

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 28-10-2019

Mødedato Mandag d. 28. oktober 2019 kl. 19:30

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om ansøgning til WHO Healthy Cities fase VII.....	4
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Ze	8
Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om tilslutning til FN-initiativet The Shift	10
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om samfi	12
Forslag til beslutning fra rådmand Thyge Enevoldsen om lejlighedssammenlægninger og fastholdel	15
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Malte Mathies Løcke, Sine Heltberg og Me	17
Forslag til Frederiksbergstrategien 2020.....	19
Rammeaftale om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020 – 2023.....	22

Punkt 86: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Punkt 87: Orientering om ansøgning til WHO Healthy Cities fase VII

29.09.00-G01-476-18

Resume

Frederiksberg kommune har siden 2014 været en del af WHO's netværk af Healthy Cities. Igennem medlemskabet forpligter kommunen sig til at arbejde med WHO's strategiske fokusområder: "People, Places, Participation, Prosperity, Peace & Planet". Arbejdet med WHO's strategiske fokusområder går på tværs af kommunen og er i tråd med FN's verdensmål og Frederiksbergstrategiens mål om livskvalitet og sundhed i hverdagen. Frederiksberg kommunes sundhedspolitik er løftestang for arbejdet. Sundheds- og Forebyggelsesudvalget godkendte den 23. september 2019 (pkt. 77) sag vedr. ansøgning til næste fase, phase VII 2019-2024 og oversendte sagen til de øvrige udvalgs orientering.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget indstiller, at udvalget tager sagen til orientering.

Sagsfremstilling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget godkendte den 23. september 2019 sag vedr. Frederiksberg Kommunes ansøgning til WHO's netværk af Healthy Cities fase VII.

Frederiksberg kommune har siden 2014 været en del af World Health Organisation's netværk af Healthy Cities (sag den 13. januar 2014, pkt. 4). WHO's "European Healthy Cities Network" er et fælles europæisk netværk, der arbejder strategisk og politisk på by-niveau, for at tage hånd om fremtidige udfordringer på sundhedsområdet. Det er et samarbejde, som er i konstant udvikling og med medlemskabet af netværket forpligter de deltagende byer sig til et stadigt øget ambitionsniveau. Frederiksberg er en af i alt 5 Healthy Cities i Danmark. De andre er Horsens og København, Lolland og Fredericia.

Indhold i ansøgningen

Ansøgningen til deltagelsen i WHO's netværk af Healthy Cities fase VII er vedlagt som bilag (bilag 1).

WHO's definition på sundhed tager afsæt i en samfundsmæssig forståelse af sundhed, og deltagelsen af WHO Healthy Cities fordrer og medfører et skærpet fokus på, hvordan disse sundhedsudfordringer imødegås og løses i den enkelte kommune. Kommunens deltagelse i netværket ligger dermed i naturlig forlængelse af Frederiksberg Kommunes politikker, herunder Frederiksbergstrategien og særligt arbejdet med Sundhedspolitikken (Kommunalbestyrelsen den 12. november 2018, pkt. 249).

Derfor er disse også afsættet for den Phase VII situation analysis, som skal vedlægges ansøgningen (bilag 1) og der henvises til at der er indbygget sundheds- og velfærdstemaer i Frederiksbergstrategien, som byens overordnede udviklingsplan i pkt. 6 i ansøgningen (bilag 1).

Temaerne i WHO Healthy Cities ligger således til grund for arbejdet med den nye sundhedspolitik i Frederiksberg Kommune, hvilket medvirker til at gøre den årlige opfølgning på arbejdet med WHO's fokusområder let tilgængelig. Det er ikke en forudsætning i ansøgningen at alle punkter udfyldes med nyt indhold. Derfor vil nogle aktiviteter og indsats fremgå flere steder.

Tre overordnede mål for fase 7 – 2019-2023

WHO opstiller tre overordnede mål for denne fase, som de deltagende byer skal leve op. Disse ses i pkt. 7 i ansøgningen.

Mål 1: Sikre sundhed og velfærd for alle og reducere ulighed i sundhed.

Alle skal have mulighed for at leve et sundt liv og dette er et grundlag for Frederiksbergs kommunes sundhedspolitik. Men selvom alle borgere i Danmark principielt har lige adgang til sundhedsvæsenets tilbud, er der stor forskel på hvordan forskellige grupper af borgere bruger tilbuddene samt i hvilket omfang de har glæde af dem. Sundheds- og Forebyggelsesudvalget har haft og vil fortsat have fokus på ulighed i sundhed, ligesom det også fremgår af arbejdet med FN's verdensmål. Blandt andet blev der i maj 2018 afholdt et fællesmøde med Socialudvalget om udsattes sundhed og i 2019-2020 vil emnet blive behandlet gennem initiativer afledt af udvalgets pulje (Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 12. august 2019, Pkt 64).

Som konkrete eksempler på initiativer i forlængelse af temaet, gives i ansøgningen følgende:

- Røgfri Generation
- Områdefornyelse, særligt Nordens Plads, Bispeengbuen og Finsensvej Vest.

- Bevæg dig for livet

Mål 2: At være et forbillede nationalt. Regionalt og internationalt

Under dette punkt henvises til Frederiksberg kommunes lange tradition med at prioritere sundhed, bl.a. gennem det stærke, tværgående samarbejde om byens sundhedspolitik. Endvidere nævnes kommunens deltagelse i Sund By netværket. Dette netværk blev beskrevet på temamøde i Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 6. marts 2019. For at understrege kommunens stærke engagement i at udvikle metoder til brug for at højne folkesundheden, nævnes det fælles projekt med Syddansk universitet om ABC for mental sundhed (Act-Belong-Commit), som kommunen påbegyndte i fase 6 og som fortsætter i fase 7.

Mål 3: Understøtte implementeringen af WHO's strategiske prioriteter

Som eksempler på hvordan kommunen vil understøtte implementeringen af WHO's strategiske prioriteter, nævnes organisatorisk sundhedskompetence (se ovenfor, mål 1), samt plan for borgerens lokale sundhedsvæsen, hvor målet er at skabe et integreret helhedssyn på patientens rejse igennem sundhedsvæsenet på Frederiksberg.

De seks centrale temaer i WHO Healthy Cities

Med ansøgningen gives en beskrivelse af kommunens engagement i de seks centrale temaer, også kaldet de 6 p'er, som er vedtaget som basis for arbejdet med WHO Healthy Cities på Summit of Mayors i Copenhagen Consensus of Mayors: Healthier and Happier Cities For All den 13. februar 2018.

WHO's Healthy Cities netværk er en operationalisering af hvordan man arbejder med verdensmål i byerne. Derfor bygger på FN's verdensmål Copenhagen Consensus of Mayors på disse, og i ansøgningen bliver der under hvert P henvist til hvilke verdensmål indsatsen gælder. De seks p'er er indbyrdes afhængige og lægger op til et medborgerdrevet fokus, hvor velfærdsløsninger og sundhedsfremmende indsatser skabes i et samspil mellem regionale, kommunale og private aktører, såvel som organisationer, foreninger og borgere.

Ved ansøgningen til WHO Healthy Cities VII, forpligter byerne sig til at arbejde med følgende temaer, som kan ses i pkt. 8 i ansøgningen (Bilag 1):

People: Investering i de mennesker, der udgør byerne.

Frederiksberg kommune har indsatser som favner bredt indenfor dette tema. Som eksempel på hvordan kommunen vil arbejde med dette gives:

- Røgfri Generation
- Generationernes by
- Partnerskab med ungdomsuddannelserne
- Fysisk aktiv skoledag

Places: Skabe byrum, der styrker sundhed og trivsel

Som eksempel på hvordan kommunens vil arbejde med dette gives:

- Byudvikling, som indtænker fysisk aktivitet, herunder legepladser og parker.
- Luftforurening
- Frederiksberg som cykelby – et internationalt netværk

Participation: Styrke deltagelse og partnerskaber målrettet sundhed og trivsel

Som eksempel på hvordan kommunens vil arbejde med dette gives:

- Fremskudte socialsygeplejesker til udsatte borgere.
- Socialt bæredygtig by
- Sommermotion i Lindevangsparken, som udtryk for samskabelse og samarbejde med foreningslivet, særligt de ældre medborgere.

