



Orientering til SUD, TMU, ØU og BR om fravigelse af udbud ved opførelsen af skæve boliger

Resume

Forvaltningerne skal orientere om, at SOF, TMF og ØKF har vurderet det hensigtsmæssigt at samle opførelsen af skæve boliger i en partnerskabsaftale med en almen boligorganisation fremfor at gennemføre et udbud af de enkelte projekter. Dette for at spare tid i processen og sikre kontinuitet i opførelsen og drift af de skæve boliger. Beslutningen er truffet på baggrund af tidligere erfaringer med udbud af skæve boliger og en undtagelsesbestemmelse fra marts 2015, der fastlægger, at udbud af almene boliger bl.a. til SOF's målgrupper kan fraviges, hvis særlige forhold taler for det.

Problemstilling

Opførelsen af skæve boliger er højt prioriteret for at sikre boliger til hjemløse og forhindre lange ophold på herberg. Derfor er der fokus på at forenkle opførelsen af de skæve boliger mest muligt. Samtidig er opførelsen og driften af skæve boliger en kompleks opgave, der kræver erfaring hos bygherren.

Tidligere erfaringer med udbud af skæve boliger har vist, at udbud af opgaven ikke har den ønskede værdi, og i dag er det på trods af udbud kun selskaber under KAB, der har opført skæve boliger i Københavns Kommune. Det er imidlertid besluttet af Borgerrepræsentationen, at opførelse af almene boliger skal udbydes. Socialforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor undersøgt mulighederne for at indgå en partnerskabsaftale med en almen boligorganisation fremfor at gennemføre et udbud.

Baggrund for nuværende praksis

I 2003 blev der indført krav i almenboligloven (§ 116) om, at kommunal grundkapital til opførelse af almene boliger skulle udbydes blandt kommunens almene boligorganisationer. Dette krav i lovgivningen blev ophævet igen i 2009, og der er i dag intet lovmæssigt krav til, at kommunal grundkapital til almene boliger skal udbydes.

I Københavns Kommune vedtog Borgerrepræsentationen den 10. april 2003 en udbudsmodel, der fastlagde, at tilsagn om kommunal grundkapital til nybyggeri af almene boliger skulle tildeles på baggrund af en konkurrence om en overordnet projektidé.

24-10-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 10596

Dokumentnummer i F2
9033068

Sagsnummer i eDoc
2025-0156467

Den 26. marts 2015 besluttede Borgerrepræsentationen, at også kommunal grundkapital til almene plejeboliger og boliger bygget til Socialforvaltningens målgrupper skal udbydes i åbent udbud efter samme udbudsmodel som de ordinære almene boliger. Formålet med beslutningen var at sikre mere åbenhed og forbedret konkurrence i udbuddene af kommunal grundkapital til almene plejeboliger og boliger til særlige målgrupper. Som led i beslutningen indgik, at en udbudsrunde kan fravælges, hvis særlige forhold taler herfor.

Denne undtagelsesbestemmelse er blandt andet anvendt i 2021, hvor et alment boligselskab blev tildelt grundkapital til opførelse af et plejehjem direkte og uden et udbud. Begrundelsen for den direkte tildeling var, at boligorganisationen allerede havde indledt dialog med grundejer, og at det var de to parter, der i fællesskab havde henvendt sig til Københavns Kommune med henblik på at få udarbejdet en lokalplan.

Tidligere erfaringer med udbud af skæve boliger

Erfaringen fra såvel tidligere udbudsrunder, som det seneste udbud af de skæve boliger på Kongelundsvej, Oliefabriksvej og Hulgårdsvej, hvor ingen boligselskaber bød på opgaven, viser, at det er meget vanskeligt at få de almene boligorganisationer til at byde på opgaven med at opføre skæve boliger.

For boligselskaberne kan opførelse og drift af skæve boliger som udgangspunkt være en vanskelig opgave at påtage sig. Det skyldes, at:

- Boligerne er 100% anvist af kommunen og dermed ikke kommer boligselskabets medlemmer på ventelisten til gavn.
- Boligerne er "tunge" at drive på grund af målgruppen, der erfaringsmæssigt giver en høj slitage på bygningerne, og hvor der er en borgeradfærd, som er væsentlig anderledes end den gennemsnitlige beboer.
- Afdelingerne er "tunge" at administrere, fordi kravene til at holde huslejen lav er vanskelig at forene med de høje driftsudgifter.

