

Notat vedrørende behov for udstykninger til Tiny House bebyggelse i Kalundborg Kommune.



For at komme nærmere en indsigt i en potentiel interesse hos developere for at investere i Tiny House bebyggelse i Kalundborg Kommune, har vi talt med en række personer, som har arbejdet med og har interesse i Tiny House byggeri og udvikling af områder med Tiny Houses.

Tiny Houses er fortsat nyt i Danmark, og der er ikke mange arealer som er udbyggede, men flere Kommuner er i gang med udstykninger og lokalplaner.

Udmeldingerne er forskellige, men alle er enige om, at der er stor efterspørgsel fra forbrugere/borgere efter mindre, billigere og bæredygtige boliger. Motiverne er varierede og er allerede omtalt i forudgående notat af 9. marts 2023: "Notat vedrørende Tiny Houses i Kalundborg Kommune".

Opsummering

- Der er en stor interesse for og efterspørgsel efter Tiny Houses blandt borgere/forbrugere over hele landet.
- Folk er villige til at flytte efter Tiny House livsstilen.
- Der er flere virksomheder som har interesse i at udvikle områder med Tiny Houses til videresalg eller til udlejning. I sidste ende er det grundpriser og salgspriser i området, som afgør, om det kan betale sig som developer.
- Nogle virksomheder udtrykker at lovgivningen står i vejen for at det er rentabelt at investere i, da det bliver forholdsmæssigt meget dyre kvadratmeter at bygge Tiny.
- Andre virksomheder mener at det godt kan betale sig, hvis grundprisen er rigtig.
- Kun en af de adspurgte virksomheder, har specifikt kendskab til Kalundborg.
- Der er mange mennesker som ønsker selv at bygge et Tiny House eller få bygget et Tiny House til levering på adressen.
- I Frederikssund Kommune og Vejle Kommune har man bevidst valgt developere fra.
- Der findes flere virksomheder, som kan producere og levere nøglefærdige helårshuse eller byg-med-løsninger (hvor det ydre og installationer er færdige). Der findes også adskillige udenlandske virksomheder, som kan levere i Danmark. Virksomhedernes Tiny House produkter varierer meget i pris og også i størrelse.
- Tiny House udstykning med individuelle løsninger eller udstykning med ensartede huse appellerer muligvis til forskellige målgrupper. Det samme gælder om der opføres lejeboliger, ejerboliger eller en blanding?
- Områder med Tiny Houses til udlejning (evt. også salg), kan tjene som gode midlertidige boliger for folk som ønsker at prøve at leve i Kalundborg, inden de foretager en større investering). Her kan også skabes fællesskabsfaciliteter som kan hjælpe til lokal integration.

Konklusion

- Der er en vis interesse blandt folk, som ønsker at bo i Tiny Houses og have en enkel livsstil.
- Der er usikkerhed om økonomien, da m² prisen er forholdsmæssig høj i en lille bolig, hvorfor bl.a. grundpriser og tilslutningsafgifter har stor betydning.
- Developere ønsker at udvikle samlede områder for at sikre en økonomisk bæredygtig case.
- Det har høj prioritet at arealer ligger i bynært område med naturskøn beliggenhed og at der etableres fællesfaciliteter.
- Anbefalingen er, at kommunen forholder sig åbent til det, hvis der kommer en privat developer med et areal.
- Det anbefales ikke, at kommunen af sig selv igangsætter en planlægning for Tiny Houses.

Referencer

I **Vejle Kommune** har man udbudt 28 Tiny House grunde på 3-400m². Man har fået flere henvendelser fra developere, som ønskede at opkøbe alle grunde og bygge 28 ens boliger til videresalg eller udlejning. Dette har dog ikke passet til Vejle Kommunes ønske om at udvikle et område med individuelle ejere og et visuelt udtryk med forskellige huse på max 50 m². Kommunen oplever generelt stor tilflytning.

Frederikssund Kommune er i færd med udvikling af byen Vinge, heriblandt en Tiny House udstykning som er ved at blive sat til salg. Kommunens projektleder på sagen fortæller, at der ved hvert arrangement man har afholdt vedrørende Tiny Houses, møder 50-100 interesserede op. Folk kommer mange steder fra, blandt andet København. Man opererer med grundstørrelser på 150-200 m². Huse på max. 45m² og en udbudspris 300.000,- (tilslutningsafgift på ca. 130.000,-). I Vinge vil der være adgang for beboerne til fælleshuse, som udvikles i forbindelse med anden boligudvikling i området. Vinge har S-togs forbindelse direkte til København.

EDC Frederikssund, som står for salg af Tiny House udstykningen i Vinge, fortæller at 30 mennesker er skrevet op til at give bud på Tiny House grunde når de kommer til salg. Der udstykkes 18-20 grunde i alt, hvoraf cirka halvdelen bliver sat til salg og ca. halvdelen sættes til leje på 30års kontrakt. De interesserede i Tiny House grundene kommer folk fra København og længere væk, og der er indtrykket, at folk søger specifikt efter Tiny House konceptet, der hvor det nu findes.

