

Lovforslag nr. L 56. Fremsat den 27. oktober 2004 af socialministeren (Eva Kjer Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

(Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri)

§ 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 626 af 30. juni 2003, som ændret ved lov nr. 1233 af 27. december 2003, § 1 i lov nr. 485 af 9. juni 2004, § 2 i lov nr. 488 af 9. juni 2004 og lov nr. 489 af 9. juni 2004, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »økonomi- og erhvervsministeren« til: »socialministeren«, »Økonomi- og erhvervsministeren« til: »Socialministeren«, »økonomi- og erhvervsministerens« til: »socialministerens« og »Økonomi- og Erhvervsministeriet« til: »Socialministeriet«.

2. I § 80, stk. 2, ændres »1996 16,70« til: »2005 21,15«, »1996 37,35« til: »2005 47,30«, »1997« til: »2006« og »reguleringsindekset for boligbyggeri for juli måned« til: »byggeomkostningsindekset for boliger i alt for 2. kvartal«.

3. I § 113 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan dog fastsætte regler om bygge- og anlægsvirksomhed i vinterperioden.«

4. Efter § 146 a indsættes:

»§ 147. Med henblik på at fremme produktiviteten og effektiviteten i det almene byggeri kan socialministeren på vegne af almene boligorganisationer udbyde rammeaftaler til opførelse af alment nybyggeri af familie- og ældreboliger. Socialministeren kan på baggrund af de indkomne tilbud indgå rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri på vegne af de almene boligorganisationer. Beslutning om indgåelse af en rammeaftale træffes efter indstilling fra et rådgivende bedømmelsesudvalg bestående af sagkyndige repræsentanter for kommuner, almene boligorganisationer, arkitekter og rådgivende ingeniører.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2005.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Lovforslaget indfører hjemmel i almenboligloven til, at socialministeren på vegne af almene boligorganisationer kan iværksætte forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri. Der foretages herudover konsekvensrettelser i loven som følge af den resortændring, der er sket ved kongelig resolution af 2. august 2004. Endelig foreslås en ændring i loven af det indeks, der anvendes ved den årlige regulering af de almene boligafdelingers pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden. Ændringen er af rent teknisk karakter og skyldes ændringer i de af Danmarks Statistik opgjorte indeks.

Lovforslagets baggrund og formål

Regeringen ønsker, at der skal være flere boliger til en rimelig husleje for lejerne. Lavere priser for byggeri er en væsentlig betingelse for at udvikle et mere vel fungerende boligmarked. Samtidig har byggeriet gennem de senere år været kendetegnet ved en svag udvikling i produktivitet og effektivitet. Dette gælder både, når der sammenlignes med udlandet, og når der sammenlignes med andre produktionsbrancher. Regeringen har med sit oplæg til boligpolitisk udspil "Flere boliger – vækst og fornyelse på boligmarkedet" fra 2002 sat fokus på at forbedre konkurrenceevnen i byggeriet. Målet er, at det danske byggeri skal blive både billigere og bedre.

Ved at indføre det bindende maksimumsbeløb for anskaffelsessummer for alment byggeri med virkning fra 2004 har regeringen allerede gennemført et konkret initiativ til at dæmpe de stigende anskaffelsessummer for alment nybyggeri.

Regeringen ønsker på længere sigt ikke blot at dæmpe stigningen i anskaffelsessummen for alment nybyggeri, men også at skabe rammerne for en reduktion af anskaffelsessummen. Derfor er der behov for at tage yderligere initiativer til at effektivisere byggeriet.

Lovforslaget giver socialministeren mulighed for som forsøg at udbyde rammeaftaler (f.eks. 3-6) til op-

førelse af alment nybyggeri på vegne af almene boligorganisationer, som ønsker at deltage. På baggrund af de indkomne tilbud indgår socialministeren rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri. En leverandør af boligbyggeri kan være enten en privat virksomhed eller et konsortium af private virksomheder.

Formålet med forsøget er at afdække, om det er muligt at reducere den samlede anskaffelsessum for almene familie- og ældreboliger med mindst 10 pct., uden at det går ud over kvaliteten. Dette vil føre til mindredgifter på den offentlige støtte til at opføre boligerne. Boligorganisationerne vil få byggerier af god kvalitet med mulighed for fleksible løsninger og til en lav pris. Samtidig vil de almene lejere få billigere boliger af god kvalitet, som imødekommer deres behov.