På den baggrund kan boligselskaberne opleve det for ressourcekrævende at byde på opgaven i forhold til den værdi, de skæve boliger har for boligselskabet efterfølgende. Forvaltningernes vurdering er derfor, at der er en stor risiko for, at en udbudsrunde på de kommende skæve boliger vil resultere i, at der enten ikke er nogen bydende, eller at der kun er et enkelt boligselskab, der byder ind. I det tilfælde har udbuddet ikke den ønskede værdi, idet der ikke vil være flere bydende parter at vælge imellem.

Løsning

Direkte tildeling ved opførelse af skæve boliger

Skæve boliger er en særlig boform, og opførelse og drift kan ikke sammenlignes med ordinære almene boliger. Derfor er det af stor værdi for Københavns Kommune, hvis den partner, der opfører skæve boliger, har kendskab til både at opføre og drifte den type boliger. Det vil

betyde, at erfaringer fra tidligere byggerier kan overføres i forbindelse med opførelsen af nye skæve boliger, og at samarbejdet omkring udlejning og anvisning kan foregå ensartet og effektivt.

Sammenholdt med de udfordringer, der er med at få almene boligselskaber til at byde på opgaven, kan der med udgangspunkt i undtagelsesbestemmelsen i beslutningen fra marts 2015 argumenteres for, at der ved opførelse af skæve boliger generelt er flere forhold, der udfordrer en konkurrenceudsættelse. Det er derfor vurderingen, at skæve boliger helt skal udelades af udbudsmodellen og tildelingen af opgaven kan ske direkte til en almen bygherre med erfaring for opførelse af skæve boliger.

Indgåelse af partnerskab med KAB

De nuværende syv skæve boligenheder i Københavns Kommune opført mellem år 2000 og 2022 samt de fire kommende enheder på Scherfigsvej, Kofoed Skole, Strødamvej og Emdrupvej er alle opført eller opføres af boligselskaber administreret af KAB. På baggrund af den solide erfaring med boligtypen er det besluttet, at der indledes en dialog med KAB om indgåelse af et partnerskab om opførelse af de 112 skæve boliger, der indgår i arealplanen.

Argumentet for at indgå en aftale om samtlige 112 boliger er, at det giver en større fleksibilitet i planlægningen af byggerierne. Plan og beslutningsprocesser omkring skæve boliger er ofte lange, og det kan forekomme, at lokationer, der er givet bevilling til i én runde, bliver byggeklar før eller samtidig med lokationer, der har fået bevilling i en anden runde. Hvis det er samme bygherre, giver det mulighed for at planlægge og optimere byggeprocesserne på tværs af bevillingsrunder, hvilket giver et bedre flow og en bedre økonomi i byggerierne.

En samlet aftale på alle skæve boliger vil udover fordelene i byggefasen også kunne give nogle optimeringsmuligheder i driften af boligerne. Blandt andet vil der kunne kigges på mulighederne for at drive de skæve boliger i geografiske klynger, når volumenet bliver større. Det vil betyde mindre køretid og dermed mere tid for driftsfolkene på de enkelte lokationer.

Muligheden for at indgå aftaler om opførelse af et vist antal boliger uden på forhånd at have fastsat grunde har været anvendt i flere partnerskaber med almene boligorganisationer tidligere. Eksempelvis i forbindelse med vedtagelsen af Boligpakken under Budget 2015.

Økonomi

Der er ikke nogen økonomiske konsekvenser forbundet med indstillingen.

Videre proces

Socialforvaltningen kontakter KAB med henblik på at tilbyde dem at indgå et partnerskab omkring opførelsen af de kommende 112 skæve

boliger. Herunder de 34 i Vasbygade, Valby Idrætspark og Bådehavns-
gade Syd, der blev besluttet på BR i januar 2025. Forventningen er, at
der kan ligge en partnerskabsaftale klar til politisk forelæggelse i andet
kvartal 2026.