Prosperity: Forbedre velstand i lokalsamfundet og øge adgang til fælles goder og serviceydelser

Som eksempel på hvordan kommunens vil arbejde med dette gives:

- ABC for mental sundhed – mental sundhed handler om at investere i lokalsamfundet
- Områdeudvikling, herunder Finsensvej Vest

Peace: Understøtte fred og sikkerhed gennem inkluderende samfund

Som eksempel på hvordan kommunens vil arbejde med dette gives:

- Boligsocialt arbejde
- Venligbolig Plus
- Samarbejde med frivillige organisationer på det sociale område. Understøtte i fællesskab.

Planet: Beskytte planeten gennem bæredygtigt forbrug og produktion

Som eksempel på hvordan kommunens vil arbejde med dette gives:

- Klimatilpasning
- Cykelby
- Træpolitik

Tre "best practice" eksempler

I ansøgningen bedes kommunen præsentere tre områder, hvor byen kan inspirere andre byer til arbejdet med at skabe en sund by. Dette ses i punkt 9.

Her nævnes følgende:

- Klimatilpasning, hvor Langelands plads fremhæves
- Ernæringsprojektet (tidlig opsporing og tidlig indsats, systematisk metode og evaluering).
- Røgfri Generation

Tre prioriterede områder for fase VII

Kommunen bedes derefter om at fremhæve tre prioriterede områder for fase 7, hvor kommunen vil blive målt på gennemførelsen ved udgangen af fasen (punkt 10). Her nævnes følgende:

- Alkoholansvarlig ungdom og partnerskab med ungdomsuddannelserne
- Områdefornyelse Finsensvej Vest
- Bevæg dig for livet

Kapacitetsopbygning og udbytte af deltagelsen

I ansøgningen spørges til hvordan kommunen arbejder med kapacitetsopbygning hos sine borgere. Her henvises til kommunens brug af "Lær at tackle-"kurserne, samt kommunens programmer og kurser på sundhedscenteret i håndteringen af kronisk sygdom. Der gives også en beskrivelse af forløbskoordinatorerne og bydelsmødre, samt den boligsociale indsats, udsattepolitikens handleplaner og plejeboligmasterplanen.

Til sidst bedes kommunen give en begrundelse for hvordan deltagelsen i netværket forventes at være til gavn for kommunen. Her peges på hvordan medlemskabet ligger fint i tråd med kommunens allerede tværgående arbejde med sundhed i Sundhedspolitikken, Frederiksbergstrategien og FNs Verdensmål og fordrer et stadigt øget ambitionsniveau i den sundhed i kommunen, til gavn for kommunens borgere. Denne begrundelse fremgår også af den fortælling, som kommunen bedes vedlægge, til brug for WHO Healthy Cities hjemmesiden.

Medlemskab og videre proces

Medlemskabet af det europæiske WHO Healthy City netværk understøtter således arbejdet i de eksisterende strategiske spor, som Frederiksberg Kommune de seneste år har arbejdet med. Deltagelsen i WHO Healthy Cities fordrer således et gennemgående skærpet fokus på at inkorporere sundheds- og forebyggelsestemaerne i det fortsatte arbejde med udviklingen af Frederiksbergstrategien. En fortsat deltagelse af WHO vil kunne indgå som en konsolidering af dette arbejde.

Udvalget vil blive orienteret om WHO's offentliggørelse af Healthy Cities, når ansøgningsperioden er afsluttet. Der forventes i den forbindelse afholdt en tiltrædelseskonference, som oplyst vil finde sted ultimo 2019.

Økonomi

Udgifter vedr. deltagelse i Healthy City-samarbejdet afholdes indenfor den eksisterende budgetramme. Evt. nye/særskilte initiativer vil forudsætte selvstændige bevillinger.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 23. september 2019, øvrige udvalg den 28. oktober 2019

Historik

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget_2018-21, 23. september 2019, pkt. 77:

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget

1. godkendte ansøgning om at fortsætte deltagelsen i WHO's netværk af Healthy Cities phase VII og
2. godkendte, at sagen oversendes til orientering i øvrige udvalg.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning - WHO Healthy Cities fase VII

Punkt 88: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Zepernick om hurtigt arbejdende udvalg om kommunens boligpolitiske værktøjer

03.02.00-G01-5-19

Resume

Rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Zepernick har stillet forslag om at nedsætte udvalg, der skal skabe overblik over boligpolitiske værktøjer. På baggrund af forvaltningens redegørelse for mulighederne skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet overblik over kommunens boligpolitiske værktøjer forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet overblik over kommunens boligpolitiske værktøjer forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 13. maj 2019 følgende forslag fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Zepernick om hurtigt arbejdende udvalg om kommunens boligpolitiske værktøjer.

"Det politiske arbejde med Frederiksbergs nye kommuneplan er nu udskudt til efter sommerferien. I det lys ønsker vi fra radikal side, at der etableres et hurtigt arbejdende udvalg, med eksperter og politikere, som kan skabe overblik over de værktøjer, som Frederiksberg Kommune med loven i hånden kan benytte for at sikre boliger til alle indkomstgrupper, størst mulig mobilitet på lejemarkedet, nye ejerformer, bo- og boligformer og den kommunale kompetence til at regulere og kontrollere boligmarkedet.

Begrundelse

"Helt overordnet er der brug for at få overblik over de værktøjer, vi som kommunalpolitikere kan benytte os af for at sikre en byudvikling, hvor der også er boliger, som er til at betale med almindelige lønninger. I hele hovedstaden er den blandede by under pres p.g.a. spekulative investorer, tvivlsomme paragraf 5.2. renoveringer, opdeling af lejemål, AirBnB, og manglende mulighed for at kræve bopælspligt på nybyggeri. Vi kan ikke vente på regeringens ekspertudvalg. Vi bliver nødt til at være skarpe på alle politiske håndtag, inden vi skal i gang med den nye overordnede kommuneplanstrategi. Filmen PUSH som blev vist under CPH.DOX viste med al tydelighed, at vi er oppe imod en global trend, hvor retten til en bolig, som er til at betale, er under pres i de store byer."

Bemærkninger til forslaget

Der er siden beslutningsforslaget blev stillet, indgået aftale mellem alle kommunalbestyrelsens partier om budget 2020-23. Budgetaftalen bygger på det strategiske grundlag "Bæredygtigt Frederiksberg", der blandt andet har "Byen for alle" som et bærende strategisk tema, ligesom samme tema foreslås at blive et af de 4 temaer i den nye Frederiksbergstrategi. I budgetaftalen indgår, at der skal arbejdes med en samlet boligpolitik, som skal udvikles sammen med den nye kommuneplan.

Forvaltningen vil på den baggrund snarest forelægge et forslag til proces for udarbejdelse af boligpolitik, der kan indgå i kommuneplanens hovedstruktur, rammer og retningslinjer. Heri vil bl.a. indgå forslag til indhold i en boligpolitisk redegørelse, der kan skabe et solidt vidgrundlag for boligpolitikken.

Det skal bemærkes, at der foruden det nærværende beslutningsforslag er stillet et forslag fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Malte Mathies Løcke, Sine Heltberg og Mette Bang Larsen, 2. viceborgmester Michael Vindfeldt, rådmand Thyge Enevoldsen og fhv. kommunalbestyrelsesmedlem Anja Lundtoft, der foreslår, at der nedsættes et udvalg bestående af politikere, borgere og eksperter i den relevante lovgivning "med henblik på at udarbejde løsninger inden for den gældende lovgivnings rammer, der sikrer et socialt bæredygtigt Frederiksberg på boligområdet". Forvaltningen foreslår, at de to beslutningsforslag ses i sammenhæng.

