

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 28-05-2018

Mødedato Mandag d. 28. maj 2018 kl. 22:05

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om klager til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet i perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.....	4
Orientering om udbud af ventilationsservice.....	6
Forslag til beslutning fra rådmand Laura Lindahl om ændring af kriterier for byfornyelse.....	8
Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st.th., sammenlægning af beboelseslejligheder.....	12
Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, samt ansøgning fra Frederiksborg Kommune om støtte til opførelse af Roskildevej 54, Frederiksberg forenede Boligselskaber, revideret ansøgning om støtte til opførelse.....	15
Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28....	31
Disponering af midler til skybrudssikring af de kommunale ejendomme - 2018.....	33
Omdisponering og tillæg til anlægsbevilling for byfornyelsesprojekter med forhøjede udgifter til materialer.....	35
Forslag til helhedsplan for pladsen bag Frederiksberg Rådhus.....	37
Sigtepunkter i effektiviseringsarbejdet til budget 2019 - 2022.....	40
Fagudvalgenes indspil til Bevæg Dig For Livet.....	44
Tryghed i Finsens Have: evaluering af indsatsen.....	50
Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge.....	53

Punkt 39: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Sagsfremstilling

Orientering om udbud af ventilationsservice

I ovennævnte sag er der beklageligvis en fejl i næstsidste afsnit før vurderingen.

Afsnittets fejlbehæftede tekst som fremgår af dagsordenen lyder:

”Kontrakten vil indeholde den arbejdsklmagistraten besluttede uddannelsesklausul om, at leverandøren skal besætte opgaven med mindst én stilling med arbejdstagere, som tilhørergruppen af praktikanter eller elever/ lærlinge. Baggrunden herfor er, at det ikke vurderes, at kontrakten har en opgavevolumen og variation, der modsvarer dette krav.”

I afsnittet skal rettelig stå:

”Kontrakten vil ikke indeholde den af magistraten besluttede uddannelsesklausul om, at leverandøren skal besætte opgaven med mindst én stilling med arbejdstagere, som tilhører gruppen af praktikanter eller elever/lærlinge. Baggrunden herfor er, at det ikke vurderes, at kontrakten har en opgavevolumen og variation, der modsvarer dette krav.”

Punkt 40: Orientering om klager til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet i perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

00.01.00-G01-5-18

Resume

I denne sag forelægges til orientering en oversigt over modtagne og behandlede klager til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet i perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017. Der er modtaget 70 klager. Klagerne vedrører blandet andet sagsbehandling, byggesager, parkeringsforhold og andre trafikale forhold, busser, støjproblemer mv.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orientering om klager til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet i perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at orientering om klager til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet i perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget får en gang årligt forelagt en sag vedrørende indkomne klager til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet. I nærværende sag forelægges en oversigt over de modtagne og behandlede klager i 2017.

Magistraten besluttede den 8. februar 2016, at der fremover skal ske en politisk helårlig orientering af udvalgene om indholdet af de respektive digitale klagebøger. På den baggrund fik magistraten den 27. november 2017 forelagt en sag om digitale klagebøger med udkast til en fælles klageoversigt for indkomne klager i områderne, som blev tilrådt.

Denne afrapportering følger således principperne i den vedtagne klageoversigt.

En klage er defineret som en henvendelse fra borgere modtaget i forvaltningen, der udtrykker en utilfredshed med eller uenighed i forhold vedrørende kommunen, og hvor denne utilfredshed fra klagerens side forventes at føre til en form for sagsbehandling i forvaltningen. Klageoversigten indeholder klager sendt til borgmester, udvalgsformænd og direktør.

Henvendelser der f.eks. hører under anden myndighed eller klageinstans er således ikke omfattet. Ligeledes indgår klager, som kører i andet regi som f.eks. parkeringsafgifter samt klager omhandlende lovgivningsmæssige afgørelser heller ikke i denne klagedefinition, idet de behandles andetsteds. Endelig skal det for god ordens skyld oplyses, at øvrige henvendelser til de klageansvarlige i By- og Miljøområdet, som i henhold til klagedefinitionen ikke er at betragte som en klage, bliver registreret og behandlet som generelle henvendelser og således heller ikke fremgår af denne oversigt.

Klager, der hører under ovenstående definition, registreres i kommunens ESDH system ud fra nedenstående klagekategorier:

- Kommunens sagsbehandling
- Resultatet af en sagsbehandling (afgørelse)
- Kommunens leverede service (i fald den ikke lever op til det af kommunalbestyrelsens fastsatte niveau)
- Kommunens vedtagne serviceniveau
- Personalets adfærd
- Andet

By- og Miljørådets digitale klagebog

I By- og Miljørådets digitale klagebog registreres således klager i relation til By- og Miljøområdet, der ligger uden for det almindelige ankesystem og som er rettet til enten borgmesteren, formanden for By- og Miljøudvalget, formanden for Bolig- og Ejendomsudvalget eller til By- og Miljødirektøren.

I perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017 er der i By- og Miljøområdet registreret og behandlet i alt 70 klager om blandt andet sagsbehandling, byggesager, parkeringsforhold og andre trafikale forhold, busser, støjproblemer mv. Til

sammenligning blev der i 2016 registreret 73 klager.

	2016	2017
1 Sagsbehandlingen	20	31
2 Afgørelser	13	9
3 Den leverede service	12	7
4 Det vedtagende serviceniveau	1	0
5 Personalets adfærd	1	0
6 Andet	26	23
I alt	73	70

Sammenholdt med 2016 er det samlede antal af klager faldet. I forhold til stigningen af antal klager i klagekategori 1/Sagsbehandlingen skal det bemærkes, at der alene på en sag om planforhold på H.C. Ørstedes Vej er indkommet 9 klager, som indgår i det samlede billede i denne kategori.

For klageoversigt i forhold til fagområder se bilag 1.

Herudover har forvaltningen udarbejdet en mere fyldestgørende oversigt med en beskrivelse af de enkelte klager til de klageansvarlige samt resultatet af klagen. Se bilag 2.

By- og Miljøområdet vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at den digitale klagebog håndteres i tråd med det tiltænkte formål ved indførelsen af kommunens digitale klagebøger, idet den giver et overblik over modtagne og behandlede klager til de klageansvarlige i området. Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at antallet af klager til By- og Miljøområdet ligger på et stabilt niveau, men forvaltningen vil naturligvis holde øje med udviklingen.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget
ISH/CLC

Bilag

Bilag 1 Klageoversigt 2017 ifht. fagområder

Bilag 2 Oversigt over klager samt resultat i 2017

Punkt 41: Orientering om udbud af ventilationsservice

88.12.00-G01-5-18

Resume

På baggrund af Budgetforliget for 2018 traf kommunalbestyrelsen beslutning om en omstrukturering af Bygningsservice herunder at udbyde ventilationsservice, der for nuværende udføres af Bygningsservice i By, Byggeri og Ejendomme. Udvalget orienteres om, at forvaltningen igangsætter udbud af ventilationsservice til en ekstern servicepartner.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at orienteringen om igangsættelsen af udbud af ventilationsservice tages til efterretning,
2. at udvalget orienteres om valgt leverandør, når kontrakten er indgået ultimo 2018.

Indstilling

Serviceområdet og By- og Miljøområdet indstiller,

1. at orienteringen om igangsættelsen af udbud af ventilationsservice tages til efterretning
2. at udvalget orienteres om valgt leverandør, når kontrakten er indgået ultimo 2018

Sagsfremstilling

I forbindelse med Budgetforliget for 2018 traf kommunalbestyrelsen beslutning om en omstrukturering af Bygningsservice på baggrund af et oplæg udarbejdet af det eksterne konsulent firma Brøndum og Fliess. Opdraget stammer fra Budgetforliget for 2017, hvori Bygningsservice var en del af udbudsplanen.

Notatet pegede konkret på, at der ville kunne opnås en effektivisering ved at udlicitere ventilationsservice.

Opgaverne skal fremadrettet købes hos private aktører, hvorfor forvaltningen igangsætter udbud af ventilationsservice med forventet kontraktstart pr. 1. december 2018. Ved kontraktindgåelse virksomhedsoverdrages én medarbejder til den tilbudsgiver, der afgiver det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Der afgives ikke kontrolbud i forbindelse med udbuddet.

Udbuddet gennemføres som et begrænset udbud (prækvalifikation) og indebærer, at virksomheder, der opfylder de af forvaltningen stillede egnedskrav, kan ansøge om at få lov til at afgive tilbud på kommunens kontrakt. Udbuddet gennemføres således i to faser – en prækvalifikationsfase og en tilbudsfasen.

I prækvalifikationsfasen vil forvaltningen prækvalificere de tilbudsgivere, der på baggrund af deres referencer har de mest sammenlignelige kompetencer fra tidligere opgaver, der er udført i de seneste tre år. Der vil blandt andet blive lagt vægt på, hvilke typer ventilationsserviceopgaver, der er udført, om kunden er sammenlignelig med Frederiksberg Kommune mv.

På baggrund af de modtagne ansøgninger vil forvaltningen prækvalificere mindst fem tilbudsgivere.

I tilbudsfasen vil forvaltningen evaluere tilbud på baggrund af tildelingskriteriet ”det bedste forhold mellem pris og kvalitet”, hvor pris vægter 60 % og kvalitet vægter 40 %.

Ved pris forventes blandt andet lagt vægt på pris for service på ventilationsanlæg, såvel som timepriser, der anvendes ved mindre reparationsarbejder mv. For så vidt angår kvalitet, forventer forvaltningen at lægge vægt på de kompetenceprofiler, der tilknyttes aftalen, og den planlægning, der vil blive anvendt i forbindelse med udførelsen af kontrakten.

Kontrakten forventes at have en varighed på 5 år med mulighed for forlængelse på 2 x 12 måneder, og vil således have en maksimal varighed på 7 år. Kontraktens varighed er begrundet i, at tilbudsgiveren i de første driftsår skal investere tid og ressourcer i at få etableret et registreret overblik over anlæg for at kunne sikre en stabil drift, og denne investering er først betalt hjem senere i aftalen.

Kontrakten vil som følge af virksomhedsoverdragelsen indeholde bestemmelser om vilkår for virksomhedsoverdragelsen, herunder løn- og ansættelsesvilkår for den medarbejder, der virksomhedsoverdrages, idet de gældende løn- og ansættelsesvilkår for vedkommende skal fastholdes frem til udløbet af den gældende overenskomst.

Kontrakten vil ikke indeholde den af magistraten besluttede uddannelsesklausul om, at leverandøren skal besætte opgaven med mindst én stilling med arbejdstagere, som tilhører gruppen af praktikanter eller elever/ lærlinge. Baggrunden herfor

er, at det ikke vurderes, at kontrakten har en opgavevolumen og variation, der modsvarer dette krav.

Kravene til arbejdets udførelse vil fremgå af kravspecifikationen og vil afspejle det gældende serviceniveau.

Forvaltningens vurdering

Serviceområdet og By- og Miljøområdet vurderer, at det er hensigtsmæssigt at gennemføre udbud af ventilationservice, for derved at mindske sårbarheden i arbejdets udførsel.

