

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 18-05-2020

Mødedato Mandag d. 18. maj 2020 kl. 19:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Grønnegårdsvej 15, 1. - Ansøgning om udlån som enkeltværelser.....	4
Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. - Periodevis benyttelse af tre personer på skift.....	6
Fremrykning af midler til energirenovring og vedligehold af kommunale ejendomme 2020.....	7
Godkendelse af indgåelse af lejemål vedr. sygeplejeklinikker.....	10
Lukket.....	12

Punkt 34: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

Renovering af boligafdelingen Søndermarken

Bolig- og Ejendomsudvalget tog redegørelserne til efterretning, idet udvalget ønskede at blive holdt løbende orienteret.

Punkt 35: Grønnegårdsvej 15, 1. - Ansøgning om udlån som enkeltværelser

03.01.00-G01-1-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om udlån af en beboelseslejlighed som enkeltværelser. Der foreligger ikke praksis for behandling af ansøgninger vedrørende udlån/udlejning af beboelseslejligheder som enkeltværelser, og forholdet er heller ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan. Ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig og Ejendomsudvalget vedtog, at ansøgningen, om godkendelse til udlån af beboelseslejligheden i ejendommen Grønnegårdsvej 15, 1. som enkeltværelser til indkvartering af gæsteforskere, foredragsholdere og lignende ved Københavns Universitet, imødekommes for en periode på tre år.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at ansøgningen, om godkendelse til udlån af beboelseslejligheden i ejendommen Grønnegårdsvej 15, 1. som enkeltværelser til indkvartering af gæsteforskere, foredragsholdere og lignende ved Københavns Universitet, imødekommes for en periode på tre år.

Sagsfremstilling

Som led i tilsynet med tomme boliger rettede By-, Kultur- og Miljøområdet i september 2019 henvendelse til Bygningsstyrelsen, da der på daværende tidspunkt ikke havde været forlkeregistertilmelding i knap 1,5 år i boligen beliggende Grønnegårdsvej 15, 1., 1870 Frederiksberg C, bygningsnr. 8, matr.nr. 13a (registreret som bolig i BBR-registeret). I forlængelse af den efterfølgende dialog har Bygningsstyrelsen ansøgt om tilladelse til, at Københavns Universitet kan benytte ejendommen til enkeltværelsesudlån.

I henhold til BBR er beboelseslejligheden i ejendommens 1. sal registreret som bolig i etageejendom med et samlet beboelsesareal på 141m² fordelt på fem værelser, toilet, bad og køkken.

Københavns Universitet benytter Grønnegårdsvej 15, 1. som gæsteværelser til eksempelvis overnattende udenlandske forskere. Der er i alt fire gæsteværelser på første sal. Gæsteværelserne anvendes til kortvarig indkvartering af gæsteforskere, gæstelærere, foredragsholdere og lignende. Værelserne bliver stillet til rådighed (ikke udlejning) af Københavns Universitet i forbindelse med foredrag og lignende. Der er ikke tale om hoteldrift, men om korte udlån af cirka én overnatning til én uges varighed. Bygningsstyrelsen har oplyst, at de ikke er bekendte med, at Københavns Universitet har udarbejdet en løbende registrering af udlånet af de pågældende værelser.

Til støtte for ansøgning om ændret anvendelse anfører Bygningsstyrelsen, at ejendommen er omfattet af lokalplan 174 for undervisnings- og forskningsinstitutioner ved Bülowvej, Rolighedsvej mv.

Det fremgår af lokalplanens s. 11 og 17, at formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsformål, herunder forskerpark, gæsteboliger, kollegieboliger og servicefunktioner for studerende. Det fremgår endvidere af s. 14 "Rammer for lokalplanlægning", at anvendelsen er fastlagt til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter – herunder: Servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, cafeer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier – også for udenlandske studerende – samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.

Den nuværende anvendelse af Grønnegårdsvej 15, 1. er dermed i overensstemmelse med lokalplan 174s formål og rammer, idet lokalplanen blandt andet har udlagt anvendelsen til gæsteboliger til gæstelærere.

