

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 17-09-2018

Mødedato Mandag d. 17. september 2018 kl. 22:15

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra tidligere kommunalbestyrelsesmedlem Pernille Frahm og rådmand Balder	4
Byfornyelse - Frigivelse af afsat bevilling til projektledelse.....	6
Startredegørelse for lokalplanigangsættelse - boliger ved Kong Georgs Vej 57-61.....	7
Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge.....	10

Punkt 68: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Sagsfremstilling

Indvielse af det nye fælles gårdanlæg i karré 4

Kommunalbestyrelsen besluttede den 8. september 2014 at opstarte etablering af et fælles gårdanlæg i karré 4 og godkendelse den 28. august 2017 det endeligt projektforslag.

Anlæggelse af gården er ved at være afsluttet, og Bolig- og Ejendomsudvalget inviteres som fagudvalg til at deltage i indvielsen. Indvielsen finder sted torsdag den 25. oktober 2018 kl. 16.00, hvor kommunen vil være vært ved en lettere bid brød og en lille forfriskning. Indgang sker fra porten ved Holger Danskes Vej 65.

Bilag

Invitation til indvielse Karré 4

Punkt 69: Forslag til beslutning fra tidligere kommunalbestyrelsesmedlem Pernille Frahm og rådmand Balder Mørk Andersen om regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal

82.05.00-G01-2-17

Resume

Tidligere kommunalbestyrelsesmedlem Pernille Frahm og rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om, at der opstilles et regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal, hvilket forvaltningen vurderer er muligt. Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt forslaget skal fremmes.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der ikke opstilles et regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal, men at der indkøbes et flag, som kan anvendes ved fx LGBT-arrangementer.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der opstilles et regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 23. oktober 2017 sagen, idet udvalget anmodede om information om, hvorvidt der er andre kommuner, der har tradition med flag i kommunalbestyrelsernes mødesal.

By- og Miljøområdet oplyser, at der på baggrund af anmodningen er taget kontakt til en række kommuner fra Sjælland, Fyn og Jylland for at opnå så bred en besvarelse som muligt.

Det generelle billede er, at de fleste kommunalbestyrelseres mødesale ingen flag har, enkelte har Dannebrog, og andre har ingen regnbueflag.

Københavns Kommune adskiller sig som de eneste ved at have regnbueflag fremme i i Borgerrepræsentationens mødesal, når der er LGBT fest og arrangementer.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 28. august 2017 følgende forslag fra kommunalbestyrelsesmedlem Pernille Frahm og rådmand Balder Mørk Andersen om regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal.

SF foreslår, at der fast opstillet et regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal.

Begrundelse:

SF finder, at det vil være et passende signal fra Frederiksberg Kommune om mangfoldighed, at der fast opstilles en stående fane med regnbueflaget i Kommunalbestyrelsens mødesal".

Bemærkninger til forslaget

By- og Miljøområdet vurderer, at det er muligt at opstille et regnbueflag i lighed med det Dannebrogflag, der er opstillet i Kommunalbestyrelsens mødesal.

Et regnbueflag med 6 farver vil kunne udføres som en traditionel flagdug, men dog ikke i uld som dannebrogflaget, på grund af de mange farver.

I givet fald der vælges at opstille et regnbueflag vil det kunne ske med en flagdug på 100 x 150 cm, en 3 m lang flagstang samt en gylden fanefod, i lighed med det Dannebrog, der tidligere er indkøbt til Kommunalbestyrelsens mødesal.

Økonomi

Pris i alt ex. moms 5.080 kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
LRM/TB

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget, 23. oktober 2017, pkt. 93:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet udvalget anmodede om information om, hvorvidt der er andre kommuner, der har tradition med flag i kommunalbestyrelsernes mødesal.

Indstilling 23. oktober 2017, pkt. 93:

By- og Miljøområdet indstiller,
hvorvidt der opstilles et regnbueflag i Kommunalbestyrelsens mødesal.

Punkt 70: Byfornyelse - Frigivelse af afsat bevilling til projektledelse

01.00.05-A26-1-16

Resume

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om anlægsbevilling til aflønning af et årsværk for projektledelse i byfornyelse afsat i budget 2018.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling for 2018 til projektledelse af byfornyelsesprojekter på 0,5 mio. kr. finansieret af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2018.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles anlægsbevilling for 2018 til projektledelse af byfornyelsesprojekter på 0,5 mio. kr. finansieret af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2018.

Sagsfremstilling

Den foreslåede anlægsbevilling vedrører projektledelse af byfornyelsesprojekter, idet der henvises til Budget 2018, hvor der er afsat 0,5 mio. kr. til projektledelse af byfornyelsesprojekter i 2018. Under byfornyelsen anvendes de afsatte beløb til etablering af gårdanlæg, nedrivninger, erstatninger, tilskud, genhusninger, byggeskadefondsbidrag mv. Det fremgår af budgettet, hvordan rådighedsbeløbet af byfornyelsesmidlerne i 2018 forventes disponeret, det vil sige til projekter, der allerede har fået tilsagn, nye projekter og projektledelse. Der er derudover i anlægsforslaget til Budget 2018 afsat rådighedsbeløb for budgetperioden 2018-2020, hvoraf fremgår, hvordan rådighedsbeløbet for hele perioden forventes disponeret. Det vil sige for igangværende byfornyelsesprojekter, projekter i forhandlingsproces, forventet tildeling af statslig ramme samt projektledelse.

