



Til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

3-12-2007

**Besvarelse af de af TMU stillede spørgsmål den 21. november 2007 om lovligheden af billige boliger på Grøndalsvænge Allé (Fællesindstilling)**

Sagsnr.  
2007-106226

Dokumentnr.  
2007-455479

I den forbindelse kan forvaltningerne oplyse følgende:

#### *Vilkår om billige boliger*

I udbudsmaterialet for den åbne konkurrence om bygherre til opførelse af ca. 270 familieboliger på Grøndalsvænge Allé, som blev forelagt på TMUs møde den 21. november 2007, fremgår det af afsnit 4, pkt. 4.4. om Økonomisk bæredygtighed, at den bydende skal tilstræbe et huslejeniveau på 5.000 kr. (2005-priser), og huslejens størrelse er angivet som et bedømmelseskriterium.

Vilkårene er i overensstemmelse med indstillingen om Billige Boliger (tiltrådt af BR den 23. marts 2006), hvor det bl.a. blev vedtaget, at Københavns Kommune skal stille krav om, at bygge- og driftsomkostningerne ved kommende alment nybyggeri søges reduceret til niveauet for 5x5-boliger, hvilket Statsforvaltningen er orienteret om.

Forvaltningerne har siden arbejdet med realisering af kommunens boligpolitiske handlingsplan, senest med dette udbud, hvor der blandt andet efterspørges almene boliger med et lavt huslejeniveau.

Vilkårene i udbudsmaterialet vedr. Grøndalsvænge Allé giver de bydende en indikation af, hvad kommunen ved bedømmelsen anser for en billig husleje og i overensstemmelse med kommunens boligpolitik. Denne indikation kan de bydende således medtage ved udarbejdelsen af tilbud til kommunen.

Kommunen kan ikke bestemme huslejens størrelse i alment boligbyggeri, idet huslejen afhænger af 1) anskaffelsessummen (udgifterne ved byggeriet og prisen af grunden) og finansiering (som er fastsat i loven), samt 2) af den løbende drift, der bl.a. fastlægges i samspil med de beboerdemokratiske organers beslutninger om driften.

Kommunen kan ikke stille krav til huslejens størrelse men alene efterspørge lav husleje via udbudsvilkårene, således som det også fremgår af indstillingen 'Grøndalsvænge Allé - vilkår for bygherrekonkurrence og grundsalg'.

- 1) For at opnå en lav anskaffelsessum har kommunen ved dette udbud bl.a. efterspurgt, at byggeriet skal kunne realiseres ved effektive byggemetoder, f.eks. ved industrielt byggeri, at bygherren kan reducere vedligeholdelseskrævende

#### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 2. Lok. 265  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 3188

Telefax  
3366 7020

Mobil

E-mail  
didnor@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

fællesfaciliteter, samt at beboerne selv kan sørge for hårde hvidevarer.

- 2) For at opnå lave driftsomkostninger foreslår forvaltningerne, at driftsherren er valgt på forhånd. Således er et boligselskab under forretningsførerselskabet KAB valgt som driftsherre, da KAB via en af staten godkendt forsøgsordning (AlmenBolig+) har mulighed for at kunne drive almene boliger billigere end tidligere.

Udbudsmaterialet er udformet således, at bygherren får de bedst mulige rammer for at udarbejde et tilbud og et projektforslag, der passer til de rammer, som den valgte driftsherre efterfølgende skal drive boligerne indenfor.

Reglerne om udbud af bygherreopgaven findes i Lov nr. 341 af 13. april 2007 om almene boliger m.v. § 116 jf. § 115, stk. 1, nr. 1 og stk. 2, nr. 1. samt i bekendtgørelse nr. 643 af 15. juni 2006 om støtte til almene boliger m.v. §§ 19 - 23.

Det følger af disse regler, at kommunen skal sikre en lige og fair behandling af alle bydende, samt at konkurrencen skal tilrettelægges og gennemføres således, at der ikke sker forskelsbehandling. Endeligt skal kriterierne for udvælgelsen af bygherren være saglige og objektive.

Ifølge Erhvervs- og Boligstyrelsens vejledning om valg af bygherre til alment nybyggeri gælder følgende:

- kommunen har metodefrihed ved valg af konkurrenceform og kan samtidig afholde en projektkonkurrence, som det er tilfældet her, og
- kommunen skal vælge bygherren ud fra en saglig vurdering af, hvem der er bedst til at udføre den udbudte opgave ud fra de anførte bedømmelseskriterier.

Ved salg af kommunale grunde gælder reglerne i bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, hvorefter Kommunen fastsætter salgsvilkårene.

Statsforvaltningen Hovedstaden har ved brev af 10. januar 2007 bl.a. tilkendegivet:

- 1) at kommunen ikke kan sælge byggegrunde med vilkår om, at der bygges boliger til en bestemt målgruppe (personer med en årsindkomst på 400.000 - 600.000 kr.),
- 2) at kommunen er forpligtet til at sælge byggegrunde til den højest opnåelige pris i handel og vandel, samt
- 3) at kommunen ikke kan sælge med restriktioner om opførelse af boliger til en bestemt husleje, såfremt disse vil reducere salgsprovenu, medmindre der er særlig lovhjemmel.



#### Konklusion:

Forvaltningerne vurderer, at det er sagligt og forsvarligt, at en kommune efterspørger effektivisering og billiggørelse af alment byggeri samt efterspørger en billig driftsøkonomi. Forvaltningerne vurderer endvidere, at der ikke er opstillet restriktioner, der reducerer grundprisen. I den forbindelse bemærkes, at kommunen har lovhjemmel til at undlade et åbent salgsudbud ved salg til opførelse af almene boliger. Kommunen har imidlertid valgt et åbent salgsudbud, dels for at sikre markedspris på grunden, dels boligområder med blandede ejerformer.

Forvaltningerne vil ved vurderingen af de modtagne købstilbud sikre, at der er tale om markedspris på grunden og en redegørelse herom vil blive medtaget i den efterfølgende indstilling om valg af bygherre og projekt.

Det er endvidere forvaltningernes opfattelse, at udbudsvilkårene for Grøndalsvænge Allé er i overensstemmelse med lovreglerne.

#### *Vægtning af kriterier*

Ifølge Erhvervs- og selskabsstyrelsens vejledning om udbud af bygherreopgaven skal kriterierne være saglige og objektive og tilpasset den konkrete byggesag. Kriterierne kan vægtes på forhånd, men der er ikke krav herom.

Kommunen skal vælge den bygherre, der kan levere det byggeri, der efter en samlet bedømmelse af alle kriterierne er bedst, og behøver således ikke at vælge den bygherre, der f.eks. har det laveste bygherrevederlag.

På grund af udbuddets kompleksitet har forvaltningerne ikke foreslået en fast vægtning af de opstillede bedømmelseskriterier. Derved følges samme praksis for udbud af bygherrerollen, som har været anvendt i kommunen, siden reglerne herom blev vedtaget i 2003.

Om vægtningen af de opstillede bedømmelseskriterier kan det oplyses, at det afgørende tildelingskriterium er 'økonomisk mest fordelagtigt'.

De øvrige kriterier indgår i den samlede vurdering.

Resultatet af Bedømmelsesudvalgets vurdering af de indkommende tilbud forventes forelagt udvalgene og BR til behandling i 1. halvdel af 2008.