

REFERAT Magistraten_2018-21 d. 04-06-2018

Mødedato Mandag d. 04. juni 2018 kl. 17:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Meddelelser fra borgmesteren.....	3
Opfølgning på indsats om socialt bedrageri (Kontrolenhedens årsrapport 2017).....	6
Anmodning fra kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro om midlertidig fritagelse for sine kor	9
Orientering om afskrivninger og restanceudvikling 2. halvår 2017 samt Opkrævningens ekstraordin	11
Orientering om evaluering af tilsynsreformen.....	17
Forespørgsel fra rådmand Lone Loklindt, 2. viceborgmester Michael Vindfeldt, kommunalbestyrels	20
Godkendelse af Repo forretninger.....	24
Opfølgning på strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme.....	26
Månedsopfølgning - April 2018.....	34
Evaluerings af de administrative effektiviseringer.....	40
Orientering om kommunens gæld og investeringer, primo maj 2018.....	42
Opgradering af byggesagsskabeloner.....	47
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe om, at sociolancen kan køre	49
Tryghed i Finsens Have: evaluering af indsatsen.....	53
Projektmidler til "Fædre på forkant".....	56
Resultat af tilbudsindhentning for ortopædkirurgisk genoptræning.....	58
Ansøgning om brug af den udvidede udfordringsret for tandplejens virksomhed.....	63
Unge godt på vej 2019-2022.....	67
Frigivelse af anlægssum - Udvidelse af tandklinikken på Skolen ved Bülowvej.....	71
Opfølgning på aftale vedr. I/S Amager Ressourcecenter.....	73
Endelig vedtagelse af Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowvej.....	76
Forslag til lokalplan 219 for et område på Flintholm til KU.BE og boliger.....	80
Frigivelse af anlægsmidler til renovering af vænet langs Dalgas Boulevard mellem C.F. Richs Vej	84
Revision af skybrudspakke 2018.....	86
Ressourcer til opgaver vedr. bygge- og anlægssaffald m.v.....	89
Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, samt ansøgning fra Frederik	91
Disponering af midler til skybrudssikring af de kommunale ejendomme - 2018.....	105
Roskildevej 54, Frederiksberg forenede Boligselskaber, revideret ansøgning om støtte til opførelse	107
Omdisponering og tillæg til anlægsbevilling for byfornyelsesprojekter med forhøjede udgifter til m	112
Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28....	114
Lukket.....	116
Lukket.....	117
Lukket.....	118
Lukket.....	119

Punkt 186: Meddelelser fra borgmesteren

00.22.00-P35-1-18

Sagsfremstilling

Forslag til punktet "Meddelelser fra borgmesteren" på Magistratens møde den 4. juni 2018

a) På mødet i Magistraten den 28. maj 2018 blev forvaltningen anmodet om at vurdere et medlems habilitet i en konkret sag om Værnedamsvej.

Det drejer sig om sag nr. 141 på By-og Miljøudvalgets dagsorden den 30. april 2018 om forudgående høring om kommuneplantillæg for et område mellem Værnedamsvej, Frederiksberg Allé, Gl. Kongevej og Sankt Thomas Allé samt Visionsnotat "Fra privat skolegård til unikt bymiljø"

Af sagens resume fremgår:

"For at imødekomme væsentlige kapacitetsproblemer med stigende elevoptag planlægger Prins Henriks Skole at flytte fra sin nuværende placering ved Værnedamsvej/Frederiksberg Allé til Rolighedsvej. For at kunne realisere denne plan skal skolens nuværende areal sælges, og dermed opstår en mulighed for at supplere det levende bymiljø i området med nye funktioner. Der er udarbejdet et forslag til en vision herfor som grundlag for den videre udviklingsproces, der skal ske i dialog med borgere og områdets interessenter. Processen skal i givet fald føre frem mod forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for området. Visionsudkastet forelægges udvalget til godkendelse og samtidig skal der tages stilling til, om der i henhold til planlovens § 23c skal indkaldes idéer og forslag fra borgerne til ændringer af kommuneplanens rammedel og detailhandelsstruktur."

Indstilling fra fagudvalget:

"By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at visionsnotatet for område ved Værnedamsvej "Fra privat skolegård til unikt bymiljø" godkendes,
2. at der i henhold til planlovens § 23c indkaldes idéer og forslag med høringsperiode på 4 uger til en større ændring af kommuneplanens rammedel og ændring i detailhandelstrukturen,
3. at der med input fra den forudgående høring og et bearbejdet projekt udarbejdes startredegørelse.

Udvalget tilkendegav, at der skal arbejdes med bevægelse og forgrønning i byrummene.

Efter det oplyste angår spørgsmålet om habiliteten, hvorvidt en rådmand vil være inhabil ved deltagelse i behandling af sagen, idet han bor på adressen Frederiksberg Allé 8 og altså i nærheden af skolen.

Forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 1 har denne ordlyd:

"§ 3. Den, der virker inden for den offentlige forvaltning, er inhabil i forhold til en bestemt sag, hvis vedkommende selv har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller er eller tidligere i samme sag har været repræsentant for nogen, der har en sådan interesse."

Der er tale om beslutning om generel regulering, altså en planlægningssag. I kommentaren til forvaltningsloven, side 177, er følgende anført:

... den omstændighed, at et byrådsmedlem bor inden for et område, for hvilket der udarbejdes lokalplansforslag, normalt ikke bevirke, at medlemmet må anses for inhabil ved behandlingen af forslaget, blot fordi foranstaltningen får eller kan få virkninger i forhold til medlemmet, når forholdet dog er det, at medlemmet ikke berøres væsentligt anderledes end andre."

På baggrund af det anførte, er det forvaltningens opfattelse, at råmmanden ikke er inhabil i sagen.

Toges til efterretning.

b) Forvaltningen blev den 28. maj anmodet om at komme med et oplæg til håndtering af spørgetiden den 11. juni således, at der opnås en forbedring for spørgerne i form af styrket dialog. Desuden blev forvaltningen anmodet om oplæg til en tilsvarende styrkelse af spørgetiden generelt.

Der var enighed om at spørgerne tilbydes et møde med de relevante udvalg den 11. juni om formiddagen, og at spørgsmålene foretages som sædvanligt i Kommunalbestyrelsen fra kl 18:30.

I Kommunalbestyrelsen orienterer Borgmesteren grundigt om reglerne for spørgetid herunder muligheden for at afbryde spørgetiden, hvis reglerne ikke overholdes, at spørgetiden de seneste par gange ikke har fungeret efter hensigten, og Kommunalbestyrelsen overvejer nye regler for spørgetid, som er mere dialogbaserede.

Bitten Vivi Jensen tilbydes den 11. juni om formiddagen møde med Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget om sine spørgsmål, hvorefter spørgsmålene senere foretages i Kommunalbestyrelsen.

Jeanette Strauss tilbydes den 11. juni om formiddagen et fællesmøde mellem Børneudvalget og Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget omkring sine spørgsmål, hvorefter spørgsmålene senere foretages i Kommunalbestyrelsen. Bitten Vivi Jensen deltager som partsrepræsentant i dette møde.

Fordelen ved et møde med udvalget er, at der er mulighed for en uformel og fortrolig drøftelse. Det vil være lettere at drøfte konkrete og måske fortrolige forhold. Yderligere vil der være mere tid for spørgerne til at fremlægge og drøfte deres spørgsmål.

Møderne med udvalgene vil være åbne for deltagelse af andre kommunalbestyrelsesmedlemmer.

Det vil blive meddelt deltagerne, at det er en forudsætning for mødet, at der hverken vil blive optaget lyd eller billeder, fordi dialogen skal foregå i et fortroligt rum.

I forhold til en styrkelse af spørgetiden generelt anmodes forvaltningen efter sommerferien at forelægge forslag til eventuel ændring af spørgetidsreglerne, så der åbnes mulighed for yderligere dialog end de nuværende.

c) Kommunalbestyrelsen besluttede den 19. marts 2018 at oversende 3 beslutningsforslag til Magistraten fra henholdsvis Radikale Venstre, SF og Enhedslisten. Forslagene vedrører alle i sin grundsubstans, at eventuelt ikke udbetalte lønmidler ved en eventuel ikrafttræden af konflikt på det offentlige arbejdsmarked skal forblive inden for de konfliktberørte fagområder.

Den 27. april 2018 blev der indgået forlig på det kommunale område. Efterfølgende er de enkelte overenskomster forhandlet, og de faglige organisationer har nu sendt de respektive overenskomster til afstemning blandt medlemmerne. Afstemningsresultatet forventes kendt den 6. juni 2018, hvor Forhandlingsfællesskabet officielt meddeler resultatet. Hvis en faglig organisation nedstemmer forhandlingsresultatet, vil en konflikt træde i kraft den 11. juni 2018. Konflikten træder alene i kraft på det faglige område, der måtte blive nedstemt.

Det foreslås, at såfremt der indtræffer konflikt, vil beslutningsforslagene blive behandlet på førstkommende Magistratsmøde den 13. august 2018 og Kommunalbestyrelsesmøde den 27. august 2018 efter sommerferien. Herved vil konfliktens omfang være kendt. Såfremt der ikke indtræffer konflikt, foreslås det, at beslutningsforslagene bortfalder.

Toges til efterretning.

d) Frederiksberg Kommune har d. 23. maj modtaget et klageskrift vedrørende "Magnetten", Bernhard Bangs Allé 43.

Toges til efterretning.

e) Kantinen ved Frederiksberg Rådhus drives i dag af virksomheden Meyers Contract Catering A/S. Kontrakten blev indgået pr. 1. august 2013 og udløber efter benyttelse af to optionsperioder på hver ét år med udgangen af juli måned 2018.

Der er derfor gennemført et genudbud af opgaven i foråret 2018. Rammerne for udbuddet er uændrede i forhold til i dag, ligesom kantinen fortsat skal varetage følgende tre hovedopgaver – a) servicering af personalet ved Rådhuset m.v., b) forestå betjening ved eksterne og interne møder, c) forestå bespisning og servicering i forbindelse med de politiske møder om aftenen på mandage – samt d) stå til rådighed med servering ved forskellige typer af arrangementer i Rådhuset, Festsalen m.v.

Udbuddet er gennemført som en prækvalifikation, hvor i alt 12 virksomheder anmodede om at få mulighed for at afgive tilbud. På baggrund af på forhånd opstillede kriterier blev der prækvalificeret i alt fem virksomheder, der blev anmodet

om at afgive tilbud med frist den 15. maj 2018.

Evalueringen af de modtagne tilbud er sket på baggrund af a) størrelsen af det ønskede driftstilskud (vægt: 60 pct.) – samt b) forskellige kvalitative kriterier (vægt: 40 pct.).

Resultatet af evalueringen er, at Meyers Contract Catering A/S har genvundet kontrakten med forbehold for evt. insigelser i stand-still-perioden.

Den ny aftaleperiode indledes pr. 1. august 2018 – og løber frem til 31. juli 2022, med mulighed for forlængelse (option) i to perioder af ét år.

Toges til efterretning, idet forvaltningen blev anmodet om med udbudsplanen at redegøre for hvilke udbud, som kan foretages som socialøkonomiske udbud, samt ikke at udnytte optionsårene i den nye kontrakt for kantinen.

Punkt 187: Opfølgning på indsats om socialt bedrageri (Kontrolhedens årsrapport 2017)

00.01.00-A00-232-18

Resume

Forvaltningen blev på Magistratens møde den 9. april anmodet om at redegøre for, hvordan flytninger i de udvalgte boligforeninger håndteres samt redegøre for de konkrete tiltag vedrørende syge selvstændige i 2017 og frem.

Beslutning

Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for hjemmel for kommunens kontakt til udlejer.

Indstilling

Serviceområdet indstiller, at redegørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen blev på Magistratens møde den 9. april anmodet om at redegøre for, hvordan flytninger i de udvalgte boligforeninger håndteres samt de konkrete tiltag vedrørende syge selvstændige i 2017 og frem.

Redegørelse vedrørende Kontrolhedens behandling af flytninger til boligselskaber m.v.

Der blev ved budget 2017 afsat midler til, at kontrolheden i en 2-årig projektperiode, løbende fra januar 2017 og frem til december 2018, kunne fokusere på at styrke CPR-området igennem en intensiveret indsats. Det blev besluttet, at projektet i første omgang skulle omhandle flytninger til flere boligselskaber og nogle såkaldte særlige adresser. Formålet med indsatsen er at sikre, at borgere, der anmelder en flytning også reelt opholder sig/har bopæl på de adresser, som de har anmeldt flytning til, jf. §§ 6 og 10 i lov om Det Centrale Personregister. På den måde undgås det, at der registreres fiktive flytninger til Frederiksberg Kommune.

En direkte gevinst ved, at der ikke registreres fiktive flytninger er, at Frederiksberg Kommunes CPR-registreringer er mere retvisende. En afledt effekt er, at herved undgår kommunen at udbetale sociale ydelser til borgere, der står proforma registreret i kommunen. Motivet for en proforma registrering kan variere fra sag til sag. Registreringen kan være foretaget med henblik på at opnå udbetaling af eksempelvis børne- og familieydelse, pension, kontanthjælp m.v. En anden sidegevinst ved projektet er, at overbefolkede lejligheder nedbringes. Overbefolkningen skyldes i de fleste tilfælde at én eller flere personer har haft en fiktiv tilmelding på adressen, men reelt opholder sig et andet sted, f.eks. i udlandet eller hos en ægtefælle, der måske så får udbetalt ydelser, som borgere kan være berettiget til, hvis de står registreret som eneforsørgere.

Projektet udmøntes i, at flytteanmeldelser i det såkaldte digitale selvbetjeningssystem E-Flyt bliver spærret, for så vidt angår flytninger til flere boligselskaber og såkaldte særlige adresser. I 2017 har der været tale om omkring 7.500 adresser, som er blevet spærret. Flytteanmeldelser til de adresser, der er spærret, bliver herefter undergivet en nærmere undersøgelse med henblik på, om flytningen kan antages at være reel. Arbejdet foregår i tæt samarbejde med kommunens folkeregister og en række boligselskaber. Selve behandlingen af sagerne foregår i systemet NOTUS/E-Flyt. Der foretages herefter en hurtig screening af flytteanmeldelsen.

Hvis der er tale om en ægtefælle, der tilflytter boligen, godkendes flytteregistreringen i udgangspunktet med det samme. Tilsvarende gælder, hvis boligen står tom. I andre tilfælde kontaktes boligselskabet forinden telefonisk for at få oplyst, hvem der er lejer/logivært, og om de er bekendt med eventuel fremleje. Bekræfter boligselskabet, at de har godkendt fremlejen, godkendes flytningen. I nogle tilfælde godkendes flytningen dog først, når også logiværten har bekræftet indflytningen.

Afviser boligselskabet, at fremlejen er godkendt af dem, eller er der i øvrigt tvivl om flytningens rigtighed, sendes en anmodning om yderligere oplysninger, herunder en anmodning om en skriftlig bekræftelse på, at boligselskabet har godkendt fremlejen. Et andet dokument, som kan være med til at sandsynliggøre en indflytning, kan blandt andet være en lejekontrakt mellem udlejer og fremlejer.

Modtages der ikke den ønskede dokumentation, vil der blive sendt en partshøring til anmelder af flytningen. I partshøringen vil det blive oplyst, at der efterfølgende vil blive truffet en afgørelse om, at flytningen vil blive afvist på grund af manglende dokumentation. I de tilfælde hvor der efterfølgende træffes afgørelse om, at den anmeldte flytning bliver afvist, bliver borgeren orienteret om, at afgørelsen kan påklages til Økonomi- og Indenrigsministeriet.

Af de 1.207 flytteanmeldelser, som blev behandlet af Kontrolenheden i 2017, er 344 blevet afvist. Kun 1 ud af 344 afviste flytninger er påklaget til Økonomi- og Indenrigsministeriet.

Kontrolenheden er optaget af, at projektet skal skabe merværdi for både kommunen og boligselskaberne. Derfor har Kontrolenheden siden projektets start været i løbende dialog med de boligselskaber, der er med i projektet. På kontrolenhedens dialogmøde med boligselskaberne i februar 2018 udtrykte boligselskaberne stor tilfredshed med projektet. Boligselskaberne tilkendegav på mødet, at de havde fået et meget bedre overblik over, hvem der reelt benyttede lejemålene, og de tilkendegav, at flere kommuner burde have samme fremgangsmåde.

Indsatsen i 2017 har vist sig at være en succes. Kontrolenheden har via indsatsen sikret kommunen en besparelse på 3,3 millioner kroner. Effekten afspejler den udgift, som Frederiksberg Kommune ville have afholdt, hvis flytteanmeldelsen ikke var blevet undersøgt og efterfølgende afvist.

Redegørelse vedrørende samarbejdet mellem Team Sygedagpenge og Kontrolenheden:

På baggrund af det øgede fokus omkring bekæmpelsen af socialt bedrageri og fejludbetalinger, der fremgår i ministermålene, herunder i Beskæftigelsesplanen for 2018, er der indgået en samarbejdsaftale imellem Team Sygedagpenge (både opfølgningen og ydelse) i SSA og Kontrolenheden i BSC.

Indledningsvis har Kontrolenheden holdt et oplæg i Team Sygedagpenge, hvor enheden orienterede om, hvordan kontrolenheden arbejder. Efterfølgende blev afdelingerne enige om, at det ville give en værdi at have de sygemeldte selvstændige som målgruppe for samarbejdet.

Afdelingerne har valgt at have fokus på en præventiv indsats, hvor de nye sygemeldte selvstændige får en grundig vejledning i reglerne, da regler for sygemeldte selvstændige er lidt anderledes end for lønmodtagere og ledige. Der er udarbejdet en skrivelse, der overordnet skitserer reglerne for sygemeldte selvstændige. Denne udleveres til de selvstændige ved første opfølgningssamtale. Endvidere har afdelingerne besluttet at samle de selvstændige hos én sagsbehandler hos Team Sygedagpenge, for at specialisere indsatsen og gøre samarbejdet smidigt.

Det er desuden aftalt, at sagsbehandleren fra Team Sygedagpenge tager med Kontrolenheden på kontrolbesøg 3 – 4 gange om året, da sygedagpengesagsbehandleren naturligt har et mere indgående kendskab til reglerne på sygedagpengområdet, hvilket kan være nyttigt under et kontrolbesøg.

Begge afdelinger udarbejder løbende effektmålinger af indsatsen. Det er aftalt, at der afholdes fælles evaluering 3 – 4 gange om året, efter hvert kontrolbesøg.

Der har allerede været flere sager, der viser fordelene ved at have styrket samarbejdet.

Som eksempel kan nævnes en sag omhandlende en selvstændig frisør, der igennem de sidste 4 år har sygemeldt sig og raskmeldt sig enten lige inden eller lige efter 1. opfølgningssamtale og efterfølgende sygemeldt sig igen efter 3 måneder. Der har derfor kun været afholdt få samtaler i jobcenteret igennem de sidste 4 år. I oplysningsskemaerne gennem de 4 år fremgår sygemeldingsårsager som ”forkølelse, influenza, smerter i benene etc.”:

- Vedkommende har således modtaget 4-5 måneders sygedagpenge hvert år de sidste 4 år.
- Vedkommende stod registreret som fuldt sygemeldt og var indkaldt til opfølgningssamtale, men meldte afbud til samtalen pga. forkølelse. Team Opfølgning kontaktede Kontrolenheden pga. de mange gentagne sygemeldinger - Kontrolenheden havde mulighed for at tage forbi forretningen samme dag. Det viste sig, at vedkommende var på arbejde og var i gang med at klippe en kunde, da Kontrolenheden mødte op.
- Vedkommende er nu raskmeldt, og der er efterfølgende fulgt op på de historiske sygemeldinger.

Status på samarbejdet efter 1. kvartal 2018 er, at der pr. 1/1-2018 var 37 sygemeldte selvstændige. Af disse er 20 nu raskmeldt. I kroner og ører har samarbejdet foreløbigt medført en besparelse for kommunen på ca. 650.000 kroner.

Økonomi

Sagens økonomiske konsekvenser er beskrevet ovenfor samt i den tidligere indstilling.

Borgmesterpåtegning

Ikke relevant

Behandling

Magistraten, den 4. juni 2018

Historik

Magistraten den 28. maj 2018, pkt. 172:
Magistraten udsatte sagen.

Punkt 188: Anmodning fra kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro om midlertidig fritagelse for sine kommunale hverv

00.22.00-A30-3-18

Resume

Kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro har i mail af 28. maj 2018 ansøgt om barselsorlov i perioden 1. august 2018 - 1. maj 2019. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til anmodningen og godkende stedfortræder.

Beslutning

Magistraten indstiller, at anmodningen fra kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro imødekommes, da der foreligger lovligt forfald, og at Anja Lundtoft indtræder i perioden.

Indstilling

Serviceområdet indstiller, at anmodningen fra kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro imødekommes, da der foreligger lovligt forfald, og at Anja Lundtoft indtræder i perioden.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro har i mail af 28. maj 2018 ansøgt om barselsorlov i perioden 1. august 2018 - 1. maj 2019. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til anmodningen og godkende stedfortræder.

Bestemmelsen i den kommunale styrelseslovs § 15, stk. 2, er således:

"Stk. 2. Når kommunalbestyrelsens formand får meddelelse om eller på anden måde får kendskab til, at et medlem vil være forhindret i at varetage sine kommunale hverv i en forventet periode af mindst 1 måned på grund af sin helbredstilstand, graviditet, barsel eller adoption, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende, indkalder formanden stedfortræderen til førstkommende møde i kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan i styrelsesvedtægten træffe bestemmelse om, at formanden ved et medlems forfald af de grunde, der er nævnt i 1. pkt., indkalder stedfortræderen, selv om hindringen forventes at vare kortere end 1 måned."

Juridisk Afdeling foreslår herefter, at anmodningen imødekommes, da der foreligger lovligt forfald.

1. stedfortræder på Enhedslistens kandidatliste er Anja Lundtoft. Det er valggruppen AØBFÅ, der besætter Daniel Panduros poster.

Oversigt over kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduros udvalgshverv pr. 29. maj 2018:

Stående udvalg:

Børneudvalget	Medlem
---------------	--------

Undervisningsudvalget	Medlem
-----------------------	--------

§ 17, stk. 4-udvalg

Mønsterbryderudvalget – udvalg om mønsterbryderindsats for børn og unge	Medlem Medlem skal være medlem af Kommunalbestyrelsen. Der er ikke valgt stedfortræder.
---	---

Andre udvalg, råd mv.

Folkeoplysningsudvalget	Medlem Stedfortræder er kommunalbestyrelsesmedlem Mette Bang Larsen. Medlem og stedfortræder skal være medlemmer af Kommunalbestyrelsen.
-------------------------	--

Ungdomsskolebestyrelsen ved Frederiksberg Kommunes Ungdomsskole	Stedfortræder for Anja Lundtoft.
---	----------------------------------

Valgbestyrrelse ved folketingsvalg,
folkeafstemninger og EP-valg

Stedfortræder for rådmand Thyge
Enevoldsen.
Medlem og stedfortræder skal være
medlemmer af Kommunalbestyrelsen.

Valgbestyrrelse ved kommunale valg

Medlem
Stedfortræder er rådmand Thyge
Enevoldsen. Medlem og stedfortræder skal
være
medlemmer af Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsesmedlem Daniel Panduro betragtes som inhabil ved sagens behandling i Kommunalbestyrelsen.

Økonomi

Udgifter til stedfortræder efter vederlagsbekendtgørelsens regler - skønsmæssigt - forventet ca. 13.000 kr. pr. kalendermåned.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018 og Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018.

Punkt 189: Orientering om afskrivninger og restanceudvikling 2. halvår 2017 samt Opkrævningens ekstraordinære opkrævningsindsatser

00.01.00-G01-30-18

Resume

Magistraten har besluttet, at der halvårligt skal forelægges en orienteringssag om omfanget af afskrevne restancer samt udviklingen i kommunens samlede restancer. Seneste orientering blev forelagt Magistraten den 18. september 2017. Denne orientering omhandler afskrivningerne og udviklingen i restancerne (forfaldne tilgodehavender) for 2. halvår 2017. Herudover orienteres der om Opkrævningens ekstraordinære opkrævningsindsatser i 2017, der har indbragt 5,8 millioner kroner.

Kommunalbestyrelsen bevilgede således i forbindelse med budgetaftalen for 2016 2 midlertidige årsværk i 2017 og 2018 i Opkrævningen. Forinden godkendte Magistraten på sit møde den 2. maj 2016 at tilføre opkrævningen ressourcer svarende til 2 årsværk i den resterende del af 2016. Dette har medført at Opkrævningen har gennemført en række ekstraordinære og intensiverede opkrævningsaktiviteter i dele af 2016, 2017 og 2018.

Beslutning

Magistraten tog orienteringen om restanceudviklingen og ekstraordinære opkrævningsindsatser til efterretning samt oversendte til budgetdrøftelserne, om 2 midlertidige årsværk i Opkrævningen, som er øremærket en særligt intensiveret opkrævningsaktivitet, skal forlænges for 1 årig-periode indtil ultimo 2019, idet SKAT forventes at være fuldt ud funktionelt igen i ultimo 2019.

Forvaltningen blev anmodet om at redegøre for indsatsen for inddrivelse af parkeringsafgifter samt hvilke tiltag der yderligere kan gøres samt redegøre for hvilke tiltag der yderligere kan gøres for at nedbringe restancerne generelt.

Indstilling

Serviceområdet indstiller at:

1. Orienteringen om restanceudviklingen og ekstraordinære opkrævningsindsatser tages til efterretning.
2. Det oversendes til budgetdrøftelserne, om 2 midlertidige årsværk i Opkrævningen, som er øremærket en særligt intensiveret opkrævningsaktivitet, skal forlænges for 1 årig-periode indtil ultimo 2019, idet SKAT forventes at være fuldt ud funktionelt igen i ultimo 2019.

Sagsfremstilling

Opkrævningsopgaven er samlet i BorgerServiceCentret, som er ansvarlig for at følge op på alle kommunens økonomiske krav. Opkrævningens arbejde med restancerne indbefatter en del kommunikation med kommunens borgere, samt øvrige myndigheder. Årligt løber der cirka 1,2 milliard kroner igennem Opkrævningen, hvoraf ejendomsskatterne udgør cirka halvdelen. Situationen i SKAT har medført, at forvaltningen har og fortsat vil have øget fokus på alternative og ekstraordinære opkrævningsmetoder, indtil SKAT er funktionelt igen. Opkrævningens ekstraordinære opkrævningsindsatser har indbragt 5,8 millioner kroner i løbet af 2017.

Afskrivninger – Opkrævningen

De samlede afskrivninger af kommunens tilgodehavender for 2. halvår 2017 udgør i alt 1,4 millioner kroner. De samlede afskrivninger for 1. halvår 2017 udgjorde 2,5 millioner kroner, 1. halvår 2016 udgjorde de 1,6 millioner kroner og for 2. halvår 2016 udgjorde de 1,4 millioner kroner. Afskrivningerne i 2017 er dermed knap 1 million højere i 2017 end i 2016.

De samlede afskrivninger for 2017 er ikke på niveau med afskrivningerne i årene før SKAT's inddrivelsessystem EFI blev lukket. Forvaltningen forventer, at SKAT vil afskrive ekstraordinært mange småkrav i løbet af 2018, jf. nedenfor.

Regler for afskrivninger

Der er forskellige forhold, der indgår i vurderingen af om en restance skal afskrives. Afskrivninger sker på baggrund af fastsatte vejledninger og udgør en del af opkrævningsarbejdet – blandt andet i forbindelse med dødsfald, konkurs, gældssanering og manglende betalingsevne, samt som følge af forældelse eller bortfald. Afskrivninger foretages løbende i forbindelse med forældelsens indtræden. Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser. Forældelsesfristen regnes som udgangspunkt fra den dag, borgeren får eller burde have fået kendskab til restancen.

Nedenstående tabel viser afskrivninger af kommunens tilgodehavender for 2. halvår 2017 fordelt på årsager.

Tabel 1: Afskrivninger 2. halvår 2017, foretaget via Opkrævningen (hele kroner).

Årsag til afskrivning	2017
Bortfald*	641.419
Forældelse af gæld	316.626
Dødsbo	215.794
Konkurs	213.537
Eftergivelse af gæld	19.534
Gældssanering	5.694
I alt	1.412.604

*Note: Tilbagebetalingspligtig kontanthjælp: Tilbagebetalingskravet bortfalder, når der er gået 3 år efter hjælpens ophør, uden at der har været økonomisk mulighed for at opkræve kravet.

De afskrevne restancer vedrørende bortfald og forældelse udgør for 2. halvår 2017 0,958 millioner kroner, hvilket svarer til 68 procent af de samlede afskrivninger. Afskrivning på grund af forældelse sker, fordi skyldner ikke har haft en betalingsevne til at betale restancen inden forældelsens indtræden. Afskrivning som følge af bortfald sker, fordi det ikke har været muligt at fastsætte en betalingsforpligtelse indenfor 3 år efter kontanthjælpens ophør.

Opkrævningen følger løbende op på skyldnernes betalingsevne, idet det hvert kvartal undersøges, om der er sket ændringer i skyldners indkomstforhold. Kommunen opkræver tilbagebetalingspligtige ydelser i henhold til lov om aktiv socialpolitik og § 70 f, stk. 10 i lov om en aktiv beskæftigelsesindsats efter reglerne i denne bekendtgørelse.

Kommunen fastsætter afdragsordningen med udgangspunkt i den tabel og den beregningsmåde af det månedlige afdrag, der fremgår af § 5, stk. 1 og 2 i Skatteministeriets bekendtgørelse om inddrivelse af gæld til det offentlige. Stk. 2 foreskriver, at hvis der ikke foreligger aktuelle indkomstoplysninger¹ for de i stk. 1 nævnte skyldnere, fastsættes det månedlige afdrag til 350 kroner.

1 Social pension, SU og kontanthjælp betragtes ikke som indkomstoplysninger, når kommune skal fastsætte en afdragsordning vedrørende tilbagebetalingspligtig kontanthjælp. Kommunen kan kun sende de sager til SKAT, hvor kommunen på forhånd har truffet afgørelse om fastsættelse af tilbagebetalingskrav. En sådan afgørelse forudsætter, at der er en betalingsevne.

Opkrævningen har derfor begrænsede muligheder for at fastsætte afdragsordninger med borgere med lave indkomster. For eksempel skal borgere, der forsørger et barn, have en årsindtægt på over 141.410 kroner, for at der kan fastsættes en månedlig betaling på 4 procent.

Herudover indgår Opkrævningen frivillige afdragsordninger med skyldnere, som ønsker dette. Herved sikres det, at restancen bliver i kommunen, hvor der tages hånd om fordringen.

I nedenstående tabel 2 er afskrivningerne fordelt på kravtyper.

Tabel 2: Afskrivninger 2.halvår 2017, foretaget i debtorsystemet, fordelt på kravtyper.

2. halvår 2017	Beløb i kroner
Boligstøtte	26.110
Civilretlige krav	9.533
Daginstitutioner/skolefritidsordning	16.291
Gebyr/afgift m.v.	2.000
Ejendomsskat	22.248

Kontanthjælp	695.612
Parkeringsafgifter	357.983
Øvrige krav	282.827
Afskrivninger i alt	1.412.604

Afskrivninger hos SKAT – herunder kommende ekstraordinære afskrivninger

I 2. halvår 2017 udgjorde SKAT's andel i afskrivningerne knapt 29 procent, hvilket ligger i den lavere ende. Årsagen hertil skyldes det nedsatte aktivitetsniveau i SKAT, da størstedelen af kravene undergår en manuel behandling i SKAT.

Forvaltningen har tidligere orienteret om, at SKAT ville foretage ekstraordinære afskrivninger som følge af nedlukningen af EFI. Det endelige omfang er ikke endeligt fastlagt, men Regeringen og Folketingets øvrige partier blev primo juni 2017 enige om at gennemføre en ekstraordinær afskrivning af kommunale fordringer modtaget før 19. november 2015. Behovet for den ekstraordinære afskrivning er opstået, fordi det ville være omkostningsfuldt og administrativt omfattende for SKAT at undersøge retskraftigheden for fordringer modtaget før 19. november 2015.

Status hos SKAT

SKAT retskraft vurderer i øjeblikket samtlige restancer, som ligger til inddrivelse via manuelle processer, da SKAT kun inddriver restancer, som vurderes at være retskraftige. SKAT modregner hovedsageligt restancer via overskydende beløb, såsom overskydende skat. Inddrivelsen hos SKAT er derfor ikke i fuld drift.

SKATs nuværende inddrivelsessystem bliver nedlagt pr. 31.12.2018. Det vil dog forsat være muligt at oversende restancer til inddrivelse via et andet, midlertidigt system. SKAT forventer, at kommunerne kan komme (onboardet) på det nye system i 2. kvartal 2019.

SKAT har i forbindelse med overgangen til det nye inddrivelsessystem tilrettelagt et struktureret onboardingforløb, som gennemføres i tæt samarbejde mellem udvalgte kommuner, systemleverandører og Skatteministeriet (ICI). Formålet er at afdække og sikre det retlige grundlag for fordringstyperne som oversendes til inddrivelse (om kravene er retskraftige). Det nye inddrivelsessystem vil blandt andet indeholde et filter som kan godkende eller afvise, om et krav kan oversendes til inddrivelse.

Sideløbende arbejder KL på at forenkle opkrævningsreglerne ved, at der skal udarbejdes en fælles opkrævningslov gældende for alle offentlige myndigheder. Tidshorisonten på dette arbejde er endnu ikke fastlagt.

Opkrævningen bistår SKAT og KL med ovennævnte arbejde, dels for at følge udviklingen hos SKAT, og dels for at sikre, at kommunens restancer ikke går tabt.

Øvrige afskrivninger

De øvrige fagområder i kommunen kan endvidere afskrive krav, som ikke er registreret i debtorsystemet. Det drejer sig om de såkaldte øvrige tilgodehavender, som er optaget på kommunens statuskonti, for eksempel deposita, andelsbeviser og indskudslån. Disse tilgodehavender udgør en beskedent del af de samlede tilgodehavender.

Restanceudviklingen – Opkrævningen

Kommunens samlede restancemasse i 2. halvår 2017 er steget med 1,8% svarende til 1,7 millioner kroner.

Pr. 30. juni 2017 udgjorde restancerne 95,8 millioner kroner og pr. 31. december 2017 er de steget til 97,5 millioner kroner. Mellem årene 2016 og 2017 er restancen dog steget med 6,1 million kroner.

Det aktuelle restanceniveau svarer til restancerne i 2014, som var året før EFI (et fælles inddrivelsessystem) lukkede. I løbet af 2016 og 2017 har forvaltningen ekstraordinært opkrævet restancer på 12 millioner kroner, som ellers var blevet sendt til en usikker skæbne i SKAT. Hvis forvaltningen ikke havde udført særlige opkrævningsaktiviteter via de ekstraordinære 2 årsværk, som opkrævningen fik bevilget midlertidigt indtil udløbet af 2018, var restancen steget markant.

Af kommunens samlede restancemasse ligger der restancer hos SKAT for 54,1 millioner kroner svarende til 55,5 %. Restancerne hos SKAT udgjorde pr. 30. juni 2017 53,0 millioner kroner og pr. 31. december 2017 er de steget til 54,1 millioner kroner. I løbet af 2. halvår 2017 er restancerne hos SKAT steget med 2% svarende til 1,1 millioner kroner.

De samlede restancer fordelt på kravtype:

Beløb i 1.000 kr.	31.12.16	30.06.17	31.12.17
Boligstøtte	2.721	2.680	2.645
Civilretlige krav	10.172	10.247	10.451
Daginstitutioner/skolefritidsordning	5.469	6.597	5.566
Ejendomsskat m.m.	1.373	617	507
For meget udbetalt løn	1.081	1.144	1.198
Gebyr/afgifter	7.576	8.630	8.991
Kontanthjælp	29.366	32.996	33.905
Mellemkommunale refusioner	6.352	4.812	3.517
Parkeringsafgift	12.496	12.732	15.098
Øvrige krav	14.748	15.382	15.677
Restancer i alt	91.354	95.837	97.555

Kilde: beholdningsoversigt 31.12.16, 30.06.17 og debitorposterings 31.12.17

Bemærkninger til udviklingen

Daginstitutioner

Restancemassen er sammensat af restancer vedrørende løbende daginstitution og efterregulering af fripladser. Faldet skyldes primært efterregulering af fripladser. Indbetalingerne i 2. halvår vedrører efterreguleringerne fra 1. halvår..

Ejendomsskat

Faldet skyldes at forvaltningen har et fokus på fordringerne og der er foretaget særlige opkrævnings- og inddrivelsesaktiviteter. Kommunen fik i 2017 bemyndigelsen til at inddrive ejendomsskatten (midlertidigt indtil 2021). Forvaltningen har indtil videre foretaget udlæg i 15 ejendomme, og oversendt 3 sager til ekstern advokat med henblik på tvangsauktion. Ingen ejendom er – indtil videre - solgt på tvangsauktion. Borgerne på Frederiksberg er generelt gode til at betale ejendomsskatten, og de sætter pris på at blive kontaklet telefonisk af Opkrævningen forud for et eventuelt omkostningsfuldt inddrivelsesforløb. Sammenlignet med andre kommuner er restancerne på ejendomsskatteområdet i Frederiksberg kommune lave.

Kontanthjælp

Restancen har gennem årene været støt stigende. På disse krav skal der fastsættes en betalingsordning ud fra lovbestemte krav, og der kan som udgangspunkt ikke fastsættes betalingsaftaler for kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister. Kravene kan tidligst sendes til SKAT, når skyldner har misligholdt en i forvejen fastsat betalingsaftale.

Restancerne er steget med 0,9 millioner kroner i 2. halvår 2017. Årsagen til stigningen skyldes at der er modtaget færre indbetalinger fra SKAT, samt foretaget færre afskrivninger. Desuden har tilgangen af krav været større i 2017, end i 2016.

P-afgifter

Der ses den samme tendens som ved tidligere indstillinger – en stigende restance på området. Det er Opkrævningens erfaring, at der er færre der betaler deres parkeringsafgifter efter nedlukningen af SKAT's inddrivelsessystem end tidligere. Dette vil på sigt formentlig føre til en endnu større stigning af restancemassen, i hvert fald i den periode hvor SKAT ikke fungerer.

Restancerne er steget med 2,4 millioner kroner i 2. halvår 2017. Årsagen til stigningen kan tilskrives følgende forhold:

- Der er pålignet cirka 8.000 flere p-afgifter end året før som følge af nye tiltag på parkeringsområdet
- Kommunen har modtaget færre indbetalinger fra SKAT
- Borgernes adfærd har ændret sig, og der er færre, der betaler

Året før EFI/SKAT lukkede, lå restancen på parkeringsafgifter på knap 9 millioner kroner i alt (2014), og 3 år senere (2017) er den næsten fordoblet. Forvaltningen har også udført ekstraordinære opkrævningsaktiviteter på dette område, jf. nedenfor, som har været med til at forhindre en yderligere stigning.

Mellemkommunale refusioner

Opkrævningens øgede opfølgningsindsats og løbende kontakt til de berørte kommuner har resulteret i, at der er modtaget flere indbetalinger. Ved årets udgang er restancerne faldet med 1,3 millioner kroner.

Opkrævningens ekstraordinære opkrævningsindsats i 2017

Som følge af kommunalbestyrelsen budgetaftale indgået i efteråret 2016 om at bevilge Opkrævningen 2 midlertidige årsværk i 2017 og 2018, har Opkrævningen iværksat ekstraordinære og intensiverede opkrævningsaktiviteter i løbet af hele 2017.

Projektet har medført, at 5,8 millioner kroner er blevet ”ringet hjem”, enten via telefonisk kontakt eller som følge af en e-mail eller fysisk post. Hvis Opkrævningen ikke havde udført det ekstraordinære arbejde, var de ubetalte fordringer sendt direkte over til en usikker skæbne i SKAT.

Opkrævningen har i løbet af 2017 foretaget ”ringerunde” til 1.962 borgere/virksomheder. Udover de sædvanlige metoder er Opkrævningen også begyndt at kontakte skyldnerne via e-Boks. Ligesom i 2016 har Opkrævningen fokuseret på nye restancer vedrørende eksempelvis ejendomsskat, daginstitutioner og parkeringsafgifter, samt øvrige krav på over 5.000 kroner.

Figur 1 nedenfor viser de samlede indbetalinger. Der er modtaget indbetalinger for ca. 5,8 millioner i 2017.

De mest effektive metoder har været telefonisk kontakt og fysisk brev, hvorfor dette fortsat vil være den foretrukne metode. Ved den telefoniske kontakt opnås der en dialog med borgeren om gælden, og der indgås frivillige aftaler om afdragsordningen. I løbet af året har yderligere 70 borgere benyttet sig af muligheden for at indgå afdragsordninger. Der modtages løbende indbetalinger på disse forhold, til gavn for både kommunen og borgeren. I tilfælde af, at aftalen misligholdes, oversendes kravet til inddrivelse hos SKAT.

Tabel 1 viser indbetalinger modtaget i 2017. Der foretages løbende opfølgning på restancerne, og hvis der stadig ikke indbetales, så oversendes restancerne til inddrivelse hos SKAT.

Tabel 2 viser indbetalinger fordelt efter fordringstyper. De tre største indbetalinger vedrører ejendomsskat på 4,6 millioner kroner, daginstitutioner på 0,5 millioner kroner og erhvervsaffald/renovation på 0,4 millioner kroner.

Figur 1: indbetalinger i 2017



Kilde: debitorposterings 31.12.17

Tabel 1: status indsatser pr. 31.12.17

Indsats	Andre henvendelser til borgere/virksomheder	Indbetalt	Antal borgere/virksomheder
Telefon	1.196	3.422.616	500
Fysisk brev	1.234	1.417.291	366

Mail	298	486.368	144
Betalingsaftaler	70	167.888	39
e-Boks	186	308.113	92
Total	2.984	5.802.275	1.141

Kilde: debitorposterings 31.12.17

Tabel 2: Kravstyper

Kravstyper	Beløb
Ejendomsskat	4.667.133
Daginstitutioner	467.582
Parkeringsafgift	238.927
Virksomheder, renovation/affald	348.798
Øvrige krav	79.836
Total	5.802.275

Kilde: debitorposterings 31.12.17

Ovenstående viser, at hvis indsatsen ikke var blevet foretaget, så ville kommunens samlede restancer være knap 6 millioner kroner højere, end den er i dag.

I 2017 og 2018 år har forvaltningen været i dialog med lidt over 4.000 borgere, og der er – udover de kontante indbetalinger – også indgået en række afdragsordninger.

Projektet har medført, at forvaltningen i skrivende stund over hele perioden har sikret at ca. 13,5 millioner kroner er ”ringet hjem”, primært via telefonisk kontakt med borgeren. Hvis forvaltningen ikke havde udført det ekstraordinære arbejde, var de ubetalte fordringer blevet sendt over til en usikker skæbne i SKAT.

SKAT forventes tidligst at begynde at foretage inddrivelse af kommunens fordringer i midten af 2019, hvis tidsplanen holder. Tidsplanen er allerede blevet justeret, og projektet er forsinket med 1 år i forhold til tidligere udmeldinger. De fordringer, som sendes over før kommunerne bliver ”onboardet” på SKATs system, undergår fortsat en manuel behandling. Derfor giver det god mening for kommunen, at fortsætte de intensiverede aktiviteter i en periode (2019).

Økonomi

De samlede tab på kommunens tilgodehavender hos debitorer i 2. halvår 2017 udgør 1,4 millioner kroner, hvoraf 0,7 millioner kroner er afskrevet via driften og 0,7 millioner kroner som minuspåligninger.

Herudover er der afskrevet øvrige tilgodehavender, som ikke var optaget i debitorsystemet på i alt 153.162 kroner.

Den styrkede og ekstraordinære opkrævningsindsats i 2017 har betydet en ekstra opkrævning af 5,8 millioner kroner til de likvide aktiver.

Udgiften til fastholdelsen af 2 årsværk i 1 år anslås til 1 million kroner. Udgiften er baseret på nuværende lønninger i afdelingen, overhead samt øvrige udgifter til håndtering af opgaven herunder kampagner, IT-understøttelse mm. Effekten på 3-4 mio. kr. tilgår kommunens likvide aktiver. Nettoeffekten vil derfor ligge på 2-3 millioner.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018.

Punkt 190: Orientering om evaluering af tilsynsreformen

00.15.00-A00-50-18

Resume

Tilsynsreformen blev vedtaget i 2013 og trådte i kraft med Lov om Socialtilsyn den 1.1.2014. I 2016 udgav Socialstyrelsen en midtvejsevaluering af reformen, og Socialstyrelsen har nu fulgt op på midtvejsevalueringen ved den 23. maj 2018, at udgive en endelig evalueringsrapport vedrørende tilsynsreformen. Rapporten konkluderer i sine hovedtræk, at intentionen med reformen er opfyldt, men også at der er behov for at arbejde mere med ensartethed på tværs af landet i forhold til socialtilsynenes opgaveløsning.

Beslutning

Magistraten tog orienteringen om evaluering af tilsynsreformen til efterretning.

Indstilling

Børne- og ungeområdet indstiller at,

orienteringen om evaluering af tilsynsreformen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Tilsynsreformen trådte i kraft den 1. januar 2014 og har siden fungeret ved, at 5 kommunale socialtilsyn på tværs af landet, fører tilsyn med og godkender sociale tilbud og plejefamilier. I 2016 udgav Socialstyrelsen en midtvejsevaluering af tilsynsreformen og denne er nu fulgt op med en endelig evalueringsrapport om tilsynsreformen, udgivet den 23. maj 2018. Rapporten består af 6 delevalueringer, der er gennemført af dels Socialstyrelsen selv, dels af VIVE (det tidligere SFI) og dels af Ankestyrelsen. De 6 delevalueringer omhandler følgende emner:

1. Implementeringen af tilsynsreformen
2. Whistleblowerordningen
3. Socialtilsynets bidrag til læring og udvikling i tilbuddene
4. Udviklingen i kvaliteten i tilbuddene
5. Trivselsundersøgelse blandt anbragte børn og unge
6. Udviklingen i tilbudsstrukturen

Delevaluering 3 og 5 er gennemført af henholdsvis Ankestyrelsen og VIVE og de øvrige delevalueringer er gennemført af Socialstyrelsen, der har en audit funktion ift. de fem socialtilsyn i Danmark. Nedenfor gengives dele af hovedkonklusionerne fra de 6 delevalueringer. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om en samlet vurdering af socialtilsynene under ét, dvs. der er ikke specifikke vurderinger af Socialtilsyn Hovedstaden, omend der i Ankestyrelsens rapport om socialtilsynets bidrag til læring og udvikling i tilbuddene er en række afrapporteringer, hvor resultatet af konkrete spørgsmål stilles op i forhold til hvert enkelt tilsyn. I den samlede evalueringsrapport har Socialstyrelsen dog valgt at evaluere Socialtilsynet samlet set med henblik på at tilvejebringe et samlet grundlag for, hvordan socialtilsyn kan udvikles fremover. I det følgende gengives som sagt dele af hovedkonklusionen:

Delevaluering 1 viser, at intentionen om at skabe et stærkt og professionelt tilsyn med kompetencer inden for blandt andet økonomi, jura og socialfaglige metoder er opfyldt. Der er et stort antal ansatte med en uddannelsesbaggrund som socialrådgivere, socialformidlere og pædagoger i de fem socialtilsyn. I alle socialtilsyn er der ansat jurister, som kan bidrage med relevant viden om juridiske forhold, ligesom der i alle socialtilsyn er ansat medarbejdere med indsigt i økonomi. På en række områder er der dog fortsat behov for at videreudvikle praksis, blandt andet med henblik på fortsat at styrke en systematisk og ensartet varetagelse af opgaven med at godkende og føre driftsorienteret tilsyn med tilbuddene. Det drejer sig bl.a. om tilsynsbesøg, hvor anvendelsen af henholdsvis anmeldte og uanmeldte tilsynsbesøg varierer på tværs af de fem socialtilsyn selvom det årlige lovpligtige tilsynsbesøg opfyldes af alle fem socialtilsyn. Ligeledes drejer det sig om inddragelse af forskellige typer af oplysninger ifm. tilsynet, særligt ift. oplysninger fra pårørende og borgere i tilbuddet, hvor Socialstyrelsen vurderer, at der er behov for en større ensartethed på tværs af landet. Delevaluering 1 viser endvidere, at de tildelte sanktionsbeføjelser (påbud og skærpet tilsyn samt fratagelse af godkendelsen) i Lov om Socialtilsyn, er taget i anvendelse af alle de fem socialtilsyn.

På tværs af de fem socialtilsyn er der dog en vis forskel i, hvor ofte de tildelte sanktionsbeføjelser anvendes. Særligt i forhold til anvendelsen af påbud over for sociale tilbud ses der væsentlige forskelle på tværs af de fem socialtilsyn. Når der tages højde for størrelsen af de fem socialtilsyns aktuelle portefølje, er der fx i ét af de fem socialtilsyn mere end fire gange så mange tilbud, der har modtaget et påbud, som i det socialtilsyn med færrest påbud. Disse forskelle kan være et udtryk for, at porteføljerne i de fem socialtilsyn er forskellige, men de kan også være en indikation på, at der mellem de fem socialtilsyn er en uensartet praksis for anvendelsen af påbud.