Projektledelsen indeholder bl.a. forhandling, dialog, fremdrift, styring, tilsyn og afslutning af igangværende byfornyelsesprojekter, det vil sige etablering af gårdanlæg og ejendomsrenoveringer samt udgifter i forbindelse med undersøgelser for skimmelsvamp.

Der er afsat 0,5 mio. kr. årligt til aflønning af et årsværk til projektledelse. Denne udgift er ikke refusionsberettiget.

By- og Miljøområdets vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at disponering af midler ligger inden for formålet og hensigten med udvikling af byfornyelse på Frederiksberg.

Økonomi

Byfornyelsens korrigerede budget er i 2018 på 33,3 mio. kr., hvoraf 1/2 gives i refusion fra staten. Der er afsat 0,5 mio. kr. i budgettet til projektledelse, der ikke er refusionsberettiget.

Med denne sag søges anlægsbevilling til det afsatte budget på 0,5 mio. kr. til projektledelse på projektet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K
JD/JB

Bilag

Bev. skema Projektledelse Byfornyelse 2018

Punkt 71: Startredegørelse for lokalplanigangsættelse - boliger ved Kong Georgs Vej 57-61

01.02.05-P16-2-18

Resume

By- og Miljøudvalget skal med denne startredegørelse tage stilling til at igangsætte en ny lokalplan for boligprojekt ved Kong Georgs Vej 57-61. Ejer af ejendommene har udarbejdet et boligprojekt med nedrivning af baghuse og skure, bevaring af én af de to forfaldne villaer og etablering af en karrébygning, der kobler sig på tre brandgavle på naboejendomme.

Bolig- og Ejendomsudvalget skal give tilladelse til at boliger ikke benyttes indtil projektet er realiseret.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at bemyndige forvaltningen til at træffe afgørelser vedr. tilladelser til, at beboelseslejemålene Kong Georgs Vej 57-61 ikke benyttes i tidsrummet, indtil projektet er realiseret.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

1. at der udarbejdes lokalplan for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 ud fra startredegørelse,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg,

By- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

at forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelser vedr. tilladelser til, at beboelseslejemålene Kong Georgs Vej 57-61 ikke benyttes, i tidsrummet indtil projektet er realiseret.

Sagsfremstilling

Ejendommene ved Kong Georgs Vej 57-61 består af en blanding af ældre småerhvervsbygninger i 1-3 etager, garager, sidehuse og to villaer. Bygningerne har i de seneste år primært stået tomme og været i forfald. Det resulterer i et broget og uimødekomende præg for denne del af byen. Kommunen har været i kontakt med ejerne og drøftet mulighederne for udvikling af ejendommene. Én ejer har opkøbt alle tre ejendomme og har nu udarbejdet et projekt med en etageboligbebyggelse, der trækker sig tilbage i forhold til eksisterende villa, der renoveres, og til en byplads ved tre store eksisterende kastanjetræer. Det nye projekt vil medvirke til at skabe fornyet sammenhæng og tilgængelighed i området og give området en bedre bykvalitet og et grønt byrum.

Projektområdet

Kong Georgs Vej ligger i en del af Frederiksberg, hvor byens karréstruktur mod syd møder en mere forstadspræget bebyggelsesstruktur, primært bestående af ældre villaer, rækkehuse og mere irregulær bebyggelse.

Villabebyggelse dominerer den østlige del af vejen på strækningen mellem Kronprinsesse Sofies Vej og Falkoner Allé. Den vestlige del af vejen, og i særdeleshed de her omhandlede matrikler, er således sammensat af et antal forskelligartede bebyggelser. Projektet, der kobler sig på tre store brandgavle på naboejendommene, vil give et strukturelt og arkitektonisk løft i forhold til områdets nuværende slidte fremtoning. Området ligger i Kommuneplan 2017's kvarter 5, nær det store almene boligområde 'Stjernen'. Etablering af familieejerboliger på Kong Georgs Vej vurderes at være i god tråd med kommuneplanens mål om at skabe varierede bolig- og ejerforhold i de enkelte bykvarterer og bruge familieboliger til at bidrage til et løft af området.

Projektområdet omfatter en stribe af naboejendommen Kong Georgs Vej 63, der tilkøbes, og et mindre areal af naboejendommen Kong Georgs Vej 55 (via magelæg), så der kan ske sammenbygning med naboejendommens gavl.

I de berørte ejendomme er registreret 3 boliger, nemlig 1 bolig i ejendommen Kong Georgs Vej 59 og 2 boliger i ejendommen Kong Georgs vej 61A. Boligerne ved Kong Georgs Vej 61 i den ene villa samt i en sidebygning, anvendes ifølge oplysningerne i folkeregisteret til beboelse, mens boligen i villaen Kong Georgs Vej 59 er tom. Ejendommens ejer har anmodet om godkendelse af, at den tomme bolig, der indgår i projektet og renoveres, først tages i brug som helårsbolig, når det projekt, der ønskes fremmet med den nye lokalplan er realiseret. Forvaltningen vurderer, at anmodningen kan imødekommes foreløbigt, indtil der foreligger en ny lokalplan.

Hovedgreb og Arkitektur

Bebyggelsen tænkes opført som én bygning, som med ét overordnet greb sammenbinder de tre fritstående gavle på de omkringliggende bebyggelser, hvorved den øst for liggende bebyggelse fuldendes som en lukket karré. I samme greb trækker bebyggelsen sig tilbage fra Kong Georgs Vej og viger pladsen for villaen, der bevares, og får rum omkring sig. Mod syd kommer den nye bygning til at indramme det eksisterende grønne byrum mellem de to uafsluttede karréer mod

Holger Danskes Vej, som i dag afgrænses mod nord af den lettere forfaldne, ca. 6 m høje eksisterende erhvervsbebyggelse på projektgrunden. Der skabes mulighed for en passage fra Kong Georgs Vej til Holger Danskes Vej.

