

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 29-10-2018

Mødedato Mandag d. 29. oktober 2018 kl. 21:25

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om integrationspolitisk redegørelse.....	4
Forslag til beslutning fra tidligere kommunalbestyrelsesmedlem Pernille Frahm og rådmand Balder	8
DGNB certificering af Frederiksberg Rådhus.....	10
Styrkelse af handicapadgang på Rådhuset ved hovedindgang.....	12
Høring af socialt bæredygtig by.....	14
Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53.....	18

Punkt 74: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Punkt 75: Orientering om integrationspolitisk redegørelse

15.40.00-A00-3-17

Resume

I Budget 2018 var alle partier enige om at afsætte 0,3 mio. kr. til udarbejdelse af en integrationspolitisk redegørelse. Som opfølgning herpå er der udarbejdet en databaseret, integrationspolitisk redegørelse med udgangspunkt i uddannelse og beskæftigelse. Redegørelsen giver med dette udgangspunkt en bred oversigt over integrationen på Frederiksberg og indgår i udarbejdelsen af en ny integrationspolitik for Frederiksberg Kommune, der forelægges i efteråret 2018. Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget har den 17. september godkendt den integrationspolitiske redegørelse med henblik på orientering i relevante udvalg og efterfølgende drøftelse blandt relevante udvalg på møde den 5. november som led i møderækken. Den integrationspolitiske redegørelse fremlægges til orientering med denne sag.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget drøftede den integrationspolitiske redegørelse.

Indstilling

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget indstiller, at udvalget drøfter den integrationspolitiske redegørelse med henblik på efterfølgende drøftelse blandt relevante udvalg, herunder med bemærkninger fra udvalgene, på møde den 5. november 2018 som led i møderækken, jf. konstitueringsaftalen.

Sagsfremstilling

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget har den 17. september godkendt den integrationspolitiske redegørelse med henblik på orientering og efterfølgende drøftelse blandt relevante udvalg på møde den 5. november som led i møderækken. Den integrationspolitiske redegørelse forelægges med denne sag til orientering i udvalget.

Oprindelig sagsfremstilling

I Budget 2018 var alle partier enige om at afsætte 0,3 mio. kr. til udarbejdelse af en integrationspolitisk redegørelse. Af budgetaftalen fremgår følgende:

Partierne forventer, at borgere med indvandrer- eller flygtningebaggrund indgår i samfundet som aktive medborgere. Et vigtigt element er at sikre og fastholde uddannelse og job for alle. Det forudsætter blandt andet kendskab til dansk som sprog, en god opvækst for børnene, fælles værdier og lyst og vilje til deltagelse i arbejds- og samfundslivets mange aktiviteter på lige fod med alle andre. Partierne afsætter 0,3 mio. kr. til at udarbejde en integrationspolitisk redegørelse, som på tværs af sektorer og på tværs af byen fortsat skal sætte fokus på at skabe de bedste rammer for integration i forhold til lokalsamfund, sprog, uddannelse og job.

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget har ansvaret for den Integrationspolitiske redegørelse med fokus på beskæftigelse og uddannelse.

Integration i nationalt perspektiv

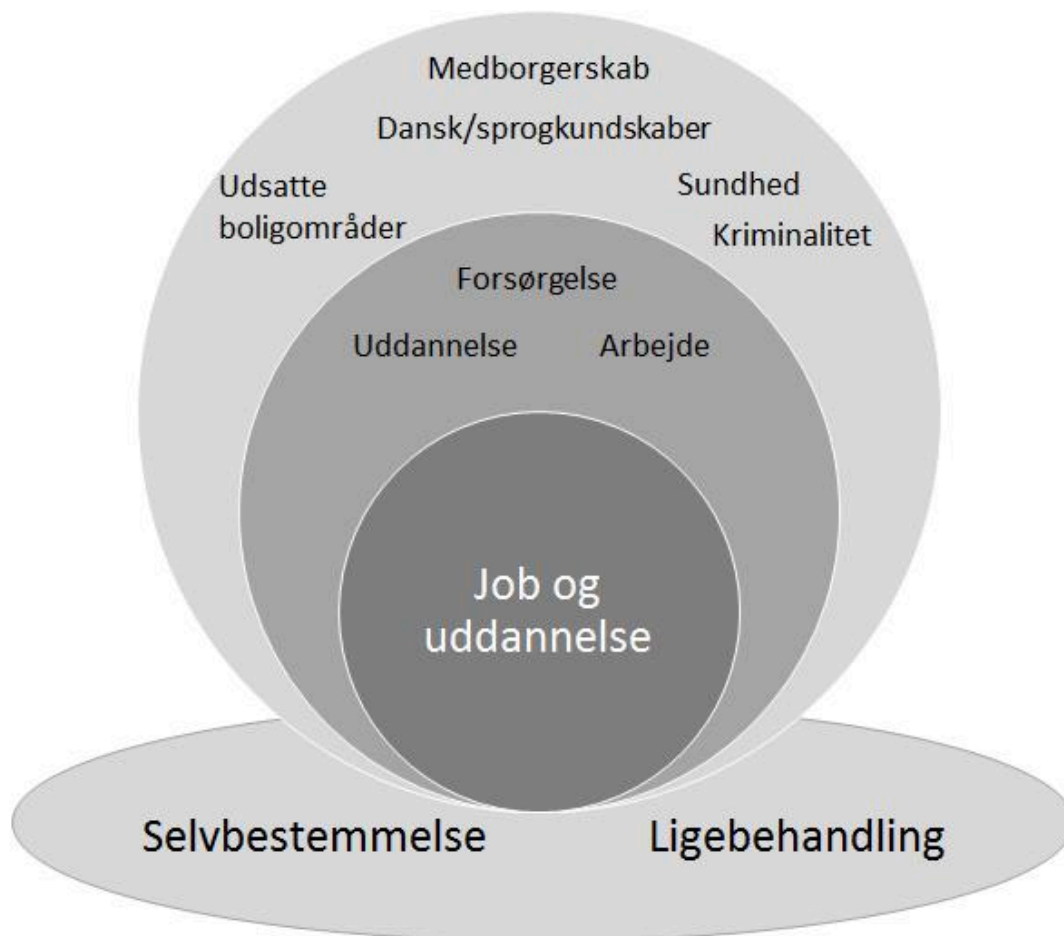
Det nationale fokus på integrationsområdet har gennem en årrække kredset om beskæftigelse og uddannelse som vejen til integration. Der er blevet indgået tre-partsaftale med arbejdsmarkedets parter om fokusering på beskæftigelse og med blandt andet etablering af Integrationsgrunduddannelsen (IGU) ligesom to-partsaftalen med kommunerne har et intensiveret fokus på en tidlig og målrettet indsats på beskæftigelsesområdet. Konkret har regeringen desuden en ambition om, at hver anden nyankommen flygtning skal i beskæftigelse efter tre år i Danmark. I KLS integrationsudspil fra juni 2018 er beskæftigelse og uddannelse ligeledes omdrejningspunktet for anbefalingerne på integrationsområdet.

Integrationspolitisk redegørelse

I Frederiksberg Kommune arbejdes der på mange forskellige måder med integration. Med den integrationspolitiske redegørelse er der med afsæt i et beskæftigelses- og uddannelsesperspektiv udarbejdet et samlet, databaseret overblik på tværs af forvaltningen over det integrationsarbejde, som på kort og længere sigt og direkte/indirekte understøtter et beskæftigelses- og uddannelsesperspektiv.

Der er mange faktorer, som har betydning for borgere med anden etnisk baggrund og deres succes på arbejdsmarkedet og i uddannelsessystemet. Redegørelsen er udarbejdet med udgangspunkt i de indikatorer, der er empirisk belæg for, har betydning for borgeres tilknytning til arbejdsmarkedet. Der er således taget udgangspunkt i det nationale integrationsbarometer med ni målsætninger, som i 2012 blev offentliggjort af det daværende Social- og Integrationsministerium.

Der har været nedsat en tværgående arbejdsgruppe i forvaltningen med deltagelse af fagpersoner, der til daglig arbejder med integration. På baggrund af arbejdsgruppens drøftelser, er målsætningerne/temaerne fra integrationsbarometeret blevet suppleret med et yderligere, nemlig sundhed. De ti målsætninger er derefter blevet kategoriseret efter en faglig vurdering af deres betydning for beskæftigelse og uddannelse i nedenstående figur:



Figuren viser job og uddannelse som omdrejningspunktet for den integrationspolitiske redegørelse, hvilende på en platform af selvbestemmelse og ligebehandling, der er det grundlæggende fundament for integration. De øvrige temaer er grafisk prioriteret i 'ringe' efter deres vurderede betydning for job og uddannelse.

Den integrationspolitiske redegørelse er vedlagt som bilag 1.

Indikatorer for målsætningerne

For at skabe et fyldestgørende billede af integrationen på Frederiksberg, foldes de ti temaer ud gennem en række udvalgte indikatorer for hvert tema. Der er tale om en sammenstilling af forskellige typer af data af forskellig karakter og som er opgjort på forskellig vis. De forskellige data er således ikke direkte sammenlignelige, men tegner tilsammen et overordnet billede af integration på Frederiksberg i et uddannelses- og beskæftigelsesperspektiv. Bilag 2 er en oversigt over datakilder og hvor der løbende følges på indikatorerne i eksisterende afrapporteringer og sagsdannelser.

Redegørelsens resultater

De valgte indikatorer viser et generelt billede af, at integrationen på de målbare parametre går godt i sammenligning med det nationale niveau. I forhold til beskæftigelsesfrekvensen ligger Frederiksberg 3 procent-point over landsgennemsnittet, og samtidig er andelen af målgruppen på offentlig forsørgelse på 22 procent (nationalt er det 30 procent). Andelen af 25-39-årige indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig baggrund med en videregående uddannelse er 45 procent, hvilket er 13 procentpoint højere end på landsplan.

Der tegner sig således et billede af, at Frederiksberg ligger godt ift. videregående uddannelse, beskæftigelse og forsørgelsesgrundlag. Det vurderes blandt andet at skyldes den målrettede beskæftigelsesindsats med job i fokus og branchepakkeforløb for borgere under integrationsprogrammet og andre steder i beskæftigelsesindsatsen. Det høje uddannelsesniveau kan hænge sammen med de mange videregående uddannelsesinstitutioner på Frederiksberg, antallet af expats, mm.

