

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 31-05-2021

Mødedato Mandag d. 31. maj 2021 kl. 19:45

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Godkendelse af skema A for tagboliger i AAB Lindevangshave.....	4
Redegørelse vedr. håndtering af skimmelsvampsager i BBE.....	8
Ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om tilladelse til midlertidig benyttelse af Boi.....	10
Indspil til Bevæg Dig For Livet.....	12
Disponering af midler til tre AT-påbud i Børnehuset Sneglehuset.....	16
Anlægsbevilling til fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128.....	18
Borgerundersøgelse 2021 - godkendelse af spørgeramme.....	21
Godkendelse af ændret skema B for Søndermarken - helhedsplan.....	23
Lukket.....	27

Punkt 30: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Sagsfremstilling

a. Udbedring af vandindtrængen i rådhusårnet

Rådhusårnet har været igennem en større renovering af beton og ikke mindst kobberdækningen øverst i tårnet med færdiggørelse i efteråret 2020. Arbejderne var nødvendige, idet den gamle og utætte kobberdækning bl.a. medvirkede til tærring og dermed nedbrydning af betonkonstruktionerne i tårnet.

Nu er toppen af tårnet tæt, men forvaltningen har nu iværksat en snedkergennemgang af de indadgående døre og vinduer i tårnet, idet det har vist sig, at der ved nogle vindretninger i regnvejr stadig trænger lidt regnvand ind via disse elementer. Det indtrængende vand påvirker ikke konstruktionerne. Arbejdet sker via stiger fra balkonerne i tårnet og til dels med klatreudstyr/liner på.

Arbejdet er startet op i uge 21 og forventes at tage mellem 4 og 8 uger alt efter vejrforholdene.

Tætningsarbejdet finansieres af de normale driftsmidler afsat til drift af Frederiksberg Rådhus.

Punkt 31: Godkendelse af skema A for tagboliger i AAB Lindevangshave

03.02.12-G01-3-18

Resume

Sagen vedrører godkendelse af skema A og kommunalt grundkapitallån samt garantistillelse for 50 tagboliger i AAB Lindevangshave ved Peter Bangs Vej.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der gives støtte efter Almenboligloven til at opføre 50 tagboliger på taget af AABs boligafdeling Lindevangshave afgrænset af Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé med et samlet bruttoetageareal på 4.961 m² og en anskaffelsessum på 124,9 mio. kr. Tilsagnet gøres betinget af en redegørelse fra certificeret statiker om murværkets tilstrækkelige bæreevne samt af brandreddegørelsen,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et kommunalt grundkapitallån på 12,5 mio. kr.,
3. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse, har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi,
4. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
5. at der gives dispensation for parkeringskravet mod indbetaling til parkeringsfonden for anlæg af i alt 50 bilparkeringspladser (én pr. bolig) - og
6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum under forudsætning af, at anskaffelsessummen og grundkapitalindskuddet ikke øges med mere end 5 procent, og at der ikke er væsentlige afgivelser i projektet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

1. at der gives dispensation for Lokalplanens bestemmelse om, at der må højst opføres 4.500 m² etageareal inden for byggefelt A, således at bruttoetagearealet på 4.961 m² godkendes - og
2. at muligheden for, at AAB i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse vil kunne søge om dispensation for krav om etablering af én bilparkeringsplads pr. bolig, således at parkeringsnormen fastsættes ud fra den norm, der gælder i Kommuneplan 2021, tages til efterretning.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives støtte efter Almenboligloven til at opføre 50 tagboliger på taget af AABs boligafdeling Lindevangshave afgrænset af Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé med et samlet bruttoetageareal på 4.961 m² og en anskaffelsessum på 124,9 mio. kr. Tilsagnet gøres betinget af en redegørelse fra certificeret statiker om murværkets tilstrækkelige bæreevne samt af brandreddegørelsen,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et kommunalt grundkapitallån på 12,5 mio. kr.,
3. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse, har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi,
4. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
5. at der gives dispensation for parkeringskravet mod indbetaling til parkeringsfonden for anlæg af i alt 50 bilparkeringspladser (én pr. bolig) - og
6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum under forudsætning af, at anskaffelsessummen og grundkapitalindskuddet ikke øges med mere end 5 procent, og at der ikke er væsentlige afgivelser i projektet.

Sagsfremstilling

AAB ansøger om godkendelse af skema A for 50 familieboliger som tagboliger i AABs afdeling 11, Lindevangshave, der ligger mellem Peter Bangs Vej 44-58, Dalgas Boulevard 72-78 og P.G. Ramms Allé 1-19 ved Lindevangsparken. Den eksisterende boligafdeling består af 204 familieboliger. AAB's projekt er det ene af tre projekter, der gik videre i konkurrencen om 100 nye almene boliger efter beslutning på Kommunalbestyrelsens møde den 14. maj 2018.

Kommunalbestyrelsen vedtog i juni 2020 Lokalplan 229 for ejendommen Lindevangshave, som beskriver nybyggeri af 44 tagboliger på ejendommen. I det nedenstående redegøres for, at AAB søger dispensation for nogle af bestemmelserne i lokalplanen. Siden da har AAB har arbejdet med at optimere projektet med det formål at sikre bygbarhed, afdække risici og foretage økonomiske optimeringer i projektet. Der er blevet udført miljøundersøgelser, brandteknisk rapport og ekstern granskning af projektets bygbarhed samt foretaget kontrolberegninger af mængder på baggrund af 3D-model.

De nye tagboliger ligger på hhv. femte og sjette etage (i sjette og syvende boliglag), og de fleste af boligerne vil være i to etager med indvendig trappe. Boligerne er gennemlyste med altaner mod gårdrum, kviste og nye altaner på nye risalitter mod gaderne. Projektet overholder Almenboliglovens arealkrav om, at familieboligerne ikke må overstige 115 m². Boligernes arealgennemsnit er 99 m².

Projektet understøtter kommuneplanens boligpolitiske principper ved at:

- etablere betalbare familieboliger, der bidrager til den sociale balance i afdelingen,
- etablere elevatoradgang til både de nye boliger og de 204 eksisterende boliger,
- give bygningen et arkitektonisk løft, der bidrager til bymiljøet,
- reducere bebyggelsens energiforbrug og CO₂ aftryk, idet taget bliver bedre isoleret - og
- arbejde med holdbare og bæredygtige valg af materialer.

Minihelhedsplan for tag, elevatorer, kældre og fællesrum

Samtidig med nybyggeriet gennemføres en minihelhedsplan i den eksisterende afdeling, der bidrager med en andel til tagprojektet samt til etablering af hhv. elevatorer, nye branddøre og depotrum i kælder. Herudover skabes miljøforbedringer i gårdrummet, ligesom der etableres nye fælleslokaler for bebyggelsen i stueetagen. Udgifterne fordeles efter en fordelingsnøgle mellem den eksisterende afdeling og den nye afdeling (nybyggeriet).

Idet stuelejlighederne er fritaget for at betale til etablering af elevatorer, får disse en huslejestigning på ca. 16 procent, mens de øvrige lejligheder får en huslejestigning på ca. 27 procent som konsekvens af minihelhedsplanen. Tagets levetid er opbrugt (beboerne er blevet orienteret om, at de ville få en huslejestigning på 27,4 procent som følge af en tagudskiftning alene, hvis der ikke skulle bygges tagboliger). Huslejestigningen betyder, at en lejlighed på 64m² stiger fra en husleje på 3.490 kr. til 4.434 kr. om måneden, mens en bolig på 127 m² stiger fra 6.338 kr. til 8.052 kr. om måneden. Forvaltningen vurderer, at huslejeniveauet fortsat står i et rimeligt forhold til boligernes kvalitet, idet de nu får elevatoradgang og miljøforbedringer i gårdrummet. Boligerne er desuden i god vedligeholdelsesstand.

Arkitektonisk udtryk

Som led i lokalplanprocessen er projektets arkitektoniske udtryk lagt fast, så det passer ind i den omgivende gadeprofil. Der er drøftet og godkendt detaljer i målestok 1:5 af væsentlige løsninger af betydning for facadeudtrykket. Der er ikke ændret i de arkitektoniske løsninger og detaljer, siden lokalplanen blev vedtaget. En eventuel tilpasning af projektet vil ske i en dialog med Byggeri og Arkitektur. Projektbeskrivelsen er vedlagt hhv. i bilag 1a og bilag 1b.

Beboerdemokratiet

Afdelingsmødet i Lindevangshave vedtog den 9. oktober 2018 med 144 stemmer for og 58 stemmer imod, at der skulle bygges tagboliger og gennemføres ovennævnte minihelhedsplan mod en gennemsnitlig huslejestigning for de eksisterende boliger svarende til 25 procent.

Byggeriet gennemføres uden genhusning. AAB har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen aftalt, at der på et afdelingsmøde i august 2021 sker en orientering om status for det samlede projekt. Her sker også en orientering om boforhold under byggeperioden. AAB udsender desuden et nyhedsbrev til beboerne i maj 2021, hvor beboere, der er bekymrede for forholdene under byggeperioden, opfordres til at henvende sig til AAB. I nyhedsbrevet fremgår også en foreløbig tidsplan for projektet.

