundpriserne ikke lader sig ændre, men også at de ikke reguleres i opgående retning. Byggeomkostningerne m.v. ved opførelse af alment boligbyggeri skal således kunne reduceres til 9.000-9.300 kr. pr. m² bruttoetageareal inklusive alle omkostninger.

Gennemførelse af byggeri inden for dette beløb pr. m² er, så vidt det er os bekendt, sandsynliggjort ved nogle få byggeprojekter. Det er alle byggeprojekter, der er opført i mindre volumen.

Det er vores opfattelse, at det vil være muligt at bygge i en endog betydeligt bedre bygningsmæssig og arkitektonisk kvalitet til den stipulerede pris, hvis grundudgifterne kan fastholdes, og hvis volumen er tilstrækkeligt, jf. at det er foreslået, at der over en femårig periode opføres 5.000 boliger.

Det forhold, at der lægges op til, at 2-3 konsortier tilsammen skal opføre 5.000 boliger over en 5-årig periode med en kontinuerlig byggeproces fra byggeplads til byggeplads er således en afgørende grundforudsætning.

Spørgsmål 3:

En vurdering af om det er realistisk at fremskaffe det nødvendige antal byggegrunde - og hvor i København - i den nedre del af markedet (ca. 3.000 kr. pr. kvm.).

Det ligger udenfor KAB's muligheder at komme med præcise vurderinger af omfanget af ledige grunde i København.

Vi kan dog konstatere, at der er betydelige arealer, bl.a. i Ørestaden, Nordhavnen, samt på lidt længere sigt på det nordøstlige Amager og på Refshaleøen, der stadig ikke er udviklet med boligbyggeri. Der er desuden en række nedslidte erhvervsområder i de fleste bydele, der kunne rumme betydelige mængder af byggeri ved omdannelse. Hertil kommer mulighederne for gennem fortætning at øge udnyttelsen af en række ikke mindst stationsnære områder.

Hvis kommunen er villig til at åbne for byggeri i disse områder under forudsætning af, at der samtidig opføres 5*5 byggeri, vil der formentligt kunne skaffes betydelige arealer til billigt byggeri. Det kunne eksempelvis gøres til en betingelse for byggetilladelse eller salg af dyrere boliger, at der samtidig sikres opførelse af billige boliger. Dette er sket med held i en række andre europæiske storbyer.

Ligeledes kunne udvalgte kommunalt ejede byggegrunde reserveres til billigt byggeri, hvilket formentlig vil presse priserne ned på disse byggegrunde.

Spørgsmål 4:

En vurdering af om forslaget er betinget af et samlet byggeri (altså rent fysisk), eller om det kan spredes i mindre enheder over dele af byen. Hvilken økonomisk indflydelse på forslaget vil en sådan spredning i givet fald få?

Efter vores vurdering er det afgørende, at 5*5 boligerne ikke realiseres i store samlede bebyggelser. De bydele, der oplever begyndende ghettoproblemer, er netop der, hvor der er opført alt for store samlede enheder. Bebyggelserne skal opføres i mindre enheder (formentlig med 60-100 boliger i hver) integreret i områder med andet boligbyggeri.

Det er samtidig afgørende, at der bygges i store volumener for at opnå de forudsatte lavere priser. Begge dele kan opnås ved konsekvent brug af fortsættelsesbyggeri. Derved opnås der lavere priser som følge af stor-driftsfordelene, samtidig med at 5*5 boligerne ikke kommer til at dominere enkeltområder i byen.

Spørgsmål 5:

En vurdering af i hvilket omfang den oplyste kommunale medfinansiering på 136 mio. kr. (87 mio. kr. såfremt de 49 mio. kr. i uforbrugte midler ikke realiseres i forbindelse med den vedtagne boligpolitiske aftale) i øvrigt vil påvirke Københavns Kommunes økonomi. Ligeledes ønskes det oplyst om en realisering af forslaget, inkl. dets økonomiske konsekvenser, er mulig indenfor de vækstrammer der fastsættes i aftalerne med Regeringen og fremover KL.

Det ligger uden for KAB's muligheder at besvare spørgsmålet. Men spørgsmålet forudsætter, at alt boligbyggeri opføres som alment byggeri. Det er dog væsentligt for os at påpege, at der også i de kommende år skal bygges almindelige almene boliger, fordi de billige boliger og de almindelige almene boliger i et vist omfang henvender sig til forskellige befolkningssegmenter. Der er fortsat betydeligt behov for at opføre almindelige, almene familie- og ældreboliger i Københavns Kommune. Det skal der naturligvis tages højde for, når kommunen skal disponere midler til den kommunale grundkapital.

Spørgsmål 6:

En vurdering af om det er realistisk at opføre andelsboliger og private udlejningsboliger - og hvor i København - hvor huslejen ikke overstiger 5.000 kr. pr. måned.

Det er principielt muligt i det omfang, investorer og bygherrer ønsker at medvirke. Det vil dog være meget vanskeligt at fastholde det lave huslejeniveau i disse boligformer ved 2. og 3. gangs udlejning/salg, da der kan

være økonomiske interesser hos udlejere og andelshavere, der vil drive boligprisen opad, medmindre der etableres særlige til formålet målrettede institutioner, således som det tidligere (før 2. Verdenskrig) er kendt i København.

Spørgsmål 7:

En vurdering af hvad de økonomiske konsekvenser - på kortere og længere sigt - vil være af, at omkostninger til "drift og vedligeholdelse reduceres væsentligt".

Byggeriet skal kunne drives for maksimalt 250 kr. pr. etage m², helst lavere. Dette er en af de største udfordringer i bestræbelserne på at opnå lavere huslejer. Vi mener, at det kan opfyldes, hvis der arbejdes dedikeret med temaet.

Driftsudgifter, herunder ejendomsskatter og henlæggelser til vedligeholdelse, udgør almindeligvis 200-400 kr. pr. m² bruttoetageareal på årsbasis. Ejendomsskatter beløber sig til 70-100 kr. pr. m² bruttoetageareal. Udgifterne kan således kun nedbringes væsentligt ved, at beboerne selv står for en betydelig del af driften, som det ofte er tilfældet i andelsboligforeninger og visse grundejerforeninger.

