

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 23-09-2019

Mødedato Mandag d. 23. september 2019 kl. 20:35

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Tomme boliger i Hostrups Have.....	5
Budgetforslag 2020 - Bolig- og Ejendomsudvalget.....	7

Punkt 82: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Sagsfremstilling

a. Status vedr. brandtilsyn på Frederiksberg Kommunes ejendomme

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet udsendte i september 2018 en opfordring til alle landets kommuner om at gennemgå alle de bygninger i kommunen, kommunale såvel som private, hvortil kommunen anviser personer, som i tilfælde af brand må forventes at have behov for hjælp til at komme i sikkerhed. Opfordringen omfatter både de bygninger, hvortil der visiteres ældre og/eller plejekrævende borgere samt bygninger, hvor der opholder sig andre borgergrupper med begrænset mobilitet og overblik.

Baggrunden for ministeriets anbefaling og kommunens prioritering af gennemgangen er, at der i sommeren 2018 forekom en fatal brand med tre dødsfald til følge på et plejecenter i Norddjurs Kommune. Det efterfølgende sikkerhedstekniske arbejde afdækkede, at der forinden branden ikke havde været den fornødne opmærksomhed på sikkerhedsmæssige hensyn på stedet.

Frederiksberg Kommune gennemfører den anbefalede gennemgang i to etaper. Heraf udgør en gennemgang af de bygningsfysiske forhold samt tilsikring af ledelsesmæssigt fokus på området på kommunens plejecentre og plejehjem første etape. Anden etape er en tilsvarende gennemgang på kommunens skoler og børneinstitutioner. Kommunen har i skrivende stund gennemført etape 1, tilsyn på alle plejecentre, og har igangsat etape 2, tilsyn på kommunens skoler og institutioner. Tilsynene er et led i de brandsikkerhedsmæssige undersøgelser, som omhandler dialog med personalet om, hvordan sikkerheden skal håndteres samt en gennemgang af brandsikringen i ejendommen.

De gennemførte tilsyn har afdækket, at de undersøgte plejecentre og børneinstitutioner rutinemæssigt gennemfører kontrol med og eftersyn af brandinstallationerne og brandslukningsudstyret på stederne. Der mangler dog hyppigt tilstrækkelig dokumentation for, at disse eftersyn er gennemført som anført. I forbindelse med tilsynene bliver den forbedrede dokumentation systematiseret og praktisk implementeret på alle plejecentre, skoler og børneinstitutioner i kommunen.

Forvaltningen vurderer på baggrund af de gennemførte tilsyn, at sikkerheden på kommunens plejecentre og børneinstitutioner generelt forvaltes på en forsvarlig og tryk måde, samt at der generelt er fokus på sikkerheden for borgere og personale i kommunens ejede og anvendte ejendomme.

b. Besøg i tårnet

For at få et indblik i hvad der foregår bag det indpakkede stillads på rådhusårnet, tilbyder forvaltningen en rundvisning for Bolig- og Ejendomsudvalget til en tur i tårnet. Her vil forvaltningen kort beskrive de igangværende arbejder med betonrenoveringen og udskiftningen af kobberbeklædninger.

Det foreslås, at rundvisningen løber af stablen mandag den 4. november 2019 kl. 15.30–16.00.

c. Sagsbehandlingstid på indsættelsessager ved Retten på Frederiksberg

I forbindelse med behandlingen af sagen om ”Tomme boliger” ved Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 16. september, blev forvaltningen bedt om at undersøge sagsbehandlingstiden i forbindelse med indsættelsessager (sager hvor en udlejer idømmes at leje en bolig ud til en af kommunen anvist lejer) ved Frederiksberg Ret.

Frederiksberg Ret oplyser, at da Fogedretten på Frederiksberg aldrig har behandlet en indsættelsessag tidligere, vurderes det, at den vil tage ”noget mere end to måneder”. Det oplyses endvidere, at kendelsen om indsættelsen kan kæres til Østre Landsret.

d. Strategi for vedligeholdelse af beboelsejendommene

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 17. juni 2019 en sag vedr. ”Opfølgning på kommunalbestyrelsens beslutning om stop for salg af kommunale beboelsejendomme” (pkt. 188).

Denne sag var en opfølgning på sagen vedr. beslutningsforslaget om at stoppe salg af kommunale boliger forelagt kommunalbestyrelsen den 13. maj hvor beslutningsforslaget blev tiltrådt med følgende bemærkninger:

- Der er behov for en samlet strategi for udvikling af kommunens beboelsejendomme, så de bliver en tryk, velfungerende og veldrevet ramme om beboernes dagligdag.