Vedrørende minihelhedsplanen forventer AAB, at der gennemføres en ny afstemning om den del af projektet i 2022 - forud for godkendelse af skema B for nybyggeriet. Der vil ikke være ny afstemning vedrørende tagboligerne. Det vurderes, at afdelingsmødet i oktober 2018 har givet mandat til at opføre tagboliger på taget af bebyggelsen.

Afstemningsfolder, mødeindkaldelse og referat fra afdelingsmødet den 9. oktober er vedlagt hhv. som bilag 2, 3 og 4.

Dispensationer fra lokalplanen

Ved digital opmåling af arealerne har det vist sig, at tagboligerne udgør 4.961 m². og ikke de 4.500 m² som beskrevet i lokalplanen. Ændringen skyldes en ændring i beregningen af arealet og dermed ikke, at tagprofilet eller fodaftrykket på bygningen har ændret sig. Det har efter denne mere præcise opmåling vist sig nødvendigt at ændre på nogle af boligplanerne, så ingen boliger overskrider det maksimale boligareal på 115 m² pr. bolig i henhold til almenboligloven. Nogle af boligerne er opdelt, så der i stedet for én stor bolig er to mindre boliger. Således er der nu i alt 50 tagboliger i stedet for 44 tagboliger i projektet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 99 m². AAB søger således om dispensation for arealbestemmelsen i lokalplanen om, at "der må højst opføres 4.500 m² etageareal inden for byggefelt A". I forlængelse af

arealopmålingen er også bebyggelsesprocenten beregnet til at udgøre 188 procent, og overskrider således rammen i kommuneplantillæg 15 med 3 procent.

Idet der er tale om en sokkeludstyknings, er det ikke muligt at tilvejebringe bilparkeringspladser på terræn, og AAB søger derfor om dispensation for bilparkeringskravet ved indbetaling til parkeringsfonden for 50 bilparkeringspladser.

Betinget tilsagn

Af rådgiverens risikovurdering fremgår, at "kraftoverførsler til de eksisterende konstruktioner er forudsat, at det oprindelige murværk har en vis styrke". Forvaltningen har bedt AAB om at indhente en vurdering af murværkets bæreevne fra en certificeret statiker. Skema A-tilsagnet gøres således betinget af, at murværket vurderes at have tilstrækkelig styrke til at bære den nye tagkonstruktion. AAB forventer at denne dokumentation vil foreligge ultimo juni 2021.

AAB har fremsendt et notat fra certificeret brandrådgiver. Der er desuden bestilt en redegørelse for vandtryk til sprinkleranlæg og tekniske beregninger, som forventes indsendt ultimo juni 2021. Tilsagnet gøres betinget af, at der ikke er forhold i disse beregninger, der vurderes at udgøre en risiko for byggeriets gennemførelse. Endelig brandteknisk dokumentation vil dog som sædvanligt først ligge klar, når der ansøges om byggetilladelse.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum udgør 124.854.000 kr. Det bindende maksimumbeløb pr. m². bruttoetageareal udgør 21.460 kr. (i alt 106,5 mio. kr.), og det bindende maksimumsbeløb pr. bolig udgør 368.530 kr. (i alt 18,4 mio. kr.). Frederiksberg Kommune skal yde et grundkapitallån på 10 procent svarende til 12.485.000 kr. Hvis ansøgning om skema B behandles i 2022, vil anskaffelsessummen og grundkapitalindskuddet kunne øges i henhold til det gældende maksimumsbeløb, idet maksimumsbeløbene reguleres hvert år.

Driftsudgifterne udgør 434 kr. pr. m². Det er i tråd med gældende nøgletal på området. Huslejen udgør 1.178 kr. pr. m² eksklusiv forbrugsudgifter. Det svarer til en husleje for én bolig på 100 m² på 9.817 kr. om måneden ekskl. forbrug - anslået 11.125 kr. om måneden, inkl. forbrug.

Finansiering

Anskaffelsessummen finansieres med 10% grundkapitallån på 12,5 mio. kr., 2% beboerindskud på 2,5 mio. kr. og 88% Realkreditlån på 109,9 mio. kr.

Finansiering	Beløb 1000 kr.	%
Anskaffelsessum	124.854	100
Grundkapitallån	12.485	10
Beboerindskud	2.497	2
Realkreditlån	109.872	88

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

AABs projekt er i tråd med de boligpolitiske principper om at tilvejebringe betalbare boliger med en husleje omkring 10.000 kr. om måneden for en familiebolig på 100 m². Således understøtter projektet den blandede by. Projektet bidrager desuden til øget tilgængelighed og lavere CO² aftryk. Arkitektonisk er der under lokalplanprocessen og i dialog med Stadsarkitekten arbejdet med den arkitektoniske detaljering af facadeudtrykket og tagprofilet, således at bygningen får et arkitektonisk løft.

Der søges om dispensation for lokalplanens arealkrav, men projektet har det samme fodaftryk, som det projekt, der er beskrevet i lokalplanen. Der er tale om, at en digital opmåling giver et andet bruttoetageareal. På denne baggrund indstiller By- Kultur- og Miljøområdet, at skema A for projektet godkendes, samt at der gives dispensation for arealkravet i lokalplanen og for lokalplanens krav om, at der anlægges en bilparkeringsplads for hver ny bolig, mod indbetaling til P-fonden.

Økonomi

Finansiering af grundkapitallånet på 12,5 mio. kr. bevilges fra anlægsbevillingen til "100 almene boliger", der blev afsat i budget 2016. Frederiksberg Kommune skal i henhold til §127 i Lov om Almene Boliger stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi. Denne garantistillelse påvirker ikke kommunens låneramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bilag 1A

Bilag 1B_skema A projektbeskrivelse

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Punkt 32: Redegørelse vedr. håndtering af skimmelsvampsager i BBE

03.00.00-G01-48-20

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede på møde den 10. august 2020 forvaltningen om en redegørelse for kommunens håndtering af tilsyn med skimmelsager. I sagen forelægges således en redegørelse herfor til udvalgets orientering.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog redegørelsen for kommunens håndtering af tilsynet med skimmelsager til efterretning.

Indstilling

By-, kultur og miljøområdet indstiller, at redegørelsen for kommunes håndtering af tilsyn med skimmelsager tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede på møde den 10. august 2020 ifm. sagen "Orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2020", jf. dagsordenspunkt nr. 58, forvaltningen om en redegørelse for kommunens håndtering af tilsyn med skimmelsager.

Det kan indledningsvis oplyses, at Frederiksberg Kommune har to ansvarsområder tilknyttet sager om skimmelsvamp. Den ene er som bygningsmyndighed, og den anden er som ejer af ejendomme.

Indmelding af mistanke om skimmelsvamp i en bolig kan ske via en digital løsning på frederiksberg.dk, hvor der pba. et borgerudfyldt skema automatisk oprettes en sag til bygningsmyndigheden. Borgerne er dog også altid velkomne til kontakte Byggeri og Arkitektur (i By, Byggeri og Ejendomme) via mail eller pr. telefon, hvorefter forvaltningen opretter en sag manuelt. Forvaltningen vurderer i hver enkelt sag, hvorvidt der skal foretages et tilsyn i boligen. Hvis der skal foretages et tilsyn, bliver både beboer og ejer af lejligheden inviteret til at deltage i tilsynet.

Hvis det vurderes, at der ikke skal foretages tilsyn i boligen, bliver henvendelsen videreformidlet til ejer af ejendommen, således at ejer har mulighed for at komme med en udtalelse til sagen. I de tilfælde, hvor henvendelsen kommer fra en beboer i en kommunal beboelsesejendom, sendes sagen til Ejendomsservice- og Drift i By, Byggeri og Ejendomme.

Hvis forvaltningen vurderer på et tilsynsbesøg, at der skal foretages en indeklimateundersøgelse, henvender Byggeri og Arkitektur sig til et skimmelfirma og beder dem om at tage de relevante prøver i lejligheden og efterfølgende udarbejde en rapport, hvoraf det fremgår, hvorvidt boligen er sundhedsskadelig at opholde sig i. Byggeri og Arkitektur vurderer efterfølgende sagens videre forløb pba. prøveresultater og rapport.

Hvis der er fundet skimmelsvamp i en bolig eller dele af en bolig, men ikke i et sådan omfang, at det er sundhedsskadeligt at opholde sig i boligen, sendes rapport og oplysninger til ejer om, hvordan der kan foretages en renovering, der kan fjerne skimmelsvampen. Kopi af brev og rapport sendes til beboers orientering.

