

# **REFERAT Socialudvalget\_2018-21 d. 28-05-2018**

**Mødedato** Mandag d. 28. maj 2018 kl. 19:15

**Mødested** Udvalgsværelse 2

# Indholdsfortegnelse

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                        | 3  |
| Ny Handicappolitik 2019-2022 og Handleplan 2019.....                                                    | 4  |
| Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe om, at sociolancen kan køre.....     | 7  |
| Værestedsanalyse.....                                                                                   | 11 |
| Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge.....                                              | 13 |
| Afrapportering af klager i 2017 på Socialudvalgets område.....                                          | 18 |
| Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, samt ansøgning fra Frederik.....   | 21 |
| Roskildevej 54, Frederiksberg forenede Boligselskaber, revideret ansøgning om støtte til opførelse..... | 32 |
| Fagudvalgenes indspil til Bevæg Dig For Livet.....                                                      | 36 |

## Punkt 66: Meddelelser

00.22.00-P35-69-18

### Sagsfremstilling

For Anja Camilla Jensen mødte Sine Heltberg.

#### 1. Uddeling af integrationspriserne 2018

Frederiksberg Kommune uddeler hvert år to integrationspriser til henholdsvis en enkeltperson samt en forening, virksomhed eller organisation. Det er Socialudvalget, der uddeler priserne. De seneste år er priserne blevet uddelt i forbindelse med Integrationsrådets Mangfoldighedsdag, der er blevet afviklet i forbindelse med Frederiksbergdagene i juni måned. Integrationsrådet har på møde den 17. maj 2018 besluttet, at Mangfoldighedsdagen afholdes den 1. september.

Indstilling til Integrationspriserne vil blive forelagt den 13. august 2018.

#### 2. Opdateret tidsplan for udarbejdelse af integrationspolitik

Socialudvalget godkendte den 30. april 2018 sag om proces for udarbejdelse af en ny integrationspolitik (sag 55). Den aktuelle proces og tidsplan for udarbejdelse af integrationspolitikken, integrationshandleplan for 2019 samt fordelingen af integrationspuljen er nu følgende:

| <b>Dato</b>       | <b>Handling</b>                                                                                                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20. august        | Integrationspolitisk redegørelse til orientering i Socialudvalget og andre relevante fagudvalg                                                       |
| September/oktober | Udarbejdelse af ny politik og integrationshandleplan 2019                                                                                            |
| 29. oktober       | Socialudvalget forelægges udkast til politik og handleplan                                                                                           |
| 5. november       | Høring af politik og handleplan i relevante udvalg samt Integrationsrådet (1. november)                                                              |
| 19. november      | Socialudvalget forelægges høringssvar og endelig behandling af integrationspolitik, integrationshandleplan 2019 samt fordeling af integrationspuljen |
| 26. november      | Magistraten forelægges integrationspolitikken                                                                                                        |
| 3. december       | Kommunalbestyrelsen forelægges integrationspolitikken                                                                                                |

# Punkt 67: Ny Handicappolitik 2019-2022 og Handleplan 2019

27.00.00-P22-1-18

## Resume

Frederiksberg Kommunes nuværende handicappolitik er gældende for perioden 2015-2018. I sagen forelægges udkast til ny Handicappolitik 2019-2022, som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget (samtlige fagudvalg). Endvidere forelægges udkast til Handleplan 2019 som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget.

## Beslutning

Socialudvalget

1. godkendte udkast til ny Handicappolitik 2019-2022 som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget, samt
2. godkendte udkast til Handleplan 2019 som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at

1. udkast til ny Handicappolitik 2019-2022 godkendes som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget (samtlige fagudvalg), samt
2. udkast til Handleplan 2019 godkendes som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget.

## Sagsfremstilling

Socialudvalget godkendte i februar 2018 (19. februar 2018, sag nr. 27) proces for udvikling af ny Handicappolitik 2019-2022, herunder parallel proces for udarbejdelse af handleplan 2019. En proces der bygger på erfaringsopsamling i forhold til den nuværende politik og udmøntningen af denne samt tendenser og ny viden på handicapområdet.

