

F. t. l. vedr. fremme af privat udlejningsbyggeri m.v.

lægge sine byggeaktiviteter over en periode. Således skabes der bedre mulighed for udnyttelse af byggeteams og gentagelsesarbejder. Endelig indebærer modellen, at der antagelig vil blive opført flere mindre byggerier, hvilket alt i alt er mere hensigtsmæssigt og mindre risikobetonet. Det foreslås, at alle dele af byggeriet skal gennemføres for at opretholde tilsagnet og opnå udbetaling af tilskud.

Forslagene sigter på, at der skal opføres større solide byggerier, uden at der bliver tale om meget store, sammenhængende byggerier.

g. I forbindelse med kommuneforhandlingerne for 2004 har Københavns Kommune ønsket mulighed for, at der kan ydes støtte til byggerier med både boliger og erhverv.

Der foreslås på den baggrund skabt mulighed for, at der kan opføres byggerier, som indeholder såvel beboelse som erhverv. Det er ikke hensigten, at der skal kunne opføres store erhvervsarealer, således at kun en mindre del af byggeriet kommer til at vedrøre boliger. Derfor er der fastsat et maksimum for størrelsen af erhvervsdelen på 20 pct. af det samlede bruttoetageareal.

Der skal kun kunne ydes støtte til boligdelen. For at sikre at det ikke bliver muligt at omgå de maksimale anskaffelsessummer for boligdelen af byggeriet, foreslås det, at det i forbindelse med aflæggelsen af byggeregnskab skal dokumenteres, at anskaffelsessummerne for boligdelen ikke er nedbragt ved at henføre en del af udgifterne til erhvervsdelen. Byggeregnskabet skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor.

h. I tilfælde, hvor de objektivt fastsatte tildelingskriterier vil kunne føre til urimelige resultater, der er i strid med lovens formål, som f.eks. hvis der i kommuner med mindre end 90.000 indbyggere ansøges om flere byggerier, der samlet omfatter mere end 200 lejligheder, bemyndiges Erhvervs- og Boligstyrelsen til at undlade at meddele tilsagn. Baggrunden herfor er, at man ønsker en så stor spredning af projekter som muligt inden for behovsområderne, samtidig med at man forhindrer, at der opføres et stort antal lejligheder, der kan forrykke balancen mellem ejerformerne i de mindre kommuner og medføre behov for større infrastrukturinvesteringer.

i. Med forslaget om, at ansøgerne skal konkurrere om, hvem der kan bygge med det laveste tilskud pr. m², gives ordningen vedrørende fremme af privat udlejningsbyggeri også en byggepolitisk funktion.

Med henblik på yderligere at indbygge en større fleksibilitet, der kan medvirke til at forøge mulighederne for etablering af strategiske samarbejder mellem bygherre og udførende, og herved øge effektiviteten i byggesektoren er det endvidere foreslået, at der under principielt stort set de samme betingelser som for resten af ordningen gives fortrinsret til 45 mio. kr. af bevillingsrammen hvert år i 2004-2007 for ansøgere, der via et strategisk samarbejde mellem bygherre, entreprenører og rådgivere medvirker til at effektivisere byggeprocessen.

Det strategiske samarbejde skal sætte fokus på proces, produkt, pris og tid. Hensigten hermed er at opnå bedre og billigere boliger til udlejning ved gentagelsesarbejder, indgåelse af faste samarbejdskonstellationer mellem bygherre, entreprenører og rådgivere, sikring af muligheder for opførelse af byggeri i et tilstrækkeligt volumen og samarbejde mellem alle byggeriets parter, hvor videndeling, læring og integration er vigtige elementer.

Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at fastsætte regler om det strategiske samarbejde. Det er hensigten, at det skal være en betingelse for at kunne ansøge om del i den forbeholdte del af rammen, at der indgås en rammeaftale mellem ansøgeren og entreprenører og rådgivere efter tilbudslovens bestemmelser om fastlæggelse af kvaliteten af byggerierne, der er omfattet af aftalen, tidsrammen herfor, produktivitetsforbedringer ved gentaget byggeri og en beskrivelse af afrapporteringen ved de enkelte byggeriers afslutning i form af en evaluering af proces og produkt.

Det vil administrativt blive fastsat, at en ansøger ved en ansøgning i 2004 kan opnå støtte til byggerier i 4 år, således at ansøgeren også er sikret tilsagn i 2005-2007, hvis de almindelige ansøgningskrav med de fornødne justeringer er opfyldt, og såfremt der opnås bevillingsmæssig dækning herfor. Det vil således kun være ansøgere, der opnår tilsagn i 2004, som vil kunne benytte ordningen i de følgende år.

Det er hensigten, at strategiske samarbejder administrativt afgrænses til at omfatte rammeaftaler, der sikrer et faldende støttebehov for hvert byggeri, idet det strategiske samarbejdes sigte netop er at effektivisere byggeprocessen og dermed reducere omkostningerne. Der kan således ikke i årene 2005-07 opnås højere støtte end den, der bevilges for byggeri i 2004. Den maksimale støtteprocent og -profil i perioden 2004-07 vil blive fastsat nærmere i bekendtgørelsen. Eksempelvis kan den maksimale støtteprocent udgøre 15 og hvert år reduceres med f. eks. 0,75 procentpoint. Der vil også i bekendtgørelsesform blive fastsat et