

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 15-01-2018

Mødedato Mandag d. 15. januar 2018 kl. 19:05

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Redegørelse om Bolig- og Ejendomsudvalgets forvaltningsområde.....	4
Kommunal anvisning til boliger i forbindelse med byfornyelse.....	8
Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge.....	10
Lukket.....	15

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Sagsfremstilling

Dom i sag om byfornyelse

Kommunen blev den 28. december 2016 stævnet af en borger, som bor i en privat udlejningsejendom, der er blevet byfornyet. Den 14. december 2017 faldt der dom i sagen, og kommunen blev frifundet.

Borgeren havde i henhold til byfornyelsesloven fået tilbudt en erstatningsbolig. Denne erstatningsbolig opfyldte, efter kommunens opfattelse, byfornyelseslovens krav om, at boligen skulle være af passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

Borgeren var imidlertid af den opfattelse, at erstatningsboligen havde en for høj husleje, og havde derfor stævnet kommunen med påstand om, at kommunen havde pligt til at tilbyde borgerne en bolig af passende kvalitet, udstyr og beliggenhed og som havde en husleje, der ikke oversteg en af borgeren angiven størrelse.

Kommunens Landsforening indtrådte i sagen som biintervenient til støtte for kommunens påstand. Sagen var anlagt som en boligretssag, hvor retten derefter blev beklædt af to sagkyndige lægdommere, der repræsenterede henholdsvis lejer- og ejersiden.

Den 14. december 2017 faldt der dom i sagen, og kommunen blev frifundet for borgerens påstand med dommerstemmerne 2-1. Den juridiske dommer og ejerrepræsentanten stemte for at frifinde kommunen og lejerrepræsentanten stemte for at tage borgerens påstand til følge.

Kommunen blev frifundet med den begrundelse, at kommunen havde iagttaget reglerne i byfornyelsesloven og i øvrigt havde udfoldet tilstrækkelige bestræbelser på at finde en passende erstatningsbolig til borgeren. Der var derfor intet at udsætte på kommunens ageren i denne byfornyelsessag og den deraf følgende genhusningsproces.

Borgeren har anket sagen, hvormed den går videre til Landsretten.

Foreslås taget til efterretning.

Punkt 3: Redegørelse om Bolig- og Ejendomsudvalgets forvaltningsområde

00.22.00-G01-5-17

Resume

Nærværende sagsfremstilling giver en kort introduktion til Bolig- og Ejendomsudvalgets forvaltningsområde. Forvaltningsområdet består af tre hovedgrupper: Kommunens ejendomme og grunde, Myndighedsopgaver i henhold til boliglovgivningen samt opgaver på byfornyelsesområdet. Alle tre områder er kort introduceret i nedenstående, idet det bemærkes, at der vil ske yderligere introduktion i forbindelse med forelæggelse af konkrete sager.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog redegørelsen om forvaltningsområde til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen om Bolig- og Ejendomsudvalgets forvaltningsområde tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Af styrelsesvedtægten fremgår det at Bolig- og Ejendomsudvalget "varetager den umiddelbare forvaltning af kommunens ejendomme og grunde for så vidt de ikke er stillet til rådighed til formål, der henhører under andre udvalg. Udvalget varetager kommunens myndighedsopgaver i henhold til boliglovgivningen, herunder kommunens opgaver på byfornyelsesområdet.

Formålet med denne redegørelse er, at give udvalget et overblik over forvaltningsområdet, som i denne fremstilling opdeles i tre overordnede grupper:

- 1) Kommunens ejendomme og grunde: Omhandler ejendomsdrift- og vedligeholdelse samt visse anlægsprojekter.
- 2) Myndighedsopgaver i henhold til boliglovgivningen. Omhandler nedlæggelse af boliger og lejlighedssammenlægninger, tilsyn med tomme boliger samt tilsagn om støtte til opførelse og renovering af alment boligbyggeri og tilsyn hermed.
- 3) Kommunens opgaver på byfornyelsesområdet: Omhandler byfornyelsesstrategi, herunder bygningsfornyelse og gårdrenoveringer (grønne gårde) samt kondemnering.

Den daglige forvaltning af alle områderne foretages af By og Miljøområdet v/By, Byggeri og Ejendomme.

Ad 1: Kommunens ejendomme og grunde:

De kommunale ejendomme udgør rammen om store dele af den kommunale service. En velfungerende og velvedligeholdt ejendomsportefølje er derfor af central betydning ligesom ejendommene repræsenterer en stor værdi. Kommunens ejendomme omfatter ca. 407.000 m² bygninger inkl. kælderarealer fordelt på ca. 175 ejendomme/500 bygninger, som kommunen ejer. Heraf er der 7 almene beboelsesejendomme med ældreboliger/institutioner og 18 beboelsesejendomme med lejligheder, som benyttes i forbindelse med husvildeindsatsen og flygtningeindsatsen, hvor Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet forestår visiteringen. Der er i alt 1.200 lejemål i kommunens beboelsesejendomme. Hertil kommer at der aktuelt er ca. 40 lejemål der samlet udgør 40.000 m² til brug for forskellige kommunale formål.

Forvaltningsområdet omhandler ejendomsdrift- og vedligeholdelse samt anlægsprojekter (4 puljer+1 projekt) på udvendig vedligehold og primære tekniske installationer (vand, varme, el, brand, ventilation, afløb) for samtlige de kommunale ejendomme. Ansvar for indvendig vedligehold og vedligehold af terræn forvaltes under den enkelte institution og dennes område og deraf udvalgt.

Anlægsprojekter

Bolig- og Ejendomsudvalget har hidtil forvaltet 4 overordnede anlægsprojekter (årlige puljer), som vedrører kommunens ejendomsportefølje. Det drejer sig om puljer til Energirenovering og vedligehold, håndtering af skimmelsvamp, AT påbud og til vedligeholdelse af rådhuset. Midlerne er forlods disponeret til ikke navngivne projekter og udvalget er bemyndiget til at bruge de nødvendige midler til projekterne i 3 af de 4 puljer. Den sidste pulje til Energirenovering og vedligehold overstiger 10 mio. kr. årligt og skal derfor foreligges både Magistrat og Kommunalbestyrelse. Skybrudssikring af kommunale ejendomme er nyt 3 årigt anlægsprojekt fra 2018.

Indstillinger forelægges udvalget til godkendelse inden projekterne igangsættes. Dog er forvaltningen bemyndiget til at bruge midlerne fra skimmelpuljen med efterfølgende orientering af udvalget.

Pulje til Energirenovering og vedligehold:

Der er afsat en pulje på 25 mio. kr. i 2018 til Energirenovering og vedligehold af kommunens ejendomme.

Puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme kobler vedligeholdelse og energirenovering sammen for at opnå bedre fokus på synergien mellem vedligehold og energiforbedringer. Intern energirenovering øger muligheden for sammentænkning af vedligeholdelsesopgaver og hensyn til brugernes ønsker. Endvidere sikrer intern energirenovering at viden og erfaring forankres internt i kommunen, og derved bliver tænkt ind i fremtidige projekter. Prioriteringen af den årlige udmøntning af puljen i konkrete anlægsprojekter sker via indstilling til Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen. Puljen er hidtil anvendt til bygningsbevarende foranstaltninger

for klimaskærmen samt større reparationer og renovering af tekniske installationer på kommunale ejendomme. I forbindelse med Budgetprocessen opgøres der årligt et estimat for efterslæbet på de kommunale ejendomme eksklusiv rådhuset (finansieres af Rådhuspuljen) og beboelsesejendomme/almene boliger med tilstrækkelige hensættelser til selv at kunne finansiere vedligehold. I forbindelse med budget 2018, er efterslæbet foreløbigt opgjort til ca. 300 mio. kr. med udgangen af 2018.

50 % af aktiviteterne i puljen skal være energirenovering, som giver låneadgang. Da adgangen til lånefinansiering er koblet op til energimærkning, er der et relativt begrænset antal aktiviteter, som medfører låneadgang. Derfor bruges 50 % af puljens midler pt. til udskiftning af konkrete lyskilder, armaturer mv. Det kan diskuteres, hvorvidt denne binding på puljen på sigt er hensigtsmæssig, da halvdelen af puljens midler bindes til et relativt begrænset antal aktiviteter, som giver låneadgang.

Pulje til udbedring og forebyggelse af skimmelforekomster:

Der er afsat en pulje på 3 mio. kr. i 2018 til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i bygningsmassen.

I 2010 blev der oprettet en pulje til udbedring og forebyggelse af skimmelforekomster i kommunale ejendomme. Udgiften til skimmelsagerne har tidligere været afholdt via midlerne til den øvrige vedligeholdelse af kommunens ejendomme, hvilket kan være med til at underminere kommunens langsigtede vedligeholdelsesplanlægning og medføre et vedligeholdelsesefterslæb.

Igennem de senere år har der været et forøget fokus på forekomsten af skimmelsvamp, ligesom der ses en stigning i antallet af skimmelforekomster på kommunens bygningsmasse. Der er derfor fortsat behov for at prioritere specifikke midler til håndtering af skimmelsvamp og bibeholde puljen til udbedring og forebyggelse af skimmelforekomster. Siden 2010 har udmøntede beløb til skimmeludbedring ligget mellem 2 og 5 mio. kr. årligt. Omfanget af skimmeltiltag forventes de kommende år at ligge på dette niveau.

Hele puljen frigives forlods, således at forvaltningen straks kan disponere over puljemidlerne og igangsætte det nødvendige arbejde, for at sikre afhjælpning af skimmelforekomster straks. Bolig- og Ejendomsudvalget orienteres minimum en gang årligt, vedrørende anvendelsen af midlerne.

Pulje til imødekommelse af AT-påbud:

Der er afsat en pulje på 3 mio. kr. i 2018 til forebyggelse og udbedring i forbindelse med påbud fra Arbejdstilsynet.

I 2009 blev der oprettet en pulje til imødekommelse af AT-påbud. Det er forvaltningens vurdering, at Arbejdstilsynet generelt stiller skærpede krav til arbejdsmiljøet. Samtidig anvendes kommunens bygninger og institutioner i dag ofte til andre formål end de oprindeligt var bygget til samtidig med en stor personbelastning og på grund af de store krav til indretningen og anvendelsen af moderne bygninger, medfører det generelt løbende påbud.

Det er vanskeligt at forudsige de årlige udgifter til at imødekomme de stillede AT-påbud, hvorfor det må forventes at der er en vis usikkerhed hvorvidt det afsatte rådighedsbeløb er tilstrækkeligt. I 2017 er der udstedt et omfattende påbud på skolen ved Bülowvej, til udbedring i 2018, hvorfor det ikke er forvaltningens forventning at puljen vil kunne dække omkostningerne til afhjælpning af AT-påbud i 2018.

Pulje til rådhusarbejder:

Der er afsat en pulje på 7 mio. kr. i 2018 til rådhusarbejder.

Der er over en årrække konstateret nedslidning af Rådhusets klimaskærm og tekniske installationer, samt fællesarealer. Særligt er der behov for opgradering og renovering af el-systemet, renovering af ventilationsanlæg, renovering af toiletkerner, renovering af murværk, samt udskiftning af endnu ikke udskiftede døre og vinduer.

Herudover er der behov for at gennemføre en række større og mindre opgaver, som opstår løbende, blandt andet grundet bygningens alder og almindeligt slid. Udgiften alene hertil er vurderet til 2,2 mio. kr. årligt.

Prioriteringen af den årlige udmøntning af puljen i konkrete anlægsprojekter sker via indstilling til Bolig- og Ejendomsudvalget. Puljen er hidtil anvendt til bygningsbevarende foranstaltninger for klimaskærmen samt større reparationer og renovering af tekniske installationer.

Skybrudsikring af kommunale ejendomme:

Der er afsat henholdsvis 2 mio. kr. i 2018 og 4 mio. kr. i 2019 og 2020 til skybrudsikring af de kommunale ejendomme.

I 2012 blev der disponeret midler fra Puljen til Klimatilpasning til udarbejdelse af en screening på de kommunale ejendomme, der blev ramt af oversvømmelser i forbindelse med skybruddet 2. juli 2011. Screeningsrapporten blev udarbejdet af Rambøll i oktober 2012 og indeholder en lang række forslag til tiltag på en andel af de kommunale ejendomme for at forhindre vandindtrængning og opstigende kloakvand. På baggrund af analysens alder og den øvrige indsats på de offentlige kloakker, veje og pladser, foreslås det, at der gennemføres en opdatering af analysen samt foretages indledende tv-inspektioner for at fastslå tilstanden af kloaknettet. Den nye analyse foretages i 2018 og sikre, at skybrudssikringen af kommunale ejendomme gennemføres på baggrund af de aktuelle forhold.

De konkrete løsninger vil bl.a. være etablering af højt vandslukkere, pumpebrønde, diverse afløb, samt terrænreguleringer m.m. Samtidig vil der være en række udgifter forbundet med forundersøgelser herunder tv-inspektioner og projektering. Udmøntningen af midler til projektet vil ske ved forelæggelse af sager for Bolig- og Ejendomsudvalget, i takt med behovet for frigivelse af midler til konkrete delprojekter og forundersøgelser.

Ad. 2: Myndighedsopgaver i henhold til boliglovgivningen

Der er ca 55.000 boliger på Frederiksberg, som løbende udvikler sig. Bolig- og Ejendomsudvalgets ansvars område er begrænset til boligreguleringsloven (der regulerer boligernes anvendelse, herunder, at de ikke må stå tomme og ikke må nedlægges) og almen bolig lovgivningen.

I relation til nedlæggelse af boliger er de hyppigst forekommende sager knyttet til nedlæggelse af boliger ved lejlighedssammenlægninger. I 2016 vedtog Kommunalbestyrelsen en række kriterier for afgørelse af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger.