Lovgrundlag

Efter § 47, stk. 2, i boligreguleringsloven må en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden Kommunalbestyrelsens samtykke. Hensynet bag reglen er at sikre, at boligmassen udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Der er ikke vedtaget retningslinjer for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at udlåne/udleje en beboelseslejlighed som enkeltværelser i Frederiksberg Kommune, og afgørelsen af den foreliggende ansøgning må således træffes på grundlag af en konkret vurdering.

I praksis foreligger der to tidligere afgørelser om spørgsmålet. Den første er Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning af 19. september 2016 om at imødekomme en ansøgning om tilladelse til at udleje en toværelses beboelseslejlighed som enkeltværelser. Der blev givet en personlig tilladelse til den pågældende ejer. Denne meddelte efterfølgende, at der ikke længere var behov for at udnytte tilladelsen.

Den anden afgørelse er Bolig- og Ejendomsudvalgets tidligere tilladelse af 6. februar 2017 til CBS Academic Housing til at udleje Tesdorpfvej 37 som enkeltværelser i tre år. Denne tilladelse blev forlænget i yderligere tre år på udvalgets møde den 27. april 2020.

Det fremgår af Frederiksbergstrategien 2020 blandt andet, at Frederiksberg skal være en dynamisk vidensby med optimale rammer for uddannelsesinstitutionerne. I Frederiksberg skal uddannelsesinstitutionerne således kunne udvikle sig i takt med nationale og internationale behov inden for forskning og undervisning. Det er forvaltningens vurdering, at vi ved at fremme byens gæsteboliger og boliger til studerende - både i private og almene regier - medvirker til at indfri dette.

Såfremt udvalget beslutter at imødekomme ansøgningen, anbefaler By-, Kultur- og Miljøområdet, at det ved tinglysning sikres, at tilladelsen kun gælder, så længe ejendommen ejes af staten.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning om ændret anvendelse Grønnegårdsvej 15, 1.

Grønnegårdsvej 15 uddrag af BBR

Punkt 36: Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. - Periodevis benyttelse af tre personer på skift

03.01.00-G00-4-19

Resume

Lejeren i Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. har søgt om tilladelse til, at han selv og to andre medarbejdere i firmaet Fast Digitech SRL. kan benytte lejligheden på skift i en fireårig periode frem til udgangen af 2023. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan, og ansøgningen forelægges derfor til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at imødekomme ansøgningen om tilladelse til at lejeren selv og to andre personer i firmaet Fast Digitech SRL. kan benytte lejligheden Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. på skift i cirka to måneder ad gangen frem til udgangen af 2023.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at ansøgningen, om tilladelse til at lejeren selv og to andre personer i firmaet Fast Digitech SRL. kan benytte lejligheden Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. på skift i cirka to måneder ad gangen frem til udgangen af 2023, imødekommes.

Sagsfremstilling

Lejeren i Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. har søgt om tilladelse til, at han selv og to andre medarbejdere i Fast Digitech SRL. på skift kan benytte lejligheden i cirka to måneder ad gangen i en fireårig periode frem til udgangen af 2023.

Lejligheden har ifølge oplysningerne i BBR et areal på 54 m² med to værelser.

Som begrundelse for ansøgningen er det oplyst, at de tre ansøgere arbejder i firmaet Fast Digitech SRL., der i en kontraktperiode på fire år skal give IT-konsulentytelser til Det Europæiske Miljøagentur (som er tæt beliggende på lejemålet). Ansøgerne har aftalt med agenturet, at én af dem skal være fysisk til stede i agenturet på et hvilket som helst tidspunkt. Ansøgerne skal på skift arbejde i agenturet i cirka to måneder ad gangen - og hver især samlet set fire måneder om året - hvor den pågældende person ønsker at bo i lejligheden.

Lejligheden vil være beboet året rundt, og ansøgerne vil tilbringe betydelig tid på Frederiksberg. Ansøgerne har i to tidligere tilfælde fået Københavns Kommunes accept af et lignende arrangement, og de kan ikke se nogen anden løsning på deres boligbehov.

Ansøgerne har desuden oplyst, at der ikke vil ske nogen bygningsmæssige forandringer af lejligheden, som de alene vil benytte til beboelse. De har opnået deres udlejers accept af arrangementet.