Økonomi

Der forventes, at udbuddet vil være udgiftsneutralt.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig og Ejendomsudvalget

LRM/PB/NILA

Punkt 42: Forslag til beslutning fra rådmand Laura Lindahl om ændring af kriterier for byfornyelse

01.11.00-G01-2-17

Resume

Rådmand Laura Lindahl foreslår, at kriterierne for byfornyelse ændres. Bolig- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til forslaget om at ændre gældende ansøgningskriterier for modtagelse af byfornyelsesstøtte til private ejendomme. Sagen redegør for byfornyelsesstrategiens fokusområder vedr. ejendomme og konsekvenserne ved den foreslåede ændring af ansøgningskriterierne.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet kriterierne for støtte til bygningsfornyelse fastlægges i forbindelse med en ny byfornyelsesstrategi for 2019-2022.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der skal ske ændring af kriterier for støtte til bygningsfornyelse.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen den 14. august 2017 indtil afklaring af de statslige rammer for 2018. Den 14. maj 2018 modtog Frederiksberg Kommune brev fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvor de statslige rammer blev meldt ud. I 2018 har Frederiksberg Kommune fået tildelt en ramme på i alt 1.188.688 kr. Frederiksberg Kommune modtog den 5. januar 2018 et brev fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om ændring af Lov om byfornyelse og udvikling af byer pr. 1. januar 2018. I brevet blev kommunerne opfordret til at søge om andel af den statslige ramme for 2018 inden 1. februar 2018. Frederiksberg Kommune søgte den 26. januar 2018 om andel af den statslige ramme. Brevet beskriver desuden de væsentlige ændringer af Byfornyelsesloven, som udvalget hermed orienteres om. Med lovændringen er det ikke længere muligt for kommunerne at få uforbrugt ramme overført fra andre kommuner. Hvor Frederiksberg Kommune tidligere har forøget den statslige ramme betragteligt (i 2017 blev rammen forøget fra 0,7 til 3,9 mio. kr. og i 2016 blev den forøget fra 4 til 15,2 mio. kr.) er dette ikke længere en mulighed. Til gengæld kan den enkelte kommune vælge at opspare sin tildelte ramme i op til 3 år. Lovændringen består desuden i, at der ikke længere er en særskilt pulje for henholdsvis byfornyelse og områdefornyelse. Fremover beslutter kommunerne selv om de vil anvende deres årlige ramme til byfornyelse og/eller områdefornyelse. Der skal ikke længere udformes en ansøgning for ny områdefornyelse, til gengæld sættes refusionen op fra 33 % til 50 %, således at områdefornyelse og byfornyelse får samme refusion. I budgetaftalen for 2018 blev der afsat 500.000 kr. til udarbejdelse af ansøgning om ny områdefornyelse på Frederiksberg. Med lovændringen er det imidlertid blevet overflødigt med en ansøgning. Til gengæld skal rammen på 1,2 mio. kr. altså deles mellem områdefornyelse og byfornyelse. De gældende kriterier for udvælgelse af byfornyelsesprojekter fremgår af kommunens 'Byfornyelsesstrategi 2015-18'. Medlemsforslaget om ændring af kriterier for opnåelse af byfornyelsesstøtte blev oversendt fra kommunalbestyrelsen tilbage i januar 2013 og har været behandlet og udsat tre gange i 2017.

By- og Miljøudvalgets vurdering

Forvaltningen vurderer, at ændringer af kriterier mest hensigtsmæssigt sker i forbindelse med vedtagelse af en ny byfornyelsesstrategi, der erstatter den gældende strategi, som udløber med udgangen af 2018. Forvaltningen finder desuden, at lovændringerne siden medlemsforslaget blev stillet er så markante, at en ny byfornyelsesstrategi bør tage dem i betragtning. Forvaltningen ønsker derfor at sætte et arbejde i gang med at formulere en ny byfornyelsesstrategi og herunder foreslå nye kriterier. Med lovændringens sammenkædning af by- og områdefornyelse er det forvaltningens vurdering, at en ny byfornyelsesstrategi også bør sammentænke byfornyelse med en ny områdefornyelse. Derudover vil en ny byfornyelsesstrategi naturligt skulle have fokus på at få mest mulig ud af pengene, således at man fx søger at substituere den reducerede statslige medfinansiering med øget privat medfinansiering. Desuden vil man kunne have fokus på at reducere udgifter til genhusning og i stedet fokuserer på at bruge midlerne til projekter, der fremmer energibesparelse og bevaring af bevaringsmæssige bygningsdetaljer.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen den 8. maj 2017, idet udvalget bad om en oversigt over datoer for de kommende ansøgningsrunder. Vedlagt sagen er således bilagene Oversigt over datoer i forhold til byfornyelsen og Udmøntning af prioriteringsliste for ansøgninger 2016. Dertil er Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning om prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2016 vedlagt med bilag.

Kommunalbestyrelsen oversendte den 30. januar 2017 følgende forslag fra rådmand Laura Lindahl om ændring af kriterier for byfornyelse.

"Rådmand Laura Lindahl (LA) stiller forslag om at ændre kriterierne for støtte til bygningsfornyelse. Liberal Alliance mener kun, man bør kunne søge og opnå støtte, såfremt der er tale om afhjælpning af kondemnabile forhold. Og det gælder kun for de ejendomme, der ikke har bad og toilet i lejlighederne i dag - det bør altså heller ikke være muligt at få tilskud til at opgradere allerede etablerede toiletter/bad.

Baggrund:

Liberal Alliance finder det dybt urimeligt, at man beder Frederiksbergs skatteydere betale for renovering af en række private ejendomme på Frederiksberg. Det må indehaverne af de pågældende ejendomme selv finansiere".

Bemærkninger til forslaget

Frederiksberg Kommune har siden 1970'erne udnyttet mulighederne i byfornyelsesloven for at yde byfornyelsesstøtte til ejendomme i kommunen. I 1986 vedtog Kommunalbestyrelsen at udpege Svømmehalskvarteret som samlet byfornyelsesområde. Ejendomme i kvarteret var præget af installationsmangler og generel forfald. Med byfornyelsesindsatsen er der både foretaget totalistandsættelser af ejendomme og gårdsaneringer. I følge rapport fra Statens Byggeforskningsinstitut har indsatsen betydet, at boligmassen er blevet betydeligt forbedret, og følgerne heraf har haft socioøkonomisk effekt. I rapporten fremgår det, at beboere særligt fremhæver kvaliteten ved de boligmæssige forbedringer, mens gårdsaneringen opleves som værende sekundær.

Der er stadig mange bygninger i kommunen opført før 1960, der trænger til istandsættelse af klimaskærmen, afhjælpning af kondemnabile forhold og energieffektivisering. Størstedelen af disse bygninger er af Frederiksberg Kommune udpeget som bevaringsværdige.

Byfornyelsesstrategien

Byfornyelsesstrategi 2015-2018 blev enstemigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 1. december 2014 og er gældende til og med 2018. I løbet af 2018 vil der kunne udarbejdes en ny byfornyelsesstrategi med mulighed for at ændre ansøgningskriterier.

Byfornyelsesstrategiens sigte for ejendomme er at udvikle og omdanne de dårligste boliger i kommunen. Visionen er, at gøre boliger på Frederiksberg attraktive for bosætning og private investeringer. Ansøgere opfordres således i strategien til at søge tilskud til helhedsløsninger, dvs. at ejendomme istandsættes med opfyldelse af så mange kriterier som muligt og for hele ejendommen.

Kriterier for at modtage støtte til ejendomme har udviklet sig over årene med byfornyelse i kommunen, men med et fast fokus på ejendomme med kondemnabile forhold og nedslidt klimaskærm. Siden 2009 prioriteredes endvidere projekter med energieffektiviserende tiltag.

Byfornyelsesstrategi 2015-2018 indeholder kriterier, som understøtter målsætninger i Frederiksbergstrategi 2016. Målsætninger som at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger (Frederiksbergstrategi 2016, side 6), at skabe sunde rammer (Frederiksbergstrategi 2016, side 8) og at være CO2-neutrale i 2035 (Frederiksbergstrategi 2016, side 12), kan nås ved at yde byfornyelsesstøtte til vedligeholdelse af klimaskærmen, kondemnabile forhold, utidssvarende toilet- og badeforhold og energireducerende tiltag, der netop indgår i de støtteberettigede arbejder i byfornyelsessager ved tilskud til ejendomme.

Privat medfinansiering

Kommunen har de senere år givet flere tilsagn om byfornyelsesstøtte til private udlejningsejendomme end til ejer- og andelsforeninger. Dette skyldes, at de private udlejningsejendomme, der er ansøgt støtte til, har været mere utidssvarende og nedslidte end ejer- og andelsboligforeningsejendomme. Det har ligeledes været de private udlejningsejendomme, der har modtaget den største andel af kommunens ramme til byfornyelse.

Ejere af ejendomme, der istandsættes med støtte fra byfornyelsen, skal selv finansiere 35 % af ombygningsomkostningerne ved private udlejningsejendomme og 66 - 75 % af ombygningsomkostningerne ved andels- og ejerforeninger efter kommunens administrative praksis. Den resterende del finansieres med lige dele af stat og kommune.

Uden offentlig støtte

Fjernes muligheden for at opnå tilskud til istandsættelse af private ejendomme fjernes også kommunens mulighed for at motivere og påvirke ejere og foreninger til at vedligeholde og forbedre bygningsmassen. Eksempelvis har ejer- og andelsforeninger ofte en ringe opsparring til vedligeholdelse af ejendommen og en forhøjelse af bidrag til opsparringen kan være svær at få igennem, når udgifter til lån og andre fællesudgifter stiger. Dertil kan investeringer i udvendige

vedligeholdelsesarbejder og energieffektiviseringer ses som sekundære for den enkelte ejer, der kan have svært ved at se fordelene ved investeringen. Vedligeholdes ejendomme ikke løbende kan følgeskaderne over tid føre til kondemnable forhold, dvs. ophold vil være sundhedsskadelige for beboere, eller i værste fald nedrivning af ejendommen.

Byfornyelsespuljen beskåret

Det kan oplyses, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den 24. april 2017 har udmeldt den statslig ramme til bygningsfornyelse mv. Den statslige bevilling til byfornyelse i 2017 og de efterfølgende år reduceres som følge af aftale mellem Regeringen, Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti om Bandepakke III og som følge af jobpræmieordningen, som Folketinget vedtog med stemmer fra Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre. Den statslige bevilling til bygningsfornyelse var i 2016 på 97,4 mio. kr. og er i år reduceret til 41,3 mio. kr. For 2018 og 2019 forventes bevillingen tilsvarende niveau som for 2017.

Fordelingen af udgiftsrammer til kommunerne sker med en fordelingsnøgle, som er ændret i forhold til 2016, jf. lovændringen. Frederiksberg Kommune har således fået tildelt 0,7 mio. kr. til bygningsfornyelse (herunder også gårdanlæg) for 2017. By- og Miljøområdet fik for 2016 tildelt 4 mio. kr., som blev suppleret med ekstra ramme fra andre kommuner til i alt 15,2 mio. kr. Området forventer igen i år at kunne indhente ekstra ramme fra kommunerne, inden fristen for reservering af ramme udløber den 23. februar 2018.

Nye ansøgninger

Ansøgningsfristen for byfornyelse i kommunen er sat til den 15. maj 2017. Ansøgningskriterierne svarer til de i Byfornyelsestrategi 2015-2018. By- og Miljøområdet har pt. modtaget 2 ansøgninger om bygningsfornyelse.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at ændring af kriterierne som foreslået vil bryde med Byfornyelsesstrategiens fokus på helhedsorienterede løsninger og energioptimering.

By- og Miljøområdet vurderer, at bygningsforbedring i kommunen har og har haft en betydelig effekt for bygningsmassen. Med byfornyelsestøtte til ejendomme tilbyder kommunen private ejere både økonomisk og byggeteknisk støtte til bygningsmassens vedligeholdelse og forbedring. Uden støtten kan udsatte ejendomme i kommunen med årene forfalde i en sådan grad, at opretning bliver omkostningstung og i værste fald kan det ende med nedrivning af ejendommen.

