

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 14-09-2020

Mødedato Mandag d. 14. september 2020 kl. 20:45

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Grundlag for administrationen af boligreguleringslovens § 47, stk. 1.....	4
Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om at opsætte redekasser til mursejlere på Dronningensvej 7, stuen og 1. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	6
Dronningensvej 7, stuen og 1. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	8
Databaseret energiledelse - Gate 21.....	11
Ansøgning om godkendelse af lånegaranti til udskiftning af vinduer i Frederiksberg almennyttige B Ny Søndervang - anlægsbevilling ifm. udbud af bygherrerådgivning.....	13
Ny Søndervang - anlægsbevilling ifm. udbud af bygherrerådgivning.....	15

Punkt 67: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

a. Skorsten ved Kedelhallen

Skorstenen ved Kedelhallen forestår en renovering, og der er via puljen til energirenovering og vedligehold afsat midler til formålet. Der skal bl.a. foretages udkradsning af dårlige, revnede og porøse fuger, udskiftning af mursten, reparation af udvendige trin samt genetablering af skorstensbånd. Som en del af renoveringen vil jethætten, der ikke oprindeligt var en del af skorstenen blive afmonteret, og toppen afsluttes i stedet med 3 skiffer teglsten i patina og facon som de eksisterende mursten for derved at tilnærme sig det oprindelige udtryk.

b. Indvielse af handicaprampe foran rådhuset

Rådhusets Hovedindgang er færdigombygget, og dermed er der nu niveaufri adgang til rådhuset via rådhuspladsen. Der er etableret en fast udvendig rampe i granit og monteret ekstra gelænder på hovedtrappen og fortrappen for dårligt gående borgere.

Derudover er der anlagt en sti, som forbedrer adgangen fra handicap p-pladserne i Frederiksberg Bredegade til den nye rampe ved hovedtrappen.

Den eksisterende glaselevator er ombygget, og har fået et ekstra stop med sideudgang til vindfanget. Elevatoren kan medtage brugere med gangstativer og almindelige kørestole. Der er monteret en ny forbedret lift i vindfanget, som er skjult i en lille grube i gulvet, når den ikke er i brug. Liften kan medtage kørestolsbrugere med store kørestole.

Dette fejres med indvielse onsdag den 23. september 2020 kl.15:00.

Punkt 68: Grundlag for administrationen af boligreguleringslovens § 47, stk. 1

03.01.00-G01-2-20

Resume

By-, kultur- og miljøområdet ønsker et grundlag for sin administration i konkrete sager om boligreguleringslovens § 47, stk. 1. Efter denne bestemmelse kan personer, der tilhører samme husstand, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke benytte mere end én bolig i kommunen. I sagen præsenteres forslag til en administrativ praksis, som udvalget skal tage stilling til.

Beslutning

Bolig- og ejendomsudvalget vedtog, at Frederiksberg Kommune som praksis behandler ansøgninger om tilladelse efter boligreguleringslovens § 47, stk. 1 individuelt, idet følgende tre vurderingskriterier vil blive vægtet:

- effektiv udnyttelse af de berørte boliger,
- personlige eller helbredsmæssige behov hos ansøgerne, der taler for benyttelse af to boliger, samt
- størrelsen og beskaffenheden af de berørte boliger.

Udvalget vedtog, at ansøgninger om tilladelse efter boligreguleringslovens §47, stk 1 skal forelægges udvalget til godkendelse.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune som praksis behandler ansøgninger om tilladelse efter boligreguleringslovens § 47, stk. 1 individuelt, idet følgende tre vurderingskriterier vil blive vægtet:
 - effektiv udnyttelse af de berørte boliger,
 - personlige eller helbredsmæssige behov hos ansøgerne, der taler for benyttelse af to boliger, samt
 - størrelsen og beskaffenheden af de berørte boliger.
2. at forvaltningen bemyndiges til at afgøre ansøgninger om tilladelse efter boligreguleringslovens § 47, stk. 1, idet forvaltningen vil aflægge status for udvalget én gang årligt, ligesom delegationsplanen vil blive tilrettet ved førstkommande revision.

Sagsfremstilling

Sagen blev behandlet i bolig- og ejendomsudvalget den 15. juni 2020 (sagsfremstilling er vedlagt som bilag) og efterfølgende forelagt til kommunalbestyrelsens beslutning den 22. juni 2020. Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet at tilbagesende sagen til bolig- og ejendomsudvalget til fornyet behandling. Sagen forelægges således på ny bolig- og ejendomsudvalget, idet forvaltningen har undersøgt sagens forhold yderligere, herunder praksis i København, Aarhus og Odense kommuner.