Ansøgningen kan således opfattes som "hotelvirksomhed" eller som en anden form for midlertidig benyttelse, hvorfor ansøgningen kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse efter boligreguleringslovens § 50 (i praksis udlagt til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse).

By-, Kultur og Miljørådets vurdering

Boligen (Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th.) vil efter det oplyste stadig være beboet året rundt i den ansøgte fireårige periode. Da der er tale om et midlertidigt arrangement, mens de tre ansøgere arbejder for Det Europæiske Miljøagentur, finder forvaltningen, at ansøgningen kan imødekommes efter de konkrete omstændigheder.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

Punkt 37: Fremrykning af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2020

82.07.00-G01-12-16

Resume

Som følge af regeringens og KL's aftale om ophævelse af anlægsloftet for 2020, samt på baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning af 20. april 2020 om fremrykning af 6 mio. kr. til bygningsvedligehold fra 2021-puljen til energirenovering og vedligeholdelse, søges der med indeværende indstilling om disponering af de 6 mio. kr. til de i sagen fremlagte projekter.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at disponering af de 6 mio. kr. til de i sagen fremlagte projekter, finansieret af det fremrykkede rådighedsbeløb i 2020 fra puljen til energirenovering og vedligehold tilrædes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Bolig- og Ejendomsudvalget tiltræder disponering af de 6 mio. kr. til de i sagen fremlagte projekter, finansieret af det fremrykkede rådighedsbeløb i 2020 fra puljen til energirenovering og vedligehold.

Sagsfremstilling

I forlængelse af regeringens og KL's aftale om at ophæve anlægsloftet for 2020 har Kommunalbestyrelsen i mødet den 20. april besluttet at fremrykke millionstore investeringer fra 2021 til 2020. Der blev således fremrykket rådighedsbeløb på 31,83 mio. kr. fra 2021 til 2020 og samtidig meddelt anlægsbevilling på 37,48 mio. kr. Af disse vedrørte de 6 mio. kr. fremrykninger fra puljen til energirenovering og vedligehold, som udmøntes i konkrete tiltag med denne sag. I nedenstående tabel indstilles de projekter, der med fordel kan prioriteres i lyset af de fremrykkede udisponerede midler på i alt 6 mio. kr. fra puljen til energirenovering og vedligehold.

Skoler, SFO'er og klubber (BUO)

Skolen ved Nordens Plads	1,1 mio. kr.
• Vinduesudskiftning. • Malerrenovering af halvtage i skolegården. • Udbedring af sætningsskader i kælderen på hovedbygningen.	
Fritids- Og Juniorklub Filippa	0,39 mio. kr.
• Malerrenovering af vinduer og døre. • Tagbeklædning, eftergang og reparation af skiffertag.	
Klub Norden	0,28 mio. kr.

- Udskiftning af vinduer og døre.

Dagtilbud (BUO)

Børnehuset Valhalla

**0,45
mio.
kr.**

- Kloakrenovering.

Børnehuset Gravhunden

**0,24
mio.
kr.**

- Strømpeforing og mindre reparationer af afløbsinstallation.
- Eftergang og reparation af paptag.

Øvrige institutioner (SSA)

Sundhedscenter Frederiksberg

**1,2
mio.
kr.**

- Der etableres nye forsatsruder i tillæg til det allerede disponerede projekt for malerbehandling af vinduerne (1 mio. kr.) - i alt 2,2 mio. kr.

Frederiksberg Kommunes Rådgivningscenter (FKRC), Roskildevej

**0,17
mio.
kr.**

- Udskiftning af gammelt hegn.

Idrætsanlæg (KF)

Damsøbadet

**0,35
mio.
kr.**

- I forbindelse med den nylige aflevering af Damsøbadet (efter renoveringen) er der konstateret tæring på enkelte brugsvands- og afløbsinstallationer. Installationerne har ikke været omfattet af den store renovering. Disse bør og kan med fordel udskiftes i perioden, hvor anlægget er lukket.

Frederiksberg Svømmehal

**0,3
mio.
kr.**

- Der er fundet flere gamle elinstallationer under de indledende øvelser til den kommende renovering af svømmehallen, som allerede bør fjernes nu. Herudover er der registreret andre mindre vedligeholdelsesopgaver, der med fordel kan udføres i anlæggets lukkeperiode.