### Proces for tilblivelse af ny Handicappolitik 2019-2022 og handleplan 2019

Den nye Handicappolitik 2019-2022 (bilag 1) og handleplan 2019 (bilag 2) er således udviklet med afsæt i erfaringsopsamlingen fra den nuværende Handicappolitik 2015-2018. Erfaringsopsamlingen er sket gennem fokusgruppeinterviews med den tværgående projektgruppe i kommunen og med brugerrepræsentanter fra Handicaprådet. Som led i erfaringsopsamlingen er der lavet en gennemgang af indsatserne i handleplanerne for 2016-2018. Hovedpointerne fra erfaringsopsamlingen er beskrevet i sag forelagt Socialudvalget i februar 2018 vedr. proces for ny Handicappolitik (19. februar 2018, sag nr. 27).

Som supplement til erfaringsopsamlingen indgår perspektiver fra brugerorganisationer og Handicaprådet samt kommunale aktører som centrale bidrag til den nye politik. Dette er bl.a. kommet til udtryk på en fælles workshop, den 13. april 2018, hvor Handicaprådet og den tværgående projektgruppe drøftede indspil til den nye Handicappolitik 2019-2022 og handleplan for 2019. Handicaprådet har tilkendegivet tilfredshed og opbakning til den involverende proces, der har været i forhold til såvel det tidligere som nuværende forløb for tilblivelsen af ny handicappolitik og handleplan.

Der var på workshopen bred enighed om, at der ikke er behov for større ændringer i forhold til den eksisterende Handicappolitik 2015-2018, men at politikken bør forstærkes ved også at sætte fokus på børn og deres familie, ældre borgere samt styrkelse af det tværgående samarbejde i forvaltningen. Mangfoldigheden blev ligeledes fremhævet, som et vigtigt omdrejningspunkt for målene i den nye Handicappolitik for 2019-2022. Input fra workshopen er taget med i det

videre arbejde med tilblivelsen af den nye politik, ligesom den tværgående projektgruppe, i forlængelse af workshoppen, har udarbejdet input til de konkrete indsatser, der indgår i handleplan 2019.

### Indhold og fokus i Handicappolitik 2019-2022

Frederiksbergs nye handicappolitik vil fortsætte i samme hovedspor, som blev lagt i den forrige politik. Den baserer sig på ratifikation af FN's konvention om rettigheder for personer med handicap og adresserer de aktuelle forhold og handicaprelaterede udfordringer i Frederiksberg Kommune.

Politikken bygger på principper om mangfoldighed, tilgængelighed, inklusion og aktivt medborgerskab og har en ambition om at alle borgere har mulighed for at bidrage med deres ressourcer. Den enkelte skal derfor støttes i at håndtere og nedbryde barrierer. I løbet af 2019-2022 er det målet, at en større andel af borgere med fysiske og psykiske funktionsnedsættelser;

- udnytter egne evner og mestrer eget liv på egne betingelser
- har samme muligheder for at leve et sundt liv som andre borgere
- er aktive i samfunds-, forenings og det demokratiske liv
- gennemfører en ungdoms- og videreuddannelse
- er aktivt bidragende på arbejdsmarkedet
- lever i trygge og tilgængelige bolig- og nærmiljøer
- møder en helhedsorienteret indsats og sammenhængende overgange

Indholdsmæssigt følger politikken samme overordnede struktur som den forrige politik. Den indeholder:

- 1) En kort introduktion til de bagvedliggende principper, som politikken baserer sig på,
- 2) Konkrete mål for handicappolitikken og kort beskrivelse af disse. Her er tilføjet et nyt mål om en helhedsorienteret indsats og sammenhængende overgange. Det betyder et forstærket fokus på en sammenhængende indsats på tværs af myndighedsområder. Målet er bl.a. at skabe bedre overgange mellem målgruppens forskellige livsfaser - fra barn til ung, ung til voksen, og til livet som ældre. Målet vil være tværgående og integreres i flere af indsatserne i handleplanen.
- 3) Strategiske pejlemærker for politikken og beskrivelse af disse.

For så vidt angår teksten er der sket en revidering samt uddybning af de konkrete mål. Tillige er der en række tilføjelser i overensstemmelse med de indkomne indspil til ny handicappolitik. Børneperspektivet er således integreret i de enkelte afsnit, der hvor det er relevant.

### Implementering af politikken

Handicappolitikken udmøntes årligt i konkrete handleplaner, der skal sikre realisering af politikken. Handleplanerne har til formål at sikre sammenhæng i indsatserne og forankring i de relevante udvalg.

Handicappolitikken er formuleret som en overordnet politik med overordnede mål og pejlemærker. I handleplanen er der formuleret specifikke mål for de relevante indsatsområder. Handleplanen tager udgangspunkt i dokumenterede udfordringer og følger op på resultaterne og effekten af indsatsen. Herigennem sættes fokus på at sikre, at indsatser og ressourcer koordineres, sammentænkes og anvendes, så de har den mest effektfulde virkning for borgerne og sikrer en høj kvalitet i de offentlige ydelser.