- Planerne om evt. salg af de kommunale beboelsesejendomme til et eller flere private ejendomsselskaber stoppes, og er derfor ikke en del af udviklingsplanerne for Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme.
- Der udarbejdes en ny strategi for et styrket kommunalt ejerskab af beboelsesejendomme, bl.a. baseret på en samlet vedligeholdelsesplan og mulighederne for at finansiere dele af denne over beboernes husleje under hensyn til beboernes sociale profil. Strategien udarbejdes i dialog med beboerne.
- Som et væsentligt element i strategien for et styrket kommunalt ejerskab og for at sikre, at ejendommene drives optimalt både økonomisk og socialt, indgår mulighederne for, at den samlede drift og administration af ejendommene kan ske i et samarbejde med en ekstern ejendomsadministrator. Beslutningen herom kan tages i forbindelse med udbudsplan 2020.
- I forbindelse med arbejdet med ”Områdeudvikling Finsensvej Vest” iværksættes et samarbejde med områdets beboere og aktører, herunder Frederiksberg Forenede Boligselskab, om forbedring af hverdagslivet og udvikling af området omkring Gustav Johannsens Vej og Christian Paulsens Vej, hvor både boligselskabet og kommunen i dag har en række ejendomme. Formålet med samarbejdet er at beskrive, hvordan hverdagsliv, ejendomme og udearealer kan forbedres i dialog med beboerne og opstille finansieringsmodeller herfor. Der forelægges en særskilt sag herom, som også belyser muligheden for en partnerskabsaftale med FFB.
- Partierne bag budget 2017 (K, RV, V og LA) er enige om, at salg af kommunens øvrige ejendomme uden kommunalt formål fremmes mest muligt.

I sagen den 17. juni indgik 4 punkter i en opfølgning herpå. Status herpå er følgende:

1. Styrket ejerskab – samlet plan for håndtering af vedligeholdelsesbehov

Forvaltningen arbejder på opdaterede skøn for vedligeholdelsesbehovet i de 15 beboelsesejendomme. Der vil i november 2019 blive forelagt en sag for Bolig- og Ejendomsudvalget vedr. håndtering af vedligeholdelsesbehovet i 2020. En samlet strategi for håndtering af vedligeholdelsesbehovet i 2021 og frem afventer gennemførelsen af udbud vedr. administration, drift og vedligeholdelse af beboelsesejendommene. Derefter vil forvaltningen i samarbejde med de nye leverandører udarbejde en samlet strategi, herunder forslag til finansiering. Der planlægges en fortsat dialog med beboerne i den videre proces. Den samlede strategi forventes forelagt politisk forud for budget 2021.

2. Styrket ejerskab – Organisering af drift og vedligehold

Som et element i et styrket kommunalt ejerskab indgår at se på mulighederne for, at den samlede drift og administration af ejendommene kan ske i et samarbejde med en ekstern ejendomsadministrator. Dette tema indgår i arbejdet med budget 2020, jf. det administrative oplæg til budget 2020.

3. Udvikling af området omkring Christian Paulsens Vej og Gustav Johannsens Vej, som en del af projektet ”Områdeudvikling Finsensvej Vest”

Flere af de kommunale beboelsesejendomme, der har et forholdsmæssigt stort vedligeholdelsesbehov, er beliggende i området omkring Finsensvej Vest, hvor det den 3. juni 2019 blev besluttet at igangsætte en områdeudvikling. Der vil blive iværksat en samlet proces for udvikling af Finsensvej Vest-området, som prioriterer inddragelse af og dialog med områdets beboere og øvrige interessenter. Processen designes med henblik på at støbe fundamentet for udviklingen af et inkluderende byfællesskab med plads til alle, der har deres daglige gang i kvarteret. Dette særlige spor skal udvikles med afsæt i et stærkt samarbejde mellem kommunen, de lokale almene boligselskaber, øvrige lokale aktører og beboerne i området, herunder i de kommunale ejendomme. Der vil blive indkaldt til de først dialogmøder i løbet af efteråret.

4. Salg af ejendomme uden kommunalt formål.

Fornyet status for salg af kommunal ejendomme (ikke-beboelsesejendomme) forelægges særskilt i forbindelse med det administrative oplæg til budgetdrøftelserne for 2020.

