

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 29-04-2019

Mødedato Mandag d. 29. april 2019 kl. 21:45

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2018.....	4
Nordre Fasanvej Kvarteret - Bevilling til projekt om sammenhæng mellem nybyggeri på Mariendal	8
Evaluering af Rammeaftalen om kommunal anvisning og fleksibel udlejning 2016-2019.....	11
Lukket.....	15

Punkt 38: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Punkt 39: Prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2018

01.11.00-G01-2-19

Resume

Byfornyelsen har modtaget 5 ansøgninger om byfornyelsesstøtte i 2018. Ansøgningerne er modtaget i 2018 og skal derfor formelt prioriteres efter kriterierne i den nu tidligere Byfornyelsesstrategi 2015-2018. Sagen fremlægges, så udvalget kan tage stilling til prioritering af ansøgningerne, men der træffes med denne sag ikke beslutning om støtte. Listen danner baggrund for By-, Kultur- og Miljøområdet videre arbejde frem mod nye byfornyelsesbeslutninger.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at prioritet 1 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte,
2. at prioritet 2 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte,
3. at prioritet 3 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte,
4. at prioritet 4 modtager svar med afslag på ansøgningen, da ansøgningen om etablering af fælles gårdanlæg ikke har kunnet opnå en tilstrækkelig opbakning blandt de omfattede ejere/beboere,
5. at prioritet 5 modtager svar med afslag på ansøgningen, da projektet om byfornyelse af gårdanlæg ikke opfylder betingelsen om at omfatte flere ejendomme, jf. § 39, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt prioritet 1 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte
2. hvorvidt prioritet 2 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte
3. hvorvidt prioritet 3 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte
4. at prioritet 4 modtager svar med afslag på ansøgningen, da ansøgningen om etablering af fælles gårdanlæg ikke har kunnet opnå en tilstrækkelig opbakning blandt de omfattede ejere/beboere,
5. at prioritet 5 modtager svar med afslag på ansøgningen, da projektet om byfornyelse af gårdanlæg ikke opfylder betingelsen om at omfatte flere ejendomme, jf. § 39, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog 3. december 2018 en ny byfornyelsesstrategi med nye kriterier for udvælgelse af projekter til byfornyelsesstøtte. Indtil da var den tidligere Byfornyelsesstrategi 2015-18 gældende.

De 5 ansøgninger, som denne sag omhandler, er indsendt i 2018, før der blev vedtaget en ny byfornyelsesstrategi. De projekter, der prioriteres – og som er vurderet ud fra de tidligere kriterier – vil i givet fald blive gennemført samtidig med at kommunen har skiftet fokus i sin byfornyelsesstrategi. De 3 højest prioriterede projekter falder dog alle indenfor de tekniske kriterier, der også prioriteres højt i den nye byfornyelsesstrategi. Til gengæld relaterer de sig geografisk til det tidligere fokusområde fremfor det nye.

I den tidligere byfornyelsesstrategi kunne der søges støtte til projekter i hele kommunen, men projekter beliggende i Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Kvarteret blev prioriteret. I den nye byfornyelsesstrategi vil projekter i området Finsensvej Vest – hvor der påtænkes en ny områdeudvikling – blive prioriteret højest. Ingen af de 5 modtagne ansøgninger ligger i området Finsensvej Vest, mens de 3 højest prioriterede projekter ligger i – eller i umiddelbart nærhed af – Nordre Fasanvej Kvarteret.

Annoncering

Ansøgningsfristen for byfornyelsesstøtte i 2018 blev annonceret på kommunens hjemmeside og i Frederiksberg Bladet. På dette tidspunkt var Byfornyelsesstrategi 2015-18 stadig gældende og havde fokus på utidssvarende toilet- og badeforhold samt på at støtte ejendomme i områdefornyelsesområdet Nordre Fasanvej Kvarteret.

Forvaltningen har på baggrund af en søgning i BBR over ejendomme i Nordre Fasanvej Kvarteret med enten utidssvarende toilet og badeforhold (boliger uden selvstændigt toilet og bad) eller utidssvarende køkkenforhold (boliger uden selvstændigt køkken) fundet i alt 6 ejendomme. Forvaltningen har rettet direkte henvendelse til de 6 ejendomme med oplysning om ansøgningsfristen for byfornyelsesstøtte i 2018.

Inden ansøgningsfristen den 13. juli 2018 har forvaltningen modtaget 5 ansøgninger. Herunder ingen ansøgninger fra de 6 ejendomme, der modtog selvstændig orientering om ansøgningsmuligheden.

Til sammenligning kan det oplyses, at i 2017 blev ansøgningsfristen alene annonceret på kommunens hjemmeside. Der indkom i 2017 5 ansøgninger om byfornyelsesstøtte. Efter politisk beslutning modtog 2 ansøgere tilsagn om støtte og 3 modtog afslag.

