

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 13-08-2018

Mødedato Mandag d. 13. august 2018 kl. 19:30

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2018 samt €	4
Grundkapital til nye almene boliger - ny pulje.....	6

Punkt 59: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Punkt 60: Orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2018 samt ekstrabevilling

82.06.00-P20-61-15

Resume

Der blev afsat 3 mio. kr. til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2018. Der har imidlertid været mange skimmelsager i kommunale bygninger i 2018. I denne sag gives en status på arbejdet med at forebygge og håndtere skimmelsvamp, og det indstilles, at der gives en tillægsbevilling samt anlægsbevilling til Pulje til udbedring og forebyggelse af skimmelforekomster i 2018 på 2,6 mio. kr.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at orientering om anvendelse af midler til håndtering og forebyggelse af skimmelsvamp fra skimmelpuljen 2018 tages til efterretning,
2. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 2,6 mio. kr. til skimmelpuljen 2018 grundet et stort antal skimmelsager, finansieret af den negative anlægspulje i 2018.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at orientering om anvendelse af midler til håndtering og forebyggelse af skimmelsvamp fra skimmelpuljen 2018 tages til efterretning,
2. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 2,6 mio. kr. til skimmelpuljen 2018 grundet et stort antal skimmelsager, finansieret af den negative anlægspulje i 2018.

Sagsfremstilling

Da kommunen oplevede et øget ressourceforbrug til udbedring af skader fra skimmelsvamp i kommunale bygninger, blev der i forbindelse med budgetforliget for 2010 afsat en særlig pulje på 5 mio. kr. årligt. I forlængelse heraf vedtog kommunalbestyrelsen den 7. december 2009 en strategi for håndtering af skimmelsvamp i kommunens bygninger og institutioner, som sikrede, at de nødvendige foranstaltninger blev igangsat hurtigt efter fund af skimmel. For at sikre hurtig afhjælpning anlægsbevilles skimmelpuljen ved budgetvedtagelse, så forvaltningen i løbet af året straks kan igangsætte de nødvendige projekter uden at vente på politisk godkendelse af projekterne.

Foruden den skadesudbedrende indsats, der udføres for de afsatte midler, arbejdes der løbende og samtidig med en forebyggende indsats. Det forebyggende arbejde består både i en vejledende indsats for brugerne af de kommunale bygninger samt en indsats for indeklimamæssige god reetablering. Den vejledende indsats bygger hovedsagelig på at instruere i hensigtsmæssige adfærd, der understøtter et godt indeklima og forebygger skimmelsvamp. Ved reetablering søges altid løsninger, hvor det så vidt muligt kan hindres, at der opstår gentagende tilfælde af skimmelsvamp. Dette ved brug af ikke organiske materialer samt brug af diffusionsåbne overfladebehandlinger i f.eks. kældre.

Siden oprettelsen af skimmelpuljen er puljens budget gradvist blevet reduceret, da udgifterne til afhjælpning af skimmelsvamp i en årrække har været mindre end forventet. I 2018 er puljen på 3 mio. kr.

I 2018 har der imidlertid været en stigning i antallet af større skimmelsager i kommunale bygninger, og forvaltningen kan nu konstatere, at det ikke vil være muligt at udbedre alle skimmelskaderne indenfor det afsatte budget på skimmelpuljen. Der er primo juni et forbrug på puljen på 2,5 mio. kr., og mange af sagerne pågår forsat. Kommunen er forpligtet til at udbedre skimmelsvamp i kommunale ejendomme, da det kan være forbundet med sundhedsmæssige risici at opholde sig i bygninger med skimmelsvamp.

Forventet samlet omkostninger for 2018 er i alt ca. 5,6 mio. kr. Heraf er estimeret 0,7 mio. kr. til uforudseelige nye skimmelsager i 2. halvår 2018. Som beskrevet har 2018 indtil nu været kendetegnet ved at have et unormalt antal større skimmelsager. Det nuværende estimat for det resterende halvår på 0,7 mio. kr. til uforudseelige nye skimmelsager, er således baseret på tidligere års erfaringer og ikke en fremskrivning af det først halvårs skimmelsager.

