



SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K


Dato: 28 OKT 2004

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MEJ/ J.nr. B-5211-53

Vedlagt fremsender jeg hermed – i 5 eksemplarer – høringsnotat og hørings svar til forslag om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri) (L 56)


Eva Kjer Hansen


/Pia Mørch



7. oktober 2004

**Notat
vedr.**

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

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden 14. september – 29. september 2004. Høringskredsen er anført sidst i notatet.

Følgende har afgivet høringssvar: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Amsrådsforeningen, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, De Samvirkende Invalideorganisationer, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditrådet, VE-leverandørerne, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Organisationen af Selvejende Institutioner.

Kommenteringen på de væsentligste hovedelementer i høringssvarene er samlet i nedenstående overskrifter. Høringssvarene vedlægges.

Generelle bemærkninger til lovforslaget

I høringssvarene er der bred tilslutning til forsøgets målsætninger om at skabe incitamenter til at reducere anskaffessummerne for alment nybyggeri ved at fremme produktiviteten og effektiviteten i byggeriet samtidig med, at kvaliteten fastholdes. Herudover er der indkommet en række bemærkninger til forslagens enkelte elementer.

Forsøgets tilrettelæggelse, herunder kvalitetskrav til byggeriet

Boligselskabernes Landsforening (BL) understreger vigtigheden af, at det er frivilligt for boligorganisationerne at deltage i forsøget. BL finder det endvidere væsentligt, at kvaliteten af byggeriet sikres og beskrives gennem klare kvalitetskrav, så målene med at gøre byggeriet billigere ikke resulterer i ringere kvalitet, men opnås gennem større effektivitet. BL finder det afgørende, at der i forbindelse med indstillingerne fra det rådgivende bedømmelsesudvalg sikres en granskning af projekterne, så fejl og kvalitetssvigt opfanges, og udvælgelsen sker på et detaljeret bedømmelsesgrundlag. *Bygherreforeningen* opfordrer til, at efterspørgselsiden hos såvel brugere som drifts- og bygherrer får den nødvendige indflydelse på det udbudsgrundlag, som ministeriet udarbejder til den nationale fase. *Byggeskadefonden* peger på risikoen for at gentage 1960'-70'ernes fejltagelser i forbindelse med montagebyggeri og bemærker, at man skal undgå eksperimenter og i stedet have veldokumenterede og gennemprøvede konstruktioner og materialer. *Byggeskadefonden* peger videre på, at det kan være van-

skeligt at fastlægge krav og parametre, der kan opfylde lovforslagets krav om kvalitet, arkitektur og fleksibilitet. Endelig peger Byggeskedefonden på en række forskellige tekniske forhold, som fonden vurderer som væsentlige for, at de omhandlede byggerier kan leve op til krav om kvalitet, fleksibilitet, holdbarhed, mv. *De samvirkende Invalideorganisationer* anfører, at Dansk Standard (DS 3028) Tilgængelighed bør være et parameter for de rammeaftaler, der udbydes. *Københavns kommune* finder det afgørende, at kommunens boligpolitik kan opfyldes, herunder krav om etablering af store familieegnede boliger, større etagebyggeri, krav om æstetik og funktionalitet. *Lejernes Landsorganisation* peger på, at det bør sikres, at der ikke bare indgås faste prisaftaler om et produkt, men at det også sikres, at projekterne kvalitetssikres og kvalitetsdokumenteres.

Kommentar:

Det er en klar forudsætning for forsøgets gennemførelse, at boligorganisationerne deltager på frivillig basis.

Det er endvidere en klar forudsætning for forsøget, at byggerier, der omfattes af forsøget, opfylder samme krav til tilrettelæggelse og gennemførelse, som gælder for byggerier, der ikke omfattes af forsøget, eksempelvis krav til sikring af kvalitet, totaløkonomi og logistik. Det er således afgørende, at besparelsen opnås gennem en produktivitets- og effektivitetsudvikling, uden at det går ud over kvaliteten.

Kvaliteten af byggekoncepterne vil blive sikret i forbindelse med den nærmere tilrettelæggelse af forsøget, herunder gennem inddragelse af repræsentanter for den almene boligsektor, kommunerne, entreprenørerne, byggematerialeproducenterne, arkitekter og rådgivende ingeniører i forbindelse med beskrivelsen af kravene til byggekoncepternes kvalitetsniveau. Det vil være et vilkår, at bygge-lovgivningens bestemmelser overholdes, herunder reglerne for tilgængelighed.

Hertil kommer, at socialministeren indgår rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri på grundlag af en indstilling fra det rådgivende bedømmelsesudvalg, bestående af sagkyndige repræsentanter for kommuner, almene boligorganisationer, arkitekter og rådgivende ingeniører. Dermed er det også sikret, at såvel udbuds- som efterspørgselssiden har indflydelse gennem hele forsøget.

Der er i forbindelse med høringen givet tilsagn fra en række af de hørte om deltagelse i den nærmere tilrettelæggelse af forsøget.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Fleksibilitet i byggeriet

Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening lægger stor vægt på fleksibiliteten, herunder tilpasningen til lokale krav i forsøget, både hvad angår indretning og udstyr m.v., og hvad angår arkitekturen. *Landsforeningen Ældre Sagen* understreger nødvendigheden af, at fleksibiliteten giver mulighed for at tænke ældreegnethed og fremtidssikring ind i byggeriet. *Ældreboligrådet* lægger ligeledes vægt på, at forsøget skaber mulighed for fleksibilitet, idet det er et ønske hos kommende ældregenerationer, at der er mangfoldighed i boformer og botyper.

Kommentar:

Det er et vigtigt element i forsøgets gennemførelse, at boligorganisationerne kan tilpasse byggekonceptet til deres ønsker, så der lokalt kan blive taget højde for en ønsket arkitektonisk tilpasning til lokalplanen, omkringliggende bebyggelser mv.

Omkring behovet for fleksibilitet i fremtidssikringen af byggeriet bemærkes, at disse forhold vil indgå som væsentlige parametre ved forsøgets tilrettelæggelse.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Besparelseskra

Bygherreforeningen mener, at ministeriets udgangspunkt for byggekoncepternes relative prisandel på 75 pct. af det vejledende maksimale rammebeløb er forkert, idet de henviser til konkrete byggeprojekter fra deres medlemmer, hvor totalentrepriseudgiften, korrigeret for lokale tilpasningsudgifter, i hovedstaden er 64 pct. og i provinsen er 68 pct. af det maksimale rammebeløb. Foreningen opfordrer derfor til, at der ikke tages stilling til omfanget af reduktionen af maksimumsbeløbet eller, alternativt, at udgangspunktet justeres. *Kommunernes Landsforening* peger på størrelsen af besparelsen, idet flere kommuner har meddelt KL, at da de bygger under maksimumsbeløbet i forvejen, forventer de ikke at kunne opnå samlede besparelser på 10 pct. i deres områder. *Københavns kommune* kan ikke tilslutte sig besparelsesmålet i lovforslaget, bl.a. under henvisning til udgifterne forbundet med oprensning af forurenede grunde. *Praktiserende Arkitekters Råd* og *Foreningen af Rådgivende Ingeniører* anfører, at ønsket om høj arkitektonisk og teknisk kvalitet af byggerierne og de opstillede besparelsesmål på henholdsvis 20 pct. i udbuddet og 10 pct. efter lokal tilpasning af anskaffelsessummen ikke harmonerer, og de foreslår derfor en reduktion af besparelsesmålene. *Ældremobilisering* er tvivlende overfor, om den forventede besparelse på 20 pct. på materiale- håndværker- og rådgiverudgifter kan nås, uden det går ud over kvaliteten.

Kommentar:

Det er hensigten i udbudsmaterialet at stille krav til de bydende leverandører af boligbyggeri om, at de skal tilbyde nybyggeri, hvor håndværker- og rådgiverudgifter tilsammen er mindst 20 pct. lavere end de gennemsnitlige udgifter til disse poster. Besparelseskravet i udbudsmaterialet vil således ikke blive fastsat med udgangspunkt i det gældende maksimumsbeløb, men med udgangspunkt i de faktiske håndværker- og rådgiverudgifter i nyt alment byggeri.

De statistiske beregninger, som er anvendt i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget, viser, at summen af de samlede håndværkerudgifter og udgifterne til teknisk rådgivning udgør 70-75 pct. af den samlede anskaffelsessum, idet andelen varierer lidt afhængig af boligtype og geografisk beliggenhed. Beregningerne er baseret på de oplysninger, som for hvert enkelt alment byggeprojekt indberettes til Socialministeriets BOSSINF system.

For at sikre, at besparelsen på håndværker- og rådgiverudgifter efterfølgende også omsætter sig i en lavere samlet anskaffelsessum, og samtidig sikre, at der er mulighed for at tilpasse byggekoncepterne til lokale ønsker m.v., vil kommunen kunne give tilsagn til nybyggeri, hvor den samlede anskaffelsessum ligger mindst 10 pct. under den gennemsnitlige anskaffelsessum. Som følge deraf vil der blive fastsat et særligt maksimumsbeløb med udgangspunkt i de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter for boliger med tilsagn i 2004.

Maksimumsbeløbet vil blive differentieret mellem familie- og ældreboliger samt mellem hovedstadsregionen og provinsen, således at der netop tages højde for forskellige udgifter til boligtype og geografisk beliggenhed.