I traditionelle almene byggesager gennemføres hvert byggeri som et unikt produkt. Der udvikles således en ny bygning i hver byggesag. Forsøget medfører, at de deltagende leverandører af boligbyggeri kan tilbyde hver deres byggekoncept i en række byggesager. Dette giver flere væsentlige fordele i byggeprocessen. For det første får leverandørerne et større økonomisk råderum til at udvikle såvel byggeprocessen som produktet. For det andet får virksomhederne mulighed for at skabe langvarige samarbejdsrelationer til hinanden. For det tredje får leverandørerne bedre muligheder for systematisk at lære af gode og dårlige erfaringer fra byggeri til byggeri. Hermed kan leverandørerne effektivisere byggeprocessen og derved reducere prisen. Dette vil i givet fald medføre offentlige mindredgifter til støtte til det almene nybyggeri.

De nye processer og produkter, der skabes i forbindelse med forsøget, vil også kunne benyttes til at opføre boliger i den private sektor. Forsøget vil derfor også kunne styrke produktivitets- og effektivitetsudviklingen i byggeriet generelt.

Hensigten er, at der under forsøget i perioden 2006-09 skal gives tilsagn til 3-4.000 almene familie- og ældreboliger. Det vil svare til 20-25 pct. af de familie- og ældreboliger, som almene boligorganisationer må forventes at få tilsagn til inden for rammeaftalernes løbe-

tid på 4 år. Et antal boliger af den størrelsesorden vil føre til væsentlige besparelser for stat og kommuner på støtten til alment nybyggeri. Det er kommuner og boligorganisationer, der beslutter om og hvor meget, der skal bygges under forsøgsordningen. Forsøget forberedes i 2005.

På baggrund af forsøgets resultater med udbud af 4-årige rammeaftaler vil det blive overvejet, hvordan forsøgets målsætning evt. kan fremmes yderligere i det almene nybyggeri. Forsøget vil løbende blive fulgt og evalueret i forbindelse med rammeaftalernes udløb. Evalueringen skal belyse opfyldelsen af forsøgets formål. Som et led i evalueringen belyses også forsøgets konsekvenser for små og mellemstore virksomheder.

Gældende ret

Efter artikel 32 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter er der mulighed for at indgå rammeaftaler med flere leverandører om bl.a. anskaffelse af bygge- og anlægsopgaver. Direktivet er implementeret ved bekendtgørelse nr. 937 af 16. september 2004 med ikrafttræden den 1. januar 2005.

Rammeaftaler er en udbudsform, der giver ordregivende myndigheder mulighed for at indgå faste pris-aftaler (rammeaftaler) om et produkt med en eller flere leverandører. Almene boligorganisationer regnes i denne forbindelse for at være ordregivende myndigheder. De ordregivende myndigheder, som på forhånd har tilmeldt sig rammeaftalen, er dermed sikret, at de inden for en aftalt periode kan købe produktet til en fast pris. Rammeaftaler giver den ordregivende myndighed en ret, men ikke en pligt, til at få udført en opgave af en eller flere leverandører, uden at skulle sende den i fornyet udbud.

Efter direktivet er det en forudsætning for at indgå rammeaftaler, at aftalerne højst gælder for en periode på fire år, undtagen i særlige tilfælde, hvor de ordregivende myndigheder behørigt begrundet, at det er nødvendigt med en længere gyldighedsperiode. Det er tillige en forudsætning i direktivet, at der ved indgåelse af rammeaftaler med flere leverandører om et produkt er mindst tre leverandører, forudsat at et tilstrækkeligt antal leverandører opfylder udvælgelseskriterierne og et tilstrækkeligt antal antagelige tilbud opfylder tildelingskriterierne.

Lovforslagets indhold

Med henblik på at fremme produktiviteten og effek-

tiviteten i det almene nybyggeri foreslås det at give socialministeren mulighed for at iværksætte en forsøgsordning med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri på vegne af almene boligorganisationer, som ønsker at deltage. Udbuddet tilrettelægges på baggrund af artikel 32 om rammeaftaler i EU-direktiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter, som er implementeret i dansk ret med virkning fra 1. januar 2005.