Kriterierne fremgår af følgende link til sagsbehandlingen <https://www.frederiksberg.dk/referat-til-modet-i-bolig-og-ejendomsudvalget-den-11-januar-2016-kl-1915-i-udvalgsvaerelse-2> (punkt 3) og vil blive fremlagt for udvalget på mødet d. 5. februar 2018, hvor der behandles en sag om sammenlægning af boliger <https://www.frederiksberg.dk/referat-til-modet-i-bolig-og-ejendomsudvalget-den-27-november-2017-kl-1755-i-udvalgsvaerelse-2> (punkt 107).

Boligreguleringsloven regulerer også tomme boliger: En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til midlertidig benyttelse. I Frederiksberg Kommune er der i gennemsnit ca. 1.800 adresser, hvor der ikke er registreret en beboer. Årsagerne hertil er forskelligartede, og afdækkes ved forvaltningens gennemgang. Målet for indsatsen vedrørende kontrol med tomme boliger er, at alle boliger bliver omfattet af kontrollen mindst én gang i hver byrådsperiode, idet der årligt forelægges udvalget en status for indsatsen. Seneste status blev forelagt d. 27. november 2017 (punkt 105):

<https://www.frederiksberg.dk/referat-til-modet-i-bolig-og-ejendomsudvalget-den-27-november-2017-kl-1755-i-udvalgsvaerelse-2>. Derudover fører forvaltningen fortsat kontrol med tomme boliger på baggrund af konkrete henvendelser.

Almene boliger

I Frederiksberg Kommune udgør almene boliger ca. 5.200 lejemål, hvilket svarer til knap 10% af boligmassen. Almene boliger er et væsentligt element i at skabe en varieret boligmasse med forskellige ejerformer og dermed forskellige huslejeniveauer. De almene boliger på Frederiksberg er organiseret i 10 almene boligorganisationer med 58 boligafdelinger. Frederiksberg Kommune fører tilsyn med opførelse og drift af det støttede byggeri, herunder tilsyn vedrørende økonomi, vedligeholdelsestilstand, forbedringsarbejder samt udlejningspraksis og beboerdemokrati. Udstedelse af pantebreve med pant i boligafdelingernes ejendomme skal godkendes af kommunen. Forvaltningen er bemyndiget til at træffe afgørelse om ansøgninger om låneoptagelse, medmindre der søges om kommunegaranti for lånet. Ansøgninger om kommunegaranti forelægges Bolig- og Ejendomsudvalget med henblik på beslutning i Kommunalbestyrelsen. Ved opførelse af nyt støttet byggeri kan kommunalbestyrelsen på Statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation. Kommunalbestyrelsen yder samtidigt et grundkapitallån og stiller garanti for lånet. Endvidere skal kommunalbestyrelsen godkende driftsbudgettet og en foreløbig leje for den nye boligafdeling. Forvaltningen orienterer nærmere om denne procedure ved førstkommande forelæggelse af en ansøgning om støtte til opførelse af nye almene boliger.

I 2010 blev den lovbestemte "styringsdialog" indført som et redskab til samarbejde mellem kommunerne som tilsynsmyndighed og de almene boligselskaber. Styringsdialogmøderne gennemføres som årlige møder mellem By- og Miljøområdet, Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet og boligorganisationernes administration. Siden 2013 har der været oprettet et Boligforum for dialog mellem Frederiksberg Kommune og boligorganisationer med afdelinger i Frederiksberg, med deltagelse på politisk niveau, heraf 2 medlemmer fra Bolig- og Ejendomsudvalget.

Ad. 3: Kommunens opgaver på byfornyelsesområdet

Formålet med byfornyelse er, at skabe velfungerende boliger og boligområder. I Frederiksberg Kommune har der siden 1980'erne været foretaget en omfattende byfornyelsesindsats. Som effekt af byfornyelsesindsatsen er boligstandarden i bl.a. Svømmehalskvarteret afgørende forbedret. F.eks. er andelen af boliger med en eller flere installationsmangler væsentlig nedbragt og energiforbruget pr. m² er forbedret. I tilgift har henved 20 karréer fået etableret fælles gårdanlæg. Byfornyelsesindsatsen har været en væsentligt medvirkende faktor i fornyelsen af Frederiksberg. De boligsociale effekter er ligeledes forbedret i forhold til tilknytningsgraden til arbejdsmarkedet og i forhold til indkomstniveauet. Byfornyelsen er således et vigtigt instrument i den boligsociale indsats, som bygger på frivillighed og tager udgangspunkt i det private initiativ og privat medfinansiering.

Med hjemmel i Byfornyelsesloven kan Kommunalbestyrelsen give støtte til bygningsfornyelse og indfasningsstøtte til midlertidig eller permanent genhusning. Der kan gennemføres friarealforbedringer og fælles gårdanlæg og der kan ske kondemnering af ubeboelige lejligheder og ejendomme.

Byfornyelsesstrategi

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Byfornyelsesstrategi 2015-18, der indenfor Byfornyelseslovens rammer, prioriterer byfornyelsesindsatsen på Frederiksberg. Strategien har geografisk fokus på områder med igangværende områdefornyelser. Der prioriteres støtte til forbedring af utidssvarende boliger med fx installationsmangler og til friarealforbedringer. Endvidere er der fokus på indsatser, der spiller sammen med Frederiksbergstrategien, såsom social og miljømæssig bæredygtighed, klimasikring, støjreduktion og hensigtsmæssig affaldshåndtering. Byfornyelsesstrategien kan ses på: https://www.frederiksberg.dk/sites/default/files/2016-12/Byfornyelsesstrategi_web.pdf

Da Byfornyelsesstrategien udløber med udgangen af 2018, og da Byfornyelsesloven er ændret på markante punkter siden vedtagelsen af den ældende strategi (se nedenfor), vil udvikling af en ny byfornyelsesstrategi være et vigtigt tema for Bolig- og Ejendomsudvalget i 2018.

Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse vedrører primært istandsættelse af boliger. Der kan ydes støtte til både private udlejningsejendomme, ejer- og andelsboligforeninger, men ikke til almene boliger. Ejere af ejendomme kan søge om støtte til istandsættelse, f.eks. til udskiftning eller istandsættelse af tag, facader, vinduer, efterisolering og til etablering af wc/bad. Kommunen forhandler om støttens størrelse med henblik på at maksimere støttens effekt, og dermed skabe synergi mellem private og

offentlige investeringer. Ved udmåling af støtte til udlejningsejendomme opdeles ombygningsudgifterne i hhv. forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter jf. lejelovens bestemmelser. Der ydes kontant støtte til vedligeholdelsesudgifter og indfasningsstøtte (hjælp til nedsættelse af lejeforhøjelse) til forbedringsudgifter. Bolig- og Ejendomsudvalget godkender den årlige prioritering og de enkelte projekter.