Opgørelsen af gennemførelse af danskuddannelse senest 5 år efter påbegyndt danskuddannelse gælder borgere på integrationsprogrammet, herunder flygtninge og familiesammenførte til flygtninge og danskere. Frederiksberg har siden 2012 haft en fremgang på 7 procent point, men ligger 13 procentpoint under landsgennemsnittet. Det kan bl.a. skyldes, at familiesammenførte til danskere ikke har samme incitament for at afslutte uddannelsen. Hvad angår flygtninge har der desuden siden 2015 været en målrettet beskæftigelsesindsats (Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 23. november 2015, sag 82), hvor beskæftigelsesfremmende muligheder som fx praktikforløb, prioriteres, hvilket i nogle tilfælde kan have som afledt effekt, at gennemførelsen af danskuddannelsen sker sideløbende med tilknytningen til arbejdsmarkedet.

I forhold til valgdeltagelse ligger Frederiksberg en smule over landsgennemsnittet for danskere, indvandrere og efterkommere med hhv. 78,2 procent, 39,6 procent og 44,0 procent på Frederiksberg. Valgdeltagelsen for indvandrere og efterkommere er både på landsplan og på Frederiksberg omkring af halvdelen ift. danskere og således et opmærksomhedspunkt i forhold til demokratisk medborgerskab.

Integration i hverdagen

Integration sker langt overvejende i forvaltningens daglige drift og strækker sig over et helt livsforløb – fra man er barn i daginstitutionerne, over skolegang og uddannelse til beskæftigelse i voksenlivet, i forhold til sundhed og alderdom osv. For nogle borgere med anden etnisk baggrund, kan der i løbet af et livsforløb være behov for særlig opmærksomhed – en særlig støtte – på grund af fx sproglige eller kulturelle barrierer. Det helhedsorienterede perspektiv i hverdagsintegrationen er således vigtigt for målet om uddannelse og job.

Hverdagsintegrationen finder sted mange forskellige steder, ofte lokalt, som fx i skoler- og daginstitutioner, i foreningslivet, i Medborgercentret, på bibliotekerne og lokalt i de boligsociale indsatser. Det sker blandt andet gennem indsatser, der understøtter den kommunale kernerdrift i forhold til borgere, der har brug for en ekstra hånd i forskellige dele af livet og hverdagen.

Et eksempel er fritidsguiderne, der guider til fritids- og foreningslivet og derigennem støtter op om integration gennem et aktivt fritidsliv og det brede medborgerskab. Et andet eksempel er Borgerservice to go, der mere smidigt kan hjælpe en borger i forhold til dialog med det offentlige, både om enkle og mere komplekse, tværgående problemstillinger. Eller det kan være brobygning til medborgerskabsunderstøttende netværksaktiviteter, som styrker borgeren i eget – og familiens – liv.

De to eksempler understøtter og ruster på hver sin måde borgeren i hverdagslivet og til, gennem lidt ekstra hjælp, at blive klædt på til at håndtere hverdagens og samfundets mange facetter. Herigennem styrkes integrationen direkte og indirekte generelt og i forhold til uddannelse og beskæftigelse. Det helhedsorienterede perspektiv på integration gennem et livsforløb kan bidrage ind i drøftelserne om udviklingen af den kommende integrationspolitik.

Videre proces

Den integrationspolitiske redegørelse vil indgå i det politisk-strategiske integrationsarbejde på flere måder:

- Redegørelsen indgår i det videre arbejde med udarbejdelsen af en ny integrationspolitik, se sag på Socialudvalget den 30. april 2018 (sag 55).
- I forbindelse med konstitueringen i den nye Kommunalbestyrelse er det aftalt, at Arbejdsmarkeds- og uddannelsesudvalget sikrer koordinerende møder om integration med relevante udvalg 2-4 gange årligt. I forlængelse heraf foreslås det, at relevante udvalg inviteres til fælles drøftelse den 5. november 2018 i møderækken med udgangspunkt i den integrationspolitiske redegørelse.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 17. september 2018. Til orientering i By- og Miljøudvalget, Børne- og Ungeudvalget, Undervisningsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Socialudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget samt Ældre- og Omsorgsudvalget den 24. september 2018 og i Bolig- og Ejendomsudvalget den 29. oktober 2018.

Historik

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, 17. september 2018, pkt. 63:
Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget godkendte,

1. den integrationspolitiske redegørelse,
2. at den integrationspolitiske redegørelse sendes til orientering i alle fagudvalg samt i Integrationsrådet, og
3. at den integrationspolitiske redegørelse efterfølgende drøftes af relevante udvalg, herunder med bemærkninger fra udvalgene, på møde den 5. november 2018 som led i møderækken, jf. konstitueringsaftalen.

Indstilling 17. september 2018, pkt. 63:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at den integrationspolitiske redegørelse godkendes,
2. at den integrationspolitiske redegørelse sendes til orientering i alle fagudvalg, og
3. at den integrationspolitiske redegørelse efterfølgende drøftes af relevante udvalg, herunder med bemærkninger fra udvalgene, på møde den 5. november 2018 som led i møderækken, jf. konstitueringsaftalen.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til integrationspolitisk redegørelse

Bilag 2 - Kilder til integrationspolitisk redegørelse

Punkt 76: 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.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Magistraten tilbagesendte på mødet den 24. september 2018 sagen til Bolig- og Ejendomsudvalget til fornyet behandling i udvalget.

By- og Miljøområdet har rettet fornyet henvendelse til Københavns Kommune i spørgsmålet om brug af regnbueflag. I den forbindelse er det fra Københavns Kommune – i modsætning til det tidligere oplyste – blevet præciseret, at brug af regnbueflag ikke sker i hverken Borgerrepræsentationens mødesal eller i Rådhuset. Derimod blev der i 2018 flaget med regnbueflag på to flagstænger uden for rådhuset i forbindelse med Pride-ugen, ligesom der blev flaget med regnbueflag på Regnbuepladsen ved siden af rådhuset.

Tidligere 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 Borgerrepræsentationens mødesal, når der er LBGT fest og arrangementer.

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 opstilles 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, Magistraten og Kommunalbestyrelsen
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.

Indstilling 17. september 2018, pkt. 69:

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

Magistraten_2018-21, 24. september 2018, pkt. 358:

Sagen blev sendt tilbage til Bolig- og Ejendomsudvalget.

Indstilling 24. september 2018, pkt. 358:

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

Punkt 77: DGNB certificering af Frederiksberg Rådhus

82.00.00-P20-1-16

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede den 15. august 2016 at afsætte 200.000 kr. til screening af muligheden for at få lavet en DGNB certificering af rådhuset, som eksisterende kontorbyggeri.

Denne sag beskriver resultat af denne undersøgelse, samt hvordan dette arbejde indgår i forvaltningens fremadrettede indsats med en bæredygtigt drift og vedligeholdelse af Rådhuset.

Udvalget anbefales i denne sag ikke at afsætte yderligere midler til en DGNB certificering af Frederiksberg Rådhus, men alene at tage sagen til efterretning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at redegørelsen for arbejdet og de foreløbige resultater med DGNB arbejdet tages til efterretning,
2. at der ikke afsættes yderligere midler til en DGNB certificering af Frederiksberg Rådhus.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

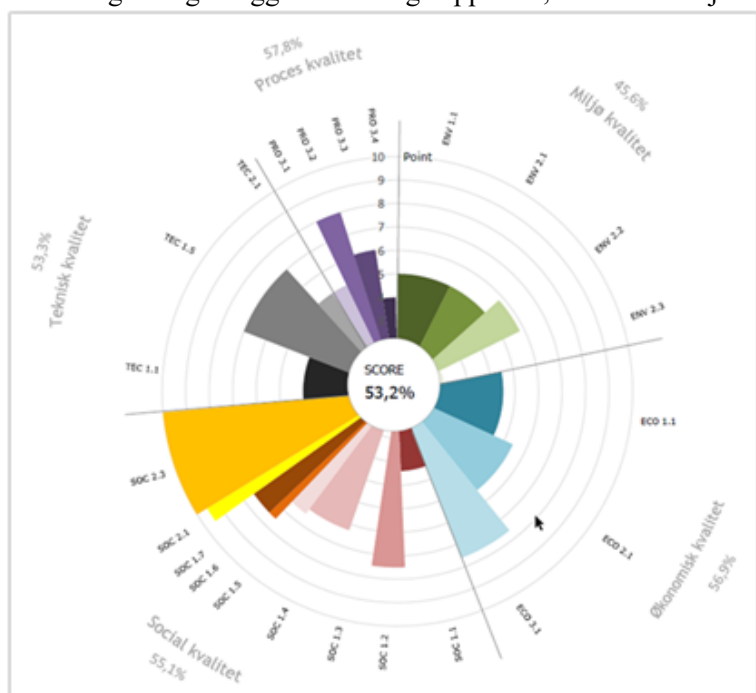
1. at redegørelsen for arbejdet og de foreløbige resultater med DGNB arbejdet tages til efterretning,
2. at der ikke afsættes yderligere midler til en DGNB certificering af Frederiksberg Rådhus.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2016 blev det besluttet at "arbejde for miljøcertificering og CO2-neutralitet i 2035 i Frederiksberg Kommune". Ved Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 30. maj 2016, blev udvalget præsenteret for et oplæg om DGNB, herunder et bud på, hvordan DGNB-kriterierne kan indbygges i byggeprocesserne som led i arbejdet med at udvikle byggestyringen. På samme møde besluttede udvalget, at arbejde med DGNB på flere projekter, herunder den igangværende tilbygning til Skolen på Duevej.

Green Building Council i Danmark stod overfor en tilpasning af DGNB-ordningen i forhold til inkludere muligheden for at certificere eksisterende kontorbyggerier. I den forbindelse fik Frederiksberg muligheden for at lade Frederiksberg Rådhus deltage som pilotprojekt, med henblik på at udpege og kvalificere forskellige bæredygtighedskriterier til den nye certificeringsordning, herunder en vurdering/screening af Rådhusets potentiale for DGNB certificering efter denne nye ordning. Dette arbejde har taget længere tid end forventet, hvorfor ordningen med en tilhørende ny manual for denne certificering først foreligger nu.