By- og Miljøområdet vurderer, at gældende ansøgningskriterier i Byfornyelsesstrategi 2015-2018 for modtagelse af byfornyelsestøtte til ejendomme har en god sammenhængskraft med Frederiksbergstrategien 2016. Støtten kan motivere ejere og foreninger til at vedligeholde og forbedre etageejendomme beliggende i kommunen.

By- og Miljøområdet vurderer, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at ændre ansøgningskriterierne indenfor gældende byfornyelsesstrategiperiode. En evt. justering af kriterierne vil naturligt ske ved udarbejdelse af Byfornyelsestrategi 2019-2022.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.
JD/AH

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget, 8. maj 2017, pkt. 42:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse. Udvalget bad om en oversigt over datoer for de kommende ansøgningsrunder.

Indstilling 8. maj 2017, pkt. 42:

By- og Miljøområdet indstiller,
hvorvidt ændring af kriterier for støtte til bygningsfornyelse godkendes.

Bolig- og Ejendomsudvalget, 15. maj 2017, pkt. 47:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 15. maj 2017, pkt. 47:

By- og Miljøområdet indstiller,
hvorvidt ændring af kriterier for støtte til bygningsfornyelse godkendes.

Bolig- og Ejendomsudvalget, 14. august 2017, pkt. 69:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen indtil afklaring af de statslige rammer for byfornyelsen i 2018.

Indstilling 14. august 2017, pkt. 69:

By- og Miljøområdet indstiller,
hvorvidt ændring af kriterier for støtte til bygningsfornyelse godkendes.

Bilag

SBi 2011-14

Byfornyelsesstrategi 2015-2018

Bolig- og Ejendomsudvalgsmødet 15. september 2014

Bolig- og Ejendomsudvalgsmødet 27. oktober 2014

Kommunalbestyrelsesreferat 1. december 2014

Rammeudmelding

Ansøgninger 2016

Oversigt ansøgningskriterier

Byfornyelsesstrategi 2015-2018

Vedtagelse af prioriteringsliste 2016

Udmøntning af prioriteringsliste for ansøgninger 2016

Oversigt over datoer i forhold til byfornyelsen, rev

Brev om lovændring og ansøgning af ramme 2018

Bilag 1. rammeudmelding 2018

Rammeudmelding_2018

Punkt 43: Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st.th., sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-4-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder, som tilsammen har et bruttoetageareal på 186 m². Ansøgningen forelægges til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse med udgangspunkt i de retningslinjer for behandling af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m², som et flertal i den daværende kommunalbestyrelse vedtog på møde den 25. januar 2016.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Nikolaj Bøgh, Merete Winther Hildebrandt, Alexandra Dessoy og David Munis Zepernick) vedtog at imødekomme ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st.th.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke) stemte imod, idet han tilkendegav, at Socialdemokraterne af principielle årsager og på grund af bekymring for præcedensvirkninger er imod sammenlægninger af denne typer.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st. th. imødekommes.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte den 30. april 2018 sagen, idet de anmodede om en besigtigelse. Besigtigelsen er planlagt til mandag den 28. maj 2018.

Tidligere sagsfremstilling

Ejerne af ejerlejligheden Amalievej 23, st., søger om tilladelse til at sammenlægge deres bolig med ejerlejligheden Amalievej 21, st.th, som de har erhvervet til overtagelse pr. 15. januar 2018.

Lejligheden Amalievej 23, st., er en 4 værelses beboelseslejlighed med et boligareal på 121 m² med køkken og toilet/bad. Lejligheden Amalievej 21, st.th., er en 2 værelses lejlighed med et boligareal på 65 m. Arealet for de to lejligheder vil udgøre 186 m².

By- og Miljøområdet har den 27. februar 2018 efter ansøgning meddelt tilladelse til at sammenlægge en del af beboelseslejligheden Amalievej 21, st.th. med beboelseslejligheden Amalievej 23, st. og en del af beboelseslejligheden Amalievej 21, st.th. med beboelseslejligheden Amalievej 21, st.tv. Tilladelsen var betinget af, at det boligareal, der skulle overføres til beboelseslejligheden Amalievej 23, st. højst udgjorde 39 m², således at det samlede boligareal for beboelseslejligheden Amalievej 23, st. ikke kom til at overstige 160 m². Denne tilladelse blev meddelt på baggrund af en ansøgning fra såvel ejeren af lejligheden Amalievej 23, st. som fra ejeren af lejligheden Amalievej 21, st.tv. Det har imidlertid efterfølgende vist sig, at overdragelsen af en del af lejligheden til lejligheden Amalievej 21, st.tv. ikke har kunnet gennemføres. På den baggrund søges der nu om tilladelse til at sammenlægge hele lejligheden Amalievej 21, st.th. med Amalievej 23, st., selvom denne lejlighed derved får et areal, der er større end 160 m².

Ansøger anfører,

- at flere af rummene i lejligheden Amalievej 23, st. ligger ud til en befærdet port,
- at en elevatormotor er placeret i kælderen med kort afstand til lejligheden Amalievej 23, st., sådan at støjen virker generende i nogle af lejlighedens rum,
- at et støjende hovedrør til ejendommens fjernvarmeforsyning går gennem et af værelserne i lejligheden Amalievej 23, st.,
- at et af lejlighedens værelser er gennemgangsrum til to af lejlighedens andre værelser, og
- at badeværelset i lejligheden Amalievej 21, st.th. er utidssvarende, og der er revnedannelser i gulvet med deraf følgende utætheder.

Ansøgningen, der er fremlagt som bilag til sagen, indeholder mere udførlige beskrivelser af de nævnte forhold.

I ansøgningen fremhæves endvidere, at husstanden, der bor i lejligheden Amalievej 23, st., omfatter 2 voksne og 2 børn på henholdsvis 10 og 12 år, at ansøgerne har boet i kvarteret i 17 år, og at såvel forældre som børn er knyttet til nærmiljøet og områdets øvrige beboere, hvorfor de ønsker at blive boende og samtidigt få mulighed for at opnå mere hensigtsmæssige boligforhold, ikke mindst for husstandens børn.

Ansøgningen er bilagt tegningsmateriale, der viser den eksisterende plan for lejligheden, skitsering af en planløsning for en sammenlagt lejlighed og angivelse af de nævnte uhensigtsmæssigheder i lejligheden Amalievej 23, st.

By- og Miljøområdet har i dialog med ansøger undersøgt, om det vil være muligt at opdele lejligheden Amalievej 21, st.th, således at ca. 39 m² tillægges lejligheden Amalievej 23 st., og restlejligheden Amalievej 21, st.th. bevares som en selvstændig lejlighed med et bruttoetageareal på ca. 26 m². Det er vurderet, at denne løsning ikke vil være mulig, idet det fremgår af de generelle rammebestemmelser, som er beskrevet i Kommuneplan 2017, at boliger skal indrettes med et minimumsareal på 65 m², og at boliger som hovedregel skal være gennemlyste, hvilket ikke ville blive tilfældet for denne restlejlighed, som i øvrigt ville blive nordvendt.

Lovgrundlag:

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder bl.a. ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger.

Kommunalbestyrelsens flertal besluttede på mødet den 25. januar 2016, at ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² afgøres ud fra en konkret vurdering. De kriterier, der er beskrevet i dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde omfatter særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, sammenlægning af kælderlejligheder med lejligheder over kælderniveau og sammenlægning af lejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By- og Miljørådets vurdering:

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer By- og Miljøområdet, at afgørelsen af hvorvidt ansøgningen kan imødekommes, må ske ud fra en vurdering af, om lejligheden med væg mod ejendommens port, med støj fra ejendommens elevator og med et gennemgående rør til ejendommens fjernvarmeforsyning, vurderes som helt uhensigtsmæssigt indrettet og dermed ikke udgør en funktionel familiebolig.

Forvaltningen oplyser, at det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg tidligere har truffet afgørelser i lignende sager, nemlig

- en ansøgning, der omfattede en lejlighed med et areal på 113 m², der udgjorde ansøgers bolig, og en lejlighed på 57 m², der udgjorde en restlejlighed, som var opstået i forbindelse, at der var inddraget boligareal til etablering af en portgennemgang. Denne restlejlighed blev vurderet som helt uhensigtsmæssig og som en ikke funktionel familiebolig. Der blev givet tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne til en beboelseslejlighed med et areal på 170 m²,
- en ansøgning der omfattede 2 lejligheder, hvor den ene havde et areal på 117 m², der udgjorde ansøgers bolig og en lejlighed på 58 m². Der var ikke gennemført den mest basale vedligeholdelse af den mindste lejlighed i de seneste årtier. Ansøgningen var endvidere begrundet med, at husstanden, der også omfattede 2 børn, havde behov for mere plads. Udvalget besluttede at ansøgningen ikke kunne imødekommes.

Forvaltningen anbefaler, at der træffes afgørelse ud fra en konkret vurdering, eventuelt efter en forudgående besigtigelse af lejlighederne.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

PBM/bg

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 30. april 2018, pkt. 37:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet de anmodede om en besigtigelse.

Indstilling 30. april 2018, pkt. 37:

By- og Miljøområdet indstiller

hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st. th. imødekommes.

Punkt 44: 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 af arealer til

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

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 mindredgifter 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 pantesikkerhed 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 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 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.

Indstilling

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 mindredrifter vedrørende deponering i 2018.

8. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsessupport 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 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 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,

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.

Sagsfremstilling

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. handicappolitikkens 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 forværrer, 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 fht. 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 samlande 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-afdamningen 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, som følgegruppen – med deltagelse fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber, Frederiksberg Kommune, pårørende og Handicaprådet – har godkendt.

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 indækkede 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 sket løbende i følgegruppen..

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 "udbagning" 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 momsfrigivelse for byggeomkostninger

Når private bygherrer har udgifter til etablering af erhvervslejemål kan udgiften momsfriges, 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 momsfriges.

Det er i den efterfølgende periode afdækket, at udgifterne til opførelse af servicearealerne med sikkerhed kan momsfriges, 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 momsfriges. I den indledende dialog med SKAT er det således indikeret, at arealer til §107 tilbud (midlertidige) er mulige at momsfrigate, mens arealer til §108 tilbud (længerevarende) umiddelbart ikke kan momsfriges.

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 momsfrigivelse 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 momsfrigivelse 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 ialt 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 pantsikkerhed 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 ustøttet 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 ustøttede 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 ustøttet 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 Landsbyggefondens, 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 landsbyggefondens 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, M, K.
PBM/BG/MS/ML/TL

Bilag

Bilag 1 - 20180504 BNA II skema A-ansøgning_5

Bilag 2 BNA II Dispositionsforslag

Bilag 3 BNA II Oversigtsplaner

Bilag 2 - Bevillingsskema - Grundkapitalindskud vedr. Betty 2

Punkt 45: 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

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.

Indstilling

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

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 Miljøområdet 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 og kommunalbestyrelsen.
PBM/bg.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning om projektændringer i forhold til skema A (VenligBolig)

Bilag 2 - Mødereferat KMB 04.12.2017, Støttetilsagn VenligBolig, Roskildevej 54

Punkt 46: 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

David Munis Zepernick forlod mødet under behandling af sagen, da han var inhabil.

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 øko-nomisk mest fordelagtige tilbud, med en vægtning på 60% til pris og på 40% til kvali-tative 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.

Indstilling

By- og Miljøområdet 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.

