

## 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 anskaffelsestotaler for alment byggeri med virkning fra 2004 har regeringen allerede gennemført et konkret initiativ til at dæmpe de stigende anskaffelsestotaler for alment nybyggeri.

Regeringen ønsker på længere sigt ikke blot at dæmpe stigningen i anskaffelsestotalen for alment nybyggeri, men også at skabe rammerne for en reduktion af anskaffelsestotalen. 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 anskaffelsestotal 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-