Projektforslaget omhandler opførelse af op mod 48 boliger i en etageboligbebyggelse i 5 etager med udnyttet tagetage samt ombygning af Kong Georgs Vej 59 til boliger. Boligerne vil være i varierende størrelse fra 2- til 4-værelses lejligheder, hvilket ligger op til en varieret beboersammensætning, fra studerende over børnefamilier til pensionister, som hver især vil tilføre området forskellige kvaliteter og understøtte et ønske om liv og aktivitet i bebyggelsen henover hele dagen.

Det er tanken, at denne del af Frederiksberg med projektet vil få tilført et markant kvalitetsmæssigt løft og et nyt byrum, som vil komme området til gode.

Som størstedelen af bygningerne i området opføres den nye bebyggelse primært i mursten. Hvor den nye bygning støder op til nabobygningerne tænkes murværket udført som traditionel, blank mur, mens det knækkede facadeforløb bag villaen tænkes bearbejdet i et forbandt og evt. med reliefvirkning som 'bagtæppe' for villaen. Taget planlægges beklædt med skifer eller et andet lignende mørkt materiale, der harmonerer med den omgivende bebyggelse.

Trafik og parkering

Tilkørsel og parkering disponeres sådan, at adgang sker fra nord fra Kong Georgs Vej. Al bilparkering sker i parkeringskældre. Der vil i lokalplanforslaget indarbejdes placering af nedkørsel/parkeringslevator i bebyggelsen ud mod Kong Georgs Vej. Cykelparkering etableres primært i cykelkælder og sekundært på terræn tæt ved indgangspartier.

Opholdsarealer og ubebyggede arealer

Bebyggelsen disponeres i en kompakt 5-6 etages prismatisk struktur, der frigør et areal i gadeplan til etablering af et byrum: 'Bypladsen', med passage til Holger Danskes Vej, og med adgangs-, opholds- og have/terrace-arealer. Alle boliger får en ca. 10 m² stor terrasse og der etableres tagterrasser mod syd. Adgang til boligerne sker henholdsvis via port ind mod nabobebyggelsen mod vest/bagsmøge og fra Bypladsen.

Planforhold

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 22. Det aktuelle projektet kan ikke indeholdes indenfor denne, og realisering kræver således en ny lokalplan.

I Kommuneplan 2017 ligger området i rammeområde 5.B.2 Mariendalsvej/Kronprinsesse Sophies Vej til boligformål: Etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 i maksimalt 6 etager. Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, idet bebyggelsesprocenten i projektet er på 246. Kommuneplantillægget vil fastholde anvendelsen til etageboliger og muligheden for bebyggelse i op til 6 etager. På nær en del af et skur på Kong Georgs Vej 63, der indgår i projektområdet og forudsættes nedrevet, er der ikke bevaringsværdig bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Skuret er i 2010 genvurderet til en bevaringsværdig på 5, hvilket ved en fejl ikke er slået igennem i Kommuneplan 2017. Dette vil blive rettet op i kommuneplantillægget, ligesom det vil blive vurderet om den villa, der indgår i projektet skal udpeges som bevaringsværdig.

Der stilles jf. kommuneplanens parkeringsnorm krav om 2 cykelparkeringspladser pr. familiebolig. Der stilles jf. kommuneplanens parkeringsnorm krav om 1 bilparkeringsplads pr. familiebolig. Der stilles jf. kommuneplanens parkeringsnorm krav om at 100% af parkeringen skal etableres under terræn ved bebyggelsesprocenter over 150. Disse normer indarbejdes i projektet og lokalplanen.

Der stilles jf. kommuneplanens opholdsnorm krav om 50% opholdsareal i forhold til etagearealet for familieboliger, svarende til samlet ca. 2.429 m². Der er i projektet ca. 1.254 m² friareal inkl. altaner og tagterrasser og under 1.000 m² opholdsareal svarende til under 25 % af etagearealet. Ved huludfyldning kan krav til opholdsarealer fastsættes på baggrund af en konkret vurdering, hvilket vil ske i lokalplanen. Ud fra en konkret vurdering kan areal til ophold nedsættes, og i dette tilfælde kan forvaltningen anbefale dette, da området tilføres et løft med den nye bebyggelse, der griber de tre uafsluttede gavle og giver en byplads til området. Opholdsarealet skal dog nærme sig de 30%, der er normen for kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger, hvilket vil kræve, at bygningens volumen reduceres.

Jf. Kommuneplanens rammer om nybyggeri fastsættes det, at nybyggeri skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse, og kan nyfortolke lokalområdets arkitektur. Der skal i lokalplanforslaget fastsættes bestemmelser der sikrer dette i projektet. I rammerne fastsættes det, at stueplanetagen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse og normalt være hævet 1,5 m over terræn. I dette projekt, hvor boligfacaderne ikke ligger i gadeflugt, vil der i lokalplanforslaget gives mulighed for en lavereliggende stueplanetage.

Kommuneplanen fastsætter, at træer over 25 år skal bevares. Der er i 2017 fældet et stort træ inde på grunden og et andet over 25 år forudsættes fældet. Mod vejen står tre store bevaringsværdige kastanjetræer. Der vil i lokalplanen blive stillet krav om genplantning samt bevaring af de tre kastanjer.