Efter § 47, stk. 1 i boligreguleringsloven er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt for personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune. Boligreguleringslovens overordnede formål er at give kommunerne mulighed for at bevare og sikre en effektiv udnyttelse af boligmassen efter lokale behov. Når kommunen behandler ansøgninger om tilladelse efter § 47, stk. 1, skal kommunen foretage en individuel og konkret vurdering, der afvejer forskellige hensyn, herunder blandt andet generelle hensyn til boligmassen og borgernes individuelle behov. Kommunen kan således ikke på forhånd beslutte enten at godkende eller afslå ansøgninger.

Det bemærkes, at der ikke foreligger en egentlig praksis for disse sager, ligesom der heller ikke er mange sager i Frederiksberg Kommune. By-, kultur- og miljøområdet behøver dog et administrationsgrundlag, så forvaltningen kan lægge en overordnet praksis med henblik på, at borgerne ved, hvad de kan forvente.

Bolig- og ejendomsudvalget behandlede senest ansøgning om en husstands brug af mere end én bolig på sit møde den 23. januar 2017. Her imødekom udvalget ikke ansøgningen. Forvaltningen har siden konstateret, at de pågældende ægtefæller benytter to lejligheder i ejendommen trods kommunens afslag, og det overvejes derfor at melde forholdet til politiet. Referat af denne sag er vedhæftet som bilag. Desuden har kommunen i endnu en sag modtaget en anmeldelse om, at to personer, der er gift og har to børn på henholdsvis 15 og 17 år, benytter to boliger på samme etage i samme opgang.

Personerne hævder at have ophævet samlivet, men at de opretholder ægteskabet af religiøse grunde. Ægtefællerne har nu efter en længere korrespondance søgt om tilladelse til at benytte to boliger i kommunen.

Begrebet "husstand" er ikke præcist defineret i boligreguleringsloven, men i lejeloven defineres "en husstand" typisk som lejers ægtefælle, registreret partner, samlever, børn og stedbørn. Det foreslås derfor, at "en husstand" i Frederiksberg Kommunes praksis defineres som ægtefæller (eller registreret partner) og hjemmeboende børn.

Boligreguleringslovens overordnede formål er at sikre en effektiv udnyttelse af boligmassen efter lokale behov. Umiddelbart synes én husstand pr. bolig at svare til effektiv udnyttelse af boligmassen. Samtidig kan personlige eller helbredsmæssige behov hos en borger tale for at give borgeren tilladelse til at benytte mere end én bolig. De individuelle behov kan også omhandle størrelsen og beskaffenheden af de berørte boliger.

Der er risiko for misbrug eller omgåelser af reglerne, hvis to forældre "sætter sig på" flere lejligheder for at holde på dem, indtil deres børn bliver myndige og kan overtage boligerne. Afgørelser vil derfor altid bygge på en konkret vurdering.

By-, kultur- og miljøområdet har siden kommunalbestyrelsen behandling af sagen den 22. juni 2020 undersøgt praksis i landets største kommuner. København, Aarhus og Odense kommuner har alle givet den tilbagemelding, at kommunerne kun i helt ekstraordinære tilfælde accepterer, at borgere i samme husstand benytter mere end én bolig. I alle tre kommuner udstedes kun tilladelse under særlige forhold, herunder eksempelvis ved alvorlig sygdom eller ved handicap hos én eller flere i husstanden, som kræver øget plads til eksempelvis hjælpemidler. Det bemærkes, at alle tre kommuner afgør ansøgninger om tilladelse efter boligreguleringslovens § 47, stk. 1 administrativt.

Den af forvaltningen foreslåede administrative praksis, for behandling af ansøgninger efter boligreguleringslovens § 47, stk. 1, vil således være mere lempelig end praksis i landets andre store kommuner - men praksis vil til gengæld tage hensyn til moderne familiesammensætninger. Den administrative praksis vil tydeliggøre over for borgerne, hvad de kan forvente af Frederiksberg Kommunes afgørelser på området.

Det bemærkes afslutningsvis, at forvaltningen ikke foretager opsøgende tilsyn med, om de enkelte husstande benytter flere boliger, men at forvaltningen naturligvis har pligt til at reagere på anmeldelser og til at behandle indkomne ansøgninger.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at de foreslåede vurderingskriterier giver en god balance mellem det overordnede hensyn til effektiv udnyttelse af boligerne på Frederiksberg samt de personlige eller helbredsmæssige behov hos ansøgerne. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at en administrativ praksis vil medføre en enklere sagsbehandling, hvormed borgerne vil kunne få en hurtigere afgørelse.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, k

Historik

Kommunalbestyrelsen, 22. juni 2020, pkt. 176:

Sagen blev sendt retur til Bolig- og Ejendomsudvalget.