Ansøgninger

Ansøgningerne for 2018 omfatter 2 bygningsforbedringer og 3 fælles gårdanlæg. Bygningsforbedringerne indeholder istandsættelse af klimaskærm samt energieffektiviseringer. Der er ikke modtaget ansøgninger om afhjælpning af kondemnabile forhold eller etablering af toilet og bad.

Som led i forberedelsen af den aktuelle prioriteringssag har forvaltningen været i kontakt med ansøgerne bag projektet om det fælles gårdanlæg Nordre Fasanvej, Lyøvej, Thurøvej og Sprogøvej, da ansøgningen ikke indeholdt en tilkendegivelse af, i hvilket omfang der blandt de omfattede ejendommers ejere/beboer er opbakning til etablering af et fælles gårdanlæg. Der har i de foregående år har været kutyme for, at godkendelse af ansøgninger om fælles gårdanlæg forudsatte en opbakning på mindst 2/3 af de omfattede ejere/beboer.

Ansøgerne har på den baggrund rettet henvendelse til den samlede karrés 9 boligforeninger. Efter det oplyste, har foreninger omfattende 22 af den samlede karrés 30 opgange meldt tilbage på henvendelsen. Foreninger omfattende 15 opgange (50%) har tilkendegivet, at de kan støtte ansøgningen, foreninger omfattende 7 opgange (22%) har tilkendegivet, at de ikke kan støtte ansøgningen og foreninger omfattende 8 opgange har ikke svaret. Forvaltningen har efterfølgende modtaget henvendelse fra en forening der er blandt de foreninger, der ikke har svaret på ansøgernes henvendelse. Denne forening - bestående af 2 opgange – har tilkendegivet, at de ikke kan støtte ansøgningen.

Kriterier for modtagelse af støtte

Ansøgningskriterierne for byfornyelsen, der vedrører ansøgninger fra 2018, fremgår af Byfornyelsesstrategi 2015-2018. I strategien er fastsat kriterier for hvilke ejendomme og projekter, der kan søge støtte. Ejendomme indenfor den geografiske afgrænsning af områdefornyelsesindsats langs Nordre Fasanvej og Bispeengbuen skal prioriteres. En samtidig opfyldelse af flere af nedenstående kriterier betyder en højere rangering af den enkelte ansøgning på prioriteringslisten.

Prioriteringsrækkefølge	Ejendomme	Fælles gårdanlæg
1	Kondemnabile forhold	Utidssvarende opholdsarealer
2	Utidssvarende toilet- og badeforhold	Vanskelige adgangsforhold
3	Energireducerende tiltag og klimasikring	Utidssvarende håndtering af affald
4	Altaner, grønne tage og taghaver	Klimatilpasning
5	Hovedstrøg og støjreducerende tiltag	Ulige fordeling af opholdsarealer

Prioriteringsliste

Ud fra byfornyelsesstrategiens kriterier for ejendomme og fælles gårdanlæg er nedenstående By-, Kultur- og Miljøområdets forslag til prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte. Prioriteringslisten er vedlagt som bilag. Af listen fremgår hvilke kriterier de enkelte ansøgninger opfylder.

Ansøgning	Indhold	By-, Kultur- og Miljøområdets begrundelse for prioritering
1 Falkoner Allé 120-128	Fælles gårdanlæg for 4 matrikler	De eksisterende gårde (Falkoner Allé 120-126) er vurderet ikke tidssvarende for ophold og mangler klimatilpasning. Det fælles gårdtrum tænkes sammen med det gårdtrum, der er under etablering i det almennyttige boligbyggeri Falkoner Allé 128. Der er 2/3 opbakning til ansøgningen blandt de involverede ejendomme.
2 Nordre Fasanvej 95A og 95B	Bygningsfornyelse af klimaskærm og	Ejendommen er beliggende indenfor områdefornyelsen og langs et

	energieffektivisering samt støjreducerende tiltag.	hovedstrøg. Arbejderne indeholder energieffektiviseringer.
3	Holger Danskes Vej 82-84 og Kronprinsesse Sofies Vej 9-11	Bygningsfornyelse af klimaskærm og energieffektivisering.
4	Nordre Fasanvej, Lyøvej, Thurøvej og Sprogøvej	Fælles gårdanlæg for 9 matrikler
5	Borups Allé 152-156	Gårdanlæg for én matrikel

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at prioritet 1-4 opfylder kriterierne for byfornyelse, som de fremgår af den tidligere strategi. Prioriteringerne 1 og 4 sker med begrundelse i, at gårdene er utidssvarende og uden reelle opholdsarealer. Prioriteringerne 2 og 3 sker med begrundelse i bygningernes stand.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de 3 øverst prioriterede projekter lever op til de tekniske kriterier i såvel den tidligere som den nuværende byfornyelsesstrategi. I forhold til beliggenhed lever de samme 3 projekter op til den tidligere strategis fokus på Nordre Fasanvej Kvarteret. Der indkom ingen ansøgninger fra området Finsensvej Vest, der er den nye strategis fokusområde.