Forslaget giver socialministeren mulighed for som forsøg at udbyde og indgå et antal rammeaftaler (f.eks. 3-6) med leverandører af boligbyggeri på vegne af almene boligorganisationer. Dermed samler socialministeren et antal almene boligorganisationer, der efterspørger byggekoncepter, og skaber samtidig mulighed for, at private leverandører af boligbyggeri udbyder byggekoncepter. En samling af efterspørgslen vil give leverandørerne et større incitament til at tilbyde attraktive byggekoncepter til en lavere pris. Forslaget ændrer ikke på boligorganisationernes mulighed for selv at udbyde rammeaftaler.

Hver rammeaftale vil få karakter af et stående tilbud på pris og kvalitet af et byggekoncept og vil gælde for maksimalt 4 år. Byggekonceptet vedrører selve byggeriet. Byggeriets placering på grunden og anlæg af udendørsarealer indgår ikke i byggekonceptet, da byggeriet skal kunne opføres på forskellige beliggenheder rundt om i landet.

Direktivet fastsætter klare procedureregler, der skal følges ved udbud og indgåelse af rammeaftaler og ved tildeling af konkrete kontrakter, baseret på rammeaftalerne. I praksis vil dette indebære, at forsøget skal forløbe i 2 faser. Den første er en national fase, hvor socialministeren på vegne af almene boligorganisationer, der ønsker at deltage, udbyder rammeaftaler og efterfølgende indgår disse med et antal leverandører af boligbyggeri. Rammeaftalerne binder ikke boligorganisationerne til at aftage en bestemt mængde byggeri. Den anden er en lokal fase, hvor de deltagende boligorganisationer, som ønsker at benytte sig af en af rammeaftalerne, vælger et af leverandørernes byggekoncepter i en konkret byggesag.

I den nationale fase er det hensigten i udbudsmaterialet at fastsætte som krav til de bydende leverandører, at de kan tilbyde et nybyggeri, hvor håndværker-, materiale- og rådgiverudgifter er mindst 20 pct. lavere end de gennemsnitlige udgifter hertil for den pågældende boligtype (familie- eller ældrebolig). De gennemsnitlige udgifter vil i udbudsmaterialet blive differentieret for Hovedstadsregionen og det øvrige land.

Det vil ligeledes blive et centralt krav i udbuddet, at boligerne er af en god kvalitet, har et godt arkitektonisk udtryk og er så fleksible, at boligorganisationerne kan tilpasse koncepterne til lokale ønsker. I den forbindelse er det væsentligt, at der også indgår byggerier, som er egnet til forskellige geografiske beliggenheder. Endvidere skal leverandørernes tilbud også omfatte beregninger af de fremtidige drifts- og vedligeholdelsesudgifter, som indgår i bedømmelsen af leverandørernes tilbud. Dette sker for at sikre, at byggerierne ikke bliver dyrere at drive efterfølgende end normalt. I den prækvalifikation, der går forud for udbuddet, skal leverandørerne oplyse, hvordan de organiserer sig internt, herunder deres samarbejde med underentreprenører.

På baggrund af de indkomne tilbud indgår socialministeren efter indstilling fra et rådgivende bedømmelsesudvalg rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri. Boligorganisationerne kan herefter benytte sig af aftalerne i en periode på fire år.

I den lokale fase skal boligorganisationerne genåbne konkurrencen mellem de udvalgte leverandører, det vil sige, at boligorganisationen iværksætter en fornyet konkurrence om de forhold, der ikke kan fastlægges i rammeaftalen, herunder tilpasningen af byggekonceptet til byggegrunden og andre lokale ønsker om mindre ændringer af byggekonceptet. Genåbningen foregår skriftligt. Genåbningen vil omfatte langt færre forhold end et normalt udbud. De leverandører, der er indgået en rammeaftale med, vil således allerede have fastlagt hovedparten af en normal byggesag i rammeaftalen og kan derfor nøjes med en mindre kompleks genåbning i den konkrete byggesag.