I handleplanen beskrives de konkrete indsatser, der sættes i gang for at opnå målene i Handicappolitikken. Prioriteringen af indsatser indgår, som en del af den årlige budgetproces.

### Den videre proces

Såfremt indstillingen tiltrædes vil proces for høring og endelig godkendelse af hhv. den nye Handicappolitik 2019-2022 samt Handleplan 2019 følge den godkendte plan for udvikling af ny handicappolitik og handleplan, der fremgår af nedenstående skema.

| Fase      | Proces for politik                                                                                                | Proces for handleplan                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juni 2018 | Høring af udkast til Handicappolitik i Handicaprådet                                                              | Høring af udkast til Handleplan 2019 i Handicaprådet.                                                               |
|           | Høring af udkast til Handicappolitik i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og | Høring af udkast til Handleplan 2019 i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, |

Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget (samtlige fagudvalg) den 4. juni 2018

Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 4. juni 2018

August 2018 Forelæggelse af høringssvar og revideret ny Handicappolitik for:

- Socialudvalget 13. august 2018
- Magistraten 20. august 2018
- Kommunalbestyrelsen 27. august 2018

Forelæggelse af høringssvar til Handleplan 2019 for Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By - og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Socialudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 13. august 2018.

Oktober 2018

Endelig godkendelse af Handleplan 2019 – Socialudvalget den 29. oktober 2018.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Ingen.

## **Behandling**

Socialudvalget den 28. maj 2018.

## **Bilag**

Bilag 1 Udkast til Handicappolitik 2019-2022

Bilag 2 Handicaphandleplan 2019

# **Punkt 68: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe om, at sociolancen kan køre på Frederiksberg**

27.12.00-A00-1-18

## **Resume**

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

## **Beslutning**

Socialudvalget

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

## **Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller:**

Social-, Sundhed- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at

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

## **Sagsfremstilling**

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

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

### Begrundelse

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

### Forvaltningens bemærkninger:

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

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

### Sociolancen i Københavns Kommune

I Københavns Kommune er der etableret en sociolance, som er et supplerende tilbud til udsatte borgere, herunder hjemløse, misbrugere og folk med psykiske lidelser, i de situationer, hvor det er vanskeligt at vurdere, om der er behov for en sundheds- eller socialfaglig indsats. Sociolancen er et køretøj, der er bemannet med både en socialfaglig medarbejder og en sundhedsfaglig medarbejder, som kan hjælpe socialt udsatte borgere i Københavns kommune. Omkostningen er årligt 4 mio. kr., hvoraf Københavns kommune betaler pr. år 2 mio. kr. og Region Hovedstaden det samme beløb primært

til lønudgifter. Sociolancen kører alle dage i tidsrummet kl. 11.00 til 23.00. Den er et supplerende tilbud i de situationer, hvor det kan være vanskeligt at vurdere, om der er behov for en primær sundhedsfaglig eller socialfaglig indsats. Sociolancen skal således ikke erstatte og sendes i stedet for en ambulance.

Sociolancen skal løse tre udfordringer:

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

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

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

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

#### Indsatser på området i Frederiksberg Kommune

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

#### Konkrete botilbud

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

#### Samarbejde med Regionen

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

#### Opsøgende arbejde på gadeplan

- Socialfaglig sygeplejerske, som primært varetager den sundhedsmæssige indsats i Finsenshave.
- Fremskudt sagsbehandling, hvor en medarbejder møder borgerne på gaden, hvor de færdes, eller tager ud til borgere i eget hjem, hvis disse er for psykisk syge eller har andre barrierer.
- Gadeplansindsats. Denne indsats følger de hjemløse flere gange om ugen både dag og aften på gadeplan. De hjælpes vedr. behandling på hospital og på sygeplejeklinikken i Københavns Kommune. De huser midlertidig de mest udsatte hjemløse og arbejder på varige boligløsninger, hvor dette er muligt. Desuden er indsatsen af forebyggende karakter, da Frederiksberg Kommune har en løbende kontakt med gadesoverne, så deres problemstillinger løses løbende.



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

#### Vurdering af potentialet for en Sociolance på Frederiksberg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Forvaltningens samlede vurdering

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

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

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

## **Økonomi**

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

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

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

## **Borgmesterpåtegning**

Ingen.