Politisk behandling

Den kommende lokalplan betragtes som principiel, idet det kræver kommuneplantillæg. Behandling af sagen vil således ske i både Udvalg, Magistrat og Kommunalbestyrelse.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at projektet kan danne rammen for et godt moderne familieboligbyggeri. Uderummene samt altaner vil være med til at give boligkvalitet. Den nye bebyggelse vil kunne løfte ejendommene ud af deres nuværende forfald og invitere nabolæsets beboere og brugere til at anvende bypladsen og den 'hemmelige' lokale passage. Det nye projekt vil medvirke til at skabe sammenhæng i området og give området en bedre bykvalitet og et grønt byrum. Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse opføres som bæredygtigt byggeri, der med hensyn til bygningsform, husdybder, gesimshøjde, tagform, bygningsdetaljer og materialevalg indpasses i den omkringliggende bebyggelse i en nyfortolkning af områdets arkitektur i form af det prismatiske udtryk. Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen opføres i tegl med et klassisk, rytmisk facadeudtryk, der passer ind i konteksten og tilfører stedet karakter og blivende værdi.

Forvaltningen vurderer, at der skal arbejdes videre med, hvordan adgangen til kælder bliver for bilister, cyklist mv. for gode oversigtsforhold, sikring af bløde trafikanter, god indretning af, og god adgang til funktionerne i kælderen. Der skal også arbejdes for, at affaldsløsninger integreres, så de er let tilgængelige for brugere og renovationsfolk og ikke optager areal på terræn. Opholdsarealet kan på denne grund, hvor bygningen sammenkobler tre uafsluttede gavle, godt nedsættes i forhold til normen, men er i det viste skitseprojekt meget lav og det vurderes, at bygningens volumen skal reduceres. Der skal være kvalitet i opholdsarealerne på terræn, så bypladsen og arealet rundt om villaen skal derfor udformes til gavn for hele bebyggelsen og ikke afgrænses omkring villaen. Der skal arbejdes for en tilpasning, så projektet 'griber' nabolæsets tagform, gesimshøjde mv. Den prismatiske bygningsstruktur er et af projektets kendetegn og en kvalitet, der ikke fremstår klart med de viste store kvistaltaner. Der skal arbejdes med arkitekturen, så tagfladen står mere rent. En mindre udnyttelse af tagetagen vil også bringe opholdsarealprocenten i den rigtige retning og bebyggelsesprocenten ned.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget
JD/RLN

Bilag

Startredegerelse Kong Georgsvej 5.9.2018

Punkt 72: Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge

03.25.00-A00-1-18

Resume

Sagen gennemgår kommunens prognose for varige og midlertidige boligløsninger til flygtninge med opdaterede tidsplaner.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog,

1. at status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge til efterretning, og
2. at status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger til efterretning.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By- og Miljøområdet indstiller,

1. at status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge tages til efterretning, og
2. at status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Den seneste status

Forvaltningen fremlægger løbende status til Socialudvalget (midlertidig indkvartering) og Bolig- og Ejendomsudvalget (varige boligløsninger) vedr. behov for og tilvejebringelse af boliger til kommunens kvoteflygtninge, senest den 28. maj 2018.

Frederiksberg Kommune skal ifølge Udlændingestyrelsens seneste udmelding fra april 2018 modtage 22 flygtninge i kvoteåret 2018 (1. marts 2018 - 28. februar 2019) henholdsvis 24 flygtninge i kvoteåret 2019. Kommunen har fra marts-august 2018 modtaget 9 flygtninge. For 2020 er foreløbigt forudsat samme kommunekvote som i 2019.

Tabel 1 Udviklingen i flygtningekvoter

Kvotear	2018	2019	2020*
Udmelding, april 2018	22	24	24
Modtagne, marts-august 2018	9		

*For 2020 forudsættes samme kvote som i 2019.

Det forventede boligbehov kan udtrykkes i antal "boligenheder", dvs. hvor mange flygtninge, der kan boligplaceres i den enkelte bolig. Her indgår familiestørrelse og mulighed for opdeling af boliger i deleboliger med fælles køkken og bad. Prognosen for boligbehov er baseret på denne omregning. Den samlede forventede boligefterspørgsel fremgår af tabel 2.

Tabel 2: Omregning af flygtningekvoter og venteliste til samlet forventet boligefterspørgsel

Kalenderår	2018	2019	2020*
Flygtninge i midlertidig indkvartering med boligbehov (antal personer), pr. august 2018	84		
Forventet antal modtagne flygtninge f.o.m. september 2018	13	23	24
Forventet antal familiesammenførte samt uledsagede unge, der fylder 18 år i kalenderåret	10	29	20
Forventet boligbehov – akkumuleret ved årets udgang (antal personer)	107	159	203