Det særlige maksimumsbeløb vil først blive fastsat endeligt umiddelbart forud for igangsætningen af udbudsrunder i 2. kvartal 2005. Såvel besparelseskra­vet i udbudsmaterialet som det særlige maksimumsbeløb vil således blive fastsat endeligt på baggrund af de oplysninger om anskaffelse­ssummen og dens fordeling på de forskellige relevante udgiftsposter, som løbende registreres.

Det vurderes, at de opstillede besparelsesmål er realistiske og - med iagttagelse af lovforslagets krav om teknisk og arkitektonisk kvalitet - kan gennemføres på grundlag af den fornødne konkurrence på markedet.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Genåbning

Bygherreforeningen peger på at gennemtænke sammenhænge og konflikter mellem de nationale udvælgelseskriterier og de lokale tildelingskriterier ved genåbning af konkurrencen. Bygherreforeningen mener, at det efter socialministerens vurdering af rammeaftalerne er givet, hvilken leverandør der kan forventes at vinde stort set alle de lokale genåbninger, da der ikke i den lokale fase er mulighed for mere subjektive eller lokale vurderinger. De anfører desuden, at der er behov for at udarbejde en vejledning om gennemførelsen af den lokale fase.

Kommentar:

Den grundlæggende betingelse for brug af rammeaftaler er, at der er sikkerhed for, at den konkurrence, der er skabt ved udbudsrunder, også er til stede, når de involverede leverandører af boligbyggeri tildeles konkrete opgaver på baggrund af rammeaftalerne.

Når socialministeren har indgået rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri indgår de alle i den lokale fase, hvor der skal være en konkurrence om de forhold, som der ikke har kunnet være taget højde for i rammeudbuddet. Denne genåbning af konkurrencen sikrer, at der samlet set er konkurrence om alle forhold vedr. produktet. Det kan i den lokale fase falde forskelligt ud, hvem der afgiver det bedste tilbud på den konkrete opgave.

I den lokale genåbning vurderes det, at boligorganisationerne vil have en vis adgang til at vægte tildelingskriterierne på en anden måde, end det var tilfældet ved udbuddet af selve rammeaftalerne. Der kan dog næppe fastsættes kriterier ved genåbningen, som ikke fremgik allerede af det oprindelige udbud.

For at sikre konkurrence igennem hele forløbet skal der allerede ved udbuddet af rammeaftalerne være fastlagt en metode, som sikrer en objektiv tildeling af de endelige opgaver til leverandørerne. Socialministeren vil fastlægge dette i tæt samarbejde med bl.a. Konkurrencestyrelsen, så direktivets krav om konkurrence overholdes.

Det er hensigten, at der udarbejdes en vejledning om gennemførelsen af den lokale fase i forbindelse med implementeringen af lovforslaget.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Tidspunktet for forsøgets gennemførelse

Kommunernes Landsforening peger på, at tidspunktet for forsøgets gennemførelse set i sammenhæng med strukturreformen, og at det kommunale grundkapitalindskud fra 1. januar 2006 sættes op til 14 pct., er mindre velvalgt.

Kommentar:

Såvel kommunalreformen som de økonomiske rammer for opførelse af alment byggeri har naturligvis indflydelse på omfanget af byggeriet. Det er imidlertid vurderingen, at der under forsøget i perioden 2006-09 vil blive givet tilsagn til op mod 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 løbetid på 4 år.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Deltagerkredsen og boligtypen

Bygherreforeningen finder, at også kommunerne skal inkluderes i deltagerkredsen, hvorved flere ældreboliger kan blive omfattet. *Bygherreforeningen* finder endvidere, at muligheden for, at private bygherrer får adgang til at deltage, bør vurderes. *Københavns kommune* anfører, at ved at tillade almene boligorganisationer at opføre private ejerboliger efter et regelsæt, der svarer til det, der gælder for andelsboliger, vil rammeudbud kunne forenes med blandet byggeri. *Organisationen af Selvejende Institutioner* peger på, at der er mange utidssvarende plejehjem i Danmark, og at det er usikkert, om lovforslagets model kan bruges til opførelse af plejehjem/plejecentre.

Kommentar:

Lovforslaget iværksætter en forsøgsordning, der i første omfang er målrettet almene boligorganisationers nybyggeri af ældre- og familieboliger. Dermed er det sikret, at der skabes en tilstrækkelig stor efterspørgsel efter byggekoncepter til, at leverandører af boligbyggeri har incitament til at udbyde byggekoncepter. Samtidig er det også sikret, at den nødvendige konkurrence mellem leverandører af boligbyggeri fastholdes, idet der som minimum skal indgås rammeaftaler med mindst tre leverandører for hver boligtype for at overholde direktivets krav om konkurrence. Det er ikke vurderet, at der på nuværende tidspunkt kan etableres tilstrækkelig mange byggekonsortier til at dække hele spektret af de eksisterende boligformer og samtidig fastholde den nødvendige konkurrence på området.

Forsøget afskærer ikke private byggeherrer fra at benytte rammeaftalerne til opførelse af privat byggeri på grundlag af en særskilt aftale med de udpegede leverandører af boligbyggeri.

Det er ikke hensigten med lovforslaget at skabe nye muligheder for almene boligorganisationers mulighed for at opføre private byggerier.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Forholdet til bygherrekonkurrencen

Bygherreforeningen finder, at det bør overvejes, om det er hensigtsmæssigt, at konkurrencen om bygherrerollen opgives ved konceptbyggeri, da det byggeri, som udsættes for konkurrence mht. bygherrerollen, reduceres. *Boligselskabernes Landsforening* peger på, at i den situation, hvor både almene og private boliger opføres samtidigt, stilles der fortsat krav om konkurrence om bygherrerollen også, når den almene boligorganisation benytter sig af parallelle ramme-

aftaler. *Københavns kommune* har ikke til hensigt at undgå bygherrekonkurrencer på grundlag af lovforslaget. Kommunen forudsætter, at private bygherrer kan opføre alment byggeri efter rammeaftalerne med henblik på overdragelse af byggeriet til en almen driftsherre.

Kommentar:

For at gøre forsøget så enkelt som muligt, er det fundet hensigtsmæssigt, at kommunerne i forbindelse med støttetilsagn til etablering af nyt alment byggeri under forsøget kan vælge at dispensere fra kravet i almenboligloven om at vælge bygherren i åben konkurrence. Dette skyldes, at bygherrerollen i konceptbyggeri vil omfatte langt færre forhold end i et traditionelt nybyggeri. Hovedparten af byggesagen vil således allerede være fastlagt i rammeaftalen – byggekonceptet. Det understreges, at forsøget ikke indeholder krav til kommunerne om at dispensere fra reglerne om bygherrekonkurrencen.

Forsøget ændrer ikke ved, at kommuner, som det er tilfældet i dag, kan opføre blandede byggeprojekter, hvor både almene og private boliger opføres samtidig. I denne forbindelse er det i lovforslagets bemærkninger nævnt, at det vil være nødvendigt at afholde bygherrekonkurrence.

Den beskrevne situation er møntet på det tilfælde, at der kun er én bygherre i byggesagen, og at denne er en privat bygherre. Almene boligorganisationer kan således ikke opføre privat nybyggeri. I så fald er det et krav i almenboligloven, at den private bygherre er fundet i en åben konkurrence, før der kan gives støttetilsagn til etablering af nyt alment byggeri.

I det tilfælde, hvor det blandede byggeri opføres parallelt med deltagelse af både en privat bygherre og en almen bygherre, kan kommunerne stadig vælge at dispensere fra kravet i almenboligloven om at vælge bygherren i åben konkurrence, når den almene bygherre vælger at gøre brug af et byggekoncept ved opførelse af det almene nybyggeri.

Til spørgsmålet om private bygherrer kan opføre alment byggeri efter rammeaftalerne med henblik på overdragelse af byggeriet til en almen driftsherre er det ministeriets opfattelse, at hvis driftsherren (den almene boligorganisation) er tilsluttet rammeaftalen, og den private bygherrer har forpligtet sig til at gennemføre udbud på vegne af boligorganisationen, kan bygherren i kraft af dette fuldmagtsforhold trække på rammeaftalerne på vegne af den almene boligorganisation.

Hvis den private bygherre samtidig ønsker at opføre privat byggeri, således at der både er almene og private boliger i samme byggesag, kan den private bygherre dog ikke benytte sig af rammeaftalerne til opførelse af de private boliger. Den private bygherre må i en sådan situation søge at opnå en særskilt aftale på privatretligt grundlag med konsortiet bag rammeaftalen om levering på tilsvarende vilkår som i rammeaftalen med den almene boligorganisation.

I forbindelse med evalueringen af forsøget vil det indgå i rammerne for evalueringen, hvordan og i givet fald i hvilket omfang forsøgets resultater kan finde anvendelse i en bredere sammenhæng.

Forsøgets forhold til bygherrekonkurrencen, herunder i relation til blandet byggeri, vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

Krav til driftsherre

Københavns Kommune forventer fortsat at kunne stille krav til driftsherrene, f.eks. for at sikre en fleksibel udlejning, men de finder det usikkert, hvordan dette skal indpasses i rammeudbud.