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det i budgetaftalen besluttede arbejde med ny boligpolitik kan bidrage værdifuldt til at kvalificere og nuancere afdækningen af de boligpolitiske redskaber samt til at formulere boligpolitik/boligpolitiske principper, der kan indgå i den kommende kommuneplan. Forvaltningen vurderer, at forslaget intentioner vil blive imødekommet hermed.

Forvaltningen skal på den baggrund foreslå, at forslaget tiltrædes, idet det forudsættes, at der via det igangsatte arbejde med den i budgetaftalen besluttede boligpolitik skabes ”overblik over de værktøjer, som Frederiksberg Kommune med loven i hånden kan benytte for at sikre boliger til alle indkomstgrupper, størst mulig mobilitet på lejemarkedet, nye ejerformer, bo- og boligformer og den kommunal kompetence til at regulere og kontrollere boligmarkedet”.

Økonomi

Der er i Budget 2020 afsat 100.000 kr til udarbejdelse af ny boligpolitik. Midlerne forventes anvendt til analyser samt til honorering af eksterne eksperter.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
JD/HHK/BHW

Punkt 89: Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om tilslutning til FN-initiativet The Shift

03.02.00-G01-8-19

Resume

Rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om, at Frederiksberg Kommune tilslutter sig FN-initiativet "The Shift". Denne sag redegør for sammenhængen mellem de emner "The Shift" arbejder for og kommunens indsats på boligområdet. Udvalget skal på den baggrund tage stilling til beslutningsforslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet vurdering af hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra The Shift mod boligspekulation kan ske, forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23, og det forudsættes, at der indgår en specifik stillingtagen til principperne fra The Shift i grundlaget for den nye boligpolitik.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet vurdering af hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra The Shift mod boligspekulation kan ske forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 13. maj 2019 følgende forslag fra rådmand Balder Mørk Andersen om tilslutning til FN-initiativet The Shift.

"SF foreslår, at Frederiksberg Kommune tilslutter sig FN-initiativet The Shift mod boligspekulation

Begrundelse:

De udenlandske kapitalfondes indtog i hovedstaden, er en trussel mod et boligmarked der muliggør en blandet sammensætning af lejere. Der er behov for et samlet modsvar fra de to store hovedstadskommuner. En tilslutning til FN-initiativet vil være et væsentligt signal, og som et element i at leve op til dette, bør Frederiksberg kaste sig aktivt ind i bestræbelserne på at få det danske folketing til at ændre Boligreguleringsloven, så moderniseringstiltag ikke som oplevet i disse år, reelt virker som en ureguleret løftestang til massivt at ændre beboersammensætningen i de københavnske lejeboliger."

Bemærkninger til forslaget

SHIFT er en bevægelse, som grundlæggende arbejder for, at boliger skal betragtes som en menneskeret og ikke et investeringsobjekt eller en handelsvare. SHIFT er grundlagt af Leilani Farha, der også arbejder som FN's særlige rapportør inden for boligområdet. Det vil sige, hun er en uafhængig ekspert udpeget af FN's råd for menneskerettigheder til at rapportere om boligforhold. SHIFT arbejder for, at alle skal have adgang til en tilstrækkelig bolig. Det anser SHIFT som en betingelse for lighed, værdighed og et inkluderende samfund, og det er tæt knyttet til andre faktorer for et værdigt liv som sundhed, uddannelse og beskæftigelse. SHIFT modsætter sig tvungne udsmidninger eller anbringelser, især når det sker uden forudgående undersøgelser af alternativer, uden konsultation og uden tilvejebringelse af en alternativ, tilstrækkelig bolig. Hjemløshed anser SHIFT som et udtryk for en systemisk fejl, og SHIFT modsætter sig kriminaliseringen af hjemløshed.

Af hjemmesiden (<http://www.unhousinggrapp.org/the-shift>) fremgår ikke mulighed for at tilslutte eller forpligte sig. En tiltrædelse af forslaget vil således være en tilkendegivelse af at arbejde for ovennævnte mål.

Lejelovent giver lejer rettigheder, hvor lejerne ikke uden forudgående aftale kan smides ud af boligen. Huslejenævnet regulerer lejen, således den ikke uhindret kan stige. Lejestigning efter en § 5.2-renovering kan også påklages til huslejenævnet. Boligreguleringsloven regulerer, at boliger ikke må stå tomme. Dette giver samlet set en regulering af boligmassen og en beskyttelse af lejerne.

Det kan bemærkes, at Boligministeren har varslet lovgivningsinitiativer vedrørende § 5.2 i boligreguleringsloven, som ved gennemgribende renoveringer giver mulighed for lejestigning. Der er nedsat et ekspertudvalg, som snarligt kommer med deres anbefalinger.

Overordnet udstikker Frederiksbergstrategien og Strategien for Socialt Bæredygtig By rammer for den blandede by, som der inden for gældende lovgivning arbejdes for at fastholde. Dette gøres blandt andet via "Boligforum", der varetager dialogen mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer, som har boligafdelinger i Frederiksberg Kommune. Boligforum har politisk deltagelse af borgmesteren samt repræsentanter for Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget og Socialudvalget. Der er vedtaget en rammeaftale mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer på Frederiksberg om kommunal anvisning og fleksibel udlejning, der understøtter den socialt bæredygtige by og en balanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger. Som et led i aftalen har de almene boligorganisationer leveret såkaldte særboliger, der anvendes til anvisning af borgere med særlige behov, herunder hjemløse. Det kan bemærkes, at Den Sociale Masterplan blev iværksat i 2012, som blandt andet retter sig mod hjemløseindsatsen. Siden 2017 er antallet af hjemløse på Frederiksberg reduceret med godt 30 procent, mens det stort set er stagneret i resten af landet.

Almene boliger er et redskab til at sikre boliger med husleje reguleret efter princippet om balanceleje, hvor huslejen ikke må overstige driftsomkostningerne. De almene boliger kan sælges, men ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Dermed lever den almene sektor op til den del af SHIFTs mål, der handler om, at boligen ikke skal være et investeringsobjekt. Ca. 12 procent af de eksisterende boliger på Frederiksberg er almene. Der er aktuelt projekter i gang med ca. 160 familie- og ungdomsboliger på Frederiksberg, og der er afsat grundkapital til yderligere ca. 150 familieboliger. Planloven giver mulighed for at kræve i lokalplaner, at op til 25 procent af boligmassen skal være almene boliger og kriterierne for, hvornår der skal stilles krav om almene boliger i lokalplaner, er under politisk behandling.

Frederiksberg Kommune ejer ca 700 boliger, som er forbeholdt kommunal anvisning, hvilket er med til at sikre boliger til socialt udsatte borgere.

Endelig gør Frederiksberg Kommune en indsats mod tomme boliger med hjemmel i boligreguleringsloven. Hver adresse bliver tjekket minimum hvert fjerde år.

Der er siden beslutningsforslaget blev stillet, indgået aftale mellem alle kommunalbestyrelsens partier om budget 2020-23. Budgetaftalen bygger på det strategiske grundlag "Bæredygtigt Frederiksberg", der blandt andet har "Byen for alle" som et bærende strategisk tema, ligesom samme tema foreslås at blive et af de 4 temaer i den nye Frederiksbergstrategi. I budgetaftalen indgår, at der skal arbejdes med en samlet boligpolitik, som skal udvikles sammen med den nye kommuneplan. Der er i budgetaftalen også afsat midler til at forstærke indsatsen overfor tomme boliger.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Frederiksberg Kommune inden for den gældende lovgivning har indsatser, der adresserer de emner, som SHIFT arbejder for, samt at det vil være naturligt, at overvejelser herom indgår i arbejdet med en samlet boligpolitik, som er besluttet i forbindelse med indgåelse af aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
JD/BHW

Punkt 90: Forslag til beslutning fra rådmænd Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om samfundsansvar og den blandede by

03.02.00-G01-7-19

Resume

Rådmænd Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt har stillet forslag om, at Frederiksberg Kommune skal implementere og dokumentere minimumsstandarden for UNGP og evt. tilslutte sig The Shift. Denne sag redegør for UNGP i kommunalt regi samt sammenhængen mellem de emner, "The Shift" arbejder for og kommunens indsatser på boligområdet. Udvalget skal på den baggrund tage stilling til beslutningsforslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet vurdering af hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra SHIFT initiativet kan ske, forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23, og det forudsættes, at der indgår en specifikt stillingtagen til principperne fra The Shift i grundlaget for den nye boligpolitik.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes idet vurdering af hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra SHIFT initiativet kan ske, forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 13. maj 2019 følgende forslag fra rådmænd Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om samfundsansvar og den blandede by.