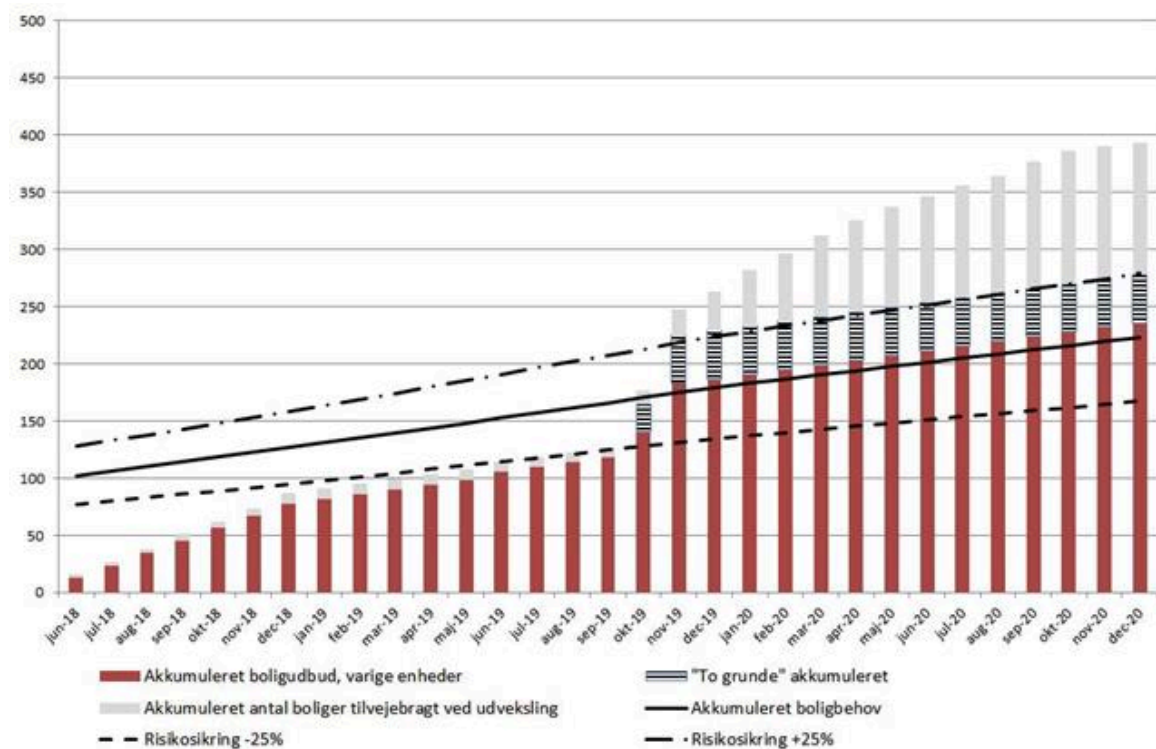
De 84 flygtninge i midlertidige boliger per august 2018 inkluderer 14 personer, som er familiesammenført med flygtninge i midlertidig indkvartering, og som dermed indgår i det fremadrettede behov for boliger.

Kommunen har i 2018 (til og med august) modtaget 9 familiesammenførte personer. I 2017 modtog kommunen i alt 32 familiesammenførte udover 56 flygtninge. For 2018-2020 regnes der i prognosen med, at kommunen modtager 20 familiesammenførte personer per år. Dette tal er et foreløbigt skøn baseret på erfaringerne fra familiesammenføringer i tidligere år og antal flygtninge, som er indkvarteret midlertidigt. Familiesammenførte til flygtninge er ikke omfattet af kommunens forpligtelse i forhold til boliganvisning, men kommunen har en integrationsforpligtelse tilsvarende som for flygtninge. Familiesammenførte ses i boligsammenhæng som andre husvilde borgere. Ventelisterne til social boliganvisning og til flygtningeboliger bliver derfor vurderet sammen, da de fleste husvilde flygtningefamilier under alle omstændigheder, bl.a. af hensyn til integrationen, ville være højt prioriterede på den almindelige venteliste til boligsocial anvisning.

I kvoteårene 2016 og 2017 har kommunen modtaget et relativt stort antal uledsagede mindreårige flygtninge. En del af disse fylder 18 år i løbet af 2018 og 2019, hvor de i lighed med øvrige voksne flygtninge vil skulle tilbydes en varig boligløsning. Da de uledsagede mindreårige ved modtagelsen i kommunen får et samlet tilbud, som inkluderer en midlertidig boligplacering, indgår de ikke i ovennævnte tal for antal flygtninge i midlertidig bolig, og er derfor indregnet særskilt i prognosen for boligbehov.

Figur 1 viser boligudbud og boligbehov, som det så ud i den seneste statusrapport fra maj 2018. Ifølge prognosen fra maj 2018 ville der med de daværende forudsætninger for flygtningekvoter, boligbehov og tidsplaner for tilvejebringelse af varige boliger opnås balance mellem boligbehov og antal varige boliger i oktober 2019, forudsat gennemførelse af de to almene byggerier på Sønder Fasanvej 26 henholdsvis Falkoner Allé 118 (disse to projekter er skraveret i figur 1).

Figur 1: Tidligere/seneste prognose (udvalgssag d. 28. maj 2018) med boligstatus for varige boliger fra maj 2018 (juni 2018 - december 2020)



Opdatering af status for varige boliger

I handleplanen for etablering af varige boligløsninger, som tidligere er præsenteret for udvalgene, er der fire særskilte spor:

1. Udnyttelse af eksisterende anvisningsmuligheder (kommunale ejendomme, den almindelige boligsociale anvisning i alment regi og Frederiksberg Boligfond (FBF))
2. Aftaler om ekstra anvisning via Rammeaftalen med almene organisationer samt aftale med FBF og med private udlejere.
3. Ombygning af kommunal ejendom
4. Etablering af ny almen og privat boligkapacitet målrettet flygtninge.

En detaljeret oversigt over kapaciteten i handleplanens spor findes i bilag 1.

Spor 1: Eksisterende anvisningsmuligheder

Det forudsættes for 2018-2020, at det vil være muligt at anvise 20 boliger til flygtninge per år i kommunens eksisterende anvisningsmuligheder, som udgør i gennemsnit 25% af de ledige boliger i de almene boligafdelinger, Frederiksberg Boligfond samt kommunens egne ejendomme.

Der er per august 2018 anvist 9 almene familieboliger henholdsvis 9 almene ungdomsboliger under den eksisterende anvisning. Det bemærkes, at for de flygtninge, som har fået anvist en ungdomsbolig, har kommunen fortsat en anvisningsforpligtelse, hvis beboerne ikke længere lever op til kriterierne for at bo i boligen, og de ikke selv har fundet en anden bolig.