Punkt 83: Tomme boliger i Hostrups Have

03.01.00-K08-6-19

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget har på sit møde den 19. november 2018 besluttet at acceptere, at boliger i bebyggelsen Hostrups Have var ubeboede som følge af renoveringsarbejder i et bestemt tidsmæssigt omfang, som blev oplyst af ejer. Forvaltningen har siden denne beslutning fulgt tæt op på, om ejeren af Hostrups Have efterlever kravene i loven, gennemfører arbejderne uden unødige forsinkelser og genudlejer boligerne. Da arbejderne i Hostrups Have ikke p.t. er afsluttet, som ejer oprindeligt stillede i udsigt, er der stadig løbende et antal boliger, som er ledige. Ejer har redegjort for arbejderne og udlejningssituationen i ejendommen over for forvaltningen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen til efterretning, idet der skal udstedes påbud om, at boliger der har stået tomme i mere end 3 måneder skal udlejes straks. Såfremt påbuddet ikke efterkommes, skal der iværksættes en indsættelsessag. Udvalget får forelagt en ny statussag i november.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orientering om status for midlertidigt tomme boliger i Hostrups Have tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede på møde den 19. november 2018 at acceptere, at et antal boliger i ejendommen Hostrups Have ville være ubeboede på grund af bygningsmæssige renoveringsarbejder. Det blev ikke dengang specificeret, hvilke boliger der måtte stå tomme. Konkret accepterede kommunen således, at antallet af ubeboede boliger i Hostrups Have indtil den 15. februar 2019 kunne udgøre 68 enheder. Efter den 1. juli 2019 kunne der kun være ledige boliger i Hostrups Have som følge af ind- og udflytninger. Hvis boligerne ved ind- og udflytninger var ledige i over 6 uger, skulle det indberettes til kommunen.

Forvaltningen har herefter løbende fuldt op på sagen over for Heimstaden. Den 1. marts 2019 konstaterede forvaltningen ved en rutinemæssig kontrol, at antallet af ledige boliger i Hostrups Have var 86. Den 14. marts 2019 skrev forvaltningen til ejer, at antallet af tomme boliger skulle nedbringes straks ved genudlejning. Ejer svarede den 19. marts 2019, at man var i fuld gang med at modernisere lejligheder til genudlejning og havde kontinuerlig udlejning igangsat. Den 27. marts 2019 tilføjede ejer, at man arbejdede på at få en tredje entreprenør på opgaven for at sikre et tilfredsstillende tempo i arbejdet. Lejlighederne var dog i meget dårlig stand og skulle moderniseres, inden de kunne genudlejes.

I juni måned konstaterede forvaltningen imidlertid ved en ny kontrol, at 101 lejligheder i Hostrups Have var ledige. 94 af disse boliger havde stået tomme i over 6 uger, hvor ejeren skulle have anmeldt dem til kommunen. 21. juni 2019 skrev forvaltningen til ejer, at dette betød, at ejer konsekvent overskred tidsperioden og havde flere tomme boliger end det antal, som efter udvalgets beslutning den 19. november 2018 kunne være ubeboede på grund af renoveringsarbejderne. Forvaltningen bemærkede, at kommunen påtænkte at tage yderligere skridt som anvisning af lejere til de boliger, som havde stået tomme i over 6 uger.

Heimstaden har 4. juli 2019 redegjort for de 101 ovennævnte tomme lejligheder. Af dem var eller forventedes 78 lejligheder at være udlejet medio august 2019. 23 andre lejligheder er enten først blevet ledige i disse måneder eller er stadig under modernisering. Moderniseringerne bliver udført af 3 større entreprenører. Af hensyn til beboerne må man begrænse arbejderne til de lejligheder, hvor beboerne blev mindst generet. Man måtte blandt andet bruge nogle af lejlighederne som opholdsrum og materialeopbevaring. Disse lejligheder bliver så færdiggjort som de sidste. Heimstaden oplyste i den forbindelse, at 18 lejligheder var ubeboet/forventedes at være ubeboet i over 6 uger fra 1. juli 2019:

Den 4. august 2019 konstaterede forvaltningen ved en ny kontrol, at 42 lejligheder i Hostrups Have var ledige, heraf 29 lejligheder i længere tid end de 3 måneder, som er en passende byggeperiode. Heimstaden har efterfølgende meddelt, at 14 af lejlighederne er under modernisering, 5 er lejlighederne er netop færdigmoderniseret, men de har ikke fået indgået nye lejekontrakter endnu, 12 af lejlighederne er færdigmoderniseret og har fået indgået nye lejekontrakter, men de nye lejere er ikke flyttet ind endnu, 10 af lejlighederne er færdigmoderniseret og har fået indgået nye lejekontrakter, og de nye lejere er flyttet ind pr. 16. august 2019 samt at 1 af lejlighederne er under modernisering, men den har fået indgået lejekontrakt.

