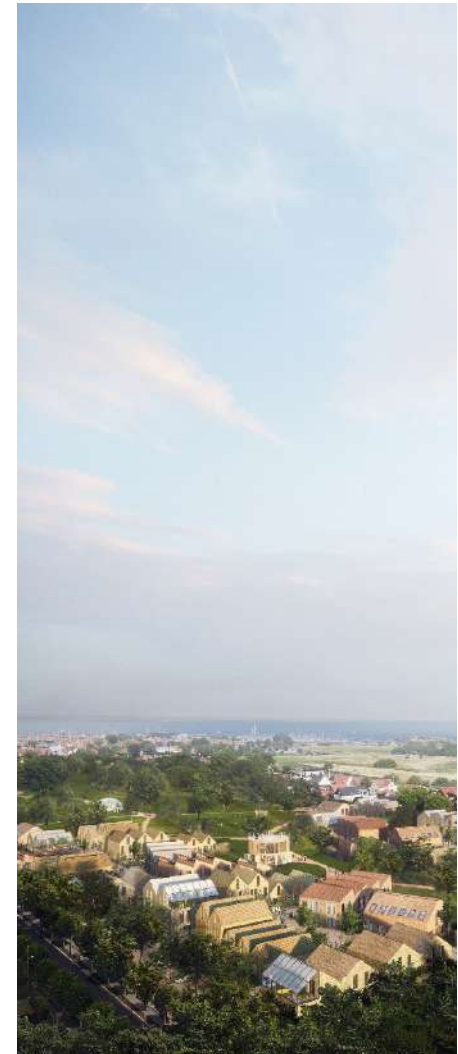


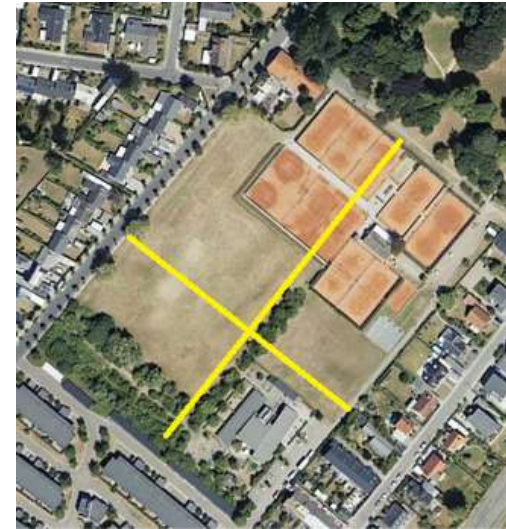
BY OG BOLIGUDVIKLING VED ENGVEJ



- Præsentation
 - a. Deltagerne, selskaberne og samarbejdet
- Helhedsorienteret byudvikling
 - a. Engvejsarealet - en enestående mulighed
 - b. Byudvikling og borgerne – den fælles succes
- By- og boligudvikling ved Engvej – ét eksempel
- Prisdannelsen – marked, kvalitet og grundpris
 - a. Prisdannelse på alment byggeri
 - b. Prisdannelse på privat byggeri
- Udbudsprocessen og værdiskabelsen
 - a. Procesparadokserne – kontrol versus værdi
 - b. Alternativ udbudsproces – med merværdi
 - c. Lovgrundlaget – bindinger og frihedsgrader



- Engvejsarealet – en enestående byggemulighed!
- Den blandede og sammenhængende by contra den opdelte by
- At skabe by-, bolig- og parkområde til glæde for alle Dragørs borgere
- Et levende byområde med attraktive boliger, torve, pladser og parklommer!
- Tæthed, højder, trafik og nye naboer - 8.000 em² – 10.000 em² – 12.000 em²?



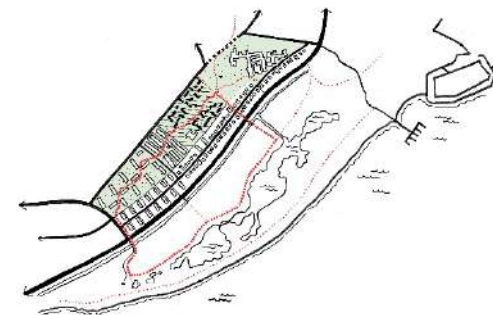
- Gode intentioner = forløsning af potentiale og fælles succesoplevelse?
- Processen og deltagerne - mindst lige så vigtig som indholdet
- Borgerinddragelse der skaber visioner, ejerskab og ambassadører, og gør os klogere sammen
- Fokus på hvad projektet skal bevare, forbedre og tilføje – mere på hvad man kan få, end hvad man risikerer
- Skaber tillid og goodwill mellem borgere, politikere og forvaltning
- Tager afsæt i byplanmæssigt og kommercielt underbyggede rammer for udviklingen – løbende ajourføring!
- ”Fri leg” er kun sjovt i begyndelsen – uindfrie forventninger er gift for arbejdsmiljøet (og det næste valg)

Engvejskvarteret - HELHED



Den rumlige variation i **Engvejskvarteret** skaber mulighed for etablering af efterspurgte byfunktioner og mangfoldig anvendelse.