Det forventes, at kommunerne vil kunne give støttetsagn til byggerier under forsøget allerede fra starten af 2006. For at gøre forsøget så enkelt som muligt kan kommunerne i forbindelse med støttetsagn til nybyggeri under forsøget dispensere fra kravet om at vælge bygherren i åben konkurrence efter gældende dispensationsbestemmelse i støttebekendtgørelsen.

Kommunerne vil få mulighed for at give tilsagn til nybyggeri, hvor den samlede anskaffelsessum inkl. udgifter til grund og til den særlige tilpasning i forbindelse med genåbningen ligger under et særligt maksimumsbeløb. Det særlige maksimumsbeløb fastsættes på baggrund af den gældende bemyndigelse i almenboligloven om maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Som i den gældende maksimumsordning for traditionelt alment byggeri vil der blive differentieret mellem familie- og ældreboliger samt mellem hovedstadsregionen og provinsen.

Det er herefter hensigten at fastsætte maksimumsbeløb, der ligger 10 pct. under den samlede gennemsnitlige anskaffelsessum.

Besparelsen på 20 pct. i udbuddet er som ovenfor nævnt målrettet håndværker-, materiale- og rådgiverudgifter. Leverandørernes pris på byggekoncepter indeholder dermed ikke udgifter til grund, da leverandørernes tilbud ikke skal være afhængig af den geografiske beliggenhed. Håndværker-, materiale- og rådgiverudgifter udgør i gennemsnit op mod $\frac{3}{4}$ af den samlede anskaffelsessum, mens den resterende del udgøres af grundudgifter og øvrige omkostninger. Det vil sige, at leverandørernes pris som udgangspunkt reducerer den samlede gennemsnitlige anskaffelsessum med op mod 15 pct., når der er taget højde for tillæg af grundudgifter m.v.

Det er et væsentligt led i forsøgsordningen, at parterne inden for de rammer, der er fastlagt i rammeaftalerne, kan tilpasse byggekoncepterne til lokale ønsker m.v. Derfor vil kommunen kunne give støttetsagn til nybyggeri, hvor den samlede anskaffelsessum er mindst 10 pct. under den gennemsnitlige anskaffelsessum. Dermed tager forsøget hensyn til, at boligorganisationerne skal kunne tilpasse byggekonceptet til lokale ønsker, lokalplaner m.v.

Socialministeren inddrager repræsentanter for den almene boligsektor, kommunerne, entreprenørerne, byggematerialeproducenterne, arkitekterne og de rådgivende ingeniører i den nærmere udformning af forsøget. Forsøget tilrettelægges så ubureaukratisk som muligt for private virksomheder, kommuner og boligorganisationer.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Den foreslåede forsøgsordning medfører mindredgifter til offentlig støtte som følge af en billigørelse af byggeriet.

Rammeaftalerne gælder i en periode på fire år. Som nævnt ovenfor er det hensigten, at der under forsøgsordningen skal opføres 3-4.000 almene familie- og ældreboliger i perioden 2006-09. I beregningen af forsøgets økonomiske konsekvenser for det offentlige forudsættes det, at de første tilsagn gives primo 2006, og at der gives tilsagn til omkring 900 familie- og ældreboliger om året i perioden 2006-09. Forsøgsaktiviteten forudsættes således fordelt ligeligt på de fire år, men aktivitetsomfanget kan dog i praksis vise sig at blive fordelt med mindre aktivitet de første år og større aktivitet de sidste år, hvor kendskabet til ordningen vil være større.

Endvidere forudsættes, at anskaffelsessummen for det byggeri, der opføres under forsøgsordningen i

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

gennemsnit bliver 12,5 pct. lavere end de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter for traditionelt alment nybyggeri. Det er således forudsat, at kommunernes mulighed for at godkende udgifter vedrørende tilpasning af forsøgsbyggeriet til lokale forhold udnyttes i et omfang, der svarer til halvdelen af det maksimale tilladte, jf. ovenfor.

Byggeri under forsøgsordningen finansieres på samme måde som andet alment nybyggeri. Det indebærer, at for tilsagn fra 2006 udgør realkreditlånet 84 pct. af anskaffelsessummen og den kommunale grundkapital 14 pct.