Kommentar:

Forslaget ændrer ikke ved, at kommunerne som hidtil ved valg af driftsherre i forbindelse med nybyggeri kan lægge vægt på driftsherrens kvalifikationer og kvaliteten af det foreslåede projekt. Forslaget ændrer heller ikke ved, at kommunen som hidtil kan stille vilkår i forbindelse med udvælgelsen af driftsheren.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Forsøgets konsekvenser for små og mellemstore virksomheder

Praktiserende Arkitekters Råd og *Foreningen af Rådgivende Ingeniører og Ældre Sagen* udtrykker betænkelighed ved de konsekvenser, lovforslaget kan have for mindre og mellemstore virksomheder og den koncentration af 3-5 konsortier/rammeaftaler i branchen, lovforslaget kan medføre. *Praktiserende Arkitekters Råd* og *Foreningen af Rådgivende Ingeniører* foreslår, at antallet sættes op til 8-10 for at fremme konkurrencen.

Kommentar:

Leverandører af boligbyggeri kan være enten en privat virksomhed eller et konsortium af flere private virksomheder. Også små og mellemstore virksomheder har mulighed for at deltage i et sådant byggeprojekt.

Det vil indgå som et led i evalueringen at belyse forsøgets konsekvenser for de små og mellemstore virksomheder.

Det vurderes ikke realistisk på nuværende tidspunkt, at der i byggebranchen kan etableres et tilstrækkeligt stort antal byggekonsortier til, at der kan udbydes op til 10 rammeaftaler.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Københavns kommune anfører, at der er en række forskellige forhold, der skal afklares, herunder de økonomiske konsekvenser for kommunen, inden det kan vurderes i hvilket omfang, ordningen kan anvendes i København.

Kommentar:

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter. Socialministeriet har derfor i overensstemmelse hermed indledt disse forhandlinger og bedt om de kommunale parter bemærkninger til de opgjorte kommunaløkonomiske konsekvenser. Forhandlingerne er ikke afsluttet. Københavns kommunes synspunkter vil naturligvis indgå i disse forhandlinger.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Evaluering af forsøget

Akademisk Arkitektforening understreger betydningen af evaluering af forsøget, men efterlyser nærmere retningslinier for, hvordan dette skal ske. *Boligselskabernes Landsforening* peger på vigtigheden af systematisk læring og videnopsamling.

Kommentar:

Forsøget vil løbende blive fulgt og evalueret i forbindelse med rammeaftalernes udløb. De nærmere retningslinier herfor tilrettelægges i samarbejde med den almene boligsektor, kommunerne, entreprenørerne og byggematerialeproducenterne, arkitekter og rådgivende ingeniører.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring i lovforslaget.

Høringsparter

Lovforslaget har været sendt i høring hos Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Amdsrådsforeningen, BAT-kartellet, BIPS (Byggeri, Informations-teknologi, Produktivitet og Samarbejde), Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, Byggematerialeindustrien, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, 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, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, VE-leverandørerne, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen.



Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Parkhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

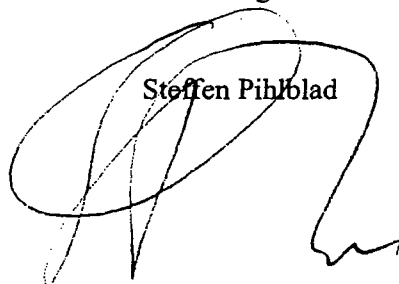
KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50
DATO: 17-09-2004
J.NR.: 04-012402-04-2042
REF.: uwk/lpc

Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri)

Ved mail af 14. september 2004 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Udkastet har været forelagt for Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter bemærkes, at udkastet ikke giver Advokatrådet anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen


Steffen Pihlblad

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. 20/9 2004	Kopi
Dato 20/9 2004	III
J. nr. 12-52/11-53	
Akt. nr. 30	
Sagsbeh.	CPL



AKADEMISK ARKITEKTFORENING

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Arkitekternes Hus
Strandgade 27A
DK-1401 København K

Tlf +45 32 83 69 00
Fax +45 32 83 69 01
Gironr. 9 07 20 47
CVR nr. 62 57 23 10

aa@aa-dk.dk
www.arkitektforeningen.dk

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støtte til private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri)

23. september 2004
Sagsnr. 3/1.2.-2004
b.nr. BB/BF

Akademisk Arkitektforening (AA) finder ministeriets bestræbelser på at udvikle redskaber, som kan bidrage til at øge antallet af boliger samt sænke priserne meget prisværdige og nødvendige.

Netop opfølgningen af forsøg samt udbredelse af de erfaringer, der opnås, har været og er en mangel i tidligere initiativer. Samtidig er det vigtigt, at det ikke alene er processen, men også produktet man udvikler. Det har været kendetegnende for det støttede byggeri i Danmark, at det er her, den væsentligste udvikling er sket.

Derfor er evalueringsprocessen meget vigtig, og det fremgår ikke af bemærkningerne, hvem der skal foretage en sådan evaluering, og hvilke kriterier samt metodik, der tænkes anvendt.

I afsnittet om socialministerens inddragelse af repræsentanter for den almene sektor, kommunerne, entreprenørerne og byggematerialeproducenterne er rådgiverne/arkitekterne ikke nævnt, hvilket, vi tillader os at antage, beror på en beklagelig fejl.

Vi står imidlertid meget gerne til rådighed for dels at uddybe vore kommentarer, dels for at deltage med rådgivning i selve processen.

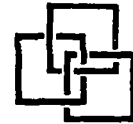
Med venlig hilsen

Bente Beedholm
direktør

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt	24/9-2004
Dato	24/9-2004
J. nr.	B-5211-53
Akt. nr.	38
Sagsnr.	CP

Med venlig hilsen

Mikkel Lambach



Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

15-09-2004

J.nr. 441756

Sagsbehandler

Mikkel Lambach

Tel. 3529 8212

E-mail: mla@arf.dk

Svar på høringsudkast vedrørende forslag til forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri

Amtsrådsforeningen har modtaget udkast til ændringsforslag af almenboligloven vedrørende forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri.

Amtsrådsforeningen tilslutter sig intentioner i forslaget om at nedbringe udgifterne til anskaffelse af almene boliger. For det første for at skærpe konkurrencen på området og dermed bidrage til et velfungerende boligmarked. For det andet - og for amterne nok så væsentligt - for at holde huslejerne i de almene ældreboliger i ave. De amtslige almenboliger udlejes til personer med betydelig og varig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, hvis indkomstgrundlag alt overvejende er førtidspension. Beboernes indtægtsniveau har altid udgjort en usynlig øvre barriere for udgifterne til opførelse af almene amtslige handicapboliger. Med de stadigt stigende byggeudgifter er denne barriere vokset.

Amtsrådsforeningen tilslutter sig ligeledes forslagets krav om fleksible boliger, der kan tilpasses lokale krav og ønsker. Amtsrådsforeningen gør i den sammenhæng opmærksom på, at der i samtlige amter er igangsat en proces, hvor utidssvarende handicapboformer ombygges eller erstattes alt overvendt med almene ældreboliger. Amtsrådsforeningen finder det derfor væsentligt, at man fra centralt hold understøtter denne udvikling, og at man i forsøget indtænker behovet for at videreudvikle boligkoncepter for personer med betydelig og varig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Amtsrådsforeningen skal i forlængelse af ovenstående anbefale, at amterne inddrages i arbejdet med at udforme forsøget nærmere.

Dampfærgevej 22
Postboks 2593
2100 København Ø

E-post: arf@arf.dk
Tlf. 3529 8100
Fax 3529 8300

Til:

Den 29. september 2004

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 Ø
Mail: udbud@ebst.dk
Att.: Mette Jørgensen

Hørings svar til Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri

Boligselskabernes Landsforening, BL, finder det positivt, at der med lovforslaget søges at fremme en udvikling mod større effektivitet i byggeriet. BL finder det endvidere afgørende, at de foreslåede rammeaftaler er baseret på fuldstændig frivillighed, således at den enkelte boligorganisation langt henne i processen frit kan vælge, om den ønsker at benytte den nye udbudsform.

Ved tilrettelæggelsen af udbudet af parallelle rammeaftaler finder BL det meget væsentligt, at der beskrives nogle klare normer for kvaliteten, så det sikres, at målene med at gøre byggeriet billigere ikke blot resulterer i ringere kvalitet, men derimod opnås gennem større effektivitet.

Det er således nødvendigt at specificere nogle klare kvalitetskrav både i forhold til de konkrete konstruktioner og materialevalg samt i forhold til udgifter ved drift, vedligeholdelse og senere renoveringer. BL indgår meget gerne i et arbejde om at klarlægge kvalitetsstandarder.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at Socialministeren efter indstilling fra et rådgivende bedømmelsesudvalg udvælger vinderne af den såkaldte nationale konkurrence. BL finder det afgørende, at der i forbindelse med indstillingerne fra det rådgivende bedømmelsesudvalg sikres en egentlig granskning af projekterne, således at fejl og kvalitetssvigt opfanges, og udvælgelsen af vinderne sker på et detaljeret bedømmelsesgrundlag. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at fejl og kvalitetssvigt, som ikke opfanges i den nationale fase, risikerer at blive gentaget hundredevis af gange landet over, når byggerierne opføres.