Forvaltningen vil fortsat løbende følge op på, hvordan moderniseringen af lejlighederne i Hostrups Have skrider frem, og på udlejningssituationen i ejendommen. Hvis det er nødvendigt, vil forvaltningen henvende sig til Heimstaden på ny.

Heimstaden vil gøre alle nye lejere opmærksomme på, at der skal tilmeldes til folkeregistret.

Lovgrundlag

Reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII skal sikre en rimelig udnyttelse af den eksisterende boligmasse. Hvis en bolig har været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren anmelde den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 48, stk. 2. Efter den angivne frist kan kommunen anvise lejere, som ejeren har pligt til at udleje lejligheden til straks. Det gælder dog ikke andelshavere og ejere, der uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde boligen.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet har løbet fulgt op på sagen efter udvalgets tidligere beslutning den 19. november 2018. Heimstadens oplysninger om de 42 midlertidigt tomme boliger i Hostrups Have er afstedkommet af forvaltningens henvendelser. By-, Kultur- og Miljørådet har tidligere vurderet, at renoveringsarbejderne i Hostrups Have er så omfattende, at de berørte lejligheder ikke kan bebos, mens arbejderne pågår. By-, Kultur- og Miljørådet har heller ikke holdepunkter for at tilsidesætte ejerens oplysninger om, hvornår moderniseringen af de enkelte lejligheder vil være færdig. Det indstilles derfor, at denne orientering tages til efterretning, men at der fortsat skal følges tæt op på, om ejeren af Hostrups Have efterlever kravene i boligreguleringslovens kapitel VII, så renoveringsarbejderne i ejendommen gennemføres uden unødige forsinkelser og boligerne straks genudlejes.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/CS

Bilag

Ref. 19.11.18 Hostrups Have

Punkt 84: Budgetforslag 2020 - Bolig- og Ejendomsudvalget

00.30.10-S00-2-19

Resume

Budgetforslaget for 2020 forelægges med henblik på høring i fagudvalgene.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget havde ingen bemærkninger til budgetforslag 2020.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Bolig - og Ejendomsudvalget drøfter budgetforslag 2020 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Sagsfremstilling

Udvalget forelægges hermed budgetforslaget for 2020. Budgetforslaget består af to dele. Den første del, som vedlægges denne sag, indeholder den overordnede økonomi for hele kommunen og de enkelte udvalg. Herudover fremgår for hvert udvalg en beskrivelse af udvalgets aktiviteter samt en række indholdsmål, der er centrale for udvalgets arbejde. For hvert udvalg er ligeledes beskrevet, hvilke strategiske udfordringer, der arbejdes med på det respektive udvalgsområde.

Den anden del er et teknisk budgetforslag, der indeholder en udvalgsgennemgang af mere teknisk karakter. Det tekniske budgetforslag offentliggøres på Frederiksberg Kommunes hjemmeside den 24. september 2019.

Gældende for de to dele af det administrative budgetforslag er, at de er udarbejdet med udgangspunkt i en budgetramme svarende til budgettet for 2019. Herudover er eventuelle ændringer som følge af politiske beslutninger eller opgaveændringer indarbejdet.

Grundet den sene økonomiaftale indeholder budgetforslaget 2020 ikke en fuld opdatering af kommunens indtægtsside eller DUT-reguleringer som følge af ændret lovgivning på de enkelte fagområders drift. Eventuelle ændringer som følge heraf følger efter offentliggørelse af budgetmaterialet.

Økonomi

Det administrative budgetforslag på udvalgets område udgør i alt 97,8 mio. kr. i 2020 faldende til 96,5 mio. kr. i 2023 (2020-priser).

Hertil kommer et anlægsbudget på 54,8 mio. kr. i 2020 (jf. direktionens anlægsplan for 2020) - i alt 191,4 mio. kr. i budgetperioden inkl. overslagsår.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Fagudvalg og Magistraten den 23. september 2019, Magistraten den 30. september 2019.

Bilag

Budgetforslag 2020 politiske bemærkninger