

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 19-02-2018

Mødedato Mandag d. 19. februar 2018 kl. 18:30

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Skolen på Grundtvigsvej - opfølgning på skoleforligsdokumenter.....	4
Strategi for salg af beboelsesejendomme.....	7
Lukket.....	11

Punkt 16: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Punkt 17: Skolen på Grundtvigsvej - opfølgning på skoleforligsdrøftelser

82.00.00-G01-1-17

Resume

I forlængelse af møde i Skoleforligskredsen den 29. januar 2018, forelægges bevillingssag vedrørende Skolen på Grundtvigsvej, i forhold til at sikre den nødvendige kapacitet og udeareal. Projektet indebærer en udvidelse af lokalekapaciteten med 4 basislokaler og nogle mindre grupperum samt en udvidelse af udearealet, så kapacitetsudfordringen på Skolen ved Grundtvigsvej hermed løses.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Børne- og Ungeområdet indstiller til Undervisningsudvalget,

1. at rådighedsbeløbet i 2018 vedr. anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" opskrives i 2018 med 5,93 mio. kr., med modpost på den negative anlægspulje, således at det samlede rådighedsbeløb udgør 6,3 mio. kr. i 2018, finansieret af:
 1. fremrykning på 0,5 mio. kr. fra 2019 på samme projekt,
 2. uforbrugt rådighedsbeløb på 2 mio. kr. på anlægsprojekt "Tilpasning af kapacitet demografisk behov" under Børneudvalget, der lægges i kassen i forbindelse med Anlægsoverførselssag
 3. fremrykning af afledt drift på projektet på 3,43 mio. kr., jf. indstillingspind 2
2. at afledt drift til projektet "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" forøges med 1,74 mio. kr. i 2018 under Undervisningsudvalget med modpost på usikkerhedspuljen, og finansieret af fremrykning af afledt drift til projektet på 0,031 mio. kr. i 2019, 2,213 mio. kr. i 2020, 1,213 mio. kr. i 2021 samt 1,713 mio. kr. i 2022 under Bolig- og Ejendomsudvalget,
3. at rådighedsbeløb i 2019 vedr. anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" nedskrives med 3,2 mio. kr. med henvisning til finansiering af etablering af areal ud mod Bianco Lunos Allé (Magistraten 4/12-2017 pkt. 534).

Børne- og Ungeområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Skoleforligskredsen mødtes mandag den 29. januar 2018 med henblik på at drøfte Skolen på Grundtvigsvej, dels status i skolebyggeriet og dels de tidligere præsenterede udvidelsesmuligheder i forhold til at sikre lokalekapacitet og udeareal. Denne sag vedrører de bevillingsmæssige konsekvenser i forhold til lokalekapacitet og udeareal.

Notat med status forelagt skoleforligskredsen er vedhæftet som lukket bilag.

Nedenfor fremgår oversigt over de elementer der indgår i etableringen af den nødvendige ekstra lokalekapacitet og ekstra udeareal, for i alt 11,75 mio. kr. (9,5 + 2,25 mio. kr.):

Anlæg, mio. kr., 2018 pris- og lønniveau	2018
Etablering af areal ud mod Bianco Lunos Alle	3,2
Køb og etablering af legeareal	6,3
I alt, anlægsudgifter	9,5
Drift, mio. kr., 2018 pris- og lønniveau	2018
Ombygning Dyrslægevej 1	1,0
Inventar Dyrslægevej 1	0,5

Inventar og indretning af tumlesal	0,5
Pullerter Henrik Steffenssensvej / Grundtvigsvej	0,25
Leje af Dyrslægevej (afholdes indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme, anslået udgift på 417 t.kr. årligt)	
I alt, driftsudgifter	2,25

Der er i det oprindelige projekt afsat 8,8 mio. kr. til etablering af ekstra lokalekapacitet på Skolen på Grundtvigsvej.

Forvaltningen indstiller, at supplere disse midler med ledige midler jf. nedenstående beløb markeret med fed, således at den samlede disponible ramme bliver på 11,75 mio. kr.