Hvis der bliver fundet skimmelsvamp i et omfang, hvor det er sundhedsskadeligt at opholde sig i dele af boligen, vurderes det, hvorvidt det er muligt at bo i lejligheden, mens renoveringen pågår. Hvis dette er muligt, sendes brev og rapport til ejer af boligen, hvori det oplyses, at der skal igangsættes en skimmelrenovering hurtigst muligt, og at der skal fremsendes en tids og renoveringsplan til Byggeri og Arkitektur. Kopi af brev og rapport sendes til beboers orientering.

Hvis der bliver fundet skimmelsvamp i et omfang, så det er sundhedsskadeligt at opholde sig i boligen, igangsættes en kondemneringssag.

Hvis skimmelsvamp konstateres i en kommunal bygning sker indrapportering typisk på én af følgende måder:

1. Ejendomsservice- og Drifts konstaterer skimmelvækst i forbindelse med bygningssyn eller andre besigtigelser på den givne bygning.
2. Brugere i en kommunal bygning oplever gener ved indeklimaet eller kan ligefrem konstatere skimmelvækst på en bygningsdel, og brugerne kontakter derfor Ejendomsservice- og Drift.
3. Lejere i en kommunal beboelsesejendom reagerer typisk ved at vægge er misfarvede af skimmel og kontakter derfor vicevært eller Ejendomskontoret (v. Ejendomsservice- og Drift) og i nogle tilfælde bygningsmyndigheden, der oversender sagen.

I alle tilfælde, hvor der konstateres skimmelsvamp i en kommunal ejendom (herunder også i beboelsesejendomme), er det Ejendomsservice- og Drift, der tager aktion. Forvaltningen følger i disse tilfælde denne overordnede procedure:

- Bruger (eller lejer, når det er beboelsesejendom) henvender sig til Ejendomsservice- og Drift evt. via vicevært/Ejendoms kontor.
- Hvis forvaltningen vurderer det nødvendigt, kontaktes kommunens børne-/ungelæge. I nogle tilfælde er bruger/lejer allerede i dialog med lægen inden Ejendomsservice- og Drift kommer ind over sagen. Dog er det kun ved de ”tungere” skimmelsager, at inddragelse af lægen anses som nødvendigt. Ofte ”fanger” forvaltningen sagen så tidligt, at en inddragelse af lægen ikke er nødvendig.
- Der foretages en besigtigelse på lokaliteten hurtigst muligt, hvor omfang og årsag søges klarlagt.
- Såfremt besigtigelsen bekræfter mistanke om skimmelsvamp, tilkaldes en specialist, der udtager prøver og udarbejder rapport, som typisk indeholder handlingsplan for sanering for skimmel.
- Er der tale om kommunal aktivitet i den skimmelramte bygning, sendes rapporten typisk til ejendommens brugere og/eller området samt evt. til Børne-/ungelægen.
- Det er centralt for forvaltningens håndtering af skimmelsvampesager, at der under processen kommunikeres klart, åbent og præcist med både bruger, lejer/beboer (og om nødvendigt pårørende).
- Der indhentes tilbud på arbejdets udførelse hos saneringsfirmaer/entreprenører. I mere akutte tilfælde vil en udbedring blive iværksat straks, således at enten en lejer kan blive boende eller for at sikre, at en kommunal funktion kan fortsætte hurtigst muligt.
- Eventuel genhusning af brugerne i nye lokaler. Lejere i beboelsesejendomme genhuses ligeledes i sager, hvor dette er nødvendigt, mens udbedring og eventuelle forebyggende bygningsmæssige tiltag udføres.
- Sanerings- og renoveringsarbejder udføres med fokus på hurtig tilbagevenden for brugere/lejere.
- Hvor det vurderes nødvendigt, udføres kontrolmålinger før fornyet ibrugtagning.
- Brugere/lejere genoptager brugen af arealet/bygningen.

(Regelgrundlag: Lov om byfornyelse).

Det kan supplerende oplyses, at området modtager mellem 40-50 anmeldelser om skimmelsvamp årligt. Halvdelen af disse er i kommunale ejendomme.

Ejendomsservice- og Drift disponerer over en anlægspulje (skimmelpulje), som er på 3 mio. kr. årligt, men hvor der historisk er brugt flere midler end dette. Merforbruget inddækkes typisk ved at omdisponere midler fra andre anlægspuljer.

Der er pr. 21. april 2021 brugt knap 1 mio. kr. af skimmelpuljen 2021. Forvaltningen forelægger årligt status på skimmelpuljen, herunder redegørelse omkring økonomisk forbrug. Seneste redegørelse er forelagt udvalget den 10. august 2020, jf. dagsordenspunkt nr. 58.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Håndbog om håndtering af sager om skimmelsvamp

Punkt 33: Ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om tilladelse til midlertidig benyttelse af Borgmester Fischers Vej 6, 3. som ejendomskontor

03.01.04-K08-40-21

Resume

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har søgt om tilladelse til midlertidig benyttelse af boligen på Borgmester Fischers Vej 6, 3. som ejendomskontor frem til den 1. december 2021, mens der er renoveringsarbejder i blok 1 i afdeling Søndermarken, hvor ejendomskontoret normalt ligger. Dette kræver en dispensation fra bopælspligten i henhold til boligreguleringsloven. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan. Ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at ansøgningen om tilladelse, til at Frederiksberg Forenede Boligselskaber midlertidigt kan benytte boligen på Borgmester Fischers Vej 6, 3. som ejendomskontor frem til den 1. december 2021, imødekommes på betingelse af, at benyttelsen ikke begrænser det antal boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunal boliganvisning, men at boligen fragår boligorganisationens egne interne venteliste.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at ansøgningen om tilladelse, til at Frederiksberg Forenede Boligselskaber midlertidigt kan benytte boligen på Borgmester Fischers Vej 6, 3. som ejendomskontor frem til den 1. december 2021, imødekommes på betingelse af, at benyttelsen ikke begrænser det antal boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunal boliganvisning, men at boligen fragår boligorganisationens egne interne venteliste.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har søgt om tilladelse til midlertidig benyttelse af boligen på Borgmester Fischers Vej 6,3. som ejendomskontor frem til den 1. december 2021. Det er en midlertidig løsning, mens der er renoveringsarbejder i blok 1/Borgmester Fischers Vej 1 og 3 i afdeling Søndermarken, hvor ejendomskontoret normalt ligger. Derefter skal lejligheden tages i brug som bolig igen.

Ansøger oplyser, at man også under byggesagen har et meget stort behov for et ejendomskontor til betjening af beboerne i de 435 lejligheder i afdeling Søndermarken. Det fungerer som bindeled mellem den daglige drift/byggesagen samt beboerne. Der vil umiddelbart ikke ske fysiske ændringer i Borgmester Fischers Vej 6, 3. under brugen som ejendomskontor.

Forvaltningen har haft kontakt til ansøger, der har tilkendegivet, at det ikke er muligt at finde en alternativ placering til ejendomskontoret, selvom man har været i dialog med afdelingsformanden i Søndermarken. Afdelingens fælleshus er heller ikke brugbart, da det allerede er optaget af blandt andet den boligsociale indsats. Ansøger ser sig i en situation, hvor man ellers skal overveje en nedlæggelse af ejendomskontoret i afdeling Søndermarken.

Efter § 46, stk. 1 i boligreguleringsloven er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Det vurderes, at ansøger også har brug for et ejendomskontor i afdeling Søndermarken, mens renoveringen står på, da det er en stor boligafdeling med et komplekst byggeprojekt. Det har efter det oplyste ikke været muligt at finde en alternativ placering. Der sker ikke bygningsmæssige forandringer i boligen på Borgmester Fischers Vej 6, 3., og da den ansøgte benyttelse som ejendomskontor ikke danner præcedens og kun er midlertidig, har forvaltningen ikke betænkeligheder ved, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning fra FFB ved KAB

Punkt 34: Indspil til Bevæg Dig For Livet

18.20.00-P20-1-21

Resume

Det er en del af årshjulet for "Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg", at de stående udvalg forholder sig til, hvilke tiltag på udvalgets område der spiller sammen med Bevæg Dig For Livet. I sagen præsenteres for hvert fagområde, hvilke indsatser der foreslås som udvalgets indspil til Bevæg Dig For Livet for det kommende år.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at fagudvalgene godkender de indspil til Bevæg Dig For Livet, der er foreslået på det pågældende udvalgs område.

Sagsfremstilling

Projektperioden for Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg er i alt fem år og varer indtil den 31. december 2022. Parterne bag Bevæg Dig For Livet (DIF, DGI, FIU og Frederiksberg Kommune) arbejder gennem en række indsatser for at nå de mål, som senest er opdateret med målene for fase 3 (1. januar 2021-31. december 2022) - se bilag 1.

Ud over de initiativer, der drives direkte af partnerskabet Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg, varetager hvert fagområde i kommunen en række indsatser, som også understøtter partnerskabets mål om at få flere borgere til at dyrke idræt og motion på Frederiksberg. Indsatserne kaldes i denne sammenhæng "Indspil til Bevæg Dig For Livet". Det er en del af årshjulet for "Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg", at de stående udvalg hvert år forholder sig til, hvilke tiltag på udvalgets område der kan betegnes som Indspil til Bevæg Dig For Livet i det kommende år.

