

Boligudvalget
BOU alm. del - Bilag 105
Offentligt



SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

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

MEJ/ J.nr. B-5230-46

Dato: **23 AUG. 2006**

Herved fremsender jeg – i 5 eksemplarer – til Boligudvalgets orientering notat om status for forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri.

Som det fremgår af sagen, er det ikke muligt på nuværende tidspunkt at indgå rammeaftale til opførelse af alment nybyggeri af familie- og ældreboliger, som det var hensigten med vedtagelsen af lov nr. 1446 af 22. december 2004 (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri).

Det er naturligvis meget ærgerligt, at byggebranchen ikke vil tage udfordringen op. Omkostningerne i byggeriet er meget høje. En af årsagerne ligger i byggeriets svage effektivitets- og produktivitetsudvikling. Jeg er derfor ikke i tvivl om, at det ville have været nyttigt at få belyst i hvilket omfang byggekoncepter, der genbruges i flere byggerier, kunne medvirke til en bedre effektivisering og dermed også en billiggørelse af byggeriet. Det vil ikke mindst være til glæde for lejerne, der vil kunne få en lavere husleje.

Forløbet viser, at der er virksomheder, som tror på, at det kan lade sig gøre at bygge gode og billigere boliger på denne måde. Markedssituationen, herunder den nuværende høje byggeaktivitet, har dog formentlig medført, at virksomhederne ikke er interesseret i en aftale, som indebærer en større udfordring end almindeligt byggeri. Ministeriet vil nu tage kontakt til byggeriets organisationer og drøfte ideer til nye initiativer. Der er et klart potentiale for billiggørelse af byggeriet til gavn for de kommende lejere. Det vil jeg arbejde videre med.


Eva Kjer Hansen


/Mikael Lynnerup Kristensen

23. august 2006

Notat
om
Status på forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri

Indledning

Folketinget vedtog den 16. december 2004 lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri). I henhold til loven ville socialministeren på vegne af almene boligorganisationer kunne indgå rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri. Formålet med forsøgsordningen var at sikre flere boliger til en rimelig husleje for lejerne. Forsøget skulle afdække, om det var muligt at reducere den samlede anskaffelsessum for almene familie- og ældreboliger med mindst 10 % - uden at det gik ud over kvaliteten.

Forsøgsordningen

Forsøget indebar, at en leverandør af alment boligbyggeri skulle tilbyde byggekoncepter, hvor håndværker-, materiale- og rådgiverudgifter var mindst 20 % lavere end den gennemsnitlige m²-pris for den pågældende boligtype. Besparelserne vurderedes at kunne nås gennem den effektivisering, som et gentaget byggeri kan medføre. Herunder kan ligge bedre organisering af byggeriet, bedre logistik, effektivisering og rationalisering af byggeriet – og bedre samarbejde mellem de involverede i byggeriet.

Forsøget har grundlag i det nye EU-direktiv (Udbudsdirektivet), som blev implementeret i dansk ret med virkning fra den 1. januar 2005. Direktivet giver gennem fastsættelse af nogle bestemte rammer for anvendelsen nye muligheder for at udbyde, herunder i form af rammeaftaler.

Udbuddet

Socialministeriet indbød i begyndelsen af april måned 2005 de almene boligorganisationer til at deltage i forsøget med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri. Mere end 450 boligorganisationer tilmeldte sig forsøget.

I begyndelsen af juli 2005 bad ministeriet de 10 virksomhedskonstellationer, der havde bedt om at blive prækvalificeret i sagen, om at afgive tilbud. Den 14. oktober 2005 udløb fristen af afgivelse af tilbud. Der blev afgivet ét tilbud i sagen – NCC Construction Danmark A/S (NCC) på alle 4 bygningskategorier – dvs. familie- og ældreboliger på henholdsvis etagebyggeri og tæt/lav byggeri.

Sagens udvikling

NCC' tilbud blev forelagt Det Rådgivende Bedømmelsesudvalg (eksternt udvalg bestående af en række brancherepræsentanter). Udvalget konkluderede, at der kunne indgås kontrakt med NCC under visse nærmere forudsætninger.

Der har siden den 14. oktober 2005 været gennemført en intensiv afklaring af de muligheder og problemer, sagen indeholder.

I afklaringsforløbet valgte NCC at trække den del af selskabets tilbud, der vedrører tæt-lav byggeri. Årsagen var angiveligt, at byggemarkedet er så presset, at det ikke vil være rentabelt for NCC at tilbyde disse koncepter.

NCC har nu vurderet, at virksomheden ikke ønsker at indgå kontrakt om rammeaftaler i henhold til forsøget. NCC oplyser, at virksomheden af principielle årsager ikke vil påtage sig risikoen for opfyldelsen af de nye energikrav, som trådte i kraft d. 1. januar 2006. Baggrunden herfor er, oplyser NCC, at der for øjeblikket ikke er sikkerhed i branchen for, hvordan kravene skal opfyldes.

Det er Socialministeriets vurdering, at Bygningsreglementets nye krav hverken hindrer en ansvarlig projektering eller gennemførelse af et nybyggeri. Ministeriet har naturligvis ved tilrettelæggelsen af sagen forudsat, at leverandøren har villet levere et mangelfrit byggeri inden for de økonomiske rammer, forsøget fastsætter.

Det bør understreges, at arbejdet med forsøg med rammeudbud indebærer visse muligheder, uanset at det ikke er lykkedes at indgå kontrakt med en leverandør. NCC har i dag i forbindelse med forsøget udviklet et byggekoncept, der alt andet lige åbner for billigere alment boligbyggeri. Det må kunne forventes, at NCC vil tilbyde dette koncept til de almene boligorganisationer.

Konklusion

Det har ikke været muligt i denne omgang at indgå kontrakt med en leverandør af boligbyggeri inden for forsøgets rammer.