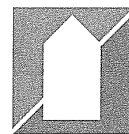


Folketingets By- og Boligudvalg



Dato. 19. december 2014  
Ref: toc

Administrerende direktør  
Torben Christensen  
Telefon +45 33 12 03 30  
toc@ejendomsforeningen.dk

## L 89 Forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v.

I forbindelse med 1. behandlingen af lovforslag L 89 den 18. december 2014 blev det fra flere af oppositionens ordførere nævnt, hvilke økonomiske konsekvenser en vedtagelse af lovforslaget vil få for de private grundejere i København. Der blev også fra forligspartiernes ordførere efterlyst en redegørelse for, hvorledes disse tal er fremkommet.

Det kan oplyses, at beregningen dels bygger på tal, som Københavns Kommune har oplyst om deres planer for udnyttelse af de muligheder for at tvinge private grundejere til at frasælge en del af deres byggegrunde til alment byggeri, der følger af en vedtagelse af lovforslaget og dels på oplysninger fra de virksomheder, der bygger i København.

I forbindelse med udnyttelse af muligheden i planloven, hvor kommunen kan stille krav til private grundejere om at sælge byggegrunde til almene formål, er det Københavns Kommunes vurdering, at den pris, som kommunen vil forudsætte, at de almene boligselskaber betaler for de grunde, der stilles til deres rådighed ved tvungne frasalg, ikke vil beløbe sig til over 4.500 kr. pr. kvm. Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at et sådan krav vil tvinge flere grundejere, herunder pensionskasserne, til at sælge en andel af deres grund under såvel købspris som markedspris.

Ud over jordens beliggenhed, grundens størrelse og de planmæssige muligheder i forbindelse med evt. pålagte krav og begrænsninger er prisen og byggeretsværdien også bestemt af den nedlagte bebyggelsesprocent, som samtidig danner normen for typen af byggeri. En lav bebyggelsesprocent foranlediger som oftest højere herlighedsværdi samt en højere byggeretsværdi, mens en højere bebyggelsesprocent vil betyde en lavere byggeretsværdi.

Det vurderes på baggrund af oplysninger fra de aktører, der bygger i København, at anskaffelsesværdien af jord i København beløber sig til mellem 2.500 og 10.000 kr. pr. kvm. ekskl. moms. Den gennemsnitlige anskaffelsesværdi skønnes at være på omkring 5.500 kr. pr. kvm.

Københavns Kommune har oplyst, at de agter at beslutte, at der skal opføres 2.500 almene boliger etableres på grunde, som kommunen i forbindelse med en vedtagelsen af en byggeplanslokalplan vil kræve tvangssolgt til en almen boligorganisation. Med en byggeplansprocent på 100 pct., og såfremt hver nybyggede bolig gennemsnitligt optager 80 boligkvm., skønnes det at omfatte behov for 200.000 kvm. grundareal.

Gennemføres salget inden for den af København Kommune besluttede økonomiske ramme, vil de almene boligvirksomheder alene kunne give op til 4.500 kr. pr. kvm. Hvis de nye almene boliger skal placeres på 200.000 kvm. i de dyreste områder, vil der være tale om et samlet tab på  $((10.000-4.500) * 200.000)$  svarende til 1,1 mia. kr. Hvis de 2.500 almene boliger bliver placeret i områder med en pris på 5.500 kr. pr. kvm., vil der være tale om et samlet tab på:  $((5.500-4.500) * 200.000)$  svarende til 200 mio. kr.

En stor del af byggegrundene i Københavns Kommune vil kunne erhverves til priser i almindelig handel, der ligger under den af Københavns Kommune udmeldte maksimale pris for de almene boligvirksomheders køb. Derfor vil anvendelsen af lovforslagets tvangsordning alene give mening, hvis der er tale om opkøb af særligt attraktive byggegrunde, der prismæssigt ligger over den gennemsnitlige handelspris for grunde i København, til en pris under deres markedsværdi.

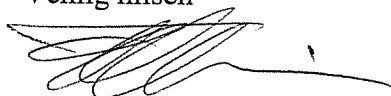
Under antagelsen af, at der stilles krav om, at 25 pct. af en byggegrund sælges til alment boligbyggeri vurderes det, at en gennemsnitlig grund i København samlet set vil blive solgt til ca. 4,5 pct. under markedsprisen.

Dertil hører, at markedsprisen på flere af de i forslaget relevante grunde er vurderet til at være væsentlig over gennemsnittet. Det medfører, at en grund med en værdi på eksempelvis 10.000 kr. pr. kvm. med samme krav om 25 pct. salg til alment boligbyggeri vil betyde en samlet salgpris på ca. 13,8 pct. under markedsprisen.

Der skal gøres opmærksom på, at det faktiske værditab på mellem 200 mio. kr. og 1,1 mia. kr. alene afhænger af, hvilke beslutning Københavns Kommune træffer i forhold til, hvilke grunde der skal tvangssælges til en almen boligvirksomhed.

Da der alene foreligger oplysninger om, hvorledes Københavns Kommune agter at anvende muligheden for at kræve byggegrunde tvangssolgt til almene boligselskaber, er det alene konsekvenserne i Københavns Kommune beregningen vedrører.

Venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Torben Christensen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Torben Christensen