Fælles friarealer

Etablering af fælles grønne friarealer skal sikre, at alle boliger har adgang til udearealer, der er egnede til både ophold og bevægelse. Herudover løser fællesarealerne ofte problemer med vanskelige adgangsforhold, både i forhold til beboernes adgang til arealerne, men også i forhold til afhentning af affald. De senere år er klimatilpasning også blevet et væsentligt element i udviklingen af arealerne. Der ydes fuld støtte til etablering af gårdanlæg, men på trods heraf kan de være en lagsommelig proces at sikre lokal opbakning fra alle ejendomme i en karre. Det generelle billede er imidlertid, at der efter gårdanlæggene er etableret er stor tilfredshed med disse. Bolig- og Ejendomsudvalget godkender den årlige prioritering og de enkelte projekter.

Kondemnering

Kommunen fører tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes at disse ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Vurderes en bolig uegnet til beboelse eller ophold, f.eks. pga. skimmelsvamp, kan der nedlægges forbud mod beboelse (kondemnering) og beboerne vil typisk blive genhuset.

Økonomi i forhold til byfornyelse

Kommunens årlige bruttoudgift på anlægssiden var sidste år på ca. 25 mio. kr., hvoraf Kommunen modtog 50 % i refusion fra Staten. Imidlertid vil de økonomiske vilkår for byfornyelse på Frederiksberg ændre sig dramatisk i de kommende år, for så vidt angår de statslige refusioner.

I 2016 ændredes Byfornylesloven, således at man nedprioriterede vækstområder som fx Frederiksberg til fordel for udkantsområder. Dette desuagtet, at en by som Frederiksberg stadig har mange utidssvarende boliger med fx manglende bad/toilet. Som følge af lovændringen fik Frederiksberg i 2016 tildelt en statslig ramme på 4 mio. kr. mod tidligere 12-15 mio. kr. Imidlertid lykkedes det Frederiksberg Kommune at få overført uforbrugt ramme fra andre kommuner, således at den samlede statslig ramme alligevel blev på ca. 12,5 mio. kr.

Med en ny lovændring, der trådte i kraft 1. januar 2018, fjernede Regeringen adgangen til at søge uforbrugte midler i andre kommuner overført. Samtidig har Regeringen reduceret den samlede statslige ramme til byfornyelse de næste fire år, idet pengene skal bruges til at finansiere andre initiativer. Med denne ændring og med den tidligere gennemførte nedprioritering af vækstområderne, vil Frederiksberg i 2018 kun få tildelt en statslig ramme på 0,7 mio. kr.

I forbindelse med en ny byfornylsesstrategi vil det være et væsentligt tema for Bolig- og Ejendomsudvalget at forholde sig til, hvordan fremtidens byfornyelse skal forme sig på Frederiksberg givet de nye lovgivningsmæssige og økonomiske rammer.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

LRM

Punkt 4: Kommunal anvisning til boliger i forbindelse med byfornyelse

01.00.05-A26-1-16

Resume

Kommunen har pligt til at anvise midlertidige boliger til husstande, der bebor en udlejningsbolig, der som følge af en byfornyelsesbeslutning bliver ubeboelig i ombygningsperioden. Boligerne, der anvendes til disse formål, findes gennem en anvisningsordning, der forpligter private udlejningsejendomme at stille hver 3. ledig bolig til rådighed. Kommunalbestyrelsen besluttede den 22. februar 2016, at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år. Kommunalbestyrelsen bedes atter forlænge ordningen med 2 år.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Sagsfremstilling

Når en privat udlejningsejendom gennemgår byfornyelse og boligerne i ejendommen bliver ubeboelige i ombygningsperioden, har Kommunalbestyrelsen pligt til at anvise midlertidige boliger til husstandene i ejendommen. I tilfælde, hvor ombygningen er meget omfattende og varer mere end 6–12 måneder, hvor lejligheder lægges sammen eller hvor huslejen stiger betydeligt efter byfornyelsen har Kommunalbestyrelsen pligt til at anvise permanent genhusning, dvs. finde en passende erstatningsbolig til husstanden. Udgangspunktet er, at kun lejere af beboelseslejligheder har krav på genhusning. Er der tale om, at der som led i bygningsfornyelse af ejendommen sker afhjælpning af kondemnabile (sundhedsskadelige eller brandfarlige) forhold, har andelshavere og ejere af beboelseslejligheder også ret til midlertidig genhusning.

Genhusningsbehov:

Kommunen har udbudt og indgået aftale med Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni om at forestå kommunens lovpligtige genhusningsopgave. Isaksen & Nomanni har til sagen oplyst kommunen, at der for 2017 er anvist 40 lejemål til at løse genhusningssagerne i kommunen. I 2018 skal der i forbindelse med planlagte byfornyelsesprojekter foretages 42 genhusninger for året. Hertil kommer genhusning af beboere, der skal fraflytte deres bolig pga. kondemnabile forhold. Erfaringstallet for disse er 2-3 om året.

Anvisningsordningen:

Det er en omfattende opgave for kommunen at opfylde byfornyelseslovens kriterier om at tilbyde borgerne genhusning enten midlertidigt eller permanent. Ordningen om kommunal anvisning af boliger er en forudsætning for, at kommunen kan leve op til genhusningsforpligtigheden. Kommunalbestyrelsen besluttede således den 28. november 2011 at aktivere anvisningsretten. Anvisningen omfatter private udlejningsejendomme, og betyder, at hver 3. ledige bolig skal anvises til brug for genhusning i byfornyelsesprojekter.

Anvisningsordningen bliver administreret således, at de boliger, der tilgår ordningen fra ejendommen eller selskaber med en særlig forpligtigelse eller formålsparagraffer over for kommunen, vil blive prioriteret højest. Herefter søges boliger anvendt, hvor ejere frivilligt ønsker at stille boliger til rådighed for ordningen. Såfremt dette ikke giver et tilstrækkeligt antal boliger til at opfylde genhusningsforpligtigheden, vil andre udlejningsboliger blive anvendt.

Lovgrundlag:

Lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven) § 64 giver mulighed for, at Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at almene boligorganisationer samt ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig efter byfornyelseslovens §§ 61 og 63. Iværksættelse af anvisningsordningen efter § 64 forudsætter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Beslutningen skal offentliggøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Efter en frist på mindst 3 måneder efter denne bekendtgørelse skal udlejere anmelde hver tredje ledige lejlighed, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til beboelse, til Kommunalbestyrelsen.

Ordningen skal administreres efter reglerne i byfornyelseslovens § 66, hvorefter det påhviler ejeren at foretage anmeldelsen senest to uger efter at opsigelsen er sket, eller udlejer på anden måde er blevet bekendt med, at lejligheden er

eller vil blive ledig. Kommunen skal senest to uger efter, at lejligheden er blevet anmeldt, meddele udlejeren, om lejligheden ønskes benyttet til kommunal anvisning. Såfremt kommunen ikke inden da har givet meddelelse om kommunal anvisning, er udlejer frit stillet. Eventuelt lejetab i forbindelse med anvisningen skal afholdes af kommunen. Den praktiske administration af ordningen forudsættes varetaget i samarbejde med kommunens byfornyelsesrådgiver, således at de private udlejningsboliger, som stilles til rådighed for kommunen, øremærkes til genhusning i forbindelse med byfornyelsen.