"For at sikre at Frederiksberg forbliver den blandede by med boliger til alle indkomstgrupper og dæmme op for spekulative investorer skal Frederiksberg Kommune tage sit samfundsansvar alvorligt. Det betyder først og fremmest at implementere og dokumentere minimumsstandarden for UNGP (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) samt evt. tilslutte sig SHIFT initiativet, som adresserer de risici, som truer vores byer, så som ejendomsspekulation, høje boligpriser, utilstrækkelig regulering, segregering, hjemløshed og lignende fænomener. På den måde kan vi understøtte Frederiksbergs opfyldelse af Verdensmål 11, "Bæredygtige byer og lokalsamfund", som handler om adgang til boliger, som er til at betale samt en byplanlægning, som er inkluderende og inddragende i forhold til alle borgere.

Begrundelse:

Vi har i den seneste tid oplevet, hvordan internationale investorer har opkøbt beboelsesejendomme i Danmark, ikke mindst i hovedstaden og herunder Frederiksberg, i en sådan grad, at det har forårsaget prisernes himmelflugt og dermed på sigt vil ekskludere borgere med lavere indtægter fra storbyen. I marts besøgte FNs udsending på området, Leilani Farha København, hvor hun advarede regeringen om de store globale investeringer, som Blackstone har foretaget i det danske boligmarked i spekulationsøjemed p.g.a. uhensigtsmæssig lovgivning. Kommunalt kan vi ikke ændre lovgivningen, men vi kan arbejde systematisk med vores samfundsansvar og UNGP, og ad den vej gå forrest med initiativer og indsatser for at sikre, at vores by er for alle. En tilslutning til SHIFT må ikke blive en symbolsk handling, men skal funderes på et ægte ledelsessystem for samfundsansvar."

Bemærkninger til forslaget

UNGP udstikker retningslinjer for, hvad stater og virksomheder bør gøre for at undgå og håndtere virksomheders eventuelle overtrædelse af menneskerettighederne. UNGP består af 31 grundlæggende og operationelle principper for stater og virksomheder. Stater er forpligtede til at respektere, beskytte og opfylde menneskerettigheder og fundamentale friheder, mens virksomheder opfordres til at tage ansvar. I UNGP er der særligt fokus på at beskytte individer eller grupperinger, der er fare for at blive marginaliserede.

Staten laver lovgivning og rammer for virksomhederne, som kan være med til at fremme menneskerettighederne. Her kan kommuner også spille en rolle ved indkøb og investeringer. I forhold til indkøb kan der stilles krav og for eksempel indarbejdes klausuler, som virksomhederne skal leve op til for at kunne komme i betragtning både ved indkøb og udbud. Frederiksberg Kommune har i dag klausuler i alle kontrakter vedrørende tjenesteydelser og varekøb. Der er en arbejdsklausul, som sikrer rimelige løn- og ansættelsesforhold, hvor aftalerne skal overholde ILOs konvention 94. ILO er International Labor Organisation under FN. Den anden klausul er en social klausul, som sikrer, at der indgås dialog om rekruttering af arbejdskraft, fastholdelse af medarbejdere, og varetagelse af sociale hensyn. Ved kontrakter over 5 mio. kr.

indarbejdes en uddannelsesklausul om, at en vis procentdel af stillingerne skal være for lærlinge eller praktikanter. Endvidere er Frederiksberg Kommune medlem af Dansk Initiativ for Etisk Handel (DIEH), som forpligter kommunen til at overholde en lang række konventioner. Dette er indarbejdet i kontrakter under punktet Etisk ansvar, hvor der blandt andet står: "Leverandøren og eventuelle underleverandører er forpligtiget til at sikre overholdelse af grundlæggende rettigheder, og må herunder ikke forskelsbehandle som følge af køn, race, religion, seksuel orientering, politisk anskuelse, handicap, alder eller etnisk tilhørsforhold. (...) Leverandøren og eventuelle underleverandører skal respektere grundlæggende menneskerettigheder, herunder leve op til FN's Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske Menneskerettighedskonvention". DIEH referer blandt andet til UNGP.

Frederiksberg Kommune har retningslinjer for ansvarlige investeringer, hvor det ønskes at sikre, at kommunens finansielle anbringelser ikke krænker bredt anerkendte internationale konventioner og normer vedrørende miljø, sociale forhold og forretningsetik, sådan som de blandt andet kommer til udtryk i de ti principper i FN's Global Compact. De ti principper omhandler forretningsmæssig inddragelse af miljø, menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og antikorruption.

SHIFT er en bevægelse, som grundlæggende arbejder for, at boliger skal betragtes som en menneskeret og ikke et investeringsobjekt eller en handelsvare. At have adgang til en tilstrækkelig bolig anser SHIFT som en betingelse for lighed, værdighed og et inkluderende samfund, og det er tæt knyttet til andre faktorer for et værdigt liv som sundhed, uddannelse og beskæftigelse. SHIFT modsætter sig tvungne udsmidninger eller anbringelser, især når det sker uden forudgående undersøgelser af alternativer, uden konsultation og uden tilvejebringelse af en alternativ, tilstrækkelig bolig. Hjemløshed anser SHIFT som et udtryk for en systemisk fejl, og SHIFT modsætter sig kriminaliseringen af hjemløshed.

Af hjemmesiden <http://www.unhousingrapp.org/the-shift> fremgår ikke mulighed for at tilslutte eller forpligte sig. En tiltrædelse af forslaget vil således være en tilkendegivelse af at arbejde for ovennævnte mål.

Lejloven giver lejer rettigheder, hvor de ikke uden forudgående aftale kan smides ud af boligen. Huslejenævnet regulerer lejen, således den ikke uhindret kan stige. Lejestigning efter en § 5.2-renovering kan også påklages til huslejenævnet. Boligreguleringsloven regulerer, at boliger ikke må stå tomme. Dette giver samlet set en regulering af boligmassen og en beskyttelse af lejerne. Frederiksberg Kommune kan ikke hindre opkøb af ejendomme og de gennemgribende § 5.2-renoveringer med efterfølgende huslejestigning. Dette finder sted inden for gældende lovgivning, som i givet fald skal ændres af Folketinget. Det kan bemærkes, at Boligministeren har varslet lovgivningsinitiativer vedrørende § 5.2 i boligreguleringsloven, som ved gennemgribende renoveringer giver mulighed for lejestigning. Der er nedsat et ekspertudvalg, som snart skal komme med deres anbefalinger.

Overordnet udstikker Frederiksbergstrategien og Strategien for Socialt Bæredygtig By rammer for den blandede by på Frederiksberg, som der inden for gældende lovgivning arbejdes for at fastholde. Dette gøres blandt andet via "Boligforum", der varetager dialogen mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer, som har boligafdelinger i Frederiksberg Kommune. Boligforum har politisk deltagelse af borgmesteren samt repræsentanter for Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget og Socialudvalget. Der er vedtaget en rammeaftale mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer på Frederiksberg om kommunal anvisning og fleksibel udlejning, der understøtter den socialt bæredygtige by og en balanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger. Som et led i aftalen har de almene boligorganisationer leveret såkaldte særboliger, der anvendes til anvisning af borgere med særlige behov, herunder hjemløse. Det kan bemærkes, at Den Sociale Masterplan blev iværksat i 2012, som blandt andet retter sig mod hjemløseindsatsen. Siden 2017 er antallet af hjemløse på Frederiksberg reduceret med godt 30 procent, mens det stort set er stagneret i resten af landet.