I forhold til, at projekterne har ansøgt og i givet fald skal gennemføres i en overgangsfase mellem to strategier, vurderer By-, Kultur- og Miljøområdet, at de 3 øverst prioriterede projekter vil passe ind i kommunens byfornyelsesindsats. Det er ligeledes vurderingen, at der økonomisk er plads i anlægsrammen de kommende år til at gennemføre de 3 projekter.

By-, Kultur- og Miljøområdet anbefaler at fremme ét eller flere af projekterne prioritet 1-3. Og i forlængelse heraf at de prioriterede projekter modtager svar om, at deres ansøgning kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte for 2018, og vil blive prioriteret i henhold til Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning indenfor den økonomiske ramme.

By-, Kultur- og Miljøområdet anbefaler, at prioritet 4 modtager svar med afslag på ansøgningen, da ansøgningen om etablering af fælles gårdanlæg – i lighed med de foregående år – ikke har kunnet opnå en tilstrækkelig opbakning i den samlede karré,

By-, Kultur og Miljøområdet anbefaler, at prioritet 5 modtager svar med afslag på ansøgningen, da projektet ikke opfylder lovgivningens krav om at et støtteberettiget gårdanlæg skal omfatte flere selvstændige ejendomme. Ansøgeren har i ansøgningen anmodet om dispensation herfor med henvisning til ejendommens beliggenhed. Det er imidlertid forvaltningens opfattelse, at kommunen ikke kan give en sådan dispensation.

Økonomi

Byfornyelsesstøtten til de 3 prioriterede ansøgninger udgør samlet ca. 5,5 mio. kr. (2020-2021). Ansøgningerne vil blive forhandlet således, at kommunens budget overholdes. Udbetaling af støtte til de prioriterede projekter vil tidligst kunne foregå i 2020, men forhandlingerne påbegyndes efter endt udvalgsbehandling.

Projektet med 1. prioritering omhandler et fælles gårdanlæg. Anlægsudgifterne finansieres 100% af kommunen. Projekterne med 2. og 3. prioritering omhandler bygningsforbedring af henholdsvis en ejerforening og en andelsboligforening. Støtteandelen fastsættes ud fra et konkret skøn og afholdes af kommunens anlægsudgifter. For denne type sager gælder, at der indbetales 1,5 % af de samlede ombygningsudgifter til Byggeskedefonden ved Bygningsfornyelse, BvB.

Økonomi i overgangsfasen mellem den tidligere (2015-18) og den nye Byfornyelsesstrategi 2019-22
Med ændringerne i byfornyelsesloven og med vedtagelsen af den nye byfornyelsesstrategi ses by- og områdefornyelsesaktiviteter økonomisk under ét fra 2019.

Den samlede økonomi (april 2019) for by- og områdefornyelsesaktiviteter i overgangsfasen mellem Byfornyelsesstrategi 2015-18 og Byfornyelsesstrategi 2019-22 er beskrevet i oversigtstabellen nedenfor:

Forventet kommunalt rammetræk 2019-22 med baggrund i besluttede/kendte og indstillede aktiviteter omfattet af støtte til by- eller områdefornyelse (1.000 kr.)

	2019	2020	2021	2022
Byfornyelse - Strategi 2015-18 Besluttede aktiviteter	7.685	3.627	0	0
Byfornyelse - Strategi 2015-18 Forslag til prioriterede aktiviteter (nærværende indstilling)	0	3.500	2.000	0
Byfornyelse - Strategi 2019-22 Indstillede aktiviteter	0	-	-	-
Kondemnering og projektledelse Budgetterede aktiviteter	600	600	600	600
Områdefornyelse - Strategi 2015-18 Indstillede aktiviteter	930	0	0	0
Områdefornyelse - Strategi 2019-22 Indstillede aktiviteter	-	-	-	-
I alt – planlagt rammetræk	9.215	7.727	2.600	600
 Samlet ramme	 10.000	 10.000	 10.000	 10.000
 Udisponeret ramme	 785	 2.273	 7.400	 9.400

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
JD/JB

Bilag

Forslag til prioritering af ansøgninger 2018

Prioriteringsoversigt 2018

Byfornyelsesstrategi 2015-18

Byfornyelsesstrategi 2019-22

Punkt 40: Nordre Fasanvej Kvarteret - Bevilling til projekt om sammenhæng mellem nybyggeri på Mariendalsvej og Stjernen