Som bilag til sagen ligger screeningsrapporten, der er udarbejdet af COWI.



I Screeningsrapporten ses på side 11 fig. 1, at rådhuset forventes at få en score på 53,2 %, samtidig med, at alle delkriterier er opgjort over 35 %, hvilket gør, at rådhuset forventes at kunne opnå en sølv-certificering uden større indgreb eller ændringer af rådhuset.

Med det indledende arbejde er således blevet afdækket og tydeliggjort rådhusets mange styrker og udfordringer. Særligt fremhæves den overordnede arkitektur, som både i sin æstetik og funktion er afgørende for en relativ høj score. Rådhuset er udført på en sådan måde, at det tillader en stor grad af fleksibilitet, hvilket tillader mange muligheder for omstilling og indretning. Dette kommer både til udtryk i det bærende system og de installationsmæssige føringsveje. Herudover er rådhuset udført i materialer, både udvendig og indvendigt, som er kendetegnet for en lang levetid og let vedligeholdelse. Desuden er Rådhuset indrettet med en god tilgængelighed for medarbejdere og borgere og udmærker sig i øvrigt ved at have gode faciliteter for cyklister.

Imod sig har rådhuset, at indeklimaet i forhold til akustik og luftskifte ikke er optimalt, sammenlignet med nyere bygninger og moderne krav til samme. Yderligere er der et potentiale for energioptimering, om end udgangspunktet for vand- og elforbrug er fornuftigt sammenlignet med andre samtidige bygninger.

Med en DGNB certificering vil man meget klart kunne dokumentere og kommunikere, at der arbejdes ud fra en holistisk tilgang til bæredygtighed i udviklingen og driften af rådhuset. Ved en DGNB certificering, vil der skabes et tydeligt billede af, hvordan rådhuset vægtes i forhold til indeklima, miljøforhold, brugernes adfærd, driftsorganisation og økonomi. En certificering vil såvel indadtil, men også udadtil belyse udviklingsområderne for rådhuset og fremhæve, hvor rådhuset står stærkt.

En certificering af eksisterende kontorbyggeri som Frederiksberg Rådhus vil være gældende i 3 år. Derefter skal der udføres en ny certificering og evt. målsætning for nyt certificeringsmål. Såfremt der på dette tidspunkt sættes mål om at opnå en højere certificering, skal dog forventes en massiv anlægsinvestering.

I forbindelse med en evt. fremtidig certificering af rådhuset vil der skulle afsættes midler til, at en intern DGNB konsulent skal have opgraderet sin status til DGNB Auditor og vil skulle deltage i tre kurser hos Green Building Council Danmark for at opnå endelig Auditor status.

Herudover vil en certificering kræve et væsentligt træk på interne ressourcer for at fremskaffe den nødvendige dokumentation. Meget af dette er i dag ikke samlet centralt, men opbevares og administreres meget forskelligt ude i de forskellige områder og afdelinger på rådhuset.

Det vil således kræve både mange penge og ressourcer at gennemføre en DGNB certificering af rådhuset.

Det understreges dog, at DGNB certificering som udgangspunkt kan være et meget værdifuldt værktøj, særligt i forbindelse med nye anlægsprojekter, hvor dokumentation og specifikation styres og organiseres langt mere effektivt. Herudover er en DGNB certificering af nye anlægsprojekter en integreret del af byggeriet, hvor DGNB indarbejdes fra byggeprogram til aflevering, hvilket i flere tilfælde kan være medvirkede til at øge kvalitet og sikre en bedre økonomi for den pågældende byggeri.

Screeningsarbejdet har indtil nu været et godt supplement til det arbejde, der allerede i dag foretages for at sikre en hensigtsmæssig og bæredygtig drift af rådhuset.

By- og Miljøområdet vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at der med det nuværende grundlag fra det indledende certificeringsarbejde er skabt en styrket viden om, hvordan der fremadrettet skal arbejdes med driften og vedligeholdelsen af rådhuset i en endnu mere bæredygtig retning. Det er dog forvaltningens vurdering, at en egentlig certificering ikke står mål med de ressourcer dette både vil kræve i opstart og som en løbende omkostning.

Det er forvaltningens vurdering, at de midler som kunne afsættes til en DGNB certificering, vil være mere fordelagtigt brugt på faktiske initiativer og vedligeholdelsesarbejder på Rådhuset.

Uden en certificering vil den nuværende indsats med DGNB analyserne fortsat kunne udnyttes til at fremme en bæredygtig udvikling af rådhuset.

Økonomi

For at opnå en DGNB sølv-certificeringen forventer forvaltningen at skulle afholde udgifter på ca. 250.000 kr. til rådgivning, 60.000 kr. til certificeringsgebyr/Auditoruddannelse og ca. 50.000 kr. til måling af indeklima og udførelse af økonomiske beregninger. I alt ca. 360.000 kr.

Hertil forventes det at der internt skal anvendes ca. 300 timer til indhentning af oplysninger til rådgivere. Interne timer forventes fordelt på ca. 50% i By- og Miljøområdet og 50% i andre områder.

Fremadrettet estimeres det, at en treårige certificering vil koste ca. 200 interne timer og 200.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PB/SVS

Bilag

DGNB screening_Frederiksberg Rådhus 01.06.2017

Punkt 78: Styrkelse af handicapadgang på Rådhuset ved hovedindgang

82.07.00-A26-3-14

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede ved mødet 9. april 2018 i forbindelse med disponering af midler fra pulje til Rådhusarbejder 2018 af udmønte 2,1 mio. kr. til en styrkelse af handicapadgangen på rådhuset i form af ramper. By og Miljøområdet har siden afsøgt mulighederne for etablering af en rampe fra Rådhuspladsen til foyer ved hovedindgang

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at der arbejdes videre med en kombineret løsning med mobil rampe og lifte.

Indstilling

By og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der arbejdes videre med en kombineret løsning med mobil rampe og lifte.

Sagsfremstilling

Der er i dag ikke niveaufri adgang til rådhuset fra rådhusets hovedindgang. I dag løses dette ved, at der er etableret to lifte, en udenfor og en indenfor.

Handicaprådet har i flere år haft fokus på udfordringen med adgangsforholdene ved hovedindgangen.

Den eksisterende løsning har vist sig at være uhensigtsmæssigt af flere årsager.

Løsningen tillader adgang for handicappede, men fordi adgangen beror på indstigning i to separate lifte, er det meget langsommeligt for de handicappede at komme ind på rådhuset.

De eksisterende lifte tillader således kun en meget lille kapacitet, hvilket er en stor udfordring, når der foregår større aktiviteter i rådushallen.

Det bemærkes, at det primært er ved større arrangementer, at der er behov for adgang for handicappede, idet hovedparten af borgere i hverdagen benytter indgangen i den bagerste del af rådhuset.

Siden den nuværende løsning blev etableret, har den vist sig at kræve stor vedligeholdelse.

De eksisterende lifte kræver almindelige årlige service, men har på trods af dette, været plaget af mange nedbrud og dertil mange omkostninger.

Rent teknisk ville etablering af et decideret elevatorårn kunne eliminere de mange nedbrud, men ville ikke imødekomme den ønskede kapacitet.

Endvidere vil et elevatorårn, på samme måde som den nuværende løsning, bryde med rådhuset samlede udtryk fra rådhuspladsen og vil fremstå, både inde og ude, som en æstetisk dårlig løsning.

I projektet, der blev foreslået, etableres der en rampe placeret, hvor den udvendige lift i dag er placeret.

Rampen føres ud i mod Frederiksberg Bredegade til omkring det skrå granitbånd i belægningen.

Desuden etableres en mindre rampe i granit på trappen op til niveau med indgangsdøren.

For at skabe niveaufri adgang helt ind til rådhuset, etableres også en mindre rampe indvendigt, hvor der i dag er en trappelift.

Rampen vil i lighed med de udvendige tiltag skulle etableres med respekt for den eksisterende arkitektur og materialer.

By- og Miljøområdet har undersøgt løsningen baseret på ramper. Der er blevet lavet et grundigt forarbejde med flere forslag til indarbejdelse af et rampeforløb i forskellige udgaver og udformninger.

Rampen kræver desværre et så langt og snoet forløb at det ikke har vist sig mulige at etablere med den fornødne respekt for handicappede.

Det lange rampeforløb vil bryde med rådhusets markante symmetri og værdifulde arkitektoniske udtryk.

By- og Miljøområdet vil nu arbejde videre med en ny løsning, der både kan integreres i trappen med respekt for rådhusets symmetriske arkitektur og sikre en ligeværdig adgang for alle borgere.

Dette vil kunne ske med en løsning i en kombination af to driftsikre interegrede lifte evt. i kombination med små ramper til optag af enkelt trin til hverdage.

Liftløsning suppleres med en mobil rampe der opsættes på hovedindgangens trappe ved større arrangementer, så som valg, hvor der kræves en større kapacitet for handicapvenlig adgang.

Denne løsning har været drøftet med brugerrepræsentanter fra Handicaprådet, som har stillet sig positive.

Bolig- og Ejendomsudvalget vil blive forelagt et dispositionsforlag til godkendelse, så snart løsningen foreligger og har været forelagt Handicaprådet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser. Projektet vil ikke kunne nå at blive udført i år, hvorfor der vil være et mindreforbrug i 2018.

Skulle der vise sig at blive et behov for merbevilling vil dette blive forelagt i forbindelse med udmøntningen af rådhuspuljen for 2019.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
LRM/TB

Bilag

Referat fra BEU's møde 9. april 2018

Punkt 79: Høring af socialt bæredygtig by

00.15.00-G01-5-17

Resume

Sagen er en opfølgning på arbejdet med Frederiksberg som socialt bæredygtig by, og er således en udmøntning af Frederiksbergstrategien. I sagen præsenteres udkast til strategi for socialt bæredygtig by samt en status gennem udvalgte temaer og indikatorer. Socialudvalget har den 17. september godkendt strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by med henblik på høring i fagudvalg og råd, og udkast til strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by fremlægges således med denne sag.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget drøftede udkast til strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by og bemyndigede forvaltningen til på udvalgets vegne at fremsende et høringssvar, hvori der peges på samarbejdet med almene boligorganisationer, den kommende nye strategi for byfornyelsen og dialogen med naboer og interessenter vedr. almene boligprojekter.

