

Et af udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå

Spørgsmål 24:

Ministeren bedes oplyse, hvorledes udgifterne på byfornylsessager erfaringsmæssigt fordeles sig. Det bedes for det første oplyst for en typisk byggesag, hvorledes udgifterne fordeles sig imellem håndværkerudgifter, udgifter til arkitekt og ingeniør og moms heraf, dvs. de egentlige byggeudgifter. Herudover bedes oplyst, hvor stor en andel af udgifterne der normalt går til byggelånsrenter og til administrationshonorar.

For større samlede byfornylelsesbeslutninger bedes ministeren oplyse, hvorledes udgifterne erfaringsmæssigt fordeles sig mellem byggeudgifter, dvs. ombygningsudgifter, nedrivningsudgifter og anlægsudgifter m.v. med tilknyttede teknikerhonorarer, moms og byggelånsrenter samt erstatninger i forbindelse med bygningerserhvervelse, nedlæggelse af erhverv m.v., genhusningsudgifter og udgifter til planlægning, information, møder med ejere og lejere m.v. samt egentlige administrationsudgifter.

Ministeren bedes endvidere oplyse, hvorledes de pågældende udgifter fordeles sig i forbindelse med byfornylsesopgaver i Københavns Kommune.

Svar:

Ombygningsudgifterne til den enkelte ejendom omfattet af byfornyelsen kan typisk fordeles som anført nedenfor i tabel 1. Der er taget udgangspunkt i de typiske tillæg til håndværkerudgifter, som Bygge- og Boligstyrelsen har angivet i vejledende materiale vedrørende økonomiske overslag i byfornyelsen.

Tabel 1. Relativ fordeling af ombygningsudgiften i byfornyelsen

	Andel af ombygningsudgiften i pct.
Håndværkerudgifter . . .	60,6
Rådgivning	9,1
Moms	17,4

Bygherreudgifter	4,3
Byggelånsrenter	6,2
Administration	2,4

Det skal bemærkes, at der i håndværkerudgiften er inkluderet såvel lønninger som materialeudgifter samt uforudseelige udgifter.

Kategorien »rådgivning« omfatter alle typer af rådgivningsvirksomhed i tilknytning til det enkelte ombygningsprojekt, herunder rådgivning fra arkitekter, ingeniører m.v., og udgør typisk 15 pct. af håndværkerudgifterne.

Håndværkerudgifter og rådgivning belægges med 25 pct. moms.

Bygherreudgifterne vedrører eksempelvis huslejetab og driftstab for erhverv m.v. i ombygningsperioden, forsikring i ombygningsperioden og bygningsundersøgelser for svamp m.v. Bygherreudgifterne beregnes normalt som et tillæg på 5 pct. til de momsbelagte håndværker- og rådgivningsudgifter.

Byggelånsrenterne er beregnet som et tillæg på 6,2 pct. til de momsbelagte håndværker- og rådgivningsudgifter samt bygherreudgifterne, idet der er taget udgangspunkt i en samlet gennemførelsestid på 18 måneder og en nominel byggelånsrente på 10 pct. p.a. med kvartårlig rentetilskrivning. Der er endvidere taget hensyn til, at der i forbindelse med arbejdernes afslutning acontobelånes 80 pct. af det samlede tilsagn, ligesom lejestigningen som følge af byfornyelsen er indregnet.

Administrationsomkostningerne er beregnet som et tillæg på 2,5 pct. til alle øvrige udgifter. Der er herunder eksempelvis tale om etablering af projekterings- og byggelån, optagelse af realkreditlån, beregning af lejeforhøjelser og endeligt byggeregnskab m.v.

I nedenstående tabel 2 er vist den typiske fordeling af udgifterne for større byfornylelsesbeslutninger. Der er taget udgangspunkt i meddelte tilsagn til kap. II-beslutninger i perioden 1992-93, idet der ikke forud for denne periode er givet tilsagn til kap. II-beslutninger for København.