Punkt 69: Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om at opsætte redekasser til mursejlere på rådhuset

04.00.00-G01-59-20

Resume

Rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om, at der opstilles redekasser til mursejlere på rådhuset. I sagen følger forvaltningens bemærkninger til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at forslaget tiltrædes, idet redekasserne allerede er sat op.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget tiltrædes, idet redekasserne allerede er sat op.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 22. juni 2020 følgende forslag fra rådmand Balder Mørk Andersen om at opsætte redekasser til mursejlere på rådhuset

"SF foreslår, at Frederiksberg Kommune beslutter at opsætte et passende antal redekasser til mursejlere på rådhuset.

Begrundelse:

Som endnu et tiltag i kommunens arbejde for at fremme biodiversiteten ønsker SF at rette fokus på mursejlerne, som i de senere år er blevet truet i bybilledet. Idet rådhusårnet er under renovering, er der behov for, at der hurtigt tages stilling til muligheden for at sikre, at mursejlere fremadrettet vil kunne være en del af billedet på himlen omkring rådhuset. Dette gøres via redekasser eller integrerede løsninger i facaden.

Mursejlerne mister i disse år redepladser i bygninger i takt med renoveringer. Af hensyn til klimaet bliver de gjort tætte, og dermed udelukkes mursejlerne, der i mange hundrede år har ynglet i bygninger. Her har de fundet sprækker og revner, som de bruger som adgang til deres lille redeplads. Mursejlerne er hele livet meget trofaste mod deres redeplads og yngler ofte tæt sammen i en bygning. Derfor betyder en renovering af en sådan bygning tab af ofte flere par mursejlere, der ofte opgiver at yngle resten af deres liv ved tabet af deres redeplads.

SF foreslår, at der på rådhusårnet opsættes 6-12 redekasser vendt mod øst eller nord for at undgå overophedning fra solvarmen. En redekasse eller redesten koster i snit 500 kroner.

Det bemærkes, at der også findes ynglende mursejlere på enkelte skolebygninger, hvorfor fokus på området også andre steder vil kunne være værdifuld for biodiversiteten.

Om mursejleren er der desuden at nævne, at det er en typisk byfugl som af Naturhistorisk Museum og Dansk Naturfredningsforening er blevet udnævnt som en af de 99 arter, som børn og unge bør lære at kende. Det er da også en af luftens akrobater, som altid vil fascinere beskuende mennesker.

Udover det er det en renlig fugl, som ikke efterlader mange fugleklatrer ned af facaden. De roder ikke i isoleringen, bruger ikke meget redemateriale, og dens parasit, mursejlerlusefluen, er uskadelig for mennesker.

Mursejlere i byrummet er grundlæggende en af de bedste indikatorer for god biodiversitet.

For information om emnet kan henvises til mursejlerne.dk og især pjecen Byggeri og mursejlere:

<http://mursejlerne.dk/byggeri-og-mursejlere/>

Bemærkninger til forslaget

Allerede forud for at forslaget blev stillet, havde forvaltningen undersøgt, om det var muligt at opsætte redekasser til mursejlere. Det kunne det for et beskedent beløb, og kasserne blev derfor sat op lige over rådhusets to balkoner ultimo juni 2020, idet forvaltningen vurderede, at mursejlere hverken skader bygning eller omgivelser med ekskrementer eller lignende, og at det var hensigtsmæssigt at gøre under tårnrenoveringen.

Redekasserne fremstår nye, men er indfarvet i samme røde farve som rådhusets oprindelige mursten og tegl. Farven på redekasserne vil med tiden patinere og komme til at ligne rådhusets øvrige murværk. Den samlede pris for indkøb, patinering og montering af redekasserne udgør ca. 10.000 kr.

Det kan supplerende oplyses, at bestanden af mursejlere er i kraftig tilbagegang, idet bestanden er reduceret med 26 procent de seneste ti år. Mursejlerne er på Miljøstyrelsens "røde liste" over sårbare og truede arter. Bysaneringer kan udgøre en trussel for arten, idet fuglenes muligheder for redebygning i ældre bygninger blandt andet reduceres. Der er kun enkelte andre steder på Frederiksberg, hvor mursejlere har reder. Det vil forventeligt være fugle fra disse steder, der vil kunne opbygge en ny bestand på rådhusårnet. De opsatte redekasser på rådhusårnet kan således betragtes som et bidrag til Frederiksbergs indsats for biodiversitet og bynatur.

Økonomi

Udgifterne til opsætning af redekasser - svarende til cirka 10.000 kr. - er afholdt af rådhusets driftsbudget til udvendig vedligehold.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, m, k

Punkt 70: Dronningensvej 7, stuen og 1. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-12-20

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder på Dronningensvej 7. Det samlede areal af lejlighederne udgør 192 m². Da det samlede areal overstiger 160 m², forelægges ansøgningen til bolig- og ejendomsudvalgets afgørelse.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Merete Winther Hildebrandt og Alexandra Dessoy) vedtog at meddele tilladelse til ansøgningen om sammenlægning af beboelseslejlighederne Dronningensvej 7, stuen og 1. sal.