Et af de afgørende punkter i forbindelse med rammeudbud er fleksibiliteten i forhold til at tilpasse byggerier til de lokale forhold, både hvad angår indretning og udstyr m.v. i den enkelte bolig, og hvad angår arkitekturen. Det vil således være afgørende for forsøgets succes, at der sikres vide muligheder for tilpasning af byggerier til lokale forhold, herunder at sikre mulighederne for gode og varierede arkitektoniske udtryk.

En af de faktorer, der skal medvirke til at sikre en høj effektivitet og kvalitet i forbindelse med rammeudbud, er den systematiske læring, som forventes at ske, når et konsortium benytter det samme byggesystem gentagne gange. Det er imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at denne læring ikke sker automatisk men afhænger af stabiliteten i byggeorganisationen og systematikken i vidensopsamlingen. Derfor er det i forbindelse med rammeudbudet væsentligt at stille krav om en systematisk vidensopsamling og -anvendelse i konsortierne.

Kravet om konkurrence om bygherrerollen bortfalder ifølge lovforslaget, når en boligorganisation vælger at gøre brug af parallelle rammeaftaler. Men det fremgår noget overraskende af bemærkning-

gerne, at i blandede byggeprojekter, hvor både almene og andre private boliger opføres samtidig, stilles der fortsat krav om konkurrence om bygherrerollen også, når den almene boligorganisation benytter sig af parallelle rammeaftaler. BL henstiller til, at der også i denne situation sker suspension fra kravet om konkurrence om bygherrerollen, så det bliver mindre bureaukratisk at opføre blandede byggerier.

Afslutningsvis skal det tilkendes gives, at BL meget gerne indgår i et arbejde om at tilrettelægge for- søget med rammeudbud.

Med venlig hilsen

Gert Nielsen

Bent Madsen

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø

rammeudbud@ebst.dk.

J. nr. 04-055

29. september 2004

Vedr.: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri) Deres jour.nr. B-5211-53

Byggeskadefonden har pr. mail af 14. september 2004 modtaget høringsudkast til lovforslag om forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri.

Byggeskadefonden har ingen bemærkninger til lovteksten eller til forslaget intentioner om billigere og bedre byggeri.

Vi har følgende kommentarer til lovforslagets almindelige bemærkninger:

Det fremgår, at det er meningen, at det samme byggerikoncept skal opføres i et meget stort antal. Vi skal gøre opmærksom på, at man herved kan komme til at gentage den samme fejl i stor skala, således som det skete i en del af montagebyggeriet fra 1960'erne og 1970'erne. Fejl kan blive overset under projektering eller udførelse. Yderligere bør man så vidt muligt sikre sig mod såkaldte udviklingsskader, som tidligere har ramt store dele af betonbyggeriet og de såkaldte flade tage. Man bør derfor undgå eksperimenter og i stedet prioritere veldokumenterede og gennemprøvede konstruktioner og materialer.

Af bemærkningerne fremgår på side 4, at det vil 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. Yderligere nævnes, at det er væsentligt, at der også indgår byggerier, som er egnet til forskellige geografiske beliggenheder, at leverandørernes tilbud også skal indeholde beregninger af de fremtidige drifts- og vedligeholdelsesudgifter, samt at leverandørerne skal give oplysninger om, hvordan de organiserer sig internt.

Hertil skal vi generelt bemærke, at det er meget nødvendigt - men vanskeligt - at fastlægge de nævnte krav og parametre i udbuddet og at bedømme og prioritere de bydendes tilsvarende bud på, hvorledes kravene opfyldes eller vil blive opfyldt. Sker det ikke, bliver det i sidste ende kun prisen, der er afgørende for, hvilke koncepter, der bliver udvalgt.

God kvalitet bør sættes og vurderes på baggrund af definitionerne i § 2 i bekendtgørelsen om kvalitetssikring: Bygherren skal sørge for, at programoplæg, program og projekt er udtryk for

en tilfredsstillende brugsværdi og arkitektonisk fremtræden, en forsvarlig byggeteknisk udformning og holdbarhed, hensyntagen til miljø, energiforbrug og økologiske forhold samt en realistisk anlægs- og driftsøkonomi. Fondens kerneområde er naturligvis de byggetekniske forhold, og hvis det ønskes, deltager vi gerne i udarbejdelse af relevante krav til byggeriets kvalitet.

God arkitektur er som nævnt omfattet af kvalitetssikringsbekendtgørelsens kvalitetsbegreb. God arkitektur indebærer bl.a. gode byggetekniske løsninger, hvor risikobehæftede forhold er eliminerede. De dele af begrebet god arkitektur, der vedrører form og funktion, kan være vanskelige at bedømme objektivt.

Fleksibilitet bør ikke kun dreje sig om lokal tilpasning til grundarealet, omgivelserne og det lokale boligbehov, men også om mulighed for senere renovering eller ombygning til anden boligform.

Den geografiske beliggenhed er væsentlig for bygningers mulighed for at modstå ydre påvirkninger. Eksempelvis opereres i de såkaldte konstruktionsnormer med forskellige vindklasser, fordi en bygning uden for/i udkanten af bymæssig bebyggelse eller i åbent land skal konstrueres helt anderledes end en tilsvarende bygning i bymæssig bebyggelse. Medmindre man vælger højeste vindklasse som standard – hvilket alt andet lige vil fordyre byggeriet – må der for hvert koncept opereres med en vifte af tilbud, svarende til antallet af vindklasser. Vi skal for en ordens skyld oplyse, at fonden siden starten af 1990'erne har brugt ca. ½ mia. kr. på at udbedre svigt og skader i konstruktioner, netop fordi en lang række byggerier var opført uden tilstrækkelig hensyntagen til bl.a. vindforhold.

Drifts- og vedligeholdelsesudgifter kan reelt kun indgå i en bedømmelse af tilbud, hvis de oplyses tilstrækkeligt realistisk og med en tilstrækkelig lang tidshorisont. I fonden ser vi hyppigt driftsplaner, som er overfladiske, urealistiske og vildledende, idet de f.eks. anslår levetider på bygningsdele til 2 - 4 gange den levetid, vi i fonden anser for realistisk. Det gælder f.eks. levetiden på en række undertage af lette banevarer og af gipsplader, som i praksis er ophørt i en række byggerier, som kun er 10-15 år gamle.

Leverandørernes organisation kan ikke forventes at ville være den samme ved byggerier forskellige steder i landet. Når større entreprenørfirmaer påtager sig en opgave som totalentreprenør eller hovedentreprenør, har det hidtil været praksis, at der antages lokale underentreprenører. Vi finder i denne forbindelse, at det er væsentligt at sikre en vis stabilitet og soliditet hos de udvalgte bydende leverandører. Ellers er det ikke særlig sandsynligt, at det pågældende selskab kan leve op til sine forpligtelser – herunder at hæfte i 5 år for skjulte fejl og mangler. Vi er herved gået ud fra, at det generelle aftalegrundlag skal være ABT 93.

Vi skal endelig gentage, at fonden gerne stiller sig til rådighed i forbindelse med udformningen af krav til de bydende.

Venlig hilsen

Ole Bønnelycke
Sekretariatschef

Gorm Nilsson
Juridisk chef

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: Byggesocietetet [bygsoc@tdcadsl.dk]

Sendt: 28. september 2004 09:55

Til: postkasse rammeudbud-EBST

Emne: j/j.nr. B-5211-53

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri)

Byggesocietetet har modtaget Socialministeriets forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.m. - forsøg med

I Byggesocietetets boligudvalg ser vi positivt på tiltag der kan medvirke til at gøre boligbyggeri mere effektivt og billigt, ikke kun i den almene sektor, men for boligbyggeri i det hele taget. Det i lovforslaget indeholdte rammeudbud kan være en mulighed for en mere rationel projektering m.m. og økonomisk rationel byggeproces.

Vi kan derfor tilslutte os intentionerne i lovforslaget.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at på samme måde som der nu gives mulighed for rammeaftaler efter EU-direktivet burde der gives mulighed for f.eks. "gentagelsesbyggeri", d.v.s. at en almen bygherre helt eller delvist kunne "genbruge" et eksisterende byggeri og altså i sådanne tilfælde ikke skulle udbyde arkitekt- og rådgiveropgaver samt hovedentreprisen.

Med venlig hilsen

BYGGESOCIETETET

Søren Peter Jensen
Formand for Byggesocietetets boligudvalg.

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

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Socialministeriet for lejligheden til at kommentere høringmaterialet.

Side 1

29. september 2004

Indledningsvis skal Bygherreforeningen meddele, at vi ser positivt på Socialministeriets initiativ om udbud af rammeaftaler i alment byggeri, og vi er ganske enige i Socialministeriets overordnede målsætninger om lavere priser og bedre produktivitet og effektivitet i boligbyggeriet – såvel det almene som private byggeri.

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

Bygherreforeningen er i særlig grad tilfredse med den meget konkrete målsætning om, at "Formålet med forsøget er at afdække, om det er muligt at reducere den samlede anskaffelsessum for almene familie- og ældreboliger med mindst 10% , uden at det går ud over kvaliteten. " og videre at: "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. " Vi hilser også med tilfredshed, at der ved tilbudsgivningen også skal gives bindende tilbud på totaløkonomi.