Spor 2: Aftaler om ekstra anvisning

Med de almene boligorganisationer er der i Rameaftalen om anvisning for 2016-2019 aftalt, at i alt 56 boliger skal anvises til flygtninge i 2016-2017. Da målet ikke blev nået i 2017, fortsætter anvisningen, og det forventes, at de resterende boliger til flygtninge vil blive anvist i løbet af 2018-2019.

Aftalen med Frederiksberg Boligfond for 2015-2017 om i alt 40 boliger er realiseret som planlagt.

Forvaltningen har i efteråret 2017 indgået aftaler med to private bygherrer om anvisning af boliger til flygtninge. Konkret drejer det sig om boliger til i alt 30 personer i nyopførte ungdomsboliger og deleboliger. Aftalerne vil blive indgået med en tidsbegrænsning på 4-6 år. Efter udløbet af aftalerne er kommunen forpligtet til at anvise nye boliger til de pågældende flygtninge, såfremt de ikke selv har fundet anden bolig.

Spor 3: Ombygning af kommunal ejendom

De fire projekter vedrørende ombygning af kommunal ejendom til flygtningeboliger (deleboliger) er nu afsluttet og ibrugtaget. Konceptet med velkomstværter i de midlertidige boliger er videreført i en tilpasset udgave vedr. de kommunale deleboligprojekter.

Spor 4: Ny almen boligkapacitet tilpasset flygtninge

En række projekter er igangsat i samarbejde med de almene boligorganisationer.

Venligboligplus (FFB/ KAB)

Venligbolig-Plus projektet med 38 boliger havde licitation 2. marts 2018, og her var licitations-resultatet betydeligt over det budgetterede. I dialog med forvaltningen besluttede Frederiksberg Forenede Boligselskaber en række ændringer i projektet. Kommunalbestyrelsen vedtog 11. juni 2018 et revideret skema A for de nu 41 ungdomsboliger. KAB's forhandlinger med entreprenøren forlængede tidsplanen med 3,5 måneder, og indflytningen er udskudt fra 1. juli 2019 til medio oktober 2019.

Tartuhus (Sophus Franks Vænge) (FFB/ KAB)

Projektet med 2 boliger eller seks boligenheder til flygtninge i Tartuhus (plus seks boliger i udveksling med i alt 18 boligenheder) havde licitation 24. august 2018. Tidsplanen følges, og indflytning kan ske senest januar 2020.

Falkoner Allé 118 (AAB)

Projektet på Falkoner Allé med 14 familieboliger havde licitation den 14. maj 2018. Processen efter licitationen blev forlænget pga bud, der lå over rammen for projektet. Nu er det lykkedes at aftale et realistisk projekt, men bygherre har vurderet, at der vil være ekstraudgifter til fundering på 627.000 kr. inkl. moms, som ikke kan findes som besparelser i budgettet. En særskilt sag vedr. en revideret købsaftale vil blive forelagt kommunalbestyrelsen, hvilket dog ikke forsinker tidsplanen yderligere. Forhandlingsprocessen med de bydende betyder dog, at indflytningen er udskudt fra 15. oktober 2019 til 15. februar 2020.

C.F. Richs Vej 103 (FFB/ KAB)

Der pågår fortsat forhandlinger mellem bygherren og entreprenørerne efter et dårligt licitationsresultat, og tidspunktet for indflytning, som tidligere blev estimeret til marts 2020 er usikkert.

Søndre Fasanvej 26 (FFB/ KAB)

Projektet på Sdr. Fasanvej 26 havde licitation i marts 2018, og her var licitationsresultatet betydeligt over det budgetterede. Frederiksberg Forenede Boligselskaber har i dialog med forvaltningen forsøgt at finde besparelser i projektet. Byggeriet skal indpasses den klassiske arkitektur i bymiljøet på Søndre Fasanvej med de rammer det giver for udformningen af byggeriet, materialevalg mv. Det er ikke lykkedes at finde de nødvendige besparelser, og FFB har