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 utilssvarende opholdsarealer og udover et enkelt træ og lidt vedben 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 Miljøområdets vurdering:

Et fælles gårdanlæg vil efter By- og Miljøområdets 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, terrænforskelle 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, M, K
JD/EBM

Punkt 47: 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 skybrudene 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

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der anlægsbevilges 2 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Indstilling

By- og Miljøområdet 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 skybrudene rammer Frederiksberg, forventes det, at der opstår en del akutte vedligeholdelsesarbejder, som følge af de vandskader skybrudene forårsager. Dette er både forbundet med store økonomiske, såvel som ressourcemæssige omkostninger i perioderne efter skybrudene.

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 Miljøområdets 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, kommunalbestyrelsen
PB/SVS

Bilag

Bevillingsskema - Skybrudssikring af de kommunale ejendomme 2018

Punkt 48: 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

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

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.

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 vurdering

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, M.
JD/EBM

Punkt 49: Forslag til helhedsplan for pladsen bag Frederiksberg Rådhus

01.00.05-P00-13-17

Resume

Forvaltningen har, på baggrund af By- og Miljøudvalgets beslutning om, at udarbejde en helhedsplan for området bag Frederiksberg Rådhus, bedt COWI om at afsøge de forskellige muligheder pladsen giver. Udvalget får hermed fremlagt forslag til helhedsplanen, der skal danne grundlag for det videre arbejde.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at forslag til helhedsplan for pladsen bag Frederiksberg Rådhus vedtages som grundlag for det videre arbejde.

Indstilling

By og Miljøområdet indstiller:

at forslag til helhedsplan for pladsen bag Frederiksberg Rådhus vedtages som grundlag for det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Følgende forslag blev af Magistraten 30. november 2015 oversendt til budgetdrøftelser: "Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen og kommunalbestyrelsesmedlem Pernille Frahm om parkeringskælder og byrumsprojekt bag Frederiksberg Rådhus" og "Forslag til beslutning fra Rådmand Simon Aggesen om mulighederne for etablering af en parkeringskælder og grøn markedsplads bag Rådhuset". Som følge heraf blev der på budget 2017 afsat midler til at undersøge mulighederne for en helhedsplan for pladsen bag rådhuset.

I By- og Miljøudvalget blev der den 21. august 2017 besluttet at udarbejde en helhedsplan, som tager afsæt i byrumsanalyse om grønt byrum og plads. Helhedsplanen skal desuden undersøge muligheden for at etablere torvehaller på pladsen, samt redegøre for en bedre udnyttelse og integration af grønnegården. I forhold til torvehalsdelen blev det besluttet at indgå en hensigtserklæring med en privat aktør.

Pladsen er udpeget som én ud af tre mulige steder for underjordisk, offentligt parkeringsanlæg på Frederiksberg, og der er i 2015 indgået en optionsaftale med Casa, der også bygger offentligt P-anlæg på Langelands Plads. En udnyttelse af pladsen til grønt byrum og evt. torvehaller vil forudsætte, at der tages beslutning, om at gennemføre og finde finansiering til dette P-anlæg. Alternativt skal en privat aktør etablere private parkeringspladser på kommercielle vilkår, evt. suppleret med en andel offentlige pladser som kommunen lejer.

Selve pladsen bag Rådhuset er ca. 7.800 m² eller lidt over 1/3 af Israels Plads og dobbelt størrelse af pladsen foran Frederiksberg Rådhus. Medregnes Rådhusets indre grønnegård og gadekæret er der i alt 14.000 m². Udover at skulle rumme et eventuelt nyt byrum, torvehaller og funktioner tilhørende parkeringsanlæg, skal pladsen også bevare det eksisterende loppemarked og understøttelse af servicefunktioner og arbejdsplads på Rådhuset med bl.a. cykelparkering og korttidsparkering til Rådhuset. Et vigtigt element i helhedsplanen har derfor været at se på en rumlig disponering af pladsen og dermed en overordnet programmering for den fremtidige udvikling af pladsen. Trafik og flow har også været vigtige elementer. Pladsen er desuden udpeget i klimatilpasningsplanerne for Frederiksberg og det forventes, at der skal kunne opsamles 5000 m³ vand.

På baggrund af 3 tilbud blev COWI udvalgt til at udarbejde helhedsplanen i samarbejde med forvaltningen. Gennem gadeinterviews, flow- og trafikanalyser og observationer har de kortlagt de byrumsmæssige og trafikale forhold på pladsen i sammenhæng med de omkringliggende veje og byrum. Gennem dialogmøde, interviews med nærmeste naboer, arealstudier og programmering har de indkredset potentialer og udfordringer ved en udvikling af pladsen. Helhedsplanen behandler dermed en række temaer og udstikker mulige scenarier.

Identitet

Pladsens identitet var særligt i centrum i forbindelse med det afholdte dialogmøde, hvor ca. 50 personer - primært naboer til pladsen, beboere, erhvervsdrivende og institutioner, var fremmødt. En vigtig pointe fra dialogmødet var et ønske om, at pladsen skal rumme det lokale særpræg, som Frederiksberg er kendt for. Et særpræg med et særligt værtskab, hvor man kan mødes i uformelle rammer og nyde solen og bylivet, hvor der er en balance mellem aktiviteter og muligheder for roligt ophold. Det skal være en plads med mulighed for møder mellem generationer, samt mulighed for både kommercielt og ikke kommercielt ophold.

Med sin lokalisering er pladsen allerede i dag et gennemgangsrum imellem vigtige destinationer – bl.a. Frederiksberg Have, Frederiksberg Bymidte og Gammel Kongevej. Denne kobling er vigtig at bevare og udvikle i en fremtidig udformning af pladsen. Dels i form af tydelige markeringer af stier og forbindelser, dels ved at balancere mellem det grønne og det urbane, dels ved at arbejde med adgange til og fra pladsen.

I dag er pladsen en stor attraktion, når der i sommerhalvåret om lørdagen er loppemarked. Der er enighed blandt naboer til pladsen og adspurgte ved pladsen om, at dette skal bevares. Særligt lægger naboerne vægt på, at de nyder atmosfæren og den foranderlighed som loppemarkedet bidrager med. Loppemarkedet trækker også mange besøgende til Frederiksberg fra resten af hovedstaden, og internationalt i form af turister. Det er oplagt, at pladsen i den fremadrettede udvikling

styrkes som attraktion. En attraktion som både bidrager til det lokale liv med foranderlighed og atmosfære og som trækker besøgende til Frederiksberg.

Trafik og flow

Der er foretaget analyser af trafikken – bilister, cyklister og fodgængere til og fra pladsen. Muligheden for at komme til og fra pladsen er vigtig for det flow, der skabes på pladsen. Desuden er trafikken helt afgørende i forbindelse med placering af en kommende rampe til parkeringskælderen. Der er generelt mange, der krydser Smallegade udenfor de to støttepunkter – lyskryds ved Frederiksberg Bredegade og overgang lige ved Rådhuset. Flowet er for alle trafikanter særlig stort ved Hospitalsvej og dette forventes for cyklister at øges, når der etableres cykelsti på Howitzvej. Samtidig har alle trafikanterne udfordringer ved krydsningen ved Hospitalsvej, som i dag ikke er lysreguleret. I en ny trafikal løsning og placering af rampe, er der derfor valgt at fokusere på at styrke krydset med lysregulering ved Hospitalsvej og fjerne krydsningen ved Frederiksberg Bredegade.

Flowet til Frederiksberg Have er desuden noget som bør styrkes. I dag oplever 4. maj kollegiet, at besøgende til Frederiksberg Have havner i en blindgyde i deres private have og på den anden side vil Møstings Hus gerne styrke flowet omkring deres hus. En mulighed kunne være at etablere en sti mellem Møstings Hus og 4. maj kollegiet, således at adgangen til Frederiksberg Have tydeliggøres og understøttes. Både Møstings Hus og 4. maj kollegiet har udtrykt, at de er åbne overfor at indgå i en dialog om sådan en sti.

Parkering

En udvikling af pladsen forudsætter, at det besluttes at anlægge en parkeringskælder. I oplæg fra Casa, med hvem der er indgået optionsaftale, øges antallet af parkering fra i dag 250 p-pladser til 412, der alle vil være offentlige parkeringspladser. Som alternativ kan det undersøges, om en privat aktør ønsker at drive et kommercielt P-anlæg, fx i sammenhæng med torvehalsdrift. Korttidsparkering til Rådhuset skal forblive på terræn tæt ved indgang til Rådhuset, men kan om disponeres til eks. Frederiksberg Bredegade.

Cykelparkering og Grønnegården

Den eksisterende cykelparkering, som i dag er knyttet til Rådhuset foreslås omlagt til Grønnegården – gerne i overdækkede båse med grønt tag. De skal placeres i skyggesiden, så den side med mest sol kan udnyttes til et intimt byrum med sanselige elementer og ophold. Dermed ville Grønnegården få et tiltrængt byliv og samtidig tilbyde en mere sikker og attraktiv parkeringsmulighed for Rådhusets gæster og ansatte, samtidig med at cykelparkeringen på pladsen kan reduceres. Cykelparkering til evt. nye torvehaller skal dog håndteres på pladsen.

Torvehaller

Der er flere forudsætninger som er vigtige for at etablere en torvehal på pladsen, fx placering, størrelse og udformning. I helhedsplanen er der arbejdet med et areal på en overdækket torvehal på 2000 m². Herudover er det vigtigt, at der også afsættes plads til udendørs stadepladser. Arealet skal afstemmes efter, hvor meget pladsen kan rumme, såfremt der stadig skal være plads til andre funktioner. Yderligere vil det være vigtigt, at der afsættes arealer til depot og affaldshåndtering – dette gerne under jorden. Det samme gælder varelevering, som også helst skal tænkes sammen med en p – kælder. Der er i helhedsplanen ikke lavet markedsanalyser af torvehalsdelen, men et koncept skal videreudvikles i dialog med en privat aktør i henhold til indgået hensigtserklæring.

Til dialogmødet var der flere skeptiske stemmer i forhold etablering af torvehal, idet flere mente, at torvehallerne ved Nørreport ligger forholdsvis tæt på, og at der desuden var meget handel i forvejen. Derudover var der bekymringer for støj. Andre kunne godt se ideen med torvehaller og lagde mere vægt på, at det skulle være i den rette form og at det skulle skille sig ud fra eksempelvis torvehallerne ved Nørreport.

Naboerne kan bidrage til livet på pladsen

Udover Rådhuset er de tre nærmeste naboer til pladsen Møstings Hus (udstillingssted for samtidskunst og del af Frederiksberg Muserne), 4. maj kollegiet/Hassager kollegiet, og Frederiksberg Sogn Børnehus (institution for 0-6 år). De er alle positive overfor en udvikling og ønsker at bidrage til livet på pladsen. For Møstings Hus gælder, at de ønsker, at adgangen til huset bliver langt mere åben og de vil meget gerne arbejde med deres have omkring huset. For 4. Maj kollegiet/Hassager kollegie gælder, at de ønsker at tydeliggøre grænsen til huset, uden de dog ønsker hegn, da de har mange uvedkommende besøgende. Frederiksberg Sogn Børnehus ser sig selv som intensive brugere af pladsen. De ønsker elementer til leg, og elementer der styrker sanserne samt gerne elementer, som understøtter, at de kan indtage pladsen med eksempel små udstillinger eller være med til at plante i bede og plantekasser. Som nogle af de eneste er de aktive brugere af grønnegården. Grønnegården er særlig attraktiv for de helt små børn fordi den er lukket på flere sider, og fordi den af og til har højt græs og andre sanselige elementer, som er en stor oplevelse for de helt små børn.