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

Indholdet i forslaget er i fase 1 nationale udbud af rammeaftaler om byggekoncepter med stående tilbud på pris og kvalitet i maksimalt 4-årige perioder. Antallet af leverandører forventes at være mellem 3 og 5. Udbuddet gennemføres af Socialministeriet, og almene boligorganisationer kan uden binding tilmelde sig, såfremt de ønsker at opnå ret til at benytte en rammeaftale.

Almene boligorganisationer kan i fase 2, som er en lokal fase, ved at genåbne konkurrencen, vælge et af leverandørernes byggekoncepter i en konkret sag. Genåbningen har til formål at tilpasse byggekonceptet til byggegrunden og andre lokale behov. Over en periode fra 2006 til 2009 forventes tilsagn til 3-4.000 almene boliger og ældreboliger.

I det følgende skal vi fremkomme med en række bemærkninger og betragtninger, idet vi samtidig vil tilkendegive vores interesse for at deltage i det videre arbejde med såvel de strategiske og principielle spørgsmål, som de mere praktisk, detailorienterede.

- Ministeriet vil udbyde på vegne af almene boligorganisationer (ordregivende myndigheder). Vi skal opfordre ministeriet til, at også kommunerne bliver inkluderet i deltagerkredsen, hvorved flere ældreboliger kan blive omfattet.

- Vi skal også opfordre ministeriet til at vurdere muligheden for at udvide deltagerkredsen, så også private bygherrer får adgang til at deltage. Ved at private bygherrer får adgang, kan ministeriets målsætning om udrulning af billigere byggeri i den private sektor måske imødekommes.
- Endelig bør ministeriet overveje det hensigtsmæssige i at konkurrence om bygherrerollen opgives ved konceptbyggeri. Ved at definere konceptbyggeri som forsøg risikerer man at reducere det volumen, som udsættes for konkurrence mht. bygherrerollen, ganske betragteligt.
- Det kan på forhånd være vanskeligt at vurdere efterspørgslen hos slutbrugerne efter byggekoncepter, og det bliver den enkelte bygherre, som på vegne af kommende brugere træffer valg af koncept. Ved ministeriets udvælgelse skal der indgå mange hensyn omkring pris, kvalitet, standardisering kontra individualisering, tæt/lav, rækkehusbebyggelse, etagehus, særlige krav til ældreboliger, etc. Vi skal opfordre ministeriet til at efterspørgselssiden hos såvel brugere som drifts- og bygherrer får den nødvendige indflydelse på det udbudsgrundlag, som ministeriet udarbejder til den nationale fase. I det foreliggende forslag er der i hovedsagen lagt vægt på de formelle rammeudbudsbetingelser. Vi skal herfra opfordre til, at den indholdsmæssige side af udbudsgrundlaget opnår en så høj prioritet, at de prismæssige fordele ikke forsvinder ved den lokale tilpasning af koncepterne.
- Ved forsøgenes lokale tilpasning bør ministeriet overveje, om der skal stilles særlige krav til kommunernes lokalplanudarbejdelse og øvrige kravstillelse, idet detaljerede lokale krav kan modvirke den fulde effekt af konceptbyggeriet.
- Vi skal anmode ministeriet om ganske præcist at gennemtænke sammenhængene og de eventuelle konflikter mellem de nationale udvælgelseskriterier og de lokale tildelingskriterier ved genåbning af konkurrencen. Vi ser allerede nu et behov for, at der på dette særlige område udarbejdes en vejledning om gennemførelsen af den lokale fase. Vi henviser til vedlagte bilag A for inspiration til, hvilke typer af overvejelser, der bør gøres.
- Endelig og ikke mindst er det Bygherreforeningens konklusion, at ministeriets udgangspunkt for "byggekoncepternes" relative prisandel på 75% af det vejledende maksimale rammebeløb er forkerte. Vi henviser til vedlagte bilag B, hvor det fremgår, at i konkrete byggeprojekter fra vores medlemmer er "totalentrepriseudgiften", korrigeret for de lokale tilpasningsudgifter, i Hovedstaden 64% og i Provinsen 68% af det maksimale rammebeløb. Det svarer til ca. 10% under ministeriets udgangspunkt. Vi skal derfor opfordre til, at der ikke tages stilling til omfanget af reduktionen af maksimumsbeløbet eller, alternativt, at udgangspunktet justeres.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at ministeriet påregner et rammeudbud i.h.t. direktivets art. 32, stk. 4, hvilket indebærer, at udbudet afsluttes med indgåelse af rammeaftale med flere – som udgangspunkt minimum 3 – økonomiske aktører. Endvidere fremgår det, at bygherrerne efter denne såkaldte nationale fase skal genåbne konkurrencen mellem de udvalgte leverandører i en lokal fase, idet leverandørerne i denne forbindelse supplerer deres tilbud, hvad især angår tilpasningen af byggekonceptet til den aktuelle byggegrund.

Direktivets art. 32, stk. 4 muliggør udtrykkeligt en sådan fornyet konkurrence mellem leverandørerne, og for denne fornyede konkurrence gælder bestemmelserne i art. 32, stk. 4, a) - d). I henhold til art. 32, stk. 4, d) gælder, at kontrakten under den fornyede konkurrence skal tildeles til den, der afgiver det bedste tilbud på grundlag af de tildelingskriterier der er fastsat i udbudsbetingelserne i rammeaftalen.

Tildelingskriterierne fra det oprindelige rammeaftaleudbud må således ikke ændres, hvilket umiddelbart også synes at måtte gælde den indbyrdes vægtning af tildelingskriterierne. Da rammeaftalerne og den efterfølgende fornyede konkurrence i udbudsretlig sammenhæng udgør et hele, forekommer det også rimeligt at antage, at bygherrerne nødvendigvis må overtage den vurdering af de i rammeaftalerne omhandlede byggeprojekter, som ministeriet har lagt til grund i forbindelse med tildelingen af rammeaftalerne, og at der således ikke i den lokale fase er mulighed for mere subjektive eller lokale vurderinger.

Med andre ord overtager bygherrerne efter den nationale fase ikke blot et sæt rammeaftaler, men også nogle fikserede tildelingskriterier og en af ministeriet afsluttet vurdering af byggekoncepterne. Som anført i høringsudkastet må der nødvendigvis i den lokale fase være tale om en mindre kompleks genåbning af konkurrencen, og dette rejser naturligt spørgsmålet, om det – forenklet sagt – ikke allerede efter vurderingen af rammeaftalerne er givet, hvilken leverandør der kan forvente at vinde stort set alle de lokale genåbninger af konkurrencen?

Der er tale om en vanskelig – og i øvrigt generel – problemstilling, som følger af de nye regler om rammeudbud, men som i særlig grad kan volde vanskeligheder, når rammeaftalen indgås på vegne af et større antal ordregivere. Ministeriets opmærksomhed er herved henledt på problemstillingen, og det skal særligt fremhæves, at høringsudkastets bemærkninger vil aktualisere problemstillingen, idet ministeriet ikke efter vedtagelse af lovforslaget i den foreliggende form – med en klar beskrivelse af den nationale hhv. den lokale fase – vil kunne anvende en af de andre metoder i art. 32 for indgåelse af rammeaftaler og kontrakter. Behovet for at ministeriet i givet fald udarbejder en vejledning, om hvordan den lokale fase bør gennemføres, er endvidere indlysende.

I bemærkningerne er anført en forventning om en effektivitets- og volumenbesparelse på op til 20% i forhold til en traditionel unik totalentreprise i forbindelse med rammeudbudet.

Endvidere varsles en forsøgsordning på op til 900 familie- og ældreboliger om året med et særligt maksimumbeløb, der er reduceret med 10% i forhold til gældende ordinære maksimumbeløb. I de samfundsøkonomiske konsekvenser er antaget en gennemførelse af byggerierne til en anskaffelsessum, der er 12,5% lavere end gældende maksimumbeløb.

Disse forventninger er baseret på en forudsætning om, at entreprisesummen i et nybyggeri gennemført i totalentreprise udgør 75% af anskaffelsessummen. Det er vor opfattelse, at denne forudsætning ikke er korrekt, såfremt totalentreprisen omfatter et industrielt baseret koncept, der ikke indeholder haveanlæg, veje, stier, byggeplads, vinterforanstaltninger, indeksregulering, risikoafsætninger samt dele af bygningsbasen, dvs. alle de poster der ikke kan fremstilles industrielt.