Beboersammensætningen i 5*5 boligerne er derfor af afgørende betydning for konceptets succes. Det gør det efter KAB's vurdering problematisk at anvende boligerne til kommunal boligsocial anvisning. I hvert fald indtil det kan fastslås, at bebyggelsen er godt på vej, hvad naboskaber og fælles ansvarlighed angår. Det kan sagtens tage 10 år at nå dertil. Reglerne for fleksibel udlejning skal derfor anvendes.

Hvis der skal kunne opstilles et driftsbudget, der hænger sammen, skal byggeriet designes efter kravet om ekstremt lave udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og drift af fællesanlæg.

Driften kan opdeles i hovedområder:

1: Offentlige udgifter

Det forekommer helt urealistisk at ændre på beregningsmodellen for ejendomsskat. Det vil det være den klart dominerende post på driftsbudgettet. Renovation kan minimeres ved at designe byggeriet, så der kun er et centralt opsamlingssted, som beboerne selv bærer af-faldet ned til.

2: Bidrag til kollektive faciliteter

Det skal helt undgås at lave fælleslokaler og vaskerier. Der bør ikke etableres byggerier, der stiller krav om elevatorer eller andre driftstunge installationer. Det sætter formentlig en maksimumgrænse på

etagestørrelsen på 3, hvoraf de to øverste etager anvendes til toplans boliger. Uomgængelige fællesanlæg som f.eks. legepladser og friarealer kunne gøres driftsvenlige ved at udlægge dem som naturområder med beplantning og store sten.

3: Henlæggelser til fornyelser

Der skal opføres byggeri, der kræver så lidt vedligeholdelse som muligt. Her kan der opstå en konflikt med kravet om en lav anlægsudgift. Der skal derfor afsættes de fornødne ressourcer til gennemgribende design af byggesystemet. Designet vil blive mødt med krav om lave anlægs- og driftsudgifter. For at opfylde det kan arkitekturens kompleksitet og husets funktionalitet blive de elementer, der kommer til at reduceres på. Udfordringen bliver at udvikle et enkelt og smukt byggeri, der lever op til de økonomiske krav.

4: Renholdelse

Denne del behandles under næste spørgsmål.

Spørgsmål 8:

En vurdering af omfanget af det "rengørings- og lettere vedligeholdelsesarbejde", som lejerne selv forventes at udføre iflg forslaget. Ligeledes ønskes en vurdering af mulige sanktionsmuligheder, såfremt dette ikke udføres af lejereren.

Renholdelse af fællesarealer kan minimeres ad 2 veje:

- a: Der skal etableres så få fællesarealer og så store private arealer som muligt, da lange adgangsveje skal holdes rene og ryddes for sne. Haveanlæg og legepladser skal vedligeholdes.
- b: Det, der uomgængeligt skal renholdes, skal i så stort omfang som muligt udføres af beboerne. Det fordrer, at bebyggelsen er opdelt entydigt i socialt overskuelige områder med hver sin identitet, og at der ved udlejning sker en bevidstgørelse af de kommende beboere i nødvendigheden af at deltage i arbejde for fællesskabet. Det er let at skrive, men mere krævende at få til at fungere.

Hvis beboere ikke kan eller vil deltage i renholdelsen, må de kunne fravælge dette mod ekstra betaling, der ligger ud over de 5.000 kr. Beboere, der ikke udfører aftalte opgaver, vil tilsvarende kunne få pålagt ekstra-betaling. Der kunne tænkes udviklet en lejekontraktmodel med en basiskontrakt med et prisblad på ekstraydelser.

Spørgsmål 9:

En vurdering af de juridiske muligheder for at sikre fastholdelsen af et lavt lejeniveau i boligerne på længere sigt.

Prisdannelsen/huslejen på ejerboliger, nybyggede, private andels- og udlejningsboliger er markedsbestemt. For almene boliger, hvor kommunen er medfinansierende, er der mulighed for via bygherreudbud at styre prisdannelsen/huslejen for de nye boliger.

Inden for den eksisterende boliglovgivning er det ikke muligt at fastholde en lav husleje i privat byggeri, medmindre der etableres særlige nonprofit-institutioner. Det er derfor KAB's vurdering, at det altovervejende bliver almene boligorganisationer, der vil kunne realisere og fastholde 5*5 konceptet som billige boliger.

Det vil samtidig være en enestående mulighed for den almene sektor til at genvinde de brede lag som en primær målgruppe generelt og dermed være et af flere værktøjer til at modvirke tendenserne til skæv og ensidig beboersammensætning i en række udsatte bebyggelser.

KAB står gerne til rådighed for en uddybning af vores besvarelse, hvis der er behov herfor.

Aftale herom kan rettes til undertegnede på e-mail ran@kab-bolig.dk eller direkte telefon 33 63 12 76.

Med venlig hilsen



Rolf Andersson
Byggechef



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Adm. Direktør Erik Jacobsen
Rådhuset
1599 København V

DIREKTIONEN
KRISTIANIAGADE 9
POSTBOKS 2719
2100 KØBENHAVN Ø
TELEFON 70 12 13 10
TELEFAX 35 25 85 15

Bemærkninger fra Lejerbo til ”Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger.

VOR REF.

Lejerbo har modtaget Økonomiforvaltningens brev af 1. september 2005, hvori forvaltningen anmoder om Lejerbos bemærkninger til 9 spørgsmål og problemstillinger til ”Vurdering af forslag om byggeri af 5000 nye boliger med maksimum husleje på 5.000 kr.”

DERES REF.

Til besvarelsen af de 9 spørgsmål skal Lejerbo henvise til brev af 19. september fra KAB. Lejerbo kan tilslutte sig de formulerede holdninger og synspunkter og i det følgende kommenterer vi alene de spørgsmål, hvor Lejerbo har supplerede bemærkninger.

DATO
19. september 2005

DIREKTE TLF.NR.
35 25 85 56

Spørgsmål 1 – den overordnede vurdering af initiativet.