Fremtidigt byrum og byliv - 4 mulige scenarier

Der foreslås i helhedsplanen 4 scenarier for et fremtidigt byrum. I scenarierne går de samme elementer igen, men scenarierne har forskellige bud på særlig placering af rampe til parkering og til placeringen af en torvehal. Fælles for alle 4 scenarier er, at lysreguleringen foreslås flyttet fra den nuværende placering ved andedammen til en placering ved Hospitalsvej, hvilket giver en tryggere krydsning af Smallegade for de bløde trafikanter. Alle fire scenarier arbejder desuden med en ny forbindelse til Frederiksberg Have mellem 4. Maj Kollegiet og Møstings Hus.

I alle scenarier friholdes den østlige del af pladsen som et større fleksibelt areal med fast belægning, hvor loppemarkedet kan finde plads om lørdagen. Resten af ugen og hele vinterhalvåret kan pladsen indtages for andre midlertidige aktiviteter. Der kan etableres cykelparkering til Rådhuset i Grønnegården med græsbelædt tag. Således frigøres de ca. 200 cykelparkeringspladser foran rådhuset til nye byrumsfunktioner, torvehal mv.

De 4 scenarier viser derudover forskellige muligheder og udfordringer.

Scenarie 1:

Scenarie 1 er baseret på en adgangsrampe til p-kælder på tværs af pladsen, hvilket tilfører pladsen en rumlig opdeling. I den vestlige ende af pladsen er der plads til torvehal i et godt rumligt samspil med Møsting Hus og søen. Rampen i midten kan bearbejdes landskabeligt eks. med en begrønning på taget, så den indgår i pladsens opholds- og udfoldelsesmuligheder.

Scenarie 2:

I scenarie 2 er rampen drejet 90 grader, så den ikke gennemskærer pladsen, men i stedet placerer sig langs Smallegade. Dette skaber et afgrænset rum mod Smallegade. Til gengæld mindsker det torvehallens samspil med Smallegade. I dette scenarie vil torvehallens sydfacade kunne spille op imod 4. Maj kollegiet, og der vil kunne dannes et rum og passage mellem de to bygninger, dog i et relativt smalt areal. Rampen kan som i scenarie 1 bearbejdes landskabeligt, så den indgår i pladsens opholds- og udfoldelsesmuligheder. I scenarie 2 er der tæt forbindelse mellem torvehallens østfacade og pladsarealet til loppemarked, hvilket giver mulighed for at sammensmelte funktionerne efter behov, evt. i form af stadepladser.

Scenarie 3:

I scenariet 3 er torvehallen placeret på langs af pladsen som i scenarie 2, mens rampen har samme placering som i scenarie 1, men er indarbejdet i torvehallen. På den måde får torvehallen en god tilknytning til Smallegade og det giver et attraktivt byrum mellem torvehal og 4. Maj kollegiet. I forhold til pladsen er det desuden attraktivt, at rampen er indeholdt i et torvehalsvolumen.

Scenarie 4:

Dette scenarie svarer i alt væsentligt til scenarie 1, dog med den væsentlige ændring, at den tillader gennemkørende trafik udenom rampen i begge retninger. Som det eneste scenarie gør det dermed ikke Frederiksberg Bredegade til en blind vej. Denne disposition får den konsekvens, at fodgængere kommer til at krydse vejen på vej fra Smallegade til Frederiksberg Have.

By- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at helhedsplanen udgør et godt grundlag for et videre arbejde. Særligt de trafikale og byrumsmæssige aspekter er velbelyste, mens torvehalsdelen er mere skitseagtigt behandlet. Der ville således skulle arbejdes videre med såvel størrelse som placering af torvehallerne. Ingen af de 4 scenarier demonstrerer umiddelbart, at 2.000 m² er den rigtige størrelse for et volumen på pladsen. Også de indholdsmæssige aspekter ved torvehalsdelen vil skulle belyses med udgangspunkt i dialogen med den private part.

På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at der ikke nu og her skal træffes endelig beslutning om, hvilket scenarie, der er bedst, men at den samlede helhedsplan ligger til grund for det videre arbejde. En torvehal vil i givet fald også kræve ny lokalplan, hvor størrelse, placering og udformning kan styres.

Økonomi

Vedtagelse af helhedsplanen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget,
LRM/JD

Bilag

Referat_Frederiksberg_Dialogmøde 28.11.2017_V1_

Helhedsplan - Pladsen bag Frederiksberg Rådhus

Punkt 50: Sigtepunkter i effektiviseringsarbejdet til budget 2019 - 2022

00.30.02-A00-1-18

Resume

I forbindelse med Magistratens behandling af sagen om ”Tidsplan for økonomiarbejdet i 2018” den 15. januar 2018 (sag nr. 3) besluttede Magistraten, at der skal forelægges en sag til orientering om sigtepunkterne i budgetarbejdet inden sommerferien.

Denne sag gennemgår de sigtepunkter og temaer, som forvaltningen arbejder med i effektiviseringsarbejdet til budget 2019-2022. Sagen skal ses i sammenhæng med 1. finansielle orientering, hvor de foreløbige økonomiske rammer for budget 2019 – 2022 opgøres.

En tilsvarende sag blev forelagt til orientering i Magistrat og fagudvalg i 2017.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sigtepunkterne i effektiviseringsarbejdet til efterretning.

Indstilling

Direktionen indstiller, at sigtepunkterne i effektiviseringsarbejdet tages til orientering.

Sagsfremstilling

Som en del af den årlige budgetproces arbejder Frederiksberg Kommune med et effektiviseringsprogram.

Effektiviseringsprogrammets formål er at sikre et budget i balance indenfor de eksisterende rammer og imødekomme eventuelle effektiviseringsbehov, der er nødvendige for at sikre kommunens økonomiske bæredygtighed.

Til budget 2019 er der konstateret nogle udfordringer, som i væsentlig grad presser kommunens økonomi. Kommunen oplever aftagende befolkningsvækst, hvilket påvirker økonomien. Hertil kommer henholdsvis den manglende aftale om en justering af udligningssystemet, som har den konsekvens, at de nye data for udlændinges uddannelse automatisk bliver en del af den kommunale udligning samt stramninger på parkeringsområdet. Det er alle forhold, der tilsammen sætter kommunens fremadrettede økonomi under pres. Til budget 2019-2022 er det derfor nødvendigt at forbedre den strukturelle balance og sikre, at kassebeholdningen fortsat har et bæredygtigt niveau på sigt. Derfor er der til budget 2019-2022 behov for en tilpasning af kommunens udgifter, der betyder, at effektiviseringsbehovet er betydeligt større, end det har været de seneste år.

Udgangspunktet for effektiviseringsarbejdet er de økonomiske rammer, der opgøres i forbindelse med 1. finansielle orientering.

Effektiviseringskrav til budget 2019

Udover ovennævnte udfordringer arbejder forvaltningen for at skabe et rum for politiske prioriteringer til budgetforhandlingerne. Disse forhold betyder, at en andel af det råderum, der frigøres gennem effektiviseringer, forbliver i kommunen, og omprioriteres til andre områder i forbindelse med budgetforhandlingerne.

Måltallet for effektiviseringer til budget 2019 er p.t. 72 mio. kr. i 2019 stigende til 114 mio. kr. i 2022. Måltallet revideres efter indgåelse af en evt. økonomiaftale for 2019 mellem regeringen og KL.

Forvaltningen tilstræber, at måltallet så vidt muligt udmøntes gennem effektiviseringer, men på grund af måltallets størrelse kan det dog ikke udelukkes, at det kan blive nødvendigt at foreslå servicereduktioner for at sikre, at måltallet udmøntes fuldt ud.

Effektiviseringsprocessen

Forvaltningen arbejder på at identificere potentialer for effektiviseringer. Processen foregår dels på tværs i forvaltningen, dels i de enkelte fagområder. I processen igangsættes et arbejde med at afdække områder, hvor der er et effektiviseringspotentiale ud fra en effekttilgang. Som led i dette arbejde sikrer forvaltningen, at MED inddrages, således at det sikres, at områdernes MED-udvalg får mulighed for tidligt at komme med input til budgetprocessen.

En vigtig milepæl efter sigtepunktssagen er resultatet af en evt. økonomiaftale mellem regeringen og KL. Herefter arbejder forvaltningen videre med effektiviseringsprogrammet henover sommeren. Det er på dette tidspunkt muligt at opføre effektiviseringsbehovet mere præcist, da de økonomiske rammer for 2019 er kendte.

Effektiviseringsforslagene offentliggøres på kommunens hjemmeside den 21. august 2018, hvilket er dagen efter Magistratens behandling af 2. finansielle orientering.

Sigtepunkterne i effektiviseringsarbejdet

Forvaltningen har arbejdet med de overordnede temaer i effektiviseringsarbejdet i et par måneder, og med 1. finansielle orientering er de foreløbige rammer for budget 2019 skitseret.

I effektiviseringsarbejdet til budget 2019 arbejder forvaltningen ud fra de tre overordnede spor i kommunens effektiviseringsstrategi. Disse er:

1. Borgerne og erhvervslivet i centrum
2. Effektiv drift
3. Tværgående initiativer

Dertil kommer eventuelle tekniske ændringer, der indarbejdes i 1. og 2. finansielle orientering.

Spor 1: Borgerne og erhvervslivet i centrum (det borgernære fokus)

Skal vi fortsat kunne leve op til vores politiske målsætninger og samtidig sikre kommunens økonomiske bæredygtighed, skal vi turde nytænke en vores velfærdsydelser, så de får den størst mulige effekt for flest mulige borgere. Derfor har spor 1 fokus på:

- Hvordan kommunen med et fokus på effekt kan sammensætte velfærdsydelserne, så flest mulige borgere får størst værdi af hver krone, der investeres/anvendes.
- Hvordan kommunen med et fokus på effekt kan tilpasse ydelser, der ikke bidrager til løsning af de fastsatte politiske mål.
- Hvordan frivillighed, erhvervsliv og civilsamfund kan bidrage til nye løsninger.

Spor 2: Effektiv drift (driftsfokus)

Spor 2 har fokus på driften af virksomheden Frederiksberg Kommune. En effektiv drift af kommunen er med til at skabe råderum inden for den fastsatte økonomiske ramme.

I effektiviseringsarbejdet fokuseres på:

- Hvordan vi udnytter vores bygningsmasse optimalt.
- Hvordan en sammenhængende administration kan understøtte de borgerrettede ydelser.
- Hvordan vi kan øge produktiviteten ved at lære af de dygtigste i kommunen (intern benchmark).
- Hvordan vi kan blive mere effektive ved at lære af andre kommuner (ekstern benchmark).
- Budgetanalyser på udvalgte områder.

Spor 3: Tværgående udvikling (tværgående fokus)

Mens en række indsatser er fagspecifikke og målrettet de enkelte sektorområder, er der tiltag, der går på tværs af koncernen. Det drejer sig i dette spor om en række tværgående indsatsområder:

- Digitalisering og ny velfærdsteknologi.
- Indkøb og konkurrenceudsættelse.
- Facility Management.
- Moderniseringsindsatser, herunder med afsæt i Regeringens og KL's Moderniserings- og effektiviseringsprogram (MEP).

For så vidt angår de mere udvalgsspecifikke temaer i effektiviseringsarbejdet, så arbejdes der lige nu ud fra følgende sigt punkter på de forskellige udvalg.