For plejefamilierne har de fem socialtilsyn generelt været mindre tilbøjelige til at anvende sanktioner. Omfanget er stigende – men stadig lavt – hen over perioden. Stigningen i antallet af iværksatte sanktioner i perioden kan være en indikation på, at det har taget længere tid at løfte kvaliteten på plejefamilieområdet, da der som følge af reformens øgede

kvalitetskrav i udgangspunktet kunne forventes en større anvendelse af sanktioner i reformens første år. Socialstyrelsen vil fremadrettet følge udviklingen i antallet af iværksatte sanktioner i tilsynet med plejefamilier med henblik på at vurdere, om niveauet for sanktioner finder et stabilt leje, eller om tendensen fortsat er stigende. Private tilbud modtager oftere påbud end offentlige tilbud – og i et omfang, som er større end deres andel af det samlede antal tilbud tilsiger. Private tilbud udgør således 43 pct. af alle tilbud, mens 68 pct. af påbuddene er iværksat på private tilbud.

I forhold til godkendelsen af nye plejefamilier og tilbud, så viser evalueringen, at socialtilsynene i perioden 2014-17 i alt har godkendt 255 tilbud, heraf 58 med vilkår, mens 16 ansøgninger om godkendelse er blevet afvist. I samme periode har tilsynene godkendt 1.701 plejefamilier, heraf 50 med vilkår, mens 226 ansøgninger om godkendelse er blevet afvist. Også når det kommer til godkendelse af nye tilbud og plejefamilier, er der en vis variation mellem de fem socialtilsyn. I ét tilsyn gives relativt ofte afslag på godkendelse, mens der er relativt få godkendelser med vilkår. I et andet socialtilsyn forholder det sig omvendt. Socialstyrelsen vurderer på den baggrund, at der er potentiale for en mere ensartet praksis på området.

Devaluering 2 viser, at reformens målsætninger og intentionerne med indførelsen af Whistleblowerordningen i vid udstrækning er opfyldt. Formålet med Whistleblowerordningen var bl.a. at sætte borgeren i centrum og give borgere, medarbejdere, pårørende og andre mulighed for at komme med oplysninger, som tilsynet ellers ikke ville være kommet i besiddelse af. Devalueringen viser, at Whistleblowerordningen bliver brugt, og antallet af henvendelser stiger i takt med, at de fem socialtilsyn udbreder kendskab til ordningerne. Der synes dog at være en udfordring med at få de allersvageste borgere, herunder børn og unge, til at kende og anvende ordningen.

Devaluering 3: Ankestyrelsens undersøgelse af de sociale tilbuds og plejefamiliernes erfaringer med socialtilsynet viser, at der generelt er udbredt tilfredshed med samarbejdet. Såvel de sociale tilbud som plejefamilierne oplever i overvejende grad, at Socialtilsynet bidrager til udvikling og til at øge kvaliteten i tilbuddet/plejefamilien. Langt de fleste tilbud og plejefamilier, og flere i 2017 end i 2015, vurderer desuden, at kvalitetsmodellen er anvendelig til at vurdere kvaliteten i deres tilbud. Undersøgelsen viser generelt et forbedret samarbejde i perioden fra midtvejsevalueringen i 2015 til den aktuelle evaluering ved udgangen af 2017. Undersøgelsen identificerer også en række forhold, hvor der fortsat kan arbejdes med udvikling af socialtilsynets praksis. Undersøgelsen viser blandt andet, at en stor gruppe sociale tilbud og plejefamilier ikke oplever at få anvist konkrete udviklingsmuligheder i forbindelse med tilsynsbesøg. Der er på den baggrund potentiale for at nå ud til en bredere gruppe i den dialogbaserede kvalitetsudvikling.

Devaluering 4: Socialtilsynets kvalitetsbedømmelse af de sociale tilbud og af plejefamilierne er generelt høj og er steget i perioden fra 2015 til 2017. Stigningen i socialtilsynenes kvalitetsbedømmelser gælder for alle temaer i kvalitetsmodellen med undtagelse af ”De fysiske rammer” på familieplejeområdet, hvor der er sket et lille fald – men til et fortsat højt niveau. Den generelle stigning i kvalitetsbedømmelsen dækker over, at tre ud af fire tilbud bliver bedømt til at have en højere kvalitet i 2017 sammenlignet med i 2015, mens hvert fjerde tilbud bliver bedømt til at have fået en lavere kvalitet i perioden. Generelt kan udviklingen tages som indikation på, at de fem socialtilsyn lykkes i dialogen med de sociale tilbud og plejefamilierne om kvalitetsudviklende tiltag. Stigningen i kvalitetsbedømmelserne kan ikke uden forbehold tages som udtryk for en generelt stigende kvalitet i de sociale tilbud og plejefamilierne, men det er en indikation på, at et væsentligt formål med tilsynsreformen bliver indfriet.

Devaluering 5: Undersøgelsen ”Anbragte børn og unges trivsel 2016” viser, at de unge generelt oplever at trives på deres anbringelsessted. Der er en generel tendens til større trivsel blandt børn og unge anbragt i familiepleje end blandt børn og unge anbragt i døgninstitution og på socialpædagogisk opholdssted, men det kan ifølge undersøgelsen have sammenhæng med, at børn og unge på disse anbringelsestilbud generelt har flere sociale udfordringer. Forskellen i trivsel kan alligevel være et opmærksomhedspunkt for Socialtilsynet, blandt andet med fokus på, hvordan institutioner og opholdssteder arbejder med at skabe et fungerende hverdagsliv for børnene/de unge i rammer, der ikke er en familie. Devalueringen konkluderer endvidere, at det også bør være et opmærksomhedspunkt for Socialtilsynet, hvordan anbringelsesstedet relevant støtter det anbragte barn/den anbragte unge i at danne netværk og relationer i et omfang og på en måde, der ligner andre børn og unges hverdag.

Devaluering 6 viser, at der overordnet set ikke er sket markante ændringer af tilbudsstrukturen fra 2015 til 2017, om end der på enkelte områder ses mindre bevægelser. Generelt har tilbudsstrukturen udvist mindre ændringer, hvis man måler på antallet af tilbud – og større ændringer, hvis man måler på antallet af pladser. Antallet af sociale tilbud og plejefamilier er steget en smule i perioden fra 2015 til 2017. For de sociale tilbud dækker dette over en ganske betydelig stigning i antallet af udbudte pladser på 21 pct. over blot to år. Der er blandt andet kommet mere end 8.000 ekstra pladser (ekskl. pladser reserveret til egne borgere i aktivitets- og samværstilbud) på de større tilbud med plads til mere end 50 borgere. Socialtilsynene har i den forbindelse oplyst, at stigningen formentlig skyldes, at tilsynene gennem perioden har opfordret de tilbud, der har haft kapacitet til flere pladser end deres eksisterende godkendelse, til at få udvidet deres godkendelse, så den modsvarer deres reelle kapacitet. Dette er gjort for at sikre, at tilbuddet kan udnytte sin reelle kapacitet. Der er således ikke tale om, at der reelt er blevet oprettet ekstra pladser, men at tilbuddenes godkendelser nu i højere grad afspejler den reelle kapacitet.

Der henvises i øvrigt til følgende bilag:

- Socialstyrelsens Evaluering af tilsynsreformen maj 2018
- VIVE's rapport Anbragte børn og unges trivsel 2016
- Ankestyrelsens evaluering af socialtilsynet

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018.

Bilag

Evaluering af tilsynsreformen 23.5.18.pdf

ankestyrelsens-evaluering-af-socialtilsynet-2018.pdf

anbragte_born_og_unge_trivsel_2016.pdf

Punkt 191: Forespørgsel fra rådmand Lone Loklindt, 2. viceborgmester Michael Vindfeldt, kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde, David Munis Zepernick, Sine Heltberg, Anja Camilla Jensen og Malte Mathies Løcke om salg af beboelsesejendomme

00.01.00-G01-14-18

Beslutning

Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for, hvilke konsekvenser salg til almennyttige boligselskaber kan få for beboerne i forhold til gammel lejekontrakt og balanceret lejekontrakt, belyse beboernes spørgsmål, belyse udviklingen i vedligeholdelseskonti samt belyse, hvor hurtigt og hvor sikkert det er, at vedligeholdelsefterslæbet indhentes ved salg.

Indstilling

By- og Miljøområdet og Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at besvarelsen af forespørgsel fra rådmand Lone Loklindt, 2. viceborgmester Michael Vindfeldt, kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde, David Munis Zepernick, Sine Heltberg, Anja Camilla Jensen og Malte Mathies Løcke om salg af beboelsesejendomme tages til efterretning.

Sagsfremstilling

”Socialdemokratiet og Radikale Venstre ønsker, at Frederiksberg er en by i social balance, der også fremover kan tilbyde gode boliger til svage borgere. I forbindelse med overvejelserne om at sælge kommunens beboelsesejendomme ønsker vi at få besvaret en række spørgsmål om Københavns Kommunes erfaringer med salg af beboelsesejendomme, vedligeholdelsefterslæb samt den aktuelle status for boliger til byens udsatte borgere, herunder hjemløse. Vi ønsker at få belyst, hvad der må antages at ske med byens svage borgere, hvis deres lejlighed sælges.

Erfaringerne fra Københavns Kommune ønskes beskrevet. Såfremt der findes andre sammenlignelige, større kommunale boligsalg, hvor erfaringerne ligeledes er relevante for Frederiksberg, ønskes disse også beskrevet.

Med udgangspunkt i erfaringerne fra Københavns Kommune ønskes en vurdering af, hvilke konsekvenser et salg vil have på Frederiksberg ift. i) hvor stor andel af ejendommene, der forventes købt af beboere på andelsbasis, ii) om de allersvageste beboere fx alkoholikere, narkomaner og psykisk syge forventes presset ud af boligerne, iii) om det forventes muligt at indgå en aftale med private aktører om boliganvisning til fx hver 3. bolig eller mere (erfaringerne med flygtningeboliger ønskes inddraget), iv) om der forventes opskrevet flere borgere på venteliste samt om tildelingskriterierne forventes strammet.

Der ønskes en oversigt over vedligeholdelsefterslæbet opdelt pr. ejendom. Såfremt det er muligt, bedes angivet huslejestigninger på typiske lejlighedsstørrelser i de forskellige ejendomme, såfremt lejlighederne istandsættes.

Herudover ønskes beskrevet situationen med hjemløse, herunder unge hjemløse:

- Vurderer herbergerne på Frederiksberg at der er en overkapacitet af pladser ift. efterspørgslen?
- Vurderer herbergerne at de har borgere boende, som kunne flytte i egen lejlighed?
- Oplever herbergerne at der er en stigning i henvendelser fra unge hjemløse?

Forvaltningen bedes komme med konkrete forslag, til hvordan Frederiksberg kan forblive en by i social balance, såfremt kommunens beboelsesejendomme sælges.”

xt-decoration: underline;">Forvaltningens bemærkninger:

Erfaringer fra Københavns Kommune

Københavns kommune solgte i 1994 samtlige beboelsesejendomme. Baggrunden var, at kommunen var i økonomiske problemer, og at staten derfor krævede, at ejendommene blev solgt.

Cirka 3/4 af ejendommene med i alt 90% af boligerne blev købt af beboerne på andelsbasis og resten af ejendommene blev solgt til private. Det var muligt for lejerne at finansiere indskuddet i andelsboligforeningen – helt eller delvist - ved hjælp af indeståendet på vedligeholdelseskontoen samt forudbetalt leje og depositum. Disse beløb havde kommunen betalt for lejerne, da lejerne flyttede ind i kommunens beboelsesejendomme.

Konsulentfirmaet COWI lavede i 2000 en analyse af frasalget af kommunale boliger, hvor de påpegede både fordele og ulemper ved salget bl.a. pegede de på følgende konsekvenser:

- at gennemsnitsbeboerne i København Kommunes tidligere beboelsesejendomme på sigt kommer til at ligne gennemsnitsbeboeren i København, da de typiske indflyttere i dag er socioøkonomisk stærkere, end de der blev anvist til ejendommen før ejendommene blev solgt.
- at socialt svage lejere, som blev boende i ejendommene efter salget, kan opleve en social sidegevinst ved privatisering af ejendommen, fordi der nu i stigende grad udøves en slags ”kærlig-kritisk” social kontrol af beboerne i ejendommen. Denne effekt gælder dog ikke for de allersvageste, såsom narkomaner, psykisk syge mv. Disse lejere/andelshavere er ikke ønsket i andelsboligforeningerne/udlejningsejendomme, såfremt de ikke kan opføre sig ansvarligt.

Københavns Kommune kunne i forbindelse med salget ikke opnå enighed med de private købere om vilkår for anvisning, og indgik derfor ikke en anvisningsaftale for de ejendomme, der blev solgt til private ejere. I stedet indgik København Kommune aftale med de almene boligorganisationer i København om, at Københavns Kommune kunne anviser boligsøgende til hver 3. ledige almene familiebolig. Da fraflytningsprocenten ikke var så høj som forventet har Københavns Kommune manglet anvisningsboliger og har været nødsaget til, at opskrive flere på venteliste til en bolig.

Af andre erfaringer kan nævnes Århus Kommune, som i 2016 gik i gang med at sælge deres udlejningsejendomme til almene boligselskaber med henblik på at skaffe indtægter til betaling af grundkapitaltilskud til en række nye almene boliger, som forventes opført i kommunen. Forvaltningen er i kontakt med Århus Kommune for at blive inspireret af deres erfaringer, men det er for tidligt at drage nogle konklusioner ift. effekten for de svage borgere i Århus.

Vurdering af konsekvenser ved salg - andel af ejendommene, der forventes købt af beboere på andelsbasis

Med undtagelse af ejendommen beliggende Nordre Fasanvej 81, er samtlige af kommunens beboelsesejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt. Ejendommene skal derfor tilbydes lejerne til samme købesum og øvrige vilkår, når der er indgået en endelig købsaftale med en interesseret køber.

Lejernes køb sker via stiftelse af en andelsforening, hvor minimum 60% af lejerne skal være medlemmer. De nye skærpede regler for lånefinansiering af andelsforeninger betyder alt andet lige, at det bliver sværere for beboerne at finansiere et køb.

Samtidig er situationen en anden end dengang Københavns Kommune solgte deres ejendomme. Boligpriserne i hovedstaden er steget voldsomt, og det er ikke muligt i dag at købe en bolig i en af beboelsesejendommene for det beløb lejereren har stående som depositum/forudbetalt leje/vedligehold.

I flere af kommunens mindre beboelsesejendomme er der sjældent udskiftning af beboere – og flere af boligerne byttes væk pga. lempelige vilkår i gamle lejeaftaler. Det er således meget få boliger i disse ejendomme, som reelt anvendes til anvisning. Fordi der anvises ganske få borgere til disse ejendomme vurderes det ikke at være betydende for byens sammensætning og balance om det ved et salg er beboerne eller en privat part, der køber disse ejendomme.

I et antal større ejendomme, som har et relativt stort vedligeholdelsefterslæb, er der en højere frekvens i beboerudskiftningen. Det betyder at der anvises langt flere til disse ejendomme, hvilket også betyder at der ikke er så mange stærke beboere i en socioøkonomisk forstand. Det vurderes, at der er en sandsynlighed - om end meget lille - for at disse ejendomme bliver købt af beboerne som andelsboliger, såfremt de sælges.

Disse forhold er indgået i overvejelserne i den foreslåede korrigerede salgsstrategi (jf. sag vedr. opfølgning på strategi for salg af beboelsesejendomme på Magistraten den 4. juni).

Vurdering af konsekvenser ved salg - om de allersvageste beboere fx alkoholikere, narkomaner og psykisk syge forventes presset ud af boligerne

Da de samlede kommunale anvisningsmuligheder ved salg forventes fastholdt – og med etableringen af flere almene familieboliger de kommende år - forventes der fortsat at kunne tilbydes boliger til alle borgere i målgruppen. Dette sikres dels af de gældende kriterier for anvisning, dels etablering af såkaldte ”særboliger”, jf. nedenfor.

Borgere, som kan få anvist en bolig af kommunen, omfatter bl.a. borgere med helt særlige behov for støtte fra Frederiksberg Kommune, der bor i botilbud, på herberg eller på krisecenter. Generelt er det kun særligt udsatte borgere, som kan få anvist en bolig, herunder også familier eller enlige med børn med helt særlige behov for støtte, veteraner med

helt særlige behov for støtte, løsladte fra fængsler og flygtninge. Disse målgrupper og prioriteringer fremgår af kommunens boliganvisningsprincipper, senest behandlet i Kommunalbestyrelsen i 2015.

I *Rammeaftalen om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-2019* mellem Frederiksberg kommune og 6 almene boligorganisationer er det aftalt, at der skal stilles i alt 45 billige boliger til rådighed for kommunen som særboliger for hjemløse. Boligerne er 1-2 rums boliger med en husleje på højst 900 kr. per kvadratmeter (2015-niveau).

Vurdering af konsekvenser ved salg - om det forventes muligt at indgå en aftale med private aktører om boliganvisning til fx hver 3. bolig eller mere

Det er i arbejdet med salgsstrategien - jf. sag vedr. opfølgning på strategi for salg af beboelsesejendomme på Magistraten den 4. juni 2018 - vurderet, at nogle store parter på det private marked så som pensionskasser kan være interesserede i at indgå en anvisningsaftale med kommunen. Imidlertid har almene parter peget på, at de i et salg godt vil indgå en aftale om 100 pct. anvisning, eller alternativt en aftale om at anvises til ligeså mange boliger, som de køber. Det vurderes nemmere håndterbart end at forhandle og følge op på en anvisningsaftale med private parter, som alt andet lige har en interesse i at få stærke borgere ind i deres ejendomme. Der er derfor i den korrigerede salgsstrategi peget på, at de ejendomme som kommunen ønsker at beholde 100 pct. anvisning til, bør bibeholdes som kommunale eller sælges til almene parter.

Vurdering af konsekvenser ved salg - om der forventes opskrevet flere borgere på venteliste samt om tildelingskriterierne forventes strammet.

I den korrigerede salgsstrategi (jf. sag vedr. opfølgning på strategi for salg af beboelsesejendomme den 4. juni på Magistraten) er peget på salg både med og uden anvisning, men der er ligeledes peget på salg af byggeret mhp. opførelse af almene familieboliger med 100 pct. anvisning ligesom der er peget på fortsat kommunalt eje af et antal ejendomme. Alt i alt fastholdes antallet af anvisningsboliger derfor som minimum i den korrigerede strategi. Der forventes derfor ikke opskrevet flere på venteliste, ligesom der ikke ses et behov for ændrede tildelingskriterier.

Vedligeholdelsesefterslæb

Vedligeholdelsesniveauet for de 15 beboelsesejendomme er gennemgået, og det er skønnet, at der i alt skal investeres 167 mio. kr. fordelt på 10 i ejendommene, for at efterslæbet hentes. Investeringen vedrører udvendigt vedligehold, opgange samt tekniske installationer, men ikke indvendig vedligehold af de enkelte boliger. En oversigt over behovet fordelt på ejendomme er vedlagt i Bilag 1 (indgår også som Bilag 2 til sag vedr. opfølgning på strategi for salg af beboelsesejendomme, Magistraten den 4. juni 2018).

Vedligeholdelsesbehovet opgjort som udgifter pr. bolig-m² svinger mellem 1.440 kr. på Finsensvej 92-100 og op til 10.650 kr. pr. m² på ejendommen Gustav Johannsens Vej 50-60.

Huslejestigninger ved salg

Der efterspørges i forespørgslen, at forvaltningen angiver huslejestigninger på typiske lejlighedsstørrelser i de forskellige ejendomme, såfremt lejlighederne istandsættes. Det er ikke muligt at lave en sådan gennemgang, da det afhænger af hvilke arbejder der laves.

Såfremt det er almene parter, der køber og ombygger en ejendom, så vil max-støttereglerne sætte en ramme for hvor høj huslejen kan blive. Ved max-rammebeløbet for familieboliger i 2018 vil huslejen maksimalt kunne være 1.157 kr. m². Samtidig er det Frederiksberg Kommune som myndighed, der skal godkende omfanget af ombygningen og dermed det fremtidige huslejeniveau, og det vil derfor fra sag til sag være relevant at indgå dialog med den almene part om ombygningens størrelse.

Hvis en privat part køber beboelsesejendommene, så vil der været et loft for huslejeudgiften. I 14 ud af 15 ejendomme er det reglerne om omkostningsbestemt husleje der gælder - også for en ny ejer. Når lejen beregnes som omkostningsbestemt, betyder det, at huslejen alene må dække ejendommens nødvendige driftsudgifter samt et mindre lovmæssig reguleret afkast til ejeren. Når huslejen ikke længere kan dække ejendommens nødvendige udgifter, varsles der lejereguleringer med 3 måneders varsel. Derudover kan der varsles lejetillæg ved forbedringsarbejder, men størrelsen afhænger af hvilke arbejder der laves, og der kan i tomme lejemål laves en gennemgribende renovering. Det gælder dog uanset hvad, at lejen ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, som fastsættes ud fra lejeniveauet for lignende ejendomme i området. M²-prisen for lejemål på Frederiksberg, som er gennemgribende renoverede, ligger cirka mellem 1.250-1.600 kr. pr. år, svarende til en leje på mellem 5.200 kr. og 6.700 kr. pr. måned for en lejlighed på 50 m². Det nuværende huslejeniveau i kommunens boliger udgør i gennemsnit ca. 700 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på ca. 2.900 kr. for en bolig på 50 m². I de enkelte lejemål varierer huslejen fra 586 kr. pr. m² til 895 kr. pr. m², hvor den

laveste husleje typisk er i de små ejendomme, hvor der er en forholdsmæssig stærk social beboersammensætning og ofte færre udgifter til nødvendig vedligeholdelse af ejendommen. Eksempelvis betaler beboere på Fuglevangsvej ca. 586 kr. pr. m2, hvorimod beboerne i ejendommene på Christian Paulsens vej/Sønder Jyllands Alle betaler ca. 736 kr. pr. m2.

Påvirkning af hjemløses situation

I kommunens *Udsatteplan 2018-2021* indgår Frederiksberg Kommunes kerneindsats overfor hjemløse borgere. Denne indsats hviler på Housing First princippet. Grundopfattelsen i princippet er, at en varig bolig med bostøtte er forudsætningen for, at der kan arbejdes med de problemstillinger og udfordringer, som den hjemløse ellers måtte have. Imidlertid er ikke alle borgere på kommunens herberger Frederiksberg-borgere, idet en del er hjemmehørende i andre kommuner. Antal borgere på kommunens herberger afspejler således ikke den aktuelle venteliste til kommunens sociale boliganvisning.

Borgere, som kan få anvist en bolig af kommunen, omfatter bl.a. borgere med helt særlige behov for støtte fra Frederiksberg Kommune, der bor i botilbud, på herberg eller på krisecenter. Generelt er det kun særligt udsatte borgere, som kan få anvist en bolig, herunder også familier eller enlige med børn med helt særlige behov for støtte, veteraner med helt særlige behov for støtte, løsladte fra fængsler og flygtninge. Disse målgrupper og prioriteringer fremgår af kommunens boliganvisningsprincipper, senest behandlet i Kommunalbestyrelsen i 2015.

Som nævnt ovenfor er det i *Rammeaftalen om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-2019* mellem Frederiksberg kommune og 6 almene boligorganisationer aftalt, at der skal stilles i alt 45 billige boliger til rådighed for kommunen som særboliger for hjemløse. Boligerne er 1-2 rums boliger med en husleje på højst 900 kr. per kvadratmeter (2015-niveau). Det vurderes som vigtigt, at placeringen af særboligerne understøtter en socialt afbalanceret boligtildeling og en mere varieret beboersammensætning og dermed målsætningerne om social bæredygtighed i byen, dvs. at boligerne er placeret i forskellige boligområder.

Konkrete forslag til hvordan Frederiksberg kan forblive en by i social balance

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede korrigerede salgsstrategi (jf. sag vedr. opfølgning på strategi for salg af beboelsesejendomme på Magistraten den 4. juni) muliggør, at Frederiksberg forbliver en by i social balance.

Der fastholdes med strategien minimum den samme mængde anvisningsboliger, som hvis der ikke sælges, fordi de ejendomme, der foreslås solgt uden anvisning opvejes af de almene familieboliger, der nybygges med krav om 100 pct. anvisning.

Salget uden anvisning bidrager endvidere med en salgsindtægt, der kan anvendes til vedligeholdelse af de ejendomme, som kommunen – i hvert fald indtil videre – beholder. Disse ejendomme har en meget lille udskiftning blandt beboere, og der er få borgere med socioøkonomiske udfordringer.

Strategien sikrer endvidere at boligerne i de pågældende ejendomme vedligeholdes til et bedre niveau end i dag, ved at de mest nedslidte ejendomme sælges til almene parter med henblik og renovering.

Elementerne i strategien vil betyde, at der sker ændringer i den nuværende kommunale boligmasse. Nogle boliger vil få en højere husleje, men vil også blive i bedre stand. Det er samtidig målet, at anvisningsboligerne spredes geografisk mere end tilfældet er i dag. Samlet set er det således vurderingen, at strategien muliggør et fortsat mangfoldigt Frederiksberg.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.

ISH/MS

Punkt 192: Godkendelse af Repo forretninger

14.00.08-P05-2-18

Resume

I foråret 2017 godkendte ejerkommunerne, at Hovedstadens Beredskab kunne foretage repo-forretninger til og med udgangen af 1. halvår 2018. Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 25. april 2018 godkendt at forlænge Hovedstadens Beredskabs mulighed for at foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2018 til og med udgangen af 1. halvår 2022.

Beslutning

Magistraten indstiller, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2018 til og med udgangen af 1. halvår 2022.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2018 til og med udgangen af 1. halvår 2022.

Sagsfremstilling

Hovedstadens Beredskabs finansielle styringspolitik indeholder muligheden for, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger, jvnl. bilag 1. Anvendelsen af repo-forretninger skal primært understøtte en optimering af likviditetsstyringen i en situation med negativ rente. Repo-forretninger er nærmere forklaret i bilag 2. Ejerkommunerne godkendte i foråret 2017 efter indstilling fra bestyrelsen, at Hovedstadens Beredskab kunne foretage repo-forretninger til og med udgangen af 1. halvår 2018.

Hovedstadens Beredskab har for perioden ultimo maj 2017 til ultimo december 2017 løbende anvendt repo-faciliteten med henblik på at optimere sin likviditetsstyring. Resultatet af likviditetsoptimering for perioden udgør et samlet afkast på ca. 375.000 kr. Derudover har obligationsanskaffelsen kombineret med repo-forretninger sparet Hovedstadens Beredskab for negativ rente svarende til ca. 300.000 kr. på pengemarkedskontoen, der ville have medført krav om yderligere effektiviseringer. De 375.000 kr. indgår i de effektiviseringer, der skal understøtte udvidelsen af serviceniveauet ift. klima, massetilskadekomst m.v.

Idet renten fortsat forventes at være negativ i Danmark, godkendte Hovedstadens Beredskabs bestyrelse på sit møde den 25. april 2018, at Hovedstadens Beredskab kan fortsætte med at foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2018 til og med 1. halvår 2022.

Idet repo-forretninger jf. lånebekendtgørelsen anses for et lån, skal bestyrelsens beslutning om at gøre brug af repo-forretninger jf. Hovedstadens Beredskabs vedtægters § 8 stk. 1 forelægges interessenterne til godkendelse i kommunalbestyrelserne. Dette følger ligeledes af den finansielle styringspolitik, hvoraf det endvidere fremgår, at kommunalbestyrelsens godkendelse af Hovedstadens Beredskabs mulighed for at lave repo-transaktioner følger den kommunale valgperiode.

Hovedstadens Beredskabs bank, Nordea har skriftligt over for Hovedstadens Beredskab bekræftet, at Nordea har godkendt interessentskabet som professionel modpart, hvorfor Hovedstadens Beredskab fortsat kan indgå repoforretninger efter EU's MiDFID II direktiv, der trådte i kraft den 3. januar 2018. Nordea har således vurderet, at interessentskabet opfylder 2 ud af de 3 kriterier (kriterie 2 og 3) jf. investorbeskyttelsesbekendtgørelsens bilag 1, afsnit b.

Ejerkommunerne forelægges derfor forslag om, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretningen fra 2. halvår 2018 til og med udgangen af 1. halvår 2022.

Idet repo-forretninger jf. lånebekendtgørelsen skal behandles på samme måde som kommunale kassekreditter, betyder det, dels at omfanget af repo-forretninger maksimalt må udgøre 125 kr. pr. indbygger, hvilket med ca. 886.000 indbyggere svarer til ca. 110 mio. kr., dels at repo-forretninger ikke vil belaste kommunernes låneramme.

Det skal i øvrigt bemærkes, at repo-forretninger blandt andet kan anvendes af Københavns Kommune og er en mulighed i Frederiksberg og Albertslund Kommuner. I praksis vil køb af obligationer og håndteringen af repo-forretningerne varetages af Nordea på baggrund af Hovedstadens Beredskabs indmeldte likviditetsbehov.

By- og Miljørådets vurdering

Kommunalbestyrelsen har allerede godkendt brugen heraf for tidligere valgperiode og da der ikke er ændringer i vilkår og rammer, vurderer forvaltningen, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2 halvår 2018 til og med 1

halvår 2022

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018 og Kommunalbestyrelsen.

ISH/ MNP

Historik

Ingen

Bilag

Bilag 1_Finansiell Styringspolitik for Hovedstadens Beredskab

Bilag 2_Notat om repo-modellen

Punkt 193: Opfølgning på strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme

82.02.00-G10-1-17

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2017, at der skulle arbejdes henimod et salg af kommunens beboelsesejendomme. Med baggrund i budgetaftalen blev der udarbejdet en strategi for salget, som senest er forelagt til drøftelse i Magistraten i februar 2018. Det blev i forbindelse med drøftelse af strategien aftalt, at forvaltningen skulle vende tilbage med en ny sag inden sommerferien, bl.a. med resultatet fra en markedsdialog med almene og private parter. Med denne sag forelægges en opfølgning på markedsdialogen mv. til orientering og et forslag til beslutning om det videre arbejde med salg af kommunens beboelsesejendomme.

Beslutning

Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for, hvilke konsekvenser salg til almennyttige boligselskaber kan få for beboerne i forhold til gammel lejekontrakt og balanceret lejekontrakt, belyse beboernes spørgsmål, belyse udviklingen i vedligeholdelseskonti samt belyse, hvor hurtigt og hvor sikkert det er, at vedligeholdelsefterslæbet indhentes ved salg.

Indstilling

Direktionen indstiller til Magistraten,

1. at orientering om den gennemførte markedsdialog og diverse forhold i forhold til beboelsesejendommene tages til efterretning, og
2. at den i bilag 1 foreslåede etapeplan godkendes og igangsættes.

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

Sagsfremstilling

Baggrund

I Budgetaftalen for 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen følgende:

Frederiksberg Kommunes bygninger skal skabe størst mulig værdi for borgerne, og derfor er det vigtigt løbende at tilpasse ejendomsporteføljen. Salg af ejendomme er en del af en samlet strategi for optimering og effektivisering af anvendelsen af kommunens ejendomme (...).

Der er også enighed mellem partierne om, at Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme søges afhændet til en ekstern boligorganisation, idet Frederiksberg Kommunes behov for anvisning af boliger til borgere med akutte behov af sociale årsager, som minimum forudsættes opretholdt. Samtidig vil det gøre det muligt at skabe en mere social bæredygtig fordeling af de kommunalt anviste beboere.

Endelig ønsker partierne også at fremrykke denne overgang til alternativt ejerskab for de kommunale beboelsesejendomme mest muligt.

Siden vedtagelsen af Budgetaftalen for 2017 er der arbejdet på at afdække de forskellige forhold, som gør sig gældende for kommunens beboelsesejendomme, samt muligheden for og konsekvenserne ved at sælge til forskellige parter. Den 12. juni 2017 blev der forelagt en status på arbejdet, og i februar 2018 (Magistraten den 5. februar og 12. februar) blev en proces for det videre arbejde foreslået. Et flertal i Magistraten godkendte sagen, og det blev derved godkendt

- ”at gennemføre en markedsdialog mhp. at afklare mulighederne for og konsekvenserne af et salg af de kommunale beboelsesejendomme, og
- at der på baggrund af markedsdialogen forelægges en ny sag for Magistraten inden sommer.
- at der i sagen endvidere skal belyses, hvordan udfordringerne i de kommunale boligejendomme kan håndteres, hvis ejendommene fastholdes i kommunalt regi, herunder de vedligeholdelsesmæssige og øvrige økonomiske konsekvenser samt mulighederne for udvikling af den kommunale anvisning. Desuden vurderes etablering af andelsboligforeninger og belysning af huslejeudviklingen.”

I nærværende sag præsenteres de foreløbige resultater af markedsdialogen, ligesom forhold vedrørende vedligeholdelsesniveauet, anvisningsmulighederne, tilbudspligten samt reglerne for huslejeudvikling belyses. De forskellige nye oplysninger indgår i et korrigeret forslag til strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme.

Fakta om kommunens beboelsesejendomme

Jævnfør beskrivelserne i de tidligere sager ejer Frederiksberg Kommune i dag 15 beboelsesejendomme, svarende til 708 boliger. Kommunen har 100 pct. anvisning til boligerne, som benyttes til hjemløse og udsatte borgere. Dog anvendes ca. 50 boliger til institutionslignende formål eller aktiviteter knyttet til boligsocialt arbejde. Derudover er der et endnu ikke opgjort antal boliger, som aldrig bliver ledige til anvisning, fordi beboerne bruger dem i bytte, idet der i de gamle lejekontrakter ikke var tydeliggjort, at anviste boliger ikke kunne byttes.

Der er en fraflytningsfrekvens på gennemsnitligt 8,5 pct. årligt, dvs. at kommunen har mulighed for at anvise gennemsnitlig 60 boliger om året til husvilde efter kommunens retningslinjer herfor.

Ejendommene ligger over hele Frederiksberg Kommune, dog med en koncentration omkring den vestlige del af Finsensvej.

En del af de kommunale beboelsesejendomme er nedslidte. Den nødvendige investering i de kommende 10 år ekskl. indvendig vedligehold er opgjort til 167 mio. kr. Den afsatte pulje til vedligehold af de kommunale ejendomme skal også dække institutioner, skoler mv., hvor vedligeholdelsesefterslæbet er mere markant, og puljen kan derfor kun dække udgifter til beboelsesejendommene, hvis der opstår behov for akutte arbejder.

For nuværende ligger den årlige husleje i kommunens beboelsesejendommene på mellem 580 og 895 kr. pr. m².

Målsætninger for salget

Som beskrevet i budgetaftalen for 2017 har et salg af kommunens beboelsesejendomme ikke blot til formål at skabe en salgsindtægt, men har også et socialt sigte. I arbejdet med at afdække muligheder og konsekvenser for et salg af beboelsesejendommene er der taget udgangspunkt i følgende målsætninger:

Anvisning

De kommunale boliger bruges til anvisning – boligerne må derfor ikke være for dyre

Mål: at fastholde samme mængde brugbare (størrelse/pris) boliger til anvisning

Social bæredygtighed på tværs af kommunen

Der er en tendens til at de boliger, der anvendes til ”social” anvisning, er ”klumpet” sammen geografisk

Mål: at skabe en større spredning af de anvisningsboliger, der anvendes til social anvisning

Sikkerhed for de nuværende beboere

De nuværende beboere har generelt set boliger med meget lave huslejer og en lav vedligeholdelsesstandard

Mål: at borgere, der bor i ejendommene for nuværende, ikke oplever huslejestigninger eller andre ændringer i vilkår som ligger udover de forhold der gælder for sammenlignelige projekter i den almene sektor.

Håndtering af vedligeholdelsesefterslæbet

Der er et stort – og ikke budgetlagt – vedligeholdelsesefterslæb på beboelsesejendommene

Mål: at vedligeholdelsesefterslæbet håndteres indenfor en snæver årrække uden at belaste det kommunale budget

Forventet salgsindtægt

Ejendommene udgør en værdi, men flere af ejendommene er i dårlig stand, og det vil være omkostningsfyldt at sælge

Mål: at den samlede løsning er økonomisk bæredygtig, dvs. at indtægter fra salg kan finansiere alle udgifter ved salg, ombygning og vedligehold uanset ejerkonstruktion

Kommunal kerneopgave

Drift af beboelsesejendomme er ikke en kommunal kerneopgave. Det antages, at almene/private boligselskaber kan drive ejendommene mere efficient.

Mål: at den kommunale drift fokuseres på kerneopgaven, og det kun er ejendomme, hvor der er særlige hensyn/formål, som drives kommunalt

Belysning af huslejeudvikling ved et salg

Ved fastlæggelsen af hvordan en husleje skal fastsættes og reguleres, er der en række forskellige forhold, som har betydning. Det gælder bl.a. antallet af beboelseslejligheder i ejendommen, ejendommens opførelsestidspunkt og ejendommens beliggenhed. Alle kommunens beboelsesejendomme, med undtagelse af Nordre Fasanvej 81, reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven. Reglerne om omkostningsbestemt husleje gælder også for en ny ejer, som eventuelt køber én af kommunens beboelsesejendomme. Det gælder dog ikke for en almen boligorganisation, når de foretager genudlejning.

Når lejen beregnes som omkostningsbestemt, betyder det, at huslejen alene må dække ejendommens nødvendige driftsudgifter samt et mindre lovmæssig reguleret afkast til ejeren. Når huslejen ikke længere kan dække ejendommens nødvendige udgifter, varsles der lejereguleringer med 3 måneders varsel.

Derudover kan der beregnes et lejetillæg for lejemål, som udlejer konkret har forbedret. I kommunens ejendomme er der typisk lavet forbedringer såsom porttelefon, centralvarme og termovinduer. En ny ejer – eller kommunen – har ret til, at foretage yderligere forbedringer i lejemålene. Huslejen vil herefter blive tillagt et tillæg for værdien af den pågældende forbedring. Når et lejemål bliver ledigt, har ejeren ret til at foretage en såkaldt ”gennemgribende renovering” (svarende til renovering af et lejemål for minimum 2.202 kr. pr. m² eller 251.805 kr. for hele lejemålet). Derefter kan udlejer opkræve en højere leje, der dog ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, som fastsættes ud fra lejeniveauet for lignende ejendomme i området.

M2-prisen for lejemål på Frederiksberg, som er gennemgribende renoverede, ligger cirka mellem 1.250-1.600 kr. pr. år, svarende til en leje på mellem 5.200 kr. og 6.700 kr. pr. måned for en lejlighed på 50 m². Det nuværende husleje-niveau i kommunens boliger udgør i gennemsnit ca. 700 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på ca. 2.900 kr. for en bolig på 50 m². I de enkelte lejemål varierer huslejen fra 586 kr. pr. m² til 895 kr. pr. m², hvor den laveste husleje typisk er i de små ejendomme, hvor der er en forholdsmæssig stærk social beboersammensætning og ofte færre udgifter til nødvendig vedligeholdelse af ejendommen. Eksempelvis betaler beboere på Fuglevangsvej ca. 586 kr. pr. m², hvorimod beboerne i ejendommene på Christian Paulsens Vej/Sønder Jyllands Alle betaler ca. 736 kr. pr. m².

Kommunens beboelsesejendom på Nordre Fasanvej 81 er en såkaldt ”små-ejendom”, og her reguleres huslejen efter det ”lejedes værdi”. I henhold til lejelovens bestemmelser kan en husleje reguleres, såfremt den er væsentligt højere eller lavere end ”det lejedes værdi”. Huslejenævnet er myndighed på området.

Såfremt en almen boligorganisation køber en beboelsesejendom, som derefter omdannes til almene familieboliger, så fastsættes huslejen efter det såkaldte balanceprincip. Det betyder, at huslejen til enhver tid skal dække de driftsudgifter, som den enkelte afdeling i boligorganisationen har. Udgifter til finansiering af køb, ombygning, vedligeholdelse mv. indgår i beregningsgrundlaget for huslejen, men kan ikke overstige de statsfastsatte maksimum støttebeløb for almene boliger. Samtidig er det kommunen som myndighed, der skal godkende omfanget af ombygningen/vedligeholdelsen, og huslejestigningerne kan derfor vurderes i det enkelte moderniseringsprojekt.

Det gennemsnitlige huslejeniveau for almene familieboliger i Frederiksberg Kommune udgør kr. 874 kr. pr. m². Det er imidlertid kun de lejemål, som bliver ledige efter købet af ejendommen, hvor lejen reguleres i henhold til reglerne om balanceleje. De eksisterende lejemål i ejendommen vil blive reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, indtil disse bliver ledige, og en nye lejer flytter ind.

Vedligeholdelsesudgifter knyttet til beboelsesejendommene

Vedligeholdelsesniveauet for de 15 beboelsesejendomme er gennemgået, og det er skønnet, at der i alt skal investeres 167 mio. kr. fordelt på 10 i ejendommene, for at efterslæbet hentes. Investeringen vedrører udvendigt vedligehold, opgange samt tekniske installationer, men ikke indvendigt vedligehold af de enkelte boliger. En oversigt over behovet er vedlagt i Bilag 2 og indgår i vurderingen af ejendommens salgbarhed (jf. Bilag 1).

Vedligeholdelsesbehovet opgjort som udgifter pr. bolig-m2 svinger mellem 1.440 kr. på Finsensvej 92-100 og op til 10.650 kr. pr.m² på ejendommen Gustav Johannsens Vej 50-60. Idet der i udgangspunktet ikke er afsat budget til at

håndtere vedligeholdelsefterslæbet på beboelsesejendommene, vil en fastholdelse af beboelsesejendommene i kommunalt eje betyde, at der skal laves væsentlige investeringer over de næste 10 år. Ligesom en privat ejer vil kommunen have mulighed for at hæve huslejen for boligerne indenfor de ovenfor beskrevne rammer, men huslejestigninger vurderes langt fra at kunne finansiere investeringen.

Vurdering af etablering af andelsforening ved et salg

Med undtagelse af ejendommen beliggende Nordre Fasanvej 81, er samtlige af kommunens beboelsesejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt. Ejendommene skal derfor tilbydes lejerne til samme købesum og øvrige vilkår, når der er indgået en endelige købsaftale med en interesseret køber. Købsvilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening, og lejlighederne skal ifølge normalvedtægten for andelslejligheder bebos af andelshaverne. Det vurderes derfor, at en andelsforening vil have vanskeligt ved at påtage sig en anvisningspligt

Lejernes køb sker via stiftelse af en andelsforening, hvor minimum 60% af lejerne skal være medlemmer. De nye skærpede regler for lånefinansiering af andelsforeninger betyder alt andet lige, at det bliver sværere for beboerne at finansiere et køb.

Proces for salget

I februar blev følgende faseinddelte salgsproces godkendt:

1. Markedsdialog

Der indledes en markedsdialog med både almene organisationer og private købere for på den baggrund at få et billede af, hvad potentielle købere kan tilbyde, og hvad potentielle købere er interesserede i, herunder muligheder og udfordringer i forhold til anvisningspligten.

2. Mæglervurdering

Afhængig af resultaterne af markedsdialogen indhentes der mæglervurderinger på én eller flere af ejendommene, hvor ejendommens markedspris både vurderes ud fra den forudsætning, at der henholdsvis stilles/ikke stilles krav om anvisning og evt. bibeholdelse af det boligsociale arbejde.

3. Salg af ejendommene

Da det ikke vurderes at være hverken muligt eller hensigtsmæssigt at sælge alle beboelsesejendommene på én gang, bør ejendommene i stedet sælges i flere etaper eventuelt med fx 2-3 ejendomme, såfremt det vurderes hensigtsmæssigt.

4. Vurdering af indkomne bud

På baggrund af de indkomne bud kan Magistraten herefter tage stilling til, hvorvidt der er nogen af de indkomne bud, som man ønsker at acceptere.

Konklusioner fra markedsdialogen

Der er i 2. kvartal gennemført en markedsdialog indenfor de rammer, det er vurderet muligt uden samtidig at fratage de parter, der er indgået i drøftelserne mulighed for at byde, såfremt ejendommene udbydes til salg. Forvaltningen har drøftet mulighederne med de almene foreninger på Frederiksberg, en pensionskasse og to ejendomsudviklingsselskaber.

I dialogen med de almene parter er der peget på, at de almene selskaber kan købe kommunale beboelsesejendomme, men at de alt andet lige kun vil være interesserede, såfremt der er mulighed for at lave en støtteberettiget ombygning af ejendommen til almene familieboliger. For at ejendommen er mulig at ombygge med støtte, skal der være et væsentligt vedligeholdelsefterslæb (fx tag, vinduer og installationer) ligesom der er et krav om boligtilvækst.

De almene selskaber er interesserede i at købe selvom der sælges med 100 pct. anvisning, men peger på, at det kan være hensigtsmæssigt med henblik på at skabe en social bæredygtig by, at anvisningen spredes mellem købers eksisterende almene boliger og den ny erhvervede (kommunale) ejendom.

De almene foreninger er i udgangspunktet ikke interesserede i for små ejendomme, da det giver en sårbarhed i foreningens økonomi. Såfremt de ville ønske at købe mange små ejendomme, ville de sammenlægge til én forening beliggende på flere matrikler. Dette vurderes imidlertid ikke optimalt, hvis salget skal medvirke til at øge effektiviteten i driften af ejendommene.

I dialogen med de almene parter er der endvidere peget på, at den uudnyttede byggeret på den ene kommunale ejendom og en eventuel byggemulighed på andre ejendomme, kan udnyttes til at bygge nye almene boliger. Der vil være mulighed for at sikre 100 pct. anvisningsret i de nye boliger.

Såfremt der sælges beboelsesejendomme til almene parter med henblik på støtteberettiget ombygning til almene familieboliger, så betyder det, at Frederiksberg Kommune skal yde 10-14 pct. af anskaffelsessummen som grundkapitaltilskud. Omvendt betyder det også, at ejendommenes vedligeholdelseefterslæb indhentes. Bortset fra det kommunale grundkapitaltilskud så betales udgiften til vedligeholdelsen/ombygningen på sigt af beboerne via en balanceleje – dog på gunstige vilkår, da den almene forening optager støtteberettigede lån. Samtidig vurderes det hensigtsmæssigt, for at skabe en vis tryghed for de eksisterende lejere, at de ved et salg til almene bibeholder deres huslejekontrakter efter lejeloven, og at de nye beboere, der flytter ind, får almene kontrakter.

De statsfastsatte maksimum støttebeløb for almene boliger sætter en grænse for anskaffelsessummen (købesum plus udgifter til ombygning/renovering), og dermed også for den fremtidige balanceleje. Samtidig betyder maksimum støttebeløbene, at købesummen alt andet lige vil være lav, hvis der samtidig skal være mulighed for, at den almene køber afholder en væsentlig vedligeholdelsesudgift.

Dialogen med private parter peger ikke i en entydig retning, da de private parter er mere forskelligartede. Fælles er dog, at de private parter alt andet lige ikke er interesserede i en anvisningsforpligtelse. Fastholdelse af en anvisningsret ved salg til private forventes derfor at reducere salgsprisen væsentligt. De større parter udtrykker dog, at de godt kan løfte en anvisningsforpligtelse, men at det vil være oplagt, at opgaven løses i partnerskab med kommunen.

Lejelovens regler betyder, at de private ejere har lille mulighed for at påføre vedligeholdelsesudgifter på huslejen, men kan hæve huslejen, hvis der anvendes væsentlige midler til forbedringer. De private parter er derfor alt andet lige tilbageholdende med at investere i nedslidte ejendomme, hvor der allerede er bade og køkkenforhold mv., således at der ikke kan laves forbedringer. Alternativt vil salgsprisen være lav på grund af forventning om lav forrentning.

Opsummerende om henholdsvis kommunalt, alment og privat eje af beboelsesejendommene

	Kommunalt eje	Alment eje	Privat eje
Vedligeholdelses efterslæb	Der er ikke budgetlagt tilstrækkelige midler til at efterkomme vedligeholdelseefterslæbet. Udgiften vil kun i et vist omfang kunne pålægges huslejen.	Almene er mest interesserede i at købe ejendomme med stort efterslæb, fordi det så vil være muligt at ombygge dem til almene familieboliger med støtte. Renoverings/ombygningsudgiften vil over tid blive betalt via balancelejen.	Private ejere kan i udgangspunktet (i de gamle ejendomme) ikke lægge vedligeholdelsesudgifter på huslejen, men kun forbedringsudgifter. Der er derfor bedst økonomi for private i at købe ejendomme med et rimeligt vedligeholdelsesniveau.
Huslejepåvirkning	Husleje grundlæggende uændret – dog vil forbedringsarbejder blive pålagt husleje.	Huslejen vil stige efter ombygning for nye lejere. Huslejen pr. m ² ligger nu mellem 550-900 kr. pr. år. Den gennemsnitlige leje for almen bolig på Frederiksberg er 874 kr. pr. m ² årligt. Ved renoveringer og nybygninger mv. arbejdes med huslejer på 1.000-1.400 kr. pr. m ² årligt.	Forbedringsarbejder vil blive pålagt huslejen. Generelt har private incitament til at hæve huslejen mest muligt indenfor det lovlige.