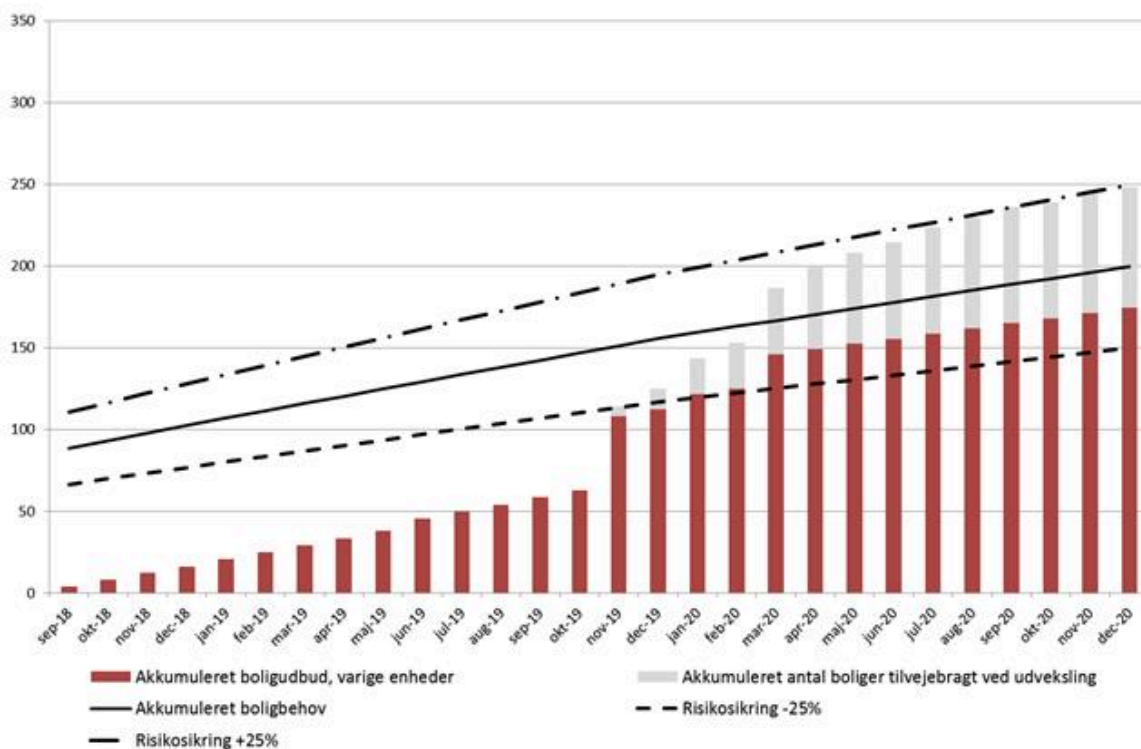
meddelt, at de ikke med den nuværende byggeøkonomi har mulighed for at gennemføre byggeriet. Forvaltningen er i fortsat dialog med KAB og FFB om et projekt på grunden.

I projekterne er det aftalt med den enkelte almene boligorganisation, at cirka halvdelen af kapaciteten reserveres til 100% kommunal anvisning af flygtninge. For så vidt angår den anden halvdel af kapaciteten er det aftalt, at der udlejes til andre beboere eller fra ventelisten i den almene boligorganisation, som er ansvarlig for det pågældende byggeri. Svarende til denne anden halvdel af kapaciteten er aftalt en såkaldt "udveksling" el. engangsanvisning af flygtninge til andre af den almene boligorganisations afdelinger i byen. Samlet set svarer denne udveksling/engangsanvisning til, at der generelt set kan anvises boliger til flygtninge svarende til den samlede kapacitet i projekterne. Omfanget af udveksling kan tilpasses og afhænger af det samlede boligbehov, når projekterne realiseres.

Som nævnt ovenfor er FFB bygherre for fire af de ovennævnte fem planlagte byggeprojekter. Med henblik på at sikre forsyningen af boliger til flygtninge i lyset af forsinkelserne i projekterne, har forvaltningen og FFB drøftet muligheden for, at udvekslingen vedr. Venligboligplus og vedr. Tartuhus kan fremrykkes, så der sker en øget anvisning til øvrige FFB-afdelinger allerede fra slutningen af 2018 og i 2019. Dette ville kunne give omkring 37 boligenheder. Spørgsmålet er under drøftelse internt i FFB, og antagelsen om fremrykket udveksling for Venligboligplus/Tartuhus er ikke implementeret i figur 2 og 3.

I lighed med bestemmelserne i Rammeaftalen med de almene boligorganisationer for 2016-2019, vil de almene og private udlejere, som kommunen indgår aftale med om anvisning til flygtninge, modtage 10.000 kr. per anvist bolig til at igangsætte særlige frivillige aktiviteter, der kan støtte op om integrationen af de nye naboer.

Figur 2: Prognose med opdateret boligstatus for varige boliger (september 2018 - december 2020)



Det fremgår af figuren, at der med uændret flygtningekvote og med den opdaterede status for varige boliger kan forventes at være balance mellem boligudbud og boligbehov tidligst i marts 2020. Udover uændrede tidsplaner, forudsætter dette dog, at udvekslingen af boligerne for nybyggerierne gennemføres over en periode på 6 måneder efter færdiggørelse af byggeprojekterne. Prognosen kan derfor vise sig for optimistisk.

Status for midlertidige boligløsninger

Som det fremgår af de ovenstående figurer og tabeller er der en ubalance i forsyningen af varige boliger, aktuelt på cirka 80 boliger, aftagende frem til slutningen af 2019. Da kommunen er forpligtet til at sørge for boliger til de modtagne flygtninge, er der fortsat behov for midlertidig indkvarteringskapacitet.

Kommunen råder p.t. over to midlertidige indkvarteringssteder.

Tabel 3: Midlertidig indkvarteringskapacitet

Indkvarteringssted	Kapacitet	Rådighed
Solbjerg	35	Til og med december 2020
Nimbus	90	Til og med august 2019