Et nyt grønt "loop" / stisystem som understøtter sundhed og bevægelse, inviterer naboerne indenfor, og forbedrer forbindelse mellem Engvejskvarteret og vandet.



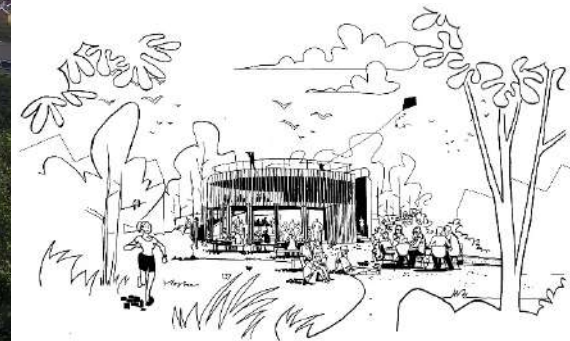
Engvejskvarteret - SAMMENHÆNGSKRAFT



Engvejskvarteret er barrierefrit og tilgængeligt for alle.

En grøn, bæredygtig og biodivers bebyggelse med en stærk sammenhængskraft mellem inde og ude.

Fælleskabsorienterede funktioner såsom boldbane, legepladser og fælleshus styrker områdets legende karakter.



Engvejskvarteret - NABOSKABER



Bebyggelsen i **Engvejskvarteret** er inspireret af Dragørs tætte og lave struktur.

Små byrum og frodige nicher mellem husene skaber mulighed for ophold og møder mellem beboere og naboer.

Engvejskvarteret – en ny kombination af boligformer?



- En kombination af almene boliger og ustøttede andelsboliger
- Mulighed for spekulationsfri andelsboliger
- Opfyldelse af boligbehov (eks. bofællesskaber) der normalt vanskeligt kan imødekommes
- Flugter med en alternativ – og værdiskabende – udbudsproces
- Men hvad giver den – for byen - rigtige balance mellem indhold og grundpris??? lejer, ejer, andel?



Kvalitet, prisdannelse og grundpris – almene boliger

Prisdannelse på alment byggeri

| | Pris excl. moms | Pris inklusiv moms |
|--|-----------------|--------------------|
| Grundpris | 4.300 | 5.375 |
| Tilslutning | 800 | 800 |
| Husbygning inkl. Projektering | 15.000 | 18.750 |
| Byggesagshonorar | 400 | 400 |
| Finansiering, gebyrer og byggelånsrenter | 365 | 365 |
| Øvrige omkostninger | 300 | 375 |
| Gebyrer | 400 | 400 |
| Maksimumbeløb i alt | 21.565 | 26.465 |