Anvisning	Fortsat 100 % kommunal anvisning	Ikke noget problem at fastholde 100 pct. kommunal anvisning. Ved salg til en almen(e) part(er) med mange boliger på Frederiksberg kan anvisningen spredes geografisk.	Små private parter ønsker alt andet lige ikke at købe med fastholdelse af anvisningspligt – kræver som minimum et partnerskab med kommunen.
Salgsindtægt	Ingen	Samlet økonomi for køb og ombygning skal ligge indenfor max-støtteramme. Det betyder alt andet lige lav købesum	Købesum vil afhænge af vedligeholdelsesniveau og krav ved salget (fx anvisningsret) Høj købesum ved lille vedligeholdelse efterslæb og ingen anvisning.
Byggeret	Kommunen kan ikke bygge yderligere beboelsesejendomme.	Kan udnytte byggeret. Derved kan købesum og antal af anvisningsboliger øges.	Kan udnytte byggeret. Det vil forøge købesum.

Revurdering af strategi

Pensionskassen og et stort udviklingsselskab udtrykker, at interessen er størst, hvis der sælges en samlet ejendomsportefølje – frem for en enkelt ejendom. De almene parter er ikke afvisende over for at købe en samlet portefølje, men er som nævnt mest interesseret i de ejendomme, som kan opnå støtte til ombygning. Det er alt andet lige nemmere i forhold til salg/administration at sælge til én part, dog vil et sådan salg ikke kunne håndteres in-house, men skal alt andet lige håndteres af et specialiseret advokatfirma. Samtidig er det usikkert, om den samlede pris vil være større eller mindre ved et samlet salg.

Der er endvidere den ulempe ved et samlet salg, at der ikke er mulighed for at lære undervejs i salgsprocessen. Endvidere vurderes det at give en større usikkerhed om den fremtidige anvisningsopgave, hvis ejendommene sælges i én samlet pakke, da der altid vil være en fare for, at samarbejdet om anvisning ikke fungerer optimalt, og det i så fald vil gælde alle beboelsesejendommene.

Det vurderes derfor samlet set hensigtsmæssigt at fastholde, at et eventuelt salg skal ske etapeopdelt, således at flere forskellige hensyn – så som social bæredygtighed, husleje på sammenligneligt niveau, fornyelse af almen sektor, håndtere vedligeholdelse efterslæb mv. – kan tilgodeses.

For netop at kunne skabe en portefølje af anvisningsboliger, som er geografisk spredt, med en husleje der kan betales af målgruppen og med en fornuftig vedligeholdelsesstandard, foreslås det

- at der sælges ejendomme til almene parter med 100 pct. anvisning
- at der indtil videre fastholdes ejendomme i kommunalt regi for at sikre en pulje af billige boliger – også på sigt - til de socialt udsatte borgere på Frederiksberg
- at der sælges ejendomme til private uden anvisning for at kunne finansiere vedligeholdelse af de boliger, som fastholdes i kommunalt eje. De ejendomme, som sælges til private uden anvisning, vil alt andet lige blive totalrenoveret i forbindelse med den løbende fraflytning – og boligerne vil derfor på sigt blive dyrere
- at der sælges byggeret til en almen part med 100 pct. anvisning for at kompensere for den tabte anvisning

Ved et salg til almene parter, skal der i forbindelse med ombygning og indgåelse af anvisningsaftale ligesom i dag være et huslejefokus når omfang af ombygning og anvisningsaftaler indgås. Om muligt kan aftalen fx dække boliger med færre m² end de nuværende kommunale boliger, for dermed at sikre en billig husleje pr. bolig.

Hvis der sælges med anvisningsaftale til en part, der har flere ejendomme på Frederiksberg, giver salget også mulighed for at sprede anvisningen geografisk mere, end tilfældet er i dag. Konkret foreslår en almen part at lukke for anvisningen til en nyindkøbt ejendom i en periode, og i stedet flytte beboere fra foreningens venteliste ind, og så bruge andre ejendomme til anvisning.

De forskellige beboelsesejendomme er gennemgået bl.a. i forhold til konkret vedligeholdelse efterslæb, hvilken type vedligeholdelsesarbejder, der skal gennemføres, anviste pr. år, samt om der er særlige forhold, der gør sig gældende. Disse

detaljer er vist i bilag 1, ligesom der i bilaget er et forslag til hvilke ejendomme, som kan indgå i de forskellige etaper.

Forslag til den videre proces

Der er en række ejendomme i etape 1, og arbejdet vil blive igangsat successivt, da det ikke vurderes at være hverken muligt eller hensigtsmæssigt at sælge mange beboelsesejendommene på én gang.

Det har vist sig, at det er både meget tids- og omkostningsfyldt at gennemføre mæglervurderingerne, da en lang række detaljer om ejendommene skal gennemgås af mægler – bl.a. vedligeholdelsesniveau herunder efterslæb, historisk gennemførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, eventuelle servitutter, lejeindtægter og derfor gennemgang af alle lejekontrakter. Det er derfor valgt, at vente med igangsætningen af mæglervurderingerne, til beslutningen om hvilke ejendomme som skal sælges, er truffet.

Der foreslås følgende proces for igangsætning af salg af etape 1a og b samt yderligere gennemgang af ejendommene i etape 2a og b:

4. juni 2018:	Sag på Magistraten (orientering i Bolig- og Ejendomsudvalget og Socialudvalget) med forslag til igangsættelse af etape 1
Medio juni 2018:	Møde med beboere, hvor plan for etape 1 præsenteres, herunder fordele og ulemper for beboerne ved salg
Ultimo juni 2018:	Forarbejder, mæglervurderinger og udarbejdelse af udbudsmateriale igangsættes for etape 1
3. kvartal 2018:	Bevillingssag forelægges med henblik på at afsætte midler til mæglervurderinger, advokater mv.
Ultimo 2018:	Forelæggelse af status på etape 1 Forelæggelse af sag med konklusioner af undersøgelserne vedr. etape 2
Primo 2019:	Evt. igangsættelse af etape 2
Fra 1. halvår 2019:	Løbende forelæggelse af sager med konkret salgsmateriale inkl. salgsvilkår og forventet købesum
Fra 2. halvår 2019:	Salg af ejendomme i etape 1 igangsættes løbende
1. Halvår 2020:	De første salg kan realiseres

Der er i procesplanen foreslået et orienteringsmøde for beboerne. Der er stor opmærksomhed fra beboerne på salgsstrategien. Beboerne har i maj 2018 afholdt et møde om emnet, og der er fremsendt flere henvendelser fra beboere – senest med udgangspunkt i det afholdte møde. Henvendelserne udtrykker bekymring for et salg, og udtrykker en undren over, at beboerne ikke er blevet orienteret/inddraget.

Forvaltningen har svaret på henvendelserne, og har i svarene henvist til, at der endnu ikke er en konkretiseret plan for salg af beboelsesejendomme.

Udover et orienteringsmøde efter den politiske behandling i juni 2018, vil det være hensigtsmæssigt at informere mere konkret og løbende, når salgsarbejdet går i gang - eksempelvis via et nyhedsbrev til de ejendomme, der skal sælges.

Et salg af kommunale ejendomme vil også berøre de ansatte, som i dag står for driften af ejendommene. Ligesom beboerne, bør de ansatte blive informeret, når der foreligger en konkret beslutning om at påbegynde salgsarbejdet.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der med den foreslåede strategi, opnås en god styring med processen, fordi salget er etapedelt. Samtidig vurderes det, at de forskellige udfordringer og målsætninger ved et salg håndteres ved at sælge både til private, almene og evt. fastholde kommunalt ejerskab.

Vedligeholdelsefterslæbet bliver med strategien håndteret uden belastning af den kommunale økonomi, da salgsindtægten forventeligt vil kunne dække udgift til vedligeholdelse på de ejendomme, som eventuelt beholdes i kommunalt regi og udgift til grundkapital.

Manko på anvisning, på grund af enkelte salg uden anvisning, vurderes at blive håndteret via nybyg af almene familieboliger med krav om 100 pct. anvisning.

Samtidig giver strategien både et stort fokus på at sikre en husleje, der muliggør et fortsat mangfoldigt Frederiksberg, og en anvisning, der geografisk spredes mere, end tilfældet er i dag.

Økonomi

For at gennemføre etape 1 skal der afsættes midler til det omfattende salgsarbejde. Der blev i forbindelse med Budget 2017 afsat midler til en jurist i 2017-2019, som skal arbejde med salg af beboelsesejendomme. Udarbejdelse af udbudsmateriale/gennemførelse af salget vil derfor delvist kunne gennemføres med denne ressource. Der er imidlertid et meget komplekst juridisk felt, og der vil derfor også være behov for at tilkøbe ekspertbistand fra advokater indenfor lejelov, køb/salg af ejendomme samt almenboliglovgivningen. Dertil kommer, at der vil være udgifter til mæglervurderinger, forundersøgelser, gebyrer mv. Der vil blive udarbejdet et budgetskøn, som forelægges Magistraten i 3. kvartal.

Udover de konkrete udgifter til selve salgsprocessen vil der være konsekvenser for både drifts- og anlægsbudgettet ved et frasalg af de kommunale beboelsesejendomme. Det er imidlertid ikke muligt for nuværende, at opgøre den samlede økonomiske konsekvens ved et salg, dog kan der peges på følgende:

Der vil være en endnu ikke defineret salgsindtægt fratrullet omkostninger ved salg. Dertil kommer, at der er en ikkebudgetlagt anlægsudgift til vedligehold på op mod 167 mio. kr. over 10 år, som ikke skal afholdes alt efter hvor mange ejendomme, der sælges. Det er vurderet, at ejendommene i etape 1 har en vedligeholdelsesudgift på 120 mio. kr. over 10 år.

Ejendommene under ét giver et årligt driftsoverskud (driftsbudget til ejendommene minus huslejeindtægter) på 1,9 mio. kr. (2016 tal). Dvs. at driften af beboelsesejendommene betyder, at der årligt er mulighed for at bruge 1,9 mio. kr. mere i serviceudgifter. Dette bortfalder ved et salg.

I det omfang at almene foreninger køber en eller flere ejendomme og skal ombygge/nybygge almene boliger, så vil det betyde en kommunal udgift til grundkapitaltilskud, og der vil også skulle gives en lånegaranti til de almene parter.

Der er til ejendommene henlagt midler til vedligehold (via huslejerne). Henlæggelserne vil følge ejendommene ved et salg, og den samlede positive kassekonsekvens ved salg reduceres derved.

De økonomiske konsekvenser ved et salg vil blive konkretiseret og indarbejdet i budgettet via de konkrete salgssager.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018, Socialudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget.
ISH/MS

Bilag

Bilag 2 - Vedligeholdelsesbehov for kommunale beboelsesejendomme

Punkt 194: Månedsopfølgning - April 2018

00.30.14-S00-17-17

Resume

Månedsopfølgningen ultimo april er den første månedsopfølgning vedrørende 2018 og er primært baseret på forbrugsdata for årets første fire måneder. Der har i gennemgangen været et særligt fokus på at identificere nye afvigelser i forhold til 1. forventede regnskab, der blev fremlagt for Kommunalbestyrelsen den 23. april 2018.

Beslutning

Magistraten tog månedsopfølgningen til efterretning.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Magistraten tager månedsopfølgningen til efterretning.

Sagsfremstilling

Månedsopfølgningen ultimo april er den første månedsopfølgning vedrørende 2018 og er primært baseret på forbrugsdata for årets første fire måneder. Der har i gennemgangen været et særligt fokus på at identificere nye afvigelser i forhold til 1. forventede regnskab, der blev fremlagt for Kommunalbestyrelsen den 23. april 2018.

Serviceudgifter - samlet

Tabel 1 viser serviceudgifterne fordelt på udgifter og indtægter set i forhold til servicerammen for Frederiksberg Kommune sammenholdt med forbrugsprofilen for samme tidspunkt i 2017.

Tabel 1: Forbrug inden for servicerammen, ultimo april 2018.

Serviceudgifter og indtægter (mio. kr.)	U/I	Korr. budget 2018	Forbrug 2018	Forbrug (%) 2018	Forbrugsprofil 2017
Serviceudgifter i alt (brutto)	U	4.891,7	1.516,9	31,0%	32,0%
	I	-894,7	-214,3	24,0%	26,9%
Serviceramme i alt	N	3.997,0	1.302,6	32,6%	33,2%

* U: Udgifter, I: Indtægter, N: Netto

Nettoforbruget ultimo april på 32,6 pct. ligger marginalt lavere end forbrugsprofilen for sidste år. Skelnes der mellem udgifter og indtægter, fremgår det, at den lave forbrugsprocent skyldes en lav forbrugsprocent på udgiftssiden, mens der omvendt har været færre indtægter, hvilket trækker forbrugsprocenten op netto.

På udgiftssiden kan den lave forbrugsprocent til dels tilskrives en langsommere afregning af fakturaer i forhold til sidste år, hvilket i særlig grad gør sig gældende på Socialudvalgets område. Afregningsfrekvensen afhænger bl.a. af, hvornår regningerne modtages fra leverandøren, og afspejler således ikke en reel afvigelse.

På indtægtssiden har en afdækning vist, at det lavere indtægtsniveau primært skyldes forskydninger i form af manglende opkrævning af mellemkommunale refusioner bl.a. vedrørende skoler og plejeboligpladser samt en række eksternt finansierede projekter. Det er således forvaltningens vurdering, at det lave indtægtsniveau på nuværende tidspunkt ikke afspejler reelle mindreindtægter.

Tabel 2 viser serviceudgifterne i forhold til det korrigerede budget fordelt på udvalg. For en mere detaljeret forbrugsoversigt over alle aktiviteter og opgaver for både service- og overførselsudgifter, henvises der til bevillingsoversigten i bilag 1 samt til udvalgsoversigten i bilag 2.

Tabel 2: Serviceudgifter i forhold til korrigeret budget, ultimo april 2018.

Serviceudgifter (mio. kr.)	Korr. Budget* 2018	Forbrug 2018	Forbrug (%) 2018	Forbrugsprofil 2017
Serviceudgifter i alt (netto)	3.996,7	1.302,6	32,6%	33,2%
Magistraten	697,2	216,8	31,1%	33,9%
Bolig- og Ejendomsudvalget	101,3	35,1	34,6%	35,7%
Undervisningsudvalget	793,3	253,1	31,9%	29,0%
Ældre- og Omsorgsudvalget	857,9	293,1	34,2%	32,9%
Kultur- og Fritidsudvalget	177,3	61,7	34,8%	36,0%
Børneudvalget	698,3	240,5	34,4%	34,9%
Socialudvalget	458,5	145,5	31,7%	35,9%
By- og Miljøudvalget	119,3	29,9	25,0%	33,6%
Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget	14,1	4,0	28,1%	33,7%
Sundheds- og Forebyggelsesudvalget	79,5	23,1	29,1%	31,3%

* Korrigeret budget afviger 0,3 mio. kr. fra servicerrammen for 2018.

Der blev ved 1. forventet regnskab indmeldt et forventet merforbrug på 15,3 mio. kr. på tværs af udvalg i forhold til servicerrammen. Dette billede af en potentiel udfordring i forhold til overholdelse af servicerramme bekræftes overordnet set i forbrugsgennemgangen ultimo april på de enkelte udvalg.

Flere udvalgsområder er således fortsat udfordrede, hvilket bl.a. gør sig gældende på det specialiserede område, hvor alle tre berørte udvalgsområder (Undervisnings-, Børne- og Socialudvalget) fortsat er under pres. Dog lader udfordringerne vedrørende specialundervisning og i mindre grad det specialiserede voksenområde på nuværende tidspunkt til at være blevet reduceret i forhold til 1. forventet regnskab.

De fortsatte udfordringer på det specialiserede område skal ses i sammenhæng med, at specialområdet i forbindelse med Budget 2018 har fået en permanent budgetforøgelse på 14,3 mio. kr. fordelt med 9,2 mio. kr. på Socialudvalgets område og 5,1 mio. kr. på Undervisningsudvalgets område. Hertil kommer en permanent nulstilling af en række effektiviseringer vedrørende den Sociale Masterplan på Socialudvalgets område på samlet set 7,8 mio. kr.

Disse bevillinger er indirekte blevet finansieret af normalområdet som en del af budgetprocessen. Dette er med til at presse overholdelsen af kommunens flerårige styringsstrategi på det specialiserede område om, at kommunens nettoudgifter til de specialiserede områder maksimalt må udgøre 17,8 pct. af den samlede servicerramme. Forvaltningen har derfor fokus på at håndtere de eksisterende udfordringer inden for de enkelte udvalg og inden for det samlede specialområde.

På Ældre- og Omsorgsudvalget er der opstået en ny udfordring i forhold til overholdelse af den samlede udvalgsramme, idet et forventet mindreforbrug vedrørende køb og salg af plejeboliger er blevet reduceret markant. I 1. forventet regnskab modgik disse mindreforbrug en række udfordringer på sundhedsområdet og hjælpemiddelområdet, der nu ikke længere ser ud til at kunne håndteres inden for udvalgets egen ramme.

Herudover er der opstået en række merforbrug på Magistratens område primært vedrørende arbejdsskader og tjenestemandspensioner.

Samlet set indikerer månedsopfølgningen ultimo april en umiddelbar forværring af den økonomiske situation i forhold til 1. forventet regnskab. Det er imidlertid vigtigt at bemærke, at der fortsat er midler tilbage på den generelle usikkerhedspulje, selvom en del af midlerne i indeværende år er blevet anvendt til at finansiere merudgifter vedrørende flygtninge, jf. sag for Kommunalbestyrelsen den 14. maj 2018. Disse uforbrugte midler vil, i det omfang at der ikke opstår

nye udfordringer resten af året, kunne anvendes til at imødegå nogle af de udfordringer, der er konstateret, og som ikke nødvendigvis kan nedbringes fuldt ud i indeværende år.

Dertil kommer, at der på nuværende tidspunkt kun i meget begrænset omfang er identificeret potentielle mindreforbrug og forskydninger på de decentrale institutioner, eksternt finansierede projekter og midlertidige bevillinger. Disse er alle omfattet af reglerne for automatisk overførsel af budgetmidler og dækker således primært over forskydninger i de afholdte udgifter snarere end reelle mindreforbrug. Denne type forskydninger er generelt svære at identificere tidligt på året, men erfaringsmæssigt ligger niveauet for overførte budgetmidler til efterfølgende budgetår højere end det forventede merforbrug på nuværende tidspunkt.

På denne baggrund er det vurderingen, at servicerammen vil blive overholdt i indeværende år, idet der dog fortsat er behov for, at der arbejdes målrettet på at få nedbragt de eksisterende udfordringer inden for de enkelte udvalgsrammer.

Serviceudgifter - de enkelte udvalg

Gennemgangen af forbruget på de enkelte udvalg har givet anledning til en række bemærkninger, hvoraf de væsentligste kort er beskrevet nedenfor. Fokus er på eventuelle afvigelser i forhold til indmeldingerne ved 1. forventet regnskab 2018, som vil blive kvalificeret frem mod 2. forventet regnskab.

Magistraten

På Magistratens område er der identificeret enkelte nye udfordringer vedrørende tjenestemandspensioner og arbejdsskader. Omvendt forventes der på de administrative løn- og overheadbudgetter et potentielt mindreforbrug, hvilket også vil være i overensstemmelse med de seneste års regnskabsresultater.

Dertil kommer den generelle usikkerhedspulje, hvor der i 1. forventet regnskab var afsat 15,0 mio. kr. til at kunne håndtere evt. nye udfordringer i løbet af året. Puljen er efterfølgende bl.a. blevet anvendt til at finansiere merudgifter vedrørende flygtninge i indeværende år, og puljen udgør nu 10,1 mio. kr.

Bolig- og Ejendomsudvalget

Forbruget ultimo april giver ikke anledning til nye fokusområder, men der forventes fortsat en udfordring vedrørende ejendomsskat på en række ejendomme, der tidligere har været friholdt. Merudgiften modgås imidlertid af forventede mindreudgifter vedrørende byfornyelse.

Undervisningsudvalget

På specialundervisningsområdet viser forbrugs- og aktivitetsprognoserne en reduktion af den samlede udfordring i forhold til 1. forventet regnskab, men nye visitationer til det kommende skoleår vil dog kunne ændre dette billede igen. Der vil frem mod næste månedsopfølgning ske en afdækning af uforbrugte midler på en række centrale puljer, idet disse potentielle mindreforbrug i indeværende år vil kunne anvendes til at modgå restudfordringen på specialundervisningsområdet.

Endelig indikerer et højt forbrug ultimo april på den decentrale institutionsramme, at flere institutioner kan være udfordret i forhold til budgetoverholdelse i indeværende år.

Sundheds- og Omsorgsudvalget

En stigende aktivitet på køb af plejeboligpladser i de første fire måneder af 2018 kombineret med et fald i antallet af solgte plejeboligpladser til andre kommuner har medført en kraftig reduktion af de forventede mindreudgifter og merindtægter, der blev indmeldt ved 1. forventet regnskab.

Med den nuværende aktivitet betyder dette, at det ikke længere vil være muligt at håndtere de udfordringer på hjælpemiddelområdet og sundhedsområdet, der blev indmeldt ved 1. forventet regnskab, inden for den samlede udvalgsramme.

Dertil kommer endvidere, at forbruget på hjælpemiddelområdet ultimo april kombineret med de seneste års regnskabsresultater indikerer, at udfordringen på dette område potentielt kan blive højere end indmeldt ved 1. forventet

regnskab, hvilket vil forøge udvalgets nye budgetudfordring yderligere.

Kultur- og Fritidsudvalget

Forbruget ultimo april giver ikke anledning til ny fokusområder, men der forventes fortsat en udfordring vedrørende Frederiksberg Svømmehal og KU.BE i overensstemmelse med indmeldingerne til 1. forventet regnskab.

Børneudvalget

På det specialiserede børne- og ungeområde indikerer dispositionsdata ultimo april reducerede udgifter på anbringelsesområdet, men på de forebyggende foranstaltninger indikerer forbruget imidlertid en voksende udfordring i forhold til 1. forventet regnskab, og området er således fortsat udfordret.

Forbruget ultimo april indikerer et muligt mindreforbrug på den decentrale institutionsramme, og der vil frem mod næste månedsopfølgning ske en afdækning af uforbrugte midler på en række centrale puljer. Disse potentielle mindreforbrug vil i indeværende år kunne anvendes til at modgå udfordringen på det specialiserede børneområde.

Socialudvalget

Dispositionsdata indikerer, at udfordringen på udvalgets område er nedbragt i forhold til indmeldingen ved 1. forventet regnskab, idet udgifterne til køb af eksterne pladser og Borgerstyret Personlig Assistance (BPA) er blevet reduceret.

For BPA forventes der dog fortsat et betydeligt merforbrug, og udfordringen vedrørende Særligt Tilrettelagte Uddannelsesforløb (STU) er uændret i forhold til forventningen ved 1. forventet regnskab. Et højt forbrug på de decentrale institutioner indikerer endvidere et muligt pres på den samlede institutionsramme, udover hvad der tidligere er blevet indmeldt.

By- og Miljøudvalget

På parkeringsområdet forventes der balance i forhold til det budgetterede indtægtsniveau, mens der fortsat forventes mindredgifter vedrørende overtagelse af private fællesveje i overensstemmelse med forventningen ved 1. forventet regnskab.

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget

Der forventes på nuværende tidspunkt ingen afvigelser i forhold til det korrigerede budget.

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget

Konkretisering af udvalgets opgaver og den heraf afledte bevillingsstruktur lå fast med Kommunalbestyrelsens beslutning den 14. maj 2018. Der blev ved 1. forventet regnskab ikke indmeldt afvigelser på de områder, som hører under udvalgets område, og forbruget ultimo april bekræfter billedet af balance.

Overførselsudgifter og aktivitetsbestemt medfinansiering

Tabel 3 viser overførselsudgifterne set i forhold til det korrigerede budget sammenholdt med forbrugsprofilen for samme tidspunkt i 2017.

Tabel 3: Overførselsudgifter i forhold til korrigeret budget, ultimo april 2018.

Overførselsudgifter (mio. kr.)	U/I	Korr. budget 2018	Forbrug 2018	Forbrug (%) 2018	Forbrugsprofil 2017
--------------------------------	-----	-------------------	--------------	------------------	---------------------

Overførselsudgifter i alt (brutto)	U	1.882,1	489,2	26,0%	27,4%
	I	-382,2	-99,3	26,0%	22,9%
Overførselsudgifter i alt	N	1.499,9	389,9	26,0%	28,6%

Langt størstedelen af kommunens overførselsudgifter afholdes på Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets område, hvor der ved 1. forventet regnskab blev indmeldt et forventet merforbrug på 7,8 mio. kr., der ikke blev tillægsbevilget. Månedsopfølgningen ultimo april bekræfter umiddelbart de indmeldte afvigelser fra 1. forventet regnskab, men den samlede forbrugsprocent indikerer dog, at den samlede udfordring kan blive mindre.

Der er fortsat fokus på aktivitetsbestemt medfinansiering på Sundheds- og Forebyggelsesudvalgets område efter et stort mindreforbrug i 2017, men forbruget ultimo april indikerer ikke umiddelbart nogen afvigelse i forhold til det korrigerede budget.

Anlægsudgifter

I 2018 er den korrigerede anlægsramme på 325,2 mio. kr., mens der er igangværende anlægsprojekter med et samlet rådighedsbeløb på 402,9 mio. kr. i indeværende år. Afvigelsen på 77,7 mio. kr. er placeret som negativ pulje under Magistraten.

Puljen afspejler forventede mindreforbrug og forskydninger af anlægsudgifter til 2019 grundet forsinkelser på de enkelte anlægsprojekter, der enten ikke er identificeret endnu eller blot ikke er søgt tillægsbevilget grundet usikkerhed omkring det endelige beløb.

Puljen udgjorde efter 1. forventet regnskab 94,1 mio. kr., men er efterfølgende blevet nedjusteret som følge af en forsinkelse af moderniseringen af Damsøbadet, der forskyder anlægsudgifter for 9,1 mio. kr. fra 2018 til 2019, jf. beslutning i Kommunalbestyrelsen den 23. april 2018, samt en teknisk korrektion, der nedskriver puljen med yderligere 2,6 mio. kr., således at puljen nu udgør de førnævnte 77,7 mio. kr.

Der blev allerede ved 1. forventet regnskab identificeret en række mindreforbrug og forskydninger, herunder Damsøbadet, der dog ikke blev søgt tillægsbevilget på daværende tidspunkt, idet der var usikkerhed omkring de endelige beløb. Disse mindreforbrug kan dog fortsat forventes at være med til at udmønte den negative anlægspulje, og på nuværende tidspunkt mangler der derfor kun at blive identificeret yderligere mindreforbrug og forskydninger for 37,6 mio. kr. for at sikre overholdelse af anlægsrammen i 2018.

Der er på nuværende tidspunkt ikke identificeret yderligere konkrete mindreforbrug og forskydninger, men der er iværksat en grundig gennemgang af samtlige projekter frem mod 2. forventet regnskab. Forbruget ultimo april ligger imidlertid lavt i forhold til forbrugsmønstret for tidligere år, hvilket indikerer et samlet mindreforbrug inden for anlægsrammen.

Forvaltningen har siden 1. forventet regnskab fortsat arbejdet med at identificere anlægsprojekter, der helt eller delvist kan fremrykkes til 2018. Der er i den forbindelse identificeret to anlægsprojekter vedrørende køb af ejendommene Ingemannsvej 21 og Borgmester Fischers Vej 9, der i dag rummer kommunale tilbud, men hvor lokalerne er lejet.

Forslag om fremrykning af disse to anlægsprojekter, der samlet set udgør anlægsudgifter for 10,2 mio. kr., vil blive forelagt i en særskilt sag, hvor der vil blive redegjort for de økonomiske konsekvenser. Isoleret set i forhold til ledig anlægsramme i 2018 er det vurderingen, at fremrykningen ikke medfører en risiko for at overskride rammen for indeværende år, og der sikres finansiering ved en tilsvarende nedskrivning af de samlede anlægsudgifter i 2020.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018.

Bilag

Bilag 1 - Bevillingsoversigt

Bilag 2 - Udvalgsoversigt

Punkt 195: Evaluering af de administrative effektiviseringer

00.01.00-A00-205-16

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. januar 2017, at der skal udarbejdes en evaluering af de senere års administrative effektiviseringer. Evalueringen er nu udarbejdet og forelægges Magistraten til efterretning. Evalueringen har været drøftet i Hovedudvalget den 16. maj 2018.

Beslutning

Magistraten tog evalueringen af administrative effektiviseringer til efterretning, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for karakteren og status vedr. IPLK.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Magistraten tager evalueringen af administrative effektiviseringer til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. januar 2017, at der skal udarbejdes en evaluering af de senere års administrative effektiviseringer. Evalueringen skulle udarbejdes på baggrund af eksisterende materiale, herunder APV (Arbejdspladsvurdering) og den kommende trivselsundersøgelse.

Evalueringen af de administrative effektiviseringer, der omfatter perioden 2012-2017, er vedlagt som bilag.

Hovedudvalget drøftede evalueringen den 16. maj 2018, og bemærkninger herfra er indarbejdet i redegørelsen.

I redegørelsen præsenteres eksisterende materiale, der bidrager til at belyse, hvorledes arbejdsmiljøet og sundheden har været hos det administrative personale i Frederiksberg Kommune i perioden 2012-2017, hvor der har været gennemført løbende effektiviseringer i administrationen. Ligeledes undersøges indflydelsen på drifts- og udviklingsopgaver gennem beskrivelse af udviklingen i borgernes tilfredshed med servicen med afsæt i gennemførte borgerundersøgelser i samme periode. Det skal understreges, at det ikke er muligt at etablere en direkte sammenhæng mellem virkningen af gennemførte administrative effektiviseringer og organisationens trivsel og arbejdsmiljø samt borgertilfredshed.

Sideløbende med de administrative effektiviseringer har der i perioden været fokus på at udvikle organisationen gennem fokus på bl.a. effektstyring, innovation, tillid, øget råderum og samskabelse. Hensigten har været at udvikle nye og bedre måder at løse kerneopgaverne på, herunder at give plads og råderum til at afprøve metoder, der i højere grad involverer borgere og virksomheder.

Evalueringen viser med dette forbehold bl.a. følgende:

- Der har i perioden været gennemført effektiviseringer, som i 2017 akkumuleret udgør ca. 65 mio. kr. Heri indgår såvel rene administrative effektiviseringer som tværgående initiativer, der har påvirket administrationen.
- Sygefraværet har været svingende i perioden og højest i 2013.
- Ses der på trivselsmålinger og arbejdspladsvurderinger, så har der i perioden generelt været en stigning i oprettede IPLK-kort, der kan relateres til effektiviseringer og arbejdspress. IPLK kort oprettes, når der er identificeret et arbejdsmiljøproblem, der skal håndteres. IPLK står for Identifikation, Prioritering, Løsning og Kontrol.
- Der er i perioden iværksat en række initiativer, der har haft til formål at sænke sygefraværet og øge trivslen. Ligeledes er der i perioden uddelt puljemidler til projekter, der bl.a. har haft til formål at øge trivslen.
- Borgerundersøgelser gennemført i perioden viser en stigende tilfredshed på tværs af velfærdsområder samt stigende tilfredshed med servicen på Rådhuset.

Økonomi

Ingen på baggrund af denne indstilling.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018.

Bilag

Punkt 196: Orientering om kommunens gæld og investeringer, primo maj 2018

00.34.00-A00-11-12

Resume

Økonomaifdelingen giver hvert kvartal Magistraten en orientering om status på den langfristede gæld (passivside) og kommunens investeringsportefølje (aktivside). Denne orientering giver status på ovenstående primo maj 2018.

Nedenfor konkluderes det, at kommunens gæld og investeringsportefølje fortsat lever op til kravene i kommunens økonomiske politik og dens bilag "Finansiell strategi og risikopolitik for Frederiksberg Kommune".

Beslutning

Magistraten tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Økonomaifdelingen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunens økonomiske politik indeholder en målsætning om at nedbringe kommunens gælds niveau. Dette opnås blandt andet ved ikke at optage ny langfristet gæld, undtagen gæld vedrørende klimatilpasningsprojekter, alment boligbyggeri, selvejende institutioners gæld, finansiell leasing samt metro.

Planlagt lånoptagelse samt skønnet deponering i 2018

Lånoptagelse til klimainvesteringer i 2018

Til finansiering af klimainvesteringer er der i 2018 budgetteret med en samlet lånoptagelse på 57,6 mio. kr.

I anlægsperioden finansieres udgifterne via byggekreditter (kortfristet gæld), der konverteres til klimatilpasningslån (langfristet gæld), når anlæggene er færdige. Ydelserne på klimatilpasningslåne finansieres af Frederiksberg Kloak A/S via taksterne.

Tabel 1: Lånoptagelse til klimainvesteringer i 2018

Klimainvesteringer	Budgetteret lånoptagelse i 2018 (i mio.kr.)*
Ærøvej	1,1
Mariendalsvej	1,0
FØ 23 Maglekildevej/Amicisvej	3,0
Skolen ved Duevej	0,9
Frederiksberg Idrætsanlæg	11,9
Grønne veje øst 2018	17,5
Grønne veje vest 2018	6,1
FV26 Frederiksberg	0,5
Peter Bangs Vej	8,0
FV28 Kommunale skolegårde Vest	5,4
FØ28 Kommunale skolegårde Øst	0,9
Udisponeret pulje	1,3
Grønne veje øst 2017	0,0

Grønne veje vest 2017	0,0
Kommunale Ejendomme	0,0
I alt	57,6

* Beløbene afspejler forventningerne til anlægsforbrug på de enkelte projekter korrigeret for ændringer beskrevet i sag for By-og Miljøudvalget den 28. maj 2018.

Lånoptagelse til plejeboliger

Der forventes ingen lånoptagelse til plejeboliger i 2018.

Leasing

Kommunens langfristede gæld forventes øget med 174,7 mio. kr. i 2018 som følge af ikrafttrædelse af kommunens leasingaftaler vedrørende etablering af Flintholm Svømmehal (158,2 mio. kr.) og ombygning af Aveny-T (16,5 mio. kr.).

Skønnet deponering i 2018

I 2018 er der budgetteret med deponeringspligtige udgifter for i alt 116,7 mio. kr. og låneadgangsgivende udgifter for i alt 61,5 mio. kr. Foreløbigt skønnes det derfor, at der skal deponeres ca. 52,8 mio. kr. yderligere i 2018 (efter frigivelse af ca. 2,4 mio. kr. vedrørende deponeringer foretaget i 2015 og 2016), således at der ultimo 2018 er deponeret midler for i alt ca. 108,7 mio. kr. Ovenstående skøn er foretaget med baggrund i de p.t. kendte deponeringspligtige projekter, som kommunen har budgetteret med i 2018. Disse projekter vedrører etablering af Flintholm Svømmehal, garanti for KB lån, etablering af Parkeringskælder Langelands Plads, botilbud vedrørende Betty Nansen samt Kulturskolen.

Låneporteføljens sammensætning

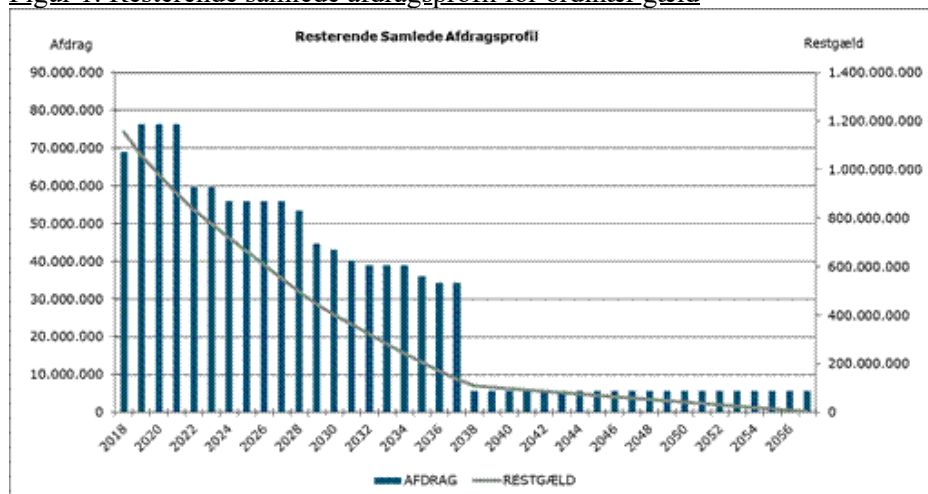
Økonomiafdelingen følger, i samarbejde med KommuneKredit - som er kommunens finansielle rådgiver - løbende kommunens langfristede gæld. Formålet er dels en sikring af, at målsætningerne i den økonomiske politik og retningslinjerne i den finansielle strategi og risikopolitik (FSR) overholdes, dels en optimering af gældssammensætningen i forhold til forventningerne på rente- og valutamarkedene.

Der fokuseres alene på den del af den langfristede gæld, som umiddelbart kan omlægges. Det vil sige den ordinære gæld til KommuneKredit (i alt 1.131,7 mio. kr.). Denne gæld forventes, jf. korrigeret budget, nedbragt med 76,3 mio. kr. i 2018.

Den resterende del af den langfristede gæld (i alt 421,3 mio. kr.) er underlagt særskilt lovgivning eller aftaler og kan derfor ikke umiddelbart omlægges (det er gæld optaget til finansiering af almene boliger, realkreditlån med statsstøtte, selvejende institutioners lån, finansielt leasede aktiver samt klimainvesteringer). Øvrig gæld forventes efter årets afdrag øget med ca. 216,5 mio. kr. i 2018, væsentligst som følge af færdiggørelse af Flintholm Svømmehal (158,2 mio. kr.), renovering af Aveny-T (16,5 mio. kr.) samt budgetteret lånoptagelse til klimainvesteringer (57,6 mio. kr.). Såfremt anlægsregnskab vedrørende klimatilpasningsprojekter afsluttes i år, lånoptages yderligere i 2018.

Figur 1 nedenfor illustrerer den forventede resterende samlede afdragsprofil og restgældsudvikling for den ordinære gæld til KommuneKredit.

Figur 1: Resterende samlede afdragsprofil for ordinær gæld



Fordelingen af gælden på lån og tilknyttede renteswaps, restløbetid, rente og valuta fremgår af efterfølgende tabel 2.

Renteswaps er indgået for at opnå budgetsikkerhed sådan, at renteudgifterne ikke stiger, hvis renten stiger. Som følge af de seneste års rentefald er markedsværdien på renteswaps i kommunens disfavør (154 mio. kr.). Markedsværdien realiseres kun, hvis renteswaps indfries før udløb (hvis de lange renter stiger med 2,49 pct. point vil markedsværdien gå i nul).

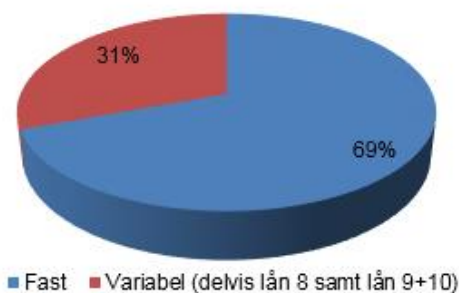
Tabel 2: Status på aktuel låneportefølje pr. 4. maj 2018

Lån nr.	Finansiering af / modpart for swap	Restgæld (i mio. DKK)	Udløb	Restløbetid	Rente
Lån 1a	Investeringslån/Anlæg	14,3	18-10-2021	3,9 år	Variabel EUR rente
Swap 1a	Nordea	14,3	18-10-2021	3,9 år	Fast EUR rente
Lån 1b	Investeringslån/Anlæg	44,2	18-10-2021	3,9 år	Variabel DKK rente
Swap 1b	Nordea	44,2	18-10-2021	3,9 år	Fast DKK rente
Lån 2	Investeringslån/Anlæg	50,4	22-02-2028	10,3 år	Variabel DKK rente
Swap 2	Nordea	50,4	21-02-2019	1,3 år	Fast DKK rente
Lån 3	Investeringslån/Anlæg	68,3	18-12-2028	11,1 år	Variabel DKK rente
Swap 3(1)	Danske Bank	38,9	18-06-2019	1,6 år	Fast DKK rente
Swap 3(2)	Nordea	29,4	18-12-2028	11,1 år	Fast DKK rente
Lån 4	Investeringslån/Anlæg	39,7	18-02-2030	12,3 år	Variabel DKK rente
Swap 4	Nordea	39,7	18-02-2019	1,3 år	Fast DKK rente
Lån 5	Investeringslån/Anlæg	30,7	26-03-2031	13,4 år	Variabel DKK rente
Swap 5	Kommunekredit	30,7	26-03-2031	13,4 år	Fast DKK rente
Lån 6	Investeringslån/Anlæg	20,1	30-10-2023	6,0 år	Variabel DKK rente
Swap 6	Nordea	20,1	30-04-2019	1,5 år	Fast DKK rente
Lån 7	Metro (indskud Cityring)	221,2	30-10-2057	40,0 år	Variabel EUR rente
Swap 7	Danske Bank	221,2	30-10-2039	22,0 år	Fast EUR rente
Lån 8	Stort Metrolån (Kommunekredit) (kapitalisering af gæld)	409,0	01-10-2037	38,7 år	Variabel DKK rente
Swap 8(2)	Danske Bank	152,0	30-06-2026	8,6 år	Fast DKK rente
Swap 8(3)	Danske Bank	66,2	01-07-2020	2,6 år	Fast DKK rente
Lån 9	Lille Metrolån (Kommunekredit) (overdækning station)	152,0	30-12-2037	38,7 år	Variabel DKK rente
Lån 10	Investeringslån/Anlæg	4,4	13-02-2034	16,3 år	Variabel DKK rente
Lån 11	Investeringslån/Anlæg	30,4	23-02-2035	17,3 år	Variabel DKK rente
Swap 11	Danske Bank	30,4	23-02-2035	17,3 år	Fast DKK rente
Lån 12	Investeringslån	24,5	14-06-2035	17,6 år	Variabel DKK rente
Swap 12	Nordea	24,5	14-06-2035	17,6 år	Fast DKK rente
Lån 13	Investeringslån	22,3	28-06-2035	17,6 år	Variabel DKK rente
Swap 13	Danske Bank	22,3	28-06-2035	17,6 år	Fast DKK rente
Lån i alt	Indenfor FSR-politikken	1.131,7			
Swaps ialt		784,5			
Herudover	Øvrige lån (gæld vedr. ældrebolig, klimatilpasning, realkredit, finansiel leasing og selvstændige institutioner)	421,3			
Langfristet gæld i alt		1.553,0			

Yderligere ændringer i den langfristede gæld skyldes alene de ordinære løbende afdrag. Rente- og valutafordelingen ligger fortsat indenfor rammerne i FSR-politikken (fordelingen ses af figurerne nedenfor). KommuneKredit anbefaler, at der i løbet af 2018 tages stilling til omlægninger, der kan imødegå faldet i fastrenteandelen i 2019 og 2021. Økonomiafdelingen har undersøgt Kommunekredits omlægningsforslag og vurderet, at der kun vil være marginale mindredgifter at hente indenfor renter og afdrag i årene 2019-2022.

Figur 2: Rente- og valutafordeling primo maj 2018

Rentefordeling



Valutafordeling



Frederiksberg Kommunes økonomiske politik kræver, at andelen af fastforrentede lån skal udgøre minimum 50%. Kommunens andel af låneporteføljen med fast rente falder til 56% i 2019 og yderligere til under 50% i 2021 som følge af udløb af renteswaps.

Modpartsrisiko

Alle finansielle samarbejdspartnere opfylder kravene i FSR-politikken. Økonomaifdelingen følger løbende udmeldinger fra bl.a. kreditvurderingsinstitutterne og Finanstilsynet for at sikre overholdelsen.

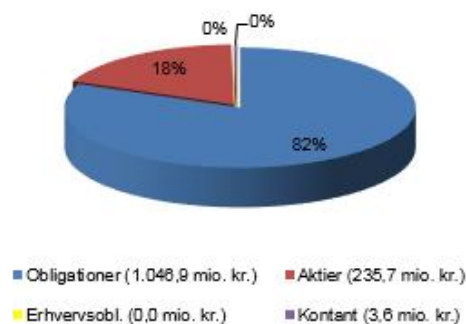
Kommunens hovedbank er Nordea Bank. Herudover har kommunen en række bankforretninger med Danske Bank. Låneaftaler, og en enkelt renteswap er indgået med Kommunekredit. Aftaler om kapitalpleje er indgået med Nordea Bank, Nykredit og Danske Bank (alle SIFI institutter).

Formuepleje

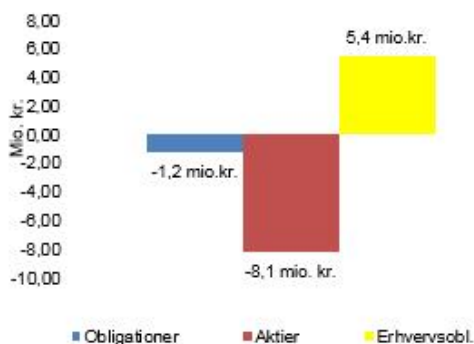
Ultimo april 2018 er der placeret 1.286,2 mio. kr. i kapitalpleje hos Nordea, Nykredit og Danske Bank. Fordelingen på aktivtyper ses af figurene nedenfor.

Figur 3: Aktiv- og afkastfordeling pr. 30. april 2018

Aktivfordeling pr. 30-04-2018



Afkastfordeling pr. 30-04-2018



Pr. 30. april 2018 er afkastet (inkl. ikke realiserede kurstab) opgjort til -3,9 mio. kr. svarende til et afkast på ca. -0,3 procent. Kapitalforvalterne forventer pt. et afkast i 2018 på mellem 0,5 og 1,1 procent. Yderligere informationer vedr. porteføljerne og kommunens Finansielle Strategi og Risikopolitik fremgår af kommunens hjemmeside.

Økonomi

Ingen.

BorgmesterpÅtægning

Ingen.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018.

Bilag

Engagementoversigt Frederiksberg Kommune pr. 07.05.2018

Frederiksberg Kommune Rapportering pr. 07.05.2018

Punkt 197: Opgradering af byggesagsskabeloner

88.20.00-Ø54-1-13

Resume

Kommunens kontrakter på bygge- og anlægsområdet regulerer forholdet mellem bygherren (kommunen) og entreprenøren/rådgiveren – bl.a. vedrørende projektering, arbejdets udførelse, betalingen herfor, sikkerhedsstillelse, afleveringen af byggeriet, kvalitetssikring, mangler og forsinkelser, bodsbestemmelser, bestemmelser om tvist håndtering, og herudover spørgsmålet om arbejdsklausuler og sociale klausuler mv.

Nævnte kontrakter er på baggrund af de seneste års indhøstede erfaringer samt dialog med Dansk Byggeri og Foreningen af Rådgivende Ingeniører blevet opdateret, idet de centrale bestemmelser vedrørende anvendelse af klausuler m.v. er fastholdt.

Beslutning

Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for nye ABT93 og AB92 samt miljøklausuler.

Indstilling

By- og Miljøområdet samt Serviceområdet indstiller,

1. at de opgraderede kontraktsskabeloner på bygge- og anlægsområdet tages til orientering,
2. at krav om sikkerhedsstillelse i entreprisekontrakterne ændres, således at der nu stilles krav om sikkerhedsstillelse for enterprisesummer over 500.000 kr., samt
3. at bestemmelserne om kommunens klausuler i bygge- og anlægskontrakterne fastholdes i overensstemmelse med tidligere politiske beslutninger, herunder suppleret med den praksis for stikprøvekontrol, som blev fastlagt ved beslutning i kommunalbestyrelsen den 23. april 2018.

Sagsfremstilling

Kommunens løbende sager på bygge- og anlægsområdet, herunder rådgivningsopgaver, udbydes via Tilbudsloven og Udbudsloven, som regulerer udbud på dette område. Kontraktligt reguleres forholdet mellem kommunen (bygherre) og entreprenørerne/rådgiverne via kommunens entreprisekontrakter og rådgivningskontrakter.

I styringen af byggeprojekterne er det vigtigt, at kontrakterne indeholder de centrale bestemmelser, der kan bringes i anvendelse, når og hvis der opstår uenigheder mellem parterne.

Helt overordnet er der foretaget en del redaktionelle ændringer i både kontraktsskabeloner og tilhørende bilag, og uklarheder samt unødvendige overlap fjernet mellem kontraktsskabelonerne og AB 92 og ABT 93, hvor sidstnævnte udgør de almindelige aftalebetingelser for bygge- og anlægsområdet.