Det skal bemærkes, at det ofte er vanskeligt at estimere udgifter til udbedring af skimmelsvamp, da omfang af skimmelsvamp ofte ikke præcist kan forudsiges, inden udbedringen er påbegyndt. Derfor vil der være en høj grad af usikkerhed forbundet med estimaterne.

Tabel 1. Oversigt over det forventede finansieringsbehov for "Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp"

Pulje 2018	3.000.000
Forbrug i 2018	- 2.520.000
Rest pulje 2018	xt-decoration: underline;">480.000

Restbehov 2018

- 3.080.000

Ufinansieret behov 2018

xt-decoration: underline;">- 2.600.000

Som det fremgår af bilag 1 pågår der for nuværende 17 sager, som enten er i gang med sanering og/eller reetablering, herudover er 5 sager afsluttede samt 4 sager, der afventer opstart. Omkostninger afhænger selvfølgelig af omfang, men varierer fra mellem 30.000 til op imod 1.000.000 kr. per sag.

Hovedparten af sagerne er opstået i beboelsesejendomme efterfulgt af skoler og børneinstitutioner.

Antal sager fordelt efter funktion:

- Beboelsesejendomme: 10
- Børneinstitutioner: 5
- Skoler: 3
- Andet: 8

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der vil være behov for en merbevilling til at håndtere et stort antal skimmelsager i 2018. Ud over at minimere borgernes og brugernes helbredsmaessige gener, er det forvaltningens vurdering, at hurtig udbedring af skimmelforekomster samtidig har en gavnlig totaløkonomisk effekt, idet eventuelle afledte følgeomkostninger ved skimmelsvamp herved reduceres.

Økonomi

Puljen til forebyggelse og håndtering af Skimmelsvamp er i 2018 på 3 mio. kr. Puljen er de senere års reduceret fra 5 mio. kr. pr. år til dette lavere niveau, idet forudsætningen herfor har været, at hvis der opstår behov for akutte skimmelsvampudbedringer, skal puljen opskrives finansieret gennem omprioritering, forskydninger eller mindreforbrug på kommunens samlede anlægsbudget.

For at dække behovet for håndtering af skimmelsvampsager i 2018 foreslås det, at der afsættes rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 2,6 mio. kr. til Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2018. Heraf er allerede afsluttet sager for 0,9 mio. kr., herudover forventes der samlet at skulle bruges 4,0 mio. kr. på allerede igangsatte og afventende projekter, samt 0,7 mio. kr. til uforudseelige nye skimmelsager i 2. halvår 2018.

Det ufinansierede behov på 2,6 mio. kr. foreslås finansieret af den negative anlægspulje i 2018, hvis status opgøres i forbindelse med 2. forventet regnskab 2018.

Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp vil således være på 5,6 mio. kr. i 2018 inkl. tillægsbevillingen.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
PB/SVS

Bilag

Orientering om håndtering af skimmelsvamp i 2018 samt ekstrabevilling

Punkt 61: Grundkapital til nye almene boliger - ny pulje

03.02.10-S00-1-18

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget har anmodet om en ny sag om mulighed for etablering af flere almene familieboliger på Frederiksberg med henblik på oversendelse til budgetforhandlingerne. Denne sag redegør således kort for mulighederne forbundet med at opføre flere almene familieboliger samt økonomien forbundet med at afsætte kommunal grundkapital til et antal nye almene familieboliger.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at stillingtagen til midler til yderligere byggeri af nye almene familieboliger oversendes til budgetforhandlingerne.

Indstilling

By og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der afsættes midler til grundkapital til yderligere byggeri af nye almene familieboliger, oversendes til budgetforhandlingerne forud for budget 2019.

Sagsfremstilling

I tilknytning til Bolig- og Ejendomsudvalgets indstilling vedr. "100 almene boliger - valg af projekter", som blev behandlet den 30. april 2018, anmodede udvalget om "en ny sag om muligheden for etablering af flere almene familieboliger på Frederiksberg med henblik på evt. oversendelse til budgetforhandlingerne". I det følgende redegøres for potentialet ved at opføre flere almene familieboliger på Frederiksberg.