Magistraten

På Magistratens område arbejdes der med følgende temaer:

- Administrative effektiviseringer
- Tekniske ændringer

Bolig- og Ejendomsudvalget

På Bolig- og Ejendomsudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Færre/billigere lejemål
- Bedre udnyttelse af ejendommene
- Optimering af tekniske installationer på rådhuset
- Tekniske ændringer

Undervisningsudvalget

På Undervisningsudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Effektiv drift ved optimeret stillingsstruktur
- Klassesdannelse
- Klubstruktur
- Tekniske ændringer

Ældre- og Omsorgsudvalget

På Ældre- og Omsorgsudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Analyse af hjemmepleje og hjemmehjælp
- Effektiv drift af institutioner – plejecentre, genoptræning mv.
- Tekniske ændringer

Kultur- og Fritidsudvalget

På Kultur- og Fritidsudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Fokuseret børne- og familiebiblioteksfunktion på biblioteket
- Styrkelse af biblioteksvisionen og Borgerservice
- Effektiv drift i de kommunale og selvejende institutioner
- Tekniske ændringer

Børneudvalget

På Børneudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Effektiv drift vedrørende kapacitet
- Forebyggende indsatser
- Anbringelsesområdet
- Tekniske ændringer

Socialudvalget

På Socialudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Borgere i udenbys tilbud
- Omlægning af væresteder
- Effektiv drift af sociale botilbud
- Tekniske ændringer

By- og Miljøudvalget

På By- og Miljøudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Optimering af parkeringsøkonomien
- Øget selvbetjening
- Tilpasning af busreserven
- Tekniske ændringer

Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget

På Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Benchmark af indsatser
- Tekniske ændringer

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget

På Sundheds- og Forebyggelsesudvalgets område arbejdes der med følgende temaer:

- Fokusering af forebyggelsesindsats
- Tekniske ændringer

Effektiviseringsarbejdet er lige nu i en fase, hvor forvaltningen er ved at afdække muligheder og effekter inden for de forskellige temaer. Derfor må det forventes, at fokus vil ændres i nogle temaer, mens andre helt vil udgå. Omvendt vil der sandsynligvis komme nye temaer til, inden de endelige effektiviseringsforslag foreligger.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Til orientering i fagudvalgene og Magistraten den 7. maj 2018.

Punkt 51: Fagudvalgenes indspil til Bevæg Dig For Livet

18.13.00-P20-1-17

Resume

Frederiksberg Kommune indgik et 5-årigt partnerskab med Dansk Idrætsforbund (DIF) og DGI den 12. oktober 2017 om "Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg". "Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg" har som mål at gøre 9.500 flere borgere idrætsaktive samt at få 5.000 flere til at blive medlemmer af idrætsforeningerne på Frederiksberg. Parterne bag aftalen har forpligtet sig til at arbejde for en række politiske mål. Desuden er det en del af årshjulet for partnerskabet, at de stående udvalg forholder sig til, hvilke tiltag på udvalgets område, der spiller sammen med Bevæg Dig For Livet. I sagen gives et overblik over hvilke tiltag, der foreslås som indspil under hvert fagudvalg.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget godkendte de indspil til Bevæg Dig For Livet, der er foreslået.

Indstilling

Direktionen indstiller, at fagudvalgene godkender de indspil til Bevæg Dig For Livet, der er foreslået på det pågældende udvalgs område.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune indgik den 12. oktober 2017 et 5-årigt partnerskab med Dansk Idrætsforbund (DIF), DGI og DGI Storkøbenhavn om "Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg" med Frederiksberg Idræts-Union (FIU) som tæt samarbejdspart. "Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg" har som mål at gøre 9.500 flere borgere idrætsaktive samt at få 5.000 flere til at blive medlemmer af idrætsforeningerne på Frederiksberg. Parterne bag aftalen har forpligtet sig til at arbejde for en række mål. Samtidig er det en del af årshjulet for partnerskabet, at de stående udvalg forholder sig til, hvilke tiltag på udvalgets område, der spiller sammen med Bevæg Dig For Livet.

Om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg

Der arbejdes med fire indsatsområder, der sammen skal bidrage til, at flere borgere bliver idrætsaktive og at idrætsforeningerne får flere medlemmer:

- Foreninger & træningsfællesskaber (herunder også kommercielle idrætsaktører som f.eks. fitnesscentre)
- Småbørnsfamilier (med fokus på især at gøre familiernes voksne idrætsaktive - sammen med eller samtidig med børnene)
- Unge/Teenagere (ungdomsuddannelser og ældste skoleklasser, især piger)
- Seniorer over 60 år

Inden for hvert af de fire indsatsområder arbejdes der også med sociale vinkler, sådan at der kan bygges bro mellem specialtilbud og almene indsatser.

Det er generelt i fokus at udbygge paletten af motionstilbud, som kan tiltrække borgere, der ikke er vant til at dyrke motion. Både af sundhedsmæssige hensyn, men også for at styrke demokratiske og sociale aspekter som idrætsdeltagelse kan bidrage til. Samtidig er der opmærksomhed på at udvikle kreative løsninger, der kan give plads til endnu flere idrætsudøvere, selvom mængden af idrætsfaciliteter er begrænset.

De fem års projektperiode er opdelt i tre faser. Målene for fase 1 for hvert indsatsområde fremgår af bilag 1, hvor der også er anført status for, hvordan arbejdet skrider fremad.

Politisk forankring

Der er nedsat en politisk følgegruppe for Bevæg Dig For Livet blandt andet med 2 repræsentanter fra hvert af følgende udvalg: Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Socialudvalget, Undervisningsudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget samt Folkeoplysningsudvalget. Følgegruppen mødtes første gang den 6. marts 2018, hvor følgegruppen drøftede ideer til arbejdet. Samtidig tog følgegruppen til efterretning, at parterne bag aftalen har forpligtet sig til at arbejde for en række mål, jf. bilag 2.

Fagudvalgenes indspil

I det følgende præsenteres for hvert fagområde, hvilke politiske mål fra aftalegrundlaget, der er værd at bemærke - og derefter hvilke indsatser, der foreslås som indspil til Bevæg Dig For Livet for det kommende år for det pågældende fagområde.

På Børneudvalgets område er følgende mål værd at bemærke:

- At dokumentation for, hvordan idræt og bevægelse kan understøtte det faglige arbejde med de effektmål, som skoler og daginstitutioner skal leve op til, tænkes med i revision af bevægelsespolitikker o.lign.

Inden for Børneudvalgets område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 1):

- Opdatering af bevægelsespolitikken
- Understøtte forsøg med motionstilbud til familier i hentetiden
- Børn på Cykel (del af cykelhandleplan)

På Undervisningsudvalgets område er følgende mål værd at bemærke:

- At idrætsforeninger og andre relevante aktørers idrætstilbud fortsat introduceres til skoleelever og er en fast del af arbejdet med Åben Skole.
- At skolevæsenet fortsætter proces om kvalificering og sikring af en systematisk indsats vedr. 45 minutters bevægelse hver dag. Dels på hver skole og dels i skolevæsenet som helhed. Herunder at de enkelte skolebestyrelser opfordres til at udarbejde principper for dette område.
- At dokumentation for, hvordan idræt og bevægelse kan understøtte det faglige arbejde med de effektmål, som skoler og daginstitutioner skal leve op til, tænkes med i revision af bevægelsespolitikker o.lign.

Inden for Undervisningsudvalgets område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 2-3):

- Systematiske, obligatoriske og finansierede forløb med bl.a. foreningslivet, som alle skoler deltager i (åben skole-tiltag)
- Valgfag for 7., 8. og 9. klasser med bevægelses- og idrætsorienterede fag
- Meningsfulde aktiviteter ifm. 45 min. bevægelse i løbet af skoledagen
- Status på nuværende idræts-SFO'er og undersøge om flere ønsker at blive certificeret
- Det vil blive afsøgt om der er mulighed for at styrke fritidsklubbernes arbejde med idræt og motion

På Ældre- og omsorgsudvalgets område er følgende mål værd at bemærke:

- At styrke indsatsen for at flere ældre kommer i bevægelse, som et centralt fokus i Ældre- og Værdighedspolitikken

Inden for Ældre- og omsorgsudvalgets område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 4):

- Indarbejde Bevæg Dig For Livet i den kommende Ældre- og Værdighedspolitik samt indtænke motion og bevægelse generelt i tilbuddene
- Der søges puljemidler til Fællesskabsklippe-kortsordningen. Såfremt disse bevilges vil Bevæg Dig For Livet kunne indgå som en mulig aktivitet
- Bevillige midler efter de almindelige ansøgningsprocesser og kriterier i henhold til §79 til relevante aktiviteter under Bevæg Dig For Livet (som f.eks. 'Spring for Livet', der er bevilget)

På Socialudvalgets område er der ikke aftalt specifikke mål

Inden for Socialudvalgets område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 5):

- Indarbejde Bevæg Dig For Livet i den kommende Handicappolitik samt indtænke motion og bevægelse generelt i tilbuddene
- Indarbejde Bevæg Dig For Livet i den kommende Integrationspolitik samt indtænke motion og bevægelse generelt i tilbuddene
- Bevilge midler efter de almindelige ansøgningsprocesser og kriterier i henhold til §18 midler til projekter/initiativer målrettet udsatte/svage målgrupper til konkrete aktiviteter i "Bevæg dig for livet. I 2019 er der dog allerede reserveret 205.000 kr. til Bevæg dig for Livet indsatser, der opfylder betingelserne (SU 27.november 2017 nr. 89.)

På Arbejdsmarkeds- og uddannelsesudvalgets område er der ikke aftalt specifikke mål.

Inden for Arbejdsmarkeds- og uddannelsesudvalgets område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 6):

- I relevant omfang indarbejde Bevæg Dig For Livet i planerne på arbejdsmarkeds- og uddannelsesområdet

På Sundheds- og forebyggelsesudvalget område er følgende mål værd at bemærke:

- At målet om 9.500 flere idrætsaktive borgere bliver en del af den kommende politik for sundhedsområdet
- At den kommende politik for sundhedsområdet fortsat har som mål, at alle borgere har mulighed for at være en del af et robust fællesskab

Inden for Sundheds- og forebyggelsesudvalget område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 7):

- Indarbejde Bevæg Dig For Livet i den kommende Sundhedspolitik samt indtænke motion og bevægelse i de forebyggende initiativer
- Kursus og træning målrettet minoritetsetniske borgere med kronisk sygdom samt (gen)etablering af kvindemotionscafé
- Motionstilbud for mindre mobile ældre, motionsvenner i eget hjem

På Kultur- og Fritidsudvalgets område er følgende mål værd at bemærke:

- At målet om 9.500 flere idrætsaktive borgere bliver en del af den kommende politik for kultur- og fritidsområdet.
- At målet om 5.000 flere idrætsaktive foreningsmedlemmer indarbejdes i den kommende politik for kultur- og fritidsområdet
- At den kommende politik for kultur- og fritidsområdet fortsat forholder sig til, hvordan der kan arbejdes med mere effektiv udnyttelse af faciliteter til idræt og bevægelse

Projektledelsen af Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg varetages af DGI Storkøbenhavn og Frederiksberg Kommune i fællesskab. Frederiksberg Kommunes andel af dette varetages af Kultur - og Fritidsafdelingen. Derudover indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 8-9):

- Revision af Kultur- og Fritidspolitikken i efteråret 2018
 - Drøftelse af nuværende støttestruktur på folkeoplysningsområdet
 - "På kanten af kulturen" - engagere udsatte unge (12-20 år) og bygge bro mellem målgrupper i KU.BE
 - Fritidspas for udsatte børn og unge
 - Fritidspas for flygtninge
-
- Analyse – ny stor idrætshal
 - Reetablering af KB-hallen
 - Etablering af bevægelsesfaciliteter i Grøndalen.
 - Afdækning af nye muligheder pågår ved udearealer ved Nordens Plads/udearealer omkring KB-hallen/udearealer ved Frederiksberg idrætspark

- Etablere flere kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej.
- Renovere eksisterende udendørsbaner på 4 skoler.