AB 92 og ABT 93 er udfærdiget af Boligministeriet efter indstilling af et udvalg nedsat af ministeriet med repræsentanter fra bl.a. Boligselskabernes Landsforening, Dansk Industri og Det danske Handelskammer, Entreprenørforeningen, Håndværksrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Danske Regioner (Amtsrådsforeningen), Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, Trafikministeriet og Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

I arbejdet med opgraderingen af kommunens kontraktsskabeloner er der taget højde for de ændringer, der senest er foretaget i aftalegrundlaget i AB 92 og ABT93 (revideret og offentliggjort i foråret 2018).

Generelt er behovet for konkrete tilpasninger i kommunens kontraktsskabeloner i forhold til de løbende projekter nu blevet mindre, hvilket har smidiggjort den konkrete anvendelse.

Skabelonerne anvendes som udgangspunkt i de bygge- og anlægssager, der håndteres af BMO – ligesom principperne altid lægges til grund i de situationer, hvor kommunen entrerer med eksterne konsulenter /rådgivere i bygge- og anlægssager.

Indholdsmæssige ændringer

Garantistillelse:

De gældende regler iht. AB92/ABT93 for garantistillelse indeholder et krav om, at entreprenøren skal stille en garanti på 15 % af enterprisesummen uanset enterprisesummens størrelse. Kommunen har tidligere haft en minimumsgrænse for entreprenørens sikkerhedsstillelse på 100.000 kr. Dette foreslås nu ændret, således at der fremadrettet alene stilles krav om sikkerhedsstillelse (på 15%) for enterprisesummer over 500.000 kr.

Der stilles ikke krav om sikkerhedsstillelse i rådgiverkontrakterne. Dette har heller ikke været tilfældet tidligere.

Ændringen er foretaget, fordi sikkerhedsstillelse ved mindre entrepriser er uhensigtsmæssig - og alt andet lige vil medføre dyrere tilbud, hvilket i sidste ende betyder, at kommunen som bygherre betaler for en sikkerhedsstillelse uden reel betydning.

Klausuler:

Kommunens arbejdsklausul og uddannelsesklausul, som blev indført i 2009 (Kommunalbestyrelsen den 22. juni samt 7. december 2009) - og præciseret ved Magistratens behandling af sagen den 9. december 2013), er stadig gældende.

Det samme gælder kommunens sociale klausul, og de nævnte klausuler indgår ligeledes i kommunens kontraktskabeloner på vare- og tjenesteydelsesområdet.

Spørgsmålet om udformning, anvendelse og opfølgning på klausuler er løbende drøftet med arbejdsmarkedets parter, herunder Dansk Byggeri samt LO Hovedstaden og 3F.

Arbejdsklausul:

Kommunens arbejdsklausul, der skal sikre, at der ikke sker social dumping af lønninger m.v., og at de ansatte har gyldige arbejds- og opholdstilladelser på kommunens arbejdspladser, er uændrede, og gælder for alle kontrakter uanset størrelse. Bestemmelsen sikrer også, at eventuelle underleverandører er underkastet samme bestemmelser som hovedleverandøren, og at det er hovedentreprenøren, der efter anmodning skal dokumentere, at arbejdsklausulen efterleves af underentreprenører. Denne bestemmelse udgør det såkaldte ”kædeansvar”. Frederiksberg Kommune har valgt at indarbejde dette kædeansvar som et generelt kontraktanliggende, som kommunalbestyrelsen har tiltrådt bestemmelse om den 8. november 2010.

Uddannelsesklausulen:

Klausulen, der anvendes til at sikre, at entreprenøren løfter det sociale hensyn at sikre elev- og lærlingepladser, gælder fortsat. ”Følg og Forklar princippet”, der blev indført i kommunen fra og med 1. januar 2014, lægges ligeledes fortsat til grund, når der konkret skal tages stilling til, om det i et udbud/kontrakt er relevant at stille krav om anvendelse af elever og lærlinge (uddannelsesklausulen).

Vurderingen sker for bygge- og anlægskontrakter, hvor kontrakten udføres i Danmark og har en varighed på minimum 6 måneder og en kontraktværdi på mindst 10 mio. kr. (eks. moms) - og/eller en lønsam på 4 mio. kr. I samtlige kontrakter, der opfylder ovenstående værdier, vil uddannelsesklausuler blive anvendt som udgangspunkt, og eventuelle afvigelser herfra skal i givet fald forklares i udbudsmaterialet, der forelægges fagudvalg og Magistrat.

Social klausul:

Kommunens sociale klausul sikrer, at entreprenøren får overblik over de muligheder, erfaringer og værktøjer, som Frederiksberg Kommune stiller til rådighed for det private erhvervsliv i forbindelse med varetagelse af sociale hensyn, er ligeledes uændrede.

Opfølgning og kontrol:

Nedenstående Kontroltiltag og sanktioner knyttet til efterlevelse af arbejdsklausulen og uddannelses-klausulen er fastholdt i de opgraderede kontraktskabeloner på bygge- og anlægsområdet. Ved den løbende opfølgning i forhold til de indgåede kontrakter indgår således følgende tjek-punkter, der på given foranledning suppleres med stikprøvekontroller:

- Stikprøvekontrol på byggepladser vil finde sted, såfremt der synes at være begrundet mistanke om brud på kontrakten. Eksempelvis via omtale i medierne eller konkret henvendelse fra de faglige organisationer.
- Opfølgning på møder med entreprenøren, eksempelvis ved de løbende byggemøder, hvor andre dele af kontrakten også gennemgås. Her gælder det i praksis, at kontrolforanstaltningerne skal være proportionale i forhold til den sag, der søges afdækket.
- På byggemøder/projektmøder oplyser leverandøren antallet af aktuelt beskæftigede praktikanter særskilt fra den samlede bemanning, hvilket noteres af byggelederen i referatet.
- Uddannelsesbeviser samt møder på uddannelsesinstitutioner.
- Leverandøren skal fremlægge en praktikantplan for beskæftigelse af praktikanter på opgaven.

Kommunalbestyrelsen behandlede den 23. april 2018 et beslutningsforslag (pkt. 108) vedr. opfølgning og kontrol i forhold til indgåede kontrakter, hvor det som ny praksis blev besluttet at indføre måltal for antal stikprøver, såvel varslede som uvarslede fra 2018.

De opgraderede kontraktskabeloner har været drøftet med Dansk Byggeri og Foreningen af Rådgivende Ingeniører for at få markedets holdninger og kommentarer til kontraktskabelonernes bestemmelser – og der er ved den endelige opgradering lagt vægt på at imødekomme forslag og bemærkninger fra de nævnte parter.

Økonomi

Opgradering af kommunens skabeloner på bygge- og anlægsområdet har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej.

Behandling

Magistraten den 4. juni 2018.

Bilag

Bilag A Hovedentreprise

Punkt 198: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe om, at sociolancen kan køre på Frederiksberg

27.12.00-A00-1-18

Resume

Kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe har stillet forslag om, at sociolancen kan køre på Frederiksberg. På Socialudvalgsmødet den 30. april blev forvaltningen bedt om at præsentere en nærmere beskrivelse for en akut sundheds- og socialfaglig indsats i en integreret løsning tilknyttet gadeplansindsatsen på Frederiksberg. I sagen redegøres for forvaltningens vurdering og der præsenteres tre forskellige modeller.

Beslutning

Magistraten og Socialudvalget indstiller

1. at udskyde stillingtagen til beslutningsforslaget til efter budgetprocessen,
2. at en nærmere prioritering af en lokal model for styrkelse af den akutte sundheds- og socialfaglige indsats på Frederiksberg udsættes til budget 2019-processen.

Beslutningsforslaget betragtes herefter som behandlet i budgetprocessen.

Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller:

Socialudvalget indstiller

1. at udskyde stillingtagen til beslutningsforslaget til efter budgetprocessen,
2. at en nærmere prioritering af en lokal model for styrkelse af den akutte sundheds- og socialfaglige indsats på Frederiksberg udsættes til budget 2019-processen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 6. november at følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe om, at sociolancen kan køre på Frederiksberg, skulle oversendes til udvalgsbehandling:

"Kommunalbestyrelsen beslutter, Frederiksberg Kommune retter henvendelse til Hovedstadens Akutberedskab, Københavns Kommune og Hovedstadens Beredskab mhp. at undersøge muligheden for, at den social- og sundhedsfaglige indsats Sociolancen kan køre på Frederiksberg."

Begrundelse

"Sociolancen er et tilbud til udsatte borgere herunder hjemløse, misbrugere og folk med psykiske lidelser i de situationer, hvor det er vanskeligt at vurdere, om der er behov for en sundheds- eller socialfaglig indsats. Sociolancen erstatter ikke en ambulance men er et supplement til den opsøgende og forebyggende indsats ift. socialt udsatte, hvor der er et behov for både en sundheds- og socialfaglig indsats for at afdække borgerens problem og henvise vedkommende til det helt rigtige tilbud. Den gør, at flere socialt udsatte borgere får hjælp i tide og øger patientsikkerheden for dem. Sociolancen er social førstehjælp og har haft succes med at finde bedre løsninger til gavn for udsatte borgere. Derfor foreslår Socialdemokratiet, at Frederiksberg Kommune retter henvendelse til Hovedstadens Akutberedskab, Københavns Kommune og Hovedstadens Beredskab om muligheden for, at den social- og sundhedsfaglige indsats Sociolancen også kan køre på Frederiksberg."

Forvaltningens bemærkninger:

Beslutningsforslaget er drøftet i Socialudvalget den 5. februar, 5. marts og 30. april i 2018 (se sagshistorik nedenfor). Socialudvalget besluttede på mødet den 30. april 2018 at bede Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet om at komme med en nærmere beskrivelse af forskellige modeller for styrkelse af den sundheds- og socialfaglig indsats for udsatte borgere i Frederiksberg.

Derfor gennemgås konceptet bag og erfaringerne med Sociolancen i Københavns Kommune. Derefter vurderes dette i sammenhæng med erfaringerne i Frederiksberg Kommune og der beskrives en alternativ model for styrkelse af den sundheds- og socialfaglig indsats for udsatte borgere i Frederiksberg.

Sociolancen i Københavns Kommune

I Københavns Kommune er der etableret en sociolance, som er et supplerende tilbud til udsatte borgere, herunder hjemløse, misbrugere og folk med psykiske lidelser, i de situationer, hvor det er vanskeligt at vurdere, om der er behov for en sundheds- eller socialfaglig indsats. Sociolancen er et køretøj, der er bemannet med både en socialfaglig medarbejder og en sundhedsfaglig medarbejder, som kan hjælpe socialt udsatte borgere i Københavns kommune. Omkostningen er årligt 4 mio. kr., hvoraf Københavns kommune betaler pr. år 2 mio. kr. og Region Hovedstaden det samme beløb primært til lønudgifter. Sociolancen kører alle dage i tidsrummet kl. 11.00 til 23.00. Den er et supplerende tilbud i de situationer, hvor det kan være vanskeligt at vurdere, om der er behov for en primær sundhedsfaglig eller socialfaglig indsats. Sociolancen skal således ikke erstatte og sendes i stedet for en ambulance.

Sociolancen skal løse tre udfordringer:

- Supplere den opsøgende og forebyggende indsats i forhold til socialt udsatte borgere, hvor der er behov for både en sundhedsfaglig- og socialfagligindsats for at afdække problemet og henvise til rette tilbud.
- Yde hjælp i rette tid.
- Øge patientsikkerheden for socialt udsatte borgere.

Sociolancen kan tilkaldes via en sundhedsfaglig medarbejder, en socialfaglig medarbejder fra Københavns Kommune eller Politiet. Som borger kan man kontakte 112, der så vil vurdere om Sociolancen kan sendes ud. Sociolancen vil, når den ikke er ude at køre, være at finde på gaden, hvor medarbejderne i Sociolancen laver opsøgende og forebyggende arbejde i forhold til socialt udsatte borgere i samarbejde med de eksisterende tilbud. I dialogen med Københavns Kommune er det i forlængelse heraf fremgået, at Sociolancen er fuldt udnyttet i dag. Der er derfor ikke ledig kapacitet i forhold til at køre også i Frederiksberg Kommune.

Statens Institut for Folkesundhed har foretaget en evaluering af Sociolancen, som viser at Sociolancen i gennemsnit rykker ud til borgere 3,4 gange pr. dag. Den primære sundhedsfaglige opgave, som sociolancen løser, er overvejende relateret til misbrugsproblematik (42 %) og psykiske (20 %) problematikker. Lidt under halvdelen af borgerne, som Sociolancen er i kontakt med, har en sag i socialforvaltningen i Københavns Kommune.

Evalueringen viser bl.a., at Sociolancen, i kraft af at kunne mobilisere både social- og sundhedsfaglige kompetencer, har potentiale til at sikre, at de eksisterende tilbud til målgruppen udnyttes bedst muligt. Dette betyder, at brugere af Sociolancen i højere grad end tidligere opleves at acceptere og tage imod relevante social- og sundhedsfaglige tilbud. Derudover bidrager Sociolancen til at bygge bro mellem social- og sundhedsfaglige tilbud og derved til at sikre, at målgruppen ikke "falder mellem to stole" i systemet. Brobygningsarbejdet indebærer både at etablere en tillidsfuld relation til borgeren, vurdere vedkommendes tilstand, forhandle med mulige og relevante tilbud og sørge for, at borgeren transporteres og ledsages dertil.

Indsatser på området i Frederiksberg Kommune

I Frederiksberg Kommune er der en række indsatser, som tilsammen støtter borgere, der er udsatte, og som har brug for særlig opmærksomhed, både når borgere opholder sig på herberger og varmestuer og i det offentlige rum. Indsatserne består af en række tilbud, såsom fremskudt sagsbehandling, socialfaglig sygeplejerske og gadeplansindsatser samt tæt samarbejde med Region Hovedstadens Psykiatriske Gadeplansteam. Der kan nævnes:

Konkrete botilbud

- Herberg (Lindevangen og Lærkehøj) med plads til 74 personer.
- Natvarmestue på Lærkehøj med plads til 16 personer, som er åben fra kl. 23.30 til 8.00. Udsatte borgere kan overnatte, få et bad og morgenmad.

Samarbejde med Regionen

- Et tæt samarbejde med Region Hovedstadens Psykiatriske Gadeplansteam, som dækker Frederiksberg kommune til kl. 23.00 på hverdage og kontinuerligt i weekenderne.

Opsøgende arbejde på gadeplan

- Socialfaglig sygeplejerske, som primært varetager den sundhedsmæssige indsats i Finsens Have.
- Fremskudt sagsbehandling, hvor en medarbejder møder borgerne på gaden, hvor de færdes, eller tager ud til borgere i eget hjem, hvis disse er for psykisk syge eller har andre barrierer.

- Gadeplansindsats. Denne indsats følger de hjemløse flere gange om ugen både dag og aften på gadeplan. De hjælpes vedr. behandling på hospital og på sygeplejeklinikken i Københavns Kommune. De huser midlertidig de mest udsatte hjemløse og arbejder på varige boligløsninger, hvor dette er muligt. Desuden er indsatsen af forebyggende karakter, da Frederiksberg Kommune har en løbende kontakt med gadesoverne, så deres problemstillinger løses løbende.

Frederiksberg Kommune har et samarbejde med regionen psykiatriske gadeplansteam, hvilket yderligere har konsolideret indsatsen gennem det seneste år. Teamet kommer 1-2 gange om ugen på Frederiksberg og kan tilkaldes ekstra pr. telefon efter behov. Teamet løser de problemer, der er i forhold til borgere med psykiatriske problemer, fordi de dels kender målgrupperne, de er gode til at rådgive de udsatte borgere, og endelig har de et kendskab til regionens tilbud til målgruppen.

Vurdering af potentialet for en Sociolance på Frederiksberg

Det er forvaltningens faglige vurdering, at efterspørgslen på en Sociolance vil være meget begrænset og vil ikke skabe en værdi, som står mål med udgiften.

I forhold til et evt. samarbejde med andre kommuner har forvaltningen haft en foreløbig kontakt til Rødovre Kommune, der i givet fald ville være en oplagt samarbejdspartner. På forvaltningsniveau ser Rødovre Kommune ikke umiddelbart fagligt behov for en Sociolance i forhold til de strategier og den praksis, der i dag er på udsatte- og hjemløseområdet. På den baggrund har forvaltningen ikke umiddelbart arbejdet videre med at beskrive en sådan løsning.

Det er, på baggrund af de indsatser der allerede er etableret i Frederiksberg Kommune, forvaltningens vurdering, at medarbejderne i de forskellige indsatser allerede udfører det arbejde, som Sociolancen udfører i Københavns Kommune. Dette understøttes af vurderingen fra både Herberget Lærkehøj/Lindevang og lederen af kommunens gadeplansindsats.

Styrkelse af den akut sundheds- og socialfaglig integreret indsats for udsatte borgere i Frederiksberg – en alternativ model.

Forvaltningen har undersøgt mulighederne for at arbejde videre med den type social- og sundhedsfaglig indsats, Sociolancen udfører, i en mere integreret løsning på Frederiksberg.

I Frederiksberg Kommune er der en række indsatser, som tilsammen støtter borgere, der er udsatte, og som har brug for særlig opmærksomhed, både når borgere opholder sig på herberger og varmestuer og i det offentlige rum. Indsatserne består af en række tilbud, såsom fremskudt sagsbehandling, socialfaglig sygeplejerske og gadeplansindsatser samt tæt samarbejde med Region Hovedstadens Psykiatriske Gadeplansteam. Indsatserne gør det bl.a. muligt at støtte borgere i forhold til sundhedsfaglige og socialfaglige udfordringer.

For at styrke de eksisterende indsatser yderligere, og særligt i de tilfælde hvor udsatte borgere har akut brug for sundheds- og socialfaglig ekspertise, er det den faglige vurdering fra herbergerne og gadeplansindsatsen, at området bedst styrkes gennem yderligere ressourcer til gadeplansindsatsen i form af socialfaglig sygeplejerskekompetencer. Forvaltningen vurderer, at det vil koste ca. 550.000 kr. årligt.

Dette skal understøtte den eksisterende indsats med at yde hurtig og akut hjælp til udsatte borgere herunder hjemløse, misbrugere og folk med psykiske lidelser i de situationer, hvor det er vanskeligt at vurdere om, der er behov for en sundheds- eller socialfaglig indsats. Endvidere skal ressourcen være med til at understøtte arbejdet med at sikre koordination af indsatser på tværs, og dermed understøtte en forebyggende indsats. Der vil være tale om en udvidelse af de eksisterende indsatser, som allerede pågår i dag.

Alternativt kan man forsætte eksisterende praksis og lade sig inspirere af Sociolancen, hvor der ses nærmere på de gode erfaringer opnået med Sociolancen omkring øget koordination og hjælp til borgeren. Disse erfaringer kan indarbejdes ind i den eksisterende organisering og ressourcebemanding.

Forvaltningens samlede vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at efterspørgslen på en Sociolance i praksis vil være meget begrænset og vil ikke skabe en værdi, som står mål med udgiften. Medarbejderne i de forskellige indsatser udfører allerede det arbejde, som Sociolancen udfører i Københavns Kommune.

Erfaringerne med Sociolancen kan hensigtsmæssigt inspirere til en fortsat udvikling af den eksisterende indsats i Frederiksberg Kommune og hvis der ønskes en styrkelse kunne det hensigtsmæssigt ske gennem yderligere ressourcer til gadeplansindsatsen i form af socialfaglig sygeplejerskekompetencer.

Vurderingen af Sociolancen som tiltag på Frederiksberg, og det beskrevne alternativ med en styrkelse af den akut sundheds- og socialfaglige integreret indsats, understøttes af vurderingen fra både Herberget Lærkehøj/Lindevang og lederen af kommunens gadeplansindsats

Økonomi

Ingen økonomi, hvis beslutningsforslaget forkastes og eksisterende praksis inspireres af Sociolancen, hvor der ses nærmere på de gode erfaringer opnået med Sociolancen omkring øget koordination og hjælp til borgere

Årlige udgift til en Sociolance på Frederiksberg vil beløbe sig til ca. 2-4 mio. kr. pr. år, jf. udgifterne i dag i Københavns Kommune og Region Hovedstaden.

Årlige udgift til den ekstra ressource til en styrket akut sundheds- og socialfaglig integreret indsats for udsatte borgere i Frederiksberg vil være på 550.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget den 28. maj 2018, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018.

Historik

Kommunalbestyrelsen den 6. november 2017

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 6. november at følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe om, at sociolancen kan køre på Frederiksberg, skulle oversendes til udvalgsbehandling.

Socialudvalget den 5. februar 2018, pkt. 17 - Indstilling til Magistraten den 19. februar 2018

Et flertal i Socialudvalget (Simon Aggesen, Helle Sjelle, Alexandra Dessoy, Fasaël Rehman og David Munis Zepernick) indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet de tilbud, der allerede er i dag i Frederiksberg Kommune, dækker det felt, som Sociolancen arbejder indenfor.

Et mindretal i Socialudvalget (Mette Bang Larsen og Malte Mathies Løcke) indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes.

Magistraten besluttede på mødet den 19. februar 2018:

Magistraten tilbagesendte sagen til Socialudvalget.

Socialudvalget den 5. marts 2018, pkt. 31 - Indstilling til Magistraten den 12. marts 2018

Et flertal i Socialudvalget bestående af Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Helle Sjelle, David Munis Zepernick og Alexandra Dessoy indstiller, at beslutningsforslaget forkastes, idet forvaltningen i stedet bedes undersøge mulighederne for at arbejde videre med den type social- og sundhedsfaglig indsats, sociolancen udfører, i en mere integreret løsning på Frederiksberg.

Et mindretal bestående af Anja Camilla Jensen og Mette Bang Larsen indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes.

Magistraten besluttede på mødet den 12. marts 2018:

Magistraten tilbagesendte sagen til Socialudvalget.

Socialudvalget den 30 april 2018, pkt. 51:

Udsat efter drøftelse, idet en konkret model for den skitserede løsning for en akut sundheds- og socialfaglig indsats i en integreret løsning tilknyttet gadeplansindsatsen på Frederiksberg beskrives nærmere

Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller: 28. maj 2018, pkt. 68:

Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at

1. beslutningsforslaget forkastes, idet der arbejdes videre med en model for styrkelse af den akutte sundheds- og socialfaglige indsats på Frederiksberg.
2. en nærmere prioritering af dette udsættes til budget 2019-processen.

Punkt 199: Tryghed i Finsens Have: evaluering af indsatsen

00.01.00-A01-96-16

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 18. april 2016 at iværksætte en række indsatser i Finsens Have med henblik på at skabe øget tryghed. Til indsatserne blev afsat 0,9 millioner kr. i hvert af årene 2017 og 2018. I sagen evalueres de gennemførte indsatser.

Beslutning

Magistraten oversendte sagen til budgetdrøftelserne, idet forvaltningen blev anmodet om at indhente en redegørelse fra SSP og Lokalpolitiet om hændelser i området omkring Finsens Have.

Indstilling

Socialudvalget indstiller, at en nærmere prioritering udsættes til budget 2019-processen.

Socialudvalget tog evalueringen af indsatsen for øget tryghed i Finsens Have-kvarteret til efterretning.

Bolig- og Ejendomsudvalget tog evalueringen af indsatsen for øget tryghed i Finsens Have-kvarteret til efterretning.

Sagsfremstilling

Sagen blev forelagt og godkendt af Socialudvalget den 7. maj. Idet der ikke var møde i Bolig- og Ejendomsudvalget den 7. maj, forelægges sagen først Bolig- og Ejendomsudvalget d.d.

Socialudvalget fik senest d. 15. maj 2017 en status på indsatserne for øget tryghed i Finsens Have, som opfølgning på beslutningen d. 18. april 2016 om styrkelse af trygheden i Finsens Have.

De kommunale ejendomme i Finsens Have omfatter 199 lejligheder, hvor alle ca. 200 beboere er anvist af kommunen. I bebyggelsen drives 42 af lejlighederne af kommunale institutionslignende tilbud: Opgangsfællesskabet, Lindevangen, Lærkehøj samt Smallegadeprojektet for unge. En relativt stor andel af beboerne har komplekse sociale problemer, herunder misbrug, sindslidelser og psykosociale problemer. Området har en særlig boligsocial indsats, som omfatter sociale aktiviteter såsom fællesspisning samt mere opsøgende indsatser overfor fx beboere med huslejerestancer.

Boligområdet er nabo til FFB-afdelingerne Finsens Have og Havremarken, som i alt har ca. 350 boliger.

Efter at tre unge mænd blev dræbt i en af bebyggelsens lejligheder i november 2015, blev der sat fokus på at øge trygheden i bebyggelsen generelt. På baggrund af dialog med beboerforeningen og politiet blev en styrket indsats i området i iværksat. Indsatsen består af fem spor:

- Styrkelse af den boligsociale indsats i området.
- Fokus på ejendomsadministration.
- Fokus på bygningsmæssige forbedringer og etablering af servicevagt.
- Politiets observation og tilgængelighed i området.
- Fokus på anvisning af borgere og koordination mellem de parter, som har ansvaret herfor.

Generelt har indsatserne haft en positiv effekt på boligområdet. Nedenfor evalueres hvert af de fem spor, inklusive om der er behov for videreførelse af indsatsen efter 2018:

Styrkelse af den boligsociale indsats i området

Fokus i styrkelsen af den boligsociale indsats har været på dels rekruttering af frivillige, dels mere fællesspisning for beboerne.

Det er generelt vanskeligt at rekruttere frivillige, som kan indgå i et kontinuerligt arbejde. Der afholdes hver måned to fællesarrangementer, som dog må drives af de boligsociale medarbejdere. Det vurderes som vigtigt at fortsætte med at involvere frivillige med henblik på at øge integrationen af boligområderne.

Der arbejdes på at etablere daglig fællesspisning på hverdage for beboerne i Finsens Have. Udgangspunktet før iværksættelsen af den styrkede boligsociale indsats var, at der var fællesspisning i alt tre gange per måned. I gennemsnit deltager 12 beboere i fællesspisningen, som er med brugerbetaling (25 kr. per gang med mulighed for rabat, hvis man betaler for flere gange). Der er et større antal beboere, som deltager i den gratis formiddagskaffe, som også serveres i

åbningstiden kl. 11-13. Denne indsats giver grundlag for skabelse af relationer til borgerne, så der kan ydes individuel opfølgning og støtte til deres daglige udfordringer. Det vurderes, at indsatsen kan udvikles yderligere, og at det er vigtigt for det boligsociale arbejde, at fællesspisningen fortsætter efter 2018.

Den styrkede boligsociale indsats bør således fortsætte. Det vurderes, at udgifterne hertil i givet fald vil udgøre ca. 0,3 millioner kr. årligt.

Fokus på ejendomsadministration

I samarbejde med DAB har kommunen siden 1. maj 2016 haft fokus på pro forma flytninger og overbefolkede lejligheder, dvs. lejligheder med mere end én voksen beboer per beboelsesrum. Samtlige tilflytninger er blevet gennemgået manuelt, og i de tilfælde, hvor flytningen ville medføre mere end én voksen beboer per beboelsesrum, har Kontrolheden sendt logiværtserklæringer, som, hvis de er blevet bekræftede, har ført til, at DAB har kontaktet lejerens om, at lejekontrakten er misligholdt. På den måde er i alt 12 flytninger blevet afvist i perioden 1. maj 2016 – 31. december 2017.

Indsatsen har endvidere medført, at hvor der i per 1. maj 2016 var 21 lejemål med mere end én voksen per beboelsesrum i bebyggelsen, er antallet per 31. december 2017 reduceret til 9.

Udover at forebygge socialt bedrageri, har indsatsen givet et bedre overblik over lejemålene. Det vurderes, at denne forebyggende indsats bør fortsætte efter 2018. Dette kan ske uden ekstra midler.

Fokus på bygningsmæssige forbedringer og etablering af servicevagt

Forskellige bygningsmæssige forbedringer blev gennemført i 2016. Dette omfatter udskiftning af låsesystem og opsætning af ekstra belysning.

Endvidere har der siden maj 2016 været tre daglige runderinger af en servicevagt i området. Runderinger gennemføres aften og nat samt i weekender. Det vurderes, at servicevagten har bidraget til at forebygge uro i bebyggelsen, men dette er dog vanskeligt at måle effekten af.

På den baggrund vil det være hensigtsmæssigt med en videreførelse af servicevagten. Udgiften hertil udgør i givet fald ca. 0,3 millioner kl. årligt.

Derudover vil By- og Miljøområdet undersøge, om der kan etableres en udvidet vicevært-dækning, således, at beboerne kan få kontakt med viceværten også i weekenden.

Politiets observation og tilgængelighed i området

Politiet fører løbende tilsyn med området i forbindelse med generel patrulje. Den særlige indsats, hvor politiet fik stillet et lokalt rådighed med henblik på en ugentlig træffetid for beboerne, førte ikke til et øget antal henvendelse, og blev derfor lukket ned. Lokalpolitiet oplever ikke, at der er et umiddelbart behov for en styrket tilstedeværelse.

Fra både den boligsociale indsats og fra lokalpolitiet vurderes det, at der fortsat er behov for udvikling af et tættere samarbejde i området.

Fokus på anvisning af borgere og koordination mellem de parter, som har ansvaret herfor

Der arbejdes med en model for etablering af "indslusningsboliger" i bebyggelsen med henblik på, at den enkelte borger flytter til boligområdet i en indslusningsbolig, som senere kan gøres permanent efter en vurdering af borgeren, ift. fx udadreagerende adfærd og mulighed for etablering af det nødvendige støttende arbejde. Da denne model for visitation er kompliceret at få på plads, forventes det, at den ændrede visitation kan startes op sent i 2018.

Det øgede fokus på tryghed i Finsens Have har ført til et bedre samarbejde og bedre koordination mellem kommunale og andre parter, som er involveret i området. Dette gælder såvel regelmæssige møder mellem de forskellige institutioner i området, som møder mellem DAB, Kontrolheden, lokalpolitiet m.v. Dette tættere samarbejde skal fortsætte også efter 2018.

Bevilling for 2017 og 2018

Til de fem spor blev afsat i alt 0,9 millioner kr. i hvert af årene 2017 og 2018. Fordelingen på indsatserne fremgår af nedenstående tabel:

Indsatser i Finsens Have

Indsats (mio. kr.)	2017	2018	Evt. videreførsel efter 2018
Styrkelse af boligsocial indsats	0,6	0,6	0,3

Fokus på ejendomsadministration	0,0	0,0	0,0
Fokus på bygningsmæssige forbedringer og etablering af servicevagt	0,3	0,3	0,3
Politiets observation og tilgængelighed i området	0,0	0,0	0,0
Fokus på anvisning og koordination	0,0	0,0	0,0
I alt	0,9	0,9	0,6

Vurdering

Indsatserne for øget tryghed i Finsens Have har ført til bedre samarbejde om området og har haft en positiv effekt på boligområdet. Evalueringen har inddraget alle relevante parter, det vil sige ud over forvaltningen, også lokalpolitiet og beboerne repræsenteret ved beboerformanden. Med henblik på at fastholde en positiv udvikling i området, vurderes det, at der er behov for videreførelse af flere af de indsatser, som er igangsat. Forvaltningen vil vurdere mulighederne for finansiering af en sådan videreførelse efter 2018, blandt andet ift. ekstern projekt- og puljefinansiering, pgf18-støtte ift. frivillige indsatser, sammenhæng ift. områdefornyelse mv.

Økonomi

En fortsættelse af den styrkede boligsociale indsats samt af servicevagtordningen efter 2018 vil medføre merudgifter på 0,6 millioner kr. årligt som i givet fald skal dækkes ind af andre finansieringskilder, jf. ovenfor.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget 7. maj 2018.

Bolig- og Ejendomsudvalget 28. maj 2018.

Magistraten den 4. juni 2018.

Historik

Socialudvalget den 7. maj 2018, pkt. 57:

Socialudvalget tog evalueringen af indsatsen for øget tryghed i Finsens Have-kvarteret til efterretning, idet en nærmere prioritering for 2019 og frem udsættes til budget 2019-processen.

Indstilling 7. maj 2018, pkt. 57:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By- og Miljøområdet indstiller til Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget, at evalueringen af indsatsen for øget tryghed i Finsens Have-kvarteret tages til efterretning.

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 52:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By- og Miljøområdet indstiller til Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget, at evalueringen af indsatsen for øget tryghed i Finsens Have-kvarteret tages til efterretning.

Bolig- og Ejendomsudvalget den 28. maj 2018, pkt. 52:

Bolig- og Ejendomsudvalget tog evalueringen af indsatsen for øget tryghed i Finsens Have-kvarteret til efterretning.

Punkt 200: Projektmidler til "Fædre på forkant"

29.12.08-G01-1-18

Resume

Sundhedsplejen har sammen med Ringsted Kommune og Thisted Kommune, Center for Børneliv og Socialt Udviklingscenter SUS ansøgt Det Obelske Familiefond om støtte til projektet "Fædre på forkant" om fædregrupper for fædre i sårbare småbørnsfamilier. Fonden har imødekommet ansøgningen og med indstillingen søges indtægts- og udgiftsbevilling. Projektet er en opfølgning på projektet "Bedre inddragelse af fædre i sårbare småbørnsfamilier" som parterne gennemførte i 2016-2017 med støtte fra Det Obelske Familiefond.

Beslutning

Magistraten og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget indstiller, at meddele

1. Sundhedstjenesten udgiftsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.
2. Sundhedstjenesten indtægtsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.

Indstilling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget indstiller, at Kommunalbestyrelsen meddeler

1. Sundhedstjenesten udgiftsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.
2. Sundhedstjenesten indtægtsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.

Sagsfremstilling

Med projektet "Fædre på Forkant" vil Frederiksberg, Ringsted og Thisted Kommuner afprøve og realisere et nyt målrettet fædregruppetilbud støttet af Det Obelske Familiefond.

Det Obelske Familiefond støttede i 2016-2017 sammen med de tre kommuner udviklingen af et koncept gruppetilbud til fædre i sårbare småbørnsfamilier. Afsættet for udviklingsarbejdet var, at fædre er vigtige ressourcepersoner i deres børns liv, og fædre i sårbare børnefamilier vil ofte gerne deltage i børnenes liv. Men hvis de skal involvere sig mere, kræver det, at kommunernes tilbud også matcher fædrenes ønsker og behov og ikke kun henvender sig til moderen. Resultaterne af udviklingsprojektet er afrapporteret i temahæftet "Bedre inddragelse af fædre i sårbare småbørnsfamilier" fra 2017 (Bilag 1).

Det Obelske Familiefond støttede udviklingsprojektet og støtter nu, på baggrund af en projektansøgning fra de tre kommuner (Bilag 2) afprøvningen af tilbuddet i de tre kommuner. Socialt Udviklingscenter SUS skal understøtte gennemførelsen og evaluere projektet. Til det brug er der udarbejdet et evalueringsdesign (Bilag 3).

Projektet gennemføres af på baggrund af en samarbejdsaftale mellem Frederiksberg Kommune og Socialt Udviklingscenter SUS der er bevillingsansvarlig overfor Det Obelske Familiefond (Bilag 4).

Projektet gennemføres i 2018 og afsluttes ultimo 2019.

Økonomi

Sundhedstjenesten meddeles udgiftsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019 i alt 390 t.kroner. og indtægtsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019 i alt 390 t.kroner.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 77:

Børne- og Ungeområdet indstiller, at Sundheds- og Forebyggelsesudvalget meddeler:

1. Sundhedstjenesten udgiftsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.
2. Sundhedstjenesten indtægtsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.

Børne- og Ungeområdet indstiller, at Børneudvalget tager sagen til orientering.

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 34:

Børne- og Ungeområdet indstiller, at Sundheds- og Forebyggelsesudvalget meddeler:

1. Sundhedstjenesten udgiftsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.
2. Sundhedstjenesten indtægtsbevilling på 215 t.kroner i 2018 og 175 t.kroner i 2019, i alt 390 t.kroner.

Børne- og Ungeområdet indstiller, at Børneudvalget tager sagen til orientering.

Bilag

Bilag 1 - Bedre inddragelse af fædre i sårbare småbørnsfamilier

Bilag 2 - Projektansøgning - Fædre på forkant

Bilag 3 - Research til evalueringsdesign af projekt Fædre på forkant

Bilag 4 - Samarbejdaftale

Bilag 5 - Bevilling Fondsbidrag til projektet Fædre på forkant

Punkt 201: Resultat af tilbudsindhentning for ortopædkirurgisk genoptræning

88.08.00-G01-1-16

Resume

I forbindelse med Budget 2016 blev det besluttet, at der skulle fremlægges et oplæg, der kunne danne afsæt for en nærmere beslutning vedrørende konkurrenceudsættelsen af henholdsvis området for hjemmesygepleje, ambulant genoptræning og døgnbehandling af stof- og alkoholmisbrug. Kommunalbestyrelsen besluttede den 23. maj 2016 (sag nr. 150), at der udarbejdes konkret forslag til udbud af genoptræning indenfor det ortopædkirurgiske område. Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. januar 2018 (sag nr. 12) udbudsmaterialet for tilbudsindhentning af ortopædkirurgisk genoptræning.

Med denne sag redegøres for resultatet af tilbudsindhentningen, samt perspektiver og fremadrettede anbefalinger i forhold til udbud på ældre- og omsorgsområdet.

Beslutning

Magistraten tilbagesendte sagen til Ældre- og Omsorgsudvalget.

Indstilling

Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller, at

1. det tages til efterretning, at tilbudsindhentning af ortopædkirurgisk genoptræning er blevet annulleret,
2. de konkret indhøstede erfaringer medtages ved fremadrettede anbefalinger for udbud under Ældre- og Omsorgsudvalget, samt
3. udbudsgevinsten indarbejdes i Ambulant genoptræning og Rehabiliterings budget for 2018 ved 2.FR.18.

Balder Mørk Andersen stemte imod pkt. 3. og bemærkede at der efter hans opfattelse var tale om en servicereduktion og ikke en udbudsgevinst.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ældre- og Omsorgsudvalget drøftede d. 7 maj 2018 sag vedr. resultat af tilbudsindhentning for ortopædkirurgisk genoptræning og udsatte sagen på baggrund af spørgsmål vedr. økonomi, timeberegning mv. Disse forhold er nu præciseret i økonomiafsnittet. Nedenfor følger den oprindelige sagsfremstilling.

Oprindelig sagsfremstilling 7. maj 2018:

Frederiksberg Kommune ser konkurrenceudsættelse og samarbejde med private aktører om kommunale opgaver som et vigtigt værktøj til at udvikle, nytænke og effektivisere den kommunale drift uden, at det påvirker serviceniveauet overfor borgerne. Frederiksberg Kommune ønsker at afprøve nye samarbejdsformer og styrke samarbejdet mellem kommunale og private leverandører med en politisk fastlagt målsætning om at opnå en IKU (indikator for konkurrenceudsættelse) på 33 % i år 2020 (Budget 2016, 17 og 18).

Frederiksberg Kommune arbejder derfor strategisk og ambitiøst for at indfri denne målsætning med udgangspunkt i den årlige revidering af Udbudsplanen, og har her bl.a. fokus på at afprøve nye driftsformer på de forskellige forvaltningsområder, herunder også ældre-, omsorgs- og socialområderne.

I forbindelse med Budget 2016 vedtog Kommunalbestyrelsen at gennemføre en vurdering af potentialet ved udbud af henholdsvis hjemmesygepleje, ambulant genoptræning og ydelser vedrørende stof- og alkoholmisbrug. I den forbindelse blev forskellige scenarier analyseret, herunder hvordan enten hele eller afgrænsede dele af de tre områder kunne konkurrenceudsættes.

Analyserne for ambulant genoptræning blev forelagt for Sundheds- og Omsorgsudvalget den 25. april 2016 (sag nr. 40), Magistraten den 2. maj 2016 (sag nr. 176) og Kommunalbestyrelsen den 23. maj 2016 (sag nr. 150). Kommunalbestyrelsen besluttede hér, at der udarbejdes konkrete forslag til udbud af en afgrænsning af området med henblik på udbud af genoptræningen indenfor det ortopædkirurgiske område.

Sundheds- og Omsorgsudvalget og Magistraten godkendte den 31. oktober 2016 (sag nr. 94) og den 7. november 2016 (sag nr. 407), at forvaltningen påbegyndte arbejdet med at forberede udbud af genoptræning indenfor det

ortopædkirurgiske område. Det blev ligeledes besluttet, at der skulle udarbejdes et kontrolbud, hvor Frederiksberg Ambulant genoptræning og Rehabilitering selv fik mulighed for at afgive et bud på opgaven. Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. januar 2018 (sag nr. 12) udbudsmaterialet for tilbudsindhentning af ortopædkirurgisk genoptræning.

Denne sag redegør for tilbudsindhentningens resultat. Derudover gøres der status for forløbet bag udbuddet med fokus på perspektiver og fremadrettede anbefalinger i forhold til udbud på ældre- og omsorgsområdet.

Det bemærkes, at resultatet for og erfaringerne med konkurrenceudsættelse af døgnbehandling for misbrug af alkohol, hash, stof og opiatier område forelægges Socialudvalget den 7. maj 2018.

Udbud af ortopædkirurgisk genoptræning annulleres

Ved fristen for afgivelse af tilbud på opgaven den 12. marts 2018 var der alene modtaget et kontrolbud fra Ambulant genoptræning og Rehabilitering, mens ingen eksterne tilbudsgivere havde afgivet tilbud.

Det betyder, at opgaven fastholdes i kommunalt regi, mens selve tilbudsindhentningen i øvrigt annulleres. Ældre- og Omsorgsudvalget fik en mundtlig meddelelse om dette den 12. marts 2018.

Ambulant genoptræning og Rehabilitering fastholder således opgavevaretagelsen, og forpligtiges til at levere til den i kontrolbuddet angivne kvalitet og inden for den økonomiske ramme, der fremgår af det samlede pristilbud i kontrolbuddet.

Ledelsen på Frederiksberg Ambulant Genoptræning og Rehabilitering har den 14. marts 2018 orienteret sine medarbejdere om annulleringen af tilbudsindhentningen. Såfremt en privat leverandør havde vundet, ville der være sket en virksomhedsoverdragelse af to medarbejdere fra Ambulant genoptræning og Rehabilitering til den private leverandør. Disse to medarbejdere fortsætter imidlertid nu på uændrede vilkår i kommunalt regi.

Proces

Det er forvaltningens vurdering, at udbudsprocessen har været god – men også meget tidskrævende. Der har været en god og åben dialog med markedet, hvor de private leverandører har været inddraget i videst muligt omfang gennem hele processen.

Indledningsvist blev der afholdt en markedsdialog, hvor seks private fysioterapiklinikker fra lokalområdet blev inviteret til en dialog om det kommende udbud af genoptræning indenfor det ortopædkirurgiske område. Desuden har kommunen været i kontakt med flere andre kommuner, der har erfaring med udbud på genoptræningsområdet. Markedsdialogen viste imidlertid, at alle leverandører anbefalede en yderligere afgrænsning af det udbudte område med et ønske om, at udbuddet ikke omfattede de komplekse borgerforløb, hvor der stilles krav til et omfattende samarbejde og koordination på tværs omkring borgeren.

På den baggrund blev det besluttet, at den bedste løsning ville være at udbyde de tre ortopædkirurgiske delspecialer: Skuldre, knæ (unge borgere) og ankler.

På baggrund af markedsdialogen valgte kommunen at invitere tre private leverandører til at byde på opgaven.

I forbindelse med tilbudsprocessen har leverandørerne deltaget i et informations- og spørgemøde med forvaltningen. Formålet med mødet var at skabe forståelse for tilbudsindhentningsmaterialet således, at leverandørerne havde de bedste forudsætninger for at afgive et kvalificeret tilbud.

Eftersom Ambulant genoptræning og Rehabilitering har afgivet et kontrolbud på opgaven, har de deltaget på samme møder og haft samme vilkår i udbudsprocessen som de private leverandører.

Ambulant genoptræning og Rehabiliterings kontrolbud er afgivet i henhold til gældende lovgivning for afgivelse af kontrolbud. Det sikrer, at kommunale leverandørers tilbud afspejler de samlede langsigtede omkostninger for at løfte opgaven. Kontrolbuddet er afgivet i samarbejde med Ernst & Young.

Evaluerings af kontrolbud

Tilbuddet vurderes som konditionelt, tilbudsgiver har leveret den ønskede dokumentation, tilbudsgiver er ikke omfattet af obligatoriske udelukkelsesgrunde i henhold til Udbudsloven og der er i tilbuddet ikke taget forbehold for dele af udbudsmaterialet.

Der er endvidere foretaget en vurdering af tilbuddet ud fra de opstillede tildelingskriterier. Her vægter kvalitet 40 % og pris 60 % og der er anvendt en karakterskala fra 0-10 point.

Tilbuddets kvalitet vurderes som meget god og tilbuddet er givet karakteren 8 for kvalitet. Der er endvidere givet karakteren 10 for økonomi. Den samlede karakter er 9,2 point.

Kontrolbuddet ligger under de faktiske omkostninger ved at løse opgaven før gennemførelsen af udbuddet. Der henvises til økonomiafsnittet ift. budgeteffekt.

Årsag til manglende afgivelse af tilbud og fremadrettede perspektiver

De private leverandører har i processen givet udtryk for følgende forhold:

- Det forhold, at tilbudsindhentningen har været omfattet af en virksomhedsoverdragelse af to medarbejdere, har i udbudsprocessen betydet, at der har været rejst mange spørgsmål fra de tre private leverandører. Leverandørerne har udtrykt bekymring for, hvorvidt medarbejderne havde de rette faglige kvalifikationer, samt hvorvidt de ville passe ind i deres respektive virksomheder.

Udvælgelsen af de to medarbejdere er sket ud fra en faglig vurdering. Det kan oplyses, at de to medarbejdere til dagligt primært varetager opgaver indenfor de tre omfattede delspecialer; skuldre, knæ (unge borgere) og ankler for Ambulant genoptræning og Rehabilitering.

- Et genoptræningsforløb er ofte en kompleks opgave, da mange aktører omkring borgeren skal inddrages. Leverandørerne udtrykte bekymring for, at samarbejdet med andre aktører kan være en udfordring, eftersom de ikke på samme måde, som kommunen selv, er vant til at navigere i et sådant felt.
- Kommunen har i udbudsmaterialet stillet krav om, at leverandøren skal have en rehabiliterende tilgang til borgeren. Denne tilgang er i dag forankret i Ambulant genoptræning og Rehabilitering, men de private leverandører er ikke vant til at arbejde ud fra denne logik. Markedsdialogen viste generelt, at Frederiksberg Kommune er langt fremme i forhold til at arbejde efter den rehabiliterende indsats omkring borgeren i sammenligning med de andre adspurgte kommuner samt de private leverandører.
- Når en borger skal starte et genoptræningsforløb, sker det med udgangspunkt i en genoptræningsplan. Denne fremsendes af hospitalet. De private leverandører har ikke erfaring med denne praksis. En overgang hertil vil derfor kræve et andet administrativt set-up og et stort samarbejde med regionen. I forlængelse heraf vurderes dokumentationskravet også at være væsentligt større end de private leverandører i dag har erfaring med.

Der ligger et grundigt forberedende arbejde bag udbudsprocessen, med en direkte involvering af markedet og indhentning af erfaringer fra andre kommuner.

Overordnet har området imidlertid ikke været kommercielt interessant for tilbudsgiverne, hvor en væsentlig faktor særligt skyldes udbuddets begrænsede volumen. Det anbefales derfor, at der fremadrettet sigtes mod et større volumen (herunder effektiviseringspotentiale), som minimum står mål med udbudsprocessens transaktionsomkostninger (interne og eksterne).

Det anbefales, at det fremadrettet i højere grad forsøges at udbyde større sammenhængende opgaver og enheder. Det vil dels kunne sikre, at omkostningerne til gennemførelse af udbudsforretninger står bedre mål med effekterne - og samtidig sikre, at der kan opbygges sammenhængende faglige miljøer hos de private aktører, der byder ind for at etablere sig i Frederiksberg Kommune.

For borgere og kommuner vil større private leverandører også lette koordinering og samarbejde i det daglige, da mange koordineringsopgaver vil kunne varetages inhouse hos den private leverandør.

Et særligt opmærksomhedspunkt er dog, at der særligt for nogle områder er krav om, at leverandøren koordinerer indsatsen omkring borgeren med andre samarbejdspartnere og aktører (eksempelvis hjemmeplejen, fastholdelseskonsulenten, praktiserende læger, etc.) for at sikre et velfungerende og smidigt samarbejde og koordination omkring borgeren. Særligt ift. gruppen af borgere med komplekse forløb, der har mere end én diagnose eller problematik,

og hvor det kræves, at der iværksættes en bred rehabiliterende indsats. Her vil der også være et krav om, at der indarbejdes en incitamentsstruktur, der både tilgodeser kommunen og den private leverandør.