01.11.20-P20-16-17

Resume

Delprojektet om at skabe sammenhæng mellem nybyggeriet på Mariendalsvej og det eksisterende almene boligområde Stjernen, er det sidste udestående delprojekt i Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret. I denne sag søges bevilling til projekt om ny forbindelse og sammenhæng.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 1.000.000 kr. til projektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd, finansieret med rådighedsbeløb i 2019 med 939.000 kr. fra Byfornyelsen i 2019 og med 61.000 kr. fra Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 141.000 kr. til projektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Nord finansieret med rådighedsbeløb i 2019 fra projektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd,
3. at der gives bemyndigelse til tekniske korrektioner af tidligere meddelte bevillinger og tidligere meddelte rådighedsbeløb i 2019 mellem Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Syd og Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Nord som beskrevet i økonomiafsnittet. Med disse korrektioner tilføres kassen 626.200 kr., idet der tilføres rådighedsbeløb i 2019 på 1.096.000 kr. i indtægter på Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Kvarteret og reduceres rådighedsbeløb i 2019 på 469.000 kr. under Byfornyelsen,
4. at der med tiltrædelse af punkt 3 korrigeres tidligere meddelte bevillinger og rådighedsbeløb således, at den samlede bevilling og udgiftsramme for Nord udgør 18.191.000 kr. og den tilhørende indtægtsbevilling og indtægtsramme udgør 6.000.000 kr. Ligeledes korrigeres tidligere meddelte bevillinger og rådighedsbeløb, således at den samlede bevilling for syd udgør 23.500.000 kr. og den tilhørende indtægtsbevilling udgør 7.500.000 kr. Med tiltrædelse af punkt 3 og 4 ændres der ikke i den samlede anlægsramme.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 1.000.000 kr. til projektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd, finansieret med rådighedsbeløb i 2019 med 939.000 kr. fra Byfornyelsen i 2019 og med 61.000 kr. fra Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 141.0000 kr. til projektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Nord finansieret med rådighedsbeløb i 2019 fra projektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd,
3. at der gives bemyndigelse til tekniske korrektioner af tidligere meddelte bevillinger og tidligere meddelte rådighedsbeløb i 2019 mellem Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Syd og Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Nord som beskrevet i økonomiafsnittet. Med disse korrektioner tilføres kassen 626.200 kr., idet der tilføres rådighedsbeløb i 2019 på 1.096.000 kr. i indtægter på Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Kvarteret og reduceres rådighedsbeløb i 2019 på 469.000 kr. under Byfornyelsen,
4. at der med tiltrædelse af punkt 3 korrigeres tidligere meddelte bevillinger og rådighedsbeløb således at den samlede bevilling og udgiftsramme for Nord udgør 18.191.000 kr. og den tilhørende indtægtsbevilling og indtægtsramme udgør 6.000.000 kr. Ligeledes korrigeres tidligere meddelte bevillinger og rådighedsbeløb således at den samlede bevilling for syd udgør 23.500.000 kr. og den tilhørende indtægtsbevilling udgør 7.500.000 kr. Med tiltrædelse af punkt 3 og 4 ændres der ikke i den samlede anlægsramme.

Sagsfremstilling

En områdefornyelse er en flerårig, helhedsorienteret indsats i et geografisk afgrænset område, som skal give et løft via fysiske, sociale og kulturelle indsatser. Finansieringen er 2/3 kommunal og 1/3 stat i form af refusion. Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret har siden sommeren 2017 ikke været en aktiv indsats. Over en femårig periode er der gennemført ca. 25 delprojekter og indsatser, som har medvirket til at øge trygheden og skabe flere mødesteder og forbindelser. Af den afsluttende statussag, som By- og Miljøudvalget behandlede den 29. oktober 2018, fremgår det, at der udestår et enkelt delprojekt, hvortil der er afsat 1 mio. kr. Delprojektets formål er at skabe sammenhæng mellem nybyggeriet på Mariendalsvej 55-57 og det eksisterende almene boligområde Stjernen, således at de to uderealer opleves som en helhed. Delprojektet vil endvidere skabe en ny forbindelse fra Mariendalsvej til Kong Georgs Vej. At skabe nye forbindelser har været en prioritet i områdefornyelsen i Nordre Fasanvej Kvarteret. Gennemførelse af dette delprojekt har været indarbejdet som en del af den samlede områdefornyelse i Nordre Fasanvej Kvarteret.

Delprojektet er fremkommet i grundig dialog med bygherre for nybyggeriet og bestyrelsen på Stjernen, og nedbryder grænsen mellem de to boligområder. Udover forbindelsen skabes også rammen for ophold, ligesom det fastholder det

grønne udtryk, der præger Stjernens udearealer. Farven gul er gennemgående i byinventaret med udgangspunkt i en for Stjernen vigtig bygning - nemlig den gule pavillon, som huser mange aktiviteter. Den identitet er videreført i delprojektet og har således også sat sit præg på udearealerne til nybyggeriet. En forudsætning i Lokalplan 194, vedtaget den 22. juni 2015, er et offentligt tilgængeligt byrum. Med delprojektet knyttes dette byrum sammen med Stjernens og skaber derved en ny helhed og forbindelse.

Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret består sammenlagt af ca. 25 delprojekter, herunder det ovenover beskrevne, der overordnet har været delt i henholdsvis "Nord" og "syd" - det er en flerårig indsats, der har kørt siden 2013 med et samlet budget på 40,5 mio. kr. (heraf 22,5 mio. kr. til Nord og 18,0 mio. kr. til Syd).

Projektet er blevet håndteret gennem flere økonomisystemer. I forbindelse med konverteringen til nyt økonomisystem i november 2017 er der beklageligvis sket fejl. Det er faktorer, der har kompliceret overgangen fra det gamle til det nye økonomisystem, hvilket har medført at den samlede udgiftsbevilling på 40,5 mio. kr. og tilhørende indtægtsbevilling på 13,5 mio. kr. med tilhørende rådighedsbeløb ikke har været placeret korrekt på hhv. nord og Syd. Det har betydet at der ikke har været administreret efter retvisende tal og at der - for at færdiggøre ovennævnte delprojekt - mangler finansiering på 1,0 mio. kr. Med denne sagsfremstilling søges udgiften til delprojektet bevilget og den nødvendige finansiering anvises. Endvidere foreslås nogle tekniske korrektioner af tidligere meddelte anlægsbevillinger og rådighedsbeløb inden for det samlede projekt "Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Kvarteret".

Der har både i det tidligere - og det nuværende økonomisystem været bevillinger der er givet til nord, men placeret i Syd og omvendt. Det har medført at de akkumulerede bevillinger på hhv. nord og Syd og de akkumulerede rådighedsbeløb i 2019 skal korrigeres teknisk som angivet i vedhæftede bilag og beskrevet i økonomiafsnittet.

I alt er der tidligere meddelt bevillinger på 40,5 mio. kr. i udgifter med tilhørende rådighedsbeløb og 13,5 mio. kr. i indtægter i form af refusion fra staten. De tekniske korrektioner ændre ikke på den samlede anlægsramme.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at delprojektet om at skabe sammenhæng (offentlig tilgængelig passage) mellem nybyggeriet på Mariendalsvej 55-57 og det eksisterende almene boligområde "Stjernen" giver stor værdi til byen og kvarteret i form af en ny forbindelse og et mere sammenhængende område, som medvirker til fysisk at integrere Stjernen i det omkringliggende kvarter. Endvidere vurderes det, at omend det ikke er en gårdsammenlægning i byfornyelseslovens forstand, medvirker delprojektet til at skabe bedre udearealer for beboerne i såvel nybyggeriet som på Stjernen. Såfremt ovennævnte delprojekt besluttet - vil den samlede udgiftsbevilling til Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret herefter udgøre 41,5 mio. kr. og den tilhørende indtægtsbevilling uændret udgøre 13,5 mio. kr., som tidligere besluttet.

Økonomi

Det foreslås at der til delprojektet om at skabe sammenhæng mellem nybyggeriet på Mariendalsvej 55-57 og Stjernen afsættes rådighedsbeløb i 2019 og meddeles anlægsbevilling på 1.000.000 kr. til Områdefornyelse Nordre Fasanvej kvarteret Syd, der finansieres med 62.000 kr. indenfor projektet og 939.000 kr. fra Puljen til Byfornyelse 2019. Når udgifter til Byfornyelsen reduceres med 939.000 kr. reduceres refusionen på Byfornyelsen med 469.500 kr. Med de nedenfor beskrevne tekniske korrektioner tilføres Områdefornyelse Nordre fasanvej kvarteret i alt indtægter for 1.096.000 kr. hvoraf de 469.500 kr. dækker den mindre refusion på Byfornyelse og de resterende 626.200 kr. lægges i kassen.

Det foreslås, at der til delprojektet Områdefornyelse Nordre Fasanvej kvarteret Nord meddeles anlægsbevilling på 141.000 kr. der finansieres med 141.000 kr. fra Områdefornyelse Nordre Fasvej kvarteret Syd.

Herefter flyttes tidligere meddelte anlægsbevillinger og rådighedsbeløb i 2019 mellem Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Syd og Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret Nord, både på indtægt- og udgiftssiden som angivet nedenfor:

Der flyttes anlægsbevilling fra syd til nord på 281.000 kr. således at den samlede udgiftsbevilling på Nord herefter udgør 18.191.000 kr. og 23.500.000 kr. på Syd

Der korrigeres for indtægtsbevilling med 82.000 kr. på nord, således at den samlede indtægtsbevilling på nord herefter udgør 6.000.000 kr.

Der korrigeres for indtægtsbevilling med 94.000 kr. på Syd således at den samlede indtægtsbevilling på Syd herefter udgør 7.500.000 kr.