- Kortlægning af skole- og daginstitutionsområdets brug af de eksisterende faciliteter
- Implementering af nyt bookingsystem med forventet opstart i 2019
- Følge bedre op på ikke-udnyttet kapacitet – især muligt i de bemandede anlæg

Derudover foreslås det, at Kultur- og Fritidsudvalget følger udviklingen i medlemstallene for foreningerne på Folkeoplysningsområdet med henblik på at sikre, at niveauet for aktivitetstilskuddet pr. medlem fastholdes.

På By- og Miljøudvalgets område er følgende mål værd at bemærke:

- At Kommuneplanen og tilhørende lokalplaner opstiller retningslinjer, der fremmer brugen af byens rum til motion, leg og bevægelse – og tilsvarende øger mulighederne for idræt og motion i områder, bygninger og på arealer, som bliver ledige og/eller omdannes.

Inden for By- og Miljøudvalgets område indstilles det at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 3, s. 10-11):

- Etablere bevægelsesfremmende byrum omkring Mariendalshallen
- Fælles landskabsplan på Betty Nansens Allé ved Medborgerhuset og Skolen på Nordens Plads
- Anlæg af cykelstier
- Opfølgning på cykelhandlingsplan
- Forbedring af cykelparkering
- By- og pendlercykler
- Udvikling af Frederiksberg Hospitalsområde
- Ny Kommuneplanstrategi

På Bolig- og Ejendomsudvalgets område er der ikke aftalt specifikke mål.

- Samtidig er der heller ikke umiddelbart oplagte tiltag at spille ind til Bevæg Dig For Livet i det kommende år. Derfor indstilles det, at sagen om indspil til Bevæg Dig For Livet tages til efterretning.

Økonomi

De nævnte tiltag forventes gennemført inden for de rammer, der er afsat til de respektive formål.

Der er afsat 500.000 kr. i 2018 og i 2019 til Bevæg Dig For Livet (ud over projektledelse). Desuden har DIF og DGI påtaget sig ansvaret for at rejse yderligere 500.000 kr. pr. år via fonde og puljer mv.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Alle fagudvalg forholder sig samtidig til, hvilke tiltag på hvert område, der spiller sammen med Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg.

Bilag

Bilag 1 - Status for fasemål

Bilag 2 - Uddrag aftalegrundlag - politiske mål

Bilag 3 - Indsatser fordelt under hver enkelt fagudvalg.

Punkt 52: 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

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

Indstilling

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.

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 Finsenshave 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 logiværtseerklæringer, som, hvis de er blevet bekræftede, har ført til, at DAB har kontaktet lejeren 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 tryk 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 medudgifter på 0,6 millioner kr. årligt som i givet fald skal dækkes ind af andre finansieringskilder, jv. ovenfor.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget 7. maj 2018

Bolig- og Ejendomsudvalget 28. maj 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.

Punkt 53: Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge

03.25.00-A00-1-18

Resume

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

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog,

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

Indstilling

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

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

Sagsfremstilling

Den seneste status

Forvaltningen fremlægger løbende status til Socialudvalget (midlertidig indkvartering) og Bolig- og Ejendomsudvalget (varige boligløsninger) vedr. behov for og tilvejebringelse af boliger til kommunens kvoteflygtninge, senest den 15 januar 2018.

Frederiksberg Kommune skal ifølge Udlændingestyrelsens seneste udmelding fra april 2018 udmeldinger modtage 22 flygtninge i kvoteåret 2018 (1. marts 2018 - 28. februar 2019) henholdsvis 24 flygtninge i kvoteåret 2019. Kommunen har fra marts-maj 2018 modtaget 5 flygtninge. For 2020 er foreløbigt forudsat samme kommunekvote som i 2019. I seneste statussag fra januar 2018 var det på baggrund af Udlændingestyrelsens udmelding fra september 2017 forventningen, at kommunen i kvoteåret 2018 skulle modtage 65 flygtninge. Der er altså sket en væsentlig nedjustering af kvotestørrelsen i forhold til tidligere udmeldinger.

Tabel 1 Udviklingen i flygtningekvoter

Kvoteår	2018	2019	2020*
Udmelding, september 2017	65	65	65
Udmelding, april 2018	22	24	24
Modtagne, marts-maj 2018	5		

*For 2020 forudsættes samme kvote som i 2019.

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

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

Kalenderår	2018	2019	2020*
Flygtninge i midlertidig indkvartering med boligbehov (antal personer), pr. maj 2018	98		
Forventet antal modtagne flygtninge f.o.m. juni 2018	14	23	24
Forventet antal familiesammenførte samt uledsagede unge, der fylder 18 år i kalenderåret	19	29	20
Forventet boligbehov – akkumuleret ved årets udgang (antal personer)	131	183	227

De 98 flygtninge i midlertidige boliger per maj 2018 inkluderer 17 personer, som er familiesammenført med flygtninge i midlertidig indkvartering, og som dermed indgår i det fremadrettede behov for boliger.

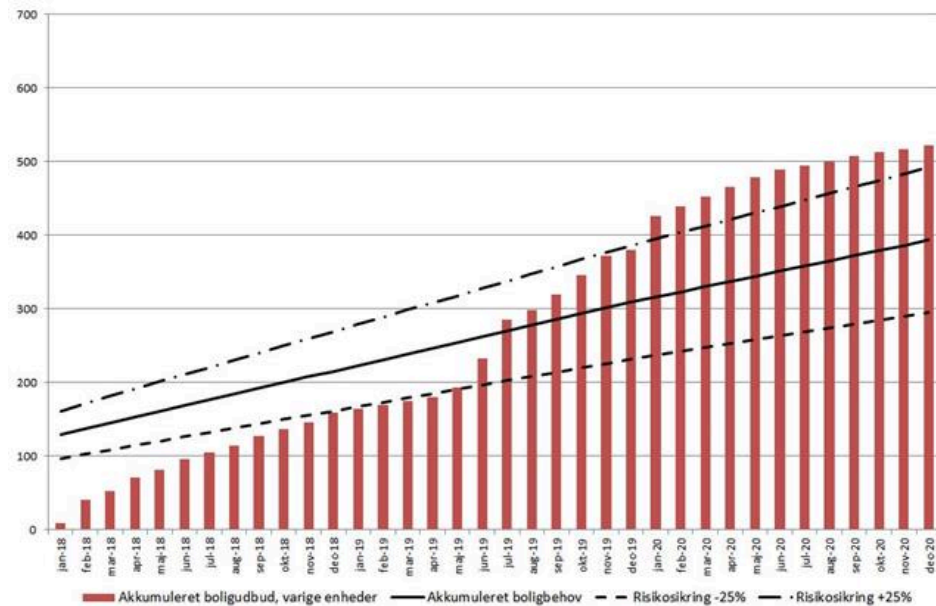
Kommunen har i 2018 (til og med maj) modtaget 1 familiesammenført person. I 2017 modtog kommunen i alt 32 familiesammenførte udover 56 flygtninge. For 2018-2020 regnes der i prognosen med, at kommunen modtager 20 familiesammenførte personer per år. Dette tal er et foreløbigt skøn baseret på erfaringerne fra familiesammenføringer i tidligere år og antal flygtninge, som er indkvarteret midlertidigt. Familiesammenførte til flygtninge er ikke omfattet af kommunens forpligtelse i forhold til boliganvisning, men kommunen har en integrationsforpligtelse tilsvarende som for flygtninge. Familiesammenførte ses i boligsammenhæng som andre husvilde borgere. Ventelisterne til social boliganvisning og til flygtningeboliger bliver derfor vurderet sammen, da de fleste husvilde flygtningefamilier under alle omstændigheder, bl.a. af hensyn til integrationen, ville være højt prioriterede på den almindelige venteliste til boligsocial anvisning.

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

Figur 1 viser boligudbud og boligbehov, som det så ud i den seneste statussag fra januar 2018. Ifølge prognosen fra januar 2018 ville der med de daværende forudsætninger for flygtningekvote, boligbehov og tidsplaner for tilvejebringelse af varige boliger opnås balance mellem boligbehov og

antal varige boliger i juli 2019.

Figur 1: Tidligere/seneste prognose med boligstatus for varige boliger fra januar 2018 (januar 2018 - december 2020)



Opdatering af status for varige boliger

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

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

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

Spor 1: Eksisterende anvisningsmuligheder

Det forudsættes for 2018-2020, at det vil være muligt at anvise 20 boliger til flygtninge per år i kommunens eksisterende anvisningsmuligheder, som udgør i gennemsnit 25% af de ledige boliger i de almene boligafdelinger, Frederiksberg Boligfond samt kommunens egne ejendomme.

Spor 2: Aftaler om ekstra anvisning

Med de almene boligorganisationer er der i Rammeaftalen om anvisning for 2016-2019 aftalt, at i alt 60 boliger skal anvises til flygtninge i 2016-2017. Da målet ikke blev opnået i 2017, fortsætter anvisningen ind i 2018, hvor det forventes, at de resterende boliger til flygtninge vil blive anvist.

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

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

Spor 3: Ombygning af kommunal ejendom

De fire projekter vedrørende ombygning af kommunal ejendom til flygtningeboliger er nu afsluttet og ibrugtaget.

Tre ud af fire af de ombyggede ejendomme er etableret som deleboliger/bofællesskaber. Som nævnt i tidligere sager, har forvaltningen i efteråret 2017 gennemført et pilotprojekt for deleboligerne med henblik på at give flygtningene en smidig overgang fra de midlertidige boliger til deleboliger med inddragelse af erfaringen fra kommunens velkomstboliger. Eksempelvis har deleboligværten medvirket ved udarbejdelse af husorden om spørgsmål som vedligeholdelse af fællesarealer og affaldssortering. På baggrund af forvaltningens evaluering af pilotprojektet, forudsættes en fortsættelse af konceptet med henblik på de kommende deleboliger i almene nybyggerier, herunder VenligBoligPlus-projektet. Udgifterne til deleboligværter til de kommende deleboliger var inkluderet i den årlige status på flygtningeindsatsen, der blev behandlet i Magistraten d. 7. maj 2018.

Spor 4: Ny almen boligkapacitet tilpasset flygtninge

I alt fem projekter er igangsat i samarbejde med de almene boligorganisationer. Projekterne, som forventes realiseret i 2018-2020, omfatter boliger til i alt ca. 280 personer. Projekterne er ombygning af en erhvervsjendom på C.F. Richs Vej, salg af to grunde på henholdsvis Falkoner Allé og Søndre Fasanvej, ombygning af en tidligere daginstitution på Sophus Franks Vænge samt VenligBoligPlus projektet på Roskildevej.