Lejerbo skal tilkendegive, at vi er enige i behovet for at skabe de nødvendige forudsætninger, betingelser og konkrete muligheder for ekstraordinært at øge boligforsyningen fra 2006 til 2011 med et boligudbud på 5000 boliger til et bredt udsnit af borgere i hovedstaden – herunder ikke mindst den gruppe af medborgere, som under nuværende markedsforhold enten ikke har adgang til boliger - fordi udbuddet er for lille, eller ikke har råd - fordi boligudgiften er for høj. Med den nuværende udvikling på boligmarkedet, bliver denne gruppe større og større, og omfatter i dag også borgere, hvis indsats på det lokale arbejdsmarked i København er helt afgørende for at opretholde byens attraktion. Over sommeren har der været fokus på lærer, social- og sundhedsmedarbejdere, politibetjente m.v.

Med baggrund i Lejerbos bygge- og udlejningsaktiviteter i alle egne af landet, er det også vores opfattelse, at der i Københavns kommune og dele af det nære hovedstadsområde er helt særlige udfordringer, som kræver, at der udvikles målrettede koncepter for en ”billig bybolig”, som både inddrager de generelle problemstillinger til imødegåelse af ”byggeriets ineffektivitet” og som også udfordrer de gængse former for samarbejde mellem myndighedsfunktionen, bygherrerollen, de rådgivende og udførende parter i byggeriet og byggeriets underleverandører.

Endelig og ikke mindst er det væsentligt i udviklingen af koncept og forudsætninger at inddrage de efterfølgende brugs-, drifts- og forsyningsmæssige aspekter, som set over byggeriets levetid udgør over halvdelen af de samlede totalomkostninger. Driftsherrens forvaltning og slutbrugerens forventninger til boligens færdiggørelse, komfort og løbende brug og vedligeholdelse er derfor også helt centrale problemstillinger at inddrage. Efter Lejerbos opfattelse kan udviklingen af den billige bolig

TELEFON
MANDAG - TORSDAG
10.00 - 15.00
FREDAG
10.00 - 12.00
EKSPEDITION
MANDAG - FREDAG
10.00 - 15.00

også forudsætte, at der nødvendigvis vil blive gået på kompromis med vores nuværende opfattelser af ”boligkvalitet”.

Skal en sådan boligform være en succes på det Københavnske boligmarked, er det også afgørende, at de nuværende udlejnings- og anvisningsregler tilpasses de forudsætninger, som stilles til de kommende boligtagere og deres medansvar for boligens færdiggørelse, drift og vedligehold. Anvendes de nuværende anvisningsregler, er der risiko for at skabe boligområder med udpræget svag beboersammensætning.

Det er Lejerbos opfattelse, at hvis der kan ske en påvirkning af alle ”krydsfelter” i gængs vanetækning hos alle parter, så vil forudsætningerne for at skabe billigere boliger være til stede. Det kræver, at alle parter har incitament og er villige og parate til at arbejde mod det fælles mål. Det kan lyde banalt, men situationen i dag er, at ”markedsprisen” for en bolig på mellem 85 til 100 m² er væsentligt over 5000 kr. pr. måned.

Der er i markedet en række erfaringer, som til dels også fremgår af økonomiforvaltningens redegørelse af 28. april 2005.

Det er imidlertid Lejerbos erfaring fra den konkrete bygherreindsats, at hovedparten af hidtidig gennemførte ”genindustrialiseringsprojekter” har taget afsæt i de helt konkrete rammebetingelser, som de er opført i. Et nyt boligprogram i Københavns kommune vil have sine helt egne rammebetingelser, og Lejerbo skal derfor, som KAB, opfordrer til, at Overborgmesteren iværksætter en undersøgelse af, hvorledes der konkret kan bygges billige boliger i København. Lejerbo stiller gerne erfaringer, referencer fra tidligere gennemførte projekter og ressourcer til rådighed for et sådant arbejde.

Afslutningsvis skal vi, som KAB understrege, at der forsat vil være behov for et løbende nybyggeri af almene boliger, som ikke har som forudsætning, at beboerne selv kan forestå dele af indvendige arbejder og løbende daglig pasning og drift. Lejerbo opfatter 5*5 som et supplement til den traditionelle almene bolig – det er klart, at gode og billiggørende tiltag også skal genbruges i disse sammenhænge.

Spørgsmål 2 – Byggesum og byggeteknisk kvalitet.

Med udgangspunkt i Økonomiforvaltningens forudsætninger skal årsomkostningen pr. m² reduceres fra nuværende ca. 1000 kr. til ca. 700 kr. pr. m². Det svarer til en årlig boligudgift på 60.000 kr. for en bolig på 85 m².

Såfremt den samlede bagvedliggende anskaffelsessum skal reduceres med ca.30% til under 13.000 kr. pr. m², og grundpriserne være uændret på niveau 2.900 til 3.200 pr. m², vil der til de samlede projekterings- og håndværkerudgifter være ca. 8.000 kr. pr. m², idet der også skal afholdes en lang række øvrige omkostninger, herunder, finansierings- og tilslutningsafgifter. Disse udgifter er typisk omkring 2000 kr. pr. m².

Reduktionen i byggesummen svarer ca. til en mindreudgift pr. bolig på 340.000 kr. i forhold til en almen bolig til fuldt rammebeløb i hovedstadsområdet. Af Lejerbos interne statistikker fremgår, at en reduktion på 30% nogenlunde svarer til prisniveauet i sidste halvdel af 1990'erne.

Det er med andre ord en meget ambitiøs målsætning. Det er Lejerbos opfattelse, at det er muligt at bygge billigere. Billiggørelsen skal drives fra flere fronter:

- Den væsentligste del af effekten opnås af, at et begrænset antal konsortier tilsammen skal opføre 5000 boliger over en årrække. Den planmæssige og organisatoriske usikkerhed, som ofte præger byggeri, kan hermed reduceres. Den anslåede volumen er i dansk byggesammenhæng, storskala. Det vil være muligt både at perfektionere produktet, gentage udførelsen med samme team, øge produktiviteten, reducerer spild og købe leverancer effektivt ind.
- En mærkbar del af effekten skal opnås ved, at boligen kræver en ”gør det selv indsats”. Boligens aptering, køkken, bad, gulve og overflader overdrages i en grundmodel, til slutbrugerens færdiggørelse. Såfremt der kan reduceres 100.000 kr. i boligens anskaffelsessum på denne post, svarer det til en husleje-reduktion på ca. 300 kr. pr. måned i direkte kapitaludgifter. Hertil kommer effekten på det fremtidige henlæggelsesniveau, som i prioriterede tilfælde kan reduceres.
- Det bør også indgå i konceptet, at der kan ændres på krav omkring elevatorforsyning, adgangsforhold m.v. Boligens samlede levetid skal naturligvis også vurderes nøjere. Det er dog væsentligt, at der opnås et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt niveau, som modsvarer nuværende og fremtidige forventninger og som sikrer mod en stigmatisering af bebyggelserne, alene i kraft af deres udformning.
- Endelig kan der være behov for at vurdere rammebetingelserne for frembringelse af billige boliger, herunder finansierings- og subsidieforhold.