Andre ejendomme (BKM)

Brandstationen, Hovedstadens Beredskab

0,2
mio.
kr.

- Delvis malerrenovering af vinduer.

Solbjerg Parkkirkegård

0,12
mio.
kr.

- Eftergang af taget på kapellet.

Intern og ekstern rådgivning

- Projektledelse og styring af projekter samt ekstern rådgivning til både udbud og projektstyring.

1,2
mio.
kr.

I alt:
6 mio.
kr.

Frederiksberg Kommune har rammeaftaler for fagentrepriser med en række eksterne entreprenører. Disse rammeaftaler vil blive benyttet ved udførelse af de valgte projekter, hvor disse kan udføres i fag- eller hovedentreprise.

Økonomien i de enkelte projekter er indledende budgetpriser, som er baseret på erfaringspriser og overslag. For vedligeholdelsesprojekter af denne type indregnes en usikkerhed på op til 15 procent. For at imødekomme denne usikkerhed er der i de enkelte projekter indregnet uforudseelige omkostninger tilpasset den forventede risiko.

Der forventes således prismæssige afvigelser i forbindelse med forvaltningens videre kvalificering af projekterne og udbud af samme. Ved sådanne afvigelser revideres enten omfang eller kvalitet, hvor det muligt og kan forsvares.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at der med disse arbejder opnås et nødvendigt løft i enkelte bygningers vedligeholdelsesstand.

Økonomi

Med ovenstående indstilling disponeres puljen til energi og vedligeholdelse således, at puljen nu er fuldt disponeret i 2020.

Der er i oprindeligt budget 2020 afsat 27,1 mio.kr. til puljen for energirenovering og vedligehold i 2021, hvoraf de 6 mio. kr. (som disponeres i indeværende sag) udgør cirka 22 procent.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Punkt 38: Godkendelse af indgåelse af lejemål vedr. sygeplejeklinikker

29.30.00-A00-3-19

Resume

Jf. tidligere beslutning om at etablere et læge- og sundhedshus på Frederiksberg (ÆOU 1/4-2019, punkt 40) fremlægges nu sag om godkendelse af indgåelse af lejemål på Hospitalsgrunden til indretning af tre sygeplejeklinikker samt om bevilling af udgift til deponering i forbindelse med lejeaftalen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at ældre- og omsorgsudvalget

1. indstiller, at indgåelsen af det tidsbegrænsede lejemål på Hospitalsgrunden, Ndr. Fasanvej 59, til indretning af tre sygeplejeklinikker fra 1. august 2020 til 31. december 2023 godkendes,
2. indstiller, at den årlige udgift til husleje på 179.920 kr. overføres fra ældre- og omsorgsudvalget til bolig- og ejendomsudvalget,
3. godkender, at øvrige driftsudgifter i forbindelse med driften afholdes indenfor ældre- og omsorgsudvalgets budget, og
4. indstiller, at udgiften i 2020 til deponering på 1,230 mio. kr. modregnes i kommunens ledige låneadgang, jf. økonomiafsnittet.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at bolig- og ejendomsudvalget

5. tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ældre- og omsorgsudvalget godkendte den 1. april 2019 (sag nr. 40) ansøgningen til Ældre- og Sundhedsministeriets pulje til etablering af læge- og sundhedshuse. Ansøgningen blev imødekommet og ældre- og omsorgsudvalget er senest orienteret om status på etableringen den 3. februar 2020 (meddelelsepunkt).

Denne sag omhandler godkendelse af indgåelsen af lejemålet til sygeplejeklinikkerne samt deponering i forbindelse med lejeaftalen. Ved alle huslejekontakter, der varer mere end 3 år, skal der ske en deponering jf. bekendtgørelse om kommuners låntagning og meddelelse af garantier mv.” §3 stk. 4. Lejemålet for sygeplejeklinikkerne er tidsbestemt fra 1.8.2020 til 31.12.2023, men overstiger 3 år og er dermed omfattet af reglerne for deponering. Deponeringspligten for lejemålet på 138,4 m² på Hospitalsgrunden (Nordre Fasanvej 59) udgør 1.230.596 kr.