Supplerende finansiering sikres ved ledige anlægsmidler under Børneudvalgets anlægsramme vedr. fraflytningsudgifter til udfaset lejemål "Tilpasning af kapacitet til demografisk behov" og mindreforbrug på et anlægsprojekt under Undervisningsudvalget "Pavillon på Skolen på Duevej" på 0,374 mio. kr.

Med hensyn til driftsmidler har Skolen på Grundtvigsvej (inklusive sfo og klub) i forbindelse med 3. forventet regnskab 2017 fået bevilget planlagt overførsel fra 2017 til 2018 på 2,31 mio. kr., hvoraf 1,65 mio. kr. er til færdigindretning af bygning og udeareal, der er blevet forsinket som følge af byggeriet. Ud af de øvrige midler forventes skole, sfo og klub at kunne bidrage med 0,5 mio. kr. Lejeudgiften til Dyrslægevej, anslået 417 t.kr. pr. år, foreslås finansieret af Undervisningsudvalgets driftsbudgetramme.

Anlæg, mio.kr., 2018 pris- og lønniveau - afsat rådighedsbeløb	2018	2019	2020	2021	2022	Overslag samlet
Anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej"		3,7				3,7
Ledige midler anlægsprojekt "Tilpasning af kapacitet til demografisk behov" under Børneudvalget	2,0					2,0
Mindreforbrug anlægsprojekt "Pavillon Skolen på Duevej"	0,37					0,37
I alt, finansiering anlæg	2,37	3,7				6,07

Drift, mio.kr., 2018 pris- og lønniveau - afsat	2018	2019	2020	2021	2022	Overslag samlet
Afledt drift anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" under Bolig- og Ejendomsudvalget		0,03	2,21	1,21	1,71	5,17
Planlagt overførsel af driftsmidler fra 2017 til 2018 Skolen på Grundtvigsvej	0,5					0,5
Supplerende midler drift indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme	0,01					0,01
I alt finansiering drift	0,51	0,03	2,21	1,21	1,71	5,68

I alt finansiering svarende til 11,75 mio. kr. (6,07 + 5,68 mio. kr.).

Det foreslås, at de nødvendige bevillinger fremrykkes til 2018, således at der er rådighedsbeløb på 9,5 mio. kr. på anlæg, og at der er 2,25 mio. kr. under Undervisningsudvalgets driftsramme.

Dertil foreslås, at der gives en anlægsbevilling på 3,2 mio. kr., således at etableringen af legearealet på det lejede areal ud mod Bianco Lunos Allé kan etableres.

Økonomi

Der er i forbindelse med budget 2018 afsat 8,87 mio. kr. til ekstra kapacitet til Skolen på Grundtvigsvej, 3,7 mio. kr. på anlæg og 5,17 mio. kr. på drift. På Undervisningsudvalgets møde den 5. februar, blev der indstillet til Magistraten (Omprioritering af midler vedr. Skolen på Duevej), at opskrive rådighedsbeløbet på anlægsprojektet med 0,374 mio. kr., med henvisning til mindreforbrug på det afsluttede anlægsprojekt "Pavillon på Skolen på Duevej". Det samlede rådighedsbeløb udgør derfor 4,074 mio. kr., såfremt Magistraten tiltræder indstillingen fra Undervisningsudvalget.

Herudover blev der på Magistratsmøde den 4. december 2017 indgået lejekontrakt samt afsat 3,2 mio. kr. i 2018 til udvidelse af skolegården (etablering af areal ud mod Bianco Lunos Allé) med modpost på den negative anlægspulje, og det blev besluttet, at finansiering heraf skulle afklares frem mod 1. forventet regnskab.