Bygherreforeningen har indhentet vejledende udtalelser fra enkelte medlemmer med stor bygherreaktivitet indenfor det almene boligbyggeri med henblik på belysning af den omtrentlige udgiftsfordeling i et alment nybyggeri i totalentreprise. Resultatet viser følgende omtrentlige – og absolut gennemsnitlige – udgiftsfordeling for familieboliger:

Udgiftsart	Højt maksimumbeløb		Lavt maksimumbeløb	
	Procent af anskaffelsessum	Kr.pr.m ²	Procent af anskaffelsessum	Kr.pr.m ²
Grundkøbesum	10-12%	1.700-2.040	6-8%	870-1.160
Have, stier, veje og tilslutningsafgifter	6-8%	1.020-1.360	6-8%	870-1.160
Bygningsbasis	3-4%	510-680	3-4%	435-580
Grundudgifter i alt	19-24%	3.230-4.080	15-20%	2.175-2.900
Håndværkerudgifter og leverancer	60-64%	10.200-10.880	64-68%	9.280-9.860
Byggeplads, uforuds. udg., vinterforanst., indeksreg.	5-7%	850-1.190	5-7%	725-1.015
Håndværkerudgifter i alt	65-71%	11.050-12.070	69-75%	10.005-10.875
Omkostninger og gebyrer i alt	9-11%	1.530-1.870	10-12%	1.450-1.740
Gennemsnit i alt	100%	17.000	100%	14.500

Såfremt det antages, at levering af randfundamenter og grunddæk er med i koncepttilbudet, vil der fortsat restere ca. halvdelen af udgiften til bygningsbasis i form af eksempelvis klargøring af grund, muldafrømning, fundamentsgrave og

ledningsindføring. Det kan således i heldigste fald antages, at den del af anskaffessummen, som kan afsættes til konceptet, udgør 62-66% i Hovedstadsområdet og 66-70% i Provinsen.

Side 5

Såfremt lovforslagets antagelse om, at entrepriseudgifterne udgør 75% sammenholdes med de ovennævnte gennemsnitstal for henholdsvis Hovedstaden (64%) og Provinsen (68%) samt lovforslagets forudsætning om en udbudsbesparelse på 20%, fås følgende forudsætninger for besparelserne ved udbudet:

	Andel af gældende maksimumbeløb	Reduktion	Konceptpris inkl. moms	Konceptpris ekskl. moms
Hovedstaden Totalentreprise 75%	12.750 kr.	20%	10.200 kr.	8.160 kr.
Provinzen Totalentreprise 75%	10.875 kr.	20%	8.700 kr.	6.960 kr.
Hovedstaden Totalentreprise 64%	10.880 kr.	20%	8.704 kr.	6.963 kr.
Provinzen Totalentreprise 68%	9.860 kr.	20%	7.888 kr.	6.310 kr.

Såfremt det er ministeriets målsætning at udbyde en "targetpris" pr. m² på maksimumbeløbet x 75% x 80%, der i Hovedstadsområdet udgør kr. 10.200 og i Provinsen kr. 8.700 inkl. moms, svarer dette beløb til den udgift, der i forvejen udgør den nedre del af normalområdet i Hovedstadsområdet, og vil derfor kun medføre begrænsede besparelser. I provinsen ligger dette beløb på et niveau, der i forhold til den nedre del af normalområdet vil medføre en besparelse i forhold til rammebeløbet på 4%, og dermed medføre lidt større besparelser, men ikke i en størrelsesorden som forudsat i lovforslaget.

Såfremt der ved udbudet skal fastsættes en targetpris, der samtidig opfylder de samfundsøkonomiske målsætninger, skal targetprisen inkl. moms altså fastsættes til ca. kr. 8.700 i Hovedstadsområdet og ca. kr. 7.900 i Provinsen.

Vi skal ikke her forsøge at vurdere, hvorvidt det vil være muligt at indhente bindende tilbud på byggekoncepter til de anførte priser. Det vil dog være vor anbefaling, at der ikke tages stilling til omfanget af reduktionen i maksimumbeløbet for forsøgsprojekterne, før der har været afholdt udbud, og de indkomne tilbud er grundigt vurderet med hensyn til kvalitet, fleksibilitet, forbehold og totaløkonomi.

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: Jakob Lindberg og Birgit Søborg [jakob-lindberg@webspeed.dk]
Sendt: 29. september 2004 23:32
Til: postkasse rammeudbud-EBST
Emne: Høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger

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

På Danmarks Lejerforeningers vegne skal jeg hermed meddele, at vi intet har at indvende mod iværksættelsen af et forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri. Vi er principielt ikke tilhængere af tanken om "typehuse" inden for alment byggeri, men vi finder det interessant at få afprøvet om der reelt er besparelser at hente på opførelsesomkostningerne ved denne form for byggeri.

Med venlig hilsen
på foreningens vegne
Jakob Lindberg
Danmarks Lejerforeninger
Skindergade 32, 3. sal mf.
1159 Kbh. K

Socialministeriet
c/o Erhvervs – og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

Den 27. september 2004
J.nr. 4043.116 [10.15.01] SL/cag/kt

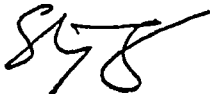
Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri)

De Samvirkende Invalideorganisationer (DSI) har fra Socialministeriet modtaget ovenstående lov til høring. DSI takker for muligheden for at fremkomme med vore kommentarer i den anledning.

Som bekendt indeholder de nye udbudsdirektiver fra EU en mulighed for at lade tilgængelighed for mennesker med handicap indgå som et af de tekniske krav, der udgør betingelserne for at komme i betragtning i forbindelse med offentlige udbud af serviceydelser.

DSI mener derfor, at når rammeaftaler, som de, der er foreslået i denne lov, udbydes, bør tilgængelighed for mennesker med funktionsnedsættelser i henhold til Dansk Standard DS 3028 Tilgængelighed for alle helt entydigt være en parameter for at komme i betragtning ved indgåelse af en sådan rammeaftale.

Med venlig hilsen



Stig Langvad
Formand

NOTAT

27. september 2004
Sag 2004-0000796
/STL/klo

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

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har modtaget ovennævnte i høring.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) har tidligere vurderet, at lovforslaget ikke har administrative eller erhvervsøkonomiske konsekvenser for erhvervslivet. CKR henviser til dette svar, som blev afsendt den 27. august 2004.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ingen yderligere kommentarer.

Med venlig hilsen

Susanne Lauritsen
Fuldmægtig
Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Tlf. dir. 33 30 74 62
Email: stl@eogs.dk

**ERHVERVS- OG
SELSKABSSTYRELSEN**
Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00
Fax 33 30 77 99
CVR-nr 10 15 08 17
eogs@eogs.dk
www.eogs.dk

**ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET**

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: Them Steensborg [thst01@frederiksberg.dk]
Sendt: 29. september 2004 13:10
Til: postkasse rammeudbud-EBST
Emne: Høringssvar

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Ministeriet ha fremsendt forslag til lov om ændring af almene boliger samt støtte private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeraftaler i alment byggeri) og anmodet om kommunens bemærkninger. I den anledning skal direktoratet meddele, at man ikke umiddelbart har bemærkninger.

mvh

Them Steensborg
vicekontorchef
Teknisk Direktorat
Bygge.- og Boligafdelingen
Frederiksberg Kommune

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: Dorthe Rodian Arleth [DRA@im.dk]
Sendt: 24. september 2004 13:27
Til: postkasse rammeudbud-EBST
Emne: Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Socialministeriet har med mail af 14. september 2004 anmodet Indenrigs- og Sundhedsministeriet om bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Dorthe Rodian Arleth
Indenrigs- og Sundhedsministeriet
Sekretariatet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
Tlf. 33 95 40 08



Socialministeriet
rammeudbud@ebst.dk

Høringssvar fra KL vedrørende forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri

Forslagets sigte med at fremme produktiviteten og effektiviteten i byggeriet uden at gå på kompromis med kvaliteten hilser KL velkommen.

Resultatet vil forhåbentlig give mulighed for at reducere anskaffelsestallet med mindst 10% uden at det går ud over kvaliteten. Dette vil medføre mindre udgifter til offentlig støtte og boligorganisationerne vil få byggeri af god kvalitet med mulighed for fleksible løsninger til en lav pris.

De væsentligste krav til rammeudbudskoncepterne er at de skal kunne overholde kravet om høj kvalitet, at de er muligt at tilpasse lokale krav og variation i bebyggelsestyperne. Det skal også være muligt at vælge mellem boliger i et plan op til 4 etager eller mere. Endelig er der indskrevet mulighed for at indtage det totaløkonomiske aspekt, som et krav til konceptudbyderne.

KL må dog bemærke at forsøget måske igangsættes på et mindre velvalgt tidspunkt, idet strukturreformen forventeligt vil sætte byggeriet af almene boliger lidt i stå i de næste 3-4 år. Dertil kommer, at det kommunale grundkapitalindskud fra 1.1.2006 bliver sat op til 14 %. Dette forhold vil formentlig også være med til at begrænse byggeriet.

KL kan også være lidt betænkelig ved størrelsen af besparelsen idet flere kommuner har meddelt KL, at da de bygger under maksimumbeløbet i forvejen, forventer de ikke at kunne opnå samlede besparelser på 10% i deres områder.

KL ser frem til at se, hvordan forsøget forløber.

Den 29. september 2004

Jnr 10.02.16 K04
Sagsid 000146872

Ref JEG
jeg@kl.dk
Dir 3370 34 83

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/2

Med venlig hilsen

Jana E. Schröder
Jana Eger Schröder



Socialministeriet
C/O Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Dato: 5. oktober 2004 /TBK j.nr.:

Høring vedr. lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment byggeri)

Københavns Kommune er enig i, at der er et meget stort behov for at fremme produktiviteten og effektiviteten i byggeriet. Derfor finder kommunen, at det er positivt, at staten nu forsøger at skabe et udbud af konceptbyggeri.

For København er det imidlertid afgørende, at målsætninger i den københavnske boligpolitik kan opfyldes - også ved rammeudbud.

