

OPSAMLING



Tema: Hvad er det værd? - modeller til beregning af værdistigninger
Vært: Hillerød Kommune, Stationszonen

Mødet blev afholdt torsdag den 12. juni 2008. I alt 20 deltagere repræsenterende 8 kommuner, 4 konsulentvirksomheder samt Aalborg Universitet deltog i mødet.

Emnet var værdistigninger i forbindelse med byudvikling. Hvordan kan kommunerne i højere grad vurdere værdistigninger i nye og eksisterende boliger, og hvordan kan denne viden anvendes i dialogen om partnerskaber mellem offentlige og private investorer?

Debatoplæg, program, oplægsholdernes PowerPoint-præsentationer, rapporten *Værdistigninger i byudviklingsprojekter* og deltagerliste kan downloades fra netværkets hjemmeside www.plan09.dk/byomdannelse.

Denne opsamling indeholder en kort opsummering af dagens oplæg og diskussioner.

Kommende møder

Ved simpel afstemning blev det afgjort, at næste møde handler om:

Helhedsorienteret byomdannelse

- i byomdannelse fokuseres ofte på byggeret og infrastruktur, men vil man en bæredygtig byudvikling, må andre politikområder også inddrages og i spil. Hvordan får man inddraget og iværksat projekter inden for eksempelvis friluftsliv, kulturliv etc.?

Jens Hedegaard, Lotte Højgaard (begge Holbæk Kommune), Mette Bjarnt (Odense Kommune) og Anne Dan (Albertslund Kommune) gav tilsagn om at deltage i netværkets planlægningsgruppe, der bidrager til planlægningen af de kommende par møder.

Desuden kan vi gøre opmærksom på, at der bliver afholdt et netværksmøde om *fortætning* i Plan09s seminarserie om "Byernes planlægning" (følg med på www.plan09.dk/netvaerk/byerne)

Værdistigninger ved byudviklingsprojekter

Camilla Damgaard (NIRAS) præsenterede rapporten *Værdistigninger i byudviklingsprojekter – inspiration til økonomiske vurderinger af planer*.

Camilla Damgaard

NIRAS konsulenter

www.niraskon.dk

ckd@niraskon.dk

Tlf. 48 10 47 82 / mobil 20 55 06 75

NIRAS Konsulenterne har for Plan09 gennemgået en række udvalgte byomdannelsesprojekter med henblik på at udlede nogle generaliserbare erfaringer med vurderingen af værdistigninger som følge af investeringer i byrumskvaliteter, skovrejsning, nye søer mv.

Metodisk baserer undersøgelsen sig på to hovedkilder. Dels eksisterende husprisanalyser (ressourcekrævende), dels ejendomsmægleres erfaringsbaserede vurderinger.

Der fremkommer forskellige typer af værdistigninger som følge af investeringer i bykvalitet, skovrejsning, nye søer mv. De fordeler sig på:

- merpris ved salg af nybyggeri
- værdistigninger i de omkringliggende områder (Disse værdistigninger kommer i første omgang boligejerne til gode, og sekundært kommunerne gennem øget grundskyld).
- øget handelsliv (Som følge af attraktive miljøer og god tilgængelig kan der ses en effekt på det lokale handelsliv).
- endelig kan der spores en vis positiv effekt på turismen

Generelt spores værdistigninger på 50-100 pct. på merprisen ved salg af nybyggeri og 5-25 pct. på salgspriser i omkringliggende områder.

Metoden giver ikke eksakte resultater, men undersøgelsen peger på nogle klare mønstre, og kan derfor tjene som inspiration i arbejdet med vurdering af værdistigninger og anvendelsen af vurderinger af værdistigninger i dialogen om partnerskaber mellem kommunen og private aktører.

Se slides fra oplæget på www.plan09.dk/byomdannelse

Værdistigninger i Stationszonen

Ved Jens Ulrik Romose, Hillerød Kommune

Jens Ulrik Romose

Hillerød Kommune

Teknik Planlægning, Byplan

Trollesmindealle 27, 3400 Hillerød

Tlf. og Mobil: 7232 2135

E-mail: juro@hillerod.dk

Oplæg om ideen bag udvikling af Stationszonen i Hillerød samt rundtur i zonen.

Hillerød Kommune ønsker at udvikle området langs banen ved Hillerød station. I dag lider området under:

- Dårlig infrastruktur f.eks. dårlig passage over banen
- Udflydende og retningsløst – det er svært at orientere sig
- Indeholder irrationelle funktioner som eksempelvis overfladeparkering

Kommunen arbejder derfor på at lave en helhedsplan for området. Visionen for udviklingen af området er styret af to spørgsmål:

1. Hvad er det for noget liv, der ønskes i området (hvilke funktioner)?
2. Hvis det liv ønskes, hvilke rammer skal der så til for at skabe det?



Hovedgrebet i projektet er at begynde med at lave en byrumsplan. Ønsket er at starte med rummene mellem husene, og så bagefter fylder bygningerne ind. Der skal arbejdes med fortætning og med at udfylde rummene og passagerne i området, så der bliver udviklet et overskueligt og urbant område.

Se slides fra oplæget på www.plan09.dk/byomdannelse

Se evt. mere om projektet på:

Hillerød Kommune, Stationszonen:

<http://www.hillerod.dk/OmHilleroed/Byplanlaegning/Byudviklingsprojekter/Stationszonen.aspx>

Hvad skaber værdi i byudviklingsområder – set fra ejendomsmæglerens bord?