Et mindretal i Bolig- og ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) stemte imod at give tilladelse til sammenlægningen.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til ansøgningen om sammenlægning af beboelseslejlighederne Dronningensvej 7, stuen og 1. sal.

Sagsfremstilling

By-, kultur- og miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder i ejendommen Dronningensvej 7, således at ejendommen herefter får status af et enfamiliehus. Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1897 og indeholder to boliger - én i stueetagen på 88 m² og én på førstesalen på 88 m². Derudover er der på andensalen et supplementsrum på 16 m² (tidligere pigekammer) til boligen i stueetagen. Ejendommens samlede boligareal er dermed i dag på 192 m².

Det fremgår af ansøgningen, at ansøger mener, at ejendommen oprindeligt var indrettet og benyttet som bolig for én husstand, og at de med en sammenlægning af ejendommens to nuværende boliger ønsker, at ejendommen fremover skal få status som et enfamiliehus.

I det indsendte materiale fremfører ansøger flere argumenter for, hvorfor ansøger mener, at ejendommen oprindeligt skulle have været indrettet med kun én bolig. Hovedargumenterne går på:

- at sagsakterne på filarkivet omtaler ejendommen som "Villaen",
- at der på de tidligste tegninger af ejendommen fra 1908 i filarkivet kun er vist et køkken i stueetagen, og at der er pigeværelser på andensalen,
- at det tyder på, at ejendommen kun var opført med et køkken og et wc-bad,
- at der først i henholdsvis 1918, 1923 og 1924 indrettes toilet på førstesalen, wc i stueetagen og køkken på førstesalen, og
- at huset er opført af en bankdirektør Olsen, og at det virker usandsynligt, at en bankdirektør på daværende tidspunkt ville opføre et hus og kun selv bebo stueetagen.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder (mødereferat er vedlagt som bilag). Af kriterierne fremgår det, at afgørelser, af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m², træffes af bolig- og ejendomsudvalget efter en konkret vurdering. Udvalgets vurdering tager generelt udgangspunkt i, at der kun gives tilladelse, når der tages hensyn til:

- særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, og

- at den ene lejlighed er en kælderlejlighed. Der lægges i så fald vægt på, at lejlighedens toilet og øvrige afløb kan afbrydes inden for et år efter, at tilladelsen er givet.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder:

- at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand uanset areal,
- at udvalget lægger vægt på, om den pågældende tofamiliesejendom efter nutidig målestok naturligt anvendes som etfamiliehus, og
- at udvalget lægger vægt på, om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for én husstand.

Bolig- og ejendomsudvalget har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016 behandlet omkring 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer fire sager omhandlede sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Af de cirka 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m² har nogle fået tilladelse, mens andre har fået afslag. Det bemærkes, at de sager, hvor der er opnået tilladelse, alle lever op til de vedtagne kriterier.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

Forvaltningen har gennemgået filarkivet og foretaget en søgning på folketællinger i Rigsarkivets Statistik. Det er på den baggrund forvaltningens vurdering:

- at begrebet "Villa" historisk blot kunne referere til en fritliggende ejendom. Formodningen understøttes af, at der i 1880 er tinglyst en servitut på ejendommen om, at "Bygninger, der opføres paa Parcellen skal være Villa og maa ikke være højere end Stue, 1. Sal og Kvist foruden kælder og kun indrettes til Beboelse for 4 familier".
- at de tidligste sager om ejendommen starter i 1908. Det bemærkes, at tegningsmateriale i disse sager er mangelfuldt, idet sagerne ikke indeholder et samlet tegningsset over alle ejendommens etager. Tegningerne giver dog indtrykket af en ejendom med et hovedtrapperum, der fører fra entré i stueetagen op til førstesalen. På tegning af kvistetagen (på andensalen) ses to pigeværelser og to pulterkamre, hvilket indikerer, at der er tale om to husstande i ejendommen.
- at det, på grund af det mangelfulde tegningsmateriale, ikke har været muligt at fastslå præcist, hvordan ejendommen var indrettet på opførelstidspunktet. Omfanget af køkkener, toilet og baderum kan ikke med sikkerhed fastslås.
- at det fremgår af en byggesag fra 1908, at ansøger er bankbestyrer Heinrich Olsen. Det har dog ikke været muligt at fastslå, om H. Olsen er den person, der oprindeligt opførte ejendommen.
- at det af en tælling, udført tættest på ejendommens opførelsesår i 1901, fremgår, at ejendommen på daværende tidspunkt var beboet af tre voksne og flere børn - alle med efternavnet Jensen.

