

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 egnede 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 ¾ 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