På den baggrund skønnes det med betydelig usikkerhed, at staten i perioden 2006-09 vil have min-

dreudgifter til ydelsesstøtte på 28 mio. kr. om året, og at kommunerne vil have mindreudgifter til grundkapital på 19 mio. kr. om året.

Forsøget vil medføre begrænsede startudgifter for staten i 2005 og i øvrigt have visse administrative konsekvenser for det offentlige, jf. nedenfor. Startudgifterne vedrører bl.a. udarbejdelse af udbudsmateriale og tilpasninger af Socialministeriets informations- og forvaltningssystem for støttet boligbyggeri (BOS-SINF). Startudgifter og administrativ merbelastning for staten afholdes inden for Socialministeriets eksisterende ramme.

Tabel 1 viser de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget i årene 2005-08.

Tabel 1: Samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget

(mio. kr., 2005-prisniveau)	2005	2006	2007	2008
Statslig ydelsesstøtte	0,0	-28,0	-28,0	-28,0
Kommunal grundkapital	0,0	-19,0	-19,0	-19,0
I alt	0,0	-47,0	-47,0	-47,0
Heraf: staten	0,0	-28,0	-28,0	-28,0
Heraf: kommunen	0,0	-19,0	-19,0	-19,0

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget forhandles med de kommunale parter.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Forsøgsordningen medfører for statens vedkommende, at der skal udvikles et kontraktkoncept for udbud af rammeaftaler i alment byggeri. Der skal udarbejdes udbudsmateriale, herunder fastlægges krav til byggerierne i forsøget, nedsættes et bedømmelsesudvalg og foretages udbud.

Socialministeriet varetager udviklingsarbejdet i samarbejde med Økonomi- og Erhvervsministeriet. Arbejdet har ikke konsekvenser for andre offentlige myndigheder. Vedrørende finansieringen af denne administrative merbelastning henvises til bemærkningerne om økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Herudover vil Socialministeriet løbende følge anvendelsen af ordningen tæt. Det er endvidere hensigten at foretage en egentlig evaluering af ordningen ved rammeaftalernes udløb.

Kommunerne kan vælge at dispensere fra kravet om at afholde en åben konkurrence om bygherrerollen for de nye byggerier, som kommunerne vælger at lade indgå i forsøget. I det omfang kommunerne vælger at gøre brug af denne mulighed, vil de blive lettet administrativt. Derudover skønnes forslaget ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget medvirker til at samle efterspørgslen efter byggekoncepter på markedet for alment nybyggeri. Dermed får byggebranchen et økonomisk råderum og et incitament til at udvikle nye processer og produkter. Leverandørerne vil samtidig kunne tilbyde deres koncepter til andre dele af markedet uden for rammeaftalerne for det almene byggeri og på den måde nyde godt af deres produkt- og procesudvikling i et bredere perspektiv. For de bydende leverandører vil der umiddelbart være visse udviklingsomkostninger forbundet med afgivelsen af tilbud på et byggekoncept.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i Erhvervsregulering. Det er vurderingen, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfundsniveau eller pr. virksomhed, der berettiger til at forelægge det et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Den foreslående forsøgsordning med udbud af rammeaftaler til opførelse af alment nybyggeri tilrettelægges på baggrund af artikel 32 i EU-direktiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter (udbudsdirektivet), hvorefter der er mulighed for at indgå

rammeaftaler med flere leverandører ved anskaffelse af varer, tjenesteydelser og bygge- og anlægsopgaver.

Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Amdsrådsforeningen, BAT-kartellet, BIPS (Byggeri, Informationsteknologi, Produktivitet og Samarbejde), Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, Byggematerialeindustrien, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Danmarks Lejerforeninger, De Samvirkende Invalideorganisationer, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finansministeriet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Københavns Kommune, Landsbygefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, VE-leverandørerne, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte 28 mio. kr. om året i 2006-08. Kommunale mindreudgifter til grundkapital på op til 19 mio. kr. om året i 2006-08.	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Eventuel begrænset mindrebelastning i kommunerne ved dispensation fra bygherrekonkurrence.	Merbelastning i Socialministeriet især i forbindelse med start af ordningen i 2005.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Den i § 1, nr. 4, foreslåede forsøgsordning tilrettelægges på baggrund af EU-udbudsdirektiv 2004/18/EF af 31. marts 2004, som er implementeret ved bekendtgørelse nr. 937 af 16. september 2004.	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1 og 3

Ændringerne er en konsekvens af den ressortændring, der er sket ved kongelig resolution af 2. august 2004, hvorefter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. som helhed skal høre under socialministerens ressort, bortset fra adgangen til at fastsætte regler om bygge- og anlægsvirksomhed i vinterperioden. Denne kompetence skal fortsat høre under økonomi- og erhvervsministeren, som er ressortmyndighed for byggelovgivning.