Konklusionen er samlet set, at det er vanskeligt at fastslå, om huset har været opført som bolig for én husstand. Det er dog forvaltningens vurdering, at ejendommen - i overensstemmelse med de vedtagne kriterier - har en størrelse og en udformning, der efter en konkret nutidsvurdering fremtræder som et enfamiliehus - og på den baggrund indstilles det at give tilladelse til ansøgningen.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning

Supplerende oplysninger

Folketælling 1901 (side 9-10)

Folketælling 1906 (side 11,12,13)

Ansøgers synspunkter 2

Brev fra henvendelse til borgmester

Punkt 71: Databaseret energiledelse - Gate 21

82.07.00-G01-17-20

Resume

Som meddelt på møde den 15. juni 2020 deltager by-, kultur- og miljøområdet i Gate 21 projektet "Databaseret energistyring i offentlige bygninger". Projektets formål er at mindske energi- og ressourceforbrug i offentlige bygninger ved at benytte nye teknologier i bygningsdrift. Frederiksberg Kommune har nu fået tildelt projektets leadrolle, hvilket blandt andet betyder, at kommunen skal administrere projektets økonomi, herunder håndtere tilskud og udbetalinger. Sagen fremlægges til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at deltagelsen i projektet "Databaseret energistyring i offentlige bygninger" godkendes og
2. at der gives driftsudgiftsbevilling og driftsindtægtsbevilling på 15,1 mio. kr., fordelt med 1,3 mio. kr. i 2020, 4,6 mio. kr. i 2021, 7,1 mio. kr. i 2022 og 2,1 mio. kr. i 2023.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at deltagelsen i projektet "Databaseret energistyring i offentlige bygninger" godkendes, og
2. at der gives driftsudgiftsbevilling og driftsindtægtsbevilling på 15,1 mio. kr., fordelt med 1,3 mio. kr. i 2020, 4,6 mio. kr. i 2021, 7,1 mio. kr. i 2022 og 2,1 mio. kr. i 2023.

Sagsfremstilling

By-, kultur- og miljøområdet har nu fået endeligt tilsagn om deltagelse i Interreg ÖKS-projektet "Databaseret energistyring i offentlige bygninger", og som følge heraf præsenteres i denne sag den bevillingsmæssige håndtering af projektet.

Bolig- og ejendomsudvalget blev på møde den 15. juni 2020 orienteret om, at Frederiksberg Kommune indgår som LEAD-partner (projektleder) i projektet, hvilket blandt andet indebærer, at Frederiksberg Kommune har en udvidet rapporterings- og revisionsopgave, ligesom det er Frederiksberg Kommune, der modtager den eksterne støtte fra Interreg ÖKS og videreformidler denne til projektets partnere (kommuner, Gate21, boligselskaber, universiteter og organisationer). Kopi af sagsfremstilling er vedlagt som bilag.

Som LEAD-partner er Frederiksberg Kommune blandt de største faglige drivkræfter på projektet. Rollen som LEAD-partner fremstiller Frederiksberg Kommune som en ambitiøs projektpartner, synliggør kommunens fokus på digitalisering og energieffektiv bygningsdrift samtidig med, at rollen markerer kommunens centrale del i den aktuelle bæredygtige omstilling.

Udover at være partner i projektet står Gate 21 for ledelsen af et tværgående Projektsekretariat. Det er i Projektsekretariatet, at den daglige drift af projektet er placeret. Driften dækker blandt andet projektledelse af hovedaktiviteter, koordinering af faglige projektaktiviteter, kommunikationsopgaver samt varetagelse af projektets endelige afslutning. De øvrige partnere i projektet afholder udgifterne forbundet til drift og ledelse af Projektsekretariatet (svarende til fællesomkostninger).

Økonomi

Den samlede projektøkonomi beløber sig til forventet 2 mio. euro/15 mio. danske kroner, der finansieres af Interreg ÖKS. Udbetalinger fra Interreg ÖKS sker halvårligt og på baggrund af indmeldte regnskaber fra Frederiksberg Kommune og de øvrige partnere. Der skal påregnes seks måneder fra indsendt regnskab til udbetalt bevilling. Regnskabsperioden er derfor længere end projektperioden og vil først blive afsluttet efter projektets ophør.

Frederiksberg Kommune har godkendt, at Gate 21 månedligt kan fakturere faste rater uafhængigt af konkret forbrug og uafhængigt af udbetaling fra bevillingsgiver. Raterne vil være ligeligt fordelt og udgør 20.000 euro om måneden. Kommunen påtager sig dermed at være i udlæg med projektomkostninger for både egne og Gate 21's udgifter frem til, at støtten modtages.

Nedenstående tabel viser den samlede økonomi for Frederiksberg kommune ved at deltage i projektet.