Bevæg Dig For Livet arbejder fortsat med fire indsatsområder, der sammen skal bidrage til, at flere borgere bliver idrætsaktive, og at idrætsforeningerne får flere medlemmer:

- Foreninger og 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) - og
- Seniorer over 60 år.

Inden for hvert af de fire indsatsområder arbejdes der også med sociale vinkler, så 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.

Som følge af Corona-nedlukningerne har mange af de igangsatte aktiviteter været på flere måneders pause i såvel 2020 som i 2021. Det er lykkedes foreningslivet på Frederiksberg at holde nogenlunde fast i niveauet af antal medlemmer. Mens nogle udviklingsinitiativer har mistet momentum (bl.a. ift. seniorer), har andre (motion via digitale platforme samt forskellige former for udendørs træning) oplevet vækst. Jævnfør fagudvalgenes beslutninger på drøftelserne den 18. januar af målene for fase 3, vil partnerskabet i den kommende tid derfor have fokus på:

- At fastholde nye idrætsaktive bl.a. via digitale platforme,
- At formidle idrætstiltag, der er særligt relevante for udsatte borgere via målgruppekendere ift. såvel børn som voksne - og
- At hjælpe tidligere idrætsaktive tilbage i gode motionsvaner efter nedlukningen.

Der afholdes politisk følgegruppe for Bevæg Dig For Livet den 16. juni 2021, hvor konsekvenserne af året med Corona vil blive drøftet i sammenhæng med de øvrige erfaringer fra Bevæg Dig For Livet, som er skabt indtil nu. Følgegruppen vil bl.a. få ny viden via et temaoplæg fra SDU på baggrund af undersøgelsen "Danmark i Bevægelse".

Fagudvalgenes indspil

I det følgende præsenteres for hvert fagområde, hvilke indsatser der foreslås som indspil til Bevæg Dig For Livet for det kommende år på det pågældende fagområde. Indspillene foregår som udgangspunkt i perioden sommer 2021-sommer 2022. Dog forventes nogle af indsatserne at være præget af forskydninger/langsommere opstart pga. myndighedernes særlige retningslinjer for fysisk aktivitet og større forsamlinger mv. som følge af Corona.

Inden for Børneudvalgets område indstilles det, at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (jf. bilag 2, s. 1):

- Foreningsleg - Åbent Dagtilbud,
- Måling af effektmål via bl.a. stopdans,
- Guldlok-projektet - og
- Dialogisk Læsning.

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

- Obligatorisk forløb med Hermes gymnastik for alle 2. klasser samt fælles idrætsdag, "SkOlympiske Lege" for alle 6. klasser,
- Valgfrie åben-skole-forløb,
- Styrke åben-skole-samarbejde i skolens fritidsdel (playmaker),
- Bevægelsesambassadører i SFO'erne,
- Idrætslærernetværk,
- Inkluderende idrætsundervisning med Parasport Frederiksberg,
- Nyt liv til gamle skolegymnastiksale - og
- Jump4fun – indsats for overvægtige børn og unge.

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

- Spring For Livet - år 3 og 4,
- Motion og bevægelse er en integreret del af tilbuddene på bl.a. plejecentre og aktivitetscentre samt i hjemmeplejen - og
- §79 puljen generelt

Inden for Socialudvalgets område indstilles det, at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (jf. bilag 2, s. 4):

- Idrætsrollemodeller i Klub Fillippa og Jokeren (Integrationshandleplan),
- Motionsforening for idrætsuvedkommene voksne (Integrationshandleplan),
- Esport for mangfoldighed (Integrationshandleplan),
- Cricket for minoritetskvinder (afhænger af Socialudvalgets behandling af Integrationshandleplanen 31.5.21),
- Udstyrspulje fritidspas (afhænger af Socialudvalgets behandling af Integrationshandleplanen 31.5.21),
- Indsats 5 - Initiativer i Parasport Frederiksberg (Handikaphandleplan),
- Indsats 6 - Åbent idrætsanlæg ved CBS (Handikaphandleplan),
- Indsats 7 - Bevægelsesinitiativer med fokus på bred motion (Handikaphandleplan),
- Indsats 16 - Idrætsfællesskaber for udsatte (Partnerskabsaftale med OMBOLD) - og
- § 18-puljen generelt.

Inden for Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets område indstilles det, at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (bilag 2, s. 5):

- Tiltag, der understøtter sundere levevis for ledige og sygemeldte: Rygestopindsatser, alkoholindtag, fokus på kost/motion samt integration.

- Tiltag med fysisk aktivitet for sygemeldte borgere: Motionstræning ved fysioterapeut, Manuvision træning, Yoga samt Kropsbevidsthed/åndedræt/afspænding.
- Tiltag med fysisk aktivitet for ressourceforløbsborgere: Fysioeducation individuelt og på hold samt psykiatriteamet.
- Tiltag med fysisk aktivitet for unge i arbejdsmarkedsafdelingens centre (Come On, Motionsrummet på F86).

Inden for Sundheds- og Forebyggelsesudvalgets område indstilles det, at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (jf. bilag 2, s. 6):

- Sundhedspolitikken 2019-2022,
- Hold og forløb med fokus på forankring af aktiviteter for borgere med anden etnisk baggrund end dansk,
- Etablering af flere seniorrettede træningstilbud i maskiner tæt på de ældres egen bolig,
- Kom og prøv motion på Frederiksberg - brobygning til foreningslivet,
- Senormotionsdagen i Lindevangsparken,
- Gå- og løbegruppe for psykisk sårbare borgere - og
- Cirkeltræning for psykisk sårbare borgere.

Inden for Kultur- og Fritidsudvalgets område indstilles det, at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (jf. bilag 2, s. 7-8):

- Aktiviteter under byevents, der giver dialogmuligheder med borgerne,
- Tilskud til idrætsforeninger med medlemmer over 65 år,
- Spring For Livet – år 4 (21/22),
- Flere selvorganiserede bevægelsesaktiviteter i KU.BE,
- Fritidspas og -guidning for udsatte børn og unge – samt for flygtninge,
- Fællesskabsprojekter,
- Engagere unge (12-20 år) og bygge bro mellem målgrupper i KU.BE via ”På Kanten af Kulturen”,

- Markering og synliggørelse af løberuter,
- Vedligeholdelsesplan for idrætsfaciliteterne,
- Optimere brug af kapacitet i dagtimerne,
- Afdække træningsfaciliteter til kampsport,
- Frederiksberg Svømmehal,
- Idrætshal på Rolighedsvej,
- Afdækning af muligheder for idrætshal ved Nordens Plads,
- Pulje til åbne idrætsanlæg - og
- Nyt liv til gamle skolegymnastiksale.

Inden for By- og Miljøudvalgets område indstilles det, at følgende tiltag spiller ind i Bevæg Dig For Livet i det kommende år (jf. bilag 2, s. 7):

- Modernisering af kommunens offentlige legepladser,
- Anlæg af cykelstier,
- Forbedring af cykelparkering,
- Bycykler,
- Fælles landskabsplan på Betty Nansens Allé ved Medborgerhuset og Skolen på Nordens Plads,
- Udvikling af Frederiksberg Hospitalsområde - og
- Ny Kommuneplanstrategi/ Kommuneplan.

Indsatserne foreslås godkendt af de relevante fagudvalg.

Økonomi

De nævnte indspil på hvert fagområde forventes gennemført inden for de rammer, der er afsat til de respektive formål.

Der er afsat 500.000 kr. pr. år til og med 2022 til udviklingstiltag under 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. Midlerne i Bevæg Dig For Livet er primært tiltænkt udviklingstiltag.

På Undervisningsudvalgets område er derudover afsat midler til et toårigt forsøg med playmaker-ordning under Åben Skole i 21/22 og 22/23. Tilsvarende er der på Kultur- og Fritidsudvalgets område afsat midler til 1 års drift af Spring For Livet i 21/22. Skal disse tiltag videreføres efter bevillingernes udløb, kræver det fornyet driftsbevilling.

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.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Alle fagudvalg parallelt

Historik

Indstilling 31. maj 2021, pkt. 84:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Indstilling 31. maj 2021, pkt. 42:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Indstilling 31. maj 2021, pkt. 43:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Punkt 35: Disponering af midler til tre AT-påbud i Børnehuset Sneglehuset

82.06.00-P20-5-18

Resume

Arbejdstilsynet har den 15. december 2020 udstedt tre påbud på daginstitutionen Børnehuset Sneglehuset. Påbuddene omhandler manglende belysning på børnehavestuens to legepladser, sikring af børnehavestuens færdselsarealer på legepladserne samt sikring af arbejdet med vuggestuebørn i forbindelse med adgangsforholdene til krybberummet og arbejdsforholdene i selve krybberummet.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at der disponeres 700.000 kr. til efterlevelse af AT-påbuddene i Børnehuset Sneglehuset finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2021.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der disponeres 700.000 kr. til efterlevelse af AT-påbuddene i Børnehuset Sneglehuset finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2021.