Det er et centralt mål i kommunens boligpolitik, at almene boliger kan opføres sammen med andre ejerformer, gerne i det samme byggeri (og på samme grund). Derfor er det helt afgørende, at de private bygherrer har en økonomisk interesse i at bygge almene boliger sammen med andre ejerformer. Det fremstår meget usikkert, om private bygherrer vil finde det attraktivt at udnytte resultatet af et kommende rammeudbud. Ved at tillade almene boligorganisationer at opføre private ejerboliger efter et regelsæt svarende til det, der gælder for andelsboliger vil rammeudbud derimod kunne forenes med blandet byggeri.

Det er endnu uklart, hvordan kommunens krav til byggeriets indretning sikres, eksempelvis tidssvarende store familieegnede boliger med altaner, niveaufri adgang fra begge facader til henholdsvis gade og friarealer og eventuelle krav om indretning af butikker eller institutioner i stueetagen. Det må ikke mindst understreges, at Københavns Kommune forventer at stille de samme høje krav til æstetik (ikke mindst i forhold til omgivelserne) og funktionalitet, som til øvrigt byggeri. Det må ikke mindst fremhæves, at det er helt afgørende, at byggekoncepterne passer til Københavns behov for større etagebyggeri.

Københavns Kommune forventer fortsat at kunne stille krav til driftsherrerne, f.eks. for at sikre en fleksibel udlejning, men det er efter det foreliggende usikkert, hvordan dette skal indpasses i rammeudbud.

Københavns Kommune kan ikke tilslutte sig, at den lokale tilpasning - tilpasning af byggekonceptet til lokale forhold, selve byggegrunden mv. - skal ligge 10 % under den gennemsnitlige anskaffelsessum for alment byggeri. Denne grænse er for snæver og tilfældig, bl.a. fordi mange grunde

Økonomiforvaltning
8. kontor

Rådhuset
1599 København
V

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 26 72

Telefax
33 66 70 23

E-mail
tbk@okf.kk.dk

i København er forurenede, hvorfor grundprisen efter oprensning vil være højere end i mange andre byer.

Københavns Kommune har ikke til hensigt at undgå bygherrekonkurrencer ved hjælp af rammeudbudsbestemmelserne, idet kommunen finder, at konkurrencer er et udmærket redskab til at sikre dynamik og byggerier med blandede ejerformer. Man går i den forbindelse ud fra, at private bygherrer kan opføre alment byggeri efter rammeaftalerne med henblik på overdragelse til en almen driftsherre efter bestemmelserne i almenboliglovens § 116.

På det foreliggende grundlag er det således endnu en række forhold, der må afklares, inden det kan vurderes i hvilket omfang ordningen kan anvendes i København, og give de eventuelle besparelser.

På den baggrund forventer Københavns Kommune ikke, at statens forventede besparelser i første omgang vil være gældende for almene byggerier i København. Da der er tale om en forsøgsordning, som udtrykkeligt har til formål at "afdække, om det er muligt at reducere den samlede anskaffelsessum for almene familie- og ældreboliger" bør der ikke foretages en reduktion i de kommunale bloktilskud, før dette kan påvises.

Med venlig hilsen

Holger Bisgaard

/ Troels Kristensen

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: brk@lbf.dk
Sendt: 27. september 2004 11:34
Til: postkasse rammeudbud-EBST
Emne: Høring lovforslag rammeudbud

Socialministeriet
v/Erhvervs- og Byggestyrelsen

Landsbyggefonden har ikke bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Med venlig hilsen
Landsbyggefonden
Birger R. Kristensen

Til Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Boligstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinje Allé 17
2100 København Ø

29.09.04

Svar på høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.(forsøg med udbud af rammeaftaler)

Det er Ældre Sagens opfattelse, at nybyggeri generelt set er for dyrt i Danmark og at der fortsat mangler produktivitetsudvikling i byggesektoren. Det er vores ønske, at brugerne – herunder ældre mennesker – får den bedst mulige boligkvalitet til den bedst mulige pris og at byggeriet desuden er fleksibelt og fremtidssikret.

Umiddelbart ser Ældre Sagen nogle fordele ved dette lovforslag, som lægger op til at presse leverandører af boligbyggeri - fx private virksomheder eller et konsortium af private virksomheder - til at levere byggekoncepter frem for *unikke bygninger* i hver enkelt byggesag.

Opgaven kan typisk løses ved at leverandørerne udvikler præfabrikerede byggekomponenter i et byggekoncept, der tilrettelægges med stordriftsfordele, så prisen kan holdes nede. Som fx Kvik-køkkener i Vestjylland med deres fabriksfremstillede træhuse eller Bo-Kløk-konceptet, som Skanska og Ikea har udviklet.

Konkurrenceforvridning?

Det er Ældre Sagens opfattelse, at især store entreprenørfirmaer som fx Skanska og NCC-Byg har mandskab og kapital til at løfte denne opgave. Derimod tror vi, at det vil være vanskeligt for mindre håndværksvirksomheder at opnå de samme stordriftsfordele, fordi de ikke har tilstrækkeligt volumen i deres efterspørgsel. De bygger måske 36 boliger om året, hvor et stort entreprenørfirma bygger 100 - 200. Efter vores opfattelse kan der derfor ligge et moment af konkurrenceforvridning i lovforslaget.

Ingen fleksibilitet

Det er karakteristisk for *Kvik-Køkkener*, at de tilbyder huse af god/rimelig kvalitet til en fornuftig pris, men at prisen netop bliver fornuftig, fordi der ikke er muligheder for fleksibilitet i boligerne indenfor ydervæggene. Husene er, som de er, og leveres som totalkoncepter uden mulighed for at ændre på fx rumfordelingen eller antallet af døre. Fx to døre i badeværelset i stedet for en enkelt, hvis man fx lægger vægt på en udgang til både soveværelse og entré.

Ældre Sagen • Nyropsgade 45 • 1602 København V
Tlf: 33968686 • Fax: 33968687 • www.aeldresagen.dk
Giro 450-5050. Gavebeløb kan fratrækkes efter gældende skatteregler
Protector: Hendes Majestæt Dronning Margrethe II

Fleksibilitet på vej

Bo-Klok husene fremstilles industrielt i Sverige. De er ældreegnede med niveaufri adgang og rummelige køkkener og badeværelser, brede ganglinjer og flade dørtrin. Dvs. at ældreegnethed er indtænkt fra starten. Som køber kan man i en tidlig fase vælge at få flyttet en væg eller undlade den væg, men bordet fanger hurtigt, fordi fremstillingen netop bygger på storproduktion.

Ældre Sagen har forhørt sig hos Skanskas *Bo-Klok*-afdeling om muligheden for i næste projektfase at skabe mulighed for flere tilvalg, så behovet for individualitet indenfor ydervæggene kan tilfredsstilles. Firmaet er positivt indstillet hertil og vil i sin næste projektfase arbejde for flere tilvalg.

Konklusion

Det er Ældre Sagens opfattelse, at det vil være uhyre uheldigt - selv på forsøgsbasis - at åbne op for, at leverandører af boliger i større omfang fremstiller ens boliger uden mulighed for fleksibilitet. Det kan give ensartede boligområder frem for den mangfoldighed af forskellige boformer og boligtyper som netop er et ønske hos de kommende ældregenerationer og mange af de nuværende.

Der bør være mulighed for tilvalg i byggefasen for de kommende beboere og for egentlige råhuse, hvor blot ydervægge mm. er fremstillet over samme koncept, men hvor de kommende beboere selv bestemmer den øvrige indretning. Eller fx tilføjer en altan eller en karnap.

Ældre Sagen mener, at det er vigtigt at bygge og indrette *alle* nye boliger, så de er fremtidssikrede og fleksible og med god fysisk tilgængelighed. Opdelingen i boliger og produkter til normale på den ene side og til ældre og handicappede på den anden side er kunstig og medvirker til at mange ældre blokerer over for boliger og boligindretning, der kan afhjælpe forskellige fysiske og psykiske svagheder. Boligerne bør også være forberedt for smart house installationer, som fx fjernbetjening af døre og vinduer. Enhver bolig bør bygges, så den passer lige så godt til en børnefamilie som til ældre.

Med venlig hilsen

Margrethe Kähler
Boligpolitisk konsulent

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: LLO [llodk@llodk.dk]
Sendt: 29. september 2004 11:39
Til: postkasse rammeudbud-EBST
Emne: Høringssvar rammeaftaler

29. september 2004

Socialministeriet
C/O Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Mail: rammeudbud@ebst.dk

Vedr.: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri)

Lejernes Landsorganisation skal hermed tilslutte sig ovennævnte forslag, idet organisationen understreger, at det bør sikres, at den ordregivende myndighed ikke bare indgår fast prisaftaler (rammeaftaler) om et produkt med en eller flere leverandører, men også sørger for, at projektet kvalitetssikres og kvalitetsdokumenteres.

Med venlig hilsen

Klaus Hansen
Formand Lejernes LO



Praktiserende
Arkitekters Råd



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

PAR
Praktiserende
Arkitekters Råd
Arkitekternes Hus
Strandgade 27 A
1401 København K
Tlf 3283 0500
Fax 3283 0501

FRI
Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
Kristianiagade 8
2100 København Ø
Tlf. 3525 3737
Fax 3525 3738

410/45

Deres journal B-5211-53

Doknr. 38634

29. september 2004

Vedr.: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger (forsøg med udbud af rammeaftale)

Tak for det fremsendte forslag til ændring af lov om almene boliger m.v. Praktiserende Arkitekters Råd, PAR, og Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI, kan tilslutte sig lovforslagets intention: at fremme produktivitet og effektivitet, ikke alene i det almene byggeri, men i byggeriet generelt, uden at dette forringer byggeriets tekniske eller arkitektoniske kvalitet.