Udbud af ortopædkirurgisk genoptræning har været et meget tidskrævende forløb, både ift. den tid og de ressourcer, der er anvendt af forvaltningen og den tilknyttede institution i den forberedende fase, i udarbejdelsen af materialet samt i selve gennemførelsen af udbuddet. Dertil kommer de ressourcer private leverandører har afsat til markedsdialog og udbudsproces. Der har været et forholdsvist stort tidsforbrug, særligt da der er tale om førstegangsudbud, hvilket stiller særlige krav til blandt andet afgrænsning af opgaven og udformningen af udbudsmateriale, herunder beskrivelse af krav og kvalitet. Dertil kommer tids- og ressourceforbrug ifm. afgivelse af kontrolbud.

Det bemærkes, at det allerede er en integreret del af arbejdet for medarbejdere i Frederiksberg Kommunes institutioner og forvaltningen løbende arbejder med effektiviseringsmuligheder, kvalitetsforbedring, idégenerering, herunder samarbejde med private leverandører – og at en del af dette arbejde er foregået i regi af udbudsprocesserne. Det vurderes dog, at tidsforbruget i den konkrete sag ikke står mål med den økonomiske effekt og de erfaringer, der er indhøstet.

Endelig er det vigtigt, at et udbud ikke utilsigtet hindrer nye initiativer og udviklingstiltag på et område. Et grundvilkår for Ældre- og Omsorgsområdet er, at der stilles store krav til at nytænke og effektivisere den kommunale drift til gavn for borgerne, hvorfor der skal være mulighed for at afprøve nye løsninger. Det anbefales derfor, at der fremadrettet i forhold til konkrete opgaver foretages en samlet afvejning af sammenhænge og udviklingsinitiativer, når det skal vurderes, hvorvidt et område samlet set er 'udbudsegnet'.

Sammenfatning

Frederiksberg Kommune følger løbende udviklingen på de udbudte opgaver på Ældre- og Omsorgsudvalgets område, ligesom der i det daglige opleves et tillidsfuldt og godt samarbejde med kommunens private leverandører. Sundheds- og Omsorgsudvalget blev den 18. september 2017 (sag nr. 91) orienteret om udviklingen af udbudte og udliciterede velfærdsydelser på udvalgets området ift. blandt andet pris og kvalitet.

Her fremgår det blandt andet, at Frederiksberg Kommune generelt har opnået effektiviseringer ved såvel udbud som genudbud af udbudte og/eller udliciterede opgaver på Sundheds- og Omsorgsområdet, ligesom borgerne modtager den hjælp de er berettiget til og generelt er tilfredse med kvaliteten. Frederiksberg Kommune har således over de seneste 10 år generelt opnået gode erfaringer med udbud indenfor fritvalgsområdet (bl.a. hjemmeplejen) samt også udbud af driften af to plejecentre.

For at fastholde de besluttede måltal om at opnå en IKU (indikator for konkurrenceudsættelse) på 33 % i år 2020 skal der indgå nye opgaver i handleplanen. Derfor arbejder Frederiksberg Kommune ambitiøst og strategisk for at indfri denne målsætning, hvilket nærværende sag bidrager til at understøtte.

I dette perspektiv anbefales det, at Frederiksberg Kommune i planlægningen af kommende udbud på Ældre- og Omsorgsudvalgets område medtager erfaringerne fra blandt andet udbud af ortopædkirurgisk genoptræning samt tidligere gode erfaringer fra udbudte og udliciterede velfærdsydelser på udvalgets område.

Økonomi

Udbuddet af genoptræning er blevet annulleret og den del af Ambulant genoptræning og Rehabilitering, der var sendt i udbud, fortsætter som hidtil med rammestyring. Til brug for udbudsprocessen er der blevet foretaget en teknisk beregning i regi af et kontrolbud af områdets effektiviseringspotentiale. Kontrolbuddet er udarbejdet i samarbejde med Ernst & Young og følger retningslinjerne i gældende Vejledning til udarbejdelse af kontrolbud.

På den baggrund og afledt af dette er der i forhold til det samlede genoptræningsområde afdækket et effektiviseringspotentiale på cirka 111.000 kr. i helårsvirkning. Isoleret set ift. de oprindelige, nu annullerede, udbudte opgaver er dette beløb væsentligt mindre. Hvis denne samlede effekt skulle realiseres kun ved de udbudte opgaver svarer det til timerreduktioner på 1 time i 2019 og yderligere ½ time i 2020 og frem.

Konkurrenceudsættelsesgevinsten på 111.000 kr. indarbejdes i Ambulant genoptræning og Rehabiliterings budget for 2018 og frem. I 2018 beregnes effekten til 73.811 kr. idet udbuddet ikrafttrædelses dato var 1. maj., svarende til 8/12.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Ældre- og Omsorgsudvalget den 7. maj 2018 og den 28. maj 2018.

Magistraten den 4. juni 2018.

Historik

Ældre- og Omsorgsudvalget besluttede på mødet den 7. maj 2018, pkt. 46:

Ældre- og Omsorgsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 57:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og Serviceområdet indstiller, at

1. det tages til orientering, at tilbudsindhentning af ortopædkirurgisk genoptræning er blevet annulleret,
2. de indhøstede erfaringer medtages ved fremadrettede anbefalinger for udbud på Ældre- og Omsorgsudvalget, samt
3. udbudsgevinsten indarbejdes i Ambulant genoptræning og Rehabiliterings budget for 2018 ved 2.FR.18.

Punkt 202: Ansøgning om brug af den udvidede udfordringsret for tandplejens virksomhed

29.15.00-G01-4-18

Resume

Den 7. maj 2015 indgik et bredt flertal i Folketinget en aftale om tilrettelæggelsen af fremtidens tilsyn med sundhedspersoner og det generelle tilsyn i sundhedsvæsenet og som efterfølgende er udmøntet i en række ændringer af sundhedsloven, senest lovebekendtgørelse 191 af 28. februar 2018. For Frederiksberg Kommunes tandpleje udfordrer en række af ændringerne i Sundhedsloven og tilhørende bekendtgørelser, tandplejens høje effektivitet og brugertilfredshed. Der vil være behov for en omlægning af en række af Tandplejens nuværende rutiner og arbejdsgange. Sagen indeholder forslag til ansøgning om brug af udfordringsretten, med henblik på at opretholde tandplejens høje effektivitet og brugertilfredshed. Der henvises til Aftale om kommunernes økonomi for 2018, hvor Regeringen og KL er enige om at genindføre og udvide udfordringsretten, således at den også omfatter forslag, der kræver lovændringer.

Beslutning

Magistraten og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget indstiller

at Sundheds- og Ældreministeriet inden for rammerne af den udvidede udfordringsret ansøges om:

1. Dispensation fra § 3 i Bekendtgørelse 562 af 30. maj 2017 udstedt i medfør af Sundhedslovens § 17 om, behandlinger der kan udføres uden samtykke, så de udvides med almindelige røntgenundersøgelser, fluorpensling og fissurforsøgning
2. Dispensation fra § 4 stk. 3 i Bekendtgørelse 562 af 30. maj 2017 udstedt i medfør af Sundhedslovens § 17 om, at Tandplejen skriftligt skal meddele forældremyndighedshaveren oplysning om tid og sted for undersøgelse
3. Dispensation fra § 49 i Lovbekendtgørelse 990 af 18. august 2017 således, at tandplejere med relevant uddannelse, kan gennemføre fluorbehandling samt fissurforsøgning over initialcaries
4. Dispensation fra punkt 3.2.3 i Vejledning 9808 af 13. december 2013, således at identifikation af patienten kan ske af behandlende sundhedsperson og lærer/pædagog i forening

Undervisningsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget indstiller

at Sundheds- og Ældreministeriet inden for rammerne af den udvidede udfordringsret ansøges om:

1. Dispensation fra § 3 i Bekendtgørelse 562 af 30. maj 2017 udstedt i medfør af Sundhedslovens § 17 om, behandlinger der kan udføres uden samtykke, så de udvides med almindelige røntgenundersøgelser, fluorpensling og fissurforsøgning
2. Dispensation fra § 4 stk. 3 i Bekendtgørelse 562 af 30. maj 2017 udstedt i medfør af Sundhedslovens § 17 om, at Tandplejen skriftligt skal meddele forældremyndighedshaveren oplysning om tid og sted for undersøgelse
3. Dispensation fra § 49 i Lovbekendtgørelse 990 af 18. august 2017 således, at tandplejere med relevant uddannelse, kan gennemføre fluorbehandling samt fissurforsøgning over initialcaries
4. Dispensation fra punkt 3.2.3 i Vejledning 9808 af 13. december 2013, således at identifikation af patienten kan ske af behandlende sundhedsperson og lærer/pædagog i forening

Undervisningsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Etableringen af Styrelsen for Patientsikkerhed og de seneste ændringer i sundhedsloven betyder, at den effektivitet og høje brugertilfredshed som i mange år har kendetegnet tandplejen på Frederiksberg er udfordret. Undervisningsudvalget fik en orientering herom i mødet den 30. april 2018 (Sag 80) som efterfølgende er behandlet i Sundheds- og Forebyggelsesudvalget. Ændringerne udfordrer særligt tandplejen på fire områder:

1. Tandplejen kan ikke længere hente børn i skolen, fordi ny lovgivning kræver at forældremyndighedsindehaveren skal kende tid og sted for behandlingen ("Henteprincip" vs. "Indkaldelsesprincip"). Her er endvidere en særlig udfordring i forhold til de svageste familier, hvor manglende samtykke og udeblivelser er hyppigere, ikke fordi familien bevidst fravælger tandplejen, men alene begrundet i familiesituationen.
2. Tandplejens forbyggende undersøgelser kan ikke længere gennemføres i samme omfang som hidtil, fordi optagelse af røntgenbilleder, fluoroprensning eller lakering af tænder (Fissurforsøg) der af forældremyndighedsindehaverne opleves som en del af en almindelig undersøgelsen ikke længere må foretages uden konkret samtykke
3. Identifikation af barnet/den unge, som hidtil er foretaget af den behandlende sundhedsperson i samarbejde med læreren ud fra klasselister (barnets fulde navn og klasse) eller i samarbejde med en pædagog med kendskab til barnet (børnehave), fremover som udgangspunkt skal ske ved medvirken af sundhedsfaglig person med personligt, sikkert kendskab til barnet eller tilstedeværende pårørende. Som alternativ nævnes at barnet kan medbringe sygesikringskort eller billede legitimation. Identifikation af barnet/den unge, som hidtil er foretaget af den behandlende sundhedsperson i samarbejde med læreren, skal fremover som udgangspunkt ske ved medvirken af to uafhængige sundhedsfaglige personer

Konsekvenserne for tandplejen forventes, på baggrund af erfaringstal fra andre kommuner, at udeblivelserne vokser fra de nuværende 4 procent til omkring 16 procent. Det betyder, at der i en række tilfælde vil stå tandlæger/tandplejer klar til at gennemføre undersøgelser og behandlinger, men hvor patienten er udeblevet, og der ikke kan indkaldes andre i stedet. Det betyder, at tandlæger på Frederiksberg Kommune som behandler 2.641 børn på årsbasis, må forventes at skulle nærme sig det tilsvarende tal i omkringliggende kommuner på omkring 1.790 børn på årsbasis. Med uændret kapacitet vil det nuværende interval mellem undersøgelser forøges fra 14 måneder til omkring 18 måneder, hvilket for aldersgruppen af skolebørn kan have alvorlige konsekvenser for tandsundheden, hvor andelen af cariesfrie på Frederiksberg ligger markant under landsgennemsnittet. Skal det nuværende serviceniveau fastholdes, kræver det en udbygning af tandplejens fysiske kapacitet og en markant forøgelse af de årlige driftsudgifter.

Skal det nuværende interval fastholdes, kræver det en udvidelse af tandplejen med tre behandlingspladser med tilhørende personale. Særsomt sag herom forelægges.

Rammer for udfordringsretten

Som led i Regeringens Sammenhængsreform genindførte Regeringen og Kommunernes Landsforening i Aftale om kommunernes økonomi 2018 en udvidet udfordringsret. Formålet med udfordringsretten er, at medvirke til at afskaffe proceskrav, dokumentation mv. og fastholde fokus på resultater, skabe rum til god ledelse og større frihed i opgaveløsningen.

Der kan som udgangspunkt etableres forsøg eller laves generelle regelændringer med mindre afgørende hensyn taler her imod. Herunder må forslag ikke være i strid med grundloven eller EU-regler, give kommunen økonomiske fordele på bekostning af andre eller bryde med borgernes retssikkerhed. Tilsvarende vil forslag, der strider mod væsentlige politiske hensyn, efter konkret vurdering kunne afvises.

Ansøgninger om fritagelse fra statslige regler kan både imødekommes ved generelle regelændringer, iværksættelse af forsøg efter eksisterende forsøgsbestemmelser og ved at vedtage særskilte forsøgshjemler.

Såfremt der gives afslag, anfører ressortministeriet hvilke årsager, der ligger til grund herfor. Hvis der er givet tilladelse til lignende forsøg, bør ministeriet endvidere gøre opmærksom på det. Ressortministerierne skal vejlede om mulighederne inden for de gældende regler og eventuelle alternative veje til at opnå det ønskede.

Ressortministerierne vil behandle ansøgninger inden otte uger, som regnes fra, at forslaget er tilstrækkeligt oplyst. Såfremt ansøgningen imødekommes, vil den efterfølgende tidshorisont variere alt efter, hvordan imødekommelse sker. Der vil således gå længere tid, førend forsøget kan igangsættes, hvis forsøget kræver særskilt forsøgshjemmel fra Folketinget.

Udfordringsretten er planlagt til at løbe indtil udgangen af 2021. I forhold til de forsøg, der bliver iværksat, vil der senest på dette tidspunkt på baggrund af evalueringerne skulle tages stilling til, hvilke forsøg der skal udbredes.

Ansøgning om brug af udfordringsretten

Børne- og Ungeområdet indstiller, at der ansøges om dispensation fra statslige regler på fire områder der beskrives nærmere nedenfor.

Dispensation fra § 3 i Bekendtgørelse 562

Med hjemmel i "Bekendtgørelse om samtykke til behandling af børn og unge ved den kommunale tandpleje og sundhedsplejerske" kan tandplejen med udtrykkeligt generelt samtykke fra forældremyndighedens indehaver gennemføre

fluorbehandlinger og røntgenundersøgelser, medens tandplejen uden samtykke kan indkalde børn i klassen til undersøgelse, foretage undersøgelser uden brug af røntgen, give mundhygiejneinstruktion og foretage afpudsning og tandrensning. Konstatere tandplejen i forbindelse med undersøgelsen, at der er behov for fluorbehandling af begyndende eller lettere cariesangreb eller at der er behov for et røntgenbillede for at kunne stille korrekt diagnose samt vurdere eventuelle videregående behandlingsbehov, indebærer bekendtgørelsen, at der fremover skal indkaldes til en ny undersøgelse på et nyt tidspunkt, med særskilt samtykke, såfremt der ikke ved skolestart er givet udtrykkeligt generelt samtykke. Tandplejen oplever, at forældremyndighedsindehaverne omfatter både fluorbehandling, fissurbehandling og røntgen som en helt integreret del af en almindelig forebyggende tandundersøgelse i den kommunale skoletandpleje og nye indkaldelser og indhentelse af samtykke som helt unødvendigt bureaukrati. Tidsforbruget til en ekstra undersøgelse på et nyt tidspunkt og indhentelse af samtykke, vil betyde et markant ressourcetræk som går fra kerneydelsen.

Dispensation fra § 4 stk. 3 i Bekendtgørelse 562

I henhold til "Bekendtgørelse om samtykke til behandling af børn og unge ved den kommunale tandpleje og sundhedsplejerske" § 4 stk. 3. skal forældrene fremover have meddelelse om tid og sted for undersøgelser og behandling af børn og unge ved den kommunale tandpleje, i det følgende kaldet "Indkaldelsesprincippet".

Hidtil har Frederiksberg Kommune, til forældrenes store tilfredshed, anvendt et "Henteprincip" hvor børnene hentes i klasserne. Skolerne har en meget dynamisk hverdag, hvor elevfravær som følge af sygdom, prøver, brobygningsforløb, erhvervspraktik, nationale test, lejrskoler, idrætsdage, temauger o.m.a. betyder, at planlagte undersøgelser let kan kollidere med skolens kerneydelse. "Henteprincippet" har givet mulighed for, at hvis eksempelvis 5.a. har taget imod en pludselig opstået mulighed, så har tandplejen i stedet kunne hente de elever fra 5.b. der måtte have et behov.

Tidligere har Tandplejen i Frederiksberg kun haft udeblivelser, hvor der står en tandlæge/tandplejer klar, men eleven er fraværende, på cirka fire procent. Den decentrale klinikstruktur understøtter det meget lave udeblivelsestal. Til sammenligning ligger udeblivelsestallet for kommuner der anvender "Indkaldelsesprincippet", f.eks. fordi deres klinikstruktur ikke understøtter "Henteprincippet" på 16 til 20 procent.

Bekendtgørelsens krav om, at forældremyndighedsindehaveren skal kende tid og sted for undersøgelsen vil betyde et markant ressourcetræk der går fra kerneydelsen. Samtidig oplever tandplejen ikke, hvilket understøttes af brugertilfredshedsundersøgelsen, at forældremyndighedsindehaverne efterspørger dette, i forbindelse med tandundersøgelser.

Dispensation fra § 49 i Lovbekendtgørelse 990 af 18. august 2017

Bekendtgørelse af lov om autorisation af sundhedspersoner og om sundhedsfaglig virksomhed, fastlægger i Kapitel 11, at visse behandlinger kun kan udføres af autoriserede tandlæger. Det betyder at tandplejere, der har gennemført relevant uddannelse ikke længere må udføre fluorbehandling og fissurforsøg over initialcaries.

Tandplejen oplever, at forældremyndighedsindehaverne opfatter behandlingerne som mindre vidtgående behandlinger som er en integreret del af den almindelige tandpleje. Forældremyndighedsindehaverenes vurdering reflekteres da også i Sundhedsstyrelsen brev af 18. september 1998, hvor "*mindre behandlinger af klar rutinemæssig karakter (Undersøgelse, tandrensning, lokalbedøvelse, enkeltfyldninger og lignende)*" anføres som tandlægeydelser som forældremyndighedsindehaverne forventer at den kommunale tandpleje udfører når de fagligt vurderes nødvendige i forlængelse af en undersøgelse. Tandplejen oplever ikke at denne mangeårige praksis har givet anledning til problemer, men at særskilt indkaldelse og indhentelse af informeret samtykke i forbindelse med fissurforsøg over initial caries og indhentelse af generelt samtykke og delegering af opgaver i forbindelse med fluorbehandling over initial caries, af forældremyndighedsindehaverne opleves som unødvendigt bureaukrati.

Lovbekendtgørelsens kapitel 3 indeholder bestemmelser om fratagelse af autorisation, som er personligt knyttet til den enkelte tandlæge. Hensynet til medarbejderne tilsiger derfor, at der skabes størst mulig klarhed over retstilstanden omkring mindre vidtgående behandlinger der gennemføres som led i den kommunale tandpleje.

Bekendtgørelsens regler om at almindeligt forekommende behandlinger som hidtil er udført af tandplejere med relevant erfaring og uddannelse vil betyde et markant ressourcetræk der går fra kerneydelsen.

Dispensation fra punkt 3.2.3 i Vejledning 9808 af 13. december 2013

Bekendtgørelsen pålægger sundhedspersonale at kontrollere patientidentiteten for børn og unge der skal behandles i den kommunale tandplejen. I Sundhedsvæsenet sker det som udgangspunkt ved fremvisning af sundhedskort suppleret med en række i bekendtgørelsen beskrevne kontrolspørgsmål. Oplysningerne skal verificeres af en sundhedsperson med personligt, sikkert kendskab til barnet eller af tilstedeværende pårørende. Det kan være tandlæge eller tandplejer, da klinikassistenten ikke arbejder på autorisation.

I praksis sker identifikationen i dag ved, at den tilstedeværende sundhedsperson (tandlæge eller tandplejer) i samspil med klinikassistenten og læreren i klassen, identificerer patienten (eleven), ud fra fulde navn og klasse . Som udgangspunkt medbringer eleverne ikke sundhedskort i skolen. Sundhedspersonen foretager supplerende kontrol ved at sammenholde registreringer om tandsættet i tandplejens system med det faktisk observerede.

Tandplejen har ikke foretaget fejlbehandlinger på grund af vanskeligheder ved identifikation. Bekendtgørelsens krav om, som gør, at tandplejens sundhedsfaglige person ikke kan identificere patienten vil indebære et markant ressourcetræk, der går fra kerneydelsen,

Tandplejen har ikke foretaget fejlbehandlinger på grund af vanskeligheder ved identifikation.

Bekendtgørelsens krav om, som gør, at tandplejens sundhedsfaglige person ikke kan identificere patienten vil indebære et markant ressourcetræk, der går fra kerneydelsen,

Frederiksberg Kommune er indstillet på, i samarbejde med Sundheds- og Ældreministeriet at finde løsninger, således at brugen af udfordringsretten tilgodeser de politiske hensyn som et bredt flertal i Folketinget i 2015 indgik aftale om.

Økonomi

Sagen har ikke selvstændigt økonomiske konsekvenser. Imødekommen af ansøgningen vil have afgørende betydning for, at tandplejen kan fastholde den høje effektivitet og brugertilfredshed.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Sundhed og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget. Magistraten den 4. juni 2018 og Kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 99:

Børne- og Ungeområdet indstiller til Sundheds- og forebyggelsesudvalget

at Sundheds- og Ældreministeriet inden for rammerne af den udvidede udfordringsret ansøges om:

1. Dispensation fra § 3 i Bekendtgørelse 562 af 30. maj 2017 udstedt i medfør af Sundhedslovens § 17 om, behandlinger der kan udføres uden samtykke, så de udvides med almindelige røntgenundersøgelser, fluoropnsling og fissurforsøgling
2. Dispensation fra § 4 stk. 3 i Bekendtgørelse 562 af 30. maj 2017 udstedt i medfør af Sundhedslovens § 17 om, at Tandplejen skriftligt skal meddele forældremyndighedshaveren oplysning om tid og sted for undersøgelse
3. Dispensation fra § 49 i Lovbekendtgørelse 990 af 18. august 2017 således, at tandplejere med relevant uddannelse, kan gennemføre fluorbehandling samt fissurforsøgling over initialcaries
4. Dispensation fra punkt 3.2.3 i Vejledning 9808 af 13. december 2013, således at identifikation af patienten kan ske af behandlende sundhedsperson og lærer/pædagog i forening

Børne- og Ungeområdet indstiller til Undervisningsudvalget at sagen tages til orientering

Bilag

Bilag 1 : Information om den udvidede udfordringsret

Bilag 2 : Ansøgningsskema (Udvidet udfordringsret)

Punkt 203: Unge godt på vej 2019-2022

15.20.00-P22-1-18

Resume

Målgruppeplanen for uddannelse og beskæftigelse til unge på Frederiksberg, *Unge godt på vej*, er en fire-årig plan. Planen revideres årligt med henblik på at sætte retningen for kommunens ungeindsats samt beskrive indsatsområder og prioriteringer.

Beslutning

Magistraten og Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget indstiller at en nærmere prioritering af fastholdelseskonsulent og fritidsjobformidling efter 2018 udsættes til budget 2019-processen.

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget

1. godkendte planen, samt
2. godkendte processen for opfølgning på de nedenstående punkter fra fællesmødet med Undervisningsudvalget den 7. maj 2018.

Indstilling

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget indstiller at en nærmere prioritering af fastholdelseskonsulent og fritidsjobformidling efter 2018 udsættes til budget 2019-processen.

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget

1. godkendte planen, samt
2. godkendte processen for opfølgning på de nedenstående punkter fra fællesmødet med Undervisningsudvalget den 7. maj 2018.

Sagsfremstilling

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget behandlede på udvalgsrådet den 30. april 2018 udkast til målgruppeplanen *Unge godt på vej 2019-2022*. Udvalget besluttede på mødet at invitere Undervisningsudvalget til et fællesmøde den 7. maj 2018 med afsæt i den årlige revision af planen forud for fornyet drøftelse af *Unge godt på vej* samt at forslag til den endelige plan forelægges til godkendelse den 28. maj 2018. Med denne sag fremlægges opsamlingen fra drøftelserne på Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets møde og drøftelserne fra fællesmødet samt forslag til, hvordan der med *Unge godt på vej* kan arbejdes med denne opsamling.

På fællesmødet blev der efterspurgt et møde om unge for Kommunalbestyrelsen i Håndbiblioteket i efteråret 2018. Der vil ved den lejlighed blive gjort status på det igangværende analysearbejde på ungeområdet (kort status er gjort i *Unge godt på vej*).

Der foreslås følgende opfølgning på inputtene fra Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets drøftelse 30. april og fællesmødet 7. maj:

Input

Konkrete indsatser, der understøtter målsætningen om, at 25% får en erhvervsuddannelse

Generelt flere data, fx. antal/størrelsesordener på målgrupper og tiltag

Opfølgning

Følges op ifm møde for Kommunalbestyrelsen i Håndbiblioteket i efteråret 2018

Indgår i den løbende opfølgning og udviklingen af dette arbejde. Se fx seneste Ungeopfølgning fra Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets møde den 27. november 2017, sag 75 og sag dags dato

Mere ambitiøse målsætninger for antal unge på mere end 6 mdr. forsørgelse	Opfølgning i forbindelse med næste års plan. Målsætningen er knyttet sammen med Beskæftigelsesplanen.
Vurdering af konkrete indsatser	Der følges løbende op på konkrete indsatser i vurderingen af hvorvidt indsatsen skal fortsættes, styrkes, udvikles eller afvikles
Uddannelsesdag for alle, inkl. specialskolelever m.fl.	Planlægges nærmere i regi af Skoleafdelingen i dialog med Uddannelsesrådet
Ikke kun skole-rettede tiltag, men også fokus på omgivelserne, herunder sociale forhold, bolig mv.	Understøttes blandt andet af den boligsociale indsats og med initiativer i regi af Mønsterbryderudvalget
Inddrage flere unge/målgrupper i udarbejdelsen af planen og prioriteringen af indsatser	Opfølgning i forbindelse med næste års plan

Der blev desuden efterspurgt en status for fastholdelseskonsulenterne. Dette følges der op på i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget i sag om Ungeopfølgning den 28. maj 2018. Fastholdelseskonsulenterne blev fra 2016 udvidet til to konsulenter hvoraf bevillingen til den ene udløber med udgangen af 2018 som en del af tre initiativer, der blev afsat midler til i budget 2016. Gennem en individuel indsats understøtter fastholdelseskonsulenterne sårbare unge i at gennemføre og/eller fastholde uddannelse og/eller beskæftigelse. Siden august 2015 har 170 unge været i forløb med fastholdelseskonsulenterne.

På fællesmødet blev kort gennemgået en række andre igangværende indsatser under *Unge godt på vej*, herunder Fritidsjobformidling, der understøttes af Mønsterbryderpuljen indtil udgangen af 2018. Med fritidsjobformidling arbejdes der målrettet med formidling af fritidsjobs til børn og unge, som ikke naturligt har adgang til eller forudsætninger for at få et fritidsjob. Fritidsjob øger sandsynligheden for, at unge tager en uddannelse og kommer i beskæftigelse senere i livet med to en halv gang og understøtter således den overordnede strategi om job i fokus. Fra oktober 2017 til april 2018 er 19 unge kommet i fritidsjob.

Vedlagte udkast til planen *Unge godt på vej 2019-2022* (bilag 1), som forelægges til endelig godkendelse, er uændret, dog med enkelte redaktionelle justeringer.

Oprindelig sagstekst fra udvalgets behandling af *xt-decoration: underline;*">Unge godt på vej *xt-decoration: underline;*">2019-2022 fra 30. april 2018

Hovedparten af alle unge på Frederiksberg klarer sig godt - de tager en uddannelse og kommer på arbejdsmarkedet. En mindre gruppe unge har, af mange forskellige grunde, brug for en ekstra indsats for at komme videre i uddannelse og på arbejdsmarkedet.

Ungeindsatsen har gennem de sidste år haft politisk høj prioritet i Frederiksberg Kommune, hvilket afspejles i den strategiske prioritering af ungeindsatsen. Ungeindsatsen tager afsæt i, at alle unge har lyst til at være en del af uddannelsessystemet eller arbejdsmarkedet. De unge ønsker at skabe sig en god tilværelse ved at uddanne sig, arbejde, forsørge sig selv og bidrage til samfundet.

Som overordnet strategi er job i fokus – også når det gælder valg af uddannelse. Det vil sige, at der i ungeindsatsen så vidt muligt skal være en tæt sammenhæng til de kompetencer og professioner som arbejdsmarkedet efterspørger. Det sker dels gennem den virksomhedsrettede indsats og dels i forhold til vejledningen af de unge i forhold til valg af uddannelser, der øger deres muligheder for beskæftigelse.

Ambitionen er, at flest mulige unge skal gennemføre mindst en ungdomsuddannelse, da det i vid udstrækning er en forudsætning for at klare sig godt videre i livet og er et vigtigt skridt på vejen til varig beskæftigelse. Dette beskrives nærmere i udkast til målgruppeplanen *Unge godt på vej* (bilag 1), som er en fire-årig plan for ungeindsatsen på Frederiksberg med udgangspunkt i udfordringerne på Frederiksberg samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets

prioriteringer. Her skitseres de overordnede målsætninger for indsatsen, mulige udviklingsspor og de nuværende indsatser på området.

Frederiksberg Kommune er ambitiøs i forhold til de mål der sættes for ungeindsatsen. Der arbejdes med fire overordnede mål:

1. Færrest mulige unge skal modtage offentlig forsørgelse
2. Antallet af unge med mere end seks måneder på offentlig forsørgelse skal reduceres
3. Alle 25-årige skal have gennemført en uddannelse, være i uddannelse eller være i beskæftigelse (ny national målsætning fra 2019)
4. Antallet af fokuselever/ikke-uddannelsesparate elever, som modtager en offentlig forsørgelsesydelse efter de er fyldt 18 år, skal reduceres

Unge godt på vej revideres årligt og der bliver i maj og november fulgt op på målsætningerne med Ungeopfølgningen (Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, den 27. november 2017, sag 75), ligesom der administrativt følges op løbende. På denne baggrund foretages justeringer af indsatser, udviklingen af nye indsatser og afvikling af indsatser uden effekt med henblik på at sikre en ungeindsats, der bedst understøtter den overordnede strategi om job i fokus.

Som nævnt klarer Frederiksberg sig generelt godt, og målgruppeplanen *Unge godt på vej* indeholder flere udviklingsspor, der skal understøtte en endnu stærkere ungeindsats, så flere unge kommer i uddannelse og beskæftigelse. Siden godkendelse af *Unge godt på vej 2018-2021* på Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets møde den 15. maj 2017 (sag 36), er de beskrevne indsatser blevet implementeret og gennemført, og nye indsatser udviklet.

For at understøtte målsætningerne i *Unge godt på vej* er der en række udviklingspotentialer i ungeindsatsen på Frederiksberg. På baggrund af ovenstående peges der på nedenstående udviklingsspor for en styrket sammenhængende og koordineret ungeindsats:

1. Job i fokus – også i valg af uddannelse
2. En styrkelse af det erhvervsrettede spor gennem øget vejledning og perspektiver for udviklingen af brancherettet 10. klasse i takt med ny lovgivning
3. Styrket indsats for fokuselever
4. Styrket samarbejde og koordinering på tværs af børne- og voksenområdet
5. Styrket samarbejde med eksterne aktører, herunder den boligsociale indsats og uddannelsesinstitutionerne
6. Flere fagområder sammen om unge

Sammenhæng med den nationale udvikling og erfaringerne fra Frederiksberg

Som opfølgning på regeringens ekspertudvalg, har folketinget i oktober 2017 vedtaget aftalen om Bedre veje til uddannelse og job, som bliver fulgt op af lovgivning på ungeområdet, som Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget blev orienteret om den 27. november 2017 (sag 74). Med aftalen er der fokus på en sammenhængende og koordineret ungeindsats med en indgang, en kontaktperson og en plan.

Aftalen matcher principperne for udviklingen af ungeindsatsen i Frederiksberg Kommune, hvor der med etableringen af Ungecentret i 2013 er skabt en helhedsorienteret indsat for unge på tværs af kommunen. Formålet med Ungecentret er at skabe én indgang til kommunen for de unge samt understøtte det tværgående samarbejde. Det betyder, at flere af de enheder, som arbejder med unge, er samlet under samme tag, herunder Jobcentret, uddannelsesvejledningen, virksomhedsindsatsen, og siden marts 2018 også Socialafdelingen. Derudover arbejdes der tæt med blandt andet Misbrugscentret, Sundhedscentret, Familieafdelingen og boligsociale indsatser. Erfaringerne fra Ungecentret viser:

- Den unges gennemsnitlige varighed i systemet reduceres
- Hurtigere udredning og igangsættelse af indsatser via fælles mål og fælles fysik – og tæt samarbejde og partnerskabsaftaler
- Øget kontinuitet og kvalitet
- Understøtter og fastholder unge, der traditionelt har vanskeligt ved at navigere i systemet
- Sandsynliggør at flere unge kommer videre i rette tilbud gennem den tværfaglige indsats

Langt de fleste elever i grundskolen profiterer af den ordinære vejledning i samarbejdet mellem skolerne og uddannelsesvejledningen, og fortsætter i ungdomsuddannelse efter afsluttet grundskole. Blandt Frederiksbergs unge med afsluttet grundskole i 2015 er det 85,2 procent der er i gang med en ungdomsuddannelse 15 måneder efter afsluttet

grundskole. Til sammenligning er det tilsvarende tal 88,1 procent i hele landet, og der er således stadig en udfordring med at få unge er tilknyttet en ungdomsuddannelse.

En anden udfordring i forhold til ungdomsuddannelse knytter sig til udsatte børn, dvs. anbragte børn og børn i eget hjem, der gennem Familieafdelingen modtager forebyggende foranstaltninger i form af familie- eller individuelt rettede tilbud. Tal fra 2015 viser, at under 38 procent af de udsatte unge på Frederiksberg var i gang med en ungdomsuddannelse. Det er under landsgennemsnittet på ca. 43 procent, og under halvt så mange i forhold til de ikke-udsatte unge på Frederiksberg.

Der arbejdes løbende på at udvikle det tværgående samarbejde, og med Budget 2018 er der i 2018 og 2019 bevilget 1 mio. kr. årligt til en mere integreret, sammenhængende og helhedsorienteret ungeindsats. I forlængelse heraf er der nedat en arbejdsgruppe på tværs af Børne- og Ungeområdet og Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet, der de kommende måneder gennemfører en nærmere ungeafdækning. Det skal danne grundlag for aftalens implementering på Frederiksberg af en yderligere sammenhængende ungeindsats, som blev behandlet af Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 5. marts 2018 (sag 18).

Videre proces for godkendelse af planen

Der har været positive tilbagemeldinger fra udvalgene i forhold til samarbejdet på ungeområdet som opfølgning på de afholdte fællesmøder mellem Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget og Undervisningsudvalget i forbindelse med behandlingen af *Unge godt på vej*, senest i 2017 (Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget og Undervisningsudvalget den 8. maj 2017). Det har positiv betydning for det fælles blik på udfordringerne og på at nå de overordnede mål.

Unge godt på vej vil, i lighed med vedtagelsen af den forrige revidering af planen, i første omgang drøftes af Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget. Planen foreslås efterfølgende at blive drøftet på et fællesmøde mellem Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 7. maj 2018. Det foreslås, at der på dette møde vil være en opfølgning på de tiltag, der på fællesmødet den 8. maj 2017 blev udpeget som generelle udviklingspotentialer for området. Drøftelserne på mødet den 7. maj 2018 vil indgå i det endelige forslag til *Unge godt på vej*, der forelægges Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget til godkendelse den 28. maj 2018.

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 30. april, fællesmøde mellem Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget og Undervisningsudvalget den 7. maj samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 28. maj.
Magistraten den 4. juni 2018.

Historik

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget besluttede på mødet den 30. april 2018:

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget

1. drøftede oplæg til planen,
2. indstiller, at der afholdes fællesmøde med Undervisningsudvalget den 7. maj 2018, hvor planen drøftes og
3. indstiller, at forslag til den endelige plan forelægges til godkendelse den 28. maj 2018.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til *Unge godt på vej* 2019-2022

Punkt 204: Frigivelse af anlægssum - Udvidelse af tandklinikken på Skolen ved Bülowssvej

29.15.00-G01-2-18

Resume

I sagen søges frigivelse af anlægssum på 2,3 mio.kr. til projektet Udvidelse af tandklinikken på Skolen ved Bülowssvej. Anlægget omhandler en udvidelse af behandlingskapaciteten ved at anlægge en klinik med to stole i indskolingsbygningen på Thorvaldsensvej ved siden af den nuværende tandklinik på skolen.

Beslutning

Magistraten og Undervisningsudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 2,3 mio.kr. vedrørende anlægsprojektet Udvidelse af tandklinikken på Skolen ved Bülowssvej, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 2,3 mio.kr. i 2018.

Indstilling

Undervisningsudvalget indstiller

at der meddeles anlægsbevilling på 2,3 mio.kr. vedrørende anlægsprojektet Udvidelse af tandklinikken på Skolen ved Bülowssvej, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 2,3 mio.kr. i 2018.

Sagsfremstilling

Med vedtagelsen af budget 2018 blev der afsat 2,3 mio.kr. til at løse Børne- og Ungetandplejen på Frederiksbergs udfordringer med manglende tilstrækkelig behandlingskapacitet. Børne- og Ungetandplejen har ansvaret for tandbehandling og regulering for ca. 18.000 borgere, og kapaciteten er presset.

Kapaciteten er for nyligt udvidet med to behandlingsenheder på en ny klinik på Skolen på Grundtvigsvej, men nærværende anlægsprojekt omhandler en udvidelse med yderligere en klinik med to stole på Skolen ved Bülowssvej, beliggende i indskolingsbygningen på Thorvaldsensvej ved siden af skolens nuværende tandklinik. Lokalerne er indtil nu blevet benyttet som kontor til sundhedspleje og tale/høre-pædagog og skolepsykolog, og projektet omhandler derfor også etablering af nye kontorer hertil i skolens bygning D. Den samlede udgift til udvidelsen udgør 2 mio.kr., der bl.a. dækker blyafskærmning, udsug, inventar mv.

Derudover indeholder projektet en nødvendig udvidelse af brugen af tandbussen i form af etablering af strømstik og andet teknik ved institutioner, så de kan modtage besøg af tandbussen. Den samlede udgift hertil udgør 0,3 mio.kr.

Specifikation af anlægsprojektet:

**Mio.
kr.**

Byggearbejdet omfatter:

1.525

- Nedrivning af eksisterende indvendige lette skillevægge.
- Etablering af nyt dørhul i betonelementvæg
- Etablering af ny skillevægge med røntgensikring omkring tandklinikrum.
- Etablering af nye lofter og loftbelysning med RA og LUX værdier som krævet i tandklinikrum.
- Tilslutning af tandlægestol til installationer og kompressor.
- Levering og montering af nye døre.
- Malerbehandling af rum
- Reparation af gulve.
- Tilslutning af ventilation, VVS og El.

Uforudseelige udgifter

0,229

Rådgivningshonorar

0,246

Tandbus: Etablering af strømstik og andet teknik ved institutioner, så de kan modtage besøg af tandbus.	0,300
I alt	2.300

Økonomi

Den samlede anlægssum er på 2,3 mio.kr. i 2018. Beløbet søges bevilget finansieret af det afsatte rådighedsbeløb med vedtagelsen af budget 2018.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Undervisningsudvalget, Magistraten den 4. juni 2018 og Kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 98:

Børne- og Ungeområdet indstiller

at der meddeles anlægsbevilling på 2,3 mio.kr. vedrørende anlægsprojektet Udvidelse af tandklinikken på Skolen ved Bülowvej, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 2,3 mio.kr. i 2018.

Bilag

Bevillingsskema - udvidelse af tandklinik

Punkt 205: Opfølgning på aftale vedr. I/S Amager Ressourcecenter

00.17.20-A00-1-15

Resume

I henhold til aftalen mellem ejerkommunerne i I/S Amager Ressourcecenter (ARC) fra sommeren 2016 om genopretning af økonomi og CO₂-fortrængning ("Tillægsaftalen") har ARC udarbejdet en plan for genanvendelse og CO₂-reduktion. Planen indeholder et anlæg til sortering af forbrændingseget affald og et anlæg til behandling af bioaffald. Der er desuden lavet en prognose for selskabets økonomi, som medfører, at der er behov for at styrke selskabets økonomi yderligere. Det er hensigten, at der kan træffes beslutning herom i alle fem ejerkommuner senest i juni 2018.

Beslutning

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Flemming Brank, Michael Vindfeldt, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt, Jan E. Jørgensen, Laura Lindahl, Mette Bram) og et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Michael Vindfeldt og Ruben Kidde) indstiller,

1. at ARC's fremsendte plan for genanvendelse og CO₂-reduktion godkendes,
2. at tillæg til Tillægsaftalen om blandet andet øget omsætning i ARC og årlig takstregulering fra 1. januar 2019 godkendes, og at de delegerede til ARC's generalforsamling anmodes om at vedtage sådan regulering, evt. ved instruktion,
3. at status på Tillægsaftalen tages til efterretning og
4. at ARCs opdaterede langtidsprognose tages til efterretning.

Et mindretal i Magistraten (Balder Mørk Andersen) tog forbehold.

Et mindretal i By- Miljøudvalget (Balder Mørk Andersen og Thyge Enevoldsen) tog forbehold. Forbeholdet fra Thyge Enevoldsen blev frafaldet i Magistraten.

Indstilling

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Michael Vindfeldt og Ruben Kidde) indstiller,

1. at ARC's fremsendte plan for genanvendelse og CO₂-reduktion godkendes,
2. at tillæg til Tillægsaftalen om blandet andet øget omsætning i ARC og årlig takstregulering fra 1. januar 2019 godkendes, og at de delegerede til ARC's generalforsamling anmodes om at vedtage sådan regulering, evt. ved instruktion,
3. at status på Tillægsaftalen tages til efterretning og
4. at ARCs opdaterede langtidsprognose tages til efterretning.

Et mindretal i By- Miljøudvalget (Balder Mørk Andersen og Thyge Enevoldsen) tog forbehold.

Udvalget bad om en orientering om udbudssag i ARC til sagens behandling i Magistraten.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget bad ved mødet den 28. maj 2018 om en orientering om udbudssag i ARC til sagens behandling i Magistraten.

Forvaltningen har modtaget en redegørelse fra ARC som er suppleret med artikel fra Kommunen.dk, jf. bilag 7. Af redegørelsen fremgår, at der er igangsat en undersøgelse, som vil blive fremlagt for selskabets bestyrelse den 13. juni 2018 og efterfølgende vil kunne tilsendes ejerkommunerne.

Redegørelsen beskriver, at der ud af de ti største leverandører er fundet tre leverandører, hvis opgaver ikke har været udbudt i henhold til gældende regler. I alt vedrører opgaverne, som ikke har været udbudt ca. 120 mio. kr. over en periode på otte år fra 2010 til 2017, hvilket skal ses i forhold til indkøb for ca. 450 mio. kr. i 2017. Det anføres, at en indledende screening viser, at der vil være andre indkøb, som formentlig burde være udbudt. Af en tilhørende skrivelse med svar på spørgsmål fra Københavns Kommune fremgår, at ARC's direktion bærer ansvaret for indkøb og herunder de undladte udbud.

Tidligere sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 29. august 2016 aftale pr. 13. juni 2016 om genopretning af økonomi og CO₂-fortrængning mellem ejerkommunerne i ARC (bilag 1). Udgangspunktet for aftalen om genopretning var beregninger, der

som følge af ændrede forudsætninger vedrørende især elpriser og affaldsmængder, viste, at der ville opstå en situation med negativ nutidsværdi og negativ likviditet i selskabet.

Status på aftalen er overordnet, at den implementeres efter intentionerne. Dog har der været enkelte tidsforskydninger i aftalens realisering, ligesom visse elementer af den strukturelle tilpasning ikke forventes realiseret, jf. bilag 2.

Ifølge aftalen skal selskabet fremlægge en plan for genanvendelse og CO₂-reduktion. ARC's plan, jf. bilag 3, er udarbejdet i samarbejde med kommunerne og rummer et anlæg til sortering af dagrenovation, der afleveres til forbrænding, og et anlæg til behandling af bioaffald.

Sorteringsanlæg

Sorteringen af dagrenovation sker i tilknytning til forbrændingsanlægget. Der sorteres plast og metal fra dagrenovationen, hvilket øger genanvendelsen i ejerkommunerne med forventeligt i gennemsnit ca. 7 procentpoint og samtidig reducerer CO₂-udledningen med årligt ca. 25.000 tons.

Omkostningerne til anlægget udgør ca. 150 mio. kr. og afholdes inden for de 250 mio. kr., der er afsat, jf. Tillægsaftalen, mens udgifterne til drift skal betales af kommunerne og udgør ca. 170 kr. pr. ton. Hertil kommer indtægter og udgifter til den efterfølgende afsætning af de udsorterede materialer, hvilket varierer efter afsætningsforholdene og efter ARC's beregning udgør en omkostning på i gennemsnit ca. 35 kr. pr. ton. I alt bliver den samlede udgift på ca. 610 kr. pr. ton i forhold til den nuværende takst for forbrænding af dagrenovation på 460 kr. pr. ton.

Bioaffald

Anlægget til behandling af minimum 30.000 ton bioaffald pr. år planlægges placeret bynært og udnytter energien i affaldet til biogas, som forventes brugt lokalt i hovedstaden. Det afgassede organiske materiale afsættes til jordforbedring med henblik på udnyttelse af fosfor og andre næringsstoffer. Behandling af bioaffald forøger genanvendelsen i kommunerne med ca. 10 procentpoint. For de kommuner, som allerede indsamler bioaffald særskilt, er gevinsten, at der sikres en bynær behandling af bioaffaldet.

Omkostningerne er på ca. 420 kr. pr. ton, hvilket dækker både anlægsinvesteringen på ca. 120 mio. kr. og udgifter til drift. Sammenlignet med forbrænding er der således en mindreudgift på 40 kr. pr. ton. Til forskel fra sorteringsanlægget afholder kommunerne udgifterne til etableringen af biogasanlægget, da der ellers kan være tale om krydssubsidiering.

Der tages inden udgangen af 2018 endelig stilling til anlæggets størrelse, finansiering og placering.

Videre proces og økonomisk grundlag

Planen fremlægges som en samlet plan, som ud over alle ejerkommuners deltagelse forudsætter, at kommunerne efterfølgende godkender lånoptag og overdrager kompetence vedrørende behandling af bioaffald til selskabet.

For at kunne vurdere status for selskabets økonomi og herunder vurdere, om der er tilstrækkeligt råderum i ARC's økonomi til at igangsætte planen, fik selskabet udarbejdet en langtidsprognose for selskabets økonomi (bilag 4). Langtidsprognosen viste under de givne forudsætninger en negativ nutidsværdi på 276 mio. kr. og en positiv likviditet. Til sammenligning viste den redegørelse fra 2015, som dannede baggrund for igangsætning af ejerkommunernes analysearbejde, en negativ nutidsværdi på ca. 1,8 mia. kr. og en negativ likviditet.

Ejerkommunerne har fået gennemført en "second opinion" af ARC's prognose, hvor det konkluderes, at langtidsprognosen giver et rimeligt billede af økonomi og fremtidsudsigter (bilag 5).

Langtidsprognosen forudsatte, at der sker en overførsel af Københavns Kommunes affald fra Vestforbrænding til ARC. Overførslen vedrører affald fra de bydele i Københavns Kommune, som ligger i Vestforbrændings opland. Som det fremgik af orientering til de enkelte ejerkommuners økonomiudvalg i januar/februar 2018, betragter Vestforbrænding en overførsel af affaldet som en udtræden af selskabet, hvilket i givet fald vil have væsentlige økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Med henblik på at sikre økonomien i selskabet samtidig med, at der træffes beslutning om ARC's plan for genanvendelse og CO₂-reduktion foreslås indgået vedlagte yderligere tillæg til Tillægsaftalen. Aftalen, jf. bilag 6, indebærer, at der sikres en øget intern omsætning i selskabet, på minimum 250 mio. kr. p.a. ved, at Københavns Kommune kompetenceoverdrager sin affaldsindsamling til ARC fra 1. januar 2019. Desuden beskriver aftalen, at interessenterne er indstillede på, at selskabets generalforsamling sikrer økonomien i selskabet ved prisfremskrivning af taksten for modtagelse af dagrenovation pr. 1. januar 2019 på grundlag af det pris og lønskøn til brug for budgetlægningen, som hvert år offentliggøres af KL.

Omsætningsforøgelsen muliggør øget afbrænding af biomasse, mens importaffald efter 2025 reduceres, så det fortrænger brændsler med større fossilt indhold i varmesystemet, hvilket bidrager til at reducere CO2-udledningen.

ARC har indarbejdet forudsætningerne i en opdateret langtidsprognose, som viser, at der med de to elementer i form af omsætningsforøgelse og prisfremskrivning af taksten opnås en positiv likviditet og nutidsværdi på -210 mio. kr. Langtidsprognosen er baseret på de gældende planer i kommunerne og forudsættes opdateret primo 2019.