By- og Miljørådets vurdering:

By- og Miljørådet vurderer, at det vil være tæt på en umulig opgave at løse genhusningssagerne uden anvendelse af lejligheder, der kommer fra den kommunale anvisningsordning, hvorfor anvisningsordningen foreslås forlænget med yderligere 2 år.

Økonomi

Udgifterne i forbindelse med genhusning finansieres inden for de enkelte sager og den meddelte bevilling til støtte til bygningsfornyelse. Ordningen forventes ikke at medføre merudgifter beregnet i forhold til den enkelte bolig, der skal fraflyttes som følge af bygningsfornyelsen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

JD/AH

Punkt 5: Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge

03.25.00-A00-1-17

Resume

Sagen gennemgår kommunens prognose for varige og midlertidige boligløsninger til flygtninge med opdaterede tidsplaner.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge tages til efterretning,
2. at status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger tages til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet og Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

- at status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge tages til efterretning.
- at status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger tages til efterretning.

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

- at status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge tages til efterretning.
- at status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger tages til efterretning.
- at der i 2018 afsættes rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 471.834 kr. til renovering af udearealer i forbindelse med flygtningeboligerne Bernhard Bangs Allé 1-3.
- at anlægsprojektet finansieres af den afsatte pulje vedrørende flygtningeboliger, som overføres til 2018 ifm. de automatiske overførsler.

Sagsfremstilling

Den seneste status

Forvaltningen fremlægger løbende status til Socialudvalget (midlertidig indkvartering) og Bolig- og Ejendomsudvalget (varige boligløsninger) vedr. behov for og tilvejebringelse af boliger til kommunens kvoteflygtninge, senest den 18. september 2017.

Frederiksberg Kommune skal ifølge Udlændingestyrelsens seneste udmelding fra september 2017 udmeldinger modtage 62 flygtninge i kvoteåret 2017 (1. marts 2017 -28.februar 2018) henholdsvis 65 flygtninge i kvoteåret 2018. Kommunen har i de første 11 måneder af kvoteåret 2017 modtaget 56 flygtninge. For 2019 og 2020 er foreløbigt forudsat samme kommuneekvote som i 2018. I seneste statussag fra september 2017 var det på baggrund af udmeldingen fra april forventningen, at kommunen i kvoteåret 2017 skulle modtaget 113 flygtninge, jf. Udlændingestyrelsens udmelding fra april 2017.

Tabel 1 Udviklingen i flygtningekvoter

Kvoteår	2017	2018	2019	2020
Udmelding, april 2017	113	65	65	
Udmelding, september 2017	62	65	65	65
Modtagne, marts 2017-januar 2018	56			

Det forventede boligbehov kan også udtrykkes i antal "boligheder", dvs. hvor mange flygtninge, der kan boligplaceres i den enkelte bolig. Her indgår familiestørrelse og mulighed for opdeling af boliger i deleboliger med fælles køkken og bad. Prognosen for boligbehov er baseret på denne omregning. Den samlede forventede boligefterspørgsel fremgår af tabel 2.

Tabel 2: Omregning af flygtningekvoter og venteliste til samlet forventet boligefterspørgsel

Kalenderår	2018	2019	2020
Flygtninge i midlertidig indkvartering med boligbehov (antal personer), pr. december 2017	124		
Forventet antal modtagne flygtninge f.o.m. januar 2018	63	65	65
Forventet antal familiesammenførte samt uledsagede unge, der fylder 18 år i kalenderåret	29	28	20
Forventet boligbehov – akkumuleret ved årets udgang (antal personer)	216	309	394

De 124 flygtninge i midlertidige boliger per december 2017 inkluderer ca. 30 personer, som er familiesammenført med flygtninge i midlertidig indkvartering, og som dermed indgår i det fremadrettede behov for boliger.

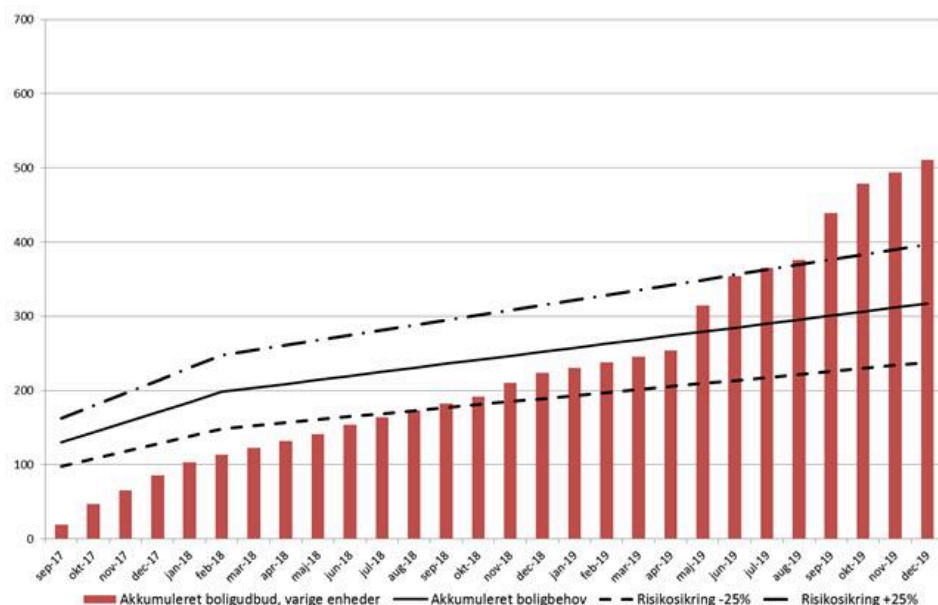
Kommunen har i 2017 modtaget 29 familiesammenførte til flygtninge. Familiesammenførte til flygtninge er ikke omfattet af kommunens forpligtelse i forhold til boliganvisning, men kommunen har en integrationsforpligtelse tilsvarende som for flygtninge. Familiesammenførte ses i boligsammenhæng

som andre husvilde borgere. Ventelisterne til social boligansøgning og til flygtningeboliger bliver derfor vurderet sammen, da de fleste husvilde flygtningefamilier under alle omstændigheder, bl.a. af hensyn til integrationen, ville være højt prioriterede på den almindelige venteliste til boligsocial anvisning. På den baggrund er det i prognosen for boligbehov forudsat, at kommunen vil modtage et antal familiesammenførte til flygtninge i midlertidige boliger, svarende til 30% af den fastsatte kvote.

I kvoteårene 2016 og 2017 har kommunen modtaget et relativt stort antal uledsagede mindreårige flygtninge. En del af disse fylder 18 år i løbet af 2018 og 2019, hvor de i lighed med øvrige voksne flygtninge vil skulle tilbydes en varig boligløsning. Da de uledsagede mindreårige ved modtagelsen i kommunen får et samlet tilbud, som inkluderer en midlertidig boligplacering, indgår de ikke i ovennævnte tal for antal flygtninge i midlertidig bolig, og er derfor indregnet særskilt i prognosen for boligbehov.