Samlet økonomi i 1.000 DK KR		2020	2021	2022	2023	Total
Udbetaling til Gate21	U	1.339	1.786	1.042	0	4.167

Udbetaling til øvrige projektdeltagere	U	0	2.587	5.688	2.006	10.281
Frederiksberg kommunes udgifter i projektet	U	0	194	371	100	665
Tilskud fra Interreg ÖKS	I	-1.339	-4.566	-7.102	-2- 106	-15.113
Total	U/I	0	0	0	0	0

Af tabellen fremgår, at Frederiksberg Kommune i projektperioden modtager tilskud svarende til 665.000 danske kr. Midlerne dækker de udgifter, som er forbundet med projektet. Herunder it-løsninger samt aflønning af personaler tilknyttet projektet. Undervejs i projektet vil forvaltningen arbejde med kompetenceudvikling i organisationen med udgangspunkt i databaseret energiledelse og handling på forbrugsdata. Det modtagne tilskud dækker 35 procent af kommunens interne ressourceforbrug som almindelig deltager i projektet samt en fuld kompensation af ressourceforbrug anvendt i forbindelse med rollen som leadpartner.

Samlet søges i alt driftsudgiftsbevilling og driftsindtægtsbevilling på 15,1 mio. kr., fordelt med 1,3 mio. kr. i 2020, 4,6 mio. kr. i 2021, 7,1 mio. kr. i 2022 og 2,1 mio. kr. i 2023. Projektet har således ingen konsekvenser for servicerammen.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, magistrat, kommunalbestyrelse

Bilag

Dagsordenspunkt 15. juni 2020

Punkt 72: Ansøgning om godkendelse af lånegaranti til udskiftning af vinduer i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afdeling Finsensvej

03.11.08-K08-9-20

Resume

DAB har på vegne af Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afdeling Finsensvej, søgt om en kommunal garanti på 100 procent for et realkreditlån på 1.289.000 kr. i forbindelse med godkendelsen af projekt, låneoptagelse og huslejestigning til en udskiftning af afdelings vinduer. Da afdelingens ejendom i dag er belånt med indexlån, kan afdelingen efter realkreditinstitutternes praksis kun optage et nyt realkreditlån, hvis kommunen stiller en lånegaranti på 100 procent.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at det accepteres, at der stilles en garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.289.000 kr. til finansiering af en udskiftning af vinduerne i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afdeling Finsensvej, under forudsætning af, at boligorganisationen giver støtte med et ydelsestilskud på 2/3 af afdelingens ydelser på det garanterede lån.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at det accepteres, at der stilles en garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.289.000 kr. til finansiering af en udskiftning af vinduerne i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afdeling Finsensvej, under forudsætning af, at boligorganisationen giver støtte med et ydelsestilskud på 2/3 af afdelingens ydelser på det garanterede lån.

Sagsfremstilling

DAB har på vegne af af Frederiksberg almennyttige Boligselskab søgt om en kommunal garanti på 100 procent for et realkreditlån på 1.289.000 kr. i forbindelse med projekt, låneoptagelse og huslejestigning til en udskiftning af vinduerne i afdeling Finsensvej. Ansøgningen begrundes med, at de nuværende vinduer med årene er blevet nedslidte og derfor trænger til at blive udskiftet.

Prisen for dette projekt anslås til 1.633.000 kr., hvor den anden ejer i den pågældende ejerforening skal afholde 344.000 kr. Afdeling Finsensvej skal derfor optage et 30-årigt realkreditlån svarende til afdelingens andel på 1.289.000 kr. Afdelingens forventede årlige ydelse på lånet anslås til 65.071 kr. Imidlertid har selskabsbestyrelsen i Frederiksberg almennyttige Boligselskab besluttet at give støtte fra selskabets dispositionsfond som et tilskud på 2/3 af afdelingens ydelse på lånet. Ydelsen vil således blive reduceret til 21.690 kr. årligt. Den huslejestigning, som projektet medfører, bliver tilsvarende reduceret fra oprindeligt 7,46 procent til 2,49 procent.

DAB tilføjer, at afdeling Finsensvej ikke har problemer med udlejningen, og den heller ikke forventes at få det på grund af huslejestigningen.

Projektet, låneoptagelsen og huslejestigningen er godkendt af beboerne i afdeling Finsensvej på et ordinært afdelingsmøde den 18. februar 2020.

Forvaltningen vil administrativt kunne godkende arbejderne. Imidlertid har realkreditinstituttet oplyst, at det nye realkreditlån, der skal finansiere arbejderne, kun kan ydes med en 100 procent kommunegaranti. Årsagen er, at ejendommens nuværende belåning med blandt andet to indexlån forhindrer, at der er plads til yderligere lån inden for realkreditinstitutternes lånegrænse for realkreditlån til almene boliger på normale vilkår. I en situation som denne er det fast praksis hos realkreditinstitutterne at kræve kommunale garantier for nye lån til almene boligafdelinger.