Forvaltningens vurdering

Planen for genanvendelse og CO2-reduktion vurderes at give et markant bidrag til genanvendelsen og dermed muligheden for at nå mål i de enkelte ejerkommuners affaldsplaner samtidig med, at planen nedbringer mængden af CO2.

Planen er i henhold til ejerkommunernes aftale en forudsætning for import af affald til forbrænding fra 2020, hvilket vurderes at være påkrævet for, at der kan ske en fortsat genopretning af selskabets økonomi.

Økonomi

Når planen er indført i fuldt omfang fra og med 2021, forventes udgifterne for kommunen forøget med årligt ca. 2,8 mio. kr. på ordningen for restaffald. Idet 75 procent af restaffaldet vedrører husholdninger, svarer det til en takstforøgelse på 40 kr. pr. husstand om året.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
UW/ON

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 198:

Forvaltningen indstiller,

1. at ARC's fremsendte plan for genanvendelse og CO2-reduktion godkendes,
2. at tillæg til Tillægsaftalen om blandt andet øget omsætning i ARC og årlig takstregulering fra 1. januar 2019 godkendes, og at de delegerede til ARC's generalforsamling anmodes om at vedtage sådan regulering, evt. ved instruktion,
3. at status på Tillægsaftalen tages til efterretning, og
4. at ARC's opdaterede langtidsprognose tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1. Aftale om genopretning af økonomi og CO2- fortrængning

Bilag 2. Status på aftale af 13. juni 2016

Bilag 3. Henv. fra ARC vedr. plan for genanv. og CO2-reduktion

Bilag 4. Langtidsprognose vedr. ARC

Bilag 5. Vurdering af langtidsprognose

Bilag 6. Tillæg til tillægsaftale af 13. juni

Udbudssag - Redegørelse og artikel

Punkt 206: Endelig vedtagelse af Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowsvej

01.02.05-P16-5-18

Resume

Forslaget til Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowsvej har været i offentlig høring, og der er indkommet hørings svar, som har givet anledning til ændringsforslag til lokalplanen. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planerne skal vedtages endeligt med tilhørende ændringsforslag.

Beslutning

Magistraten og et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Michael Vindfeldt, Ruben Kidde og Balder Mørk Andersen) indstiller, at Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowsvej vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen, og at ventilationsanlæg lydisoleres i taghus på toppen af bygningen.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen) tog forbehold. Forbeholdet blev frafaldet i Magistraten.

Indstilling

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Michael Vindfeldt, Ruben Kidde og Balder Mørk Andersen) indstiller, at Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowsvej vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen, og at ventilationsanlæg lydisoleres i taghus på toppen af bygningen.

Et mindretal (Thyge Enevoldsen) tog forbehold.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. februar at offentliggøre forslag til Lokalplan 216 i en periode på 8 uger, at afholde borgermøde, og ikke udarbejde miljøvurdering.

Baggrunden for at udarbejde lokalplanforslaget er, at det med vedtagelse af budget 2017 blev besluttet at udvikle hjørnearealet Fuglevangsvej/J.M. Thieles Vej med henblik på at etablere en ny og attraktiv klubbygning til Skolen ved Bülowsvej. Projektområdet er ikke bebygget i dag.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af en klubbygning samt sikre mere areal til undervisning og tidssvarende faciliteter, der kan åbne for nye muligheder i samarbejdet mellem skole og klub. Lokalplanen fastlægger en anvendelse til offentlige formål i form af institution og undervisningsformål samt tilhørende friarealer og parkering. For bygningen fastsættes byggefelt, højde og facadeudtryk og for friarealerne fastsættes bestemmelser om indretning, begrønning, hegn og belægninger.

Høring

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 7. marts 2018 til den 2. maj 2018. Der blev afholdt borgermøde om planforslaget og projektet den 12. april i Multisalen på Skolen ved Bülowsvej, Thorvaldsensvej 24. Frederiksberg Kommune var repræsenteret ved både By, Byggeri og Ejendomme og Børne- og Ungeområdet. Herudover deltog arkitekterne bag klubbygningen, Primus Arkitekter. Ca. 40 borgere mødte op.

Temaerne til borgermødet var: Ny klub og placering – Bygningens arkitektur, indpasning og bæredygtighed – Gaderummet Fuglevangsvej. Der var generelt en god stemning på mødet, men mange var kritiske over for byggeriet.

Bekymringerne gik på byggeriets højde og deraf afledte skyggegener, indbliksgener fra tagterasse og de store vinduespartier samt bekymring for støjniveauet i et i forvejen "larmende" område. Derudover var der flere, som var ærgerlige over, at hjørnearealet skal bebygges og kritiske over for, om forudsætningerne for at bygge en ny klub er korrekt. På mødet blev der redegjort for klubbens forudsætninger, herunder blandet andet skoledistrikter, børnetal og klubkvadratmeter pr. barn.

Skyggefilm og model blev gransket nøje, og der blev under den fælles debat ydret ønske om at gøre bygningen lavere, både for at mindske skyggegener, men også for at reducere eventuelle støjgener fra ventilationsanlægget.

Hørings svar

By- og Miljøområdet har i høringsperioden modtaget 23 hørings svar.

Høringssvarene kommer primært fra de nærmeste naboer til klubbyggeriet, og er alle overvejende kritiske over for ny bebyggelse på hjørnearealet. Beboerne har organiseret sig i "Foreningen imod Klubbyggeriet", som er afsender på flere af bemærkningerne.

Flere høringssvar omhandler bekymring for byggeriets højde i forhold til naboer, og for de skygge-, ind-bliks- og belysningsgener, det kan afstedkomme. Mange undrer sig over, at man vil fjerne en af de få mindre grønne pletter, der er tilbage i kommunen og så hellere, at klubben blev placeret i en eksisterende bygning for eksempel Thorvaldsensvej 26 eller Den Franske Skoles lokaler, når de fraflyttes. Mange gør også opmærksom på, at området ikke kan bære flere larmende institutioner, og ønsker at kommunen ser på støjreducerende tiltag.

Der er utilfredshed med, hvor meget man som borger reelt kan påvirke planprocessen, da beslutninger allerede synes truffet, og den gennemførte høring virker illusorisk. Flere er også kritiske over for forudsætningerne for klubbens størrelse.

Der er kritik af kommunens forureningsundersøgelse og bekymring for, om opførelsen af klubbyggeriet vil medføre forureningsdampe i omkringliggende boligejendomme. Der er også bekymring for øget vindturbulens som følge af byggeriet, og der opfordres til, at kommunen udarbejder en vurdering af fremtidige vindforhold. Hvad angår det grønne er der ønske om, at der plantes store erstatningstræer, og at begrønningen på personaleterrassen rent faktisk kommer til at være afskærmende i forhold til indblik. Med hensyn til trafikken opfordres der til, at minibusser til klubben ikke holder på J.M. Thieles Vej, men ved Bülowshallen.

Endelig mener enkelte, at det er positivt med en omdannelse af Fuglevangsvej til grøn klimavej, og at man i den forbindelse skal bibeholde forbuddet mod gennemkørende trafik på vejen.

Alle høringssvar er gennemgået i bilag 2.

På baggrund af bemærkninger fra borgermødet og høringssvar har forvaltningen undersøgt muligheden for en lavere bygning og lydisolering af ventilationsanlægget. Der er set på en løsning, hvor de tekniske installationer er placeret i kælderen i stedet for i taghus på toppen af bygningen, en løsning, hvor ventilationsanlægget er placeret på bygningens 5. etage med deraf følgende reducere i rumprogrammet, og en løsning, hvor anlægget fastholdes på toppen af bygningen, men lydisoleres mere, end hvad gældende miljøkrav kræver. Samlet kan der tales om tre scenarier:

Scenarie 1 - ventilationsanlæg i kælderen

Ventilationsanlægget placeres i kælderen, og det fulde rumprogram fastholdes. Derudover kan der evt. blive mulighed for yderligere depotrum i kælderen. Bygningen bliver ca. 2,8 m lavere, og skyggevirkningen reduceres en anelse (se bilag 1). Ændringen i bygningens udformning vurderes til at medføre en forsinkelse i projektet på ca. 10-12 måneder. Det vil for skoleområdet betyde, at børnene fra det nuværende Klub Tempeltræ på Bülowvej 14A først kan flytte ind i den nye klubbygning omkring den 1. jan. 2021, og at klubbørnene fra Skolen på Grundtvigsvej dermed først kan overtage Klub Tempeltræets villa efter istandsættelse omkring 1. april 2021. Samlet vurderes løsningen at medføre en merudgift på ca. 8 mio. kr.

Ventilationsanlæg i kælderen er tidligere i processen netop fravalgt, da der er store omkostninger forbundet med at etablere en kælderen på dette areal. Dels er det store mængder af jord, som skal graves ud, og dels vil placeringen direkte op af to eksisterende bygninger medvirke til ekstra foranstaltninger i forhold til at sikre disse. Derudover forlænger løsningen byggetiden væsentligt.

Scenarie 2 - ventilationsanlæg på bygningens 5. etage

Ventilationsanlægget placeres på 5. etage med deraf følgende reducere i rumprogrammet. Det foreslåede kreative værksted samt evt. tilknyttede toiletter på 5. etage vil således udgå af programmet svarende til 80-100 m². Bygningen bliver ca. 2,8 m lavere, og skyggevirkningen reduceres en anelse (se bilag 1). Uanset ventilationsanlæggets placering i bygningen, skal der etableres 2 taghætter på taget. Disse vurderes at være 1,2 m i diameter og 1,4 m høje. Ændringen i bygningens udformning vurderes til at medføre en forsinkelse i projektet på 4-6 måneder. Det vil for skoleområdet betyde, at børnene fra det nuværende Klub Tempeltræ på Bülowvej 14A først kan flytte ind i den nye klubbygning omkring den 1. juni 2020, og at klubbørnene fra Skolen på Grundtvigsvej dermed først kan overtage Klub Tempeltræets villa efter istandsættelse omkring 1. sep. 2020. Samlet vurderes løsningen at medføre en besparelse på ca. 0,3 mio. kr.

For at få plads til ventilationsaggregatet på 5. etage vil der med dette scenarie udgå 80-100 m² af rumprogrammet. For den påtænkte fremtidssikring med mulighed for omdannelse af klublokaler til klasseværelser svarer det til et basislokale.

Scenarie 3 - ventilationsanlæg lydisoleres i taghus på toppen af bygningen

Ventilationsanlægget fastholdes på toppen af bygningens 5. etage i taghus som vist i Forslag til Lokalplan 216. Ved den nuværende placering af ventilationsaggregat på tag vil gældende støjkrav på 50 dB i dagtimerne kunne overholdes i 3 meters afstand. Ved 10 meters afstand vil lydniveauet være meget beskedent. Gældende støjkrav på 40 dB i nattimerne vil kunne overholdes i 4 meters afstand. Ved 10 meters afstand vil lydniveauet være meget beskedent. Der vil kunne etableres en mærkbar sækelse af lydniveauet fra ventilationsanlægget på 2-5 dB ved etablering af lydabsorberende materiale indvendigt i taghus og evt. kombineret med en støjforbedring af aggregatet. Størrelsen af den ekstra dæmpning, og i hvilken grad lydniveauet kan nedsættes, vil dog kræve en egentlig beregning. Ændringen til projektet vurderes til at medføre en forsinkelse i projektet på 5 uger. Det vil for skoleområdet betyde, at børnene fra det nuværende Klub Tempeltræ på Bülowvej 14A først kan flytte ind i den nye klubbygning omkring den 5. feb. 2020, og at klubbørnene fra Skolen på Grundtvigsvej dermed først kan overtage Klub Tempeltræets villa efter istandsættelse omkring 5. maj 2020. Samlet vurderes løsningen at medføre en merudgift på ca. 0,25 mio. kr.

Vurdering af høringsvar

Der er mange høringsvar, der gør opmærksom på, at ny bebyggelse på en grøn plet i en tæt by som Frederiksberg ikke hænger sammen med tidligere politiske beslutninger om at arbejde netop for flere grønne lommer og haver. Som altid på Frederiksberg handler det om at opnå flere mål på én gang og balancere de mange forskellige hensyn, man skal tage, når det hele skal foregå på så lidt plads, som vi har til rådighed. I tilfældet med klubbygningen er der både bymæssigt og rent skolemæssigt gode argumenter for den valgte løsning. Bymæssigt fordi byggeriet er med til at fuldende den karréstruktur, som præger kvarteret og samtidig bevare den grønne skolegård intakt. Og skolemæssigt fordi den valgte placering giver de bedste muligheder for sammenhæng i skolens hverdag.

Hvad angår indpasning og højde på byggeriet er udformningen af klubbygningen sket under hensyntagen til de omkringliggende bygninger ved blandt andet at lade bygningens etageantal variere fra 3 til 5 etager. Havde hele bygningen været i 4 etager ville skyggevirkningen være væsentligt større på beboelsesejendommen på Fuglevangsvej 7-9. Forvaltningen har undersøgt ændringen i skyggevirkning, der opnås ved at fjerne ventilationsanlægget på toppen af bygningens 5. etage (scenarie 1 og 2) og finder gevinsten uforholdsmæssig lille i forhold til konsekvenserne for rumprogram og byggeprojekt. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der ikke bør reduceres i bygningshøjden, og at lokalplanen fortsat skal give mulighed for, at ventilationsanlægget kan placeres på toppen af bygningens 5. etage. Med det varierende etageantal vurderes skyggevirkningen som følge af klubbyggeriet at give anledning til gener, der er acceptable og forventelige, når man udvikler i en tæt by. Såfremt ventilationsanlægget placeres i taghus på toppen af bygningen, vil en ekstra isolering af anlægget kunne sænke lydniveauet med ca. 2-5 dB (scenarie 3).

Med hensyn til forureningsundersøgelser vil resultatet af dem blive håndteret inden for gældende lovgivning. Forvaltningen vurderer, at klubbygningen ikke giver anledning til væsentlige vindgener, da den i højde og omfang passer ind i karréstrukturen. Der er derfor ikke udarbejdet en vindanalyse. Hvad angår trafik vil muligheden for en busholdeplads nær Bülowshallen blive undersøgt, og forbuddet mod gennemkørende trafik på Fuglevangsvej søges fastholdt i det videre arbejde med vejen.

Ændringer til lokalplanen

Som følge af høringsvarene er der foretaget følgende forslag til ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanens redegørelse ændres, så det er korrekt, hvilke skoler der blev sammenlagt til Skolen ved Bülowvej.
- En visualisering i lokalplanens redegørelse ændres, så klubbygningens skygge også illustreres fremfor kun bebyggelsen.
- Lokalplanens redegørelse om trafik ændres, så det holdes åbent, hvor klubbens minibusser skal parkere.
- Lokalplanens redegørelse vedrørende skyggevirkning ændres til, at størstedelen af de påvirkede altaner vil være fuld skyggepåvirket i ca. 1,5 time (fremfor ca. 1 time). Flere altaner vil være delvist påvirket i længere tid. Derudover bliver J.M. Thieles Vej 17 påvirket i de tidlige morgentimer.
- Lokalplanens bestemmelse om vinduesglas ændres til at give mulighed for en delvis mattering af vinduesglas udvalgte steder.
- Lokalplanens bestemmelse om hegn ændres til at give mulighed for støjhegn.

Alle ændringer fremgår af bilag 3.

By- og Miljøområdets vurdering

Alle projekter på Frederiksberg tager udgangspunkt i en helhedsbetragtning for området, og den kontekst projektet placeres i. Således også med dette projekt, hvis arkitektoniske udgangspunkt, netop er det omkringliggende byggeri, etagebyggeriet med markante hjørnebygninger samt områdets grønne karakter. Byggeriet tilpasser sig i højde og udformning denne bygningstypologi. Udformningen af klubbygningen er sket under hensyntagen til de omkringliggende bygninger ved at lade etageantallet variere og lade det grønne vokse op ad bygningens facade.

Høringen har ført til yderligere vurderinger af mulighederne for at minimere højden, men By- og Miljøområdet vurderer, at den minimale positive effekt ikke står mål med konsekvenserne i økonomi, tid eller rumdisponering. Muligheden for yderligere at støjreducere ventilationsanlægget er en beslutning, der kan træffes uden at ændre lokalplanen.

Høringen har vist positiv opbakning til at arbejde videre med begrønning af Fuglevangsvej som klimavej, og forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre hermed frem mod et egentligt projektforslag.

Det er fortsat forvaltningens samlede vurdering, at klubbygningen med sin kvalitet, arkitektoniske udtryk og begrønning af facaden vil bidrage positivt til området, samt at højden og tætheden af den nye bebyggelse udgør en naturlig udvikling af bebyggelsesstrukturen i området.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Undervisningsudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
JD/AV

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 188:

By- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

1. at Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowvej vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,
2. at der arbejdes videre med begrønning og klimatilpasning af Fuglevangsvej med henblik på forelæggelse af konkret projektforslag.

By- og Miljøområdet indstiller til Undervisningsudvalget, at sagen tages til orientering.

Bilag

BILAG 04_Borgermøde_Referat

BILAG 01_Skyggeforhold

Lokalplan 216 for klub til Skolen på Bülowvej

BILAG 02_Høringsnotat_Åben

BILAG 03_Ændringsskema

Punkt 207: Forslag til lokalplan 219 for et område på Flintholm til KU.BE og boliger

01.02.05-P16-3-18

Resume

By- og Miljøudvalget skal på baggrund af forslag til lokalplan 219, forslag til udbygningsaftale og forslag til kommuneplantillæg 7 tage stilling til om planerne skal sendes i offentlig høring. Lokalplanen skal erstatte den gældende lokalplan 177 og lokalplan 177 med tillæg 1, da grundejeren anmoder om mulighed for at bygge senioregnede boliger for et byggefelt, der i dag er udlagt til erhverv.

Beslutning

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Flemming Brank, Lone Loklindt, Jan E. Jørgensen, Laura Lindahl, Mette Bram) og et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Michael Vindfeldt og Ruben Kidde) indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 219 med udkast til udbygningsaftale og forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

Et mindretal i Magistraten (Michael Vindfeldt) og et mindretal i By- og Miljøudvalget (Michael Vindfeldt) ønskede, at der stilles krav om 25 pct. almene boliger.

Et mindretal i Magistraten (Thyge Enevoldsen, Balder Mørk Andersen) og et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) stemte imod, idet området bliver for tæt bebygget.

Indstilling

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Michael Vindfeldt og Ruben Kidde) indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 219 med udkast til udbygningsaftale og forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Michael Vindfeldt) ønskede, at der stilles krav om 25 pct. almene boliger.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) stemte imod.

Sagsfremstilling

Der var beklageligvis en fejl i økonomiafsnittet, da sagen blev behandlet på By- og Miljøudvalget den 28. maj.

Teksten skal i stedet være:

Der er på budgettet afsat 6,2 mio. kr. i 2021 til Det Urbane Gardin, som såfremt en ny lokalplan vedtages, hvor det Urbane Gardin bortfalder, kan omdisponeres til andre initiativer.

På baggrund af de nuværende forudsætninger om et byrumsmæssigt løft af Marguerite Vibys Plads vil der være forøgede driftsudgifter. Samlet forventes en øget driftsudgift på ca. 40.000.kr. pr. år. fra 2021. Merudgiften vil blive indarbejdet i den 2. finansielle orientering.

Byggefeltet ved Dirch Passers Allé 12 er udlagt til erhverv, men er stadig ubebygget. Grundejeren ønsker i stedet at opføre 48 boliger egnet til seniorsegmentet. Byggeriet vil færdiggøre området ved KU.BE, metrobanen og det store erhvervshus (tidligere KPMG) og skabe en fælles helhed for området.

xt-decoration: underline;"> Tidligere sagsfremstilling:

Området er i dag omfattet af tillæg 1 til lokalplan 177 med en række anvendelser til kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, parkeringskælder samt stiforbindelse, park og det 'Urbane Gardin'. Lokalplanforslaget giver mulighed for også at bygge boliger i området.

Startredegørelse

By- og Miljøområdet godkendte en startredegørelse for projektet på mødet d. 12. marts 2018 og igangsatte dermed lokalplanprocessen og et kommuneplantillæg for området. Et mindretal (Ø) stemte imod, idet Enhedslisten mener, at 7

etager er for meget, og at bebyggelsesprocenten i Flintholmområdet er for høj. Et andet mindretal (S og SF) tog forbehold.

Kultur- og Fritidsudvalget blev ved startredegåelsen orienteret om denne sag, da den også omhandler det 'Urbane Gardin' der er en væsentlig del af den gældende lokalplan.

Projektområdet

Flintholmområdet mellem metroen, S-togsbanen, Solbjerg Have, og Finsensvej har siden 2001 været udpeget som byudviklingsområde. Det har undergået en omfattende forandring fra industri- og erhvervsområdet til i dag at være et velintegreret byområde på Frederiksberg med boliger, kontorerhverv, studerende samt butiks- og caféliv. Lokalplanområdet på hjørnet af Marguerite Vibys Plads og Dirch Passers Allé indbefatter i dag en aktivitetspark, Kultur- og Bevægelseshuset KU.BE samt et parkeringsanlæg. Den nyanlagte bypark er offentlig tilgængelig og fungerer samtidig som en vigtig forbindelse over metrobanen til den nye svømmehal og det større boligområde omkring Femte Juni Plads. Parken fremtræder som et kuperet grønt landskab med græs, beplantning og stier samt en lang række varierede udfoldelsesmuligheder for områdets og særligt KU.BEs brugere. Lokalplanområdet grænser op til Marguerite Vibys Plads og det større kontorkompleks (tidligere KPMG). På pladsen ligger den fredede bygning 'Målerhuset', som i dag fungerer som café. Mod sydvest ligger Dirch Passers Allé, der markeres af boligbyggeri i 6 etager. Længere mod nordvest ligger Flintholm Station, der er et regionalt infrastrukturelt knudepunkt med Metro-, S-togs- og buslinjer med adgang til Storkøbenhavn. Buslinjen på Finsensvej forbinder til det centrale Frederiksberg.

Hovedgreb og arkitektur

Sigtet med den ændrede anvendelse er at tilføre området mellem metroen og Dirch Passers Allé, der er præget af erhvervsbyggeri, nogle attraktive boliger og derigennem styrke mangfoldigheden i området. Udover en anvendelsesændring, ændres det rektangulære byggefelt til en L-form med bedre lysforhold for boligerne. Som konsekvens heraf forlænges facadens længde langs Dirch Passers Allé, hvilket bevirker, at adgangen til P-kælderen kan optages i bygningens volumen.

Mod nabobyggerierne KU.BE og kontorhuset (tidligere KPMG) tilpasser boligbyggeriet sig naboernes højder. Med 7 etager og en forventet højde på op til 24 m mod Dirch Passers Allé er boligbyggeriet 1,7 m højere end det i lokalplan 177 muliggjorte erhvervshus på 5 etager. Mod Marguerite Vibys Plads er højden af arkitektoniske grunde hævet til 25 m. Solstudier viser, at skyggevirkningerne af boligbyggeriet er meget lig erhvervshuset. Dette skyldes den fordelagtige solorientering og en ændret grundform, der skyggemæssigt er mere optimal mod parken.

Boligbebyggelsen placeres i overgangen fra byhave til pladsrum og formidler denne overgang med begrønnede facader og altaner samt store beplantede tagterrasser og grønne sedumtage. Mod byhaven fremstår bygningen frodig med store karnapper. Murværket træder frem, og altanrum og taghaver skaber variation i facaden mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads.

Stueetagen mod Dirch Passers Allé udlægges til detailhandel samt særlige publikumsorienterede service- og liberale erhverv, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter og lignende, der kan fremme oplevelsen af et levende og varieret strøg.

Det Urbane Gardin

I den gældende lokalplan 177 med tillæg var det 'Urbane Gardin' en væsentlig del af projektet. Det var tænkt som en større sammenbinding af området med indbyggede åbninger og aktiviteter mellem bygningerne. Indenfor 'gardenet' skulle skabes et haverum med en mere intim karakter. En ændret anvendelse og et nyt projekt afstedkommer en ny situation, hvor det 'Urbane Gardin' er mindre vigtig for den samlede arkitektoniske idé. Der fokuseres nu mere på den åben og inviterende park med en tydelig forbindelse over metrobanen til den nye svømmehal, Magneten med musikøvelokaler, kampsportshaller og Grøndalen med motionsredskaber og skaterbane. Samlet set er der skabt et sammenhængende kultur- og fritidsstrøg, hvor der er god synergi mellem de forskellige steder og aktører. Dette sammenhængende kultur- og fritidsstrøg ønskes fastholdt og understøttet.

Flere aktører har bidraget til projektet omkring KU.BE, parken og det 'Urbane Gardin'. Forvaltningen har fået tilsagn fra de pågældende aktører Lokale- og Anlægsfonden, Realdania, MT Højgaard om, at de er indstillet på ikke at videreføre kravet om det 'Urbane Gardin' i en ny lokalplan, men at arbejde for at udvikle parken og den nordlige forbindelse med flere af de forskellige aktiviteter et 'Urbant Gardin' indeholdt. Når området har været i brug henover sommeren og man har dermed har en bedre forståelse af stedets brug, vil der i samarbejde med bl.a. Lokale- og Anlægsfonden kunne tages beslutning om, hvilke andre konkrete initiativer, der evt. kan igangsættes i området.

Trafik og parkering

Tilkørsel og parkering disponeres overordnet med biladgang til en kommende P-kælder via den eksisterende overkørsel på Dirch Passers Allé. Den eksisterende bilparkering der er integreret i byparkens landskab indeholder 22 P-pladser

tilknyttet KU.BE, 13 P-pladser til kontorbygningen vest for grunden og 1 P-plads til Målerhuset. Der skal yderligere etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 1 P-plads pr. 100m² erhverv, der alle etableres under den nye boligbebyggelse. De eksisterende cykelparkeringspladser fastholdes, mens ny cykelparkering etableres delvist i kælder og på terræn tæt ved indgangspartier. Der stilles krav om 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og en plads pr. 25m² erhverv.

Opholdsarealer

Boligbebyggelsen kommer med sin placering i Byhaven til at have en væsentlig tilknytning til parken. En privat kantzone med terrasser til beboerne etableres som en tydelig overgang til den offentlige byhave. Parkdesignet videreføres i høj kvalitet og med samme landskabsarkitekt. Samtidig kobles boligbebyggelsen til KU.BE, via den åbne og udadvendte stueetager. Opholdskravet er min. 50 pct. af etagemeterarealet for boliger og 10 pct. for erhverv.

Der etableres brede kantzoner på 3,5 m langs Dirch Passers Allé og en smal kantzone på 1 m ud mod pladsen. Kantzonen indeholder byrumsmøbler til ophold tæt ved indgange, cykelparkering og mulighed for begrønning. Kantzonen skal understøtte udvekslingen mellem butikker og caféer i stueetagen og de tilstødende byrum.

Kommuneplan 2017

Projektområdet er i Kommuneplan 2017 udlagt til blandede byfunktioner herunder etageboligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og maksimalt 6 etager. Projektets anvendelse og bebyggelsesprocent på 140 er i overensstemmelse med kommuneplanen, men da projektet er på op til 7 etager, er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der muliggør 7 etager.

Udbygningsaftale

For at fremme udviklingen i området har grundejer anmodet om at indgå en udbygningsaftale. I udbygningsaftalen, forpligter grundejer sig til en forskønnelse og begrønning af byrummet Marguerite Vibys Plads. En fremtidig boligbebyggelse er placeret ud til byrummet hvorfor kommende beboere vil kunne drage nytte af pladsen. I dialog med kommunen har grundejer udarbejdet et udkast til udbygningsaftalen, hvor det tilføres 11 nye træer og etableres grønne felter og ophold langs kanterne. Derudover plantes træer ud mod vejen for at skabe en mere intim plads. Anlæg af pladsen afholdes af MT Højgaard og efterfølgende skal kommunen drifte og vedligeholde pladsen som i dag. De ekstra træer, grønne felter m.v. betyder, at driften forøges i forhold til den eksisterende drift. De ekstra afledte drifts- og vedligeholdelseskostninger anslås til ca. 40.000 kr. pr. år ca. fra år 2021, som afholdes indenfor det afsatte budget på området.

Bæredygtighed

Bygherren har tilkendegivet, at projektet designes med udgangspunkt i DGNB bæredygtighedscertificeringen, således at det både tager hensyn til beboerne og deres behov, men også til omgivelserne og samfundet, ved at have en lav miljømæssig belastning. Boligerne skal give mulighed for, at beboerne kan opholde sig komfortabelt både inde og ude. Indeklimamæssigt vil projektet bl.a. have fokus på brug af materialer med lav afgasning og lavt indhold af farlige kemiske stoffer. Projektet har desuden fokus på en god totaløkonomi, opnået ved brug af robuste materialer og passive designløsninger.

Forvaltningen har været i dialog med bygherre om CO₂ neutralt byggeri. Dette har vist sig vanskeligt at opnå, da huset samtidig skal tilpasse sig nabobygningerne, og derved har mange forskellige fremspring og højder, der samlet set vanskeliggør et CO₂ neutralt byggeri. Byggeriet tænkes derimod opført med henblik på at have et lavt CO₂ aftryk gennem fokus på energi- og vandbesparende designtiltag, og ved at bruge byggematerialer med lavt indlejret CO₂ indhold.

Miljøvurdering

By- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagene forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

Åbent hus

Der foreslås, at der afholdes åbent hus på rådhuset i høringsperioden, hvor interesserede kan møde forvaltningen, arkitekten og bygherre til en snak om projektet.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at et anvendelsesskift fra erhverv til bolig understøtter en blandet by og kan bidrage med mere liv til Flintholmområdet og til Marguerite Vibys Plads. Publikumsorienterede aktiviteter i stueetagen vil styrke byrummet og sammenhængen med KU.BE, ligesom nye beboere kan blive en aktiv del af de omgivende byrum. Med boliger kommer en større mangfoldighed af funktioner i spil, langs østsiden af Dirch Passers Allé, der i dag er præget af erhvervsbyggeri. Det vurderes endvidere, at højden for nærværende etageboligprojekt med 7 etager og nedskaleringen

mod KU.BE og kontorbygningen overordnet tilpasser sig områdets sammensatte karakter med bygninger i varierende højder.

Forvaltningen vurderer, at nærværende boligprojekt bidrager til bred social og aldersmæssig appel, der inspirerer til en sund og aktiv livsstil for seniorsegmentet bl.a. på grund af projektets disponering og nærheden til KU.BE, hvor man har samlet sundhed, bevægelse, kunst og kultur under samme tag.

Det vurderes endvidere, at et ændret byggefelt langs Dirch Passers Allé bedre kan optage en nedkørsel til P-kælderen i bygningens volumen og dermed vil forbedre byrummet på trods af en forlænget facadelængde mod Dirch Passers Allé. Forvaltningen vurderer, at en åben og inviterende byhave giver en mere synlig forbindelse over metrobanen og understøtter et sammenhængende kultur- og fritidsstrøg på tværs af metrobanen. Det er derfor By- og Miljørådets vurdering, at Det Urbane Gardin bør erstattes af andre lignende aktiviteter i en ny lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at Marguerite Vibys Plads kan få det fornødne løft både ved, at der bliver bygget boliger, men også med den udbygningsaftale, der er fremlagt. Det foreslåede løft af pladsen vurderes at kunne skabe mere liv i bydelen. Det er forvaltningens vurdering, at et åbent hus arrangement, hvor interesserede kan møde forvaltning, arkitekt og bygherre, bør dække behovet for yderligere information om projektet.

Forvaltningen vurderer samlet, at en anvendelsesændring fra erhverv til senioregnede boliger naturligt kan indeholdes i Flintholmområdet og vil have en positiv effekt på området som helhed, og at parkområdet samlet set kan få en inviterende og åben karakter uden det 'Urbane Gardin'.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen har den 23. april i forbindelse med behandlingen af sag om renovering af Damsøbadet (hvor det reviderede renoveringsbehov er 6,2 mio. kr. mere end det afsatte budget), anmodet forvaltningen inddrage, at det Urbane Gardin ved KU.BE ikke realiseres, og det hertil afsatte budget på 6,2 mio. kr., bør overføres til Damsøbadet. Forvaltningen har herefter indarbejdet dette i direktionens oplæg til anlægsplan for 2019-2022.

På baggrund af de nuværende forudsætninger om et byrumsmæssigt løft af Marguerite Vibys Plads vil der være forøgede driftsudgifter. Samlet forventes en øget driftsudgift på ca. 40.000.kr. pr. år. fra 2021. Merudgiften vil blive finansieret indenfor By- og Miljøudvalgets driftsramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
JD/MTJ

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 189:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 219 med udkast til udbygningsaftale og forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

Bilag

Forslag til Lokalplan219_17052018

Miljøscreeningsskema Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017

Miljøscreeningsskema Forslag til lokalplan 219 for boliger og KU.BE

Forslag til tillæg 7 til kommuneplan2017

Samlet udkast til udbygningsaftale

Punkt 208: Frigivelse af anlægsmidler til renovering af værnet langs Dalgas Boulevard mellem C.F. Richs Vej og Wilkensvej

05.01.16-P20-1-18

Resume

I budget 2018 er det besluttet, at værnet langs Dalgas Boulevard mellem C.F. Richs Vej og Wilkensvej skal renoveres i år. Trods tidligere vurderinger af, at en istandsættelse er den økonomisk mest fordelagtige løsning, har nye detaljerede undersøgelser vist, at det er mest fordelagtigt at foretage en udskiftning af hegnet til et nyt. Sagen forelægges udvalget til beslutning.

Beslutning

Magistraten og By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at By- og Miljørådets anbefaling om udskiftning af rækværket godkendes,
2. at der anlægsbevilges 1,7 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Indstilling

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at By- og Miljørådets anbefaling om udskiftning af rækværket godkendes,
2. at der anlægsbevilges 1,7 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Sagsfremstilling

Værnet, der løber langs Dalgas Boulevard ved viadukten under Lindevang Station, blev bygget i 1934 i forbindelse med, at den første S-togsbane stod klar i hovedstaden. Efter at have fungeret i mere end 80 år fremstår værnet nu nedslidt og rustent, ligesom værnet ikke længere har den fornødne bæreevne ved tryk. Værnet lever ikke op til nugældende lovgivning i forhold til højde, afstand mellem balustre og bæreevne. Det bemærkes herudover, at et smedjernsværn normalt har en levetid på mellem 60 og 80 år.

Tilstandsvurdering i 2015

I 2015 blev der foretaget en visuel tilstandsvurdering af værnet af en rådgivende ingeniør. Det blev dengang vurderet, at styrken i rækværket var svækket, men at det ikke på daværende tidspunkt udgjorde en umiddelbar sikkerhedsrisiko. Det var imidlertid vurderingen, at der skulle ske renovering eller udskiftning inden for kortere tid. Den rådgivende ingeniør kom samtidig med overslagspriser for henholdsvis istandsættelse på 1,7 mio. kr. og udskiftning af værnet på 3,5 mio. kr.

Overslagspriserne, der er oplyst af rådgivende ingeniør, har forvaltningen lagt til grund, og det er også disse priser, der er forelagt udvalget.

På den baggrund blev der i budget 2018 afsat 1,7 mio. kr. til istandsættelse af værnet på anlægsbudgettet.

Særeftersyn

Da den tidligere undersøgelse af værnet gik tilbage til 2015, har By- og Miljøområdet fundet det nødvendigt at få foretaget et egentligt særeftersyn af en rådgivende ingeniørvirksomhed.

Det nye særeftersyn viser, at en udskiftning af værnet vil være billigere, på trods af oplysninger fra den tidligere rådgiver.

På baggrund af detaljerede undersøgelser af værn, kantbjælke og støttemur, har rådgivers særeftersynsrapport konkluderet følgende:

- En istandsættelse af det eksisterende værn vil sikre værnets funktion i 15-20 år uden væsentlige, efterfølgende reparationer. Udgiften hertil er skønsmæssigt beregnet til ca. 1.994.750 kr., og arbejdet med istandsættelse skønnes at tage i alt ca. 20 uger. De væsentligt forhøjede udgifter skyldes malingen på rækværket, der skal afrensnes i forbindelse med renoveringen, da den anvendte maling er særdeles giftig på grund dens indhold af tungmetallerne bly, cadmium og zink samt PCB (en gruppe af industrielt fremstillede klorerede organiske stoffer). Det betyder, at der kræves helt særligt udstyr i forbindelse med afrensning og bortskaffelse af denne.
- En udskiftning af det eksisterende rækværk og opsætning af et nyt, vil sikre værnets funktion i mindst 50 år uden væsentlige reparationer. Udgiften hertil er skønsmæssigt beregnet til ca. 1.469.170 kr., og arbejdet med udskiftning skønnes at tage i alt ca. 12 uger.

Det rådgivende ingeniørfirma anbefaler derfor en udskiftning, dels på grund af prisen, herunder at hegnet kommer til at leve op til gældende lovgivning, dels på grund af den reducerede anlægsfase, som vil genere trafikanterne i kortere tid.

Det skal bemærkes, at rapportens skønnede udgift til et nyt værn baserer sig på prisen for et standardværn, og dermed ikke ét, der visuelt ligner det eksisterende værn.

Et nyt værn bør ud fra en byrumsmæssig vurdering minde om det eksisterende, og By- og Miljøområdet har derfor indhentet et prisoverslag på et værn, der lægger sig tæt op ad det eksisterende værns arkitektoniske udtryk. Dette værn, som anbefales udført i galvaniseret stål, der giver den bedste holdbarhed i et udemiljø, har en merpris i forhold til det foreslåede standardhegn på ca. 334.440 kr. Dette bringer den samlede, skønsmæssige udgift for udskiftning af værnet op på ca. 1.803.610 kr. Levetid på dette er mindst 50 år.

Producenten af værnet anbefaler, at værnet ikke males, da maling hæfter dårligt på galvanisering. En malet, galvaniseret overflade vil dermed blive sårbar overfor slag og stød, hvorfor der vil skulle forventes en del reparationsarbejder. Det kan dog overvejes at male værnet efter 5 år, idet galvaniseringen til den tid har nået at irre, hvilket vil gøre den mere modtagelig overfor maling. Der er også den mulighed, at værnet leveres i ikke-galvaniseret stål, der i stedet er sandblæst, metalliseret, primet og lakeret i den ønskede farve. Værnets levetid vil da være den samme som ved et galvaniseret værn, men det vil give en skønnet merpris på yderligere 200.000 kr., således at den samlede pris beløber sig til 2.003.610 kr.

By- og Miljørådets vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer ud fra en samlet vurdering af pris, levetid og anlægsperiode, at der bør ske en udskiftning af værnet til et nyt værn. Miljømæssigt er det den langt bedste løsning af udskifte værnet fremfor at istandsætte det, da bortskaffelsen kan ske mere miljømæssigt forsvarligt. Herudover er anlægsperioden kortere, hvilket har stor betydning for trafikafviklingen i området. Der sikres samtidigt en lang levetid på værnet, ligesom det vil leve op til lovgivningens krav i forhold til sikkerhed og bæreevne. Vælges et nyt værn er det forvaltningens anbefaling, at der vælges et værn, der ligner det oprindelige, idet det understøtter områdets byrumsmæssige karakter. Det anbefales samtidig, at værnet ikke males.

Økonomi

Der er i budget 2018 afsat et rådighedsbeløb på 1,7 mio. kr. til renovering af værnet. Det indstilles at dette rådighedsbeløb anlægsbevilles.

Den anbefalede udskiftning af værnet skønnes at blive på ca. 1.803.610 kr. Eftersom der i driften for 2018 er afsat 200.000 kr. til renovering af hegn i kommunen, og disse ikke er fuldt ud disponeret endnu, foreslås det, at de ekstra udgifter på 103.610 kr. afholdes herfra.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
SV/HP

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 192:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at By- og Miljørådets anbefaling om udskiftning af rækværket godkendes,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,7 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Bilag

Bilag 1 Referat af dagsordenspunkt 21. august 2017

Bilag 2 Særeftersynsrapport fra Sweco

Punkt 209: Revision af skybrudspakke 2018

05.01.02-G01-7-17

Resume

Efter at have udført forundersøgelser af de skybrudsprojekter som blev godkendt til igangsættelse i skybrudspakken for 2018, har det nu vist sig hensigtsmæssigt at revidere dette års skybrudspakke, således at årspakken justeres for at sikre størst mulig effekt og realiserbare projekter. Derfor fremlægges her forslag til godkendelse af revision af de allerede bevilgede midler til kommunale skybrudsprojekter i 2018.

Beslutning

Magistraten og By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at den forelagte revision af skybrudspakken for 2018, med de beskrevne ændringer godkendes,
2. at de bevilgede midler til skybrudsprojekterne i 2018 omdisponeres som beskrevet i tabel I og II, herunder tilsvarende omdisponering af den tilhørende lånoptagelse mellem projekterne,
3. at der omplaceres 0,5 mio. kr. i rådighedsbeløb og anlægsbevilling fra projektet FV26 Frederiksberg til projektet Frederiksberg Idrætsanlæg.

Indstilling

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at den forelagte revision af skybrudspakken for 2018, med de beskrevne ændringer godkendes,
2. at de bevilgede midler til skybrudsprojekterne i 2018 omdisponeres som beskrevet i tabel I og II, herunder tilsvarende omdisponering af den tilhørende lånoptagelse mellem projekterne,
3. at der omplaceres 0,5 mio. kr. i rådighedsbeløb og anlægsbevilling fra projektet FV26 Frederiksberg til projektet Frederiksberg Idrætsanlæg.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget godkendte på mødet d. 27. november 2017 disponeringen af skybrudspakken 2018, hvor de midler der er afsat til anlæg af kommunale skybrudsprojekter, som ønskes igangsat i det kommende år, disponeres. De kommunale skybrudsprojekter er, som en del af den fælles rammeansøgning, de medfinansieringsprojekter som udføres i samarbejde med Frederiksberg Kloak A/S, for at gøre byen mere robust over for fremtidige skybrud.

De foreslåede projektændringer forelægges til godkendelse for Frederiksberg Kloaks bestyrelse A/S.

Revisionen af den årlige skybrudspakke er en del af den metode, som anvendes til risiko- og anlægsstyring af skybrudsprojekterne. Det har vist sig at være hensigtsmæssigt at udføre en sådan revision af den samlede projektpakke, når forundersøgelserne og forprojekterne er udført. På den måde vurderes den samlede projektpakke på baggrund af et forhøjet videns niveau, og derved opnås muligheden for at sikre den bedst mulige anlægsstyring, koordinering med andre igangsatte projekter, samt optimering af effekten af projekterne.

Ændringer i skybrudspakke 2018

Der er i budgettet for skybrudsprojekter 2018 afsat 57,6 mio. kr. takstfinansierede midler og 19,7 mio. kr. skattefinansierede midler. Efter gennemførelse af revisionen af de skybrudsprojekter som indgår i årspakken 2018, har det vist sig muligt at justere skybrudspakken ved at lade tre projekter udgå, flytte et projekt til 2019, reducere fire projekter i omfang, øge omfanget af tre projekter, samt tilføje tre nye skybrudsprojekter.

Samlet set betyder det, at der investeres lidt mindre takstfinansierede midler end oprindelig forventet. Med den reviderede skybrudspakke er det forventningen, at der i 2018 vil blive etableret i ca. 6.470 m^3 mod oprindelig forventet 6.754 m^3 forsinket regnvand. Det er målet, at der i alt, når alle skybrudsprojekter er anlagt, skal forsinkes 250.000 m^3 på hele Frederiksberg, for at opnå målene i klimatilpasningsplanen.

Denne justering betyder, at den gennemsnitlige pris for at forsinke 1 m^3 skybrudsvand er reduceret fra oprindeligt 7.995 kr. pr. m^3 til en gennemsnitlig pris på 6.808 kr. pr. m^3 i den reviderede udgave af skybrudspakken 2018. De konkrete ændringer af de enkelte skybrudsprojekter er som følger:

FØ11 Aksel Møller Have, 1 del:

- de skattefinansierede midler reduceres med 0,5 mio. kr., da det vurderes, at der ikke er behov for flere midler til forundersøgelser i 2018.

FØ27 Grønne veje øst:

- Bülowsvej Vestsiden, fra Thorvaldsensvej til Fuglevangsvej: de skattefinansierede midler øges med 0,6 mio. kr., da det har vist sig muligt at udvide regnvandsbedet og dermed opmagasineringsvolumet. Volumet øges fra 228 til 250 m^3 .
- Kammassvej: projektet flyttes til 2019, da det har vist sig, at de matrikulere forhold er uafklaret. Der pågår en proces for at rette op på forholdene.
- Sankt Thomas Allé: de skattefinansierede midler øges med 0,5 mio. kr., da der har været uforholdsmæssigt mange uforudsete udgifter på dette projekt.

- Langelands Plads/grønne veje.: Volumet reduceres fra 350 m³ til 250 m³. De takstfinansierede midler reduceres derfor fra 3,89 mio. kr. til 2,78 mio. kr.

- Adolph Steens Allé: Nyt projekt i samarbejde med parkeringspuljen. Etableres som mindre grøn vej, hvor der etableres forsinkelses volumen på ca. 72 m³ under parkeringsarealerne langs nord siden af vejen. Der afsættes 1,62 mio. kr takstfinansierede midler og 0,5 mio. kr. skattefinansierede midler.

FV27 Grønne veje vest:

- Niels Ebbesens Vej: de takstfinansierede midler reduceres fra 2,82 mio. kr. til 1,41, og de skattefinansierede midler reduceres fra 0,5 mio til 0 kr. De skattefinansierede midler til dette projekt dækkes af træplantepuljen. Volumet reduceres fra 220 m³ til 110 m³. Årsagen til reduktionen er, at volumet er afhængigt af, hvor der plantes træer som en del af forskønnelsesprojektet for Niels Ebbesensvej.

- Langelandsvej: projektet reduceres fra 2,67 mio. kr. til 1,28 mio. kr. takstfinansierede midler, samt reduceres i volumen fra 209 til 100 m³. De skattefinansierede midler øges fra 0 til 0,15 mio. kr. Reduktionen skyldes, at det på grund af ledninger i vejen ikke har vist sig muligt at etablere så stort et volumen som forventet.

- Bentzonsvej og Thurøvej: projekterne udgår af skybrudspakken for 2018, da det ikke umiddelbart anses som rentabelt at anlægge et volumen, når der ikke skal foretages andre anlægsarbejder på vejene. I alt reduceres det samlede volumen for skybrudspakken med 300 m³.

- Sprogøvej: Projektet øges i volumen fra 77 m³ til 309 m³. De takstfinansierede midler øges fra 0,98 mio. til 2,4 mio. kr. De skattefinansierede midler øges fra 0,5 mio. kr. til 1,0 mio. kr. Øgning skyldes, at der skal fældes flere træer på denne vej, samt at det har vist sig muligt at nedgrave større forsinkelsesvolumener på arealerne i den nordlige ende af vejen.

- Byport Borups Allé: Der anlægges et mindre forsinkelsesvolumen, 20 m³, i forbindelse med plantning af nye potaltræer ved kommunegrænsen. Det anlægges efter samme princip som forsinkelse magasinerne ved første etape af Nordre Fasanvej. Der afsættes 0,13 mio. kr. takstfinansierede midler. De skattefinansierede midler dækkes af træplantepuljen.

FØ28 Kommunale ejendomme øst:

- Skolen på La Cours Vej, kunstgræs/Skolegårdspuljen: I forbindelse med at hele området skal udskifte den eksisterende kunstgræsbane, undersøges muligheden for at etablere et volume på op til 555 m³. Projektet finansieres med 0,9 mio. kr. skattefinansierede midler. (Børne- og Ungeområdet finansierer selv kunstgræsbelægningen og øvrige skattefinansierede udgifter). Disse midler er bevilget.

FV28 Kommunale ejendomme vest:

- Lindevangskolen, skolegård: Det har vist sig muligt at øge det planlagte volumen på 1.200 m³ til 1.500 m³, uden at det har betydet en fordyrelse af hverken de takst- eller skattefinansierede midler.

Karré 4:

- Gårdanlæg karré 4, forsættelse: De skattefinansierede midler reduceres med 0,5 mio. kr., da projektet er afsluttet i forhold til Vej, Park og Miljø arbejder. Sagen er derfor fremover en del af Puljen til Grønne veje Øst 2018.