Flere lokale håndværksvirksomheder har udtrykt interesse i at opkøbe flere grunde (2 til 5) for at bygge Tiny Houses til videresalg. Der har også været vist interesse fra nogen, som vil købe 10 grunde og lave en andelsforening. Dette er ikke en mulighed i Vinge, hvor man ønsker at undgå spekulation, og i stedet ønsker at sælge grundene individuelt med bopælspligt for køber. Dette for at skabe de bedste betingelser for at der skabes et 'Community' med sammenhængskraft.

Det udstillingshus på 45 m², som er opsat i Vinge af TinyHouseLiving koster ca. 1.200.000 oveni dette kommer køb af grund, tilslutningsafgift, fundament, transport mm. Samlet pris ca. 1.700.000-2.000.000,-. (i sammenligning anslås det, at det koster ca. 4.500.000,- at opføre en villa på de parcelhusgrunde som ligger indenfor samme lokalplan.

Andre virksomheder kan tilbyde billigere huse.

EDC fortæller at en af årsagerne til at mange udviklere ønsker at udleje er, at hvis de sælger med det samme skal der betales 25% moms. Sælger de efter 5 år er det momsfrit salg.

Typehus firmaer med Tiny House produktion:

Mobilehouse A/S

Tiny House typehusvirksomheden Mobilehouse A/S, modtager cirka fem henvendelser fra interesserede købere hver uge. Folk er meget begejstrede; når de ser husene, men bakker ud, når de forstår omkostningerne. Fordi Tiny Houses er underlagt samme bygningsreglement som andre helårshuse, er det forholdsmæssigt dyrt at bygge Tiny. Grundpris, tilslutningsafgifter og kravene i BR18, gør det urentabelt at investere i Tiny House byggeri, hvorfor der for øjeblikket ikke er interesserede i at investere i det.

For selvbyggeren er bygningsreglementets krav og dokumentationskrav også meget omfattende og svært tilgængeligt for amatører.

Mobilehouse A/S mener ikke at tiden er moden for investorer, før lovgivningen ændres, men giver udtryk for at Kalundborg kan være et fint sted til Tiny Houses, da der er mange mennesker over hele landet, som efterspørger denne livsstil.

Modul Lux, Middelfart.

Bygger Tiny Houses med bæredygtighed for øje og mener ikke at bygningsreglementet er et problem.

Virksomheden køber og udvikler også grunde og har ikke kendskab til andre, som ønsker at udvikle arealer, kun virksomheder der har interesse i at levere huse.

Modul Lux har ikke specifikt kendskab til Kalundborg Kommune, men er interesseret i at høre nærmere.

Kriterier Modul Lux vil se efter i forbindelse med køb af grunde:

- Grundpriser – ser gerne små grunde 300-400m² (som Vejle) også gerne 150-200m² (som Vinge)
- Kommunens befolkningstilvækst
- Forholdsvis bynær beliggenhed – 10-15min. til centrum på cykel/elcykel.
- Demografi
- Naturskøn og naturnær beliggenhed

Har udstillingshuse i Middelfart (hvor også andre Tiny House virksomheder udstiller). Modul Lux vil gerne bidrage som vært for en eventuel studietur for Kalundborg Kommune, evt. også med deltagelse af lokale politikere fra Middelfart.

Kunne eventuelt have interesse i 'Partnerringsprojekt' – hvor man udlejer boliger igennem en periode, til nyttilflyttere som ikke kender kommunen (Blandt andet international arbejdskraft)

Har også tanker om og mulighed for at etablere fælleshuse. Dette efterspørges af mange potentielle købere og lejere.

Nøglefærdige huse på 30m² (ca. 25 indvendige m²) koster ca. 550.000 inkl. Moms. Dertil kommer grundkøb, punktfundament, kranbil til levering, og tilslutningsafgifter.

Container Living

Container Living er en af de virksomheder, som har ønsket at udvikle hele Tiny House udstykningen i Vejle (det fik de ikke lov til). De har desuden bygget et stort Tiny House koncept i Musicon bydelen i Roskilde Kommune. Her er det bygget som etagebyggeri. Alt er baseret på ombyggede containere og boligerne er 30 eller 60 m². Virksomheden arbejder kun med store projekter og ønsker at udvikle mange boliger på én gang eller eventuelt med option til flere. Virksomheden er kun interesseret i at udvikle lejeboliger og en del af deres koncept er et 'serviceret Community', som afsæt for social bæredygtighed, hvor man også aktivt sætter gang i beboerdemokrati på stedet.

Direktøren udtaler, at man ikke kan få nogen store eller mellemstore investorer med, medmindre der er tale om mange boliger, da det ellers bliver for få m² for dem at udvikle.

Han snakkede også om problematikken ved bygningsreglementet, som han mener spænder ben for at bygge småt. Ydervæggene fylder for meget i forhold til antal m² og det bliver for dyrt at bygge. Derfor bygger de gerne klynger af huse, som deler vægge og endnu bedre flere etager, som kan hjælpe til at reducere varmetabet. De har ikke tidligere bygget fritstående huse og sælger heller ikke til private. Lejen sættes i forhold til det lokale marked, og kommunen kan få en vis indflydelse på huslejeniveauet (så længe de opnår overskud).

Kalundborg kunne godt være interessant for dem som investorer og de kender Kalundborg fra tidligere overvejelse af grundkøb i forbindelse med udvikling.

Container Living har en prøvelejlighed på 30 m² i Roskilde, som de gerne viser frem i forbindelse med en eventuel studietur.