Der tilføres rådighedsbeløb på 1.274.178 kr. på Nord således at rådighedsbeløbet i 2019 på udgiftssiden udgør 94.000 kr. og den samlede ramme udgør 18.181.000 kr.

Der tilbageføres rådighedsbeløb på 476.363 kr. fra Syd således at rådighedsbeløbet i 2019 på udgiftssiden udgør 1.391.000 kr. og den samlede ramme udgør 23.500.000 kr.

Der tilføres indtægter på Nord på 778.378 kr. således at rådighedsbeløbet udgør 500 t. kr. i 2019 og den samlede indtægtsramme på Nord herefter udgør 6.000.000 kr.

Der tilføres indtægter på Syd på 317.624 kr. således at rådighedsbeløbet i 2019 udgør 2.139.000 kr. og den samlede indtægtsramme på syd herefter udgør 7.500.000 kr.

De samlede justeringer af anlægsbevillinger samt rådighedsbeløb i 2019 har ikke nogen konsekvenser for anlægsrammen i 2019, idet den samlede merudgift på 1,1 mio. til færdiggørelsen af projektet kr. finansieres af mindreudgifter indenfor Områdefornyelsen med 0,1 mio. kr. og af Byfornyelsen med 0,9 mio. kr. mens kassen tilføres 626 t. kr., som følge af merindtægter på Områdefornyelsen (på 1.096.000 kr.) og mindreindtægter på Byfornyelsen (på 469.000 kr.).

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, M, K
JD/BHW

Punkt 41: Evaluering af Rammeaftalen om kommunal anvisning og fleksibel udlejning 2016-2019

03.10.04-G01-3-19

Resume

Rammeaftalen om fleksibel udlejning og kommunal anvisning mellem Frederiksberg Kommune og seks almene boligorganisationer blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 9. november 2015. I følge aftalen skal der gennemføres en afsluttende evaluering af aftalen i første halvår 2019. Resultater og konklusioner vil blive anvendt i arbejdet med en ny rammeaftale, som vil blive forhandlet i de kommende måneder med henblik på forelæggelse til udvalgene og kommunalbestyrelsen i oktober/november 2019. Evalueringens forelægges nu til udvalgets orientering.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog evalueringen af Rammeaftalen om kommunal anvisning og fleksibel udlejning 2016-2019 til efterretning.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget tager evalueringen af Rammeaftalen om kommunal anvisning og fleksibel udlejning 2016-2019 til efterretning.

Sagsfremstilling

Rammeaftalen om fleksibel udlejning og kommunal anvisning mellem Frederiksberg Kommune og seks almene boligorganisationer blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 9. november 2015. I følge aftalen skal der gennemføres en afsluttende evaluering af aftalen i første halvår 2019. Evalueringens resultater og konklusioner vil blive anvendt i arbejdet med en ny rammeaftale, som vil blive forhandlet i de kommende måneder med henblik på forelæggelse til udvalgene og kommunalbestyrelsen i oktober/november 2019.

Rammeaftalen implementeres i samarbejde mellem de almene boligorganisationer og kommunen gennem Boligforum, hvor også en ny aftale forhandles. Boligforums medlemmer er fra kommunens side Borgmesteren og seks kommunalbestyrelsesmedlemmer, mens de almene boligorganisationer er repræsenteret af formændene for hver af organisationsbestyrelserne samt formanden for 1. kreds i BL - Danmarks Almene Boliger, som er de almene boligorganisationers interesse- og brancheorganisation. Boligforum har i 2016-2018 mødtes én gang årligt, mens der i 2019 er aftalt to møder pga. forhandlinger om en ny Rammeaftale. Boligorganisationerne og kommunen mødes på embedsmandsniveau i Administrativ Styregruppe ca. fire gange årligt. Derudover gennemføres årlige styringsdialogmøder som del af kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer.

Rammeaftalen understøtter den sociale bæredygtighed i byen ved at bidrage til en socialt afbalanceret boligtildeling og en mere varieret beboersammensætning i boligområderne. Aftalen omfatter 4 elementer:

- Kommunal anvisning, hvor aftalen fastlægger forskellige anvisningsprocenter for boligafdelingerne afhængig af deres beboersammensætning. Eksempelvis, at boligafdelinger, hvor mere end 30 pct. af beboerne ikke har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning, kun skal stille 11 pct. af boligerne til rådighed for kommunal anvisning.
- Fleksibel udlejning, hvor boligorganisationerne i boligafdelinger med lav grad af kommunal anvisning til gengæld giver en særlig fortrinsret til personer, som enten er i uddannelse eller beskæftigelse.
- Særlig aftale om anvisning af 60 boliger til flygtninge i løbet af 2016-2017. Med de konkrete anvisningsaftaler blev dette tal nedjusteret til 56.
- Særlig aftale om tilvejebringelse af 45 særboliger, som kan anvendes til hjemløse, i løbet af 2016, 2017 og 1. halvår 2018.