## **Behandling**

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

## **Historik**

### **Kommunalbestyrelsen den 6. november 2017**

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

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

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

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

### **Magistraten besluttede på mødet den 19. februar 2018:**

Magistraten tilbagesendte sagen til Socialudvalget.

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

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

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

### **Magistraten besluttede på mødet den 12. marts 2018:**

Magistraten tilbagesendte sagen til Socialudvalget.

### **Socialudvalget den 30 april 2018, pkt. 51:**

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

## Punkt 69: Værestedsanalyse

27.00.00-A00-168-18

### Resume

Der forelægges en opdateret værestedsanalyse, jf. den Sociale Masterplan 2019-2022. Tre beskrevne scenarier for udvikling vil alle indgå i direktionens arbejde med budget 2019 og forelægges i f.m. budgetprocessen.

### Beslutning

Socialudvalget tog resultaterne af den gennemførte værestedsanalyse til efterretning.

I det omfang værestedsanalysen indgår i budgetprocessen skal brugerperspektivet, forhold visiterede/uvisiterede tilbud mv. udbygges.

Mette Bang Larsen undlod at stemme.

### Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at:

- resultaterne af den gennemførte værestedsanalyse tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune driver eller yder direkte tilskud til seks væresteder og klubber. Disse er Café Paraplyen, Netværksstedet Thorvaldsen, Flinten, Bakspejlet og Aftenklubben og værestedet på Roskildevej. Værestederne kan opdeles inden for følgende tre kategorier: Væresteder til psykisk udsatte, væresteder til borgere med udviklingshæmning og autisme og værested til misbrugere i behandling. Væresteder drives efter servicelovens §104, der omhandler kommunens forpligtigelse til at tilbyde aktivitets- og samværstilbud til personer med betydelige sociale problemer med det formål at opretholde eller forbedre personlige færdigheder eller livsvilkår. Kernen i aktivitets- og samværstilbud, der er målrettet personer med særlige sociale problemer, kan være af omsorgsmæssig karakter, f.eks. rådgivning, socialt samvær eller madlavning. Værestederne kan drives som både visiterede og uvisiterede tilbud til borgerne. Baggrunden for analysen er – lige som ved den tidligere drøftelse af temaet i 2016 - at værestederne endnu ikke er omfattet af de strategisk rettede udviklingsinitiativer i forlængelse af de socialpolitiske pejlemærker og hovedmålene i Den Sociale Masterplan. Derfor indgår en opdateret analyse af værestedsområdet i den Sociale Masterplan 2019-2022 (SU 7. amj 2018, pkt. 62).

Værestedsanalysen, der er vedlagt som bilag 1, indeholder, foruden en gennemgang af den nuværende organisering og faglige tilgang, også tre mulige scenarier for den fremtidige organisering af værestedsområdet.

De tre scenarier for den fremtidige organisering er alle beskrevet inden for seks nedenstående temaer:

- Forebyggelse: Skal værestederne fungere som forebyggende i bred forstand i forhold til alle/mange målgrupper uden særligt fokus eller målrettes ift. de borgere/brugere, som i dag modtager ydelser og/eller er i umiddelbar faglig vurderet risiko for at skulle have hjælp? Foruden værestedernes fokus på forebyggelse løftes denne opgave også i kraft af fremskudte sagsbehandlere samt projekt integreret psykiatri.
- Højere faglighed: Skal værestederne i højere grad baseres på den faglighed, der kan opnås ved stærkere sammenhæng til større/professionelle fagmiljøer i den øvrige kommunale organisation?
- Styrket samskabelse: Hvordan skal værestederne udvikles med hensyn til samspil/samarbejde med foreninger og frivillige? Kan en større del af tilbud og løsninger baseres på foreninger og/eller frivillige?
- Visitation: I hvilken grad skal brugen af væresteder være baseret på visitation fra kommunens side?
- Åbningstider/lukning: Hvordan kan åbningstider, tilgængelighed mv. tilrettelægges fremadrettet også i lyset af fx de nye tilbud, der etableres i regi af Social Masterplan?
- Lokaler/samlokalisering: I hvilket omfang kan den nuværende lokalebrug udvikles, også set i lyset af nye tilbud i regi af Den Sociale Masterplan?
- Økonomi/budgetspecifikation: I hvilken grad kan ovenstående temaer også udvikles ift. at sikre en økonomisk/budgetmæssig virkning?

Nedenfor følger en kort gennemgang af indholdet i de tre scenarier.