Det foreslås at:

1. 3,2 mio. kr. af rådighedsbeløbet i 2019 vedr. anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" finansierer etableringen af areal ud mod Bianco Lunos Allé,
2. at resterende rådighedsbeløb på 0,5 mio. kr. fremrykkes fra 2019 til 2018 vedr. anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej",
3. at der gives rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. i 2018 til anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej", finansieret af uforbrugt rådighedsbeløb på anlægsprojekt "Tilpasning af kapacitet demografisk behov" under Børneudvalget, der lægges i kassen i forbindelse med anlægsoverførselssag,
4. at der fremrykkes afledt drift på 5,17 mio. kr. fra Bolig- og Ejendomsudvalgets driftsramme i årene 2019-2022 til Undervisningsudvalget i 2018, heraf 3,43 mio. kr. som rådighedsbeløb på anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" og 1,74 mio. kr. til Undervisningsudvalgets driftsramme,

Således udgør rådighedsbeløbet på anlægsprojekt "Ekstra kapacitet Skolen på Grundtvigsvej" 6,3 mio. kr. i 2018. Rådighedsbeløb på anlægsprojektet "Udvidelse af skolegård ved Skolen på Grundtvigsvej" (udvidelse af areal ud mod Bianco Lunos Allé) udgør 3,2 mio. kr. i 2018. Der er herudover afsat 1,74 mio. kr. i driftsmidler, som vil blive suppleret af overførte driftsmidler på 0,5 mio. kr. fra skolens eget budget, som vil indgå i finansieringen af ombygning og køb af inventar til Dyrslægevej 1 og tumlesal, samt opsætning af pullerter på Henrik Steffensens Vej/Grundtvigsvej. Herudover vil leje af dyrlægevej 1 afholdes indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme. Lejen er anslået til at udgøre 0,417 mio. kr. årligt.

Der vil senere blive forelagt bevillingssager vedr. køb og etablering af legeareal samt indgåelse af lejekontrakt for Dyrslægevej 1, hvor finansiering heraf indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme vil blive konkretiseret.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Undervisningsudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget og Magistraten den 19. februar 2018 og Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2018.

Bilag

bevillingsskema - Skolen på Grundtvigsvej

Punkt 18: Strategi for salg af beboelsesejendomme

00.01.00-A01-203-15

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2017 at sælge kommunens beboelsesejendomme. Nærværende sag foreslår en strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme under hensyntagen til kommunens behov for anvisningsboliger til udsatte borgere i kommunen. Magistraten skal på den baggrund træffe beslutning om strategien for salget af kommunens beboelsesejendomme.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog strategien til efterretning.

Indstilling

Direktionen indstiller til Magistraten,

1. at der gennemføres en markedsdialog mhp. at afklare mulighederne for og konsekvenser af et salg af de kommunale beboelsesejendomme, og

2. at der på baggrund af markedsdialogen forelægges en ny sag for Magistraten inden sommer.

Direktionen indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget samt Socialudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Magistraten udsatte den 5. februar 2018 sagen efter drøftelse. Forvaltningen kan på baggrund af drøftelsen anbefale, at der gennemføres en markedsdialog med både almene boligorganisationer og mulige private købere for at belyse de konkrete muligheder for og konsekvenserne ved salg af kommunale beboelsesejendomme.

Resultaterne af markedsdialogen vil kunne forelægges Magistraten i en ny sag, der desuden redegør for konsekvenserne for forskellige beboergruppers økonomi. Sagen kan endvidere belyse, hvordan udfordringerne i de kommunale boligejendomme kan håndteres, hvis ejendommen fastholdes i kommunalt regi, herunder de vedligeholdelsesmæssige og øvrige økonomiske konsekvenser. Sagen vil desuden beskrive udvikling af den kommunale anvisning.

Forvaltningen forventer, at markedsdialogen kan gennemføres i marts og april, og at nye sag inkl. undersøgelser og beregninger kan være klar til forelæggelse for Magistraten inden sommer.

Tidligere sagsfremstilling

Sagen om strategi for salg af beboelsesejendomme blev behandlet på Magistraten den 12. juni 2017 som lukket punkt. Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at opdele sagen i en åben sag med lukket bilag. Desuden blev forvaltningen anmodet om at angive vedligeholdelsesstandarden i kommunens ejendomme samt angive, hvilke ejendomme der foreslås solgt i første omgang. Disse anmodninger er besvaret i nærværende sag og i den lukkede sag om "Proces for salg af beboelsesejendomme".