Almene boliger er et redskab til at sikre boliger med en husleje reguleret efter princippet om balanceløse, hvor huslejen ikke må overstige driftsomkostningerne. De almene boliger kan sælges, men ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Dermed lever den almene sektor op til den del af SHIFTs mål, der handler om, at boligen ikke skal være et investeringsobjekt. Ca. 12 procent af de eksisterende boliger på Frederiksberg er almene. Der er aktuelt projekter i gang med ca. 160 familie- og ungdomsboliger på Frederiksberg, og der er afsat grundkapital til yderligere ca. 150 familieboliger.

Planloven giver mulighed for at kræve i lokalplaner, at op til 25 procent af boligmassen skal være almene boliger og kriterierne for, hvornår der skal stilles krav om almene boliger i lokalplaner, er under politisk behandling.

Frederiksberg Kommune ejer ca. 700 boliger, som er forbeholdt kommunal anvisning, hvilket er med til at sikre boliger til socialt udsatte borgere. Endelig gør Frederiksberg Kommune en indsats mod tomme boliger med hjemmel i boligreguleringsloven. Hver adresse bliver tjekket minimum hvert fjerde år for at sikre, at boligen ikke står tom.

Der er siden beslutningsforslaget blev stillet, indgået aftale mellem alle kommunalbestyrelsens partier om budget 2020-23. Budgetaftalen bygger på det strategiske grundlag "Bæredygtigt Frederiksberg", der blandt andet har "Byen for alle"

som et bærende strategisk tema, ligesom samme tema foreslås at blive et af de 4 temaer i den nye Frederiksbergstrategi. I budgetaftalen indgår, at der skal arbejdes med en samlet boligpolitik, som skal udvikles sammen med den nye kommuneplan. I budgetaftalen indgår også en styrket indsats mod tmme boliger.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at i de i dag anvendte krav og klausuler til leverandører opfylder UNGP. Det vurderes, at krav om at leve op til UNGP ikke vil have indflydelse på byens boligsammensætning og virke for en blandet by, da UNGP i kommunalt regi retter sig mod relationen til virksomheder. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at Frederiksberg Kommune inden for den gældende lovgivning har indsatser, der adresserer de emner, som SHIFT arbejder for, samt at det vil være naturligt at overvejelser herom indgår i arbejdet med en samlet boligpolitik.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, M, K.
JD/BHW

Punkt 91: Forslag til beslutning fra rådmand Thyge Enevoldsen om lejlighedssammenlægninger og fastholdelse af små og mindre lejligheder

02.34.00-G01-1-19

Resume

Rådmand Thyge Enevoldsen har stillet forslag om at fastholde små og mindre lejligheder ved ikke at tillade lejlighedssammenlægninger over samlet 130 m². Det foreslås ligeledes at søge om et frikommuneforsøg med henblik på at fastholde mindre boliger. I denne sag redegøres der for, hvordan situationen ser ud i dag i forhold til bl.a. fordelingen af store og små lejligheder som baggrund for udvalgets stillingtagen til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet der ønskedes en belysning af anvendelse af det ændrede krav om minimumsstørrelse for boliger i kommuneplan 2017.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 8. april 2019 følgende forslag til beslutning fra rådmand Thyge Enevoldsen om lejlighedssammenlægninger og fastholde af små og mindre lejligheder.

"Enhedslisten foreslår, at der i bestemte områder af kommunen kun tillades lejlighedssammenlægninger inden for lovens rammer, dvs. op til 130 m².

Enhedslisten foreslår desuden at Frederiksberg Kommune ansøger om et frikommune-forsøg, hvori der ansøges om fritagelse for de begrænsninger, der er i Boligreguleringslovens paragraf § 46, Stk. 2. a, således at det er muligt for kommunen at sikre fastholdelsen af små og mindre lejligheder, der ved en sammenlægning ville kunne føre til boliger på mindre end 130 m².

Formålet med forslaget er, at underbygge sikringen af en social bæredygtig kommune, således at der f.eks. i Den Sønderjyske By og de kommunale boliger ved Finsens Have sikres, at der også fremadrettet vil være billige mindre lejligheder til borgere med almindelige og lave indtægter".

Bemærkninger til forslaget

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2016 en række kriterier for sammenlægning af lejligheder. I henhold til kriterierne, behandles og afgøres ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal mellem 130 og 160 m² af forvaltningen. Disse ansøgninger afgøres efter reglerne i boligreguleringslovens § 46, altså svarende til kriterierne for boliger under 130 m². Der er siden 1. juli 2018 truffet afgørelser i 20 sager om boliger op til 130 m² og 9 sager om boliger mellem 130 og 160 m². Der er givet tilladelse i alle disse 29 sager.

For sammenlægning af boliger, der opnår et areal på over 160 m² gælder en række kriterier, omfattende særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, sammenlægning af kælderlejligheder med lejligheder over kælderniveau og sammenlægning af beboelseslejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig. Afgørelse om sammenlægning af lejligheder med et areal over 160 m² træffes altid af Bolig- og Ejendomsudvalget ud fra en konkret vurdering. Der er siden 1. juli 2018 indkommet 2 ansøgninger om sammenlægning af boliger over 160 m², hvoraf den ene er tilladt, og den anden ansøgning fik afslag.

Antallet af ansøgninger om sammenlægning af boliger har gennem de seneste 3 år været nogenlunde konstant, idet der i 2016 var 27 sager, i 2017 36 sager og i 2018 ligeledes 36 sager. I 2019 er der i første halvår indkommet 17 ansøgninger. Der gives i gennemsnit 2 afslag pr. år. Bolig- og Ejendomsudvalget forelægger en status hvert halve år.

Det kan oplyses, at 8 procent af boligerne på Frederiksberg er mindre end 50 m², 32 procent er mellem 50-74 m², mens boligerne mellem 75-99 m² udgør 31 procent. Altså er 71 procent af boligerne mindre end 100 m². Boliger på over 150 m² udgør 8 procent af boligerne på Frederiksberg.

Med Kommuneplan 2017 blev kravet til minimumsstørrelserne på boliger sat ned til 65 m² fra 80 m², hvilket giver mulighed for at bygge mindre boliger. Kravet til gennemsnitsstørrelsen på 100 m² blev fastholdt. Siden år 2000 er opført godt 2.500 nye boliger på Frederiksberg, hvoraf halvdelen er privat udlejning. Frem mod 2023 forventer forvaltningen, at der opføres godt 1.800 nye boliger.

Det kan bemærkes, at det typisk er børnefamilier, som ønsker at blive boende på Frederiksberg, der ansøger om lejlighedssammenlægning. Blandt andet fordi det er vanskeligt at finde en større bolig, der kan rumme en børnefamilie, og som familien kan betale. Boliger større end 124 m² udgør 15 procent af boligerne på Frederiksberg. Der er også tilfælde, hvor det er ønsket om at bo tre generationer sammen, der ligger til grund for ansøgningen om lejlighedssammenlægning.

Endelig skal det bemærkes, at ved ansøgning om sammenlægning af to boliger, skal kommunen påse, at der er sket frivillig fraflytning af den eller de lejligheder, der ønskes sammenlagt. De ansøgninger om sammenlægning, der er indkommet indtil videre, er alle kommet fra en person, der allerede bebor den ene af de to boliger.

Bemærkninger til geografisk afgrænsning

Af medlemsforslaget fremgår mere specifikt, at det foreslås, at der i bestemte områder af kommunen kun tillades lejlighedssammenlægninger inden for lovens rammer, dvs. op til 130 m² – og det nævnes, at formålet med forslaget er at underbygge sikringen af en god social bæredygtig kommune, således at der f.eks. i Den Sønderjyske By og de kommunale boliger ved Finsens Have sikres, at der også fremadrettet vil være billige, mindre lejligheder til borgere med almindelige indtægter.