Sagsfremstilling

Baggrund og beskrivelse af AT-puljens formål

Arbejdstilsynet er myndighed på arbejdsmiljøområdet og arbejder for at fremme et sikkert, sundt og udviklende arbejdsmiljø, der forebygger arbejdsskader og nedslidning samt modvirker sygefravær. Arbejdstilsynet fører løbende tilsyn i de kommunale ejendomme, og der opstår i den sammenhæng ind imellem påbud bl.a. henset til, at kommunens bygninger og institutioner ofte bruges til andre formål end oprindeligt påtænkt - og at der parallelt hermed er et stigende krav til indretningen. Det blev i 2009 besluttet at oprette en pulje til at imødekomme Arbejdstilsynets påbud. Puljen udgør i 2021 tre mio. kr.

Børnehuset Sneglehuset

Arbejdstilsynet var den 15. december 2020 på tilsynsbesøg i Børnehuset Sneglehuset, Segelckesvej 7, 2000 Frederiksberg. Frederiksberg Kommune modtog efterfølgende den 14. januar 2021 disse tre AT-påbud:

1. Kommunen skal sikre, at der etableres effektiv belysning på børnehavestuens to legepladser på Børnehuset Sneglehuset på Segelckesvej 7: "Virksomheden påbydes at sikre tilstrækkelig belysning på børnehavestuens legepladser, så færdsel på legepladserne kan foregå sikkerhedsmæssigt fuldt forsvarligt."
2. Kommunen skal sikre, at højdeforskelle og kanter udjævnes, så arealerne fremstår jævnt på børnehavestuens to legepladser på Børnehuset Sneglehuset på Segelckesvej 7: "Virksomheden påbydes at sikre at færdselsarealer på Vandsneglenes og Øresneglenes legepladser holdes forsvarligt vedlige, herunder i en sådan stand, at færdslen på arealerne kan foregå sikkerhedsmæssigt fuldt forsvarligt."
3. Kommunen skal sikre, at bæring af vuggestuebørn bør undgås for at forebygge nedslidning og forebygges ved brug af egnede hjælpemidler og indretning af arbejdspladsen på Børnehuset Sneglehuset på Segelckesvej 7: "Virksomheden påbydes at sikre at arbejdet med håndtering af vuggestuebørn mellem vuggestuer og udendørs krybberum udføres, så det er sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt."

Arbejdstilsynet har fastsat en tidsfrist for afhjælpning af påbuddene frem til den 16. april 2021. Der er arbejdet på at finde løsninger på udbedring af AT-påbuddene samt indhentning af tilbud i foråret 2021. Arbejdstilsynet er blevet informeret om at man ikke kunne nå at få arbejderne udført inden den 16.04.21. Arbejderne forventes udført i sommerperioden, hvor der er færre børn og personale, som vil blive generet af arbejderne på stedet.

Påbuddene foreslås afhjulpeth ved at:

1. Der monteres ny belysning på de facader, som vender ud mod børnehavestuens to legepladser. Dette skal sikre at færdsel på legepladserne kan foregå sikkerhedsmæssigt fuldt forsvarligt.
2. Færdselsarealerne sikres med fjernelse af kanter og udbedring af fliser og jordhøje på børnehavestuens to legepladser.
3. Trapper og ramper ombygges, og adgang til krybberummet sikres med værn og håndlister, ligesom der vil laves en overdækning. Der monteres desuden toetagers-krybber på langs i krybberummet, så arbejdspladsforholdene foran krybberne forbedres og overholder Bygningsreglementets standardkrav til adgangsforhold. Endelig vil der blive monteret mobile trapper, så børnene selv kan kravle op i krybberne, hvorved personalet undgår de tunge løft i hverdagen.

For at forebygge lignende påbud, foreslås det, at der fremover indtænkes belysning i terræn, når man bygger nyt på en ejendom. Det foreslås desuden, at der i forbindelse med ny legepladsindretning sikres, at legepladsen bliver løbende

godkendt af legepladsinspektør, og at der ved indretning af liggehaller og lignende indtænkes arbejdsforhold og -opgaver i planløsningen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at AT-påbuddene imødekommes ved de foreslåede løsninger.

Økonomi

Belysning på børnehavestuerne to legepladser	40.000 kr.-
Sikring af børnehavestuernes legepladser	220.000 kr.-
Sikring af arbejdet med vuggestuebørn og adgang til krybberum	260.000 kr.-
Uforudseelige udgifter, honorar og omkostninger	180.000 kr.-
I alt	700.000 kr.-

Beløbene er baseret på konkrete tilbud.

Ved bevilling af 700.000 kr. af AT-puljens midler vil der være et restbeløb på 2,3 mio. kr. tilbage i puljen.

Det bemærkes, at ny belysning på facader medfører øget afledt drift på anslået 5 tkr. årligt. Udgiften kan afholdes inden for budgettet til afledt drift til AT-puljen på i alt 75 t.kr. årligt.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig - og Ejendomsudvalget

Bilag

Påbud 1_belysning

Påbud 4_krybberum

Påbud 3_færdselsarealer

Punkt 36: Anlægsbevilling til fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128

01.11.00-G01-13-18

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede på møde den 8. juni 2020 at igangsætte forundersøgelser samt udarbejdelse af projektforslag til et fælles gårdanlæg ved Falkoner Allé 120-128, der finansieres via Kommunalbestyrelsens beslutning af 20. april 2020 om bevilling til fremrykning af bygge- og anlægsaktiviteter. Landskabsarkitektfirmaet Schul har efterfølgende i samarbejde med beboerne i Falkoner Allé 120-128 udarbejdet projektforslag. Kommunalbestyrelsen bedes på den baggrund træffe beslutning om byfornyelse af friarealet og meddele anlægsbevilling på i alt 2.188.831 kr. til anlæggets udførelse. Byfornyelsen sker med 100 procent finansiering fra Frederiksberg Kommune. Gårdanlægget ønskes udført i 2021.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der træffes beslutning om at etablere fælles friarealer ved Falkoner Allé afgrænset af Falkoner Allé 120 mod vest og Falkoner Allé 122-128 mod nord, der består af matriklerne 58ac, 58æ, 58aa, 58ab og 58c, der tinglyses ejendommene,
2. at der disponeres 2.188.831 kr. af den udisponerede pulje til byfornyelse og områdeudvikling og
3. 3. at der meddeles anlægsbevilling på 2.188.831 kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der træffes beslutning om at etablere fælles friarealer ved Falkoner Allé afgrænset af Falkoner Allé 120 mod vest og Falkoner Allé 122-128 mod nord, der består af matriklerne 58ac, 58æ, 58aa, 58ab og 58c, der tinglyses ejendommene,
2. at der disponeres 2.188.831 kr. af den udisponerede pulje til byfornyelse og områdeudvikling - og
3. 3. at der meddeles anlægsbevilling på 2.188.831 kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021.

Sagsfremstilling

I sommeren 2018 blev der ansøgt om etablering af fælles gårdanlæg ved Falkoner Allé 120-128, og den 8. juni 2020 besluttede Bolig- og Ejendomsudvalget at bevilge 250.000 kr. til udarbejdelse af et projektforslag, idet karréen opfylder byfornyeskriterierne, herunder utidssvarende opholdsarealer og affaldshåndtering, vanskelige adgangsforhold, klimatilpasning af opholdsarealer samt ulige fordelt opholdsarealer. Udgifterne til igangsættelse af forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag er finansieret via bevilling til fremrykning af bygge- og anlægsaktiviteter, som besluttet af Kommunalbestyrelsen den 20. april 2020.

Karréen ved Falkoner Allé 120-128 består af matriklerne 58ac, 58æ, 58aa, 58ab og 58c. Friarealet udgør ca. 1.123 m². Området indeholder i alt 53 boliger (to andelsboligforeninger, én ejerforening og én almen boligforening (AAB)). Karréen består af tre gårde, der er adskilt af hegn og skure samt et åbent område, der er adskilt af hegn. De nuværende gårde virker slidte, ufremkommelige og fremstår uharmoniske med en meget forskelligartet belægning.

Samskabelse

Landskabsarkitektfirmaet Schul Landskabsarkitekter ApS blev den 10. december i 2020 hyret til at udarbejde projektforslag i samarbejde med karréens beboere.

Processen blev igangsat ved et digitalt opstartsmøde via Teams den 13. januar 2021 med repræsentanter fra foreningerne samt fra den almene boligorganisation. Der blev på mødet både orienteret om byfornyelse af fælles friarealer samt givet en introduktion af emner til brug for designfasen. En nedsat gårdgruppe har efterfølgende deltaget i flere design-/skitseringsmøder faciliteret af Schul Landskabsarkitekter. Et skitseforslag udarbejdet på grundlag heraf har efterfølgende været fremlagt til høring for alle beboere i fire uger, hvor der har været mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag. Endvidere har der været afholdt et ekstra opfølgende designmøde den 5. maj 2021, og resultatet af hhv. kommenteringsfasen og det sidste designmøde er medtaget og indarbejdet i forslaget. Beboerne har herefter den 17. maj 2021 fået det endelige projektforslag til høring i yderligere to uger.