Som konsekvens af revisionen af skybrudspakken 2018 foreslås det, at midlerne disponeres til følgende projekter (nummeret refererer til projektbeskrivelserne i rammeansøgningen):

Tabel I. Takstfinansierede midler:

Projekter (mio. kr.)	Opr. budget 2018	Revision maj 2018	Budget 2018
Puljer			
FØ Grøn pulje Øst 2017	0,272	-0,272	0
FØ Grøn pulje Vest 2017	2,651	-2,651	0
FØ27 Grøn pulje Øst 2018:	15,88	1,59	17,47
FV27 Grøn pulje Vest 2018:	10,77	-4,62	6,14
FV28 Kommunale skolegårde Vest	4,57	0,80	5,37
FØ28 Kommunale skolegårde Øst (Ny Afdeling/pulje)	0	0,90	0,90
Øvrige projekter			
FV17 Peter Bangs Vej	2,50	5,50	8
Kommunale ejendomme (lukkes)	2,50	-2,50	0

Udisponeret pulje 00	0	1,25	1,25
----------------------	---	------	------

Tabel II Skattefinansierede midler:

Projekter (mio. kr.)	Opr. budget 2018	Revision maj 2018	Budget 2018
Puljer			
FØ Grøn pulje Øst 2017	1,436	-1,436	0
FØ27 Grøn pulje Øst 2018:	4,30	4,04	8,34
FV27 Grøn pulje Vest 2018:	2,40	-0,60	1,80
Øvrige projekter			
Aksel Møllers Have	1,00	-0,50	0,50
Karré 4, gårdanlæg	0,50	-0,50	0
FØ23			
Maglekildevej/Amicisvej	2,00	-1,00	1,00

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at revisionen af skybrudspakken for 2018 vil optimere effekten og muligheden for gennemførelsen af de udvalgte skybrudsprojekter.

Økonomi

Både de takst- og skattefinansierede midler er blevet anlægsbevilget i forbindelse med budgetvedtagelsen. Det indstilles at rådighedsbeløb og anlægsbevillinger omdisponeres som vist i tabel I og II og den tilhørende lånoptagelse vedr. de takstfinansierede midler omdisponeres tilsvarende. Det er alene de skattefinansierede midler som påvirker anlægsrammen. Udgifterne til de takstfinansierede projekter afholdes indledningsvist af Frederiksberg Kommune via etablering af byggekreditter, der ved anlægsprojekternes afslutning indfries og erstattes af lånoptagelse. Ydelserne til de optagne lån finansieres herefter af et tilsvarende driftsbidrag fra Frederiksberg kloak A/S.

Omplaceringen af de 0,5 mio. kr. i rådighedsbeløb og anlægsbevilling fra projektet FV26 Frederiksberg til projektet Frederiksberg Idrætsanlæg skyldes, at der er tale om samme projekt, som tidligere er blevet opdelt i to forskellige projekter, da det blev oprettet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
ML/DWN

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 197:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at den forelagte revision af skybrudspakken for 2018, med de beskrevne ændringer, godkendes,
2. at de bevilgede midler til skybrudsprojekterne i 2018 omdisponeres som beskrevet i tabel I og II, herunder tilsvarende omdisponering af den tilhørende lånoptagelse mellem projekterne
3. at der omplaceres 0,5 mio. kr. i rådighedsbeløb og anlægsbevilling fra projektet FV26 Frederiksberg til projektet Frederiksberg Idrætsanlæg.

Punkt 210: Ressourcer til opgaver vedr. bygge- og anlægsaffald m.v.

07.17.18-K00-79-16

Resume

I forlængelse af en tidligere sag fra 2017 fremlægges et justeret forslag til, hvordan der kan tilføres ekstra ressourcer til opgaver vedrørende bygge- og anlægsaffald m.v. Forslaget muliggør, at indsatsen vedrørende bygge- og anlægsaffald integreres tættere med tilsyn m.v. på miljøområdet. By- og Miljøudvalget skal med sagen tage stilling til, hvorvidt sagsbehandlingen for bygge- og anlægsaffald m.v. skal styrkes ved tilføjelse af yderligere ressourcer.

Beslutning

Magistraten og By- og Miljøudvalget indstiller, at beslutning om styrkelse af sagsbehandlingen for bygge- og anlægsaffald mv. oversendes til de kommende budgetdrøftelser.

Indstilling

By- og Miljøudvalget indstiller, at beslutning om styrkelse af sagsbehandlingen for bygge- og anlægsaffald mv. oversendes til de kommende budgetdrøftelser.

Sagsfremstilling

Magistraten tilbagesendte den 19. juni 2017 en sag om samme emne til By- og Miljøudvalget, jf. bilag 1.

Jf. den tidligere sagsbeskrivelse havde forvaltningen rettet henvendelse til Dansk Byggeri om kommunens overvejelser om styrket sagbehandling vedrørende bygge- og anlægsaffald og påtænkt finansiering med henblik på at indhente foreningens synspunkter. Dansk Byggeri svarede, at de var enige i behovet for kontrol, men at affaldsbekendtgørelsen efter deres opfattelse ikke åbner for den gebyrfinansiering af myndighedsopgaver, som kommunen påtænkte. De mener, at kommunens myndighedsaktiviteter skal skattefinansieres.

Svaret gav anledning til, at forvaltningen med henblik på afklaring af lovhjemmel den 28. juni 2017 tog kontakt til Energistyrelsen, som er den statslige myndighed på området. Trods gentagne henvendelser har forvaltningen endnu ikke modtaget svar på henvendelsen.

I henhold til det forslag, som nu fremlægges, fordeles udgifterne til indsatsen mellem det gebyr- og det skattefinansierede område, hvilket kommer Dansk Byggeris kritik i møde.

Den påtænkte stillingsprofil er ændret i forhold til den tidligere sag. Stillingen, jf. nærværende forslag, omfatter nu både opgaver vedrørende bygge- og anlægsaffald (75 procent) og andre miljøopgaver, herunder tilsyn (25 procent). Den ændrede sammensætning af stillingen muliggør en mere integreret og helhedsorienteret indsats på miljøområdet.

Vedrørende indholdet af den del af stillingen, som vedrører bygge- og anlægsaffald er der ikke ændret på begrundelse for behov eller andet i henhold til den tidligere sagsfremstilling jf. bilag 1, dog sådan at det bemærkes, at behandlingen af flere byggesager grundet opnormering på området, forstærker behovet for behandling af sager om byggeaffald. Ved at integrere indsatsen vedr. bygge- og anlægsaffald tættere med miljøtilsyn m.v. forventes det, at der kan opnås de effekter, som tidligere er beskrevet, herunder bedre vejledning, kortere sagsbehandlingstid samt en ensartet sagsbehandling.

Desuden er status vedr. stigende opgavebyrde på et område, som har stor miljømæssig betydning, svarende til det tidligere beskrevne.

Finansieringen af opgaver vedrørende affald fordeles ligeligt mellem husholdninger og erhverv, idet udgifter vedrørende erhverv fordeles ligeligt på alle virksomheder, der betaler grundgebyr, hvilket er i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen. Ved at justere stillingens sammensætning i forhold til det tidligere fremlagte, reduceres det beløb, som skal opkræves fra virksomheder med ca. 30 kr. pr. år inkl. moms (fra ca. 125 kr. til ca. 95 kr. pr. virksomhed).

By- og Miljørådets vurdering

I lighed med tidligere sag vurderes det at være hensigtsmæssigt at tilføre indsatsen vedrørende bygge- og anlægsaffald m.v. ekstra ressourcer for at sikre den fornødne sagsbehandling. Der vurderes ikke at være mulighed for at differentiere gebyret over for virksomheder.

Økonomi

Udgiften til en fuldtidsmedarbejder er ca. 600.000 kr. pr. år. Fordelingen af udgifter skønnes at være fordelt ligeligt mellem husholdninger og erhverv, hvilket efter de aktuelle fordelingstal giver en stigning i administrationsgebyret for husholdninger og grundgebyr for virksomheder på henholdsvis ca. 5,5 kr. pr. år og ca. 95 kr. pr. år. Vedrørende virksomheder er der regnet med 3.000 betalende virksomheder. Det nuværende grundgebyr for virksomheder er 375 kr. pr. år, og alt andet lige vil gebyret med forslaget stige til i alt ca. 470 kr. pr. år. Gebyrbeløbene er inkl. moms.

Sagen fastsætter ikke i sig selv den fornødne økonomiske ramme, idet forslaget er, at ressourcerne afsættes i forbindelse med kommende sag om fastsættelse af gebyrer for 2019. Udgangspunktet herfor vil være, at der afsættes ekstra 450.000

kr. årligt fra og med 2019 til opgaver vedrørende bygge- og anlægsaffald, idet den halvdel af udgifterne, som vedrører virksomheder, fastsættes som et gennemsnitsgebyr for alle virksomheder.

De resterende 25 procent af udgifterne svarende til 150.000 kr. pr. år vedrører det skattefinansierede område. Området har ikke midler, som kan omdisponeres til formålet, hvorfor det i givet fald foreslås, at den skattefinansierede del af udgifterne oversendes til budgetforhandlingerne.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
CS/ON

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 191:

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt beslutning om styrkelse af sagsbehandlingen for bygge- og anlægsaffald mv. oversendes til de kommende budgetdrøftelser.

Bilag

Mag. 19.06.17, Ressourcer til opgaver vedr. bygge- og anlægsaffald

Punkt 211: Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, samt ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om støtte til etablering af 14 almene ældreboliger, etablering af serviceareal samt ombygning og renovering

03.02.13-G01-1-17

Resume

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) med henblik på at ombygge ejendommen til botilbud og almene ældreboliger med kommunal anvisningsret. Siden indgåelse af den betingede købsaftale er der arbejdet på at detaljere projektet.

Projektet er nu så langt at FFB har fremsendt en ansøgning om støttetilsagn (skema A). I sagen redegøres derfor for projektets status, herunder status på den regulering af købesummen der forventes ved den endelige godkendelse af projektet ved skema B jf. købsaftalen. Endvidere forelægges FFBs ansøgning om støttetilsagn til etablering af 14 nye almene ældreboliger, ombygning af ældreboliger til 30 plejeboliger med serviceareal og etablering af botilbud i ejendommen Betty Nansens Allé 51-53.

Beslutning

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Flemming Brank, Michael Vindfeldt, Lone Loklindt, Balder Mørk Andersen, Mette Bram, Jan E. Jørgensen, Laura Lindahl) og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk i 2019 og 2020 til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019.
6. at der gives tilsagn efter lov om almene boliger m.v. om støtte til etablering af 14 almene ældreboliger med en anskaffelsessum på 20,664 mio. kr. inkl. moms,
7. at der gives tilsagn om og afsættes bevilling til kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen til etablering af 14 almene ældreboligerne, beregnet til 2,066 mio. kr. Grundkapitalindskuddet finansieres af mindredrigter ift. den budgetterede deponering i 2018.
8. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af 14 almene ældreboliger
9. at der stilles kommunal garanti for den del af realkreditlånet til finansiering af 14 almene ældreboliger, der på tidspunktet for optagelse af lånet har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi,
10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger med en anskaffelsessum beregnet til 30,119 mio. kr., fordelt med 6,232 mio.kr. til støttede arbejder (PCB-renovering) og 23,887 mio. kr. til ustøttede arbejder, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling,
11. at den beskrevne finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.398 kr. pr. m² pr. år, godkendes, og at optagelse af pantsikrede realkreditlån godkendes,
12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for den samlede låneoptagelse til finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånenes optagelse under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditlåningen,
13. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for etablering af serviceareal til 30 almene ældreboliger (plejeboliger), beregnet til 28,992 mio. kr. ekskl. moms, imødekommes,
14. at der på Statens vegne gives tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig på 6. og 7. sal til servicearealer, i alt 0,800 mio. kr., forudsat at det afklares, at der ikke tidligere er indhentet servicearealtilskud, der er til hinder herfor,
15. at optagelse af realkreditlån til finansiering af serviceareal godkendes,
16. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelsen til finansiering af servicearealet tilknyttet 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånets optagelse,
17. at der deponeres 28,992 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af servicearealet.
18. at Frederiksberg Kommune godkender, at der optages realkreditlån til finansiering af renovering og ombygning af en andel af stuen og 2. - 4. sal til botilbud med 32 plejeboliger, beregnet til 36,641 mio. kr.,

19. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelse til finansiering af botilbuddet, der beregnes til lånenes optagelse og

20. at der deponeres 36,641 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af plejeboligerne.

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Flemming Brank, Michael Vindfeldt, Lone Loklindt, Balder Mørk Andersen, Mette Bram, Jan E. Jørgensen, Laura Lindahl) og et flertal i Socialudvalget (Alexandra Dessoy, Fasaël Rehman, David Munis Zepernick, Anja Camilla Jensen, Simon Aggesen og Pernille Høxbro), indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk på 23,9 mio. kr. til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019 via en tilsvarende nedjustering af anlægsudgifterne i budgetperioden.
4. at orientering om den udskudte tidsplan tages til efterretning, herunder at det udskudte tidspunkt for ibrugtagning - flyttet fra medio 2019 til medio 2020 - kan have betydning for den samlede økonomi på socialområdet, idet udskydelsen kan betyde behov for at købe pladser i udenbys tilbud. Dels til borgere, der venter på at flytte ind i botilbuddet Betty II og dels til borgere, der venter på en plads i botilbuddet Alternative plejeboliger, hvis etablering ligeledes udskydes til 2020.
5. at orientering om ansøgning vedr. momsrefusion tages til efterretning, dvs. at der lige nu er valgt at søge momsrefusion på botilbuddet for borgere med autisme og aflastningspladser (ejerlejlighed 3), hvilket betyder, at der momskorrigeres årligt, såfremt den enkelte bolig anvendes som et længerevarende botilbud efter § 108. Udgiften til momskorrektionen har betydning for de fremtidige driftsudgifter.

Et mindretal i Magistraten (Thyge Enevoldsen) indstiller, at stemme imod, idet forslaget ikke er tilfredsstillende mht. større lejligheder og geografisk spredning.

Et mindretal i Socialudvalget (Mette Bang Larsen) tog forbehold.

Indstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk i 2019 og 2020 til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019.
6. at der gives tilsagn efter lov om almene boliger m.v. om støtte til etablering af 14 almene ældreboliger med en anskaffelsessum på 20,664 mio. kr. inkl. moms,
7. at der gives tilsagn om og afsættes bevilling til kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen til etablering af 14 almene ældreboliger, beregnet til 2,066 mio. kr. Grundkapitalindskuddet finansieres af mindretal i budgetprocessen i 2018.
8. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af 14 almene ældreboliger
9. at der stilles kommunal garanti for den del af realkreditlånet til finansiering af 14 almene ældreboliger, der på tidspunktet for optagelse af lånet har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi,
10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger med en anskaffelsessum beregnet til 30,119 mio. kr., fordelt med 6,232 mio. kr. til støttede arbejder (PCB-renovering) og 23,887 mio. kr. til uanstøttede arbejder, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling,
11. at den beskrevne finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.398 kr. pr. m² pr. år, godkendes, og at optagelse af pantsikrede realkreditlån godkendes,
12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for den samlede låneoptagelse til finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånenes optagelse under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditlåningen,
13. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for etablering af serviceareal til 30 almene ældreboliger (plejeboliger), beregnet til 28,992 mio. kr. ekskl. moms, imødekommes,
14. at der på Statens vegne gives tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig på 6. og 7. sal til servicearealer, i alt 0,800 mio. kr., forudsat at det afklares, at der ikke tidligere er indhentet servicearealtilskud, der er til hinder herfor,
15. at optagelse af realkreditlån til finansiering af serviceareal godkendes,

16. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelsen til finansiering af servicearealet tilknyttet 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånets optagelse,
17. at der deponeres 28,992 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af servicearealet.
18. at Frederiksberg Kommune godkender, at der optages realkreditlån til finansiering af renovering og ombygning af en andel af stuen og 2. - 4. sal til botilbud med 32 plejeboliger, beregnet til 36,641 mio. kr.,
19. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelse til finansiering af botilbuddet, der beregnes til lånenes optagelse og
20. at der deponeres 36,641 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af plejeboligerne.

Socialudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk på 23,9 mio. kr. til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019 via en tilsvarende nedjustering af anlægsudgifterne i budgetperioden.
4. at orientering om den udskudte tidsplan tages til efterretning, herunder at det udskudte tidspunkt for ibrugtagning - flyttet fra medio 2019 til medio 2020 - kan have betydning for den samlede økonomi på socialområdet, idet udskydelsen kan betyde behov for at købe pladser i udenbys tilbud. Dels til borgere, der venter på at flytte ind i botilbuddet Betty II og dels til borgere, der venter på en plads i botilbuddet Alternative plejeboliger, hvis etablering ligeledes udskydes til 2020.
5. at orientering om ansøgning vedr. momsrefusion tages til efterretning, dvs. at der lige nu er valgt at søge momsrefusion på botilbuddet for borgere med autisme og aflastningspladser (ejerlejlighed 3), hvilket betyder, at der momskorrigeres årligt, såfremt den enkelte bolig anvendes som et længerevarende botilbud efter § 108. Udgiften til momskorrektionen har betydning for de fremtidige driftsudgifter.

Mette Bang Larsen tog forbehold.

Sagsfremstilling

Som drøftet mandag d. 28. maj 2018 er sagsfremstillingen på baggrund af henvendelse fra borgere suppleret med svar på henvendelsen fra KAB, henholdsvis Frederiksberg Kommune. I brevet fra borgerne (bilag 5), der henvender sig på vegne af pårørenderådene, påpeges det, at det fejlagtigt af sagen fremgår, at følgegruppen har godkendt projektet. Følgegruppens opgave har alene været at bidrage med viden og erfaringer og ikke som sådan at godkende projektet. Dette er nu præciseret i sagsfremstillingen. Se i øvrigt svar på henvendelsen fra Socialudvalgsformanden, der er vedlagt denne sag som bilag 6.

Sagsfremstilling fra Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget 28. maj 2018:

Sagsfremstillingens første del indeholder en generel beskrivelse af projektet, herunder bygningen efter ombygning, anvendelsen af bygningen fremadrettet og baggrunden for at etablere et samlet botilbud Betty II.

Derefter gennemgås de ændringer, der er foretaget af projektet siden indgåelse af den betingede købsaftale den 10. oktober 2016, herunder specifikke ændringer i økonomien.

Sagsfremstillingens sidste del indeholder oplysninger til brug for godkendelse af støttetilsagn (Skema A).

Baggrund

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (jf. sag for Kommunalbestyrelsen den 10. okt. 2016). Køber skal ombygge ejendommen til et botilbud med almene plejeboliger, et botilbud med pleje- og aflastningsboliger samt en etage med almene ældreboliger. Det er i forbindelse med købet aftalt at Frederiksberg Kommune lejer botilbuddene og servicearealer af køber, og har 100 % anvisningsret til samtlige boliger og botilbud.

Før indgåelsen af købsaftalen i 2016 har der i flere sager i 2015 været redegjort for de mulige juridiske, ejer- og budgetmæssige konstruktion forbundet med etablering af botilbuddet (Socialudvalget den 4. maj og 15. juni 2015, Magistraten den 22. juni 2015). Status på arbejdet med salg og etablering af botilbuddet blev endvidere behandlet af Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget den 21. september 2015, Socialudvalget den 29. februar 2016 og Magistraten den 7. marts 2016).

Bygningen, som er på 8 etager samt kælder, vil indeholde i alt 62 botilbudspladser, servicearealer og 14 almene ældreboliger fordelt på følgende måde:

- Stueetagen: Nyt indgangsparti, servicearealer, aktivitetsrum og 2 skærmede boliger (hører til botilbuddet efter Lov om Social Service på 2.-4. sal)
- 1. sal: 14 almene ældreboliger
- 2. – 4. sal: Botilbud med 32 pladser og serviceareal efter Lov om Social Service (borgere med autisme og aflastningspladser)
- 5. – 7. sal: Botilbud med 30 pladser og serviceareal efter Almenboligloven (borgere med udviklingshæmning)

Derudover etableres der skærmede udearealer, ligesom grønne områder indtænkes i parkerings- og opholdsarealer.

Etablering af Betty II

Oprettelse af Betty II som et nyt samlet botilbud på Betty Nansens Allé 51-53 sker i regi af Den Sociale Masterplan. Grundideen bag masterplanen og oprettelsen af botilbuddet Betty II er en modernisering af de fysiske rammer, så bl.a. handicappolitikens principper om tilgængelighed for borgerne udmøntes i botilbud med god tilgængelighed og et inkluderende og aktivt bomiljø.

Bygningen skal således erstatte de ældre nedslidte botilbud, hvor borgerne bor nu – typisk på små værelser og uden eget bad og toilet. Borgerne i målgruppen er borgere med svær udviklingshæmning og borgere med autisme. Hvis borgernes funktionsniveau forværres, vil de ikke kunne blive boende i de nedslidte botilbud, med mindre de istandsættes i forhold til tilgængelighed – elevator m.m. Denne løsning, vil desuden indebære, at der bliver færre boliger, idet dele af værelserne skal inddrages for at skabe bedre tilgængelighed.

De nedslidte botilbud omfatter 43 pladser, og det nye tilbud vil også rumme de unge i målgruppen, der efter aftale med dem/forældrene i øjeblikket fortsat bor hjemme og venter på at Betty II færdiggøres.

Indretningen af bygningen er sket med inddragelse af brugere, disses pårørende og formanden for Handicaprådet. Fokus har været på at understøtte levegruppernes trivsel, dynamik og aktiviteter med velindrettede fælleskøkkener og fælles opholdsarealer, samtidig med at borgerne har egen lejlighed med eget bad/toilet. Erfaringerne viser, at særligt det fælles køkken og den fælles stue er en markant forbedring i forhold til de botilbud, som beboerne kommer fra – og en forbedring, som muliggør nye aktivitets – og samværsformer.

Bygningen er desuden indtænkt i forhold til byudviklingen omkring Nordens Plads, med nyt medborgercenter, ungdomsboliger i Domus Vista Centeret, renovering af Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I) og nyt plejecenter (Betty III). Der er således fokus på at udvikle et samlet udeareal, der nedbryder landskabelige barrierer for social interaktion og skaber sammenhæng mellem de nye projekter og eksisterende aktører i området (Generationernes Byrum). Generationernes By er beskrevet i sag for Kommunalbestyrelsen den 27. februar 2017 og senest den 26. februar 2018.

PCB-sanering

I udbudsmaterialet indgik stikprøvemålinger af bygningens PCB-værdier i indeluften, som viste at PCB-niveauerne lå over sundhedsstyrelsens aktionsværdier. Siden da har køber foretaget en kortlægning af PCB-værdierne i hele ejendommen og har gennemført tre pilotprojekter. På den baggrund er der udarbejdet en plan for den samlede renovering af bygningen. Planen indeholder en PCB-sanering, der sikrer at PCB-niveauerne er under de tilladte aktionsværdier så ejendommen kan anvendes både som beboelse og arbejdsplads. PCB-saneringen af bygningen indeholder arbejder, hvor fuger og øvrige bygningsdele, indeholdende PCB så vidt muligt fjernes i ejendommen. Efterfølgende udføres i nødvendigt omfang en udbagning hvor bygningskroppen opvarmes, for at øge PCB-afdampningen de steder, hvor der er særligt høje værdier, og endelig en efterbehandling af flader omkring de ca. 144 vinduesrammer. Fladerne omkring vinduesrammerne bliver efterfølgende aflukket af en trækonstruktion, som desuden er en del af løsningen med at udnytte de oprindelige altaner til boligareal – og udgør en bred vindueskarm/bænk under hvert vindue. Der vil blive lavet en opfølgende PCB-måling ca. hvert 5. år

Kvalificering af ombygningsprojekt og renovering

Ved indgåelsen af den betingede købsaftale var der i udbudsmaterialet udarbejdet et første bud på bygningens udtryk, indretning og tekniske installationer. Siden indgåelse af købsaftalen i 2016 har KAB, som forretningsfører for Frederiksberg Forenede Boligselskaber, gennemført programmering og projektering af projektet, ligesom der er gennemført en række forundersøgelser og pilotprojekter i forhold til PCB-saneringsmetoder. Der foreligger nu et konkret projekt til politisk behandling.

I arbejdet med detaljeringen af projektet er der foretaget en række ændringer af disse forhold. Væsentligst er:

- Arkitektoniske løsninger der forbedrer bygningens funktionalitet:

- Etablering af to ekstra botilbudspladser (stue-etagen), idet der har været behov for at etablere to boliger, som er afskærmede fra resten af boligerne
- Dobbelt-højde i stueetage ved indgang for at skabe bedre rummelighed og et mere inviterende indtryk ved ankomst
- Inddragelse af de inddækkede altaner til brugbare bolig m2
- I forhold til kravene i udbudsmaterialet er projektet også reduceret bl.a. ved at undlade fjernelse af bærende vægge flere steder i bygningen
- Arkitektoniske løsninger af hensyn til sammenhæng i området:
 - Bygningens arkitektoniske udtryk og facadebeklædning er tilpasset den samlede plan for området, herunder det udtryk Betty I opnår efter ombygning. Der er fx ændret i facadebeklædning, placering af vinduer samt indgangsparti.
- Installationer:
 - I processen er det blevet klarlagt, at der er et myndighedskrav om sprinkling af hele bygningen, med mindre der er nattevagter på alle etager. I forhold til målgruppens behov, planlægges der nattevagt på to etager. Den totaløkonomisk mest optimale løsning er derfor at afholde en engangsudgift til et sprinklingsanlæg fremfor en løbende driftsudgift til en nattevagt på hver af de 8 etager.
 - I forhold til kravene i udbudsmaterialet er der reduceret i antallet af elinstallationer for at nedbringe projektkomkostningerne
- Udearealer:
 - I udbudsmaterialet var det forudsat, at beboerne fortsat skulle have adgang til de skærmede udearealer på bygningens vestlige side, som det allerede er tilfældet i dag. I forbindelse med planlægningen af de fælles udearealer i området ("Generationernes Byrum") er der imidlertid peget på, at en koordineret parkeringsløsning i området er optimal, og at netop en del af udearealet på den vestlige del af bygningen er hensigtsmæssig til parkeringsbrug. Det betyder, at udearealerne ikke kan fastholdes i deres nuværende udformning, men at der skal etableres et nyt udeareal med landskabelig afskærmning.

Ændringerne i forhold til udbudsmaterialet er løbende drøftet i følgegruppen – med deltagelse fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber, Frederiksberg Kommune, pårørende og Handicaprådet.

Kvalificering af projektudgifter og købesum

Købesummen for ejendommen er i den betingede købsaftale fastsat til 29,1 mio. kr. Da den samlede anskaffelsessum for projektet er rammesat enten ved fastsættelse af den husleje, der efterfølgende skal betales (ejerlejlighed 1, 3 og 4), eller af maksimum-støtte reglerne for almene boliger (ejerlejlighed 2), så er det aftalt i den betingede købsaftale at eventuelle ændringer i projektets økonomi håndteres ved at korrigere i købesummen ved skema B godkendelsen (forventeligt i november 2018). Der er af samme årsag ikke budgetlagt med en salgsindtægt på byggeriet.

De tidligere nævnte ændringer i indretning og udtryk af ejendommen medfører merudgifter til projektet, ligesom omfanget af PCB-saneringen giver væsentlige merudgifter. I alt estimeres merudgifterne til 20,1 mio. kr. inkl. moms, svarende til 16,4 mio. kr. når momsrefusionen indregnes jf. nedenstående tabel.

Tabel 1. Forventede merudgifter

Indhold	Estimeret merudgift mio. kr. inkl. momsrefusion	
I alt projektændringer (+ = merudgifter)		16,4
PCB-sanering og følgeomkostninger af PCB-sanering	8,0	
Arkitektoniske løsninger af funktionel karakter (dobbelthøj indgangsparti, vinduer i nord- og sydgavl mv.)	1,8	
Arkitektoniske løsninger af hensyn til sammenhæng med området (facadebeklædning og bygningsfremspring)	3,6	
Funktionelle løsninger (bl.a. myndighedskrav til sprinkling)	2,1	
Udearealer (ændrede forudsætninger grundet Generationernes Byrum)	0,9	
Administrative udgifter (øgede udgifter til gebyrer, rådgivning mv.)	3,6	
Diverse projektkorrektioner, merudgifter	1,3	
Diverse projektkorrektioner, besparelser	-1,2	
Momsrefusion	-3,7	

I forhold til PCB-saneringen har de gennemførte pilottests vist, at PCB'en er mere udbredt end antaget i de indledende tests. Det er derfor nødvendigt at fjerne undergulve, installationer og store dele af den oprindelige facade, ligesom der er

afsat budget til at gennemføre en ”udbågning” af PCB de steder, der har højest koncentrationer. Der er derfor større udgifter både til selve PCB-saneringen, men især også til genetableringen af ejendommen.

De arkitektoniske løsninger, som skaber sammenhæng i området, omhandler primært bygningens facadeudtryk. I købsaftalen var det forudsat, at facaden ikke skulle renoveres. Denne forudsætning har vist sig ikke at kunne holde og samtidig er facadeudtrykket på ”tvillingebygningen” (Betty 57-61) blevet fastlagt i processen. Jf. beskrivelse ovenfor lægges der op til at hensynet til bygningerne fremstår i en arkitektonisk sammenhæng bliver prioriteret, hvorved der er en merudgift til facadebeklædning mv.

Som nævnt tidligere har der i forbindelse med planlægningen af ”Generationernes Byrum” vist sig behov for at flytte Betty II’s skærmede udearealer, hvilket giver en merudgift til projektet. I processen er det blevet undersøgt om de skærmede udearealer kunne placeres på taget af bygningen, hvilket er løsningen på Betty 57-61. Det vil imidlertid medføre en væsentlig merudgift, da ventilationsanlægget i så fald skulle flyttes i hele bygningen, hvorfor denne løsning blev fravalgt.

Den forøgede entreprisenum og den øgede mængde forundersøgelser, der er gennemført i forbindelse med PCB-undersøgelserne, medfører merudgifter til koordinering, rådgivning og diverse gebyrer til fx belåning, som udgør en procentandel af entreprisenummen. Samlet har det medført en estimeret stigning på 4,2 mio. kr.

I købsaftalen indgik en række forudsætninger i forhold til støttemulighederne, som skulle afklares frem mod skema B godkendelsen, ligesom der indgik nogle forventninger til lånevilkår mv. I forbindelse med kvalificeringen af projektet er der derfor også sket en række korrektioner af projektets forventede finansiering. Fx betyder præciseringen af fordelingen mellem projektets ejerligheder, som har forskellige støttemuligheder/finansieringsvilkår, at projektets samlede lånevilkår forringes. Samtidig er både forventningen til mulighederne for støtte fra Landsbyggefonden og muligheden for at opnå servicearealtilskud siden indgåelse af købsaftalen nedjusteret fra købers side, baseret på den dialog, der har været om projektet med hhv. Landsbyggefonden og Boligstyrelsen. Det endelige støtteniveau vil først blive kendt når der foreligger et licitationsresultat, som der kan søges støtte på baggrund af.

I alt er projektets forventede finansieringsvilkår forringet med 7,8 mio. kr.

Tabel 2. Forventet korrektion af projektets finansiering

Indhold	Estimeret mindre finansiering mio. kr.	
I alt finansiering (+ = forværring)		7,8
Reduceret forventning til servicearealtilskud (E1)	0,2	
Reduceret forventning til støtte fra Landsbyggefonden (E4)	2,4	
Forventet forbedring af rentevilkår for udstøttede lån (E1, E3, E4)	-0,8	
Reduceret restgæld/muligt lånoptag (E4)	4,8	
Ændring af arealfordeling mellem støttet byggeri (E2) og botilbud (E3)	1,1	

Samlet betyder projektets merudgifter og de forventede ændrede finansieringsmuligheder en foreløbig reduktion af købesummen med 24,159 mio. kr., dvs. fra 29,128 mio. kr. til 4,969 mio. kr.

Tabel 3. Forventet reduktion af købesum

Indhold	
I alt projektændringer (+ = merudgifter)	16,4
I alt finansiering (+ = forværring)	7,8
I alt reduktion af købesum	24,2

Den endelige købesum og støtte kendes først efter endt licitation og når finansieringen er på plads.

Afklaring af mulighed for momsfritagelse for byggeomkostninger

Når private bygherrer har udgifter til etablering af erhvervslejemål kan udgiften momsfrtages, idet momsen i stedet pålægges huslejen. Da Frederiksberg Kommune får momsrefusion i forbindelse med betaling af husleje med moms er der i den betingede købsaftale indarbejdet en forudsætning om, at udgiften til renovering og ombygning af de arealer, som efterfølgende lejes af Frederiksberg Kommune, kan momsfrtages.

Det er i den efterfølgende periode afdækket, at udgifterne til opførelse af servicearealerne med sikkerhed kan momsfrtages, mens arealerne til botilbuddet (dvs. Ejerlejlighed 3, som ligger i dele af stuen og 2.-4. sal), ligger i et grænseområde, idet institutioner, men ikke boliger, kan momsfrtages. I den indledende dialog med SKAT er det således

indikeret, at arealer til §107 tilbud (midlertidige) er mulige at momsfritage, mens arealer til §108 tilbud (længerevarende) umiddelbart ikke kan momsfrtages.

Ønsket er at anvende arealerne i Ejerlejlighed 3 fleksibelt, dvs. en fleksibel brug af §107 eller §108 alt efter borgernes behov. På den baggrund er alle pladserne indmeldt som §107-pladser, og der er søgt om fuld momsfrigtagelse for opførelsen af Ejerlejlighed 3. Der vil efterfølgende skulle ske en indberetning og efterbetaling til Skat, for de pladser, som i stedet anvendes til §108 formål. Efterbetalingen vil ligge udover de 1.398 kr. pr. m², som huslejen er fastsat til i den betingede købsaftale.

Ansøgningen om momsfrigtagelse behandles i øjeblikket af SKAT. Den grundkøbesum, der præsenteres i nærværende sag forudsætter, at der opnås frivillig momsregistrering af alle de fleksible pladser (både §§107 og 108). Hvis SKAT afviser dette, vil købesummen i forbindelse med Skema B blive nedjusteret.

Tidsplan for etablering af botilbuddet

Tidsplanen er rykket i forhold til den oprindelige plan, hvor der var forventet indflytning medio 2019. Den nye tidsplan betyder, at bygningen står færdig til indflytning medio 2020. Forsinkelsen skyldes hovedsageligt at PCB-udredningen har været mere omfattende og tidskrævende end planlagt, men også at der er anvendt længere tid end planlagt til den inddragende proces mhp. optimal indretning af ejendommen.

De borgere, som venter på at flytte ind i det nye tilbud, bor i øjeblikket flere forskellige steder. Nogle bor hjemme, nogle i de nedslidte botilbud og nogle er genhuset på Lioba (fra botilbuddet Betty på 5. sal af Betty Nansens Allé 51-53). Forsinkelsen medfører, at det kan blive nødvendigt at købe udenbys tilbud til de borgere, der ikke kan blive i deres nuværende bo-situation til 2020. Samtidig betyder forsinkelsen, at Lioba skal bruges til genhusning i en længere periode, og at de alternative plejeboliger, som skal etableres på Lioba efterfølgende, forsinkes tilsvarende.

Den videre proces

Salget af ejendommen er betinget af, at ejendommen ombygges og renoveres, og at der hertil gives de fornødne støttetilsagn i medfør af lov om almene boliger. Der er i købsaftalen indarbejdet en række betingelser, som afklares løbende frem mod det endelige kommunale støttetilsagn (Skema B), byggetilladelse samt støttetilsagn til PCB-renovering fra Landsbyggefonden. Den løbende kvalificering af projektet, samt afklaring af de vilkår som er indarbejdet i handlen, betyder at den foreløbigt aftalte købesum vil ændre sig frem mod skema B godkendelsen (forventes forelagt i november 2018).

Skema A ansøgning

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede den 10. oktober 2016 at sælge ejendommen matr.nr. 49f beliggende på Betty Nansens Allé 51-53 med et samlet areal på 5.666 m² ekskl. kælder til Frederiksberg Forenede Boligselskaber. KAB har på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber, og med udgangspunkt i det ovenfor beskrevne projekt, fremsendt ansøgning vedrørende

- etablering af 14 nye almene ældreboliger ved ombygning efter almenboliglovens regler om nybyggeri (ejerlejlighed nr. 02, 1. sal),
- etablering af 30 almene ældreboliger ved renovering og ombygning af de tidligere kommunale almene ældreboliger (ejerlejlighed nr. 04, andel af 5.-7. sal), hvortil der knyttes serviceareal (ejerlejlighed nr. 01, andel af stuen samt 2.-7. sal), således at boligerne bliver almene plejeboliger.
- etablering af et botilbud bestående af 32 boliger efter reglerne i lov om social service (ejerlejlighed nr. 03, andel af stuen samt 2.-4. sal)

14 nye ældreboliger, der etableres i ejerlejlighed nr. 02 (1. sal)

KAB har på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber fremsendt skema A-ansøgning vedrørende etablering af 14 almene ældreboliger, der gennemføres efter almenboliglovens regler for nybyggeri. Ejerlejlighed nr. 02, udgør 687 m², og ejerlejligheden ombygges til 14 almene ældreboliger. Der knyttes ikke serviceareal til disse boliger, som derfor ikke bliver plejeboliger. Frederiksberg Kommune vil få anvisningsret til de 14 boliger.

Efter ombygningen vil afdelingens boliger fordele sig med 12 to-rums boliger på 47 m² og 2 to-rums boliger på 64 m².

Anskaffelsessummen for 14 almene ældreboliger med et samlet areal på 687 m² er beregnet til 20,664 mio. kr. Anskaffelsessummen for ældreboligerne skal afholdes inden for det gældende maksimumsbeløb for ældreboliger, der er gældende for byggerier med tilsagn efter den 1. juli 2009 med skærpede energikrav og med byggestart i 2018. Maksimumsbeløbet (inkl. energitillæg) for almene ældreboliger udgør i 2018 30.070 kr. pr.m² svarende til i alt 20,665 mio. kr. for et ældreboligprojekt, der omfatter 687,2 m² boligareal.

Udgiften til køb af ejendommen indgår i anskaffelsessummen for ældreboligerne med 3,360 mio.kr., hvilket svarer til den købspris, der af Frederiksberg Kommune vurderes som markedsprisen for ejendommen med de krav til ombygning, der er fastsat i udbudsmaterialet og købsaftalen.

Anskaffelsessummen fordeles således (tabel 4):

Grundudgifter i alt	3,570 mio. kr.
Entrepriseudgifter i alt	13,222 mio. kr.
Administrative omkostninger i alt	3,513 mio. kr.
Gebyrer i alt	0,360 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum inkl. moms	20,664 mio. kr.

I anskaffelsessummen indgår statens promillegebyr, gebyr til kommunen for byggesagsbehandlingen, gebyr for støttesagsbehandling med 2,5 o/oo af anskaffelsessummen og bidrag til byggeskadefonden.

Finansieringen består af støttet lån, grundkapitalindskud samt beboerindskud (tabel 5):

Maksimal realkreditbelåning med ydelsesstøtte fra staten (88%)	18,185 mio. kr.
Kommunal grundkapitallån (10%)	2,066 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	0,413 mio. kr.
Finansieringsberettiget anskaffelsessum i alt	20,664 mio. kr.

Boligaftigten er beregnet til 1.363 kr. pr. m2 ekskl. forbrugsafgifter, svarende til en månedlig lejeudgift ekskl. forbrugsafgifter på 5.300 kr. for en ældrebolig på 47 m2 og 7.310 kr. for en bolig på 64 m2.

Ved støttetilsagnet (godkendelsen af skema A) giver kommunalbestyrelsen tilsagn om at støtte projektet i form af grundkapital og lånegaranti og på statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte. Endvidere godkendes de foreløbigt beregnede bolig- og lejestørrelser.

Kommunen forpligter sig ved støttetilsagnet til at stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi. Ejendommens markedsværdi fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Etablering af 30 tidssvarende almene plejeboliger ved ombygning og renovering af 39 bestående almene kommunale ældreboliger, ejerlejlighed 04 (andel af 5.-7. sal):

Frederiksberg Kommune etablerede med støttetilsagn pr. 19. februar 2001 39 almene ældreboliger i en af ejendommens ejerlejligheder. Der er behov for renovering og ombygning af disse boliger, og der forventes tilsagn til finansieringen fra Landsbyggefonden, efter de støttemuligheder, der er til gennemførelse af PCB-renoveringer. Der er tilknyttet serviceareal til disse boliger, som således er almene plejeboliger.

Udover den forventede støtte fra Landsbyggefonden gennemføres renoveringen som et udstøttet renoverings- og ombygningsprojekt, hvorved antallet af beboelsesenheder ændres til 30 ældreboliger, og der skal optages realkreditlån.

De samlede udgifter til gennemførelse af renoverings-/moderniseringsprojektet er opgjort til 30,119 mio. kr. Der anvendes frie henlæggelsesmidler i størrelsesordenen 4,5 mio. kr., og den nødvendige realkreditbelåning er anslået til at udgøre 25,619 mio. kr.

Frederiksberg Kommune skal godkende optagelse af realkreditlån til finansieringen, og kommunen skal stille garanti for støttede lån med regaranti fra Landsbyggefonden for den del af belåningen, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi og for den udstøttede realkreditbelåning.

Servicearealer, ejerlejlighed nr. 01 (andel af stuen, og 2.-7. sal):

Servicearealerne, der skal tilhøre Frederiksberg Forenede Boligselskaber, vil udgøre 1.516 m2, er knyttet til ejerlejlighed 04 og renoveres som led i det samlede projekt for ejendommen. Servicearealet udlejes til Frederiksberg Kommune.

Anskaffelsessummen for servicearealerne er beregnet til at udgøre 28,992 mio. kr. ekskl. moms. Der har også tidligere været tilknyttet serviceareal til de pågældende boliger, og indhentet statsstøtte til disse ved etableringen i 2001. KAB forventer imidlertid at kunne indhente yderligere servicearealtilskud til servicearealerne tilknyttet de 20 boliger på 6. og 7. sal, idet ombygningen er omfattende. Såfremt der ydes tilskud vil det være ved afslutning af byggeriet som et engangstilskud, der svarer til 40.000 kr. pr. bolig, dog højst et beløb, der svarer til 60% af anskaffelsessummen.

Botilbud med plejeboliger, ejerlejlighed nr. 03 (andel af stuen og 2.-4. sal):

Ejerlejlighed nr. 03 ombygges til at rumme et botilbud bestående af 32 boliger. Botilbuddet etableres i medfør af reglerne i lov om social service, som en understøttet ombygning. Det indgik som en forudsætning for kommunens salg af ejendommen til Frederiksberg Forenede Boligselskaber, at boligerne udlejes til Frederiksberg ved en samlet erhvervslejekontrakt.

Udgifterne til etablering af boligerne er opgjort til 36,641 mio. kr. ekskl. moms, som finansieres fuldt ud ved optagelse af realkreditlån med kommunegaranti.

Genhusning:

Ejendommens permanente beboere er genhuset ved Frederiksberg Kommunes foranstaltning.

Beboerne i botilbuddet på 5. sal er genhuset på Lioba. Kollegieboligerne på 1.- 4. sal var hovedsageligt beboet med studerende med midlertidige huslejekontrakter, og størstedelen af disse beboere er blevet genhuset i plejeboligerne Nimbus og på Lauritz Sørensens Vej 25-125, hvor der midlertidigt står tomme boliger, som afventer renovering og ombygning (Helhedsplan Solbjerg Have). De få beboere med permanente huslejekontrakter er genhuset i kommunens almindelige anvisningsboliger.

Ledige boliger på Betty Nansens Allé 51-53 er løbende anvendt som midlertidige flygtningeboliger efter behov.

Lokalplanforhold:

Ejendommen Betty Nansens Allé er omfattet af byplanvedtægt nr. 10A + tillæg. Den foreslåede ombygning og fremtidige anvendelse af bygningen forventes at holde sig inden for rammerne af byplanvedtægten + tillæg.

Der vil i forbindelse med det forventede byggeri af plejecenter på Betty Nansens Allé 16 i 2018/2019 blive udarbejdet en ny lokalplan, der for at sikre sammenhæng i byrummet imellem bygningerne på Betty Nansens Allé også vil inkludere Betty Nansens Allé 51-53. Lokalplanen vil dog ikke kræve bygningsmæssige ændringer af de allerede vedtagne projekter på Betty Nansens Allé.

Udbud af bygge- og anlægsopgaverne:

Det følger af reglerne om støtte til etablering af almene boliger, at byggearbejderne i forbindelse med etableringen af almene boliger skal udbydes under iagttagelse af de udbudsregler, der gælder ved almindeligt offentlig/kommunalt byggeri, dvs. enten tilbudsloven eller udbudsdirektivet. Når værdien af byggearbejderne, der skal udføres i forbindelse med etableringen af planlagte boliger, overstiger tærskelværdien i udbudsdirektivet, som i 2015 prisniveau udgør 38.960.213 kr. for bygge- og anlæg og 1.558.409 kr. for tjenesteydelser, skal arbejder og tjenesteydelser i offentligt udbud og Kommunalbestyrelsen skal påse, at dette sker.

Lovgrundlag:

Lov om almene boliger, støttebekendtgørelsen samt Lov om social service (§§ 107 og 108) .

Almene boligorganisationer kan erhverve eksisterende ejendomme med henblik på etablering af almene boliger. En sådan ejendomserhvervelse skal godkendes af kommunen, og kommunen skal i den forbindelse påse, at gældende regler er overholdt – herunder at finansieringen er forsvarlig og realistisk på langt sigt. Beslutning om salg af ejendommen til Frederiksberg Forenede Boligselskaber er godkendt af Frederiksberg Kommunalbestyrelse på mødet den 10. oktober 2016.

I medfør af lov om almene boliger kan Kommunalbestyrelsen på Statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boliger, der er omfattet af lov om social service kan tilvejebringes ved overenskomst med en almen boligorganisation. Det er en forudsætning, at de omhandlede lokaler etableres som en selvstændig afdeling, enten ved en matrikulær udstykning eller en ejerlejlighedsopdeling. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån til tilvejebringelse af lokalerne.

Organisationsbestyrelsen for Frederiksberg forende Boligselskaber er på møde den 4. oktober 2017 orienteret om sagens status.

Forvaltningens vurdering:

Kommunalbestyrelsen har på møde den 10. oktober 2016 godkendt, at ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 overdrages til Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Ved Kommunalbestyrelsens beslutning om salg af ejendommen til Frederiksberg Forenede Boligselskaber indgik det som en forudsætning, at den årlige maksimale leje er 1.398 kr. pr. m2. Denne forudsætning er efterlevet i den fremsendte

ansøgning.

Forvaltningen vurderer endvidere, at de tilpasninger af projektet som foreløbig indikerer en væsentlig reduktion af købesummen, er nødvendige for at etablere et velfungerende tilbud til borgerne og for at etablere et tilbud som samtidig bliver en positiv tilføjelse til det nye bymæssige miljø omkring Betty Nansens Allé.

Den ansøgte anskaffelsessum for almene ældreboliger opført efter reglerne for nybyggeri og de opgjorte anskaffelsessummer for renoverings- og moderniseringsarbejder, herunder udgifter til etablering af servicearealer giver ud fra forvaltningens erfaringstal ikke anledning til bemærkninger og anskaffelsessummen for ældreboligerne afviger ikke fra det gældende maksimumsbeløb.

Ved skema B skal Frederiksberg Forenede Boligselskaber fremkomme med en mere detaljeret beskrivelse af projektet.

Økonomi

I forbindelse med godkendelsen af den betingede købsaftale for Betty Nansens Allé 51-53 (KB, den 10. oktober 2016) blev det besluttet at de økonomiske konsekvenser af salget skulle indarbejdes i hhv. 1. forventede regnskab for 2017, 1. finansielle orientering for 2018 og eventuelt i forbindelse med forelæggelsen af det endelige skema A for projektet. De økonomiske konsekvenser omfatter salgsindtægten, indfrielse af kommunens lån, korrektion af deponeringsbeløbet, afsættelse af rådighedsbeløb til det kommunale grundkapitalindskud, garantistillelse for FFBs lån mv.

Der pågår fortsat en kvalificering af købesum og anskaffelsessum, og de økonomiske konsekvenser indarbejdes derfor først ved godkendelse af skema B, hvor økonomien for projektet er endeligt afklaret.

De foreløbige forventninger er, at købesummen reduceres fra 29,128 mio. kr. til 4,969 mio. kr. hvilket dels skyldes forventede merudgifter til entreprise og administration af projektet, dels justeringer i antagelser vedrørende finansieringsforhold. Frederiksberg Kommune har en eksisterende gæld i bygningen på 15,685 mio. kr. (pr. 16/4-2018), som skal indfris ifm. salget. Der forventes således et kassetræk på 10,716 mio. kr., idet grundkøbesummen kun kan indfri en mindre del af gælden. I den betingede købsaftale fra oktober 2016 forventedes et nettoprovenu ved salget.

I tabel 6 nedenfor ses den forventede grundkøbesum og anskaffelsessum for hver af de fire ejerlejligheder.