Det skal bemærkes, at der ikke er ikke foretaget sammenlægning af kommunale boliger på baggrund af ansøgninger fra lejerne. De kommunale boliger anvises alle til personer, der af en eller anden grund ikke selv er i stand til at finde en bolig, og det vil typisk være attraktivt netop at have små boliger med tilhørende lav husleje til de anviste borgere. De almene boliger vil med nuværende lovgivning ikke kunne sammenlægges, da en nedlæggelse af en bolig vil kræve tilbagebetaling af støttemidler. Der vil således til stadighed være sikret en vis mængde billige, mindre lejligheder i kommunen.

I fald forslaget tiltrædes kan der i forbindelse med udarbejdelse den i Aftale om Budget 2020-23 aftalte boligpolitik vurderes, om det vil være relevant at udpege særlige områder i kommunen, hvor der kun tillades boligsammenlægninger op til 130 m².

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Frederiksberg i dag har en betragtelig andel af mindre boliger, og at Kommuneplan 2017s generelle rammebestemmelser om minimumsstørrelse på 65 m² på boliger vil medvirke til flere mindre boliger blandt de forventede nye boliger. Endvidere vurderes det, at lejlighedssammenlægninger i det omfang, det finder sted i dag, medvirker til at fastholde børnefamilier på Frederiksberg uden væsentligt at ændre boligsammensætningen. Forvaltningen vurderer, at det kan være forbundet med vanskeligheder at udpege særlige områder, der ønskes friholdt for sammenlægning af boliger, hvor den sammenlagte bolig bliver 130-160 m².

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

JD/HHK/BHW/PBM

Punkt 92: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Malte Mathies Løcke, Sine Heltberg og Mette Bang Larsen, 2. viceborgmester Michael Vindfeldt, rådmænd Thyge Enevoldsen, fhv. kommunalbestyrelsesmedlem Anja Lundtoft om nedsættelse af udvalg

03.02.00-G01-6-19

Resume

Der er stillet forslag om at nedsætte et udvalg, der har til formål at understøtte et socialt bæredygtigt Frederiksberg og udarbejde løsninger, som kan indarbejdes i den kommende kommuneplan. På baggrund af forvaltningens redegørelse for mulighederne skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet det forudsættes, at der i udarbejdelsen af den boligpolitik for Frederiksberg Kommune, som er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23 skabes boligpolitiske principper, der indenfor den gængse lovgivnings rammer understøtter et socialt bæredygtigt Frederiksberg på boligområdet, og at dette sker med inddragelse af lokale folkevalgte, borgere og eksperter.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet det forudsættes, at der i udarbejdelsen af den boligpolitik for Frederiksberg Kommune, som er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23 skabes boligpolitiske principper, der indenfor den gængse lovgivnings rammer understøtter et socialt bæredygtigt Frederiksberg på boligområdet, og at dette sker med inddragelse af lokale folkevalgte, borgere og eksperter.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 13. maj 2019 følgende forslag fra kommunalbestyrelsesmedlem Malte Mathies Løcke, Sine Heltberg og Mette Bang Larsen, 2. viceborgmester Michael Vindfeldt, rådmænd Thyge Enevoldsen, fhv. kommunalbestyrelsesmedlem Anja Lundtoft om nedsættelse af udvalg.

”Frederiksberg har brug for hurtigst muligt at begynde arbejdet med at finde muligheder for at stoppe boligspekulanter indtog i kommunen med højere huslejer og gentrificering til følge.

Derfor stiller Socialdemokratiet og Enhedslisten forslag om at nedsætte et udvalg med lokale folkevalgte, borgere samt eksperter i den relevante lovgivning med henblik på at udarbejde løsninger inden for den gældende lovgivnings rammer, der sikrer et socialt bæredygtigt Frederiksberg på boligområdet.

Et sådant udvalg kan som en del af sit arbejde få til opgave at komme med konkrete forslag til tiltag, som kommunen kan tage, samt indspil til arbejdet med den kommende kommuneplan.”

Bemærkninger til forslaget

Der er siden beslutningsforslaget blev stillet, indgået aftale mellem alle kommunalbestyrelsens partier om budget 2020-23. Budgetaftalen bygger på det strategiske grundlag ”Bæredygtigt Frederiksberg”, der blandt andet har ”Byen for alle” som et bærende strategisk tema, ligesom samme tema foreslås at blive et af de 4 temaer i den nye Frederiksbergstrategi. I budgetaftalen indgår, at der skal arbejdes med en samlet boligpolitik, som skal udvikles sammen med den nye kommuneplan.

Forvaltningen vil på den baggrund snarest forelægge et forslag til proces for udarbejdelse af boligpolitik, der kan indgå i kommuneplanens hovedstruktur, rammer og retningslinjer. Heri vil bl.a. indgå forslag til indhold af en boligpolitisk redegørelse, der kan skabe et solidt vidensgrundlag for boligpolitikken.

Det skal bemærkes, at der foruden nærværende beslutningsforslag er stillet forslag fra rådmænd Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Zepernick, der foreslår, at der nedsættes et udvalg bestående bl.a. af politikere og eksperter. Udvalget skal "skabe overblik over de værktøjer som Frederiksberg Kommune med loven i hånden kan benytte, for at sikre boliger til alle indkomstgrupper, størst mulig mobilitet på lejemarkedet, nye ejerformer, bo- og boligformer, og den kommunale kompetence til at regulere og kontrollere boligmarkedet." Forvaltningen foreslår, at de to beslutningsforslag ses i sammenhæng.

By- Kultur og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det budgetaftalen besluttede arbejde med ny boligpolitik kan bidrage værdifuldt til at formulere boligpolitik/boligpolitiske principper, der kan indgå i den kommende kommuneplan. Forvaltningen vurderer, at forslaget intentioner vil blive imødekommet hermed.

Forvaltningen skal på den baggrund foreslå, at forslaget tiltrædes, idet det forudsættes, at ”løsninger inden for den gældende lovgivnings rammer, der sikrer et socialt bæredygtigt Frederiksberg på boligområdet” indgår i den i budgetaftalen besluttede boligpolitik og den kommende kommuneplan.

Økonomi

Der er i Budget 2020 afsat 100.000 kr til udarbejdelse af ny boligpolitik. Midlerne forventes anvendt til analyser samt til honorering af eksterne eksperter.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
JD/HHK/BHW

Punkt 93: Forslag til Frederiksbergstrategien 2020

01.02.03-P15-1-19

Resume

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel valgperioden offentliggøre et forslag til kommuneplanstrategi. Frederiksbergstrategien er kommunens overordnede strategi og kommuneplanstrategi og skal danne grundlag for en revision af Kommuneplan 2017. Med denne sag skal der tages stilling til forslaget til Frederiksbergstrategien 2020.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at Forslag til Frederiksbergstrategi 2020 godkendes og sendes i otte ugers høring, idet udkastet skal opdateres i overensstemmelse med budgetaftalen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget drøfter forslaget til Frederiksbergstrategien 2020 med henblik på Magistratens behandling.

Sagsfremstilling

Frederiksbergstrategien sætter som kommuneplanstrategi den overordnede retning for byens udvikling. Den er samtidig den overordnede ramme for udvikling af kommunens opgavevaretagelse inden for alle de kommunale arbejdsområder. Frederiksbergstrategien 2020 er en opdatering og en fornyelse af Frederiksbergstrategien 2016.

Forslaget til Frederiksbergstrategien er blevet til gennem en omfattende inddragelsesproces med dialog med ca. 40 forskellige interesseorganisationer, ngo'er og eksterne institutioner. Processen har givet input til såvel forslaget til Frederiksbergstrategien 2020 som til Handlingsplan for Verdensmålene.

Ved fornyelsen af Frederiksbergstrategien i 2016 blev strategien opdateret og tilpasset nye dagsordener. Det samme gør sig gældende for 2020-versionen af Frederiksbergstrategien. Indholdet er tilpasset på baggrund af inddragelsesprocessen og den politiske involvering, så det forholder sig til både aktuelle dagsordener og udfordringer på længere sigt.