I henhold til almenboliglovens § 98, stk. 1 kan Frederiksberg Kommune yde en garanti for lån med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder i almene boliger. De arbejder, som udføres, tilfører efter boligorganisationens opfattelse ikke ejendommen en forbedringsværdi, hvilket forvaltningen er enig i.

Det bemærkes for god ordens skyld, at hverken staten eller Landsbyggefonden yder støtte til arbejderne i afdelingen.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at udskiftningen af vinduer i afdeling Finsensvej er nødvendige renoveringsarbejder, og at det foreslåede projekt er den bedste fremgangsmåde. En udskiftning af samtlige vinduer vil være mest fordelagtigt og vil endvidere spare vedligeholdelsesomkostninger på sigt. Da afdelingens ejendom er belånt med to indeksslån, er forvaltningen også enig i, at arbejderne ikke kan finansieres med et nyt realkreditlån uden, at kommunen stiller garanti for lånet.

Afdelingen har en sund økonomi ifølge sit seneste regnskab. Med boligorganisationens tilskud på 2/3 af afdelingens ydelse på realkreditlånet vil huslejestigningen blive så lille, at stigningen ikke forventes at medføre udlejningsproblemer. Forvaltningen finder derfor, at den ansøgte garanti på 1.278.000 kr. kun vil indebære en meget lille risiko for kommunen. Af disse grunde kan forvaltningen anbefale, at Frederiksberg Kommune stiller garantien.

Økonomi

Frederiksberg Kommune vil påtage sig en eventualforpligtelse i form af en garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.278.000 kr.

Da garantien vedrører almene familieboliger, er garantien omfattet af § 3, stk. 2, nr. 1 i bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. nr. 1580 af 17.12.2013. Dette indebærer, at garantien ikke medregnes i kommunens låntagning (låneramme).

Det bemærkes i øvrigt, at kommunen ikke har hjemmel til at opkræve garantiprovision i forbindelse med den stillede garanti.

Borgmesterpåtegning

ja

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, m, k

Bilag

Ansøgning om kommunal godkendelse af projekt m.v.

Ansøgning om kommunal garanti

Punkt 73: Ny Søndervang - anlægsbevilling ifm. udbud af bygherrerådgivning

01.00.00-P00-2-18

Resume

Frederiksberg Kommune er indtrådt i bygherrerollen for projektet Ny Søndervang. Omlægningen af projektets samlede økonomi til et kommunalt projekt forelægges med denne sag til bevilling med henblik på at indgå aftale med ny kontrakt om bygherrerådgivning primo oktober 2020 og dermed fastholde projektets fremdrift.

Beslutning

Bolig- og ejendomsudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at socialudvalget og ældre- og omsorgsudvalget

1. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 8,5 mio. kr. med henblik på indgåelse af aftale med bygherrerådgiver til anlægsprojekt Ny Søndervang,
2. indstiller, at der i 2020 afsættes rådighedsbeløb hertil på 4,0 mio. kr. fordelt med 3,120 mio. kr. på boligdel og 0,880 mio. kr. på servicedel finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til projekt Ny Søndervang i budgetforslaget for 2021, og at lånoptagelse i 2021 på boligdelen ligeledes tilpasses, og
3. indstiller, at rådighedsbeløb i 2020 og anlægsbevilling til projekteringsudgifter til Søndervang reduceres med 1,373 mio. kr., hvoraf rådighedsbeløb på 1,340 mio. kr. omplaceres til Søndervang - byudvikling i 2023 og 0,033 mio. kr. tilgår kassen.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at bolig- og ejendomsudvalget

4. tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Søndervang Plejehjem skal moderniseres jævnfør Masterplan for Modernisering af Plejeboliger.

Det Ny Søndervang er planlagt etableret på Frederiksberg Forsynings grund og kommer til at rumme i alt 129 plejeboliger, hvoraf 24 er målrettet et botilbud i en fleksibel løsning. Kommunalbestyrelsen har besluttet, at bygningen skal understøtte en bredere udvikling i området i regi af temaet 'Generationerne mødes om energi og bæredygtighed'. Der blev forelagt en bystrategisk analyse den 15. juni 2020 for ældre- og omsorgsudvalget, socialudvalget og by- og miljøudvalget.

Det Ny Søndervang var oprindeligt forudsat opført i et partnerskab med fsb. Magistraten blev oplyst om opløsningen af partnerskabet mellem Frederiksberg Kommune og fsb ved et meddelelespunkt på mødet den 25. maj 2020. Dette skyldes, at den kommunale langsigtede styring og udvikling af området ønskes sikret, således at Frederiksberg Kommune selv fremadrettet opfører og etablerer det Ny Søndervang. Omlægningen af projektets samlede økonomi til et kommunalt projekt er derfor indarbejdet i direktionens oplæg til anlægsplanen for 2021.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2020 (sag nr. 189), at der afsættes rådighedsbeløb i 2020 og meddeles anlægsbevilling til afregning af projektarbejdet vedrørende Ny Søndervang med henblik på godtgørelse af fsb for allerede afholdte udgifter opgjort til 2.4 mio. kr. eksklusiv moms.