Ved vinterperioden forstås tiden fra 1. oktober – 30. april.

Til nr. 2

Da Danmarks Statistik har afskaffet reguleringsindeks for boligbyggeri, der danner basis for indeksreguleringen af de pligtmæssige bidrag fra afdelinger, som indeholder boliger, der er taget i brug før den 1. januar 1970, til Landsbyggefonden, og i stedet indført et nyt byggeomkostningsindeks for boliger, foreslås det, at byggeomkostningsindeks for boliger i alt fremover er grundlag for de årlige reguleringer af bidragene. Byggeomkostningsindeks for boliger i alt svarer tilnærmelsesvist til reguleringsindeks for boligbyggeri. Det ændrede reguleringsgrundlag foreslås anvendt første gang ved reguleringen den 1. januar 2006.

Til nr. 4

Med henblik på at fremme produktiviteten og effektiviteten i det almene nybyggeri, foreslås det, at socialministeren kan udbyde rammeaftaler (f.eks. 3-6) til opførelse af nyt alment byggeri af familie- og ældreboliger på vegne af almene boligorganisationer, således at et antal leverandører af boligbyggeri afgiver tilbud på at opføre alment nybyggeri (byggekoncerter). Ungdomsboliger er ikke omfattet.

Udbuddet tilrettelægges efter artikel 32 om rammeaftaler i EU-direktiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelsiskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter. Direktivet er implementeret ved bekendtgørelse nr. 937 af 16. september 2004 om fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelsiskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter med ikrafttræden den 1. januar 2005.

En rammeaftale defineres i direktivets artikel 1, nr. 5, som en aftale indgået mellem en eller flere ordregi-

vende myndigheder og en eller flere økonomiske aktører med det formål at fastsætte vilkårene for de kontrakter, der skal indgås i løbet af en given periode, især med hensyn til pris og i givet fald påtænkte mængder.

Direktivet fastsætter klare procedureregler for rammeaftaler, der skal følges både ved indgåelse af rammeaftalerne og ved tildeling af konkrete kontrakter, baseret på rammeaftalerne. Om den nærmere tilrettelæggelse af udbuddet henvises til de almindelige bemærkninger.

Boligorganisationernes deltagelse i udbuddet er valgfri. Med henblik på at få en tilkendegivelse fra de almene boligorganisationer, der ønsker at deltage i forsøget, vil boligorganisationerne inden udbuddet blive inviteret til at tilmelde sig forsøget. Der vil ikke være nogen begrænsning på antallet af deltagende boligorganisationer.

Socialministeren indgår på baggrund af de indkomne tilbud rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri på vegne af de almene boligorganisationer. Beslutning om indgåelse af en rammeaftale træffes efter indstilling fra et rådgivende bedømmelsesudvalg bestående af sagkyndige repræsentanter for kommuner, almene boligorganisationer, arkitekter og rådgivende ingeniører. Rammeaftalerne binder ikke boligorganisationerne til at aftage en bestemt mængde byggeri.

De boligorganisationer, der deltager i forsøget, vil herefter kunne indgå kontrakter om opførelse af alment nybyggeri af familie- og ældreboliger med en af de leverandører, der er indgået rammeaftale med, ved en konkret byggesag. Forinden skal boligorganisationen dog genåbne konkurrencen mellem de leverandører, der er indgået rammeaftale med, om de vilkår, der ikke er fastlagt i rammeaftalen, jf. de almindelige bemærkninger.