Almene boliger indgår i en socialt bæredygtig by

Flere almene boliger vil bidrage til Frederiksbergstrategiens mål om, at Frederiksberg skal være "en socialt bæredygtig by, der kan inkludere og styrke alle borgere, og som understøtter mødet mellem generationer og giver plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber"

I henhold til Kommuneplan 2017 skal det fremtidige boligbyggeri "kunne tilbyde forskellige bolig- og ejerformer, der blandes overalt i byen". "Frederiksberg skal være en by for alle", og "der skal sikres et udbud af boliger, der passer til den enkeltes behov gennem hele livet". "Det sker for eksempel gennem samarbejdet med de almene boligorganisationer om fleksibel anvisning, boligsociale indsatser og med områdefornyelse og byfornyelse."

Mulighederne for at bygge almene boliger

Som led i processen forud for indsendelse af idéprojekter i konkurrencen om 100 nye almene boliger blev der i efteråret 2017 og foråret 2018 afholdt dialogmøder med de almene boligorganisationer. Disse møder indsnævrede feltet for, hvilke idéprojekter, boligorganisationerne valgte at indsende til konkurrencen. På baggrund af de projektidéer, der blev drøftet ved disse dialogmøder, vurderer By- og Miljøområdet, at der er et potentiale for at etablere flere almene nybyggerier som infill eller tagboliger i tilknytning til eksisterende almene boligafdelinger.

Nye familieboliger kan skabe social balance

Frederiksberg Forenede Boligselskaber og KAB bød blandt andet ind i konkurrencen med et stort visionsprojekt, der kan give et tiltrængt løft til kvarteret omkring Finsenshave. Her ligger flere almene boligafdelinger side om side med kommunalt ejede boligejendomme. Visionen indeholder 105 nye boliger som tagboliger og tilbygninger på de eksisterende ejendomme. Boligerne indgår i en arkitektonisk helhed, hvor gaderum og pladser får et bymæssigt løft, og hvor der etableres rekreative bolignære udearealer, som er egnede for ophold og som mødesteder. Projektet kunne ikke rummes inden for konkurrencen om de 100 almene boliger, men By- og Miljøområdet vurderer, at visionen om en bymæssig udvikling af området er meget relevant og interessant.

Nye almene familieboliger med en gennemsnitlig størrelse på ca. 100 m² vil bidrage til et mere varieret udbud af boligtyper, når de som her opføres i tilknytning til boligafdelinger, der fortrinsvis indeholder mindre boliger eller ældreboliger. Samtidig bidrager familieboligerne til at tiltrække nye ressourcestærke familier til området, og dermed til at skabe en bedre social balance.

Almene boliger i udviklingsområder

Det kan også være relevant at bygge almene boliger i tilknytning til udviklingsområder, f.eks. hvis en privat ejer ønsker at ombygge en erhvervsejendom til boliger. De almene boliger kan her bidrage til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer. Det fremgår derfor af kommuneplanens retningslinjer om planlovens muligheder for at stille krav om en andel

almene boliger i en lokalplan. "Når der planlægges for nye boliger, skal det (derfor) konkret vurderes, om et krav om andel af almene boliger vil bidrage til en mere blandet sammensætning af boliger og en bedre fordeling af almene boliger i kommunen generelt". Hvis der skal kunne gøres brug af denne mulighed, forudsætter det, at der er mulighed for at bevilge kommunal grundkapital til et evt. alment byggeri inden for lokalplanområdet.

Boliger til almindelige indkomster

Der er ca. 6.100 almene boliger på Frederiksberg, svarende til ca. 11%, hvor der på landsplan er ca. 20% almene boliger. Heraf er ca. 4.500 almene familieboliger.

På sigt vil flere almene boliger bidrage til at øge antallet af boliger på Frederiksberg, som en familie med en almindelig indkomst har råd til at betale. Idet der ikke er nogen, der skal tjene på driften af de almene boliger, stiger huslejen kun med de faktiske udgifter forbundet med den løbende vedligeholdelse og drift. Almene boligområder er oftest vel vedligeholdte, idet der løbende tages hånd om vedligeholdelsen af ejendommene med afsæt i 30-årige langtidsplaner for vedligeholdelse.