For at fastholde fremdriften i projektet godkendte Kommunalbestyrelsen derudover, at der afsættes 700.000 kr. til rådgivning med henblik på at foretage relevante projektmæssige afklaringer i perioden indtil der er indgået en bygherrerådgiverkontrakt og således, at de igangværende grundkøbsforhandlinger mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning kan gennemføres.

Med denne sag forelægges en budgettilpasning i relation til projektet som et kommunalt anlæg, således at der er bevilling til at indgå en ny kontrakt om bygherrerådgivning primo oktober 2020. Dette er nødvendigt for at fastholde projektets fremdrift.

Udbud af bygherrerådgivning – bevilling

Der pågår et bygherrerådgiverudbud i perioden juli-september 2020. Den ny bygherrerådgiver skal blandt andet udarbejde byggeprogrammet for Ny Søndervang, hvilket forventes forelagt til politisk behandling februar 2021. Kontrakten underskrives forventeligt den 1. oktober 2020. Der henvises til vedlagte bilag.

Magistraten blev orienteret per mail den 8. juli 2020, at man i udbuddet af bygherrerådgivning har udbudt med vægningen kvalitet (60%) og pris (40 %). Dette ud fra en vurdering af, at der samlet set er tale om en investering, hvis kvalitet vil have en direkte positiv effekt på projektets samlede økonomi ved at entre med en bygherrerådgiver, der har de kvalifikationer, der er påkrævet for at sikre en effektiv styring af kommunens ønsker til såvel tid, økonomi og kvalitet.

Det vurderes, at opgaven kan løses indenfor en ramme af 8,5 mio. kr.

Budgettilpasning

Fsb blev godtgjort med i alt 2,400 mio. kr. Disse midler dækkede udgifter til projektledelse fra henholdsvis fsbs' projektleder og deres eksterne projektleder. Derudover dækkede midlerne udgifter til bygherrerådgivning, geotekniske undersøgelser og projektweb. Herudover blev der afsat 0,704 mio. kr. til projekteringsudgifter, således at fremdriften kan fastholdes. Midlerne blev finansieret ved at fremrykke rådighedsbeløb for henholdsvis intern projektledelse samt de afsatte byudviklingsmidler i projektet, der var tiltænkt temaet 'Generationerne mødes om energi og bæredygtighed'.

I forbindelse med gennemgangen af udgifterne, vurderes det, at 1,373 mio. kr. af de ovennævnte udgifter på 3,104 mio. kr. kan afholdes og finansieres indenfor projektet Ny Søndervang.

Herved kan tilsvarende rådighedsbeløb derfor tilbageføres til projektet vedrørende byudvikling (i 2023) med 1,340 mio. kr. og 0,033 mio. kr. tilgår kassen (i 2020).

Tidsplan

- Juni 2020: Bystrategisk analyse
- August-september 2020:
 - Workshops vedrørende bygningsdrift
 - Workshops vedrørende temaet 'Generationerne mødes om energi og bæredygtighed' og Klimaskole
 - Workshops vedrørende indretning af boliger mv.
- Primo oktober 2020: indgåelse af kontrakt med bygherrerådgiver
- Februar 2020: Politisk behandling af byggeprogram

Økonomi

Med denne sag søges der meddelt anlægsbevilling på i alt 8,5 mio. kr., således at der kan indgås aftale med byggherrerådgiver.

I 2020 forventes anvendt 4,0 mio. kr., som derfor søges afsat som rådighedsbeløb (fordelt med 3,120 mio. kr. på boligdelen og 0,880 mio. kr. på servicedelen).

I budgetforslaget for 2021 er der indarbejdet budget til Søndervang som kommunalt projekt – og rådighedsbeløbet i 2020 søges derfor finansieret af disse midler. I første omgang finansieres rådighedsbeløbet i 2020 dog af kassen – og i forbindelse med den endelige budgetvedtagelse for 2021 reduceres rådighedsbeløbet til Søndervang i 2021 tilsvarende, ligesom den tilhørende lånefinansiering af udgifterne til boligdelen tilpasses.

Endvidere søges anlægsbevilling og rådighedsbeløb i 2020 reduceret med 1,373 mio. kr. på anlægsprojektet vedrørende projekteringsudgifter til Ny Søndervang, hvoraf 1,340 mio. kr. tilbageføres til anlægsprojektet Søndervang byudvikling i 2023, og 0,033 mio. kr. tilgår kassen i 2020.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

14. september 2020: Ældre- og omsorgsudvalget, socialudvalget og bolig- og ejendomsudvalget

21. september 2020: Magistraten

28. september 2020: Kommunalbestyrelsen