Det er som altid en forudsætning for etablering af nyt alment byggeri, at kommunalbestyrelsen har givet tilsagn til nybyggeri efter de gældende regler. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med tilsagnet dispensere fra kravet i § 116, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (almenboligloven), om at vælge bygherren i åben konkurrence i medfør af den gældende dispensationsregel for forsøgsbyggerier i § 25, stk. 4, nr. 2, i bekendtgørelse om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (støttebekendtgørelsen), jf. § 116, stk. 4, i almenboligloven. Byggerier, der opføres under forsøgsordningen, anses for at være forsøgsbyggerier i den forstand, der er beskrevet i bestemmelsen. Såfremt kommunalbestyrelsen dispenserer fra kravet om bygherrekonkurrence efter den nævnte bestem-

melse som led i forsøget, vil det være en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn til boligorganisationen, at boligorganisationen anvender en af rammeaftalerne i forsøgsordningen. Ellers vil tilsagnet bortfalde.

Forsøget ændrer ikke ved, at kommuner, som det er tilfældet i dag, kan opføre blandede byggeprojekter; hvor både private boliger og almene boliger opføres samtidig. I blandede byggeprojekter, hvor én privat bygherre opfører det samlede byggeri, vil det være nødvendigt at afholde en bygherrekonkurrence, da det er en forudsætning i almenboliglovens § 116, stk. 1, at den private bygherre er fundet i en åben konkurrence, før der kan gives støttetilsagn til etablering af nyt alment byggeri.

I blandede byggeprojekter, hvor private boliger og almene boliger opføres parallelt med deltagelse af en privat henholdsvis almen bygherre, kan kommunalbestyrelsen vælge at dispensere fra bygherrekonkurrencen, når den almene bygherre vælger at gøre brug af en rammeaftale ved opførelse af det almene byggeri.

Som led i forsøgsordningen er det hensigten at anvende bemyndigelsen i § 115, stk. 8, i almenboligloven, til at fastsætte et særligt bindende maksimumsbeløb for kommunens endeligt godkendte anskaffelsessum for disse byggerier med henblik på at

sikre, at besparelseskrauet holdes. Maksimumsbeløbet vil gælde for tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1.

Det vil være maksimumsbeløbet ved påbegyndelsestidspunktet, der skal være overholdt, det vil sige anskaffelsessummen på tidspunktet for kommunens godkendelse af skema B. Overskrides beløbet, afholdes overskridelsen af bygherren. Er driftsherren tillige bygherre, dækkes overskridelsen af byggesagshonoraret, evt. suppleret med tilskud fra boligorganisationens egenkapital.

Maksimumsbeløbet vil blive differentieret mellem familie- og ældreboliger samt mellem hovedstadsregionen og provinsen. Der vil således blive fastsat i alt fire maksimumsbeløb. Disse særlige maksimumsbeløb vil blive beregnet med udgangspunkt i de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter - differentieret på samme måde - for boliger med tilsagn i 2004. De særlige maksimumsbeløb vil derfor først blive fastsat endeligt umiddelbart forud for igangsætningen af udbudsrunderen i 2005. Det er endvidere hensigten at foretage en årlig regulering af maksimumsbeløbet, således at beløbet reguleres med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen vil blive foretaget første gang den 1. januar 2006.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2005.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 626 af 30. juni 2003, som ændret ved lov nr. 1233 af 27. december 2003, § 1 i lov nr. 485 af 9. juni 2004, § 2 i lov nr. 488 af 9. juni 2004 og lov nr. 489 af 9. juni 2004, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »økonomi- og erhvervsministeren« til: »socialministeren«, »Økonomi- og erhvervsministeren« til: »Socialministeren«, »økonomi- og erhvervsministerens« til: »socialministerens« og »Økonomi- og Erhvervsministeriet« til: »Socialministeriet«.

2. I § 80, stk. 2, ændres »1996 16,70« til: »2005 21,15«, »1996 37,35« til: »2005 47,30«, »1997« til: »2006« og »reguleringsindekset for boligbyggeri for juli måned« til: »byggeomkostningsindekset for boliger i alt for 2. kvartal«.

§ 80. Ud over eventuelle bidrag i henhold til § 79 yder afdelinger, som indeholder boliger, der er taget i brug før den 1. januar 1970, bidrag til boligorganisationens byggefond til indskud i Landsbyggefonden til anvendelse efter reglerne i §§ 87-96. Bidrag ydes alene for boligareal.