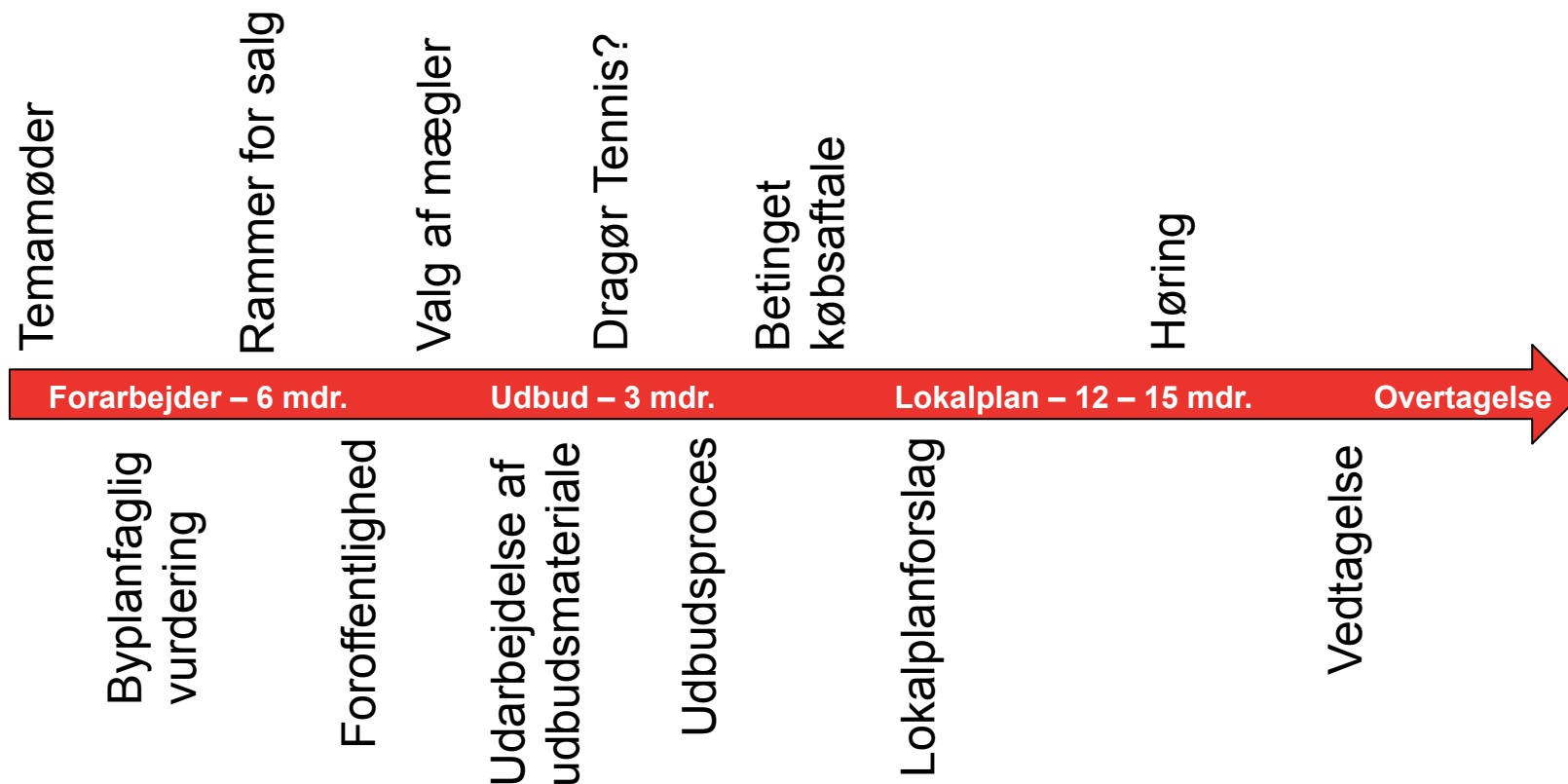
Kvalitet, prisdannelse og grundpris – private boliger

Prisdannelse på privat byggeri

| | Ejerboliger | | Andelsboliger | | |
|---|---------------|--------|---------------|--------|----------|
| Grundpris | | 7.200 | | 4.850 | kr./em2 |
| Tilslutninger og terræn | | 2.000 | | 2.000 | kr./em2 |
| Husbygning inkl. projektering | | 15.000 | | 15.000 | kr./em2 |
| Udvikling og salg | | 1.500 | | 1.250 | kr./em2 |
| Finansiering | | 1.000 | | 750 | kr./em2 |
| Avance | 14% | 5.500 | 14% | 5.000 | kr./em2 |
| Moms | | 7.800 | | 7.025 | kr./em2 |
| Salgspris/teknisk kontantpris | | 40.000 | | 35.875 | kr./em2 |
| Teknisk kontantpris = (markedskonform bruttoårsleje pr. em2 - drift) / markedskonformt afkastkrav | | | | | |
| Eksempelvis: | 1.775 kr./em2 | - | 250 kr./em2 / | 4,25% | = 35.882 |