Figur 1 viser boligudbud og boligbehov, som det så ud i den seneste statusrapport fra september 2017. Ifølge prognosen fra september 2017 ville der med de daværende forudsætninger for flygtningekvote, boligbehov og tidsplaner for tilvejebringelse af varige boliger opnå balance mellem boligbehov og antal varige boliger i maj 2019.

Figur 1: Prognose med boligstatus for varige boliger fra september 2017 (september 2017-december 2019)



Opdatering af status for varige boliger

I handleplanen for etablering af varige boligløsninger, som tidligere er præsenteret for udvalgene, er der fire særskilte spor:

1. Udnyttelse af eksisterende anvisningsmuligheder (kommunale ejendomme, den almindelige boligsociale anvisning i alment regi og Frederiksberg Boligfond (FBF))
2. Aftaler om ekstra anvisning via Rammeaftalen med almene organisationer samt aftale med FBF og med private udlejere.
3. Ombygning af kommunal ejendom
4. Etablering af ny almen og privat boligkapacitet målrettet flygtninge.

En detaljeret oversigt over kapaciteten i handleplanens spor findes i bilag 1.

Spor 1: Eksisterende anvisningsmuligheder

Det forudsættes for 2018-2020, at det vil være muligt at anvise 25 boliger til flygtninge per år i kommunens eksisterende anvisningsmuligheder, dvs. de i gennemsnit 25% af de ledige boliger i de almene boligafdelinger, Frederiksberg Boligfond samt kommunens egne ejendomme.

Spor 2: Aftaler om ekstra anvisning

Med de almene boligorganisationer er der i Rammeaftalen om anvisning for 2016-2019 aftalt, at i alt 60 boliger skal anvise til flygtninge i 2016-2017. Da målet ikke blev opnået i 2017, fortsætter anvisningen ind i 2018.

Aftalen med Frederiksberg Boligfond for 2015-2017 om i alt 40 boliger er realiseret som planlagt.

Forvaltningen har i efteråret 2017 indgået aftaler med to private bygherrer om anvisning af boliger til flygtninge. Konkret drejer det sig om boliger til i alt 30 personer i nyopførte ungdomsboliger og deleboliger. Aftalerne vil blive indgået med en tidsbegrænsning på 4-6 år. Efter udløbet af aftalerne er kommunen forpligtet til at anvise nye boliger til de pågældende flygtninge, såfremt de ikke selv har fundet anden bolig.

Spor 3: Ombygning af kommunal ejendom

De to tilbageværende ombygningsprojekter forventes ibrugtaget per 1. februar 2018.

For den tidligere daginstitution Kærnehuset, Bernhard Bangs Allé 1-3, har det vist sig nødvendigt at renovere udearealerne i forbindelse med de tre lejligheder, der ombygges til flygtningeboliger. Udearealer er i dag en nedslidt legeplads omkranset af et hegn. Af hensyn til de kommende beboeres integration med de øvrige beboere i ejendommen ønskes hegn fjernet og arealet renoveret, så det fremstår som ejendommens øvrige fællesareal. Dette er også et ønske fra ejerforeningen i ejendommen. Til renovering af udearealerne foreslås en anlægsbevilling på 471.834 kr. Udgiften til renovering af udearealerne er dækket af den samlede pulje afsat til ombygning af flygtningeboliger. Udgifterne fordeler sig på følgende poster:

- Byggeplads: 45.000 kr.
- Nedrivningsarbejde: 63.850 kr.
- Anlægsarbejde: 227.800 kr.
- Projektledelse m.v.: 84.687 kr.
- Uforudsete udgifter, 15 pct. af entreprisensum: 50.496 kr.
- I alt: 471.834 kr.

Størstedelen af de ombyggede ejendomme vil blive etableret som deleboliger/bofællesskaber. Forvaltningen igangsatte i efteråret 2017 et pilotprojekt i ejendommene på Prins Constantins Vej henholdsvis Acaciavej med henblik på at give flygtningene en smidig overgang fra de midlertidige boliger til deleboliger med inddragelse af erfaringen fra kommunens velkomstboliger. Eksempelvis har deleboligvelkomstvæerten medvirket ved udarbejdelse af husorden om spørgsmål som vedligeholdelse af fællesarealer og affaldssortering. Forvaltningen er i gang med at evaluere erfaringerne fra pilotprojektet med henblik på at anvende dem i både de øvrige ejendomme, der ombygges til flygtninge, og i de projekter for deleboliger, som indgår i handleplanens spor 4, herunder VenligboligPlus-projektet. Udgifterne til velkomstværiter til de kommende deleboliger vil blive inkluderet i den årlige opdaterede status på flygtningeindsatsen, der senest blev behandlet i Magistraten den 8. maj 2017 (punkt 199).

Spor 4: Ny almen boligkapacitet tilpasset flygtninge

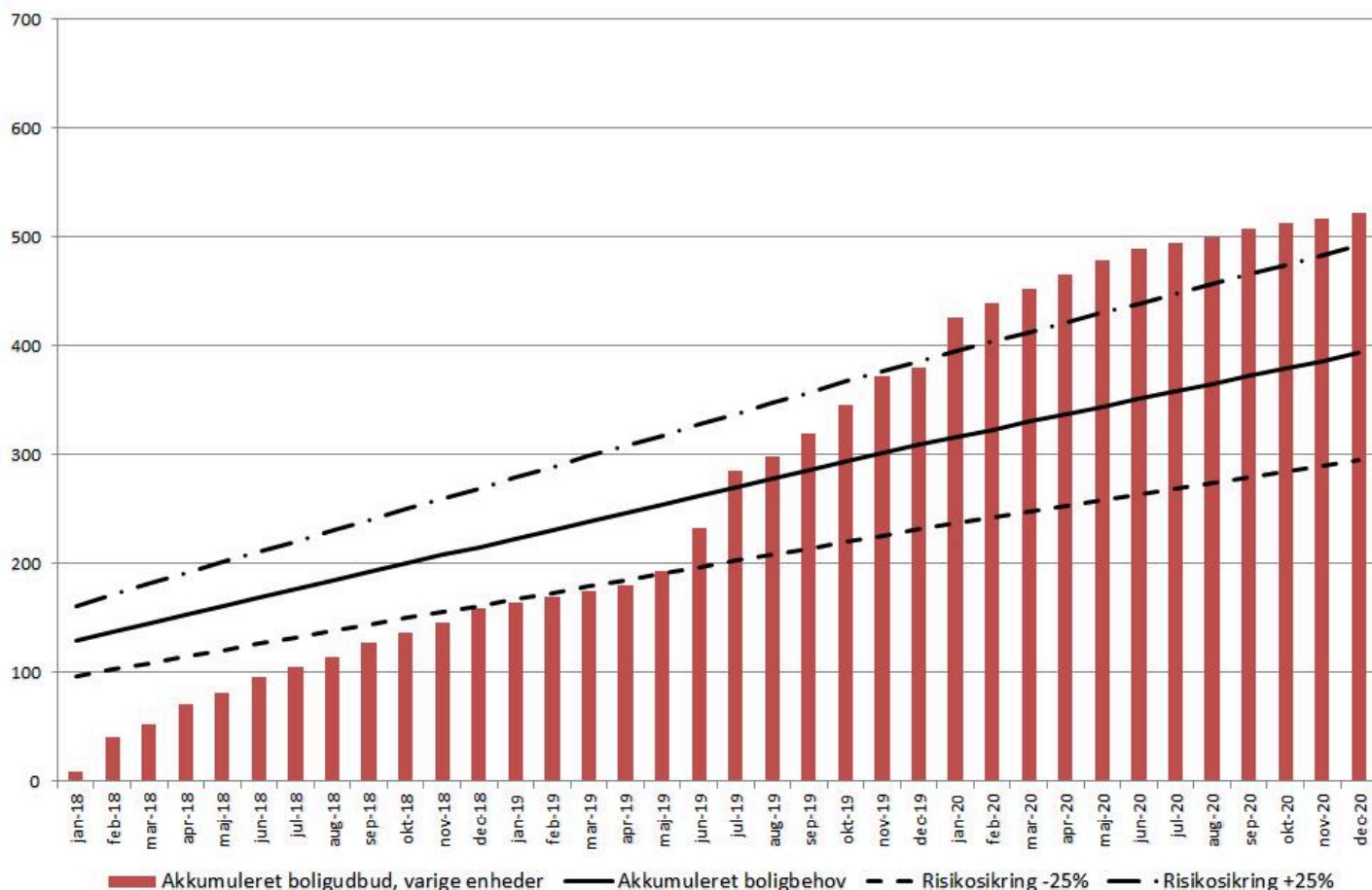
I alt fem projekter er igangsat i samarbejde med de almene boligorganisationer. Projekterne, som forventes realiseret i 2018-2020, omfatter boliger til i alt ca. 280 personer. Blandt projekterne er ombygning af en erhvervsjendom på C.F. Richs Vej, salg af to grunde på henholdsvis Falkoner Allé og Søndre Fasanvej, ombygning af en tidligere daginstitution på Sophus Franks Vænge samt VenligboligPlus projektet på Roskildevej. Dertil kommer et muligt projekt vedr. salg af kommunal ejendom på Gustav Johannsens Vej med byggetil tagetage.