Projektforslag

Ejendommene får adgang til den fælles gård dels via åbningen mod Falkoner Allé og dels fra Ågade (ejendom nr. 128), hvor der vil blive opsat nye aflåselige porte.

Projektforslaget har taget udgangspunkt i et samlende greb, der både giver plads til leg, afslapning og tilfældige møder samt en rationel placering af teknik i gårdrummet. Arealet fra de fire matrikler sammenlægges til en samlet gårdhave, hvor man kan færdes over alt - uanset bevægelseshandicap. Gården samler de enkelte delarealer i et mere grønt område, som skaber gode og større fælles såvel som individuelle opholdsmuligheder.

Affaldscontainere samles i et begrønnet skur med nem adgang for beboerne samt for renovationsfolk, og der reserveres plads til storskrald i gårdrummet. Der placeres cykelparkering i overdækkede konstruktioner med stativer i to etager, som etableres langs skellet og med deres højde på ca. 2,2 m. over jord udgør en del af fremtidigt hegn.

Et særligt areal til børn etableres midt i gården, hvor en sandkasse og et trædæk giver muligheder for leg til de små og for hyggeligt ophold til deres forældre.

Der etableres opholdssteder i forskellig skala: Der bliver små næropholdsarealer langs facaderne, hvor beboerne kan stille mindre borde og stole og småbørnslegeredskaber frem. Der er yderligere mindre belagte arealer, hvor man kan samles og spise sammen. Som centrum bliver der et stort fælles opholdssted tiltænkt rollen som samlingssted for fødselsdage, gårdfester osv.

Der fokuseres på materialer, som patinerer smukt og kræver mindst mulig drift og vedligeholdelse.

Der er plads til etablering af et drivhus, som vil kunne bruges til både dyrkning og ophold i alt slags vejr.

Gårdanlægget indrettes, så det kan benyttes af alle beboere, og den nye gårdhave vil have et samlet areal på ca. 990 m².

Opholdsmuligheder er skabt med udgangspunkt i solforhold, så der både formiddag og eftermiddag er mulighed for ophold i solen. Haven vil fremtræde som en frodig byhave, hvor der skabes grundlag for et stort socialt engagement.

Samtidig er den tænkt som i langtidsholdbare arkitektoniske løsninger og materialer. Den varierede beplantning anvendes som rumdelingsfunktion mellem de forskellige områder i gårdrummet, som begrønning af skurene og hegnet, hvor tornet klatreplanter er med til at mindske risikoen for indbrud.

Håndtering af regnvand sker gennem regnvandsbede, som fungerer til opsamling og forsinkelse af hverdagsregn, samt grønt tag på affaldsskuret. Regnvandsbedene udføres således, at de bidrager til leg og biodiversitet med robust beplantning, stenbund og evt. forsinkelsesbassiner.

Igennem yderkanten af fællesarealerne vil indgå en afgrænset sti mod naboskel til brug for offentlig adgang fra Falkoner Allé ned til Børnehuset Falkonergården og Døves Kirke, som bestemt ved Lokal Plan 212 samt ved tinglyst servitut om færdselsret m.v. I forbindelse med etablering af stiforløbet vil der blive arbejdet med en hensigtsmæssig begrønning af stien samt med at skabe tryghed på begge sider af hegnet.

Projektforslaget, Lokalplan 212 og servitut af 14. september 2020 er vedlagt som bilag.

Høring

Beboernes ændringsforslag fra første høringsfase er indarbejdet i projektforslaget så vidt muligt. Beboerne har som nævnt deltaget i hele design- og skitseringsprocessen og herved også haft mulighed for at komme med tilkendegivelser løbende under udarbejdelsesprocessen.

Den videre proces

Afgørelse om byfornyelse vil blive sendt til orientering blandt ejere og lejere i karréen i henhold til

Kommunalbestyrelsens beslutning. Herefter vil anlæggelse af den fælles gård blive udbudt til 4-5 anlægsgartnere, jf.

udbudsloven. Det bemærkes, at udbud først vil iværksættes efter udløb af en klagefrist på seks uger, hvor beslutning om fælles gårdanlæg vil kunne indbringes for Byfornyelsesnævnet. Frederiksberg Kommune er bygherre. Eventuelle ændringer i projektet efter licitationen vil blive godkendt af hhv. By-, Kultur- og Miljøområdet samt beboergruppen.

Beboergruppen vil fortsat blive inddraget i anlæggelsesperioden. Ved aflevering af det færdige gårdanlæg etableres et gårdlaug bestående af karréens ejere og lejere. Gårdlaugets bestyrelse indkaldes til afleveringsforretning og får ved denne lejlighed overdraget ansvaret for gårdanlægget. Drift og vedligeholdelse af anlægget påhviler alene ejere og lejere af ejendommene, og udgifter hertil håndteres af gårdlaugets bestyrelse og vil ske efter en fordelingsnøgle. Vedtægter for det fælles gårdanlæg tinglyses ejendommene i karréen. Frederiksberg Kommune er påtaleberettiget og vil således kunne påtale mishold af gårdanlægget og kræve genoprettet på ejere og lejerers regning.

Lovgrundlag

Ifølge byfornyelseslovens kapitel 6 om friarealer kan Kommunalbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fælles friarealer for flere ejendomme. Ejere, lejere og andelshavere kan i samarbejde med kommunen udarbejde et forslag. Efter udløb af en fastsat høringsfrist kan Kommunalbestyrelsen vedtage at gennemføre projektforslaget. Forinden skal ejere, andelshavere og lejere skriftligt orienteres om projektforslaget.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Schul Landskabsarkitekter har formået at samle ejere og andelshaveres ønsker og behov, som de er fremkommet ved beboer- og gårdgruppemøder samt høringer. Forslaget bidrager til Frederiksbergstrategiens mål om at være klar til fremtidens klima, ligesom det understøtter forslaget til Kommuneplan 2021 ved at øge kvaliteten af de nær-rekreative opholdsarealer. Det forelagte projektforslag vurderes at give karréen en tidssvarende gård med en væsentlig forbedret affaldshåndtering og cykelparkering samt velindrettede opholdsarealer, der kan udgøre et naturligt samlingspunkt for alle beboere i karréen. Derudover indebærer forslaget etablering af en varierende grøn beplantning og flere regnvandsbede.

Økonomi

Byfornyelse bliver finansieret 100 procent af kommunens anlægsramme til byfornyelse og områdefornyelse.

Udgifterne er beregnet i henhold til bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer og udgør 2.188.831 kr. inklusive tillæg til rydninger, terrænforskelle samt overslagsbeløb for forurenninger og skybrudssikring. Rammen er

udregnet efter gårdarealets størrelse og det antal lejligheder, der indgår i det fælles gårdanlæg jf. projektforslaget, som er vedhæftet som bilag.

Såfremt der sker overskridelser af den afsatte ramme, vil det som udgangspunkt betyde besparelser i projektet, så projektet kan holdes inden for det afsatte beløb. Kommunens udgift holdes inden for det på budgettet afsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Der er afsat 5,7 mio. kr. til byfornyelse og områdefornyelse i 2021

Såfremt indstillingen tiltrædes, vil der blive disponeret 2,2 mio. kr. af denne udisponerede pulje til byfornyelse og områdefornyelse samt meddeles anlægsbevilling på tilsvarende beløb.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.

Bilag

Beslutning om projektforslag for fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128

KB-Beslutning af 20. april 2020

Lokalplan 212 for Almene familieboliger Falkoner Allé 128_web

Servitut om færdselsret m.v. af 14.09.2020

Høringsforslag

Bevillingsskema Fælles gårdprojekt på Falkoner Allé 128

Punkt 37: Borgerundersøgelse 2021 - godkendelse af spørgeramme

00.13.04-P05-1-21

Resume

Fagudvalgene skal godkende spørgerammen for Frederiksberg Kommunes borgerundersøgelse, som gennemføres igen i 2021.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget godkendte spørgerammen til Frederiksberg Kommunes borgerundersøgelse 2021 for udvalgets ansvarsområde.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at fagudvalgene godkender spørgerammen til Frederiksberg Kommunes borgerundersøgelse 2021 for udvalgets ansvarsområde.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har besluttet at gennemføre en borgerundersøgelse, der tager temperaturen på borgernes tilfredshed med den kommunale service. Undersøgelsen gennemføres hvert andet år. I 2021 skal der gennemføres en ny borgerundersøgelse.

Som udgangspunkt er den forestående undersøgelse en gentagelse af spørgsmålene fra sidste borgerundersøgelse fra 2019. Formålet med at gentage spørgsmålene er at kunne sammenligne resultaterne og dermed udviklingen i borgernes tilfredshed i perioden fra 1998, hvor undersøgelsen gennemførtes første gang, og til nu.