**xt-decoration: underline;">Scenarie 1 – Fokus på uvisiteret forebyggelse i civilsamfundet**

I scenarie 1 bevares den nuværende organisering på værestedsområdet fordelt på seks væresteder og til samme tre overordnede målgrupper. Scenariet bygger bl.a. på udvidelse og styrkelse af værestedernes arbejde og samarbejde med støttekontaktperson-ordningen mv., frivillige organisationer, men ændrer ikke på traditionen for, at de fleste væresteder er uvisiterede.

Scenariet indeholder en mindre effektivisering, da Flinten foreslås flyttet til det nye Lioba, hvilket vil medføre sparede huslejeudgifter svarende til 0,3 mio.kr.

### **Scenarie 2 - Fokus på en målgruppe- og effektbaseret omlægning af væresteder**

I dette scenarium er hovedvægten på effekt for borgerne via visitation og dialog. Det er en forudsætning, at der i højere grad visiteres til værestederne for at kunne realisere disse målsætninger.

For at realisere målet med dette scenarie skal der sættes progressionsmål for indsatsen og visiteres til alle ydelser (undtagen Paraplyen, der fortsat vil være et uvisiteret tilbud). Visitationen skal ikke nødvendigvis være så omfangsrig som ved mere ressourcetunge indsatser, men skal muliggøre opfølgning og progression. Det er vigtigt, at myndigheden kommer til at spille en rolle i forhold til borgeren på værestedet. Den gennemførte organisationsændring om borgenær og strategisk ledelse, jv. Den Sociale Masterplan, vil spille en stor rolle i forhold til at få skabt et endnu tættere samarbejde mellem myndighed og værestedernes indsats.

Det er forvaltningens vurdering, at der indenfor rammerne af dette scenarie vil kunne udvikles en bæredygtig løsning fagligt set i forhold til de øvrige tilbud på området. Samtidig vil dette scenarie muliggøre en effektivisering på ca. 3,4 mio.kr. ved helårseffekt.

### **Scenarie 3 - Fokus på stordriftsfordele og omlægning af værestedsområdet gennem øget brug af andre kommunale driftsfunktioner**

I scenarie 3 er vurderingen, at der er en række tilbud til værestedernes målgrupper udover dem, som værestederne tilbyder. Der foreslås på den baggrund at lukke væresteder, der hvor det er vurderingen, at brugerne af disse væresteder, kan få tilgodeset deres behov via andre tilbud og indsatser på området. Herunder indsatsen omkring de fremskudte sagsbehandlere og integreret psykiatri. I dette scenarie kan der ligeledes omprioriteres nogle midler.

Dette scenarie har i større omfang vægt på at lade andre af Frederiksberg Kommunes tilbud, og tilbud i civilsamfundet støttet via §18-midler, varetage flere af de opgaver, som værestederne varetager i dag. Samtidig muliggør scenariet en effektivisering på ca. 7,8 mio.kr. ved helårseffekt.

## **Økonomi**

De tre ovenstående scenarier vil alle indgå i arbejdet med budgetproces-2019.

## **Borgmesterpåtegning**

Ingen

## **Behandling**

Socialudvalget den 28. maj 2018.

## **Bilag**

Bilag 1 Værestedsanalyse

## Punkt 70: 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

Socialudvalget

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

### Indstilling

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

1. status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge tages til efterretning.
2. 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   |

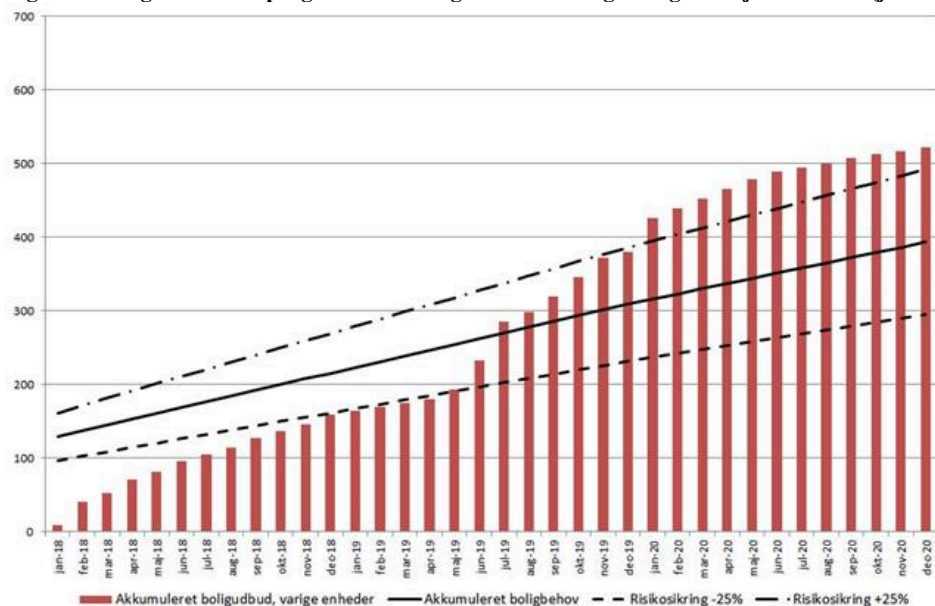
De 98 flygtninge i midlertidige boliger per maj 2018 inkluderer 17 personer, som er familiesammenført med flygtninge i midlertidig indkvartering, og som dermed indgår i det fremadrettede behov for boliger.