Forslaget til Frederiksbergstrategien 2020 består af fire temaer: "Byen i byen", "Klimaby nu og i fremtiden", "Byen for alle" og "Vidensbyen". Temaerne er opbygget i fire dele. Først en vision. Dernæst en berettigelsestekst med status, udfordringer og potentialer. Dette leder til tredje del, som er mål. Endelig nævnes eksempler på, hvordan målene opnås.

Første tema er "Byen i byen" med fokus på, hvad der gør Frederiksberg til noget særligt herunder fastholdelse og udvikling heraf samt Frederiksbergs regionale rolle.

Målene er:

- Frederiksbergs særlige identitet
- Frederiksberg som destination
- Frederiksberg i hovedstadsregionen

"Klimaby nu og i fremtiden" er andet tema og fokuserer på Frederiksberg som en miljømæssig bæredygtig by med aktiv indsats for at mindske klimaforandringerne og omstilling af byen til håndtering af klimaforandringer.

Målene er:

- Frederiksberg uden klimaaftryk
- Frederiksberg klar til fremtidens klima
- Bæredygtig mobilitet og høj tilgængelighed

Det tredje tema er "Byen for alle" med fokus på en inkluderende og levende by, herunder balanceret boligudvikling, og på at sikre en tryk og sund ramme for borgernes hverdagsliv. Dette er en opdatering af temaet "Livskvalitet i hverdagen" fra Frederiksbergstrategien 2016, hvor der er lagt vægt på det boligpolitiske felt.

Målene er:

- Bæredygtig boligudvikling
- Livskvalitet i hverdagen
- Alle skal have mulighed for et sundt liv

Fjerde og sidste tema er "Vidensbyen", som fokuserer på den store koncentration af vidensressourcer og deraf følgende potentiale for grøn vækst og livslang læring.

- Sammenhængende byintegrerede campusområder
- Innovationsdistrikt på Frederiksberg
- Vidensintensive iværksætttermiljøer i verdensklasse

Arbejdsprincipperne lyder i overskrifter:

- Vi bidrager til at opfylde FNs Verdensmål
- Vi skaber løsninger sammen
- Vi opnår flere formål på én gang
- Vi arbejder som én organisation

Det første arbejdsprincip er nyt og erstatter "Vi gør byen smart og bæredygtig". De resterende arbejdsprincipper er grundlæggende de samme som i 2016-versionen. Samarbejde og fællesskab med byens aktører er fortsat grundlaget.

Undertitlen på Frederiksbergstrategien 2020 er "Hovedstadens grønne hjerte" for at favne ambitionen om at være en miljømæssig bæredygtig by og en by for alle.

Frederiksbergstrategien har også en formel rolle som kommuneplanstrategi og bæredygtighedsstrategi (Agenda 21). Derfor gælder Frederiksbergstrategien fire år og har et 12-årigt sigte. Inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode skal et forslag til kommuneplanstrategi offentliggøres, altså med udgangen af 2019. Frederiksbergstrategien danner udgangspunkt for en delvis revision af Kommuneplan 2017 inden for de emner og områder, der berøres af Frederiksbergstrategiens temaer.

Det forventes, at der blandt andet skal arbejdes med:

- Normerne for antallet af parkeringspladser ved nybyggeri og ombygninger
- Normerne for størrelsen af opholdsarealer ved nybyggeri og ombygninger
- Kravene til gennemsnits- og minimumsstørrelser på boliger ved nybyggeri og ombygninger
- Hvordan ovenstående krav skal være til særlige boformer
- Principperne, der ligger til grund for byudvikling (bæredygtige byudviklingsprincipper)
- Principperne, der ligger til grund for boligbyggeri ved nybyggeri og ombygninger (boligtilvækstprincipper)

Som bilag til Frederiksbergstrategien 2020 skal offentliggøres en oversigt over den planlægning, der er foregået siden den seneste revision af kommuneplanen (2017). En foreløbig udgave er bilagt.

Høringsfasen

Det foreslås, at den otte uger lange høring påbegyndes før jul og dermed slutter med udgangen af uge 7.

I høringsfasen foreslås, at der laves byvandring ud fra temaerne. Det har der været gode erfaringer med på Hospitalsgrunden. De fire ture kunne hedde "Frederiksbergs bygninger og byrum" (Byen i byen), "Fuld fart på klimaomstillingen" (Klimaby nu og for fremtiden), Børnenes Frederiksberg (Byen for alle) og "De studerendes og iværksætternes Frederiksberg" (Vidensbyen).

Hver tur afsluttes indendøre med gode vilkår for dialog om Frederiksbergstrategien. For at holde styr på antal og forplejning er der tilmelding via nemtilmeld. Hvis der er stor tilslutning til en eller flere af turene, kan det overvejes at lave flere ture. Byvandringerne skal finde sted i uge 5 og 6 (ultimo januar og primo februar). Det foreslås, at byvandringerne erstatter et borgermøde, der traditionelt kun tiltrækker få borgere, når der er tale om et så overordnet tema.

Temadebat

Den 4. februar besluttede Magistraten, at der i november 2019 skal afholdes en temadebat om "Fra Frederiksbergstrategi til Kommuneplan - med vægt på boligpolitiske principper". Tidsplanen for Frederiksbergstrategien er sidenhen blevet ændret, blandt andet grundet den udsatte temadrøftelse. Dertil kommer den ændrede budgetproces. På den baggrund afholdes temadebatten til Kommunalbestyrelsesmødet den 30. januar, hvor forslaget til Frederiksbergstrategien er i høring.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at forslaget til Frederiksbergstrategi 2020 sætter ambitiøse, bæredygtige mål for udviklingen af Frederiksberg med udgangspunkt i og styrkelse af Frederiksbergs kvaliteter, og kan på den baggrund anbefale, at forslaget godkendes til offentliggørelse. Endelig vurderes det, at byvandringerne vil være en velegnet metode til dialog med borgerne om forslaget.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Samtlige fagudvalg, M, K.

JD/BHW

Bilag

Planlægning siden Kommuneplan 2017

Forslag_Frederiksbergstrategien_2020

Punkt 94: Rammeaftale om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020 – 2023

03.10.00-A00-1-19

Resume

Frederiksberg Kommune og de relevante boligorganisationer indgik i 2015 en fireårig rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning for perioden 2015-2019. På baggrund af evaluering af rammeaftalen blev det på Boligforums møde d. 21. maj 2019 besluttet, at samarbejdet skal videreføres for den kommende periode 2020-2023. Samarbejdet vil i den kommende periode have fokus på både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Oplægget til ny rammeaftale blev godkendt i Boligforum d. 1. oktober 2019 og indstillet til politisk godkendelse i udvalg og Kommunalbestyrelsen. Sagen forelægges til godkendelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at Rammeaftalen om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020-2023 godkendes og
2. at forvaltningen bemyndiges til at indgå lokale udlejningsaftaler mellem boligorganisationer og Frederiksberg Kommune indenfor de rammer, som er beskrevet i rammeaftalen.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget

1. indstiller, at Rammeaftalen om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020-2023 godkendes, og
2. indstiller, at forvaltningen bemyndiges til at indgå lokale udlejningsaftaler mellem boligorganisationer og Frederiksberg Kommune inden for de rammer, som er beskrevet i rammeaftalen.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune indgik i 2015 en Rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning med Boligselskabernes Landsforening (BL) og seks almene boligorganisationer. En evaluering af aftalen blev den 29. april 2019 forelagt Socialudvalget (pkt. 44) hhv. Bolig- og Ejendomsudvalget (pkt. 41). På baggrund af evalueringen har forvaltningen forhandlet en ny aftale med BL og de almene boligorganisationer. Aftalen blev godkendt af Boligforum den 1. oktober 2019 og forelægges nu til godkendelse (bilag 1).