Baggrund

Frederiksberg Kommune ejer i dag 15 beboelsesejendomme. Beboelsesejendommene indeholder 708 boliger, som bl.a. anvendes til anvisning af boliger til hjemløse og andre udsatte borgere. Der er en fraflytningsfrekvens på gennemsnitligt 8,5 pct. årligt, dvs at kommunen har mulighed for at anvise gennemsnitlig 60 boliger om året til husvilde efter kommunens retningslinier herfor. I ca. 50 af lejemålene foregår anvisning på midlertidige institutionslignende vilkår eller aktiviteter knyttet til boligsocialt arbejde. Der er i dag ansat 10 viceværter til at servicere og administrere beboelsesejendommene og deres beboere. Viceværterne varetager ligeledes opgaver for plejecentrene, svarende til ca. 2 årsværk.

Ejendommene ligger over hele Frederiksberg Kommune, dog med en koncentration omkring den vestlige del af Finsensvej. Det betyder, at der således er relativt mange potentielt udsatte borgere indenfor et begrænset geografisk område, hvilket har skabt og fortsat skaber en del sociale problemer. Det har ført til overvejelser omkring, hvorvidt boligpolitikken og ejerskabet af beboelsesejendomme kunne anvendes strategisk til at skabe større social bæredygtig på Frederiksberg. Konkret går overvejelserne på, om der er muligt at skabe en større geografisk spredning af anviste husvilde til de kommunale boliger, end tilfældet er i dag.

Dertil kommer, at en del af de kommunale beboelsesejendomme er nedslidte i en sådan grad, at det vil kræve betydelige investeringer at bringe vedligeholdelsestilstanden op til nutidig standard. Grundet reglerne om omkostningsbestemt husleje, der er gældende i 14 af kommunens beboelsesejendomme, og reglerne for det lejedes værdi, der er gældende for den sidste ejendom, er det ikke muligt i forlængelse af renoveringen at lade huslejen stige. Derfor vil det kræve betydelige kommunale investeringer at nedbringe vedligeholdelsesterslæbet i beboelsesejendommene, hvilket i givet fald skal finansieres via budgetudvidelser.

På den baggrund besluttede man i budgetaftalen for 2017 at igangsætte initiativer for at optimere kommunens ejendomsportefølje, herunder at sælge kommunens beboelsesejendomme og at sikre en socialt bæredygtig by. Af aftaleteksten fremgår det:

”Frederiksberg Kommunes bygninger skal skabe størst mulig værdi for borgerne, og derfor er det vigtigt løbende at tilpasse ejendomsporteføljen. Salg af ejendomme er en del af en samlet strategi for optimering og effektivisering af anvendelsen af kommunens ejendomme, og salg af aktiver uden kommunal anvendelse kan således bidrage med kapital til andre vigtige funktioner. Partierne er derfor enige om at fremskynde salg af ejendomme, som vurderes at understøtte strategien. Der er også enighed mellem partierne om, at Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme søges afhændet til en ekstern boligorganisation, idet Frederiksberg Kommunes behov for anvisning af boliger til borgere med akutte behov af sociale årsager, som minimum forudsættes opretholdt. Samtidig vil det gøre det muligt at skabe en mere social bæredygtig fordeling af de kommunalt anviste beboere. Endelig ønsker partierne også at fremrykke denne overgang til alternativt ejerskab for de kommunale beboelsesejendomme mest muligt.

På baggrund af ovenstående aftaletekst har forvaltningen undersøgt relevante forhold i tilknytning til ønsket om at sælge kommunens beboelsesejendomme til en ekstern boligorganisation, for samtidig at

- opretholde anvisningsretten til særligt sårbare borgere med akutte boligbehov,
- skabe en mere bæredygtig fordeling af de kommunalt anviste beboere og
- optimere kommunens aktivmasse og bidrage med kapital til kommunale formål”.