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 statusrapport 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 Sønder

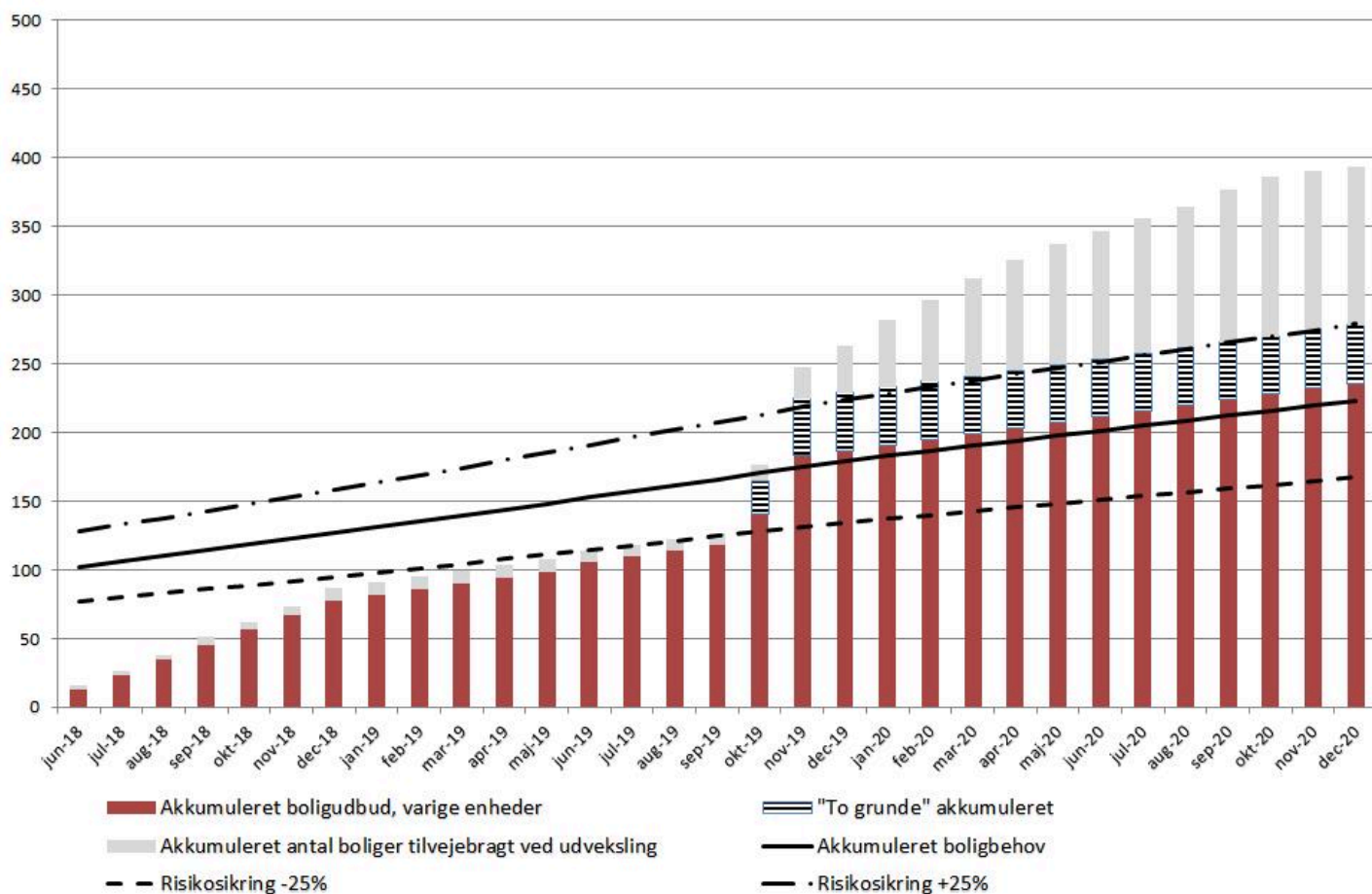
Fasanvej, ombygning af en tidligere daginstitution på Sophus Franks Vænge samt VenligboligPlus projektet på Roskildevej.