Forvaltningen har modtaget tilbud på at gennemføre undersøgelsen fra tre analysefirmaer: Voxmeter, Analyse Danmark og Megafon. På baggrund af en vurdering af pris og kvalitet er Megafon igen valgt som leverandør. Megafon stod også for borgerundersøgelsen i 2019.

Undersøgelsen vil bestå af et online spørgeskema, som en stikprøve på 4.000 borgere vil få invitation til at besvare. Megafon understreger, at det er afgørende at begrænse antallet af spørgsmål, så spørgeskemaet bliver så kort som muligt. Bliver skemaet for langt, vil det være svært at få tilstrækkeligt mange borgere til at gennemføre besvarelsen. Megafon vurderer, at det vedlagte spørgeskema har en besvarelsestid på cirka 30 minutter.

Alle områder har haft spørgeskemaet fra borgerundersøgelsen i 2019 til kommentering, hvorefter det er blevet opdateret. Områdernes kommentarer er indarbejdet i det vedlagte spørgeskema, dog under hensyn til, at de ikke konflikter med målet om at begrænse antallet af spørgsmål eller i større grad begrænser muligheden for at sammenligne med de foregående undersøgelser.

Det forventes, at rapport med resultater af undersøgelsen vil blive forelagt til politisk behandling medio 2021.

Økonomi

Udgifter til borgerundersøgelsen afholdes af Sekretariatet med de i budget 2021 afsatte midler hertil.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Sagen behandles i alle fagudvalg maj 2021. Sagen behandles i magistraten den 7. juni 2021.

Historik

Indstilling 31. maj 2021, pkt. 85:

Forvaltningen indstiller, at fagudvalgene godkender spørgerammen til Frederiksberg Kommunes borgerundersøgelse 2021 for udvalgets ansvarsområde.

Indstilling 31. maj 2021, pkt. 43:

Forvaltningen indstiller,

at fagudvalgene godkender spørgerammen til Frederiksberg Kommunes borgerundersøgelse 2021 for udvalgets ansvarsområde.

Indstilling 31. maj 2021, pkt. 44:

Forvaltningen indstiller,

at fagudvalgene godkender spørgerammen til Frederiksberg Kommunes borgerundersøgelse 2021 for udvalgets ansvarsområde.

Bilag

Borgerundersøgelsen 2021 - opdateret spørgeskema ms

Punkt 38: Godkendelse af ændret skema B for Søndermarken - helhedsplan

03.02.00-G01-3-21

Resume

Sagen vedrører kommunal godkendelse af en ændring af skema B som følge af øgede udgifter tilknyttet renoveringen af Søndermarken, herunder bl.a. genhusningsomkostninger. Desuden fremlægges den ændrede kommunale garantistillelse til godkendelse, og det indstilles, at kommunalbestyrelsen godkender brug af reguleringskontoen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at ansøgningen fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om ændring af skema B med en ny øget anskaffelsessum på i alt 823,6 mio. kr. (fordelt på 490,6 mio. kr. for de støttede renoveringsarbejder og på 333 mio. kr. for de ustøttede renoveringsarbejder) godkendes og videresendes til Landsbyggefonden med Kommunens anbefaling,
2. at den beskrevne finansiering, herunder den beregnede og beskrevne huslejeforhøjelse godkendes,
3. at den samlede realkreditfinansiering godkendes, og at Frederiksberg Kommune påtager sig garantistillelsen i henhold til Almenboligloven for de støttede lån på 490,6 mio. kr. og for de ustøttede lån på 200,2 mio. kr. i alt 690,8 mio. kr., hvis det kræves af långiver og under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditbelåningen. Garantistillelsen beregnes ved lånenes optagelse (der henvises til nedenstående redegørelse for, hvordan garantistillelsen er udmøntet i forbindelse med det tidligere skema B tilsagn),
4. at det godkendes, at midler fra reguleringskontoen anvendes til finansiering af de merudgifter, der er opstået og beskrevet i sagen og godkendt af Landsbyggefonden i henhold til regulativet - og
5. at Frederiksberg Kommune vedstår det tidligere afgivne tilsagn om kapitaltilførsel på 1 mio. kr., der udbetales som et rente og afdragsfrit lån. Kapitaltilførslen er udbetalt til Landsbyggefonden i 2015.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at ansøgningen fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om ændring af skema B med en ny øget anskaffelsessum på i alt 823,6 mio. kr. (fordelt på 490,6 mio. kr. for de støttede renoveringsarbejder og på 333 mio. kr. for de ustøttede renoveringsarbejder) godkendes og videresendes til Landsbyggefonden med Kommunens anbefaling,
2. at den beskrevne finansiering, herunder den beregnede og beskrevne huslejeforhøjelse godkendes,
3. at den samlede realkreditfinansiering godkendes, og at Frederiksberg Kommune påtager sig garantistillelsen i henhold til Almenboligloven for de støttede lån på 490,6 mio. kr. og for de ustøttede lån på 200,2 mio. kr. i alt 690,8 mio. kr., hvis det kræves af långiver og under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditbelåningen. Garantistillelsen beregnes ved lånenes optagelse (der henvises til nedenstående redegørelse for, hvordan garantistillelsen er udmøntet i forbindelse med det tidligere skema B tilsagn),
4. at det godkendes, at midler fra reguleringskontoen anvendes til finansiering af de merudgifter, der er opstået og beskrevet i sagen og godkendt af Landsbyggefonden i henhold til regulativet - og
5. at Frederiksberg Kommune vedstår det tidligere afgivne tilsagn om kapitaltilførsel på 1 mio. kr., der udbetales som et rente og afdragsfrit lån. Kapitaltilførslen er udbetalt til Landsbyggefonden i 2015.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 6 november 2017 skema B-ansøgningen fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber vedrørende renoveringen af Søndermarken med en samlet anskaffelsessum på 589,85 mio. kr. Afdelingen Søndermarken er beliggende på Borgmester Fischers Vej 1-3 og 2-8 Magnoliavej 70-76 og består af 434 boliger opført i 1951-55. Helhedsplanen omfatter renovering af tage, renovering og efterisolering af facader, udskiftning af vinduer, udskiftning af vand og afløbsinstallationer, ventilation med varmegenvinding og affaldssugeanlæg mv.

Siden da har KAB på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber og i dialog med Landsbyggefonden fundet det nødvendigt at iværksætte ekstraarbejder i renoveringsprojektet. Der er sideløbende opstået øgede udgifter tilknyttet Corona-relaterede sikkerhedsforanstaltninger på byggepladsen, bl.a. rengøring. Endelig blev byggeperioden forlænget pga. nedlukningen. Herudover er der knyttet betydelige udgifter til den beslutning, der blev taget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. august 2020 om, at der skulle ske genhusning af beboerne i nogle af blokkene (blok 1 og halvdelen af blok 2). Frederiksberg Kommune gav Frederiksberg Forenede Boligselskaber et påbud om at standse arbejderne, indtil der var sikkerhed for, at arbejder kunne gennemføres uden sundhedsmæssige risici for beboerne. Frederiksberg Forenede Boligselskaber vurderede, at det ikke var muligt at sikre dette uden genhusning af beboerne.

På den baggrund har KAB på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber den 12. maj 2021 indsendt en ansøgning om godkendelse af en ændring af Skema B for Søndermarken med en øget anskaffelsessum på i alt 823,6 mio. kr. I det følgende redegøres for den øgede anskaffelsessum, den ændrede finansiering samt for den kommunale garantistillelse.

Landsbyggefonden yder støtte fra den såkaldte reguleringskonto, og derfor er huslejestigningen for beboerne den samme som tidligere beskrevet i 2017. Der redegøres for dette i nedenstående.

Økonomi

Siden godkendelsen af Skema B er der som nævnt sket betydelige ændringer i projektet - der redegøres for nogle af de væsentligste poster i nedenstående skema, herunder både vedrørende de iværksatte ekstraarbejder (el, asbest mv.) og de ekstra udgifter, der er opstået som følge af Corona, forlænget byggeperiode, genhusning mv.

Der er indgået en fastprisaftale med entreprenøren på de resterende arbejder på halvdelen af blok 2 og hele blok 1, som vedrører de kendte arbejder. KAB har søgt at fremskrive alle kendte omkostninger til fuld færdiggørelse af byggeriet.