I et vist omfang vil der også ske en omfordeling af boliger, hvor borgere fra billigere almene boliger på Frederiksberg flytter ind i de nye, større, og dyrere boliger, og derved frigives nogle af de billige boliger til andre boligsøgende, herunder til boligsocial anvisning.

Boliger til særlige behov

Frederiksberg Kommune råder over hver fjerde ledige almene bolig til social anvisning, herunder til flygtninge, der bliver anvist bolig i bofællesskaber i familieboliger. Idet fraflytningsprocenten for almene boliger i Frederiksberg Kommune er forholdsvis lav (ca. 7%), er der relativt få nye boliger til anvisning hvert år. Antallet af boliger til flytninge og "særboliger" til anvisning har derfor ikke nået det antal, der indgår i aftalerne med de almene boligorganisationer om at tilvejebringe disse boliger.

I nogle af de almene boligorganisationer er der, hvor det er relevant, tilknyttet medarbejdere, der varetager de særlige boligsociale opgaver, der kan være i almene boligområder. Også de tilknyttede ejendomsfunktionærer har ofte erfaring med at håndtere beboere med særlige behov. Frederiksberg Kommune har således opbygget et godt samarbejde med de almene boligorganisationer på Frederiksberg om at løse boligsociale opgaver. Aktuelt er der et særligt fokus på en forebyggende indsats over for børn og unge, så de kommer i uddannelse og job, og holdes fri af kriminalitet og bander.

Der er en tendens til, at de boliger, der anvendes til "social" anvisning, er "klumpet" sammen geografisk. Derfor er der et ønske om at skabe en større spredning af de almene boliger, der anvendes til social anvisning. Social- Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet har en del borgere på akutlisten, og der er således ventetid på at få en billig almen bolig.

Boligtilvækst skal passe til stedet

Almene boliger, der skal opføres som tagboliger eller infill byggeri i den tætte by, vil medføre et øget træk på p-pladser og opholdsarealer i boligområdet. Hvis der påbygges en tageetage, kan det også medføre skyggevirkninger for de omgivende ejendomme. Disse forhold vil indgå i vurderingen af hvert enkelt projekt, enten som led i en lokalplanproces, eller som led i byggesagsbehandlingen.

By- og Miljøområdet samlede vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at flere almene boliger kan bidrage til Frederiksberg Kommunes mål om at være en socialt bæredygtig by med en god blanding af boligtyper og ejerformer. Det kan ske ved at opføre større almene familieboliger i almene boligområder, som er præget af små boliger og/eller en skæv social balance. Derved tiltrækkes nye ressourcestærke familier til disse boligafdelinger. Det kan også ske ved at udvide antallet af almene boliger i områder, som er præget af andre ejerformer f.eks. ved at stille krav om en andel af almene boliger i nye lokalplaner. Således skabes en større spredning af boliger, der anvendes til social anvisning.

Det vurderes, at der er behov for flere almene familieboliger på Frederiksberg med en husleje, som borgere med almindelige indkomster har råd til at betale.

På baggrund af dialogen med de almene boligorganisationer i forbindelse med den igangværende konkurrence om 100 nye almene boliger, vurderer forvaltningen, at der er et potentiale for at opføre flere boliger, der knytter sig boligtilvækst i eksisterende almene boligafdelinger.

Økonomi

Nedenfor er angivet økonomien forbundet med at afsætte grundkapital til et bestemt antal almene boliger:

- Grundkapital til 50 nye almene familieboliger vil udgøre 12.225.000 kr.
- Grundkapitalindskud til 75 almene familieboliger vil udgøre 18.337.500 kr.

- Grundkapitaltilskud til 100 nye almene familieboliger vil udgøre 24.500.000 kr.

Der tages udgangspunkt i, at der opføres familieboliger med en gennemsnitsstørrelse på 100 m². Desuden tages der udgangspunkt i rammebeløbet for 2018. Dette reguleres hvert år. I henhold til økonomiaftalen, opdeles grundkapitaltilskuddet for familieboliger op i tre kategorier: Er boligen under 90 m², så nedsættes grundkapitalen til 8 % af anskaffelsessummen. Er boligen imellem 90 og 104 m², så er grundkapitalen fortsat 10 %, og for boliger på 105 m² og mere er grundkapitalen 12 %.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K
LRM/HHK