Indstilling

Socialudvalget indstiller, at udvalget drøfter udkast til strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by med henblik på fremsendelse af eventuelt høringssvar til Socialudvalget.

Sagsfremstilling

Socialudvalget har den 17. september godkendt strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by med henblik på høring i fagudvalg og råd, og udkast til strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by fremlægges således med denne sag.

Oprindelig sagsfremstilling

Socialudvalget behandlede den 12. juni 2017 en sag (nr. 46) om status og videreudvikling af Frederiksberg som socialt bæredygtig by. Socialudvalget godkendte, at der primo 2018 forelægges forslag til plangrundlag, herunder i forhold til politisk forankring samt proces og tidsplan i øvrigt. Denne sag forelægger udkast til strategi og indikatorer for den socialt bæredygtige by.

Socialudvalget har de seneste to år fået forelagt en status på arbejdet med den socialt bæredygtige by (Socialudvalget den 15. august 2016 (sag 60) og den 12. juni 2017 (sag 46)). I efteråret 2017 er arbejdet med strategien blevet yderligere kvalificeret i tre tværgående ledernetværk på forvaltnings- og institutionsniveau om socialt bæredygtig by, som har dannet grundlag for udviklingen af strategiens sigtepunkter med afsæt i Frederiksbergstrategien.

Bæredygtighed globalt og lokalt på Frederiksberg

Begrebet bæredygtighed blev introduceret i Brundtlandrapporten fra 1987, og definerer bæredygtig udvikling som en udvikling, der opfylder de nuværende behov uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare både miljømæssigt, økonomisk og socialt. Bæredygtighed er siden blevet omsat i FN's 17 verdensmål for en bæredygtig udvikling, som er prioriteret i Frederiksberg Kommunes budget for 2018 med Det bæredygtige Frederiksberg, herunder som input til kommende revidering af Frederiksbergstrategien. Implementeringen af verdensmålene og dét at indtænke en bæredygtig udvikling er ligeledes en del af aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2019.

På Frederiksberg arbejdes der med bæredygtighed i bred forstand og i alle tre bæredygtighedsspor - miljømæssigt, økonomisk og socialt. Strategien for den socialt bæredygtige by handler om det 11. verdensmål om bæredygtige byer og lokalsamfund, der skal sikre, at byer og byområder er inkluderende, sikre, robuste og holdbare og økonomisk, miljømæssigt og socialt bæredygtige. Parallelt hermed arbejdes der med Bæredygtigt Frederiksberg i 2025 (Magistraten den 12. marts 2018, sag 99), som har et økonomisk afsæt med snitflader til den socialt bæredygtige by, særligt i forhold til temaerne om boligudbygning og investering i fremtidens Frederiksberg. Den miljømæssige bæredygtighed beskrives primært i Bæredygtighedsplan for miljøet i Frederiksberg Kommune, der med afsæt i Frederiksbergstrategien beskriver kommunens indsats for at fremme en miljømæssig bæredygtig udvikling i samarbejde med byens borgere og virksomheder. Bæredygtighedsplanen blev godkendt af et flertal i Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018 (sag 141).

Bæredygtighed handler således om at ruste byen til nuværende og fremtidige udfordringer, hvilket vil sige, at de kortsigtede løsninger tænkes ind i et langsigtet perspektiv og understøttes af det brede bæredygtighedsperspektiv, der arbejdes med på Frederiksberg.

Afsæt i Frederiksbergstrategien

I Frederiksbergstrategien er de overordnede visioner og mål for byens udvikling og for kommunens opgavevaretagelse beskrevet, og bæredygtighed er grundlaget for byudvikling på Frederiksberg. Frederiksbergstrategien er bygget op om fire temaer - Byen i byen, Livskvalitet i hverdagen, Vidensbyen og Klimabyen for fremtiden. Det er med udgangspunkt i temaet 'Livskvalitet i hverdagen', at socialt bæredygtig by foldes ud og således udmønter Frederiksbergstrategien.

Afsættet for Frederiksberg som socialt bæredygtig by er kompleksiteten i mange af byens udfordringer med den boligsociale indsats som et godt eksempel. Håndteringen forudsætter et velfunderet samarbejde på tværs i kommunen med byens aktører, herunder boligorganisationerne, civilsamfundet og erhvervslivet og handler om en udvikling, der gør byen robust til at håndtere byens udfordringer på kort og på lang sigt. Den socialt bæredygtige by er en platform for videndeling og udvikling af metoder og indsatser på tværs i kommunen og i samarbejde med byens aktører.

Strategien for den socialt bæredygtige by er et bud på en ramme for, hvordan man på Frederiksberg arbejder med at sikre udvikling på kort sigt uden at bringe de langsigtede behov i fare.

Frederiksberg er en dynamisk vækstkommune og en del af en region i forandring. Udgangspunktet for udviklingen af byen er et fællesskab, hvor alle har noget at bidrage med, og hvor samarbejde og gode relationer er højt prioriteret. Som den tættest befolkede kommune i Europa og som en del af hovedstaden, er der brug for et tværgående blik, når byen skal udvikles og tværgående problemstillinger skal håndteres. Dette for at sikre Frederiksberg som by med plads til alle gennem hele livet.

Strategien er udviklet i et tværgående samarbejde med dels en følgegruppe med repræsentanter fra forvaltningens fagområder og dels gennem tre ledernetværk under socialt bæredygtig by med deltagelse af bl.a. repræsentanter for lokale institutioner og almene boligorganisationer. Der har således været et bredt vidensgrundlag i arbejdet, herunder også inddragelse af viden fra rådene.

På baggrund af dette arbejde er ambitionen om lige muligheder og stærke fællesskaber blevet formuleret og udmøntet i tre sigtepunkter, der giver retningen for, hvordan socialt bæredygtig by udfoldes på Frederiksberg:

- Indretning af byen - handler om blandede boligområder, anvisning, nybyggeri og byudvikling, og hvordan vi griber byudviklingen an.
- Sammenhængskraft i lokalområderne - handler om blandede målgrupper og aktiviteter i byen, og hvordan den lokale sammenhængskraft er vigtig for hele byen.
- Borgeren og fællesskaber - handler om de nære fællesskaber og hvordan vi kan understøtte ambitionen om lige mulighed og stærke fællesskaber for alle.

Desuden er der formuleret et sidste sigtepunkt, der handler om hvordan vi udvikler kommunen og samarbejder til at arbejde i retning af socialt bæredygtig by:

- Udvikling af arbejdsformer - handler om at udvikle ejerskab og synlighed gennem andre arbejdsformer både internt i kommunen og med andre aktører.

Udkast til strategi og indikatorer for den socialt bæredygtige by er vedlagt som bilag 1.

Sigtepunkterne rummer foranderligheden i den socialt bæredygtige by – både på kort og lang sigt. Det er således en ramme, der giver en retning og nogle metodiske tilgange, men ikke et fast slutmål. De metodiske tilgange er de fire overordnede arbejdsprincipper fra Frederiksbergstrategien, som socialt bæredygtig by udspringer af.

På baggrund af strategien præsenteres en opgørelse af indikatorer under en række temaer, der på tværs af målgrupper giver et anderledes, tværgående og helhedsorienteret perspektiv på byen som et øjebliksbillede af den socialt bæredygtige by. Indikatorerne er forskellig typer af data, der har forskelligt ophav, og derfor ikke nødvendigvis kan sammenlignes. Det er en sammensætning af nedslagspunkter, der ud fra væsentlige temaer giver et overordnet vue over og et anderledes blik på den socialt bæredygtige by på tværs af traditionelle fagområder. Det kan fx være i forhold til udviklingen af området omkring den vestlige del af Fin-sensvej. Tænkningen fra socialt bæredygtig by kan være med til at identificere områdets udfordringer, og samtidig være en metode til at sammensætte indikatorer for, hvordan der følges op på indsatsen.

Temaerne og indikatorerne trækker bredt på viden og opgørelser fra kommunens politikker og planer, der behandles selvstændigt i fagudvalgene. I denne forbindelse er det relevant at samle udvalgte mål på tværs, og som her optræder i nye sammenhænge, som er relevant og interessant for den socialt bæredygtige by. Ligesom sigtepunkterne er temaerne og indikatorerne ikke statiske, men løbende foranderlige.

Erfaringer med samarbejdet om den socialt bæredygtige by

En yderligere udvikling af Frederiksberg som social bæredygtig by handler om, at der arbejdes på tværs internt i kommunen, men også at hele byen er med. Der er allerede mange gode erfaringer hermed, fx Bolig-forum, partnerskabet mellem Frederiksberg Kommune og to almene boligorganisationer, SSP-samarbejdet og ungesamarbejdet på tværs af forvaltningerne, områdefornyelsen i Nordre Fasanvej Kvarteret og med udviklingen af Nordens Plads på baggrund af den bystrategiske analyse med områdets interessenter. Disse og andre fora skal fastholdes og udvikles, så der i fællesskab bliver udviklet de rigtige løsninger og heri-gennem får styrket byen.

Den videre proces for socialt bæredygtig by

På baggrund af strategien kan en styrkelse af social bæredygtighed på Frederiksberg bl.a. ske ved:

- En fortsættelse af velfungerende fora, herunder Boligforum, hvor der samarbejdes på tværs i kommunen og byen. Dette fastholdes og udvikles yderligere, evt. også indenfor nye områder.
- Der arbejdes videre på, at bæredygtighed, herunder social bæredygtighed, indgår i beslutningsgrundlag, når der træffes konkrete beslutninger i relevante sager. Social bæredygtig by kan byde ind i udviklingen af kommunens politikker og i forbindelse med implementeringen heraf i hverdagen. Det kan fx være i forbindelse med Integrationspakken og områdeudvikling, og i forbindelse med placering af nye almene boliger eller institutioner, etablering af nye kultur- og fritidsaktiviteter eller når der skal udvikles nye samarbejder med de almene boligorganisationer eller andre af byens aktører. Der er allerede i et vist omfang erfaringer med denne arbejdsform, fx i arbejdet med tværgående politikker og arbejdet med flygtningeboliger.
- Socialt bæredygtig by favner på forskellig vis ind i alle udvalg, og der følges årligt op med eksempler på temaer, der er aktuelle for den socialt bæredygtige by, sammen med en fokusering og tilpasning af metoden i regi af den nuværende tværfaglige forvaltningsarbejdsgruppe.
- Strategien for den socialt bæredygtige by vil indgå i arbejdet med den kommende Frederiksbergstrategi.