Vi har dog betænkeligheder ved det foreliggende forslag, for så vidt angår konsekvenserne for vore mindre og mellemstore medlemsvirksomheder. Ved at udtage 25 % af markedet over en 4-årig periode og tildele dette til 3 - 5 virksomheder/konsortier vil det for arkitekt- og ingeniørvirksomhederne være det samme som at 3 - 5 virksomheder får en ganske betydelig forretning, medens de øvrige må se sig dømt af banen med de konsekvenser, dette vil få. Det vil sige, at forsøget risikerer at føre til en koncentration i branchen og som bekendt fører koncentrationer i det lange løb til mindre konkurrence.

Vi foreslår at antallet af udbudte rammeaftaler udvides fra forslagets 3 - 5 til i stedet 8 -10. Hermed vil det sikres, at der kommer flere aktører på banen, samtidig med at de almene bygherrer vil få et større udvalg af potentielle løsninger og byggetyper at vælge i mellem. Dette vil øge den arkitektoniske kvalitet, da der vil være bedre mulighed for at opnå en sammenhæng mellem det valgte byggeri og det omgivende miljø. Hermed vil tankerne i mindre grad blive ført tilbage på tidligere tiders kran-spors-byggerier.

I bemærkningerne til lovforslaget lægges der op til, at mens den forventede besparelse på almene boliger vil være på 20 %, så er det muligt for en kommune at give støttetilsagn til nybyggeri, hvor den samlede anskaffelsessum kun er 10 % under den gennemsnitlige anskaffelsessum for tilsvarende byggeri, for herved at kunne tilpasse byggekonceptet til lokale ønsker, lokalplaner m.v.

For at lovforslagets bemærkninger om høj arkitektonisk kvalitet skal være mere end velmenende ord uden egentlig betydning, må vi minde om, at med til arkitektonisk kvalitet hører den pågældende bygnings indpasning i landskab/bymiljø/omgivelser. Uden et vist økonomisk råderum vil de enkelte standard byggekoncepter ikke i nævneværdig grad kunne tilpasses dette. Hermed vil der ikke længe være tale om byggerier af høj arkitektonisk kvalitet. Resultatet vil blive mange byggerier af givetvis teknisk rimelig høj standard, mens den arkitektoniske standard ikke vil være tilfredsstillende. For at øge mulighederne for en højere arkitektonisk kvalitet, vil vi PAR's og FRI's side foreslå, at kommunernes ramme for støttetilsagn til konceptbyggeriet øges, så den bliver svarende til en anskaffelsessum der er 5 - 10 % lavere end den gennemsnitlige anskaffelsessum for tilsvarende byggeri.

Grundlæggende er udgangspunktet for forslagene fra PAR og FRI således det samme som i det foreliggende høringsudkast til lov om ændring af almene boliger m.v.: at fremme produktivitet og effekti-

vitet, ikke alene i det almene byggeri, men i byggeriet generelt, uden at dette forringer byggeriets tekniske eller arkitektoniske kvalitet. Det foreliggende udkast finder vi dog urealistisk. Det er ikke muligt at gennemføre byggeri i den sædvanligt høje kvalitet, til 80 % af den gennemsnitlige pris for tilsvarende byggeri. Med ændringsforslagene fra PAR og FRI: Flere konsortier og en ramme for støttetilsagn der er 5 - 10 % lavere end den gennemsnitlige anskaffelsessum for tilsvarende byggeri, må det forventes at være realistisk, at skabe byggeri af en høj teknisk og arkitektonisk kvalitet og fortsat opnå en besparelse i forhold til det et gennemsnitligt tilsvarende byggeri koster.

Med venlig hilsen

Keld Møller
direktør PAR

John Cederberg
direktør FRI



REALKREDITRÅDET

Pr. mail til rammeudbud@ebst.dk

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

24. september 2004
E 140 - gk

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

Det meddeles herved, at Realkreditrådet ikke har bemærkninger til ovennævnte høringsudkast, som Rådet modtog den 14. ds.

Med venlig hilsen

Gunna Kunckel

Mette Jørgensen (EBST)

Fra: VE-Leverandørerne [ve.leverandoererne@ve-leverandoererne.dk]

Sendt: 15. september 2004 10:43

Til: Mette Jørgensen (EBST)

Emne: SV: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Kære Mette Jørgensen,

Idet vi takker for tilsendte høringsudkast, skal vi meddele, at vi herfra ikke har nogen kommentarer.

Med venlig hilsen

H.H. Hallager

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Mette Jørgensen (EBST) [mailto:mej@ebst.dk]

Sendt: 14. september 2004 14:26

Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.



Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K

Tlf. 33 92 93 00, Fax. 33 93 25 18, E-mail sm@sm.dk

J/ J.nr. B-5211-53

Til høringsparterne

14. september 2004

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

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte forslag.

Det skal særligt bemærkes, at høringsudkastet henviser til det nye EU-udbudsdirektiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter, som giver mulighed for udbud af rammeaftaler om bl.a. bygge- og anlægsopgaver.

Udbudsdirektivet forventes implementeret ved ministeriel bekendtgørelse med ikrafttræden 1. december 2004. Af tidsmæssige grunde kan udkastet til lovforslag derfor ikke henvise til implementeringsbekendtgørelsen på nuværende tidspunkt.

Socialministeriet skal venligt anmode om, at eventuelle bemærkninger til forslaget er ministeriet i hænde senest **onsdag den 29. september 2004 kl. 12.00.**

Høringssvar bedes sendt pr. mail til rammeudbud@ebst.dk eller Socialministeriet c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen, Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Carsten Pingel, Tom Frederiksen eller Mette Jørgensen på tlf. 35 46 60 00.

Med venlig hilsen

Mette Jørgensen

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

29. september 2004

Høringssvar til lovforslag om forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri

Ældreboligrådet finder det positivt, at regeringen ønsker at igangsætte et forsøg med at fremme produktiviteten og effektiviteten i det almene nybyggeri af familie- og ældreboliger. Det er i alles interesse, at alment nybyggeri udføres så økonomisk fornuftigt som muligt.

Ældreboligrådet lægger stor vægt på, at forsøget skaber mulighed for fleksibilitet, idet det netop er et ønske hos de kommende ældre generationer, at der er en mangfoldighed af forskellige boformer og botyper.

Ældreboligrådet ser det som en fordel, at lovforslaget lægger op til, at leverandørerne af byggeriet skal levere byggekoncepter frem for unikke bygninger i hver enkelt byggesag. Ældreboligrådet har i den forbindelse noteret sig Socialministeriets tilsagn om at inddrage rådet i fastlæggelsen af de i lovforslaget beskrevne byggekoncepter og rådet ser frem til at bidrage til dette arbejde.

Med venlig hilsen

Palle Simonsen



Ældremobiliseringens sekretariat Suomisvej 3, 1927 Frederiksberg C
Tlf. 35 35 26 99 - Fax: 35 35 26 44
www.aeldremobiliseringen.dk

28. september 2004

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

**Vedr. Høring om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger
m.v. J.nr. B-5211-53**

Socialministeriet har ved mail af 15. september 2004 fremsendt ovennævnte lovforslag til høring med frist den 29. september 2004.

Ældremobiliseringen har ingen bemærkninger til det fremsendte lovforslag, udover at vi generelt kan stille os tvivlende overfor, om man kan opnå den forventede besparelse på 20 % på materiale-, håndværker- og rådgiverudgifter, uden at det går ud over kvaliteten.

Med venlig hilsen

Knud Kingo Christensen
Formand

CVR 26 13 90 31 Bank 53 01-09 12 356 Giro 16 89 14 36

Ældremobiliseringen består af: Sammenslutningen af Pensionistforeninger i Danmark - Den fynskjyske Sammenslutning af Pensionistforeninger - Omsorgsorganisationernes Samråd - LO Faglige Seniorer og Pensionisternes Samvirke

Vanløse den 24. september 2004

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

OSI hilser forslaget om mere nybyggeri velkomment. Der er i dag mange utidssvarende plejehjem i Danmark, der trænger til en ombygning eller at blive flyttet til nye lokaler, både af hensyn til beboernes trivsel og udfoldelsesmuligheder og personalet, der ofte i utidssvarende bygninger har dårlige arbejdsstillinger.

Problemet kan imidlertid være, at vi ikke er sikre på, at lovforslaget vil løse ovennævnte problem, da det er usikkert, hvorvidt denne model kan bruges til opførelse af plejehjem/plejecentre, hvor der ofte i højere grad kræves individuelle boligløsninger fra sted til sted.

OSI ønsker desuden at gøre opmærksom på, at vi i vores medlemskreds har flere leverandører af boligbyggeri til ældreområdet og på denne baggrund ønsker at blive taget i betragtning til de udbudte opgaver, hvis lovforslaget bliver en realitet.

På vegne af OSI
Poul Bech, formand