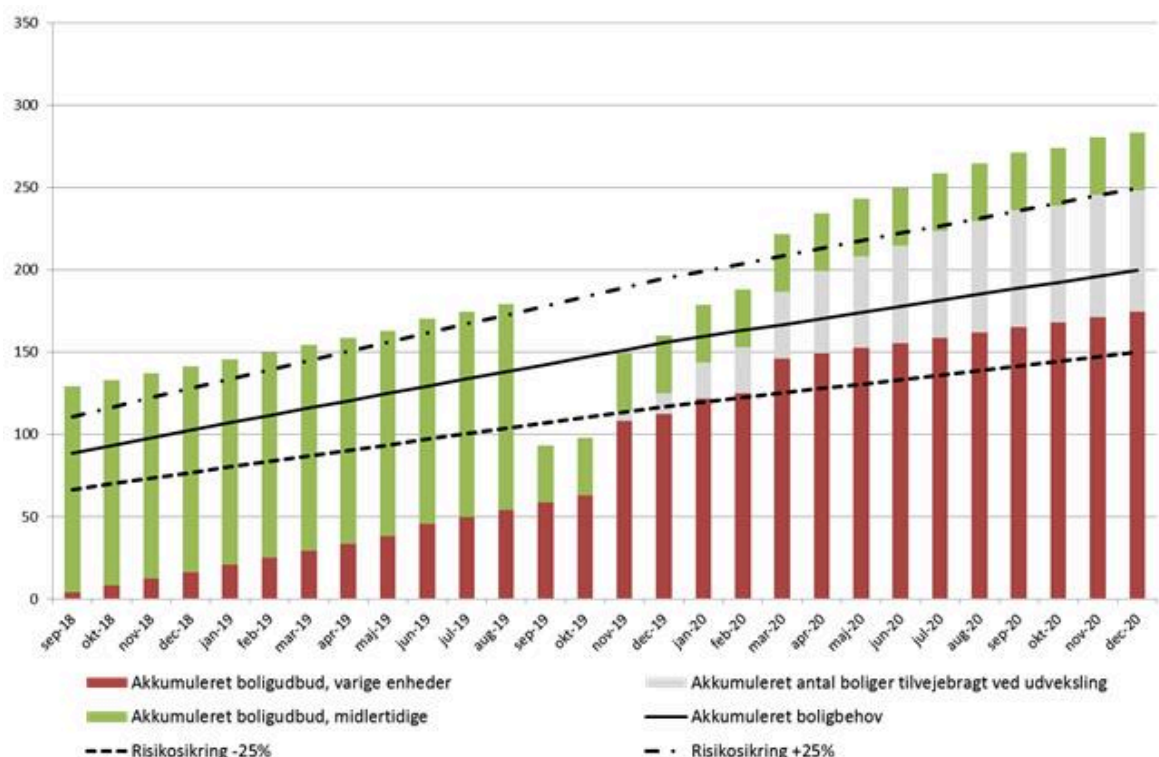
Uddybende bemærkninger:

Solbjerg er en tidligere døgninstitution, som kommunen lejer af foreningen LIVSVÆRK. Forvaltningen er i gang med at forhandle en forlængelse af lejemålet, som forudsættes fortsat til og med december 2020 eller evt. til udgangen af 2021.

Nimbus er kommunens bufferinstitution i forbindelse med plejeboligmoderniseringen. Som følge af forsinkelse af ombygning af Ingeborggården kan boligerne anvendes til flygtninge til og med august 2019.

Omkring de midlertidige boliger er der etableret velfungerende frivilligrupper af naboer og andre borgere.

Figur 3: Opdateret boligstatus for varige boliger samt uændret kapacitet i de tilbageværende midlertidige indkvarteringssteder (september 2018 – december 2020)



Figur 3 viser, at med de nuværende opdaterede tidsplaner for de varige boligløsninger, vil der som følge af de justerede tidsplaner for varige boliger opstå mangel på ca. 40-60 boliger i den midlertidige indkvarteringskapacitet i efteråret 2019. Dette vil dog afhænge af de månedlige variationer i antal modtagne flygtninge, hvorfor forvaltningen vil vurdere dette nærmere i senere statussager. Såfremt en fremrykket udveksling i forhold til Venligboligplus/Tartuhus kan gennemføres, er det forventningen, at en stor del af denne udfordring vil kunne håndteres. Det bemærkes dog, at hvis udvekslingen af boliger i dette og øvrige almene byggeprojekter forsinkes eller ikke kan gennemføres som forudsat, vil der fra primo 2021 igen opstå mangel på boliger. Af hensyn til usikkerheden om ibrugtagningstidspunkterne for de almene nybyggerier vurderer forvaltningen det hensigtsmæssigt at opretholde den midlertidige indkvarteringskapacitet på Solbjerg frem til udgangen af 2020 eller evt. til udgangen af 2021.

Forvaltningens vurdering

Den foreliggende status giver et overblik over konsekvenserne af de opdaterede tidsplaner for de forskellige byggeprojekter med de aktuelle kvoter for antal flygtninge, som kommunen skal modtage.

Det bemærkes, at antallet af flygtninge derudover kan variere både op og ned i de enkelte år/måneder, og i forhold til, hvad der for nuværende er prognosticeret.

En række usikkerhedsfaktorer har indflydelse på kommunens mulighed for at tilvejebringe både varige og midlertidige boliger:

- Størrelsen af kommunens flygtningekvoter.
- Omfanget af familiesammenføring.
- Opfyldelse af måltallene for eksisterende anvisningsaftaler vedr. flygtninge til almene boliger.
- Yderligere forsinkelser af ombygnings- og nybygningsprojekter.
- Gennemførelse af udveksling af det forudsatte antal boliger i de almene nybyggerier.
- Eventuel genudlejning af varige boliger etableret i kommunalt regi.

Som det fremgår af figur 2 og 3, er der i størstedelen af perioden et vist sikkerhedsspænd omkring disse usikkerheder, således at der hele perioden er en vis margin omkring den samlede plan for tilvejebringelse af boligløsninger. Hvis der sker større ændringer, vil alternative løsninger såsom midlertidige pavilloner eller andet skulle overvejes.

Forvaltningen vil i januar 2019 gøre fornyet status.

Der vil fortsat være fokus på:

- Opretholdelse af fremdrift på de enkelte projekter
- Entydig fastlæggelse og udmøntning af koncepter for de allerede valgte/afdækkede løsninger.
- Inddragelse af samarbejdsparter, dialog i lokalområder mv.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget den 17. september og Magistraten den 24. september 2018.

Bilag

Bilag 1, september 2018