Spørgsmål 3 – Det nødvendige antal byggegrunde.

Lejerbo henviser til brev fra KAB.

Spørgsmål 4 – spredning eller samlet.

Det bør formuleres som krav til konsortierne, at byggesystemerne kan gennemføres i varieret skala. Bliver der tale om traditionelle byggesystemer, kan der naturligvis være forhold, hvor antallet af boliger er afgørende for at opnå den fulde effekt af gentagelse og stor skala.

For at sikre den nødvendige ”område identitet” bør bebyggelserne imidlertid ikke etableres med over 100 enheder, og i stedet søges integreret i anden bebyggelse. Ideelt bør den billige bolig kombineres med boliger med andre ejerformer, eventuelt opført af samme konsortier. Fra produktion af f.eks. biler ved vi, at samme producent med samme produktionsapparat kan levere produkter i forskellige standarder og prisklasser.

Spørgsmål 5 – kommunaløkonomiske konsekvenser.

Vi henviser til KAB's svar.

Spørgsmål 6 – Andelsboliger og private boliger til 5.000 kr.

De modeller og koncepter, som udvikles for frembringelsen af billige boliger, kan også realiseres i andre end den almene ejerform.

Men huslejedannelsen i andelsboliger og nyopførte private udlejningsboliger er styret af andre mekanismer, end den lovgivning som for den almene sektor foreskriver balancelejen, som er en konsekvent omkostningsbestemt leje. Når målsætningen således er en bestemt husleje både i forbindelse med nyopførelse og efterfølgende forvaltning af boligområdet, vil de øvrige ejerformer på boligmarkedet ikke være omgivet af spilleregler for prisfastsættelsen, som sikrer at boligerne vedbliver med at være billige boliger for københavnere.

Spørgsmål 7, 8 og 9.

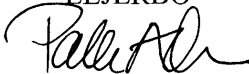
Der henvises til svar fra KAB – som fuldt ud dækker Lejerbos betragtninger.

Afslutningsvis skal vi meddele, at Lejerbo naturligvis står til rådighed for uddybende bemærkninger, hvis der i det videre arbejde er behov herfor, og vi deltager naturligvis også gerne i videre drøftelser af mulighederne for at skabe billigere boliger i København.

Henvendelse herom kan ske til administrerende direktør Palle Adamsen telefon 35 25 85 55, paa@lejerbo.dk eller byggechef Klaus Andersen telefon 35 25 85 30, kan@lejerbo.dk

Med venlig hilsen

LEJERBO



Palle Adamsen
Adm.direktør

Fra: Erik Jacobsen
Sendt: 20. september 2005 12:05
Til: Troels Buch Kristensen
Emne: VS: Muligheder for at bygge billige boliger

t.o.

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: gn@bl.dk [mailto:gn@bl.dk]
Sendt: 20. september 2005 11:41
Til: Erik Jacobsen
Cc: Holger Bisgaard
Emne: Muligheder for at bygge billige boliger

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Att. administrerende direktør Erik Jacobsen

Ved brev af 1. september 2005 har Københavns Kommune anmodet Boligselskabernes Landsforening om at vurdere mulighederne for at bygge billige boliger i kommunen.

Et tilsvarende brev er også sendt til en række almene boligorganisationer, og Boligselskabernes Landsforening er bekendt med det svar, som KAB har afgivet. Boligselskabernes Landsforening deler de vurderinger, som fremgår af KAB's svar.

Med venlig hilsen
Gert Nielsen
Direktør i Boligselskabernes Landsforening



Adm. direktør Erik Jacobsen
Økonomiforvaltningen
Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V.

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2
Postboks 193
1006 København K.

Rolf Norstrand
Direktør

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
E-mail rn@ejendomsf.dk

Dato: 15. september 2005
Jour.nr.:
Ref.: RN/mrb

Kære Erik Jakobsen

Tak for din henvendelse til Ejendomsforeningen Danmark / Københavns Grundejerforening om mulighederne for gennemførelse af nybyggeri af billige boliger i dit brev af 1. september 2005, journalnr. 275740.

Jeg kan i den forbindelse henvise til den redegørelse om "Byggeri af udlejningsboliger – det muliges kunst", som vi udsendte i oktober 2004. Det fremgår af redegørelsen, at investeringsomkostningerne ved nybyggeri af en etageboligejendom af middel kvalitet på en god men ikke udsøgt beliggenhed i Københavns Kommune andrager ca. 16.500 kr. pr. kvadratmeter (i april 2004 priser).

Siden rapporten blev udarbejdet, er der sket en stigning i investeringsomkostningerne ved nybyggeri, idet specielt grundpriserne i Københavns Kommune er steget kraftigt. Så nu ligger prisen pr. kvadratmeter omkring 20.000 kr.

Det københavnske marked for ejerlejligheder er for tiden i uligevægt, da nybyggede ejerlejligheder kan sælges for ca. 30.000 kr. pr. kvadratmeter. Der kan kun skabes ligevægt på dette marked ved at øge udbuddet af ejerlejligheder. Dette kan enten ske ved, at der gives mulighed for, at ældre lejligheder kan sælges som ejerlejligheder, eller ved at Københavns Kommunes lokalplan åbner mulighed for en kraftig forøgelse af byggemulighederne.