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 forudsættes 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 indenfor 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   |

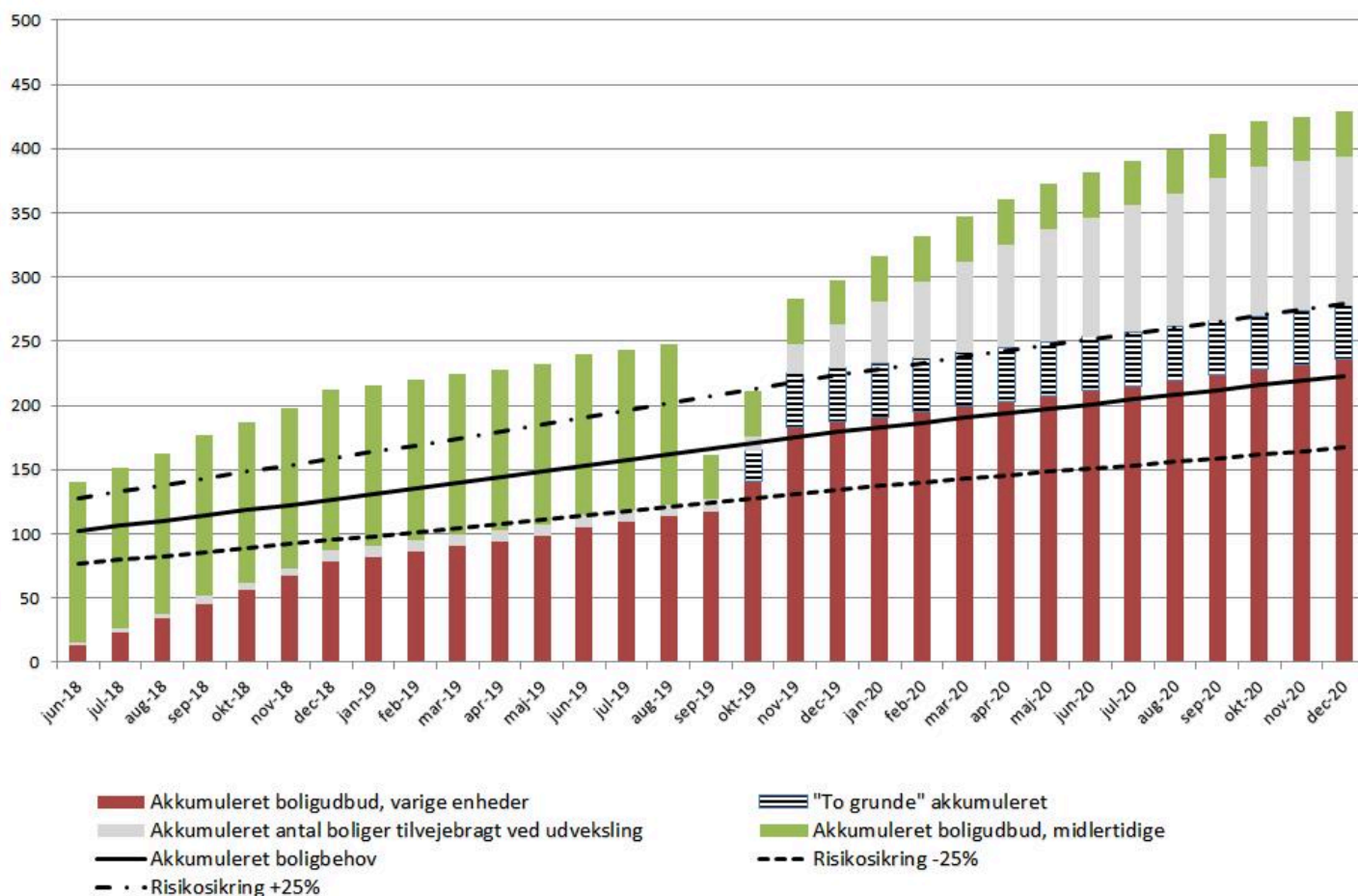
#### Uddybende bemærkninger:

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

# Punkt 71: Afrapportering af klager i 2017 på Socialudvalgets område

00.00.00-K00-1-18

## Resume

Socialudvalget får en gang årligt forelagt en sag vedrørende behandling og afrapportering af klager. Afrapporteringen omfatter klager over forvaltningens afgørelser behandlet af Ankestyrelsen (realitetsklager) og centralt modtagne klager over sagsbehandlingen stilet til borgmester, udvalgsformand, direktør eller socialchef (formalitetsklager). Denne sag vedrører klager afsluttet i 2017.