Ovenstående vil være med til systematisk og gennemskueligt at styrke samordningen og koordineringen og bidrage til udviklingen af en mere socialt bæredygtig by.

Der følges op på arbejdet med plangrundlaget i form af strategi, temaer/projektspor og indikatorer med en midtvejsevaluering i 2020. Det sker med udgangspunkt i Socialudvalget og andre relevante udvalg.

Åkonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv, men der fremlægges en række sager i selvstændige spor, der understøtter og udvikler den socialt bæredygtige by.

BorgmesterpÅtægning

Ingen

Behandling

Socialudvalget den 17. september 2018 og høring i alle fagudvalg den 24. september 2018 (dog Bolig- og Ejendomsudvalget den 29. oktober 2018).

Endeligt udkast til strategi for socialt bæredygtig by forventes forelagt Socialudvalget den 5. november, Magistraten den 19. november og Kommunalbestyrelsen den 3. december 2018.

Historik

Socialudvalget, 17. september 2018, pkt. 100:

Socialudvalget godkendte

1. strategi og indikatorer for socialt bæredygtig som grundlag for høring i øvrige fagudvalg og i Udsatterådet, Ældrerådet, Handicaprådet og Integrationsrådet.
2. proces for det videre arbejde med socialt bæredygtig by.

Indstilling 17. september 2018, pkt. 100:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by godkendes som grundlag for høring i øvrige fagudvalg, og
2. at proces for det videre arbejde med socialt bæredygtig by godkendes.

Bilag

Bilag 1 - Strategi og indikatorer for socialt bæredygtig by

Bilag 2 - Definitions- og kildeliste

Punkt 80: Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53

27.57.00-P20-1-15

Resume

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) med henblik på at ombygge ejendommen til botilbud og almene ældreboliger med kommunal anvisningsret til hele ejendommen.

Status på sagen blev senest forelagt Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018, med en anbefaling om renoveringsdelen til Landsbyggefonden og myndighedsgodkendelse af skema A .

I sagen redegøres for projektets status, herunder regulering af købesummen og øvrige forhold, der er nødvendige for den endelige godkendelse af projektet jf. købsaftalen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53 tages til efterretning,
2. at orientering om, at betingelserne i den indgåede købsaftale er opfyldt, tages til efterretning,
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende allonge om fremadrettet risikohåndtering m.m.
4. at korrigeret købesum for ejendommen på 0,356 mio. kr. godkendes, og der på den baggrund afsættes rådighedsbeløb i 2018 og meddeles anlægsbevilling til henholdsvis en negativ købesum (udgiftsbevilling) på 2,205 mio. kr. indenfor anlægsrammen med modpost på den negative anlægspulje og en positiv købesum (indtægtsbevilling) på 2,561 mio. kr. udenfor anlægsrammen med modpost på kassen,
5. at der gives en udgiftsbevilling på 6,3 mio. kr. på kontoen for kortfristet gæld (frie henlæggelsesmidler) med modpost på kassen,
6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B for ejerlejlighed 02 (14 almene ældreboliger på 1. etage), idet anskaffessummen er uændret i forhold til det af Kommunalbestyrelsen godkendte skema A tilsagn. Husleje, lånoptagelse, garanti og grund-kapitaltilskud er således også uændret,
7. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om etablering af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage), godkendes med en samlet anskaffelses-sum på 75,233 mio. kr. Anskaffessummen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),
8. at forhøjelse af huslejeniveau til 1.500 kr. pr. m² for ejerlejlighed 01 og 03 (servicearealer og botilbud på 2.-4. etage), som efter ombygning lejes af Frederiksberg Kommune som erhvervslejemål, godkendes. Det kommunale driftsbudget til finansiering af huslejen korrigeres i forbindelse med Budget 2020,
9. at deponering på 75,233 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage) godkendes. Deponeringen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018), og afsættes med henholdsvis 0,6 mio. kr. i 2018, 6,4 mio. kr. i 2019 og 2,6 mio.kr. i 2020 med modpoat på kassen, jf. tabel 4 i økonomiafsnittet,
10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffessum for ejerlejlighed 04 (renovering og ombygning af almene plejeboliger på 5.-7. etage) med en anskaffessum beregnet til 42,539 mio. kr., heraf 6,232 mio.kr. til støttet PCB-sanering, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling. Anskaffessummen er 5,898 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),
11. at den ændrede finansiering af renovering og ombygning af ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage), herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.500 kr. pr. m² pr. år, godkendes,
12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for lånoptagelsen til ejerlejlighed 01 (serviceareal), 03 (botilbud på 2.-4. etage) og ejerlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage).

Udvalget tog forbehold for Magistratens godkendelse af sagen om erstatningsspørgsmålet.

Udvalget bad om en redegørelse for besparelserne på 3,8 mio.kr. i projektet.

Indstilling

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

1. at status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53 tages til efterretning,
2. at orientering om, at betingelserne i den indgåede købsaftale er opfyldt, tages til efterretning,
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende allonge om fremadrettet risikohåndtering m.m.
4. at korrigeret købesum for ejendommen på 0,356 mio. kr. godkendes, og der på den baggrund afsættes rådighedsbeløb i 2018 og meddeles anlægsbevilling til henholdsvis en negativ købesum (udgiftsbevilling) på 2,205 mio. kr. indenfor

anlægsrammen med modpost på den negative anlægspulje og en positiv købesum (indtægtsbevilling) på 2,561 mio. kr. udenfor anlægsrammen med modpost på kassen,

5. at der gives en udgiftsbevilling på 6,3 mio. kr. på kontoen for kortfristet gæld (frie henlæggelsesmidler) med modpost på kassen,

6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B for ejerlejlighed 02 (14 almene ældreboliger på 1. etage), idet anskaffelsessummen er uændret i forhold til det af Kommunalbestyrelsen godkendte skema A tilsagn. Husleje, lånoptagelse, garanti og grundkapitaltilskud er således også uændret,

7. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om etablering af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage), godkendes med en samlet anskaffelsessum på 75,233 mio. kr. Anskaffelsessummen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),

8. at forhøjelse af huslejeniveau til 1.500 kr. pr. m² for ejerlejlighed 01 og 03 (servicearealer og botilbud på 2.-4. etage), som efter ombygning lejes af Frederiksberg Kommune som erhvervslejemål, godkendes. Det kommunale driftsbudget til finansiering af huslejen korrigeres i forbindelse med Budget 2020,

9. at deponering på 75,233 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage) godkendes. Deponeringen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018), og afsættes med henholdsvis 0,6 mio. kr. i 2018, 6,4 mio. kr. i 2019 og 2,6 mio. kr. i 2020 med modpost på kassen, jf. tabel 4 i økonomiafsnittet,

10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for ejerlejlighed 04 (renovering og ombygning af almene plejeboliger på 5.-7. etage) med en anskaffelsessum beregnet til 42,539 mio. kr., heraf 6,232 mio. kr. til støttet PCB-sanering, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling. Anskaffelsessummen er 5,898 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),

11. at den ændrede finansiering af renovering og ombygning af ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage), herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.500 kr. pr. m² pr. år, godkendes,

12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for lånoptagelsen til ejerlejlighed 01 (serviceareal), 03 (botilbud på 2.-4. etage) og ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage).

Sagsfremstilling

Sagsfremstillingens første del indeholder en generel beskrivelse af projektet på Betty Nansens Allé 51-53, og de ændringer, der er i forhold til projektøkonomien siden seneste godkendelse af projektet i Kommunalbestyrelsen, den 11. juni 2018. Herefter beskrives betingelserne i købsaftalen, og de forhold som foreslås indarbejdet i en allonge til købsaftalen. Sagsfremstillingens sidste del indeholder oplysninger til brug for forvaltningens godkendelse af støttetilsagn, garantistillelse mv.

Baggrund

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FfB). Der blev på den baggrund indgået en betinget købsaftale (jf. sag for Kommunalbestyrelsen den 10. okt. 2016). Købet gennemføres endeligt når en række betingelse er afklaret, skema B for de nyoprettede almene ældreboliger er godkendt og begge parter har godkendt de økonomiske forudsætninger for projektet som foreligger efter gennemført licitation.

I købsaftalen indgår krav om, at køber skal PCB-renovere og ombygge ejendommen til følgende formål:

- Ejerlejlighed 01: servicearealer beliggende i andel af stueetagen og mindre andel af 2.-7. etage
- Ejerlejlighed 02: 14 almene ældreboliger beliggende på 1. etage
- Ejerlejlighed 03: botilbud med 32 pladser efter Lov om Social Service (borgere med autisme og aflastnings- og afklaringspladser) beliggende på 2.-4. sal samt to skærmede boliger i stueetagen,
- Ejerlejlighed 04: 30 almene plejeboliger som anvendes som botilbud efter Almenboligloven (borgere med udviklingshæmning) beliggende på 5.-7. etage (med støtte fra Landsbyggefonden)

Derudover etableres der skærmede udearealer, ligesom bygningen og uderarealerne indtænkes i byudviklingen, der er aftalt omkring Nordens Plads (jf. sag om Generationernes By, senest forelagt for Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2018).

Det er i forbindelse med købet aftalt, at Frederiksberg Kommune lejer botilbuddene og servicearealer af køber (ejerlejlighed 01 og 03) som erhvervslejemål, og (som vanligt) har 100 % anvisningsret til samtlige almene ældreboliger (ejerlejlighed 02) og almene plejeboliger (ejerlejlighed 04).