Det københavnske marked for private nybyggede udlejningsboliger er nogenlunde i ligevægt. Efterspørgselen er begrænset, der er ledige nye lejligheder, og lejeniveauet har i en længere årrække fulgt det generelle prisniveau. I de seneste 10 år er huslejerne på landsplan i gennemsnit steget med 30 procent, medens indtægterne på landsplan i

København

Nørre Voldgade 2, Postboks 193
DK-1006 København K
Telefon (45) 33 12 03 30
Telefax (45) 33 12 62 75

Odense

Vestre Stationsvej 18, st.
DK-5000 Odense C
Telefon (45) 66 12 34 00
Telefax (45) 66 12 38 51

Århus

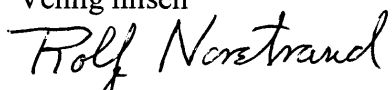
Åboulevarden 22, 5. sal
DK-8000 Århus C
Telefon (45) 87 30 13 70
Telefax (45) 86 18 53 09

Website: www.ejendomsf.dk
E-mail: info@ejendomsf.dk
Åbningstid: Kl. 9.00-15.30
Giro: 888 5893
CVR: 10390214

gennemsnit er steget med 45 procent. På dette område adskiller København sig ikke fra det øvrige land. Der er altså sket en reallønsstigning, der bevirker, at f.eks. et københavnsk lærerpar nu har økonomisk mulighed for at bo i en større privat lejebolig end for 10 år siden.

Hvad angår mulighederne for at sænke byggeomkostningerne kan jeg henvise til, at over 45 procent af de samlede investeringsomkostninger ved at opføre nye etageboliger går til indkomstskatter, moms og andre indirekte skatter. Der er således mange muligheder for statsmagten til at nedbringe byggeomkostningerne. Teoretisk set kan Københavns Kommune også direkte eller indirekte finansiere en del af omkostningerne ved nybyggeri i kommunen – men her sætter kommunalfulmagten vel snævre grænser for, hvad der er lovligt.

Venlig hilsen



Rolf Norstrand

Adm. direktør

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V
Att.: Erik Jacobsen

16-09-2005
Sagsnr.: 124459

Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Københavns Kommune har i skrivelse af 1. september 2005 bedt Dansk Byggeri om at vurdere, hvorvidt det vil være muligt at bygge boliger til en månedlig husleje på 5.000 kr. i København. Dansk Byggeri er glade for henvendelsen, idet det også giver os lejlighed til at kommentere på nogle af de forudsætninger, der er angivet i notatet fra økonomiforvaltningen i Københavns Kommune.

I notatet lyder det, at byggebranchen er karakteriseret ved et forholdsvist lukket marked med få og dominerende aktører, som medfører høje avancer og lav produktivitet, og at byggebranchen er generelt præget af en manglende effektivitet, som bl.a. betyder, at nye boliger er dyrere end i sammenlignelige europæiske lande samt at dette senest er dokumenteret i en analyse fra det engelske analysehus EC Harris.

Bygge- og anlægsektoren i Danmark er karakteriseret af mange små virksomheder. Ifølge Eurostat var der i 2003 ca. 27.875 virksomheder i bygge- og anlægssektoren. Heraf havde 30 mere end 250 ansatte. I den seneste konkurrenceredegørelse konkluderer Konkurrencestyrelsen da også, at koncentrationen blandt de udførende virksomheder i bygge- og anlægsbranchen er lav.

Heller ikke konklusionen om høje avancer er til at genkende fra bygge- og anlægssektorens hverdag. Ifølge Dansk Byggeris seneste regnskabsanalyse lå den gennemsnitlige indtjening i branchen i 2003 på 2,2% af omsætningen.

Analysefirmaet EC Harris udsendte i 2004 en sammenligning af byggeomkostningerne i en række europæiske lande. Analysefirmaet bemærker dog selv, at resultatet skal tages med et vist forbehold, idet resultatet påvirkes af f.eks. bygningstype, design, beliggenhed, forskelle i regler vedr. byggeri og af forskelle i udbudsformer og kontraktmæssige forhold. Hermed er EC Harris' konklusioner ikke mere valide end tidligere prissammenligninger af byggeomkostninger, der også har været behæftet med alvorlige metodiske fejl.

Med hensyn til mulighederne for at gennemføre billigere byggeri er en metode at i langt højere grad, end tilfældet er i dag, at gøre brug af præfabrikerede bygningsdele eller systemleverancer. Præfabrikerede bygningsdele kendes allerede fra mange træhusproducenter, der producerer et hus i sektioner på en fabrik, hvorefter det leve-

res og samles på byggegrunden. Også anvendelsen af præfabrikerede badeværelser, der gøres færdige på fabrik og efterfølgende monteres på byggepladsen, er udbredt.

Fordelen ved præfabrikation eller systemleverancer er, at man kan industrialisere produktionen. Der er ikke mange stordriftsfordele at hente ved at bygge 4 huse med hver to badeværelser. Stordriftsfordele kan en badeværelsesfabrik, der producerer hundredevis af badeværelser, derimod opnå. Det samme kunne gøre sig gældende for køkkener, trapper og tagkonstruktioner.

En anden måde at billiggøre byggeriet på, er at optimere selve byggeprocessen. Byggeri er en meget kompleks proces, som involverer mange forskellige faggrupper og virksomheder.

Som alle andre produktionsprocesser er byggeprocessen en kæde af opgaver, der udføres i forlængelse af hinanden. Alle er afhængige af, at arbejdet i de forudgående led i kæden er færdigt til tiden, så de efterfølgende led ikke skal vente på at komme i gang med deres del af arbejdet. Udfordringen ved et ethvert byggeri er derfor at få planlagt byggeriet, så de rigtige håndværkere og de rigtige materialer er præcis, hvor de skal bruges, når de skal bruges.

Det lykkes ikke altid, og forsinkelserne spreder sig til de efterfølgende håndværkere. Optimering af byggeprocessen handler derfor om at få tilrettelagt arbejdet, så forsinkelser og spildtid bliver minimeret. Mange byggevirksomheder arbejder i øjeblikket med "trimmet byggeri", som er en måde at planlægge arbejdet på, så unødigt spildtid undgås.

Billigere byggeri kunne også opnås ved at gøre det muligt for byggevirksomhederne at udnytte gentagelses effekter. Problemer med forsinkelser og fejl opstår ofte, fordi det for hvert nyt byggeri ofte er første gang, de implicerede virksomheder og håndværkere arbejder sammen, og der er næsten altid tale om et projekt, der bygges for første gang. Ved en regelmæssig gentagelse af et byggeprojekt vil håndværkerne blive hurtigere og gennemføre byggeriet med færre fejl, fordi de ved at bygge det samme igen og igen får optimeret både samarbejdet og projektet. Samtidig er det muligt at indkøbe byggematerialerne i større mængder og dermed få dem billigere.