Opretholdelse af det samme antal anvisningsboliger

Kommunen godkender kun familier/enlige med børn og med helt særlige behov for støtte, borgere i botilbud/herberg/krisecenter, veteraner, løsladte fra fængsler eller flygtninge til en husvildebolig, der anvises i de kommunale ejendomme eller i den kommunale anvisning til almene boliger..

Udover de 660 kommunale lejemaal anviser kommunen således årligt borgere til ca. 110 boliger, som ikke er kommunalt ejede. Disse fordeler sig på ca. 30 boliger, der anvises gennem Frederiksberg Boligfond og ca. 80 almene familieboliger gennem almene boligorganisationer. Der er 4.273 almene familieboliger i alt på Frederiksberg.

For at kommunen kan varetage den sociale boliganvisning mest hensigtsmæssigt efter et salg af én eller flere af kommunens ejendomme, er det afgørende, at kommunen har anvisningsret til samme antal anvisningsboliger. Det kan eksempelvis forsøges sikret gennem et salgsvilkår om, at en køber skal give kommunen ret til at anvise borgere til den solgte ejendom eller alternativt i andre boliger i kommunen, hvilket kan sikre en bredere anvisning i byen.

Hvis der fx sælges en ejendom med 36 lejemaal, skal kommunen således som udgangspunkt sikres en anvisningsret til ca. 3 lejemaal årligt i enten den solgte ejendom eller i andre ejendomme, svarende til den nuværende gennemsnitlige fraflytningsprocent på 8,5 % i de kommunalt ejede beboelsesejendomme. Såfremt der stilles krav om anvisning til en køber af en ejendom – enten i den solgte ejendom eller andre steder i kommunen anbefales det, at der tinglyses en deklaration på de pågældende ejendomme med vilkårene for anvisningen for at sikre kommunens ret. Det samme gælder en evt. ret til at anvende et antal boliger til boligsocialt arbejde. Ligeledes kan det fremgå af deklarationerne, hvilke erstatningsretlige konsekvenser det har for køberen at misligholde en indgået aftale om anvisning.

Sikring af alternative anvisningsboliger

Såfremt det ikke er muligt at sælge en eller flere af ejendommene med et vilkår om anvisningsboliger i en størrelse og et huslejeniveau, som de kommunalt anviste borgere kan betale, skal anvisningsboligerne sikres på anden vis. Det samme gælder, hvis det viser sig, at beboerne i ejendommen(e) vælger at købe ejendommen(e) i henhold til reglerne om tilbudspligt, da kommunen i så fald ikke kan stille krav om anvisning, da der kun kan bo andelshavere i en andelsboligforening.

For at imødegå denne usikkerhed foreslås det at understøtte den samlede proces ved at skaffe anvisningsboliger med en form for sikring mod utilsigtede konsekvenser i form af tab af anvisningsmuligheder. Den alternative sikring af anvisningsboliger kan fx bestå af allerede planlagte projekter vedrørende "etablering af 100 nye almene familieboliger" med 25% kommunal anvisning, der lå i forlængelse af den ekstra anvisning af flygtninge i rammeaftalen med de almene boligorganisationer. Ligeledes kan en eventuel overskydende mulighed for kommunal anvisning ved etablering af almene familieboliger til flygtningeformål med 100% kommunal anvisning indgå. Endelig kan en anden form for sikring være, at en andel af salgsprovenuet ved salg af beboelsesejendommene anvendes til grundkapitaltilskud til etablering af yderligere almene familieboliger.

Det bemærkes, at udfordringerne med at opretholde antallet af anvisningsboliger ikke kan løses ved, at kommunen selv erhverver nye beboelsesejendomme. I henhold til kommunalfuldmagten er det ikke en lovlig kommunal opgave at sørge for boliger til kommunens borgere. Et salg af kommunens beboelsesejendomme kan således heller ikke ”fortrydes” ved, at kommunen erhverver nye beboelsesejendomme og udlejer billige boliger til de anviste borgere.