Ombygningen og indretning til botilbud betyder en modernisering af de fysiske rammer, så bl.a. handicappolitikens principper om tilgængelighed for borgerne udmøntes i botilbud med god tilgængelighed og et inkluderende og aktivt bomiljø. Herunder at borgerne kan blive på Frederiksberg, tæt på deres dagligdag, netværk og familie. Projektet betyder desuden, at huslejen for boligerne holdes på et niveau, som beboerne har råd til at betale. En nærmere beskrivelse af indretningen af bygningen til de fremtidige botilbud og målgrupperne fremgår af sagen, som senest blev forelagt Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018.

Organisationsbestyrelsen for Frederiksberg forende Boligselskaber har løbende godkendt projektet, og behandler sagen endeligt på møde den 24. november 2018.

Kvalificering af projektudgifter

Siden Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018) er der gennemført en licitationsproces, ligesom muligheden for momsfradrag samt opnåelse af servicearealtilskud er endeligt afklaret. Den endelige kvalificering af projektet og afklaring af betingelserne i købsaftalen betyder, at der i projektet er merudgifter på 26,6 mio. kr. I nedenstående tabel 1 fremgår en specificering af merudgifterne.

Tabel 1: Byggeprojektets merudgifter siden skema A godkendelse (juni 2018)

Indhold	merudgift inkl. Moms (i mio. kr.)	
I alt merudgifter (+=merudgifter)		26,6
Licitationsresultat	10,5	
Indarbejdelse af besparelser	-3,8	
Indarbejdelse af uforudsete udgifter	10,3	
Korrektion af entrepriseudgifter	0,4	
Forøgelse af rådgiverudgifter	2,9	
Forøgelse af omkostninger generelt	2,1	
Ændret momsfradrag	3,4	
Regulering servicearealtilskud	0,8	

Licitationsresultat:

Med baggrund i de godkendte projektændringer (KB d.11. juni 2018) har FFB udbudt henholdsvis ombygningen og PCB-saneringen. Der indkom fem konditionsmæssige tilbud på PCB-saneringen og fem konditionsmæssige tilbud på ombygningen, hvoraf FFB valgte de to leverandører med den mest fordelagtige pris, da der var tale om en bunden opgave, uden nævneværdig forskel i forhold til de opstillede krav. Licitationsresultatet endte 10,5 mio. kr. højere end budgetteret. Heraf er ca. 3 mio. kr. en forøgelse af udgifterne til PCB-renoveringen (sanering og genopbygning).

Besparelser:

Efter en grundig gennemgang af byggeprojektet, er der fundet besparelser for 3,8 mio. kr. Disse besparelser får ikke betydning for den faglige kvalitet for borgerne, eller for bygningens udtryk og sammenhæng med det øvrige lokalområde og de planlagte initiativer for byrummet.

Risikobaseret vurdering af uforudsete udgifter:

Der er foretaget en kvalificering af byggeøkonomien, hvor uforudsete udgifter er indarbejdet med blik for både den store usikkerhed der er ved ombygning af forurenede ejendomme, men også de allerede foretagne omfattende forundersøgelser.

Forøgede rådgiver udgifter og omkostninger:

De omfattende PCB-undersøgelser (inkl. 3 pilotforsøg og totalmåling af PCB-værdier i alle rum) har forøget rådgiverudgifterne væsentligt. Derudover er en del af projektets omkostninger afhængige af entrepriseudgiften, og stiger således i takt med denne. Det vurderes dog samtidig, at de omfattende undersøgelser m.v. i projektet sikrer en relativt stabil økonomi i selve gennemførelsen af projektet.

Endelig vurdering af momsfradrag:

Når private bygherrer har udgifter til etablering af erhvervslejemål kan udgiften momsfritages, idet momsen i stedet pålægges huslejen. Da Frederiksberg Kommune får momsrefusion i forbindelse med betaling af husleje med moms er der i den betingede købsaftale indarbejdet, at sælger på købers vegne vil indhente bindende svar fra SKAT om hvorvidt FFB kan få momsfradrag for byggeomkostningerne for de arealer, som efterfølgende lejes af Frederiksberg Kommune – og at købesummen herefter reguleres, såfremt det ikke er tilfældet. Det er i den efterfølgende periode afdækket, at udgifterne til opførelse af servicearealerne med sikkerhed kan momsfritages, mens arealerne til botilbuddet (dvs. Ejerlejlighed 03, som ligger i dele af stuen og 2.-4. sal), ligger i et grænseområde, idet institutioner, men ikke boliger, kan momsfritages. Der har været søgt SKAT om moms-fritagelse for alle 32 boliger i ejerlejlighed 03, men denne ansøgning er ikke blevet godkendt af SKAT. Der vil i ejerlejlighed 03 både være botilbud af længevarende karakter (§108 tilbud efter Lov om

Social Service) og af midlertidig karakter, og SKAT godkender kun momsfritagelse for de arealer, der anvendes til midlertidigt botilbud. Det er med baggrund i den forventede målgruppe fastsat, at 10 ud af de 32 boliger anvendes som midlertidige boliger. Antallet af midlertidige boliger, kan herefter revideres hvert 2. år. Afslaget fra Skat betyder, at projektets økonomi forringes i forhold til forventet ved Kommunalbestyrelsens behandling 11. juni 2018.

Regulering af servicearealtilskud:

Det var oprindeligt forudsat, at det på grund af den omfattende ombygning eventuelt var muligt at indhente yderligere servicearealtilskud til de almene plejeboliger i ejerlejlighed 04. Dette er nu endeligt afklaret, og det vurderes, at det ikke er muligt at indhente servicearealtilskud til projektet.

Korrektion af købesum jf. betinget købsaftale og af aftalte huslejer

Købesummen for ejendommen var i den betingede købsaftale fastsat til 29,1 mio. kr. Da den samlede anskaffelsessum for projektet er rammesat enten ved fastsættelse af den husleje, der efterfølgende skal betales (ejerlejlighed 01, 03 og 04), eller af maksimum-støtte reglerne for almene boliger (ejerlejlighed 02), så er det aftalt i den betingede købsaftale, at eventuelle ændringer i projektets økonomi håndteres ved at korrigere i købesummen ved skema B godkendelsen for de almene ældreboliger og godkendelse af økonomi efter licitationsresultat for ejerlejlighed 01, 03 og 04. Der er af samme årsag ikke budgetlagt med en salgsindtægt for ejendommen.

Allerede i sagsfremstillingen i juni 2018 blev forventningerne til købesummen for ejendommen nedjusteret, dels fordi der i projektet var indarbejdet ændringer med merudgifter til følge, men især fordi PCB-renoveringen viste sig så omfattende, at de arealer som oprindeligt ikke var tåltænkt væsentlig ombygning (servicearealer, almene ældreboliger på 2. etage samt 5. etage, som allerede er ombygget til målgruppen), skulle igennem en omfattende genopbygning efter sanering.

I forbindelse med skema A godkendelsen i juni 2018 blev købesummen således nedjusteret fra 29,1 mio.kr. til 5,0 mio. kr.

Som nævnt i tabel 1 ovenfor er der yderligere fremkommet merudgifter på 26,6 mio. kr. Finansiering af merudgifterne giver anledning til følgende ændringer i købesum, finansiering mv.:

- Reduktion af købesum med i alt 4,6 mio.kr.

Købesummen nedjusteres til 0,4 mio.kr. (dvs. reduceret med 4,6 mio.kr.)

- Øget lånoptagelse med i alt 10,3 mio.kr.

Anskaffelsessummerne i de ejerlejligheder, som ikke er begrænsede af almenboliglovens maksimale støtteramme (dvs. ejerlejlighed 01, 03 og 04), er forøget i forhold til den økonomi, der indgik i sagen 11. juni 2018. Det betyder, at nogle af de øgede udgifter finansieres via øget lånoptagelse på i alt 10,3 mio. kr., og dvs. at huslejen efter ombygning skønnes at blive 1.500 kr. pr. m² fremfor den tidligere forudsatte husleje på 1.398 kr. pr. m².

- Forøgelse af henlæggelser med i alt 11,8 mio.kr.

- Der er i perioden siden indgåelse af købsaftalen foretaget løbende henlæggelser til vedligehold i ejendommen, og henlæggelserne er derfor forøget med 1,8 mio. kr. fra 4,5 mio. kr. til 6,3 mio. kr. Jf. købsaftalen følger henlæggelserne ejendommen
- Der er jf. sag på Magistraten den 29. oktober indstillet bevilling til udbetaling af erstatning til de almene plejeboliger i ejerlejlighed 04, idet det ikke er muligt i nuværende stand/indretning at anvise borgere til boligerne. Ejerlejlighed 04 får således en erstatning på 25,4 mio. kr. hvoraf 10,0 mio. kr. henlægges til finansiering af PCB-sanering og ombygning.

Tabel 2: Korrektion af købesum og finansiering af projektet på Betty Nansens Allé 51-53

Ændring af købesum (+=merudgift)	I mio. kr
Merudgifter (entrepriseudgifter, omkostninger, gebyr, moms m.m.)	26,6
Forøget lånoptagelse	-10,3
Forøget henlæggelse	-11,8
I alt reduktion af købesum	4,6

Den endelige købesum for ejendommen er således på 0,356 mio. kr. For at få et samlet billede af den overdragelsesøkonomi, der er knyttet til ejendommen, skal udbetalingen af erstatning på 25,4 mio. kr. til de kommunale almene boliger i ejerlejlighed 04 (jf. sag på MAG den 29. oktober 2018) også medregnes. Erstatningen anvendes dels til indfrielse af den eksisterende gæld i KommuneKredit, og dels til en yderligere henlæggelse på 10,0 mio. kr. til medfinansiering af byggeprojektet (jf. beskrivelse ovenfor). Det koster således Frederiksberg Kommune 25,0 mio. kr. at sælge ejendommen med de krav, der stilles i købsaftalen.

Allonge til købsaftalen

I den betingede købsaftale fremgår, at rækken af betingelser skal være afklaret frem mod skema B-godkendelse for de almene boliger og godkendelse af byggeprojektets totaløkonomi, hvorefter handlen bliver endelig.