Alle de ovennævnte måder til at billiggøre nybyggeriet anvendes allerede i dag, men ingen af metoderne anvendes fuldt ud. Men hvad afholder så virksomhederne fra at gøre brug af metoderne til at billiggøre byggeriet?

I dag gentages et byggeri kun sjældent, så det er altid nye konstellationer af arkitekter, ingeniører og håndværkere, der bygger. Det gør det vanskeligt at opnå gentagelses effekter, og anvendelsen af præfabrikerede bygningsdele er lille. Samtidig er sagsstørrelserne små.

Ifølge Socialministeriet var den gennemsnitlige sagsstørrelse for alment boligbyggeri i Københavns Kommune fra 2000-2004 45 boliger pr. byggesag. Med så små sagsstørrelser er det vanskeligt at opnå stordriftsfordele for såvel indkøb af materialer som for udførelse af byggeriet.

Dermed rummer den måde, som vi bygger på, en del af svaret på, hvorfor byggeri er dyrt i Danmark. Anvendelsen af præfabrikation kræver et vist element af gentagelse i

byggeriet, også selvom præfabrikerede bygningselementer i langt højere grad end tidligere kan tilpasses det enkelte byggeri. Gentagelse er også et vigtigt element, når samarbejdet mellem de enkelte deltagere i et byggeprojekt skal optimeres, og endelig betyder de små sagsstørrelser, at det er vanskeligt at opnå stordriftsfordele.

Vil Københavns Kommune bygge billigere boliger, er det derfor nødvendigt at overveje, hvorvidt det kan lade sig gøre at efterspørge boligbyggeri på en anden måde, end det gøres i dag, f.eks. gennem rammeaftaler. Samtidig må bygherrerne gøre sig klart, at deres individuelle ønsker til f.eks. byggeriets udformning ikke altid kan efterkommes, når byggeri og byggeproces standardiseres.

Skal f.eks. gentagelses effekter indhentes, er det nødvendigt, at byggerierne udføres i et jævnt flow, hvor det sikres, at de personer, der deltager i byggeprocessen, kan gå direkte videre fra et byggeri til det næste. Hermed indskrænkes bygherrens indflydelse på, hvornår et byggeri påbegyndes. Også med hensyn til, hvor mange boliger, der skal bygges pr. byggesag, kan det være nødvendigt for bygherren at tilpasse sig byggeprocessen.

For at virksomhederne kan opnå stordriftsfordele og kommunen kan få billigere boliger er det nødvendigt, at kommunens efterspørgsel tilpasses produktionsapparatet både hvad angår byggeriets udformning, byggeriets omfang pr. byggesag og det tempo, som byggeriet gennemføres i.

Det er derfor Dansk Byggeris opfattelse at forslaget om 5.000 boliger til 5.000 kr. om måneden bør være en politisk målsætning, der giver anledning til, at man kigger den måde, man traditionelt i kommunen har efterspurgt boligbyggeri på, efter i sømmene.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Vibeke Gaardsholt



Adm.dir. Erik Jacobsen
Økonomiforvaltningen
Rådhuset

20 SEP. 2005

Journalnr.
639.0029/05

Undersøgelse af mulighederne for gennemførelse af billige boliger

Økonomiforvaltningen har den 31. august 2005 fremsendt anmodning om besvarelse af spørgsmål vedrørende undersøgelse af mulighederne for opførelse af billige boliger. Fremsendelsen er vedhæftet medlemsforslag fra økonomiudvalget fra mødet den 30. august 2005 samt forslaget "En levende hovedstad" udarbejdet af socialdemokraterne og notat af 28. april 2005 udarbejdet af Økonomiforvaltningen.

Medlemsforslaget rummer 9 problemstillinger, hvor Bygge- og Teknikforvaltningen er bedt om at kommentere problemstillingerne 2, 4, 5, 7 og 8.

Indledningsvis skal bemærkes, at forvaltningens erfaringer primært knytter sig til behandlingen af støttede byggerier og byfornyelse. Ingen af erfaringerne herfra peger i retning af, at det med de i regionen aktuelt gældende markeds- og lovgivningsmæssige vilkår vil være muligt med uændret kvalitet, at opnå det foreslåede boligvolumen og huslejeniveau. Efter forvaltningens vurdering vil realisering af familieboliger til en månedlig leje på 5.000 kr. ikke aktuelt være mulig finansielt og sådan som ejendomsmarkedet og byggebranchen fungerer i dag, og det vil på længere sigt kræve, at en række væsentlige forudsætninger for boligbyggeri ændres afgørende.

Medlemsforslagets pkt. 2: En vurdering af, om den samlede byggesum realistisk kan reduceres til 12.240 kr./m² bruttoetageareal, og i hvilket omfang det har indflydelse på den byggetekniske kvalitet.

Ad 2.

Enkelte firmaer har anført at kunne bygge boliger til en anlægsudgift på 12.000 kr./m² etageareal eksklusiv grund, men inklusive omkostninger og fortjeneste. Indtil videre er disse byggerier kun set udført i op til 3 etager i Danmark, og det er på det foreliggende grundlag tvivlsomt og udokumenteret, at det vil være muligt med bebyggelsesprocenter på 100-150 i bymæssig sammenhæng at opføre boliger i 6-8 etager til den angivne m²-pris, idet der her, udover eventuel forurening og særlige funderings- og brandforhold, også skal tages hensyn til dyrere parkeringsløsninger, herunder indretning af en væsentlig del af parkeringen i konstruktion.

Når bortses fra disse særlige bymæssige forhold indebærer en grundpris i København på 3.000 kr./m² og en anlægsudgift på 12.000 kr./m² at den samlede anlægsudgift kan opgøres til 15.000 kr./m².

Adm. Direktør

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

Direkte
3366 2610

Telefax
33 66 70 80

E-mail
mla@btf.kk.dk

EAN nummer
5798009490049

www.btf.kk.dk

En boligafgift på 5.000 kr. om måneden svarer for en 85 m² stor lejlighed til en årlig leje på 705 kr./m² etageareal.