Tabel 6 – Grundkøbesum, anskaffelsessum og deponeringspligt

	Ejerlejlighed 1	Ejerlejlighed 2	Ejerlejlighed 3	Ejerlejlighed 4	Hele bygningen
	Serviceareal i hele bygningen	1. sal	2.-4. sal samt dele af stueetagen	5.-7. sal	I alt
Grundkøbesum	3.449	3.360	1.225	-3.065	4.969
Entrepriseudgifter	25.608	13.222	35.010	26.028	99.867
Administrative omkostninger	6.403	3.513	8.469	6.709	25.094
Gebyrer og tilskud	-354	570	156	447	819
Momsrefusion	-6.114		-8.219		-14.333
Samlet anskaffelsessum	28.992	20.664	36.641	30.119	116.416
Deponeringspligt	28.992		36.641		65.633

Deponering

Frederiksberg Kommune lejer servicearealer (E1) og botilbuddet (E3) af FFB, og i den sammenhæng skal kommunen deponere et beløb svarende til anskaffelsessummen, som pt. er opgjort til 65,633 mio. kr. Beløbet deponeres i takt med ombygningen, og den skønnede periodisering af deponeringen fremgår af nedenstående tabel. I forhold til den betingede købsaftale er den forventede deponeringssum samlet set opskrevet med 6,633 mio. kr.

Tabel 7: Deponering for ejerlejlighed 1 og 3

År	Budgetteret deponeringssum	Deponeringspligtigt beløb (opgjort maj 2018)	Ændring
2018	36.100	3.807	-32.293
2019	22.900	43.758	20.858
2020		18.069	18.069
I alt	59.000	65.633	6.633

Finansiering

Kommunens udgift til grundkapitallån til 14 almene ældreboliger, der etableres efter reglerne om nybyggeri af almene boliger, er ud fra det gældende maksimumsbeløb for almene byggerier med byggestart i 2018 beregnet til 2,066 mio. kr. Udgiften til grundkapitalindskud indarbejdes i budgettet forbindelse med godkendelse af skema A, og skal derfor bevilges med denne sag.

For lånet til etablering af 14 almene ældreboliger, som er opgjort til 18,185 mio. kr. skal kommunegarantien dække den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi. For lånet til renovering af 30 almene plejeboliger, der forventes støttet af Landsbyggefonden, skal kommunegarantien dække den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi, og der vil være regaranti fra landsbyggefonden for den støttede del af lån. Endvidere stilles der kommunegaranti for de ustøttede realkreditlån, som FFB optager mhp. at finansiere renovering og ombygning af servicearealerne samt de 32 botilbudspladser efter Lov om social service. Den endelige opgørelse af kommunegarantien kan ske, når byggeriet er afsluttet og lånene er opgjort. Lånegarantierne er ikke vurderet at være deponeringspligtige, og vil ikke belaste kommunens låneramme.

Der er ikke hjemmel til at opkræve garantiprovision for garantistillelsen.

Støtte

Frederiksberg Kommune vil modtage støttesagsgebyr på 2,5 o/oo af anskaffelsessummen for 14 nye almene boliger og for servicearealet. Gebyret er foreløbigt beregnet til at udgøre 0,142 mio.kr. og betales ved afslutning af byggeriet og fremsendelsen af skema C.

Frie henlæggelsesmidler

Til finansieringen af FFB's renovering af 5.-7. sal er det forudsat, at der gøres brug af de hensatte midler til drift og vedligeholdelse af ejendommen. Dette beløb udgør ca. 4,5 mio. kr., og er optaget som kortfristet gæld på kommunens balance. Udbetalingen vil ske på kontoen for forskydninger i kortfristet gæld, hvorved gælden nedbringes tilsvarende. Denne transaktion har således ingen betydning for kommunens egenkapital.

Opsummering - sagens forventede kasseeffekt

Nedenstående tabel opsummerer ændringerne i det forventede kassetræk i forhold til både forudsætningerne i den betingede købsaftale og det budgetterede.

Tabel 8 - Ændringer i forventet kassetræk

	U/I	Betinget købsaftale (oktober 2016)	Budget	Skema A behandling (maj 2018)	Ændring siden betinget købsaftale	Ikke budgetterede U og I
Indfrielse af gæld	U	17.850	-	15.685	-2.165	15.685
Grundkapitalindskud	U	2.700	-	2.066	-634	2.066
Frie henlæggelsesmidler	U	4.500	-	4.500	-	4.500
Deponering	U	59.000	59.000	65.633	6.633	6.633
Salgsindtægt	I	-29.128	-	-4.969	24.159	-4.969
I alt - udgifter	U	84.050	59.000	87.884	3.834	28.884
I alt - indtægter	I	-29.128	-	-4.969	24.159	-4.969
I alt - netto	N	54.922	59.000	82.915	27.993	23.915

I den betingede købsaftale fra oktober 2016 var der forudsat et samlet kassetræk på 54,922 mio. kr., men der blev alene budgetteret med en udgift til deponering på 59,0 mio. kr. idet alle andre beløb var forbundet med en høj grad af usikkerhed. På nuværende tidspunkt forventes et netto kassetræk på 82,915 mio. kr., hvilket er 23,915 mio. kr. mere end det budgetterede.

Tabel 9 nedenfor viser, at merkassetrækket på de 23,9 mio. kr. i forhold til det budgetterede ligger i 2019 og 2020, mens der isoleret set i 2018 er tale om et lavere kassetræk, end der er budgetlagt med. Årsagen til det lavere kassetræk i 2018 er, at forskydninger i tidsplanen for anlægsprojektet har medført en omperiodisering af den forventede deponering.

Tabel 9 - Periodisering af kassetræk

	2018	2019	2020	I alt
Kassetræk	21.089	43.758	18.069	82.915
Budget	36.100	22.900	-	59.000
Merkassetræk	-15.011	20.858	18.069	23.915

Mindreudgifterne til deponering i 2018 på 32,3 mio. kr. (jf. tabel 7) kan således finansiere udgifter til projektet i 2018: Indfrielse af restgæld (15,7 mio. kr.), frie henlæggelsesmidler (4,5 mio. kr.) samt udgifter til grundkapitalindskud (2,1 mio. kr.). Udgifterne til grundkapitalindskud bevilges i nærværende sag, mens de resterende udgifter bevilges i forbindelse med vedtagelsen af skema B i efteråret 2018.

Da det forventede merkassetræk på projektet vedrører budget- og overslagsår indstilles det, at der findes finansiering til at imødegå det forventede merkassetræk som en del af budgetprocessen for 2019. Finansieringen skal findes gennem en nedjustering af det samlede niveau for bruttoanlægsudgifter i budgetperioden, svarende til de opgjorte merudgifter på 23,9 mio. kr.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Socialudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
PBM/BG/MS/ML/TL

Historik

Socialudvalget besluttede på mødet den 28. maj 2018:

Socialudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk på 23,9 mio. kr. til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019 via en tilsvarende nedjustering af anlægsudgifterne i budgetperioden.
4. at orientering om den udskudte tidsplan tages til efterretning, herunder at det udskudte tidspunkt for ibrugtagning - flyttet fra medio 2019 til medio 2020 - kan have betydning for den samlede økonomi på socialområdet, idet udskydelsen kan betyde behov for at købe pladser i udenbys tilbud. Dels til borgere, der venter på at flytte ind i botilbuddet Betty II og dels til borgere, der venter på en plads i botilbuddet Alternative plejeboliger, hvis etablering ligeledes udskydes til 2020.
5. at orientering om ansøgning vedr. momsrefusion tages til efterretning, dvs. at der lige nu er valgt at søge momsrefusion på botilbuddet for borgere med autisme og aflastningspladser (ejerlejlighed 3), hvilket betyder, at der momskorrigeres årligt, såfremt den enkelte bolig anvendes som et længerevarende botilbud efter § 108. Udgiften til momskorrektionen har betydning for de fremtidige driftsudgifter.

Mette Bang Larsen tog forbehold.

Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede på mødet den 28. maj 2018:

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk i 2019 og 2020 til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019.
6. at der gives tilsagn efter lov om almene boliger m.v. om støtte til etablering af 14 almene ældreboliger med en anskaffelsessum på 20,664 mio. kr. inkl. moms,
7. at der gives tilsagn om og afsættes bevilling til kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen til etablering af 14 almene ældreboligerne, beregnet til 2,066 mio. kr. Grundkapitalindskuddet finansieres af mindreudgifter ift. den budgetterede deponering i 2018.
8. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af 14 almene ældreboliger

9. at der stilles kommunal garanti for den del af realkreditlånet til finansiering af 14 almene ældreboliger, der på tidspunktet for optagelse af lånet har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi,
10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger med en anskaffelsessum beregnet til 30,119 mio. kr., fordelt med 6,232 mio.kr. til støttede arbejder (PCB-renovering) og 23,887 mio . kr. til u støttede arbejder, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling,
11. at den beskrevne finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.398 kr. pr. m² pr. år, godkendes, og at optagelse af pantsikrede realkreditlån godkendes,
12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for den samlede låneoptagelse til finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånenes optagelse under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditbelåningen,
13. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for etablering af serviceareal til 30 almene ældreboliger (plejeboliger), beregnet til 28,992 mio .kr. ekskl. moms, imødekommes,
14. at der på Statens vegne gives tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig på 6. og 7. sal til servicearealer, i alt 0,800 mio. kr., forudsat at det afklares, at der ikke tidligere er indhentet servicearealtilskud, der er til hinder herfor,
15. at optagelse af realkreditlån til finansiering af serviceareal godkendes,
16. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelsen til finansiering af servicearealet tilknyttet 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånets optagelse,
17. at der deponeres 28,992 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af servicearealet.
18. at Frederiksberg Kommune godkender, at der optages realkreditlån til finansiering af renovering og ombygning af en andel af stuen og 2. - 4. sal til botilbud med 32 plejeboliger, beregnet til 36,641 mio. kr.,
19. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelse til finansiering af botilbuddet, der beregnes til lånenes optagelse og
20. at der deponeres 36,641 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af plejeboligerne.

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 44:

Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53:

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

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,

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

2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk på 23,9 mio. kr. til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019 via en tilsvarende nedjustering af anlægsudgifterne i budgetperioden.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller til Socialudvalget,

4. at orientering om den udskudte tidsplan tages til efterretning, herunder at det udskudte tidspunkt for ibrugtagning - flyttet fra medio 2019 til medio 2020 - kan have betydning for den samlede økonomi på socialområdet, idet udskydelsen kan betyde behov for at købe pladser i udenbys tilbud. Dels til borgere, der venter på at flytte ind i botilbuddet Betty II og dels til borgere, der venter på en plads i botilbuddet Alternative plejeboliger, hvis etablering ligeledes udskydes til 2020.
5. at orientering om ansøgning vedr. momsrefusion tages til efterretning, dvs. at der lige nu er valgt at søge momsrefusion på botilbuddet for borgere med autisme og aflastningspladser (ejerlejlighed 3), hvilket betyder, at der momskorrigeres årligt, såfremt den enkelte bolig anvendes som et længerevarende botilbud efter § 108. Udgiften til momskorrekturen har betydning for de fremtidige driftsudgifter.

Etablering af 14 almene ældreboliger beliggende på 1. sal:

By- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

6. at der gives tilsagn efter lov om almene boliger m.v. om støtte til etablering af 14 almene ældreboliger med en anskaffelsessum på 20,664 mio. kr. inkl. moms,
7. at der gives tilsagn om og afsættes bevilling i 2018 til kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen til etablering af 14 almene ældreboligerne, beregnet til 2,066 mio. kr. Grundkapitalindskuddet finansieres af mindreadgifter vedrørende deponering i 2018.
8. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af 14 almene ældreboliger
9. at der stilles kommunal garanti for den del af realkreditlånet til finansiering af 14 almene ældreboliger, der på tidspunktet for optagelse af lånet har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi,

Renovering og ombygning af 30 almene plejeboliger med tilknyttet serviceareal på 5.-7. sal:

By- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger med en anskaffelsessum beregnet til 30,119 mio. kr., fordelt med 6,232 mio.kr. til støttede arbejder (PCB-renovering) og 23,887 mio. kr. til ustøttede arbejder, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling,

11. at den beskrevne finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.398 kr. pr. m² pr. år, godkendes, og at optagelse af pantesikrede realkreditlån godkendes,

12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for den samlede låneoptagelse til finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånenes optagelse under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditbelåningen,

13. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for etablering af serviceareal til 30 almene ældreboliger (plejeboliger), beregnet til 28,992 mio. kr. ekskl. moms, imødekommes,

Etablering af serviceareal i andel af stuen samt 2.-7. sal:

By- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

14. at der på Statens vegne gives tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig på 6. og 7. sal til servicearealer, i alt 0,800 mio. kr., forudsat at det afklares, at der ikke tidligere er indhentet servicearealtilskud, der er til hinder herfor,

15. at optagelse af realkreditlån til finansiering af serviceareal godkendes,

16. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelsen til finansiering af servicearealet tilknyttet 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånets optagelse,

17. at der deponeres 28,992 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af servicearealet.

Etablering af botilbud med 32 plejeboliger i andel af stuen samt 2.-4. sal:

By- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

18. at Frederiksberg Kommune godkender, at der optages realkreditlån til finansiering af renovering og ombygning af en andel af stuen og 2. - 4. sal til botilbud med 32 plejeboliger, beregnet til 36,641 mio. kr.,

19. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for låneoptagelse til finansiering af botilbuddet, der beregnes til lånenes optagelse og

20. at der deponeres 36,641 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af plejeboligerne.

Bilag

Bilag 1 - 20180504 BNA II skema A-ansøgning_5

Bilag 2 BNA II Dispositionsforslag

Bilag 3 BNA II Oversigtsplaner

Bilag 4 - Bevillingsskema - Grundkapitalindskud vedr. Betty 2

Bilag 5 - Brev fra pårørende

Bilag 6 - Svarbrev til pårørende vedr. Betty II

Bilag 7 - Svar fra KAB/FFB på brev fra pårørende

Punkt 212: Disponering af midler til skybrudssikring af de kommunale ejendomme - 2018

82.07.00-G01-2-18

Resume

Som et resultat af de stigende antal skybrud, er der behov for at sikre de kommunale ejendomme når skybruddene rammer Frederiksberg. Der er i budget 2018 afsat 2 mio. kr. til skybrudssikring af kommunale ejendomme. I 2018 foreslås midlerne disponeret til udarbejdelse af et projektkatalog, herunder en række kloakinspektioner, samt opstart af de anbefalede aktiviteter.

Beslutning

Magistraten og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der anlægsbevilges 2 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Indstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der anlægsbevilges 2 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Sagsfremstilling

Skybrud er en stigende udfordring, da disse pga. klimaforandringer, både bliver kraftigere og rammer hyppigere end tidligere. Denne problemstilling blev særlig tydelig i forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011, hvor 125 ejendomme blev skadet i større eller mindre omfang. De samlede udgifter alene til dette skybrud beløb sig til ca. 40 mio. kr. til udbedring af bygninger og inventar. På baggrund af dette blev der i 2012 udført en screening, som beskrev en række mindre tiltag baseret på visuelle besigtigelser på de berørte ejendomme, mens der først er fundet finansiering i budgetårene 2018, 2019 og 2020 til egentlig skybrudssikring af de kommunale ejendomme.

I årene efter 2011 har der løbende været mindre skybrud over Frederiksberg med skader på bygninger og inventar, samt en forstyrrelse af den normale drift til følge, hvorfor det er en nødvendighed at sikre de kommunale ejendomme mod skybrud i lighed med den sikring, der allerede er påbegyndt på offentlige veje og pladser.

De kommunale ejendomme på Frederiksberg spænder vidt mellem nye og ældre ejendomme. Dog er langt hovedparten af ejendommene af ældre dato, og er således ikke bygget med tilstrækkelig skybrudssikring, hvilket betyder, at når skybruddene rammer Frederiksberg, forventes det, at der opstår en del akutte vedligeholdelsesarbejder, som følge af de vandskader skybruddene forårsager. Dette er både forbundet med store økonomiske, såvel som ressourcemæssige omkostninger i perioderne efter skybruddene.

Siden screeningen i 2012, er der lavet en række mindre tiltag på ejendommene, mens der især er gennemført skybrudssikring af de offentlige veje, pladser og kloakker, hvorfor det vurderes, at forholdene på flere ejendomme er ændret i forhold til den oprindelige screening fra 2012. En række bygningsdeles tilstande vurderes ligeledes at være forværret, således er der behov for at afdække særligt kloakkernes tilstand samt føring, for at kunne fastslå konkrete projekter på de enkelte ejendomme.

Der er i dag behov for at få dannet et fuldstændigt overblik, hvilke konkrete initiativer der bør etableres for at kunne sikre de kommunale ejendomme mod skybrud og herefter få disse udført. Screeningen skal viderebygges til et projektkatalog, med konkrete anbefalinger, ikke blot på ejendomme, der tidligere er screenet, men på alle kommunalt ejede ejendomme.

Det forventes, at de konkrete løsninger der skal laves, bl.a. vil bestå af etablering af højt vandslukkere, pumpebrønde, sikring og udbedring af diverse kloakinstallationer, ændring af tilslutning af ledninger for tagvand, samt evt. terrænreguleringer m.m. For at kunne identificere hvilke ejendomme der skal skybrudsikres og i hvilken rækkefølge tiltagene bør udføres, gennemføres en gennemgående undersøgelse af alle ejendomme, med henblik på at modtage et komplet projektkatalog.

Herudover gennemføres der på strategisk udvalgte ejendomme fulde kloakinspektioner, da det ofte er gennem de lokale kloakker på ejendomme, der opstår udfordringer i forbindelse med skybrud.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at få udarbejdet et projektkatalog, og efterfølgende få udført de anbefalede aktiviteter.

Økonomi

Der er i budget 2018, afsat 2 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme og efterfølgende 4 mio. kr. i 2019 og yderligere 4 mio. kr. i 2020. I denne indstilling søges 2 mio. kr. anlægsbevilget til udarbejdelse af behovsanalyse, kloakinspektioner, samt igangsættelse af de anbefalede aktiviteter op til 2 mio. kr.

2018

Projektkatalog og tv-inspektioner: 1,6 mio. kr.

Udførelse af de mest akutte arbejder, etape 1: 0,4 mio. kr.

2019

Udførelse anden etape: 4 mio. kr.

2020

Udførelse tredje etape: 4 mio. kr.

I forbindelse med færdiggørelse af projektkataloget, udarbejdes en sag for Bolig- og Ejendomsudvalget til belysningen af rapportens konklusioner, og den dertil evt. opdateret overslag af anlægsudgifterne.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
PB/SVS

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 47:

By- og Miljøområdet indstiller,
at der anlægsbevilges 2 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Bilag

Bevillingsskema - Skybrudssikring af de kommunale ejendomme 2018

Punkt 213: Roskildevej 54, Frederiksberg forenede Boligselskaber, revideret ansøgning om støtte til opførelse af almene ungdomsboliger, VenligBolig Plus (skema A)

03.02.12-G01-2-18

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 4. december 2017 at give tilsagn om støtte til et alment boligprojekt, der skulle omfatte 19 almene ungdomsboliger og 19 almene familieboliger på ejendommen Roskildevej 54.

Projektet har været udbudt i totalentreprise, og licitationsresultatet viste, at projektet i den godkendte form ikke kan gennemføres inden for den godkendte økonomiske ramme, der udgør den maksimale anskaffelsessum for de projekterede 38 almene boliger.

Projektet er efter forhandling tilrettet, herunder er der skabt mulighed for at udvide det med yderligere 3 ungdomsboliger og ændre boligtyper, sådan at tilsagnet kommer til at omfatte i alt 41 almene ungdomsboliger. Efter at støttetilsagnet er givet, men inden godkendelse af den endelige anskaffelsessum, kan der ske tilpasninger af projektet. Projektændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. På denne baggrund forelægges revideret ansøgning om støttetilsagn.

Beslutning

Magistraten og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at godkende de af KAB på vegne af Frederiksberg forenede Boligselskaber ansøgte ændringer af projektet VenligBolig Plus, Roskildevej 54, således at støttetilsagnet ændres til at omfatte 41 almene ungdomsboliger med en samlet anskaffelsessum på 56,244 mio.kr. inkl. moms
2. at ændre tilsagnet om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån svarende til 10% af den samlede anskaffelsessum, til i alt 5,624 mio.kr., svarende til en forhøjelse af grundkapitallånet med 0,752 mio. kr.,
3. at der afsættes yderligere 0,752 mio. kr. på konto til langfristede tilgodehavender i grundkapitallånet i 2018 med modpost på den negative anlægspulje, og at finansiering i 2019 sker ved at nedsætte anlægsniveauet tilsvarende,
4. at der stilles garanti for den del af det forhøjede realkreditlån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi,
5. at der på statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til det forøgede antal ungdomsboliger, sådan at tilsagnet omfatter 41 ungdomsboliger, idet de godkendte 19 almene familieboliger bortfalder, og at give tilsagn om driftstilskud til i alt 41 ungdomsboliger (ungdomsboligbidrag), hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%, der afholdes indenfor budgetrammen til driftssikring af boligbyggeri,
6. at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumbeløbet på i alt 56,244 mio.kr. under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser til den foreliggende ansøgning om støttetilsagn, samt at forvaltningen bemyndiges til at underskrive garantidokumenterne, når den endelige garantiberegning er foretaget,
7. at den foreløbigt beregnede husleje for ungdomsboligerne, på i alt 1.311 kr. pr. m², der udgør en forhøjelse på 87 kr. pr. m² i forhold til den tidligere godkendte foreløbige husleje, godkendes.

Magistraten tilkendegav, at der fremover bør være fokus på etablering af familieboliger.

Indstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at godkende de af KAB på vegne af Frederiksberg forenede Boligselskaber ansøgte ændringer af projektet VenligBolig Plus, Roskildevej 54, således at støttetilsagnet ændres til at omfatte 41 almene ungdomsboliger med en samlet anskaffelsessum på 56,244 mio.kr. inkl. moms
2. at ændre tilsagnet om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån svarende til 10% af den samlede anskaffelsessum, til i alt 5,624 mio.kr., svarende til en forhøjelse af grundkapitallånet med 0,752 mio. kr.,
3. at der afsættes yderligere 0,752 mio. kr. på konto til langfristede tilgodehavender i grundkapitallånet i 2018 med modpost på den negative anlægspulje, og at finansiering i 2019 sker ved at nedsætte anlægsniveauet tilsvarende,
4. at der stilles garanti for den del af det forhøjede realkreditlån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi,
5. at der på statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til det forøgede antal ungdomsboliger, sådan at tilsagnet omfatter 41 ungdomsboliger, idet de godkendte 19 almene familieboliger bortfalder, og at give tilsagn om driftstilskud til i alt 41 ungdomsboliger (ungdomsboligbidrag), hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%, der afholdes indenfor budgetrammen til driftssikring af boligbyggeri,
6. at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumbeløbet på i alt 56,244 mio.kr. under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser til den foreliggende

ansøgning om støttetilsagn, samt at forvaltningen bemyndiges til at underskrive garantidokumenterne, når den endelige garantiberegning er foretaget,

7. at den foreløbigt beregnede husleje for ungdomsboligerne, på i alt 1.311 kr. pr. m², der udgør en forhøjelse på 87 kr. pr. m² i forhold til den tidligere godkendte foreløbige husleje, godkendes.

Sagsfremstilling

På mødet den 4. december 2017 besluttede kommunalbestyrelsen at give støttetilsagn til et alment boligprojekt, bestående af 19 almene familieboliger og 19 almene ungdomsboliger på ejendommen Roskildevej 54. Projektet er et element i den aftale, der er indgået mellem boligorganisationerne og Frederiksberg Kommune om at tilvejebringe billige boliger til flygtninge. Projektet rettede sig endvidere mod unge uddannelsessøgende, der aktivt ønsker at deltage som frivillig ressource i Frederiksberg Kommunes integrationsindsats for flygtninge.

Støttetilsagnet omfattede

- at anskaffelsessummen blev godkendt med 48,722 mio. kr. inkl. moms fordelt med 22,390 mio. kr. for 19 almene familieboliger og 26,332 mio. kr. for 19 almene ungdomsboliger
- at der blev givet tilsagn om kommunalt grundkapitallån svarende til 10 pct. af den samlede anskaffelsessum, eller 4,872 mio. kr., hvortil der blev meddelt anlægsbevilling finansieret af salgsindtægten ved salg af grunden
- at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi
- at staten bidrager med ydelsesstøtte til finansiering af boligerne og med driftstilskud til ungdomsboligerne (ungdomsboligbidrag), hvoraf kommunen godtgør Staten 20%
- at den foreløbigt beregnede husleje blev godkendt med 1.276 kr. pr. m² for familieboligerne og 1.224 kr. pr. m² for ungdomsboligerne

Den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen har godkendt, udnyttede fuldt ud den maksimale anskaffelsessum, der var gældende for almene boliger med tilsagn givet efter den 1. juli 2009 og med påbegyndelse i 2017.

Kommunalbestyrelsen bemyndigede By- og Miljøområdet til at godkende det endelige boligprojekt og den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumbeløbet (48,723 mio. kr.), under forudsætning af, at der ikke var væsentlige afvigelser til den af kommunalbestyrelsen godkendte ansøgning.

KAB har som forretningsfører udbudt byggeprojektet i totalentreprise i den form, som blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 4. december 2017. Licitationsresultatet var ca. 34% højere end den godkendte maksimale anskaffelsessum. Derfor har KAB i samarbejde med Frederiksberg Kommune bearbejdet projektet med henblik på at afklare besparelsesmuligheder og mulige projektændringer, der kan bringe balance mellem et licitationsresultat og den maksimale anskaffelsessum.

Bearbejdningen har ført til en række projektændringer og besparelser, der beskrives nedenfor. Det har dog ikke været muligt at opnå besparelser, der svarer til differencen mellem maksimumbeløbet og licitationsresultatet. På den baggrund har boligselskabet ønsket, at projektets boligtyper ændres, sådan at alle boliger bliver mærket som ungdomsboliger, da den maksimale anskaffelsessum er højere for almene ungdomsboliger, end den er for almene familieboliger.

Ud over ændringen af boligtyper, ønsker boligselskabet at inddrage et yderligere areal i bygningen til boligareal. Derved kan det støtteberettigede boligareal forøges med 100 m², og der kan indrettes yderligere 3 almene ungdomsboliger med 1 værelse og køkken og wc/bad.

Ændringen af boligtype for 19 almene familieboliger til 19 almene ungdomsboliger betyder at kommunalbestyrelsen kan godkende en forhøjelse af anskaffelsessum for de boliger, der ændres til ungdomsboliger. Dertil kommer, at projektet kan udvides med yderligere 3 ungdomsboliger, og den samlede anskaffelsessum for VenligBolig Plus projektet kan således forhøjes med 7,522 mio.kr. (fra 48,722 mio.kr. til 56,244 mio. kr.).

Om projektændringerne i øvrigt fremhæver KAB, at facadebeklædningen ændres, hvorved facadebeklædningen kan monteres på fabrik og stilladsudgiften på byggepladsen kan reduceres. Endvidere gennemføres en besparelse ved at undlade at etablere ovenlys og ændre kvaliteten af adgangsdørene. Disse bygningstekniske ændringer kan godkendes af kommunen som byggemyndighed.

Ud over forhøjelsen af anskaffelsesbeløbet og besparelserne i øvrigt på projektet, har det været nødvendigt at genforhandle vilkårene for kommunens salg af grunden Roskildevej 54 A og 54B til boligselskabet, hvorved grundudgiften er reduceret. Der forelægges særskilt sag herom for magistraten og kommunalbestyrelsen.

Beskrivelse af projektet

På trods af de projektændringer, som KAB som forretningsfører for Frederiksberg forenede Boligselskaber har foreslået, for at reducere anskaffelsessummen, vurderer boligselskabet, at der fortsat kan etableres boliger til flygtninge og studerende, der er udformet med udgangspunkt i VenligBolig Plus integrationskonceptet, som har det overordnede sigte at løse integrationsudfordringer for flygtninge samtidigt med, at der skabes et alternativt botilbud for unge studerende på Frederiksberg.

Med de gennemførte projektændringer, besparelser og ændringer af vilkårene for salg af grunden er det fortsat muligt at finansiere udgiften til konsulentbistand til gennemførelsen af boligafdelingens opstart og gennemførelse af integrationskonceptet.

Anskaffelsessummen:

Overslaget over 41 almene ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på 1970 m² udgør 56,244 mio.kr. inkl. moms eller gennemsnitligt 1,372 mio.kr. pr. bolig.

Maksimumsbeløbet for almene ungdomsboliger med tilsagn efter 1. juli 2009 og med påbegyndelse i 2018 udgør 28.070 kr. pr. m². inkl. moms og inkl. energitillæg.

Ved kommunalbestyrelsens beslutning om at give støttetilsagn (4. december 2017) udgjorde overslaget over anskaffelsessummen for 19 almene familieboliger 22,390 mio. kr. inkl. moms, eller gennemsnitligt 1,178 mio. kr. pr. bolig, og overslaget over anskaffelsessummen for 19 almene ungdomsboliger udgjorde 26,332 mio. kr. inkl. moms. eller gennemsnitligt 1,386 mio. kr. pr. bolig. Det samlede maksimumsbeløb for 38 almene boliger med et samlet areal på 1.870 m² blev opgjort til 48,723 mio. kr. inkl. moms

Med den foreslåede projektændring forhøjes den samlede anskaffelsessum med 7,522 mio. kr. inkl. moms.

Finansieringen af det ændrede projekt forudsætter, at kommunalbestyrelsen godkender den ansøgte projektændring, herunder ændringen af boligtype, således at alle boliger etableres som almene ungdomsboliger, samt udvidelsen med 100 m², fordelt på yderligere 3 ungdomsboliger.

Der betales ungdomsboligbidrag til de almene boliger, der udlejes til unge under uddannelse eller andre unge med socialt betinget behov. I 2018 udgør bidraget 184 kr. pr. m², hvoraf kommunen skal refundere Staten 20%, svarende til 37 kr. pr. m². Projektændringen medfører, at kommunens årlige udgift til ungdomsboligbidrag øges.

Finansieringen af boligerne kan opgøres således:

	Tilsagn 4. dec. 2017 (19 almene familieboliger og 19 almene ungdomsboliger)	Ansøgt projekt efter projektændring (41 almene ungdomsboliger)	Forskel
Realkreditbelåning, 88% af anskaffelsessummen	42,876 mio.kr.	49,494 mio.kr.	6,618 mio.kr.
Beboerindskud, 2% af anskaffelsessummen	0,974 mio.kr.	1,125 mio.kr.	0,151 mio.kr.
Kommunalt grundkapitallån, 10% af anskaffelsessummen	4,872 mio.kr.	5,624 mio.kr.	0,752 mio.kr.
I alt	48,723 mio.kr.	56,244 mio.kr.	7,522 mio.kr.

I anskaffelsessummen indgår grundkøbesummen med det beløb, som fremgår af sag om salg af grund, der forelægges for kommunalbestyrelsen på samme møde.

Boligudgiften:

For 41 almene ungdomsboliger, som er omfattet af den ansøgte projektændring, udgør lejen 1.311 kr. pr. m²., svarende til 5.360 kr. pr. måned for en 2-rums bolig med et boligareal på 49 m², hvortil kommer betaling for forbrug af vand, varme m.v.

For ungdomsboligerne, der var omfattet af støttetilsagnet før projektændring udgjorde lejen 1.224 kr. pr. m², svarende til 5.018 kr. pr. måned hvortil kommer betaling for forbrug af vand, varme m.v.
Der kan ydes individuel boligstøtte, afhængigt af den enkelte beboers indtægtsforhold.

Udbud af bygge- og anlægsopgaverne:

Som følge af de beskrevne projektændringer, skal projektet genudbydes i totalentreprise, hvilket sker i begyndelsen af maj 2018.

Lovgrundlag:

I henhold til almenboliglovens § 115 kan kommunalbestyrelsen på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri. Uddybende regler findes i bekendtgørelse om støtte til almene boliger. Efter at støttetilsagnet er givet og inden den endelige anskaffelsessum godkendes, kan der ske tilpasninger af projektet, herunder ændring af boligtyper. Projektændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

By- og Miljørådets vurdering:

Forvaltningen anbefalede, at der blev givet tilsagn om støtte til projektet, som det blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 4. december 2017. Dette skete med henvisning til Frederiksbergstrategiens målsætning om, at Frederiksberg skal være en socialt bæredygtig by og til, at det blev vurderet, at det fremlagte boligprojekt ville være med til at understøtte dette mål.

Den gennemførte licitation viste, at det på baggrund af de aktuelle priser i byggebranchen ikke var muligt at gennemføre dette projekt inden for den gældende maksimale anskaffelsessum for almene familieboliger og almene ungdomsboliger.

En ændring af boligtypen for de 19 almene familieboliger til almene ungdomsboliger og en udvidelse af boligarealet og boligantallet, giver mulighed for at kommunalbestyrelsen kan godkende en højere anskaffelsessum for byggeriet. Det vurderes, at dette sammen med de gennemførte projektilpasninger og den genforhandlede aftale om salg af byggegrunden, muliggør at projektet kan gennemføres.

Ændringen af boligtype til ungdomsboliger medfører ikke ændringer med hensyn til boligernes størrelse og indretning. Boligerne overholder kravene til almene ungdomsboliger, og alle boliger opfylder kravene til maksimalt boligareal for almene ungdomsboliger.

Ændringen af boligtype til almene ungdomsboliger betyder, at alle boligerne skal anvendes til unge studerende og til unge med socialt betingede behov, og at de unge skal fraflytte boligen, når de ikke længere opfylder kriterierne for at leje en almen ungdomsbolig. Forvaltningen vurderer, at intentionen om at tilvejebringe billige boliger for flygtninge og for unge uddannelsessøgende, der aktivt ønsker at deltage som frivillig ressource i Frederiksberg Kommunes integrationsindsats for de flygtninge, der anvendes til boligerne, fortsat kan tilgodeses med det ændrede projekt.

Økonomi

Kommunens udgift til grundkapitallån, der på baggrund af de ønskede projektændringer er beregnet til 5,624 mio.kr. ydes som er rente- og afdragsfrit lån, der forventes at skulle udbetales i 2018. Grundkapitallånet opkræves af Landsbyggefonden, når bygherren dokumenterer, at der er afholdt udgifter.

Ved kommunalbestyrelsens beslutning om at meddele støttetilsagnet den 4. december 2017 blev der afsat 4.872.285 kr. på konto til langfristede tilgodehavender til det kommunale grundkapitallån. Den hermed fremlagte ansøgning nødvendiggør en forhøjelse det afsatte beløb til finansiering af grundkapitallånet med 752.000 kr., så der samlet set er afsat 5.624.285 kr. Merudgiften 2018 afsættes på kontoen for langfristede tilgodehavender og med modpost på den negative anlægspulje. Finansiering foreslås i 2019 ved at anlægsniveauet nedsættes tilsvarende.

Der skal stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Garantien, der først beregnes, når belåningen er gennemført, forøges som følge af projektændringen. Garantien belaster ikke kommunens låneramme.

Kommunens andel af ungdomsboligbidraget forøges som følge af projektændringen. Tilskuddet udgør i 2018 184 kr. pr. m². for boliger med tilsagn i 2018, og kan ud fra de gældende satser beregnes til 72.496 kr. pr. år, hvilket er en stigning på 38.836 kr. Kommunens udgift til ungdomsboligbidraget er en driftsudgift, der finansieres inden for budgetrammen af driftssikring af boligbyggeri.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Socialudvalget, Magistraten den 4. juni 2018 og Kommunalbestyrelsen.
PBM/bg.

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 45:

By- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at godkende de af KAB på vegne af Frederiksberg forenede Boligselskaber ansøgte ændringer af projektet VenligBolig Plus, Roskildevej 54, således at støttetilsagnet ændres til at omfatte 41 almene ungdomsboliger med en samlet anskaffelsessum på 56,244 mio.kr. inkl. moms
2. at ændre tilsagnet om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån svarende til 10% af den samlede anskaffelsessum, til i alt 5,624 mio.kr., svarende til en forhøjelse af grundkapitallånet med 0,752 mio. kr.
3. at der afsættes yderligere 0,752 mio. kr. på konto til langfristede tilgodehavender i grundkapitallånet i 2018 med modpost på den negative anlægspulje, og at finansiering i 2019 sker ved at nedsætte anlægsniveauet tilsvarende.
4. at der stilles garanti for den del af det forhøjede realkreditlån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi
5. at der på statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til det forøgede antal ungdomsboliger, sådan at tilsagnet omfatter 41 ungdomsboliger, idet de godkendte 19 almene familieboliger bortfalder, og at give tilsagn om driftstilskud til i alt 41 ungdomsboliger (ungdomsboligbidrag), hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%, der afholdes indenfor budgetrammen til driftssikring af boligbyggeri.
6. at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumbeløbet på i alt 56,244 mio.kr. under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser til den foreliggende ansøgning om støttetilsagn, samt at forvaltningen bemyndiges til at underskrive garantidokumenterne, når den endelige garantiberegning er foretaget
7. at den foreløbigt beregnede husleje for ungdomsboligerne, på i alt 1.311 kr. pr. m², der udgør en forhøjelse på 87 kr. pr. m² i forhold til den tidligere godkendte foreløbige husleje, godkendes.

By- og Miljøområdet indstiller til Socialudvalget,
at orienteringen om sagen tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning om projektændringer i forhold til skema A (VenligBolig)

Bilag 2 - Mødereferat KMB 04.12.2017, Støttetilsagn VenligBolig, Roskildevej 54

Punkt 214: Omdisponering og tillæg til anlægsbevilling for byfornyelsesprojekter med forhøjede udgifter til midlertidig genhusning

01.11.00-G01-8-18

Resume

Der søges om tillæg til anlægsbevillingen til to bygningsfornyelsesprojekter med ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning. Det drejer sig om ejendommene Nordre Fasanvej 136 og Holger Danskes Vej 65-67. Tillægget kan finansieres indenfor den ikke disponerede del af bevillingen til det afsluttede byfornyelsesprojekt vedrørende Godthåbsvej 26A-30.

Beslutning

Magistraten og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 400.000 kr. på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
2. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -200.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
3. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 500.000 kr. og rådighedsbeløb i 2018 på 600.000 på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Holger Danskes Vej 65-67 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 på Godthåbsvej 26A-30.
4. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -185.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt.

Indstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 400.000 kr. på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
2. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -200.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
3. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 500.000 kr. og rådighedsbeløb i 2018 på 600.000 på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Holger Danskes Vej 65-67 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 på Godthåbsvej 26A-30.
4. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -185.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt.

Sagsfremstilling

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer §63 har kommunen pligt til at betale lejen i de midlertidige erstatningsboliger, som kommunen har anvist som følge af beslutninger truffet om byfornyelse i medfør af denne lov. I forbindelse med den endelige afslutning af byfornyelsesprojekterne for ejendommene Nordre Fasanvej 136 og Holger Danskes Vej 65-67 er det konstateret, at udgifterne til midlertidig genhusning overstiger det, der er forudsat i de oprindelige byfornyelsesbeslutninger.

For ejendommen Nordre Fasanvej 136 har årsagen til merudgiften til midlertidig genhusning været:

- For én lejer med ret til permanent genhusning har det ikke været muligt at imødekomme lejerens ønske herom, idet der ikke til genhusningsafdelingen har været anvist boliger, som - med et rimeligt lejeniveau - kunne opfylde lovens krav om permanent genhusning af den pågældende lejer i en bolig af passende størrelse. Dette har betydet en lang periode med midlertidig genhusning af lejeren.
- Fugtproblemer i ejendommens kælder i forbindelse med ombygningen har bevirket, at en stor del af beboernes indbo har været opbevaret eksternt efter tilbageflytningen.
- Projektændringer, der var nødvendige på grund af akut opstået behov for yderligere udvendig facadeisolering, har forsinket beboernes tilbageflytning.

For ejendommen Holger Danskes Vej 65-67 har årsagen til merudgiften til midlertidig genhusning været:

- Efter den oprindelige tidsplan var der afsat 5 måneder til modernisering af ejendommen, men på grund af forsinkelser blev perioden forlænget til 10 måneder for de beboere, der var genhuset længst.

Genhusningsudgifterne i et byfornyelsesprojekt afholdes løbende som en del af den samlede bevilling, og kommunen er forpligtet til at afholde disse. Når udgiften til genhusning har været højere end budgetteret, kan kommunen vælge at øge bevillingen svarende til de forhøjede udgifter. Alternativt må der skæres i støtten til de budgetterede bygningsarbejder, der først udbetales ved projektets endelige afslutning.

Anlægsprojekterne er blevet billigere end budgetteret, hvilket bidrager til finansieringen af de øgede genhusningsudgifter. Skal man undgå at skære yderligere i støtten til Holger Danskes vej 65-67, skal rådighedsbeløb og anlægsbevilling øges. Beløbet kan finansieres af ikke disponerede midler fra en anden byfornyelsessag – det afsluttede byfornyelsesprojekt vedrørende Godthåbsvej 26A-30.

By- og Miljøområdet vurderer

By- og Miljøområdet vurderer, at de to bygningsfornyelsesprojekter bør støttes, selvom genhusningsudgifterne er blevet højere end forventet. Da de øgede udgifter til genhusning primært skyldes forsinkelser og udfordringer med at skaffe den nødvendige genhusning, er det forvaltningens opfattelse, at det ikke bør føre til reduktion i støtten til bygningsfornyelsen. Forvaltningen vurderer, at den foreslåede løsning med at finansiere et merforbrug på Holger Danskes vej 65-67 med et mindreforbrug fra en anden byfornyelsessag vil være en god omdisponering.

Økonomi

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 400.000 kr. på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
2. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -200.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
3. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 500.000 kr. og rådighedsbeløb i 2018 på 600.000 på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Holger Danskes Vej 65-67 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 på Godthåbsvej 26A-30.
4. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -185.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018.
JD/EBM

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 48:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 400.000 kr. på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
2. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -200.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt,
3. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på 500.000 kr. og rådighedsbeløb i 2018 på 600.000 på grund af ekstraordinære udgifter til midlertidig genhusning som følge af byfornyelsesbeslutningen for ejendommen Holger Danskes Vej 65-67 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 på Godthåbsvej 26A-30.
4. at der meddeles tillæg til anlægsbevilling på -185.000 kr. på grund øget refusion fra Staten for ejendommen Nordre Fasanvej 136 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 til samme projekt.

Punkt 215: Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28

01.11.00-G01-7-18

Resume

Der er søgt om byfornyelsesstøtte til etablering af fælles gårdanlæg. Ansøgningen er prioriteret som nr. 1 på listen over sidste års ansøgere. Bolig- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et projektforslag.

Beslutning

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Flemming Brank, Michael Vindfeldt, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt, Balder Mørk Andersen, Mette Bram, Jan E. Jørgensen) og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der igangsættes forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag,
2. at der udbydes en samlet totalrådgivning for projektet ud fra kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige tilbud, med en vægtning på 60% til pris og på 40% til kvalitative kriterier,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 250.000 kr. til dækning af refusionsberettigede udgifter samt refusion på 125.000 kr., finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2018-2020.

Et mindretal i Magistraten (Laura Lindahl) indstiller, at stemme imod.

Indstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der igangsættes forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag,
2. at der udbydes en samlet totalrådgivning for projektet ud fra kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige tilbud, med en vægtning på 60% til pris og på 40% til kvalitative kriterier,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 250.000 kr. til dækning af refusionsberettigede udgifter samt refusion på 125.000 kr., finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2018-2020.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om støtte til etablering af et fælles gårdanlæg ved Niels Ebbesens Vej 24-28. Der er i alt 17 boliger og 2 erhvervsmål i ejendommen fordelt på 2 andelsboligforeninger.

Gårdanlægget er nr. 1 på sidste års prioriterede liste over ansøgere til byfornyelsesstøtte, der blev godkendt på Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 30. oktober 2017. Begrundelsen findes i, at gårdene er vurderet ikke tidssvarende for ophold og mangler klimatilpasning. Der er 2/3 opbakning til ansøgningen fra beboerne.

Gårdene har slidt fast belægning uegnet til ophold med dårligt placeret fast hegn mellem gårdene. Gårdene er desuden beliggende i skygge og gårdarealet er ulige fordelt. Hældningen på belægningen i den ene gård bevirker, at regnvand trænger ind i kælderen ved større regnskyl og skybrud. Som det er nu har gårdene i høj grad utidssvarende opholdsarealer og udover et enkelt træ og lidt vedbend ved hegn i skel er der intet grønt at opholde sig i. Der er blandt beboerne en stor interesse for en sammenlægning af gårdene, hvorved opholdsarealerne bliver mere ligeligt fordelt og får mere sollys.

For så vidt angår affaldshåndtering ville det være yderst hensigtsmæssigt og fremtidsorienteret med en sammenlægning af gårdenes affaldsområder. Det ville ligeledes være naturligt samtidigt med etableringen af det fælles gårdmiljø at implementere henholdsvis regnvands- og skybrudshåndtering, da gårdene ligger i et område af Frederiksberg, der har været meget hårdt ramt af oversvømmelse ved skybrud og kraftigt regnvejr.

Det bemærkes, at medlemmer af det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg sidste efterår var på en besigtigelsestur hos ansøgerne til byfornyelsesstøtte for 2017, hvorefter der på udvalgets møde den 30. oktober 2017 blev opnået enighed om at prioritere denne ansøgning som nr. 1 på den prioriterede liste.

Generelt er etableringen af fælles gårdanlæg en del af en særlig indsats for udvalgte kvarterer og byrum, jf. Frederiksbergstrategien 2017. Frederiksberg Kommune har som målsætning, at byen skal være social bæredygtig og inkludere og styrke alle borgere, og byen skal ligeledes understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber, herunder også i fælles gårdmiljøer.

Arbejdet med at foretage nødvendige forundersøgelser og udarbejdelsen af projektforslag i samarbejde med beboerne udbydes til totalrådgiver. Udbuddet vil ligeledes indeholde en option på at foretage det nødvendige tilsyn m.m., hvis der senere træffes beslutning om etablering af det fælles gårdanlæg. Totalrådgivningen udbydes efter kriterierne om det

økonomisk mest fordelagtige bud, og vægtes i forholdet 60% til pris og 40% til kvalitative kriterier. Det forventes, at udbud af totalrådgivning kan foretages i 2. halvdel af 2018, og at udarbejdelse af projektforslag kan endeligt gennemføres i 1. halvdel af 2019.

Efter færdiggørelsen af projektforslaget skal projektet i høring blandt samtlige beboere i ejendommen. Efter evt. tilpasninger er foretaget i projektforslaget sættes forslaget endnu engang til afstemning blandt beboerne. Såfremt afstemningsresultatet igen viser 2/3 flertal blandt beboerne indstilles der til beslutning om etablering af et fælles gårdanlæg, og der vil først på dette tidspunkt blive afsat anlægsmidler til gennemførelse af anlægsarbejderne.

Lovgrundlag:

Ifølge byfornyelseslovens kapitel 6 kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fælles friarealer for flere ejendomme, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer samt sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne arealer. Kommunalbestyrelsen kan i samarbejde med ejere, lejere og andelshavere udarbejde forslag om fælles friarealer på ejernes vegne.

By- og Miljøområdet vurdering:

Et fælles gårdanlæg vil efter By- og Miljørådets vurdering kunne understøtte Frederiksberg Kommunes målsætning om, at byen skal være social bæredygtig og inkludere og styrke fællesskabet. Ligeledes vil det kunne understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i det fælles gårdmiljø.

På baggrund af den forhåndsdialog, der har været med nogle af beboerne og de særlige forhold der gør sig gældende i dette område ikke mindst med oversvømmelse mv., er det forvaltningens vurdering, at der bør iværksættes en forundersøgelse og udarbejdes et projektforslag.

Økonomi

Udgifter til opstart af projektet, herunder udgifter til totalrådgivning samt bygherreudgifter, forventes i alt at udgøre 250.000 kr. ud af de samlede udgifter og skal afholdes i 2019. De samlede udgifter er beregnet i henhold til bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og udgør inklusive tillæg til rydninger, terrænforskel samt overslagsbeløb for forureninger, i alt 1.780.780 kr. Statens refusion udgør 50% således, at kommunens samlede nettoudgifter vil udgøre 890.390 kr., hvoraf udgifter til totalrådgivning samt bygherreudgifter vil udgøre 125.000 kr.

Statens andel kan holdes indenfor den udmeldte udgiftsramme, og finansieres således af hjemtaget ramme for 2017. For så vidt angår kommunens andel kan den holdes indenfor det i budgettet afsatte rådighedsbeløb for 2019.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten den 4. juni 2018, Kommunalbestyrelsen.
JD/EBM

Historik

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 46:

David Munis Zepernick forlod mødet under behandling af sagen, da han var inhabil.

By- og Miljørådet indstiller,

1. at der igangsættes forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag
2. at der udbydes en samlet totalrådgivning for projektet ud fra kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige bud, med en vægtning på 60% til pris og på 40% til kvalitative kriterier
3. at der meddeles anlægsbevilling på 250.000 kr. til dækning af refusionsberettigede udgifter samt refusion på 125.000 kr., finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse i 2019.

Punkt 216: Lukket

82.06.00-P20-27-17

Punkt 217: Lukket

28.03.04-Ø54-1-18

Punkt 218: Lukket

05.14.00-G01-22-18

Punkt 219: Lukket

88.00.00-S00-2-18