Det fremgår af kontrakten, at tidsbegrænsningen er begrundet i, at udlejer flytter Frederiksberg Hospitals behandlingsfunktioner m.v. til Bispebjerg, når kvalitetsfundsbyggeriet Nyt Hospital Bispebjerg står færdigt. Såfremt udlejers flytning af Frederiksberg Hospitals behandlingsfunktioner m.v. udskydes, er udlejer indstillet på at indgå aftale om udskydelse af lejeaftalens ophørstidspunkt.

Det skal bemærkes, at indgåelse af lejemålet til sygeplejeklinikkerne rykkes fra 1. juni 2020 til 1. august 2020. Det betyder, at sygeplejeklinikkerne forbliver i Sundhedscenteret to måneder ekstra. Forsinkelsen skyldes blandt andet behov for mere tid til miljøsanering, afklaring af brugerindretning i lægeklinikker og sygeplejeklinikker samt følgevirkninger af covid-19, der har berørt bemanning og samarbejdet med hospitalets drift. Der bliver tale om trinvis indflytning, hvor lejemålet for to af lægeklinikker træder i kraft 1. juni 2020 som planlagt.

Økonomi

Udgifterne består af leje samt øvrige driftsudgifter, såsom rengøring. Kommunen er i dialog med Region Hovedstaden om aftale om rengøring. De konkrete beløb for driftsomkostninger foreligger endnu ikke.

De samlede udgifter til drift, herunder husleje, afholdes sammen med lægeklinikkerne efter en aftalt fordelingsnøgle. Udgifter til drift forventes for 2020 at kunne afholdes via midler fra praksisplanen på 300.000 kr. Udgifterne i årrækken 2021-2023 finansieres indenfor udvalgets ramme.

Deponeringspligten kan modregnes i kommunens ledige låneadgang i 2020. Den øgede deponeringspligt forventes derfor ikke at have betydning for kommunens likviditet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Ældre- og omsorgsudvalget den 4. maj 2020, magistraten den 18. maj 2020, bolig- og ejendomsudvalg 18. maj 2020 (til orientering) og kommunalbestyrelsen den 22. juni 2020.

Historik

Indstilling 4. maj 2020, pkt. 40:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at ældre- og omsorgsudvalget

1. indstiller, at indgåelsen af det tidsbegrænsede lejemål på Hospitalsgrunden, Ndr. Fasanvej 59, til indretning af tre sygeplejeklinikker fra 1. august 2020 til 31. december 2023 godkendes,
2. indstiller, at den årlige udgift til husleje på 179.920 kr. overføres fra ældre- og omsorgsudvalget til bolig- og ejendomsudvalget,
3. godkender, at øvrige driftsudgifter i forbindelse med driften afholdes indenfor ældre- og omsorgsudvalgets budget, og
4. indstiller, at udgiften i 2020 til deponering på 1,230 mio. kr. modregnes i kommunens ledige låneadgang, jf. økonomiafsnittet.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at bolig- og ejendomsudvalget

5. tager sagen til efterretning.

Ældre- og Omsorgsudvalget_2018-21, 4. maj 2020, pkt. 40:

Ældre- og omsorgsudvalget

1. indstiller, at indgåelsen af det tidsbegrænsede lejemål på Hospitalsgrunden, Ndr. Fasanvej 59, til indretning af tre sygeplejeklinikker fra 1. august 2020 til 31. december 2023 godkendes,
2. indstiller, at den årlige udgift til husleje på 179.920 kr. overføres fra ældre- og omsorgsudvalget til bolig- og ejendomsudvalget,
3. godkendte, at øvrige driftsudgifter i forbindelse med driften afholdes indenfor ældre- og omsorgsudvalgets budget, og
4. indstiller, at udgiften i 2020 til deponering på 1,230 mio. kr. modregnes i kommunens ledige låneadgang, jf. økonomiafsnittet.

Bilag

Bevillingsskema Indgåelse af lejemål vedr. sygeplejeklinikker

Punkt 39: Lukket

82.00.00-G01-5-19