I forhold til forventningerne i den seneste statusrapport er der sket mindre justeringer af tidsplanerne for byggerierne som følge af forberedelser af byggegrundene, lokalplansprocesser samt byggesagsbehandling, hvor der i dialog med bygherren sker en tilpasning af projekterne, så de møder Frederiksberg Kommunes krav til arkitekturen og indpasning i bymiljøet.

I projekterne er det aftalt med den enkelte almene boligorganisation, at cirka halvdelen af kapaciteten reserveres til 100% kommunal anvisning af flygtninge. For så vidt angår den anden halvdel af kapaciteten er det aftalt, at der udlejes til andre beboere eller fra ventelisten i den almene boligorganisation, som er ansvarlig for det pågældende byggeri. Svarende til denne anden halvdel af kapaciteten er aftalt en såkaldt "udveksling" el. engangsanvisning af flygtninge til andre af den almene boligorganisations afdelinger i byen. Samlet set svarer denne udveksling/engangsanvisning til, at der generelt set kan anvises boliger til flygtninge svarende til den samlede kapacitet i projekterne. Afhængig af det samlede endelige behov, når projekterne realiseres, kan denne udveksling tilpasses og kun gennemføres i mindre omfang.

I lighed med bestemmelserne i Rammeaftalen med de almene boligorganisationer for 2016-2019, vil de almene og private udlejere, som kommunen indgår aftale med om anvisning til flygtninge, modtage 10.000 kr. per anvist bolig til at igangsætte særlige frivillige aktiviteter, der kan støtte op om integrationen af de nye naboer.

Figur 2: Prognose med opdateret boligstatus for varige boliger (januar 2018 - december 2020)



Det fremgår af figuren, at der med uændret flygtningekvote og med den opdaterede status for varige boliger kan forventes at være balance mellem boligudbud og boligbehov i juli 2019. Dette kan være en optimistisk forudsætning i forhold til kompleksiteten i visse af projekterne i spor 4, hvor yderligere forskydninger i tidsplanerne næppe kan udelukkes.

Status for midlertidige boligløsninger

Som det fremgår af de ovenstående figurer og tabeller er der en ubalance i forsyningen af varige boliger, aktuelt på cirka 120 boliger, aftagende frem til efteråret 2019. Da kommunen er forpligtet til at sørge for boliger til de modtagne flygtninge, er der fortsat behov for midlertidig indkvarteringskapacitet.

Kommunen råder p.t. over tre midlertidige indkvarteringssteder.

Tabel 3: Midlertidig indkvarteringskapacitet

Indkvarteringssted	Kapacitet	Rådighed
Solbjerg	35	Til og med juni 2020 (forventet)
Betty Nansens Allé	77	Til og med april 2018
Nimbus	90	Til og med august 2019

Uddybende bemærkninger:

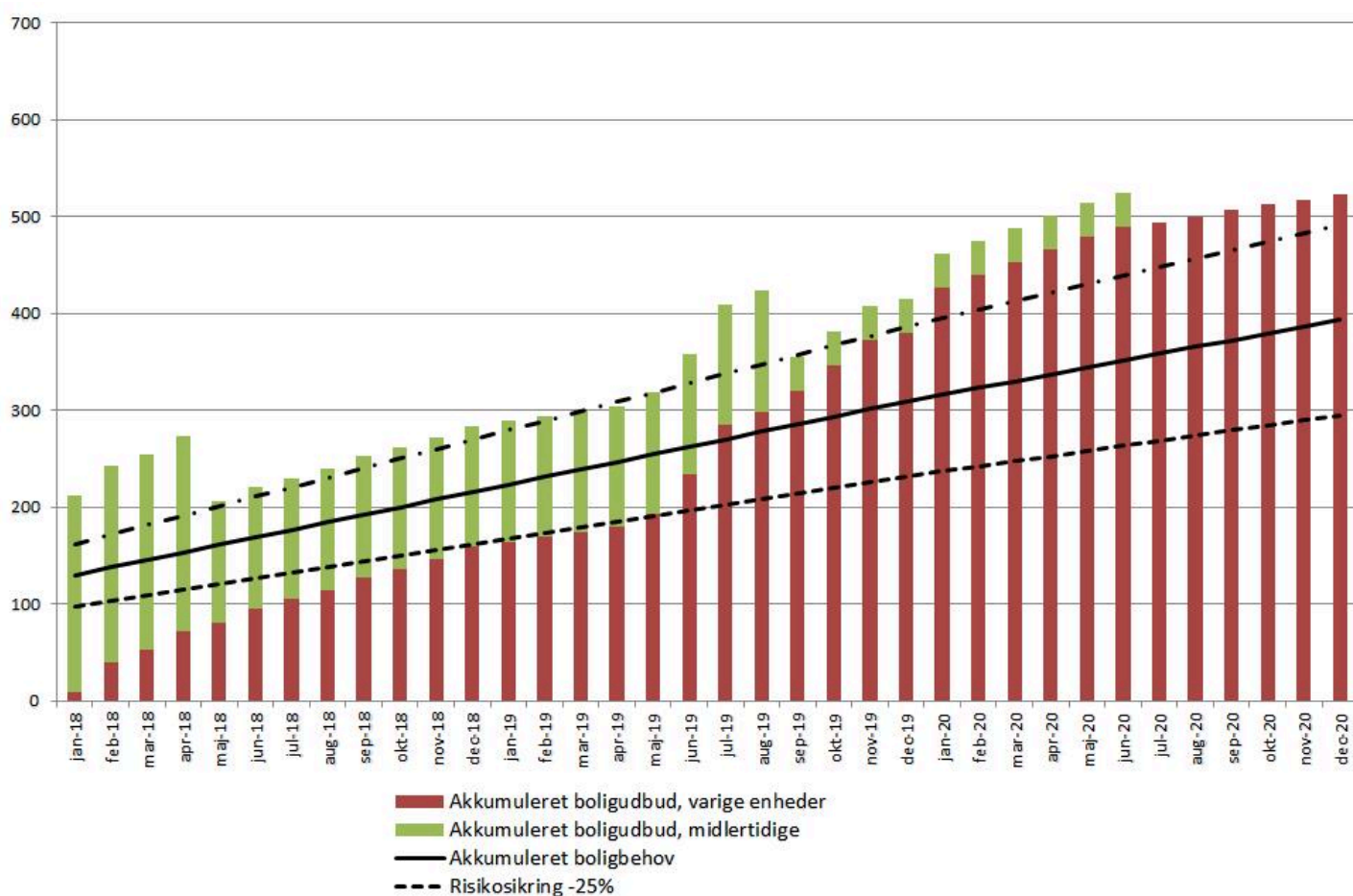
Solbjerg er en tidligere døgninstitution, som kommunen lejer af foreningen LIVSVÆRK. Det forudsættes, at lejemålet kan fortsætte til og med juni 2020.