Den almene sektor på Frederiksberg udgør i alt knap 10% af byens boliger. I alt er der ca 4.200 almene familieboliger på Frederiksberg, som er omfattet af Rammeaftalen, se tabel 1:

Tabel 1: Boligorganisationer og boliger på Frederiksberg

Boligorganisation	Antal familieboliger	Antal boligafdelinger
Frederiksberg Forenede Boligselskaber	2.543	15

AAB	345	5
Lejerbo	966	10
VIBO	221	3
Frederiksberg Almennyttige Boligselskab	105	4
Danske Funktionærers Boligselskab	16	1
I alt	4.196	38

I evalueringen har forvaltningen sammen med boligorganisationerne set på, hvordan det går med implementeringen af aftalens forskellige elementer med hensyn til målopfyldelse og samarbejde og i forhold til, om aftalen har påvirket beboersammensætningen i boligafdelingerne og bidraget til en mere socialt bæredygtig by. Evalueringens forskellige elementer gennemgås i det følgende.

Målopfyldelse

Kommunal anvisning

Evalueringen viser, at boligorganisationerne i årene 2016-2018 har leveret i gennemsnit 26 pct. af de ledige boliger til kommunal anvisning efter almenboliglovens § 59, stk.1, svarende til 183 boliger. I Rammeaftalen var det forudsat, at den gennemsnitlige anvisningsandel skulle være 25 pct., og differentieret i forhold til de socioøkonomiske forhold i den enkelte boligafdeling, således at boligafdelinger med en høj andel af beboere uden arbejdsmarkeds-/uddannelsestilknytning modtog færre kommunalt anviste, men afdelinger med mere ressourcestærke beboere modtog flere kommunalt anviste. Ved indgåelse af Rammeaftalen blev det beregnet, at med den daværende gennemsnitlige omsætning af boliger (fraflytningsprocent) ville de kommunalt anviste boliger udgøre 250 boliger i årene 2016-2019. Hvis det forudsættes, at boligorganisationerne i 2019 oplever samme omsætning af boliger som i de tre foregående år, vil dette niveau stort set være nået ved udgangen af 2019.

Boliger til flygtninge

Som ovenfor indebar Rammeaftalen, at boligorganisationerne skulle levere i alt 56 boliger til flygtninge i 2016-2017. Ved udgangen af 2018 havde kommunen modtaget 51 boliger. Det forventes, at alle boliger til flygtninge vil være leveret ved udløbet af Rammeaftalen ved udgangen af 2019.

Særboliger

Rammeaftalen indeholdt endvidere en aftale om levering af 45 små og billige boliger i perioden 2016 - 1. halvår 2018 som såkaldte særboliger, der kan anvendes til bl.a. hjemløse. Ved udgangen af 2018 havde kommunen modtaget i alt 12 af de 45 boliger. Dette skyldes dels, at der generelt er meget få relevante boliger i den almene boligmasse på Frederiksberg, dels at boligorganisationerne, efter aftale med kommunen, hidtil har prioriteret leveringen af boliger til flygtninge fremfor særboliger. Det har været drøftet med de almene boligorganisationer, at i tilfælde af, at alle særboliger ikke er leveret ved udgangen af 2019, vil forpligtelsen indgå i forhandlingerne om en ny Rammeaftalen med henblik på, at de resterende boliger leveres i den nye aftaleperiode.

Fleksibel udlejning

I Rammeaftalen var det aftalt, at fleksibel udlejning skulle anvendes for at understøtte en varieret beboersammensætning. Fleksibel udlejning indebærer, at boligorganisationerne giver fortrinsret til personer i arbejde eller under uddannelse. I følge aftalen skulle den fleksible udlejning differentieres i forhold til boligafdelingernes socioøkonomiske karakteristika, så afdelinger, hvor der er en høj andel af beboere uden arbejdsmarkeds-/uddannelsestilknytning skal udleje en større andel af boligerne på fleksibel venteliste end afdelinger, som har en mere ressourcestærk beboersammensætning. I de boligafdelinger, som i 2015 havde flest borgere uden arbejdsmarkeds-/uddannelsestilknytning, har der været et skærpet krav om, at begge personer i et par skulle være i arbejde eller under uddannelse for at få en bolig.

Den fleksible udlejning har generelt fungeret godt, og har også medvirket til en ændret beboersammensætning i de forskellige boligafdelinger, se også nedenfor. Generelt har boligorganisationerne dog udlejet lidt færre boliger til fleksibel venteliste end det aftalte, dvs. 40 pct. af de ledige boliger i 2016-2018, hvor det i følge aftalen skulle have været 56 pct. Boligorganisationerne vil følge op i forhold til dette og undersøge, om de har tilstrækkeligt mange optegnet på deres fleksible ventelister.