Stk. 2. Bidrag efter stk. 1 udgør i 1996 16,70 kr. pr. m² bruttoetageareal for afdelinger, som indeholder boliger, der er taget i brug i perioden fra den 1. januar 1965 og indtil den 1. januar 1970, samt for tidligere ibrugtagne afdelinger, som indeholder boliger, der inden den 1. januar 1983 af kommunalbestyrelsen har fået bevilget hel eller delvis fritagelse for hidtidige bidrag. For øvrige afdelinger, som indeholder boliger, der er taget i brug før den 1. januar 1965, udgør bidraget i 1996 37,35 kr. pr. m² bruttoetageareal. Beløbene reguleres én gang årligt, første gang den 1. januar 1997, på basis af den konstaterede udvikling i reguleringsindekset for boligbyggeri for juli måned.

§ 113. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 103, 104 og 106-110 nævnte forhold.

3. I § 113 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan dog fastsætte regler om bygge- og anlægsvirksomhed i vinterperioden.«

4. Efter § 146 a indsættes:

»§ 147. Med henblik på at fremme produktiviteten og effektiviteten i det almene byggeri kan socialministeren på vegne af almene boligorganisationer udbyde rammeaftaler til opførelse af alment nybyggeri af familie- og ældreboliger. Socialministeren kan på baggrund af de indkomne tilbud indgå rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri på vegne af de almene boligorganisationer. Beslutning om indgåelse af en rammeaftale træffes efter indstilling fra et rådgivende bedømmelsesudvalg bestående af sagkyndige repræsentanter for kommuner, almene boligorganisationer, arkitekter og rådgivende ingeniører.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2005.

Til lovforslag nr. L 56. Skriftlig fremsættelse (27. oktober 2004).

Socialministeren (Eva Kjer Hansen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri)

(Lovforslag nr. L 56).

Forsøgsordningen indgår som led i regeringens fortsatte boligpolitiske indsats med henblik på at skabe et mere velfungerende boligmarked med flere boliger til en rimelig husleje for lejeren.

Formålet med ordningen er at afdække, om det er muligt at reducere den samlede anskaffelses-sum for almene familie- og ældreboliger med mindst 10 pct. uden, at det går ud over kvaliteten.

Forsøget giver socialministeren mulighed for at udbyde og indgå et antal rammeaftaler til opførelse af alment nybyggeri af familie- og ældreboliger med leverandører af boligbyggeri på vegne af almene boligorganisationer.

Hver rammeaftale omfatter et byggekoncept med en fast pris og kvalitet. Byggekonceptet består af planerne for et bestemt byggeri eksklusiv byggeriets placering på grunden og udendørsarealer m.v., så byggeriet kan opføres på forskellige beliggenheder.

Det vil være et krav i udbudsmaterialet, at de bydende leverandører kan tilbyde et byggeri, som er væsentligt billigere end normalt. Endvidere er det et centralt krav, at boligerne er af en

god kvalitet, har et godt arkitektonisk udtryk og er så fleksible, at boligorganisationerne kan tilpasse koncepterne til lokale ønsker.

Hensigten er, at der under hele forsøgsordningen skal opføres 3-4.000 almene familie- og ældreboliger. Det vil svare til 20-25 pct. af de almene familie- og ældreboliger, som forventes opført af almene boligorganisationer inden for rammeaftalernes løbetid på 4 år.

Som følge af en billigørelse af byggeriet skønnes den foreslåede forsøgsordning med betydelig usikkerhed at medføre mindreudgifter til kommunal grundkapital på 19 mio. kr. om året og mindreudgifter til statslig ydelsesstøtte på ca. 28 mio. kr. om året i perioden 2006-09.

Forslaget har administrative konsekvenser for Socialministeriet, der skal udvikle kontraktkoncepter, udarbejde udbudsmateriale, herunder fastlægge krav til byggerierne i forsøget, nedsætte et bedømmelsesudvalg, foretage udbud og evaluere forsøgsordningen ved rammeaftalernes udløb.

I det omfang kommunerne som led i forsøget vælger at dispensere fra kravet om at afholde en åben konkurrence om bygherrerollen, vil kommunerne blive lettet administrativt.

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 1. januar 2005.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.