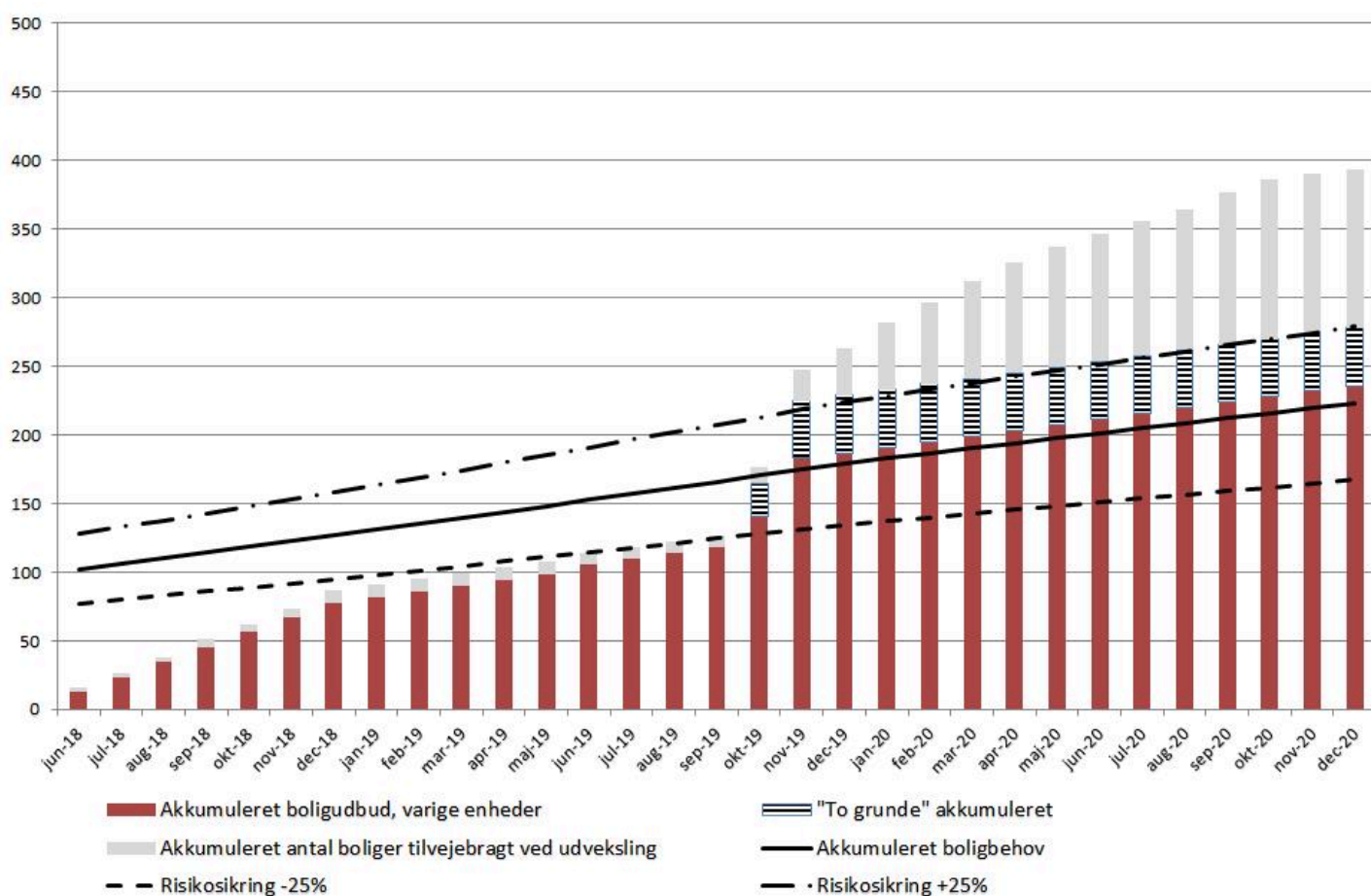
Der har i foråret 2018 været afholdt licitation for fire af de fem byggerier, som har vist, at byggerierne ikke umiddelbart kan opføres inden for det forudsatte rammebeløb for almene familieboliger. I forhold til forventningerne i den seneste statusrapport er der blandt andet på grund af tilpasninger af projekterne også sket justeringer af tidsplanerne for byggerierne. For VenligBoligPlus betyder tilpasningerne, at det forventes, at byggeriet opføres som 100% ungdomsboliger, dog fortsat med kommunal anvisning til ca. 50% af boligerne. VenligBoligPlus forventes dermed fortsat at kunne gennemføres.

For byggerierne på de to kommunale grunde; Falkoner Allé 118 og Søndre Fasanvej 26, er det fortsat usikkert, om det vil være muligt at tilpasse byggerierne, så de kan opføres inden for rammebeløbet. De to byggerier er derfor markeret særskilt i figur 2 og 3 nedenfor. Der gøres opmærksom på, at denne usikkerhed også i givet fald vil påvirke omfanget af den såkaldte udveksling, jf. nedenfor. Projektet på C.F. Richs Vej er også udfordret vedr. entrepriseøkonomi og tidsplan. Der fordudsættes i figur 2 og 3, at projektet kan gennemføres med en revideret tidsplan.

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

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

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



Det fremgår af figuren, at der med uændret flygtningekvote og med den opdaterede status for varige boliger kan forventes at være balance mellem boligudbud og boligbehov i efteråret 2019. Dette forudsætter dog, at byggerierne på de to kommunale grunde kan gennemføres inden for den nuværende tidsplan. Prognosen kan derfor vise sig for optimistisk i forhold til kompleksiteten i flere af projekterne i spor 4, hvor yderligere forskydninger i tidsplanerne næppe kan udelukkes. Med den nuværende prognose for boligbehovet, kan det evt. overvejes at reducere omfanget af udvekslingen.

Status for midlertidige boligløsninger

Som det fremgår af de ovenstående figurer og tabeller er der en ubalance i forsyningen af varige boliger, aktuelt på cirka 90 boliger, aftagende frem til slutningen af 2019. Da kommunen er forpligtet til at sørge for boliger til de modtagne flygtninge, er der fortsat behov for midlertidig indkvarteringskapacitet.

Kommunen råder p.t. over to midlertidige indkvarteringssteder.

Tabel 3: Midlertidig indkvarteringskapacitet

Indkvarteringssted	Kapacitet	Rådighed
Solbjerg	35	Til og med december 2020
Nimbus	90	Til og med august 2019

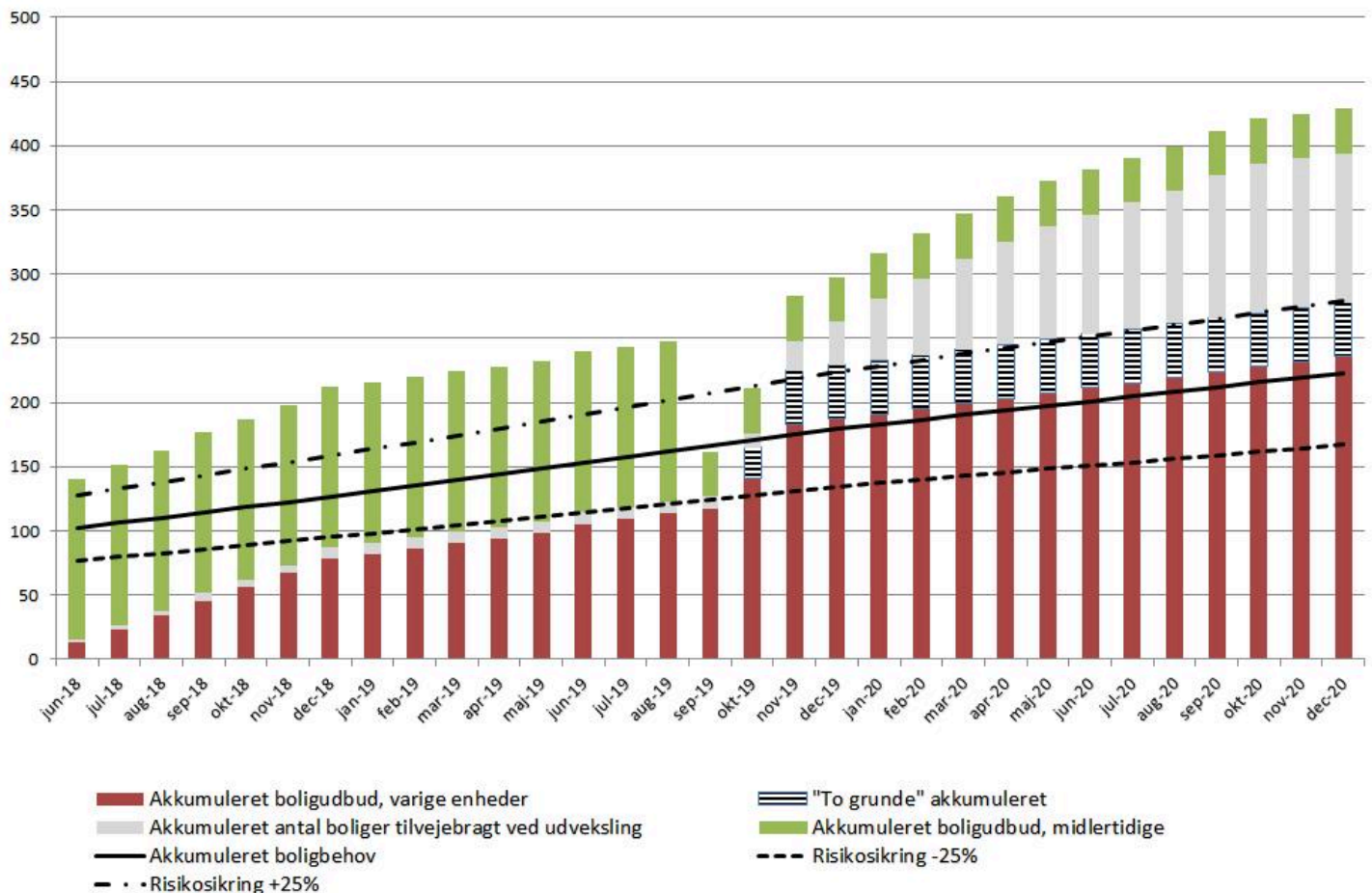
Uddybende bemærkninger:

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

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

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

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



Figur 3 viser, at med de nuværende opdaterede tidsplaner for de varige boligløsninger, og med den forudsatte forlængelse af anvendelsen af Solbjerg som midlertidigt indkvarteringssted frem til og med december 2020, vil der som følge af de justerede tidsplaner for varige boliger i september opstå mangel på et mindre antal boliger i den midlertidige indkvarteringskapacitet. Dette vil dog afhænge af de månedlige variationer i antal modtagne flygtninge, hvorfor forvaltningen vil vurdere dette nærmere i senere statussager. Af hensyn til usikkerheden om ibrugtagningstidspunkterne for de almene nybyggerier vurderes forvaltningen det hensigtsmæssigt at opretholde den midlertidige indkvarteringskapacitet på Solbjerg frem til udgangen af 2020.

Forvaltningens vurdering

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

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

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

- Størrelsen af kommunens flygtningekvoter.
- Omfanget af familiesammenføring.
- Opfyldelse af måltallene for eksisterende anvisningsaftaler vedr. flygtninge til almene boliger.
- Yderligere forsinkelser af ombygnings- og nybygningsprojekter.
- Eventuel genudlejning af varige boliger etableret i kommunalt regi.

Som det fremgår af figur 2 og 3, er der i størstedelen af perioden et vist sikkerhedsspænd omkring disse usikkerheder, således at der hele perioden er en vis margin omkring den samlede plan for tilvejebringelse af boligløsninger. Hvis der sker større ændringer, vil alternative løsninger såsom midlertidige pavilloner eller andet skulle overvejes.

Der er, som det fremgår, i øjeblikket stor usikkerhed om projekterne i spor 4, og derfor vil forvaltningen allerede i august 2018 gøre fornyet status.

Der vil fortsat være fokus på:

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

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget, d. 28. maj 2018

Bolig- og Ejendomsudvalget, d. 28. maj 2018

Bilag

Bilag1, maj 2018