Samarbejde mellem boligorganisationerne og Frederiksberg Kommune

Evalueringen af samarbejdet mellem boligorganisationerne og kommunen er baseret på interviews med boligorganisationerne. Boligorganisationerne er generelt tilfredse med Rammeaftalen og dens samarbejdsstrukturer: Boligforum, Administrativ Styregruppe, styringsdialogen og den særlige teknikerggruppe. Samarbejdet kan evt. styrkes yderligere gennem en endnu tættere integration mellem elementerne i styringsdialogen og de temaer, der drøftes i Administrativ Styregruppe. Dette forventes indarbejdet i en ny Rammeaftale, dog således at de forskellige temaer adresseres på det relevante niveau i samarbejdet. I interviewene blev der endvidere udtrykt stor tilfredshed med den øgede politiske interesse fra kommunal side.

Med hensyn til processen for udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger, har boligorganisationerne udtrykt, at det var en god proces, men at det for nogle af dem var svært at komme med forslag, da det naturligvis er vanskeligt at komme med projekter i en så tæt bebygget by som Frederiksberg. Der er stor interesse for medvirke til udvikling af byen, herunder også for mulighederne på Hospitalsgrunden.

Socialt bæredygtig by

Som nævnt ovenfor har brugen af fleksibel anvisning sammen med den differentierede kommunale anvisningsprocent medvirket til, at beboersammensætningen i de forskellige boligafdelinger er ændret. Generelt er andelen af beboere i arbejde eller uddannelse i de almene familieboligafdelinger under et vokset fra 73,3 pct. i 2015 til 73,7 pct ved opgørelse primo 2019. For hele Frederiksberg var det tilsvarende tal primo 2019 85,6 pct. I 2015 var en større andel af boligafdelingerne og boligerne i kategorien 30+, dvs. at mindre end 70 pct. af beboerne var tilknyttet arbejdsmarkedet eller under uddannelse, se tabel 2.

Tabel 2: Udvikling i boligafdelingernes socioøkonomiske karakteristika

Uddannelses/arbejdsmarkedstilknytning		<70 pct.	70-75 pct.	>75 pct.
2015	Antal afdelinger	7	9	22
	Antal boliger	1.449	1.219	1.528
2019	Antal afdelinger	6	11	21
	Antal boliger	1.067	1.968	1.161

Tabellen viser, at der i perioden 2015-2019 er flere boligafdelinger, som er kommet i "midterkategorien", dvs. hvor beboernes arbejdsmarkeds/uddannelsesstilknytning er mellem 70 og 75 pct. Samlet set er næsten halvdelen af de almene familieboliger i denne kategori. Rammeaftalens virkemidler har altså medvirket til at der er sket en udjævning af de forskellige boligafdelingers socioøkonomiske karakteristika, hvilket understøtter en bedre social bæredygtighed. I arbejdet med en ny rammeaftale vil der blive set på udlejningskriterier, der yderligere kan styrke den sociale bæredygtighed i boligafdelingerne.

I lyset af regeringens "Ghettopakke" fra 2018 er boligorganisationerne meget optagede at undgå, at der er boligområder på Frederiksberg, som kommer på listen over udsatte boligområder. I evalueringen er der derfor også udtrykt en øget opmærksomhed på dette og et ønske om, at en ny Rammeaftalen indeholder skærpede udlejningskriterier for de svageste boligafdelinger.

Boligorganisationerne har derudover udtrykt stor tilfredshed med kommunens arbejde med en opfølgning overfor folkeregistreringen i de almene boligområder. Derved forebygges proformaindflytninger, overbefolkede lejligheder og uoverensstemmelse mellem lejekontraktbædere og beboere. Boligorganisationerne værdsætter endvidere samarbejdet med forvaltningen om opfølgning på udsatte borgere i boligafdelingerne med henblik på at forebygge udsættelser fra boligerne. Dette samarbejde forventes indarbejdet og styrket i en ny rammeaftale.

Opfølgning

Evalueringen har været forelagt Administrativ Styregruppe på et møde i marts 2019 og skal præsenteres for Boligforum på mødet d. 21. maj. Evalueringens konklusioner vil blive inddraget i Boligforums forhandlinger med en ny Rammeaftale, som er planlagt drøftet på Boligforums møde d. 1. oktober 2019. Blandt de temaer, som forventes at indgå i en ny aftale, er: kriterier for fleksibel udlejning m.v., samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne om opfølgning på anviste borgere og kontrol af folkeregisteret, samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne om miljø og bæredygtighed samt en endnu tættere integration af temaerne i styringsdialogen og drøftelserne i Administrativ Styregruppe.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget den 29. april 2019.

Punkt 42: Lukket

03.02.00-G10-1-19