Opførelse af en sådan bebyggelse i alment regi vil med de gældende regler indebære en kapitaludgift på 510 kr./m², idet beboerne efter reglerne om alment byggeri skal betale 3,4 % af anlægssummen. Dette vil kun levne 195 kr./m² til drift, hvilket ikke er realistisk. Driftsudgifterne til eksempelvis de kommende boliger i Teglværkshavnen er anslået til 395 kr./m² (afgifter, skatter, vedligeholdelse m.v.).

De omhandlede byggerier under 12.000 kr./m² er alle udført i let konstruktion, d.v.s. i træ- eller metalkonstruktion beklædt med træ- eller pladebeklædning. Det må forventes, at de udvendige overflader har en kortere levetid eller højere vedligeholdelsesomkostninger i forhold til eksempelvis teglstensydermure. Levetiden på de indvendige overflader er formentlig svarende til øvrigt byggeri. Endelig skal det bemærkes, at disse byggerier formentlig alle færdiggøres og leveres uden rumopdelinger, udover vægge omkring toilet- og badeværelse samt med billigst mulig indretning af udearealerne. Udeladelse af rumopdelende vægge giver naturligvis en nedsættelse af byggesummen. En efterfølgende opsætning af disse vægge af ufaglært arbejdskraft kan medføre forringelse af de berørte indvendige overflader.

Medlemsforslagets pkt. 4: En vurdering af om forslaget er betinget af et samlet byggeri (altså rent fysisk), eller om det kan spredes i mindre enheder over dele af byen. Hvilken økonomisk indflydelse på forslaget vil en sådan spredning i givet fald få?

Ad 4.

Der er ingen tvivl om, at der er en mindstegrænse for, hvornår der kan bygges til en gunstig pris. Det er straks sværere at fastsætte denne mindstegrænse, men byggerier med i størrelsesordenen et halvt hundrede lejligheder i hver enkelt enhed er formentlig mindst påkrævet for at opnå en vis stordriftsfordel.

En af branchens begrundelser for de høje byggepriser anføres at være, udover de begrundelser der er anført i Økonomiforvaltningens notat af 28. april 2005, at der for hvert nyt byggeri sammensættes en gruppe af aktører, herunder investor, arkitekt, ingeniør, entreprenør, leverandør og producent som skal tilpasse sig hinandens systemer og arbejdsmetoder. En spredning af enhederne medfører således ikke nødvendigvis markant højere byggesummer, såfremt der er den samme kreds af aktører bag hvert enkelt byggeprojekt.

Medlemsforslagets pkt. 5: En vurdering af i hvilket omfang den oplyste kommunale medfinansiering på 136 mio. kr. (87 mio. kr. såfremt de 49 mio. kr. i uforbrugte midler ikke realiseres i forbindelse med den vedtagne boligpolitiske aftale) i øvrigt vil påvirke Københavns Kommunes økonomi. Ligeledes ønskes det oplyst om en realisering af

forslaget, inkl. dets økonomiske konsekvenser, er mulig indenfor de vækstrammer der fastsættes i aftalerne med Regeringen og fremover KL.

Ad 5.

En kommunal medfinansiering på 136 mio. kr. er baseret på en forudsætning om, at 1/3 af nybyggeri på 5.000 boliger indenfor en 5-årig periode fra 2006-2011 vil være alment, svarende til ca. 1.665 boliger. Beløbet svarer til en årlig kommunal medfinansiering på 27 mio. kr., hvilket ikke ses at medføre større forandringer i forhold til de senere års budgetter vedrørende kommunal medfinansiering (kommunal grundkapital) af almene familieboliger.

Opmærksomheden henledes på, at nævnte beløb på 136 mio. kr. er beregnet under forudsætning af, at den samlede byggesum kun udgør ca. 12.250 kr. pr. m², samt at den nuværende grundkapital på 7 % opretholdes i hele perioden. Med denne pris vil anskaffelsessummen for en bolig på 95 m² svare til ca. 1.165.000 kr., og den kommunale grundkapital til godt 81.000 kr. pr. bolig.

Såfremt nugældende finansieringsregler og maksimumsbeløb på 17.240 kr. pr. m² lægges til grund udgør anskaffelsessummen for en bolig på 95 m² ca. 1.640.000 kr. svarende til en kommunal grundkapital på ca. 115.000 kr. Ved en bolig på 85 m² andrager anskaffelsessummen ca. 1.465.000 kr. og grundkapitalen ca. 103.000 kr.

Med hensyn til spørgsmålets 2. punktum henvises til Økonomiforvaltningens bemærkninger.

Medlemsforslagets pkt. 7: En vurdering af hvad de økonomiske konsekvenser – på kortere og længere sigt – vil være af, at omkostninger til ”drift og vedligeholdelse reduceres væsentligt”.

Ad 7.

Reduktion af omkostningerne til drift og vedligeholdelse medfører generelt en kortere levetid på de relevante bygningsdele, som muligvis i forvejen har en relativ kort levetid. I værste fald kan der være risiko for, at udsatte bygningsdele ikke holder finansieringslånets løbetid.

Medlemsforslagets pkt. 8: En vurdering af omfanget af det ”rengørings og lettere vedligeholdelsesarbejde” som beboerne selv forventes at udføre iflg. forslaget. Ligeledes ønskes en vurdering af mulige sanktionsmuligheder, såfremt dette ikke udføres af beboeren.

Ad 8.

Det kan generelt ikke anbefales at overlade hverken rengørings- eller lettere vedligeholdelsesarbejde til beboerne. Incitamentet er naturligvis lavere husleje, men løsningen indebærer også en række risici, herunder i relation til manglende sanktionsmuligheder, når disse arbejder

ikke udføres, med mindre der knyttes væsentlige omkostninger til administration. Således kan der næppe forventes nogen større besparelse ved tiltaget. Under alle omstændigheder er der tale om, at en del af lejen blot betales med en arbejdsydelse i stedet for med penge.