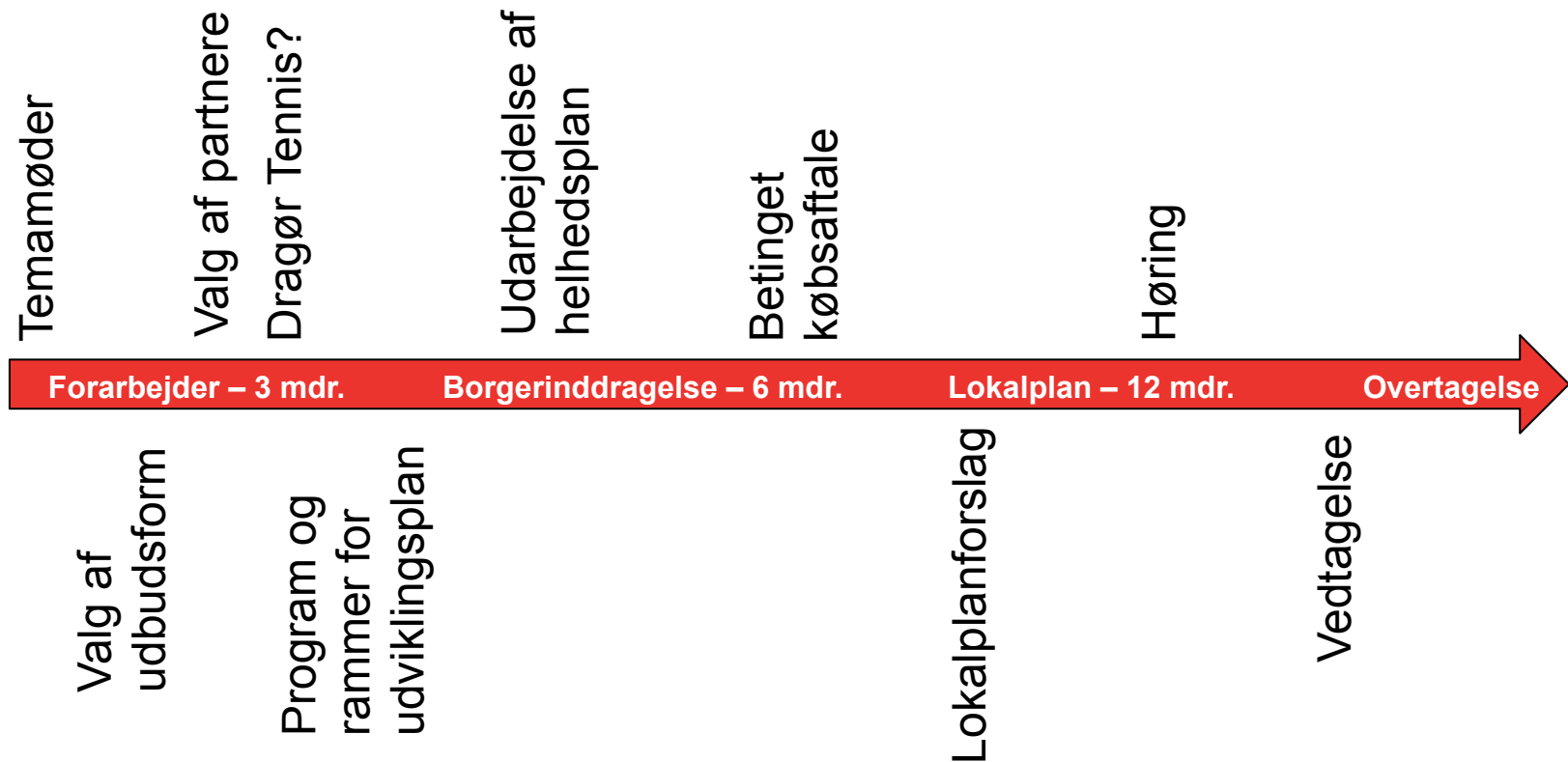
Derfor kan andelsboliger typisk give samme grundpris som private lejeboliger

Procesparadokserne – kontrol versus værdi



- Fragmentering = proces med risiko for mange iterationer = omkostninger
- Indhold eller værdi – et svært kompromis på et ”underbelyst” grundlag
- Værdi = mulighed for indflydelse og risikoafdækning ⇨ fælles tid er vigtig!
- Ultratidlig forventningsopbygning = risiko for frustration under høring
- Vanskelig koordinering mellem salgs- og relokaliseringsproces (Dragør tennis)

Alternativ proces - med merværdi



- Defragmenteret proces = fælles tid til maksimal værdiskabelse
- Fuld indholdsmæssig kontrol med løbende kommercielt overblik
- Lang borgerinddragelse med klar kommunikering af bindinger og frihedsgrader
- Tidlig sikkerhed for salg til markedspris for ønsket indhold (inkl. Dragør tennis?)
- Privatfinansieret proces – minimumstræk på kommunale ressourcer

- Kommunestyrelsesloven
 - a. Jf. 68, stk. 1 er **hovedreglen**, at ejendomme skal udbydes offentligt til salg.
 - b. Jf. 68 stk. 2 gælder dette dog ikke ved **salg til almene boliger eller støttede private ungdomsboliger**.

- Udbudsbekendtgørelsen
 - a. Jf. §2, stk. 3, kan **offentligt udbud udelades** hvor der foreligger særlige forhold som kan begrunde udeladelsen.
 - b. Jf. §6 kan udbyder **sælge til andre end højestbydende**, såfremt udbyder herved varetager en saglig kommunal interesse.

- Vejledning om offentligt udbud
 - a. Jf. afsnit 4.2 er indrømmelse af en forkøbsret ikke omfattet af udbudspligt.
 - b. Jf. afsnit 5.2 er salg til almene boliger samt **ustøttede andelsboliger med kommunal garanti** ikke omfattet af udbudspligt.
 - c. Jf. afsnit 8 kan forkøbsret kun indrømmes mod en **modydelse** – eksempelvis vederlagsfri udarbejdelse af plan/udbudsgrundlag.
 - d. **Forkøbsretten giver ret til** at erhverve ejendommen til samme pris som højestbydende – dog minimum til markedspris.

Spørgsmål og debat?