Social bæredygtig fordeling & boligsocialt arbejde

Et af de bærende elementer i strategien for optimering og effektivisering af anvendelsen af Frederiksberg Kommunes ejendomme er, at det sker inden for rammerne af Frederiksbergstrategien med vægt på at udbygge og styrke den sociale bæredygtighed. Det betyder både, at kommunen kan leve op til sine forpligtigelser i forhold til anvisning af boliger til de mest udsatte, men også at der sker en bæredygtig og hensigtsmæssig fordeling af de anviste borgere.

Udover at det skal vurderes, hvor de eventuelt nye anvisningsboliger er beliggende, skal det også vurderes, hvorvidt de ca. 50 kommunale boliger, som anvendes til institutionslignende anvisning på midlertidige vilkår eller aktiviteter knyttet til boligsocialt arbejde, fortsat skal huse disse aktiviteter efter et salg.

For hver ejendom, der sælges, bør der tages konkret stilling til, hvordan og hvor aktiviteterne skal fortsætte. Da de boliger, der anvendes til institutionslignende anvisning på midlertidige vilkår samt boligsocialt arbejde, er samlet i 2-4 konkrete ejendomme, er det vigtigt, at det er i forbindelse med salg af disse ejendomme, at de ca. 50 boligers fremtidige vilkår afklares. Det er her ikke entydigt, at en fuld spredning i byen er hensigtsmæssig, da der typisk er medarbejdere knyttet til hver "institution".

Udover at salget af beboelsesejendommene gerne skulle sikre minimum samme anvisningsret som i dag samtidig med, at der sker en mere bæredygtig fordeling geografisk i byen, så er et væsentligt mål med salget at optimere kommunens aktivmasse, dvs. at tilpasse kommunens ejendomsportefølje, så der skabes størst mulig værdi for borgerne og dermed kapitalisere den store værdi, ejendommene udgør ved at opnå en attraktiv salgspris.

Potentielle købere af kommunens beboelsesejendomme

Både almene boligorganisationer og private er potentielle købere til kommunens beboelsesejendomme.

Mens de private købere ikke er undergivet restriktioner ved køb af fast ejendom, skal en almen boligorganisation opfylde en række betingelser for at kunne erhverve eksisterende beboelse. Hvis kommunen sælger til private købere, skal det ske ved et offentligt udbud. Hvis kommunen sælger til en almen boligorganisation, kan det ske uden offentligt udbud, dog skal en række betingelser være opfyldt.

Almene boligorganisationers køb af eksisterende fast ejendom

Almene boligorganisationers kerneaktiviteter omfatter bl.a. opførelse, udlejning, administration, vedligeholdelse og modernisering af almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Dog kan en almen boligorganisation som sideaktivitet erhverve eksisterende private ejendomme, herunder private og kommunale udlejningsejendomme samt parcelhuse, med henblik på etablering af boliger, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter.

Almene boligorganisationers erhvervelse af ejendomme kan kun ske med Kommunalbestyrelsens godkendelse. I den forbindelse skal kommunen vurdere, om der er behov for de pågældende boliger, om prisen er fornuftig, og om ejendommens økonomi kan balancere. Almene boligorganisationer er ved køb af eksisterende bebyggelse begrænset af, at de kun kan købe og ombygge eksisterende ejendomme til et samlet fastsat maksimalbeløb pr. m², og at købesummen samtidig ikke må overstige den seneste offentlige vurdering.

Offentligt udbud

Det er lovens udgangspunkt, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud. En undtagelse hertil er bl.a., hvis der sælges fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri (egen understregelse) i henhold til lov om almene boliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger.

For at der er tale om offentligt støttet byggeri i henhold til almenboligloven, skal den almene boligorganisation erhverve ejendommen med henblik på at etablere almene boliger via en ombygning af den eksisterende ejendom, som gennemføres som offentligt støttet byggeri. Der skal således være et behov for ombygning af den eksisterende ejendom, og ombygningen skal kunne gennemføres som et offentligt støttet byggeri, før det er muligt for den almene boligorganisation at erhverve ejendommen uden offentlig udbud.