Ved Lone Bøegh Henriksen, HOME

Lone Bøegh Henriksen

Ansvarlig indehaver af HOME forretningerne i Bagsværd, Ballerup, City, Herlev, Holte, Kgs. Lyngby, Søborg samt servicecenter København Nord A/S
Jernbanevej 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 4593 2444 - dir. 8827 1860 Fax 45 88 91 54 - mobil 2019 7788
lobh@home.dk - www.home.dk

Developeren, kommunen og ejendomsmæglerne har hver deres kompetencer når det gælder udvikling af boligområder, og Lone Henriksen argumenterede i sit oplæg for, at det ville være til gavn for alle, hvis disse parter blev bedre til at lære af hinanden og bruges hinandens kompetencer.

I hendes samarbejde med developerne, er hendes styrke, at hun til daglig er i dialog med slutbrugerne (køberne), og derfor opnår erfaringerne med, hvad deres ønsker er – og dermed, hvad der kan skabe værdi for sælgerne.

Som det er nu er developerne fokuseret på et hurtigt afkast, og det kan være vanskeligt for kommunerne at få deres opbakning til udvikling af mere langsigtede kvaliteter.

Ejendomsmæglerne repræsenterer i dag ofte brugerne over for developerne, men der kan ifølge Lone Henriksen være god grund til at inddrage mæglerens erfaringsbaserede ekspertise tidligere i planprocessen og ikke mindst i kommunens dialog med de private samarbejdspartnere.

Hammerslagsmodellen

Ved Jens Ulrik Romose, Hillerød Kommune

Hillerød Kommune har i samarbejde med Plan09 arbejdet med at udvikle det de kalder Hammerslagsmodellen til vurderinger af værdistigninger i Stationszonen. Udfordringen for kommunen er, at hver gang de kigger på andre cases for at finde ud af, hvad de skal gøre i en aktuel situation, så er det svært at trække direkte på erfaringerne. Det afgørende viser sig nemlig hver gang at være bebyggelsens beliggenhed.

Jens Ulrik Romose arbejder således på at udvikle en model hvor kommunen inddrager ejendomsmæglerne på en lidt utraditionel måde. De får præsenteret et antal skitser af et område i byen med nogle forskellige udviklingsscenerier. Spørgsmålet er så: Hvad vil blive det bedste salgsgrundlag?

Fordelen med at bruge ejendomsmæglerne er at de har lokalkendskabet, og kan bidrage med beliggenhedsfaktoren, ligesom det i sidste ende er dem, der måske skal sælge byggeriet. Der er således mange skøn i denne metode, men da det er et område, hvor det er svært at lave virkelige gode beregninger, giver den en eller anden form for valid lokal dokumentation.

Hillerød Kommune og Plan09, Stationszonen og Hammerslagsmodellen:

<http://www.hillerod.dk/upload/teknik/planlaegning/byplan/billede/byudvikling/stationszonen/stationszonen%20projektplan.pdf>

Se slides fra oplægget på www.plan09.dk/byomdannelse

Synspunkter og kommentarer fra debatten

- Københavns Kommune har erfaringer med at regne på de økonomiske plusser og minusser i forbindelse med byomdannelse. Det er utrolig kompliceret, ikke mindst fordi det er svært at forudse hvem der flytter ind i de nye boliger. Det var svært at påvise andet end at den kommunale økonomi i byomdannelsesprojektet formentlig balancerede omkring et nul!
- Andre erfaringer viser, at det typisk tager op mod 10 år før en tilflytter giver overskud i kommunekassen.
- Hillerød Kommune har erfaringer med at spørge ejendomsmæglere om vurderinger af f.eks. hvilke boligtyper man skal satse på i et givent område – men problemet er, at man ofte får meget forskellige vurderinger, når man spørger flere forskellige ejendomsmæglere. Det gør det svært at anvende denne viden.
- Ejendomsmæglerne baserer sig på erfaringer og kvalitative vurderinger, når det skal vurderes om et projekt vil skabe merværdi. De professionelle developere regner desuden på udgifter og indtægter – langt mere professionelt end kommunerne.
- Det er interessant at få tal på værdistigningerne, men det er lige så væsentligt at se på de kvalitative værdier, når man byudvikler. Oplægget fra HOME viser, at der måske er et "slægtskab" mellem planlæggere og ejendomsmæglere når det gælder om at skabe kvalitet i et boligområde!
- Det er fint at få andre fagligheder – her ejendomsmæglere – med i diskussionerne på netværksmøderne. Det er sundt for planlæggerne at høre om ejendomsmæglernes overvejelser. Planlæggere skal måske vænne sig til i højere grad at være "købmænd"!
- Hammerslagsmodellen kan måske lykkes – men det vigtigste er måske at få ejendomsmæglerne med i udformningen af scenarierne for den fremtidige byudvikling, så deres kendskab til hvad der skaber værdi kommer med fra start. Det bør overvejes at bruge ejendomsmæglere, der ikke har lokale interesser.
- Hammerslags-tankegangen er god – godt at have en fornemmelse af salgsprisen på nybyggeri med i forhandlingssituationer. Planlæggerne kan blive bedre rustet til at vide, hvad der skaber værdi.
- Niras-rapporten er god, når man som kommune sidder i forhandlinger med en ejer og ønsker noget der har samfundsmæssigt øjemed. Udfordringen er, at der er så utrolig mange omkostninger, der er svære at regne ind.

Opsamlingen er udarbejdet af Hausenberg
Kontakt: Nicolai Carlberg
Telefon: 3534 6454
E-mail: nc@hausenberg.dk
www.hausenberg.dk