Da FfB ikke har midler til at afholde eventuelle merudgifter til byggeprojektet alene er det imidlertid, på grund af de væsentlige usikkerhedselementer i projektet, nødvendigt at aftale hvordan risiko ved ekstraarbejder håndteres. Følgende indarbejdes derfor i en allonge til købsaftalen:

- Der er ved bortfald af betingelserne for købsaftalen indarbejdet 10% af entrepriseudgifterne til uforudsete udgifter i budgetterne ,
- Såfremt de uforudsete udgifter er lavere end 10%, resulterer dette i en lavere anskaffelsessum, og derved lavere huslejer end beregnet ved parternes godkendelse,
- Såfremt denne 10 % grænse nærmes (konstateret ved løbende budget-opfølgninger forelagt repræsentanter fra FfB og Frederiksberg Kommune i Styregruppen) aftales der en procedure for håndtering af projektjusteringer/besparelser hvor KAB som forretningsfører og rådgiverteamet fremkommer med oplæg, der kan kompensere for det opståede merforbrug, i det omfang det er muligt.
- Udtømmes mulighederne for kompenserende besparelser og der dermed konstateres et merforbrug, så finansieres det således:
 - For ejerlejlighed 01, 03 og 04 ved supplerende låneoptagelse og medfølgende lejeregulering eller ved yderligere korrektion af købesum (dette beslutes af Frederiksberg Kommune).
 - For ejerlejlighed 02 ved at de første 4 % af entrepriseudgifterne (svarende til 490 t.kr.) reguleres i grundkøbesummen. Eventuelt merforbrug udover denne grænse betales af bygherren FfB.
- Eventuelle ændringer af låneoptag og grundkøbesum godkendes endeligt af parterne ved skema C forelæggelse/godkendelse af endeligt byggeregnskab.

Udover at der indarbejdes ovenstående retningslinjer for håndtering af merudgifter i allongen til købsaftalen, så indarbejdes der også ændringer forårsaget af den ændrede juridisk-økonomiske konstruktion for ejerlejlighed 04 jf. sag på MAG den 29. oktober 2018.

Tidsplan for byggeprojektet

Tidsplanen er uændret siden Kommunalbestyrelsens behandling d. 11. juni 2018. Bygningen forventes således færdig til indflytning medio 2020. De borgere, som venter på at flytte ind i det nye tilbud, bor i øjeblikket flere forskellige steder. Nogle bor fortsat hjemme i aftalte løsninger selv om de nu er voksne og visiterede til et botilbud, nogle bor længere end forventet i de nedslidte botilbud og nogle er genhuset på Lioba (fra botilbuddet Betty på 5. sal af Betty Nansens Allé 51-53).

Myndighedsbehandling af projektet

Den 11. juni 2018 godkendte Kommunalbestyrelsen Skema A ansøgningen for etablering af 14 nye almene ældreboliger ved ombygning efter almenboliglovens regler om nybyggeri (ejerlejlighed 02). Kommunalbestyrelsen godkendte således disse boligens anskaffelsessum, afsatte bevilling til grundkapitaltilskud, gav tilsagn om lånegaranti og godkendte de foreløbige bolig- og lejestørrelser. Derudover gav kommunalbestyrelsen på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte.

Fordyrelsen af byggeprojektet påvirker ikke anskaffelsessum, grundkapitaltilskud og husleje for ejerlejlighed 02, idet der i stedet er foretaget en regulering af forholdet mellem købesum og projektudgifter (entreprise og omkostninger). Da anskaffelsessummen ikke overstiger den, der blev godkendt ved skema A behandlingen, anbefales det at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende FfBs skema B ansøgning for de almene ældreboliger i ejerlejlighed 2 jf. indstillingspunkt 6.

Kommunal godkendelse af og lånegaranti til ejerlejlighed 01, 03 og 04

Almene boligorganisationer kan erhverve eksisterende ejendomme med henblik på etablering af almene boliger. En sådan ejendomserhvervelse skal godkendes af kommunen, og kommunen skal i den forbindelse påse, at gældende regler er overholdt – herunder at finansieringen er forsvarlig og realistisk på langt sigt. Kommunalbestyrelsen kan endvidere yde garanti for lån til almene foreningers tilvejebringelse af lokaler til servicealer og botilbud.

Det er i projektet aftalt, at Frederiksberg Kommune stiller garanti for de støttede og ustøttede lån, som optages til finansiering af køb, renovering og ombygning af ejerlejlighed 01 (servicearealer), ejerlejlighed 03 (botilbud efter serviceloven) samt ejerlejlighed 04 (renovering og ombygning af eksisterende almene plejeboliger), for dermed at kunne optage de billigst mulige lån. Idet anskaffelsessummen i de pågældende tre ejerlejligheder er ændrede siden Kommunalbestyrelsens behandling af økonomien den 11. juni 2018, er der behov for at godkende følgende ændringer:

- Ejerlejlighed 01: Servicearealer (andel af stuen, og 2.-7. sal):

Anskaffelsessummen for servicearealerne er forøget med 3,060 mio. kr. til 32,052 mio. kr. ekskl. moms. som finansieres fuldt ud ved optagelse af ustøttet realkreditlån med kommunegaranti.

- Ejerlejlighed 03: botilbud bestående af 32 boliger efter Serviceloven (andel af stuen samt 2.-4 sal)

Anskaffelsessummen for botilbuddet er forøget med 6,541 mio. kr. til 43,182 mio. kr. delvist inkl. moms. Idet der overdrages henlæggelser til vedligehold på 2,600 mio. kr. til ejerlejligheden, skal der optages ustøttet realkreditlån på 40,582 mio. kr. med kommunegaranti

- Ejerlejlighed 04: renovering og ombygning af de tidligere kommunale almene plejeboliger (5.-7. sal).

Anskaffelsessummen for de almene plejeboliger er forøget med 8,785 mio. kr. til 42,539 mio. kr. inkl. moms. Der optages ustøttede realkreditlån med kommunegaranti på ca. 7,3 mio. kr. Derudover har FfB fået tilsagn om at optage et støttet lån til E04 svarende til restgælden på det støttede lån, der oprindeligt var optaget i KommuneKredit, og et støttet lån til PCB-saneringen (i alt ca. 21,5 mio. kr.). Frederiksberg Kommune stiller også garanti for de støttede lån. I alt er lånegarantien forøget med ca. 3,2 mio. kr. siden seneste godkendte status (KB den 11. juni 2018).

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at de tilpasninger af projektets økonomi, som forelægges i nærværende sag, er nødvendige for at etablere et velfungerende tilbud til borgerne og for at etablere et tilbud som samtidig bliver en positiv tilføjelse til det nye bymæssige miljø omkring Betty Nansens Allé.

Den ansøgte anskaffelsessum for almene ældreboliger opført efter reglerne for nybyggeri og de opgjorte anskaffelsessummer for renoverings- og moderniseringsarbejder, herunder udgifter til etablering af servicearealer giver ud fra forvaltningens erfaringstal ikke anledning til bemærkninger og anskaffelsessummen for ældreboligerne afviger ikke fra det gældende maksimumsbeløb.

Den endelige købesum for ejendommen justeres med sagen til i alt 0,356 mio. kr. For at få et samlet billede af den overdragelsesøkonomi, der er knyttet til ejendommen, skal udbetalingen af erstatning på 25,4 mio. kr. til ejerlejlighed 04 (jf. sag på MAG d. 29. oktober 2018) også medregnes. Det koster således Frederiksberg Kommune 25,0 mio. kr. at sælge ejendommen med de krav, der stilles i købsaftalen. Det er især ejendommens PCB-forurening, og kravet om ombygning af tre etager almene boliger, som allerede har opnået støtte og optaget lån til ombygning ved oprettelsen i 2001 (ejerlejlighed 04), som udfordrer projektets økonomi. Samlet set er vurderingen, at salgsprisen svarer til markedsprisen for ejendommen med de krav til ombygning, der er fastsat i udbudsmaterialet og købsaftalen.

Ved Kommunalbestyrelsens beslutning om salg af ejendommen til Frederiksberg Forenede Boligselskaber indgik det som en forudsætning, at den årlige maksimale leje er 1.398 kr. pr. m². Denne forudsætning er ændret for at skabe bedre finansiering i projektet. Den nye husleje på 1.500 kr. pr. m² giver øgede kommunale driftsudgifter til servicearealer og botilbud efter Serviceloven, men projektet vurderes fortsat at være en bedre økonomisk løsning end de nuværende botilbuds-løsninger og/eller køb af udenbys pladser.

Endvidere vil beboerne i de almene plejeboliger, og i et vist omfang også beboerne i botilbud efter Serviceloven, få højere huslejer på op mod 1.500 kr. pr. m². Det vurderes imidlertid stadig at være et huslejeniveau, som målgruppen kan betale.

Ejendommen Betty Nansens Allé er omfattet af byplanvedtægt nr. 10A + tillæg. Den foreslåede ombygning og fremtidige anvendelse af bygningen vurderes at holde sig inden for rammerne af byplanvedtægten + tillæg. Der er givet byggetilladelse til projektet. Der vil imidlertid i forbindelse med det forventede byggeri af plejecenter på Betty Nansens Allé 16 i 2018/2019 blive udarbejdet en ny lokalplan, der for at sikre sammenhæng i byrummet imellem bygningerne på Betty Nansens Allé også vil inkludere Betty Nansens Allé 51-53. Lokalplanen vil dog ikke kræve bygningsmæssige ændringer af de allerede vedtagne projekter på Betty Nansens Allé.

Det følger af reglerne om støtte til etablering af almene boliger, at byggearbejderne i forbindelse med etableringen af almene boliger skal udbydes under iagttagelse af de udbudsregler, der gælder ved almindeligt offentlig/kommunalt byggeri, dvs. enten tilbudsloven eller udbudsdirektivet. KAB har overfor forvaltningen bekræftet, at de som forretningsfører for FfB har sendt projektet på Betty Nansens Allé 51-53 i offentligt udbud.

Økonomi

Siden godkendelsen af den betingede købsaftale for Betty Nansens Allé 51-53 (KB, den 10. oktober 2016) er de økonomiske konsekvenser af salget delvist indarbejdet i 2. forventet regnskab for 2018 og ifm budgetprocessen for 2019. De økonomiske konsekvenser omfatter salgsindtægten, erstatning til de kommunale almene plejeboliger, korrektion af deponeringsbeløbet, afsættelse af budget til det kommunale grundkapitalindskud, garantistillelse for FFb's lån mv., samt udbetaling af hensatte midler.