På denne baggrund vurderes det at være meget vanskeligt for en almen boligorganisation at erhverve én af kommunens beboelsesejendomme, idet de almene boligorganisationer umiddelbart vurderes at have vanskeligt ved at kunne konkurrere med private købere i et offentligt udbud. Det bemærkes dog, at såfremt kommunens ejendomme udbydes med et krav om anvisningsret på 8,5 % pr. år, vil dette kunne betyde, at salgsprisen for kommunens ejendomme falder, hvorved de almene boligorganisationer vil have bedre muligheder for at byde på og købe kommunens ejendomme.

Det er uklart, om der kan gennemføres et salg uden offentligt udbud, da det vil kræve, at der var behov for, at ejendommene sælges til gennemførelse af en ombygning med offentlig støtte. Det kræver en nærmere undersøgelse af de enkelte ejendomme og en dialog med de almene boligselskaber. Dette vil ske som en del af den foreslåede salgsproces, jf. særskilt indstilling herom, som behandles som lukket punkt.

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljørådet vurderer, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at det nuværende antal boliger, som der anvises til årligt i de kommunale beboelsesejendomme, fastholdes ved salg af kommunens beboelsesejendomme.

Forvaltningen vurderer, at dette opnås bedst muligt ved at stille krav til en køber om anvisningsret til 8,5 % nye anvisningsboliger pr. år. Afhængig af den enkelte beboelsesejendom og kommunens konkrete behov på tidspunktet for salget af en ejendom, kan kravet om nye anvisningsboliger sikres gennem et krav til køber om nye anvisningsboliger i enten den solgte ejendom eller andre steder i kommunen.

Forvaltningen vurderer videre, at såfremt det ikke lykkedes at finde en køber, som kan anviser 8,5 % nye anvisningsboliger årligt, at nye anvisningsboliger skal forsøges sikret på alternativ vis, for eksempel ved at udnytte overskydende mulighed for kommunal anvisning i almene familieboliger til flygtningformål.

Det vurderes, at et krav om nye anvisningspladser skal tinglyses en deklaration på de pågældende ejendomme med vilkårene for anvisningen for at sikre kommunens ret og de erstatningsretlige konsekvenser, såfremt deklarationen ikke overholdes.

Såfremt en køber af ejendommen tilbyder nye anvisningsboliger andre steder i kommunen, vurderer forvaltningen, at hensigtsmæssigheden af beliggenheden af de nye anvisningsboliger skal vurderes for at sikre den mest bæredygtige fordeling af udsatte borgere.

Økonomi

Såfremt kommunens beboelsesejendomme sælges, vil der også være mindreindtægter, idet størstedelen af beboelsesejendommene har driftsoverskud (dvs. større indtægter end udgifter til drift af ejendommen). Ved frasalg af alle beboelsesejendommene vil kommunen få en mindreindtægt på ca. 0,5 mio. kr., hvilket vil udfordre servicerammeoverholdelsen. Beløbet er et nettotal, som både indeholder mindreudgifter til drift, vedligeholdelse, administration af ejendommene og mindreindtægter fra huslejer.

De økonomiske konsekvenser ved salg af kommunens ejendomme konkretiseres og indarbejdes i budgettet via de konkrete salgssager. Salg af de beboelsesejendomme, der giver overskud, vil resultere i en reduceret servicramme. Dette indarbejdes også i de konkrete salgssager.

Der er således ikke direkte økonomiske konsekvenser afledt af nærværende sag.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten, Socialudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, KB.

ISH/MG

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 5. februar 2018, pkt. 14:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen.

Indstilling 5. februar 2018, pkt. 14:

Direktionen indstiller til Magistraten,

1. at strategi for salg af boligejendomme godkendes, herunder

2. at det nuværende antal boliger, som der anvises til årligt i de kommunale beboelsesejendomme, fastholdes ved salg af kommunens beboelsesejendomme enten ved krav til køber om anvisningsret til 8,5 % af de solgte boliger pr. år, ved krav om anvisningsret til andre boliger i kommunen og/eller ved at sikre alternative anvisningsmuligheder.

Direktionen indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget samt Socialudvalget,

at strategien tages til orientering.

Punkt 19: Lukket

00.01.00-A01-203-15