Læring fra Rammeaftalen 2015-2019

Evalueringen af Rammeaftalen 2015-2019 viste, at Rammeaftalen har virket i forhold til at få styrket de mest udsatte boligafdelinger i forhold til andelen af beboere uden for arbejdsmarked eller uddannelse. Evalueringen viste dog også, at der er et behov for en styrket opfølgning og samarbejde om kommunalt anviste og andre udsatte beboere. Og at der skal være større opmærksomhed på den fleksible udlejning, som giver fortrinsret til boliger for personer i arbejde eller uddannelse, som står på boligorganisationernes venteliste.

Rammeaftalen 2015-2019 indeholdt en aftale om ekstra anvisning af boliger målrettet til flygtninge samt om særboliger, som kan anvendes til hjemløse. Med hensyn til flygtningeboliger udestår et mindre antal boliger, som forventes leveret i løbet af de sidste måneder af 2019 eller først i 2020. Med hensyn til særboliger har leveringen taget længere tid end forventet, da der er et begrænset udbud af små og billige boliger i kommunen, og da særboligerne skulle leveres samtidigt med boligerne til flygtninge. Levering af de resterende særboliger vil blive indarbejdet i de individuelle aftaler mellem kommunen og boligorganisationerne om anvisning og udlejning. Ud over den ekstra anvisning til flygtninge, er der igangsat i alt fire byggerier målrettet anvisning til flygtninge, jf. seneste status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge (Socialudvalget den 12. august 2019, pkt. 76 samt Bolig- og Ejendomsudvalget den 12. august 2019, pkt. 64).

Som del af rammeaftalen 2015-2019 afsatte kommunen grundkapital til 100 nye almene boliger som modvægt til ekstra anvisning af flygtninge og aftale om særboliger. Den særskilte evaluering af udbuddet af grundkapital til nye almene boliger konkluderede, at det havde været en god proces.

Ny Rammeaftale 2020-2023

Den nye Rammeaftale tager som den foregående udgangspunkt i, at kommunen og boligorganisationerne ønsker at arbejde sammen om at sikre en socialt bæredygtig by. Rammeaftalen fokuserer derudover også på økonomisk bæredygtighed, såsom effektiv drift af boligafdelingerne, og miljømæssig bæredygtighed i forhold til fx energireoveringer.

Arbejdet med den sociale bæredygtighed skal sikre, at alle boligområder på Frederiksberg er attraktive steder at bo. Med indsatserne på nationalt niveau for at forebygge ghettos og udsatte boligområder er der kommet ekstra fokus på målinger af de socioøkonomiske forhold i boligområderne. Forebyggelse af udsatte boligområder og ghettos er i fokus for arbejdet med kommunal anvisning, aftalerne om fleksibel udlejning samt i kommunens boligsociale samarbejde med de almene boligorganisationer.

Kommunal anvisning

Den kommunale anvisning af familieboliger fastsættes mellem 11 og 33 procent afhængig af uddannelses- eller arbejdsmarkedstilknytning blandt beboerne i de enkelte afdelinger, mens kommunen kan anvise til 25 procent af de ledige ungdomsboliger. I gennemsnit stiller boligorganisationerne ca. 25 procent af de ledige boliger til rådighed for kommunen, mens der anvises relativt færre borgere til familieboligafdelinger med en stor andel beboere uden for arbejdsmarkedet eller uddannelse. De familieboligafdelinger, der har relativt flere beboere med uddannelses- eller arbejdsmarkedstilknytning, får en større grad af kommunal anvisning.

I de familieboligafdelinger, hvor mere end 30 procent af beboerne er uden for uddannelse eller arbejdsmarkedet, vil der være fokus på, at de kommunalt anviste borgere har et perspektiv om at komme i uddannelse eller arbejde inden for maksimalt 2 år efter indflytning. Det vil endvidere være opfølgning af kommunalt anviste borgere gennem samarbejde mellem de almene boligorganisationer, de boligsociale indsatser og kommunens Støtte- og Kontaktpersonordning. Mulighederne for at udbygge samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne om kontrol af folkeregisteroplysninger vil endvidere blive undersøgt.

I løbet af aftaleperioden skal der endvidere arbejdes for en tættere kobling mellem samarbejdet indenfor rammeaftalen og det boligsociale samarbejde inden for rammerne af det boligsociale partnerskab, som p.t. er et partnerskab mellem kommunen og to boligorganisationer, men som er åbent for deltagelse af flere boligorganisationer.

Fleksibel udlejning

Det er aftalt, at boligorganisationerne skal understøtte en varieret beboersammensætning og velfungerende boligområder gennem anvendelse af fleksibel udlejning. Flexibel udlejning giver fortrinsret til ansøgere på ventelisten, som opfylder særlige kriterier, herunder fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse. I fht den tidligere Rammeaftale, hvor det som udgangspunkt kun var kontraktholder, der skulle opfylde betingelserne, er der i den nye aftale krav til, at flere medlemmer i husstanden opfylder betingelserne, afhængigt af boligafdelingens socioøkonomiske profil.

For de mest sårbare afdelinger er der mulighed for at aftale yderligere skærpede kriterier, som modsvarer kriterierne i den nationale Parallelsamfundspakke, ligesom der er aftalt en skærpet monitorering af udviklingen i andelen af beboere i uddannelse eller arbejde for disse afdelinger.

Derudover kan boligorganisationerne vælge at anvende supplerende fleksible kriterier, som tilgodeser ansøgere, der bor uden for kommunen, men arbejder i kommunen, og som har fuldtidsarbejde eller -uddannelse; skilsmisseramte med fuldtidsarbejde eller -uddannelse; seniorer over 62 år med fuldtidsarbejde, som bor i en for stor bolig i kommunen og ønsker en mindre bolig samt enlige ansøgere med børn og med fuldtidsarbejde eller -uddannelse.

Ved intern oprykning mellem boligafdelinger er der indført skærpede krav om anvendelse af fleksible kriterier. Endvidere er det aftalt, at boligorganisationerne skal arbejde for at skabe øget opmærksomhed om muligheden for opskrivning efter fleksible kriterier.

Byudvikling, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed

Der forventes i de kommende år et øget fokus på, hvordan almene boliger kan bidrage til byudvikling, fx ved udvikling af Hospitalsgrunden. I et byudviklingsperspektiv bidrager de almene boliger til en blandet by og social bæredygtighed. Der lægges i den nye Rammeaftale vægt på, at nye almene boliger skal bidrage med bykvalitet og tage udgangspunkt i den arkitektoniske egenart i byen.

Samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne skal også omfatte økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Boligorganisationernes arbejde med økonomisk bæredygtighed har især fokus på effektiv drift og ligger i forlængelse af den aftale, som BL og Kommunernes Landsforening indgik i 2016 om effektivisering af driften i den almene sektor. Den miljømæssige bæredygtighed fokuseres der især på i forbindelse med energieffektiviseringer af de almene boligafdelinger. Gennem kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer i de årlige Styringsdialogmøder vil der blive fulgt op disse områder.

Forvaltningens vurdering

Rammeaftalen 2016-2019 har været en god ramme for etablering af et tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne. Med den nye Rammeaftale forventes samarbejdet udvidet med flere samarbejdsflader, såsom det

boligsociale arbejde, ligesom der også vil ske en tættere kobling mellem de temaer, som drøftes i Styringsdialogen og i Boligforum og den administrative gruppe Administrativ Styregruppe.

Rammeaftalen 2020-2023 har ud fra erfaringerne med den tidligere aftaleperiode et skarpere fokus på monitorering af de socioøkonomiske kriterier og på et tættere samarbejde om forebyggelse af udsatte boligområder og ghettos. Derudover er der med øgede krav om arbejdsmarkeds- eller uddannelsestilknytning i den fleksible udlejning øget fokus på den sociale bæredygtighed.

Det vurderes på den baggrund, at Rammeaftalen 2020-2023 vil være et godt grundlag for et tættere samarbejde med de almene boligorganisationer med henblik på byudvikling af den socialt bæredygtige by, hvor der samtidigt er fokus på også økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget den 28. oktober 2019, Magistraten den 4. november 2019 og Kommunalbestyrelsen den 11. november 2019

Bilag

Bilag 1 Rammeaftale endelig 230919_med bilag