Betty Nansens Allé 51-53 er tidligere kollegieboliger og plejehjem, der indtil ombygning påbegyndes anvendes til midlertidige flygtningeboliger.

Nimbus er kommunens bufferinstitution i forbindelse med plejeboligmoderniseringen. Som følge af forsinkelse af ombygning af Ingeborggården kan boligerne anvendes til flygtninge til og med august 2019.

Omkring de midlertidige boliger er der etableret velfungerende frivilligrupper af naboer og andre borgere.

Figur 3: Opdateret boligstatus for varige boliger samt uændret kapacitet i de tilbageværende midlertidige indkvarteringssteder (januar 2018 – december 2020)



Figur 3 viser, at med de nuværende opdaterede tidsplaner for de varige boligløsninger, og med den forudsatte forlængelse af anvendelsen af Solbjerg som midlertidigt indkvarteringssted frem til og med juni 2020, vil der i hele prognoseperioden være tilstrækkelig kapacitet i kommunens nuværende indkvarteringsmuligheder.

Forvaltningen har tidligere afdækket en alternativ mulig løsning for midlertidig boligkapacitet, nemlig etablering af pavilloner på hospitalsgrunden omkring Sundhedscentret m.v. Det vurderes, at der kan opføres i alt 14-16 pavilloner til 56-64 personer med en tidshorisont på 6-9 måneder. Pavillonløsningen er forholdsvis dyr at igangsætte og vil kun blive relevant, hvis der skulle ske yderligere forsinkelser af byggeprojekterne eller en forøgelse af antal modtagne flygtninge. Hvis denne eller andre midlertidige indkvarteringsløsninger skulle blive relevante, vil de blive forelagt udvalget i forbindelse med senere statussager.

Forvaltningens vurdering

Den foreliggende status giver et overblik over konsekvenserne af de opdaterede tidsplaner for de forskellige byggeprojekter med de aktuelle kvoter for antal flygtninge, som kommunen skal modtage.

Det bemærkes, at antallet af flygtninge derudover kan variere både op og ned i de enkelte år/måneder, og i forhold til hvad der for nuværende er prognosticeret.

En række usikkerhedsfaktorer har indflydelse på kommunens mulighed for at tilvejebringe både varige og midlertidige boliger:

- Størrelsen af kommunens flygtningekvoter for 2018-2020.
- Omfanget af familiesammenføring, som i øjeblikket er indregnet med lavt skøn.
- Opfyldelse af måltallene for eksisterende anvisningsaftaler vedr. flygtninge til almene boliger.
- Yderligere forsinkelser af ombygnings- og nybygningsprojekter.
- Eventuel genudlejning af varige boliger etableret i kommunalt regi.
- Mulighed for forlængelse af lejeaftalen for Solbjerg til medio 2020, i øjeblikket er det forudsat.

Som det fremgår af figur 3, er der i størstedelen af perioden et vist sikkerhedsspænd omkring disse usikkerheder, således at der hele perioden er en vis margin omkring den samlede plan for tilvejebringelse af boligløsninger. Hvis der sker større ændringer, vil alternative løsninger såsom midlertidige pavilloner eller andet skulle overvejes.

I takt med realiseringen af særligt de enkelte projekter i spor 4, vil forvaltningen gøre status i en fornyet statussag, der forelægges i august 2018.

Der vil fortsat være fokus på:

- Opretholdelse af fremdrift på de enkelte projekter
- Entydig fastlæggelse og udmøntning af koncepter for de allerede valgte/afdækkede løsninger.
- Tilrettelæggelse af lokalplansprocesser, inddragelse af samarbejdspartner, dialog i lokalområder mv.

Dette fokus skal også sikre at der ift. de enkelte projekter/løsninger kan fremlægges solide beslutningsgrundlag til de kommende konkrete politiske behandlinger.

Med det foreliggende grundlag er der ikke behov for at træffe nærmere beslutninger om ændringer eller tilpasninger af igangværende projekter og indsatser. En ny status forventes fremlagt i august 2018.

Åkonomi

Renovering af udearealer

Der søges i 2018 om afsættelse af rådighedsbeløb og meddelelse af anlægsbevilling på 471.834 kroner til renovering af udearealerne vedr Bernhard Bangs Alle 1-3 (Kærnehuset). Udgiften til renovering af udearealerne finansieres af det uforbrugte rådighedsbeløb fra puljen til ombygning af flygtningeboliger i 2017. Beløbet overføres til 2018 i forbindelse med de automatiske overførsler.

Velkomstværter

Udgifter til velkomstværterne til deleboligerne, herunder VenligboligPlus-projektet, bliver behandlet i den kommende opdaterede årlige status for flygtningeindsatsen.

BorgmesterpÅtægning

Intet at bemærke.

Behandling

Socialudvalget, 15. januar 2018

Bolig- og Ejendomsudvalget, 15. januar 2018

Magistraten, 22. januar 2018

Kommunalbestyrelsen, 29. januar 2018

Bilag

Bilag 1, december 2017

Bilag 2 - Bevillingsskema, Kærnehusets udearealer

Punkt 6: Lukket

82.00.00-G01-2-17