Resultatet i forbindelse med konkretisering af projektøkonomien har bevirket, at købesummen reduceres fra 5,0 mio. kr. til 0,4 mio. kr. Frederiksberg Kommune har en eksisterende gæld i ejendommen på 15,4 mio. kr. inkl. indfrielsesomkostninger, som indfries af kommunen pr. 31.12.2018. Bevilling hertil er søgt i sag vedr. erstatning til de kommunale almene boliger (5.-7. etage) (jf. sag på MAG d. 29. oktober 2018).

På kommunens balance, under anlægsaktiver, er ejendommen pr. ultimo 2017 indregnet med en værdi på i alt 34,2 mio.kr. I forbindelse med et salg af ejendommen til en salgssum på 0,4 mio.kr. vil kommunens egenkapital således blive forværret med 33,8 mio.kr.

I tabel 3 nedenfor ses den forventede grundkøbesum, samlet anskaffelsessum og deponeringspligt for hver af de fire ejerlejligheder.

Tabel 3: Grundkøbesum, samlet anskaffelsessum og deponeringspligt (angivet i 1000. kr.)

	E01 Serviceareal i hele bygningen	E02 1. sal	E03 2.-4. sal	E04 5.-7. sal	Hele bygningen I alt
Grundkøbesum	-1.485	2.561	-720	-	356
Entrepriseudgifter	32.951	13.650	36.744	33.908	117.254
Administrative omkostninger	7.990	3.884	10.141	8.148	30.162
Gebyrer	318	360	206	483	1.367
Tilslutningsafgifter	150	210			360
Momsfradrag	-7.872		-3.189		-11.062
Samlet anskaffelsessum	32.052	20.665	43.182	42.539	138.438
<i>Deponeringspligtigt beløb</i>	<i>32.052</i>		<i>43.182</i>		<i>75.233</i>

Deponering

Frederiksberg Kommune lejer servicearealer (E01) og botilbuddet (E03) af FFb, og i den sammenhæng skal kommunen deponere et beløb svarende til anskaffelsessummen, som pt. er opgjort til 75,2 mio. kr. Beløbet deponeres i takt med ombygningen, og den skønnede periodisering af deponeringen fremgår af nedenstående tabel. I forhold til den senest godkendte økonomi (KB d. 11. juni 2018) er den forventede deponeringssum således forøget med 9,6 mio. kr.

Tabel 4: Deponering for ejerlejlighed 1 og 3 (angivet i 1.000 kr.)

År	Budgetteret deponeringssum	Deponeringspligtigt beløb (okt. 2018)	Ændring
2018	3.807	4.364	557
2019	43.758	50.158	6.400
2020	18.069	20.712	2.643
I alt	65.634	75.233	9.599

Finansiering

Kommunens udgift til grundkapitallån til 14 almene ældreboliger, der etableres efter reglerne om nybyggeri af almene boliger (E02), er ud fra det gældende maksimumsbeløb for almene byggerier med byggestart i 2018 beregnet til 2,066 mio. kr. Udgiften til grundkapitalindskud blev bevilget i forbindelse godkendelse af skema A, ligesom der er givet tilsagn om kommunegaranti til den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi.

Finansieringen af ombygning og renovering af 30 almene plejeboliger (E04) sker både via henlæggelser (13,7 mio. kr.) og følgende lån (i alt estimeret til 28,819 mio. kr.):

- de 30 almene boliger har fået tilsagn om at optage et støttet lån svarende til den restgæld, som indfries inden overdragelsen. Lånet er på særlige vilkår svarende til vilkårene for det lån Frederiksberg Kommunes oprindeligt

- optog i Kommune Kredit ved oprettelsen af de almene boliger. Der gives 100% kommunegaranti for dette lån.
- de 30 almene boliger optager et støttet lån til PCB-sanering (estimeret til 6,232 mio. kr.) . Der gives 100% kommunegaranti for dette lån, men også en regaranti fra Landsbyggefonden på 50% af hovedstolen. Ydelsen på lånet finansieres af Landsbyggefonden som støtte til PCB-saneringen.
 - almindeligt ustyttet lån til restfinansieringen med 100% kommunegaranti.

Endvidere stilles der kommunegaranti for de ustyttede realkreditlån, som FfB optager mhp. at finansiere renovering og ombygning af servicearealerne (E01), 32 botilbudspladser efter Lov om social service (E03) og en del af finansieringen af de almene plejeboliger (E04). Den endelige opgørelse af kommunegarantien kan ske, når byggeriet er afsluttet og lånene er opgjort.

Støtte

Frederiksberg Kommune vil modtage støttesagsgebyr på 2,5 o/oo af anskaffelsessummen for 14 nye almene boliger og for servicearealet. Gebyret er foreløbigt beregnet til at udgøre 0,142 mio.kr. og betales ved afslutning af byggeriet og fremsendelsen af skema C.

Frie henlæggelsesmidler

Til finansieringen af FfB's renovering skal der gøres brug af kommunens hensatte midler til vedligeholdelse af ejendommen som i alt udgør ca. 6,3 mio. kr., fordelt med 3,7 mio. kr. til ejerlejlighed 04 (5.-7 etage) og 2,6 mio. kr. til ejerlejlighed 03 (2.-4. etage). Dette beløb er optaget som kortfristet gæld på kommunens balance. Der skal anmodes om udgiftbevilling på 6,3 mio.kr. på kontoen for kortfristet gæld (frie henlæggelsesmidler). Udbetalingen af henlæggelserne vil i den forbindelse nedbringe den kortfristede gæld tilsvarende.

Opsummering - sagens forventede kasseeffekt

Nedenstående tabel opsummerer ændringerne i det forventede kassetræk i forhold til både forudsætningerne ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af sagen den 11. juni 2018, og det budgetterede.

Tabel 5: Ændringer i forventet kassetræk (angivet i 1000 kr.)

	U/I	Skema A behandling (maj 2018)	Skema B Behandling (oktober 2018)	Ændring siden skema A behandling	Indarbejdet i budget	Nødvendig budgetkorrekti on
Indfrielses af gæld	U	15.685	0	-15.685	0	0
Grundkapitalindskud	U	2.066	2.066	0	2.066	0
Frie henlæggelsesmidler	U	4.500	6.300	1.800	0	6.300
Deponering	U	65.633	75.233	9.600	65.634	9.599
Salgsindtægt	I	-4.969	-356	4.613	0	-356
I alt - udgifter	U	87.884	83.599	-4.285	67.700	15.899
I alt - Indtægter	I	-4.969	-356	4.613	0	-356
I alt - netto	N	82.915	83.243	328	67.700	15.543

I sagen fra juni 2018 var der forudsat et samlet kassetræk på 82,9 mio. kr., mens der alene var budgetteret med udgifter til deponering og grundkapitalindskud på i alt 67,7 mio. kr. idet alle andre beløb var forbundet med en høj grad af usikkerhed.

På nuværende tidspunkt forventes der et samlet kassetræk på 83,2 mio. kr., hvilket er et forøget kassetræk på ca. 15,5 mio. kr. i forhold til det budgetterede som væsentligst skyldes merudgifter til deponering 9,6 mio.kr. og forøget henlæggelser til renovering og vedligeholdelse på 6,3 mio.kr som , indstilles til bevilling i nærværende sag.

Tabel 6 nedenfor viser periodiseringen af det forøgede kassetræk på 15,5 mio. kr. i forhold til det budgetterede fordelt i perioden 2018 til 2020.

Tabel 6: Periodisering af kassetræk (angivet i 1000 kr.)

	2018	2019	2020	I alt
Kassetræk	12.374	50.158	20.712	83.243
Budget	5.873	43.758	18.069	67.700
Afvigelse	6.501	6.400	2.643	15.543

Jf. sag på Magistraten d. 29. oktober 2018 udbetaler Frederiksberg Kommune en erstatning til de kommunale almene plejeboliger (5.-7. etages) på 25,4 mio. kr. forinden overdragelsen til FfB. Den almene forening anvender dels erstatningen til indfrielse af gæld i KommuneKredit på 15,4 mio. kr. og dels 10,0 mio. kr. til yderligere henlæggelser til PCB-renovering og ombygning til ny målgruppe. Erstatningen og indfrielsen af gælden er således ikke indarbejdet i ovenstående kassetræk, idet det håndteres i særskilt sag, hvoraf det fremgår, at der i primokassebeholdningen for budget 2019 allerede var indarbejdet en forventning om lånefrielse på 15,7 mio. kr.

For at give et samlet overblik er der imidlertid i nedenstående tabel vist det forventede kassetræk når økonomien både i forbindelse med nærværende sag om det samlede byggeprojekt på Betty Nansens Allé 51-53 og økonomien fra sagen om erstatning (MAG den 29. oktober 2018) indregnes.

Tabel 7: Ændringer i forventet kassetræk for sag om byggeprojekt på Betty Nansens Allé 51-53 og sag om erstatning til E04 (angivet i 1000 kr.)

		2018	2019	2020	I alt
Budget		5.873	43.758	18.069	67.700
Forventet kassetræk	Status godkendt af KB 11. juni 2018	21.089	43.758	18.069	82.916
	Ny status oktober 2018 (godkendelse af økonomi)	37.774	50.158	20.712	108.644
	- Sag: Status på salg, ombygning og renovering af i	12.374	50.158	20.712	83.244
	- Sag om erstatning (E04)	25.400			25.400
Forventet merkassetræk dd.	Ift. indarbejdet i budget	31.901	6.400	2.643	40.944
	Ift. status godkendt af KB 11. juni 2018	16.685	6.400	2.643	25.728

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Socialudvalget, M, K.

Bilag

Ejer 1 Skema B Serviceareal.pdf

Ejer 2 Skema B 14 plejeboliger.pdf

Ejer 4 Skema B 30 plejeboliger

Ejer 3 Skema B 10 boliger med moms.pdf

Ejer 3 Skema B 22 boliger uden moms.pdf