Side 4 af 4

Med venlig hilsen



Mette Lis Andersen

Sagsnr	Vejnavn	Vejnummer	Bygherre	Antal m2	Ejerform	Pris/m2
1	Blegdamsvej	12 A - 16 K	Boligselskabet Løjerbo	4953	ALMENT SELSKAB	10489
2	Rosenrænget's Hovedvej	46 - 48	Kublen Byg A/S	6339	EJERLEJLIGHEDER	10927
3	Tingvej	21, 25, 27	Boligselskabet Løjerbo	2402	ALMENT SELSKAB	11005
4	Dampfærgevej	12 -18	Sjælsø Entreprise A/S	7621	PRIVAT UDLEJNING	11265
5	Øresund Parkvej	1,2,3,4,5,6	Skanska Danmark A/S	1559	PRIVAT UDLEJNING	11300
6	Rysegade	75	E/F Rysegade	2358	PRIVAT UDLEJNING	11836
7	Lysefortsgade	8, 10	Boplan A/S	2133	ANDELSBOLLIGER	12132
8	Edvard Falcks Gade, Stoltenbergsgade og Mitchellsg	2 - 4 ; 5 ; 16 -18	Kublen Byg A/S	5946	PRIVAT UDLEJNING	12423
9	Hyltebjerg Alle	64 A-D	A/B Damhus I	3640	ANDELSBOLLIGER	12775
10	Dannebrogsgade	31	Markol Projekt A/S	3201	PRIVAT UDLEJNING	13010
11	Gasværksvej	13	Finns Juul Hansen Projektudvikling Aps	7258	EJERLEJLIGHEDER	13081
12	Hyltebjerg Alle	72 A-E	A/B Damhus I	1808	ANDELSBOLLIGER	13362
13	Rued Langgaards Vej	9 - 15	ArktektGruppen Sjælland Aps	1639	ANDELSBOLLIGER	13383
14	Amenkavej og Trøjborggade	12, 14, 16 og 24 ; 7	Boplan A/S	5697	ANDELSBOLLIGER	13562
15	Engvej	13 A-L, 19 A-M, 21, 23, 29 A-L, 31, 33, 37 og 7	Vibo - c/o Boplan A/S	1202	ALMENT SELSKAB	13610
16	Gasværksvej og Halmtorvet	35 ; 26-30	FB - Fagforeningernes Boligforening, Fæll	3757	ALMENT SELSKAB	13617
17	Strandboulevarden, Hjørringgade og Gl. Kalkbrænderi	76 - 88 C ; 2 - 10 ; 37 - 43	HS Kryoltentreprise A/S	15353	PRIVAT UDLEJNING	14055
18	Gadekærvej	4 A-C	Nordicom Bolig A/S	2796	ANDELSBOLLIGER	14335
19	Kaj Munks Vej	12 - 14	ArktektGruppen Sjælland Aps	1141	ALMENT SELSKAB	14400
20	Absalonsgade	36 - 44	KAB Bygge- og Boligadministration	2726	ALMENT SELSKAB	14598
21	Engvej	11, 15, 17, 25, 27	Vibo - c/o Boplan A/S	7366	ALMENT SELSKAB	14616
22	Erik Erikssens Gade	7, 9, 11	JM Danmark A/S	17826	ANDELSBOLLIGER	14814
23	Rued Langgaards Vej	23 og 25	ArktektGruppen Sjælland Aps	1064	PRIVAT UDLEJNING	14857
24	Gl. Kalkbrænderi Vej	15 A, B og C	A/B Østerled - c/o Markol A/S	4144	ANDELSBOLLIGER	14994
25	Islands Brygge	63 A, B, C og 65	JM Danmark A/S	2256	EJERLEJLIGHEDER	15673
26	Peblinge Dosserring	30	A/B Peblinge Dosserring	9576	ANDELSBOLLIGER	16868
27	Islands Brygge	24 A og B	NCC Danmark A/S	4091	EJERLEJLIGHEDER	17400

BILAG - Forklaring af metode til udregning af pris/m²

Baggrund og datagrundlag

I forbindelse med udstedelse af ibrugtagningstilladelse for byggerier betales gebyr i henhold til bygningsreglementet. For boligbyggeri udgør gebyret ¾ % af de samlede byggeomkostninger ekskl. moms. De samlede byggeomkostninger inkluderer udgifter til kloak, anlæg af ubebyggede arealer, arkitekt- og ingeniørhonorar samt andre særlige udgifter som byggearbejdet har medført (eksempelvis byggepladsindretning), men er eksklusive grund- og finansieringsudgifter samt udgifter vedr. jordforurening og tilslutningsafgifter. Ved beregning af for de større projekter indleverer bygherren et udspecificeret byggeregnskab til Byggeri & Bolig.

Økonomiforvaltningen har for perioden 2000-2005 gennemgået alle disse byggesager og registreret de projekter – i alt 27 – som udelukkende indeholder familieboliger. Det vil sige, at byggerier med blandet bolig og erhverv samt ældreboliger og kollegieboliger ikke indgår i undersøgelsen. Periodens afgrænsning er begrundet i, at det er formålet med undersøgelsen at få tilvejebragt et tilstrækkeligt datamateriale til at kunne belyse byggeomkostningerne for de nyeste boligbyggerier i København. For nogle af byggerierne er opførelsesåret dog før år 2000, men eftersom ibrugtagningstilladelse er givet efter år 2000, indgår de også i undersøgelsen.

Fremgangsmåde og et eksempel på en byggesag opført i 2002 på 1064 m² med et gebyr på 78.000 kr.

- 1. Registrering af byggesagsgebyr ved ibrugtagningstilladelse.**
fx gebyr = 78.000 kr (ekskl. moms)
- 2. Udregning af de samlede byggeomkostninger**
fx byggeomkostninger = $78.000 \times (100/0,75) = \underline{10.400.000 \text{ kr.}}$
(ekskl. moms)
- 3. Indeksering af priser til 2005-priser**
(ud fra 'Byggeomkostningsindeks for etageboliger' fra Danmarks Statistik).
fx 2005-pris = $10.400.000 / 0,934 \text{ (Indeks-2002)} = \underline{11.134.903 \text{ kr.}}$
(ekskl. moms)
- 4. Udregning af pris/m²**
(ud fra BBR's registrering af størrelsen på de enkelte byggesager, hvor vi tager udgangspunkt i boligarealet).
fx pris/m² = $11.134.903 / 1064 = \underline{10.465 \text{ kr./m}^2}$ (ekskl. moms).
- 5. Udregning af pris/m² inkl. moms**
fx pris/m² inkl. moms = $10.465 \times 1,25 = \underline{13.081 \text{ kr./m}^2}$.