

relse, aflønnes med sine afholdte lønudgifter + 100 pct. omkostningstillæg, men ingeniørens arbejde med både projektering, tilsyn og administration har været relativt lille, hvilket ingeniøren begrundes med byggeriets karakter og opbygning, ensartethed og programmering af projekteringen.

Udgiften til attester og vurderinger, stempel og tinglysning er 22 kr. lavere pr. m² i det private byggeri, hvilket forklares med, at man kun har optaget byggelån svarende til halvdelen af byggeudgiften, hvorefter man har kunnet sælge obligationer og hjemtage momsrefusion for de førstoptførte blokke og benytte dette provenu til finansiering af sidste del af byggeriet. Yderligere betyder den omstændighed, at det sociale byggeri optager relativt større offentlige lån end det private, at stempeludgifterne bliver større.

Det sociale byggeri har, som krævet af myndighederne, gennemført vinterforanstaltninger for 27 kr. pr. m², mens det private byggeri ikke har en hertil svarende post.

Yderligere har det sociale byggeri en række udgifter på tilsammen 14 kr. pr. m², som det private byggeri har sparet, nemlig udgifter til havearkitekt, landinspektør og bundundersøgelser, ligesom det private byggeri selvsagt ikke svarer 0/00 gebyr til staten og ej heller har posteret nogen bestyrelsesudgifter.

Endelig er omkostninger i øvrigt (bl. a. lystryk, byggelånsrenter, revision, udtørring og forsikring) 39 kr. lavere pr. m² i det private end i det sociale byggeri.

Sammenligningen viser, at af de to nævnte byggerier har det private langt de mindste omkostninger, men dette kan i høj grad skyldes de ovennævnte specielle konkrete forhold i netop disse 2 byggerier.

Af den tidligere til boligudvalget fremsendte undersøgelse af udgifterne ved socialt og privat byggeri i Herning fremgik det, at der ikke dengang var forskel i anskaffelsesudgifterne.

Vedrørende de opstillede driftsbudgetter kan det bemærkes, at kapitaludgifterne pr. 1000 kr. anlægsudgifter udgør 133 kr. i Tolstedparken og 125 kr. i Midtbos byggeri. Den således beregnede forskel er fremkommet på grundlag af den af to bygherrer oprindeligt forudsatte finansiering samt de af

revisor opstillede forudsætninger om, at landsbyggefondens lån, lejerprioriteter og lejerindskud forrentes med 10 pct. og at banklån og egenkapital i Midtbos byggeri forrentes med 12 pct. og det første år afdrages med 3,8 pct.

Årsagen til, at kapitaludgiften pr. 1000 kr. anlægssum efter denne beregning således er størst i det sociale byggeri er, at dette byggeri har regnet med at optage relativt større offentlige lån med så store kurstab, at de effektive kapitalydelse bliver større end de 10-12 pct. rente + 3,8 pct. afdrag på kun en del af finansieringskapitalen i det private byggeri. Resultatet er følgende betinget af, at der i det private byggeri kan stilles lejermidler, banklån og egenkapital til rådighed på de således forudsatte vilkår. Det er derfor helt afhængigt af de konkrete forhold og kan ikke belyse nogen almindelig forskel mellem socialt og privat byggeris kapitaludgifter.

Til belysning af spørgsmålet om forholdene indenfor almennyttet og privat byggeri i almindelighed har regeringen besluttet at lade et privat revisionsfirma, Revisions- og forvaltningsinstituttet, forestå en undersøgelse af det private og det almennyttige byggeris priser m. v. Nærværende materiale fra Herning vil indgå i denne undersøgelse. Undersøgelsens resultater vil med ministeriets kommentarer til sin tid blive stillet til rådighed for folketingets boligudvalg.

Spørgsmål 14:

„Kan ministeren oplyse, om der inden for det sociale boligbyggeri forekommer omkostninger, der med hensyn til art eller omfang afviger fra de i den private byggesektor forekommende?“

Svar:

Arten af omkostninger (teknikerhonorarer, attester, byggelånsrenter m. v.) er normalt i princippet ens for det almennyttige byggeri og byggeriet i den private sektor, men omfanget og konteringen af omkostningerne kan variere, ikke alene mellem de to sektorer, men også inden for forskellige byggerier inden for samme sektor. Det almennyttige boligbyggeri opføres ofte i meget store enheder, således at det kan være nødvendigt at anvende mange arter af ekspertise f. eks. til udformning af omfattende