KAB redegør for, at merudgifterne fordeler sig på følgende væsentlige poster:

Tabel 1: Merudgifter

Arbejder og omkostninger	Øgede udgifter
El-arbejder	44,6 mio. kr.
Asbestsanering	7,4 mio. kr.
Terrænarbejder, jord skraldesug, kloak	9,4 mio. kr.
Stillads- og byggeplansændringer	6,5 mio. kr.
Ændrede konstruktioner, penthouse, facader	36,1 mio. kr.
Ekstra udgifter - herunder:	
- Ekstra arbejder	8,9 mio. kr.
- Forsinket byggestart	7,3 mio.kr.
- Forlænget byggetid	25,8 mio. kr.
- "Corona-omkostninger"	3,4 mio. kr.
- Rengøring	11,9 mio. kr.
- Myndighedskrav (støvvægge, døre mv.)	2,1 mio. kr..
Administrative omkostninger - herunder:	68,6 mio. kr.
- Lejetab og genhusning	36,6 mio.kr.
- Rådgiver honorar	22,2 mio.kr.
- Forhøjede renteudgifter, øgede omkostninger og gebyrer ved belåning	9,8 mio.kr.
Ekstra udgifter i alt	232 mio.kr.

*Myndighedskrav, der blev stillet for at undgå sundhedsmæssige risici for beboerne under renoveringen.

KAB har løbende været i dialog med Landsbyggefonden om disse ekstra arbejder. Det ændrede projekt resulterer i følgende ændrede økonomi ved Skema B 2021:

Tabel 2: Finansiering

Anskaffelsessum	Godkendt Skema B 2017	Ændret Skema B 2021	Øget med
	Beløb i 1000 kr.	Beløb i 1000 kr.	Beløb i 1000 kr.
Samlet anskaffelsessum støttet renovering	355.964	490.566	134.602
Samlet anskaffelsessum ustøttet renovering	233.887	332.991	99.104

(Heraf udstøttede private arbejder)*	(168.886)	(267.990)	(99.104)
---------------------------------------	-----------	-----------	----------

Samlet anskaffelsessum	589.850	823.557	233.706
------------------------	---------	---------	---------

Finansiering

Realkreditlån LBF støttede lån	355.964	490.566	134.602
--------------------------------	---------	---------	---------

Realkreditlån udstøttede lån	216.887	200.191	-16.696
------------------------------	---------	---------	---------

Samlet realkreditbelåning	572.851	690.757	117.906
---------------------------	---------	---------	---------

Kapitaltilførsel (1/5 dels løsning)	5.000	5.000	
-------------------------------------	-------	-------	--

Egen opsparing	450	450	
----------------	-----	-----	--

Fællespulje tilskud fra Landsbyggefonden	8.660	8.660	
--	-------	-------	--

Egen Trækningsret	2.890	2.890	
-------------------	-------	-------	--

Midler fra reguleringskontoen		115.800	
-------------------------------	--	---------	--

Samlet finansiering		823.557	233.706
---------------------	--	---------	---------

* Udstøttede private arbejder er udstøttede arbejder, der finansieres med udstøttede lån med fuld huslejekonsekvens. Nødvendige udstøttede arbejder indgår i Landsbyggefondens beregning af driftsstøtte.

Anvendelse af reguleringskontoen

Som beskrevet i ovenstående finansieringsplan indstilles det til Kommunalbestyrelsen at godkende, at midler fra reguleringskontoen anvendes til finansiering af de merudgifter, der er opstået og godkendt af Landsbyggefonden. Reguleringskontoen er en konto, der er knyttet til helhedsplanssager i henhold til "Regulativet om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger". Midler, der opsamles i en afdeling som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling (f.eks. huslejestøtte og driftsstøtte) og afholdelse af udgifter til aktiviteterne, skal henlægges på en reguleringskonto i afdelingen. Midlerne forrentes, og renten tilskrives kontoen løbende. Anvendelsen af de opsamlede midler kan kun ske efter forudgående godkendelse af Kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden samt boligorganisationen og kun til dækning af udgifter, der er omfattet af helhedsplanen eller er følge af uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen af støtteindsatsen. Landsbyggefonden oplyser, at det er helt sædvanligt, at reguleringskontoen kan anvendes i sådanne situationer.

Garantistillelse

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens tidligere godkendelse af Skema B for Søndermarken, blev der givet tilsagn om garantistillelse for en samlet realkreditbelåning på 572,9 mio. kr. i henhold til § 127 i Lov om almene boliger. Denne garantistillelse er trådt i kraft, idet der allerede er optaget følgende Realkreditlån til Renoveringsstøttesagen i Søndermarken:

- Støttet lån 142.300.000 kr. med 100 procent kommunal garanti,
- Støttet lån 71.150.000 kr. med 100 procent kommunal garanti,
- Udstøttet lån 86.700.000 kr. uden kommunal garanti - og
- Udstøttet lån 43.350.000 kr. uden kommunal garanti.

KAB oplyser, at der i tilknytning til den oprindelige garantistillelse resterer ca. 229,4 mio. kr. fordelt på et støttet lån på 142.514.000 kr. med 100 procent kommunal garanti og et udstøttet lån på 86.837.000 kr. uden kommunal garanti.

Frederiksberg Kommune godkender i henhold til Almenboligloven også en garantistillelse også for de udstøttede lån. Realkreditinstituttet kræver imidlertid, som beskrevet ovenfor, ikke garanti for de udstøttede lån på i alt 202,2 mio. kr. (tidligere 216,9 mio. kr.).

I tilknytning til det nærværende Skema B-tilsagn gives tilsagn om garantistillelse for en samlet realkreditbelåning på i alt 690,8 mio. kr., hvilket indebærer en yderligere støttet realkreditbelåning på 134,6 mio. kr. (som det fremgår af ovenstående skema). Realkredit Danmark beskriver en værdiansættelse for afdelingen på ca. 494 mio. kr. Frederiksberg Kommune skal yde garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi. Således kan det forventes, at Frederiksberg Kommune skal yde 100 procent garanti for den ovennævnte yderligere støttede realkreditbelåning på 134,6 mio. kr..

Husleje

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. september 2017 har beboerne i Søndermarken godkendt, at den gennemsnitlige husleje stiger med 75,40 kr. pr. m² om året svarende til en ca. 9 procent stigning i forhold til den nuværende husleje på 846 kr. pr. m² om året. (i 2017).

KAB har oplyst, at det betyder,

- at en ca. 50 m² bolig stiger med 314 kr. om måneden til i alt 3.838 kr. om måneden (2017),
- at en ca. 75 m² bolig stiger med 471 kr. om måneden til i alt 5.756 kr. om måneden (2017) - og
- at en ca. 100 m² bolig stiger med 628 kr. om måneden til i alt 7.675 kr. om måneden (2017).

For at mindske huslejestigningen yder Landsbyggefonden både huslejestøtte på 1,92 mio. kr. årligt og driftsstøttelån på 12,4 mio. kr. årligt. Ved anvendelse af midler fra reguleringskontoen samt forhøjelse af driftslånet (der i 2017 var på 8,5 mio. kr. årligt), vil huslejestigningen blive den samme som beboerne fik varslet i 2017.

Huslejestøtten og driftsstøtten gives i henhold til Landsbyggefondens "Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger". Det reguleres sædvanligvis ikke de første fire år efter ibrugtagning. Derefter nedtrappes støtten gradvist med 9 kr. pr. m² om året. Først aftrappes huslejestøtten, og derefter aftrappes driftsstøttelånet.

På et afdelingsmøde den 25. september 2019 blev beboerne i Søndermarken orienteret om den huslejestigning, der følger af ovennævnte aftrapning af støtten, som øger huslejen med 9 kr. pr. m² årligt hvert år i de kommende 30 år. For en bolig på 75 m² betyder dette en yderligere huslejestigning på 57 kr. om måneden hvert år og således en huslejestigning på 570 kr. efter ti år. Det forventes, at denne aftrapning af støtten påbegyndes i år 2021 og udløber i 2043.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er By-, Kultur- og Miljørådets vurdering, at KAB har søgt at minimere udgifterne ved at indgå de bedst mulige aftaler med entreprenørerne. De beskrevne ekstra udgifter vurderes at være en konsekvens af dels de uforudsete nødvendige ekstraarbejder, det er vurderet at skulle iværksættes (el-arbejder, asbestsanering, jordarbejder mv.). Dels de ekstra udgifter, som byggesagen er blevet påført som følge af den forlængede byggeperiode og de tiltag, der skulle tages af hensyn til Corona samt for at sikre miljøforholdene for beboerne under renoveringen, herunder genhusning. På den baggrund indstilles det, at Kommunalbestyrelsen godkender den øgede anskaffelsessum for renoveringen og garantistillelsen, samt at Kommunalbestyrelsen godkender anvendelsen af reguleringskontoen.

Økonomi

Frederiksberg Kommune skal som følge af den øgede anskaffelsessum og finansiering stille garanti for den samlede realkreditbelåning på 690,8 mio. kr. Det forventes ikke, at der bliver stillet krav om garantistillelse for de ustøttede realkreditlån på 200,2 mio. kr. Således medfører den øgede anskaffelsessum, at garantistillelsen for de støttede Realkreditlån øges med 134,6 mio. kr. (fra 356 mio. kr. til 490,6 mio. kr.). Garantistillelsen påvirker ikke Frederiksberg Kommunes låneramme. Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditbelåningen.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Punkt 39: Lukket

03.01.00-K08-7-20