Sagen forelægges til udvalgets orientering med henblik på efterfølgende orientering til Handicaprådet.

## Beslutning

Udsat efter drøftelse.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at sagen tages til efterretning, og
2. at sagen sendes til Handicaprådet til orientering

## Sagsfremstilling

Socialudvalget får en gang årligt forelagt en sag vedrørende behandling og afrapportering af klager. Disse afrapporteringer omfatter både klager over forvaltningens afgørelser behandlet af Ankestyrelsen (realitetsklager, dvs. klager over afgørelser truffet af forvaltningen) og centralt modtagne klager (formalitetsklager, dvs. klager over sagsbehandlingen/kommunens service stilet til borgmester, udvalgsformand, direktør eller socialchef). For så vidt angår decentralt modtagne formalitetsklager (dvs. formalitetsklager modtaget i Socialafdelingen – enten hos myndighed eller hos udfører) håndteres og besvares disse i de enkelte enheder.

Denne afrapportering vedrører klager, der er afsluttet i 2017.

Det samlede antal klager for 2017 og 2016 er:

| Sagstype                              | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|------|------|
| Realitetsafgørelser fra Ankestyrelsen | 72   | 36   |
| Centralt modtagne formalitetsklager   | 12   | 10   |

Den enkelte klages årsag og resultat er vist skematisk i bilag 1 og 2. Denne form gør det muligt at danne sig overblik over fremtrædende klagepunkter på de enkelte hovedområder, samt om klagerne fx har givet anledning til beklagelse eller indskærpelse af praksis i de pågældende enheder.

I det omfang, der i øvrigt måtte opstå sager, som vedrører kvaliteten af forvaltningens sagsbehandling, fx på baggrund af principielle praksisændrende afgørelser fra domstolene eller Ankestyrelsen eller i forbindelse med sager af særlig aktualitet, bliver udvalget orienteret særskilt herom.

### Antal af henvendelser

Socialafdelingen behandler og håndterer hver dag en lang række telefoniske og personlige henvendelser. Der træffes ca. 1.000 afgørelser om året, mens der herudover også leveres praktisk indsats for borgerne i eget hjem og i botilbud. Antallet af klager skal holdes op imod denne daglige indsats med berøring til mange borgere på forskellig vis.

### Formål med klagebehandling

De primære formål med klagesagsbehandlingen er:

- at sikre en korrekt og kvalificeret behandling af sagerne, herunder foretage relevant tilpasning af praksis i forhold til Ankestyrelsens afgørelser.
- at sikre en lærings- og evalueringskultur, herunder en god dialog og kommunikation med borgerne, således at formalitetsklager i videst muligt omfang undgås både i forhold til den konkrete borger, og desuden for at tiden og ressourcerne kan koncentreres om kerneopgaven.

### Realitetsklager behandlet af Ankestyrelsen

Ankestyrelsen træffer afgørelse i sager, hvor en borger har klaget over kommunens afgørelse (realitetsklage), og hvor kommunen ikke giver borgeren fuldt medhold i klagen. På Socialudvalgets område drejer det sig fx om klager over afgørelser vedrørende bevilling af ledsagelse eller botilbud.

Ankestyrelsen har behandlet 72 klagesager på Socialafdelingens område i 2017. Af de 72 sager er 52 stadfæstet, 5 er ændret og 15 er hjemvist til fornyet behandling i kommunen. Til sammenligning behandlede Ankestyrelsen i 2016 36 klagesager. Der henvises til tabel 1 i bilag 1.

Stadfæstelsesprocent i 2017 er på 72 pct., mens den i 2016 var på 47 pct. Landsgennemsnittet for 2017 er på 65 pct.

Ændringsprocenten i 2017 er på 7 pct., mens den i 2016 var på 22 pct. Landsgennemsnittet for 2017 er på 9 pct.

Stadfæstelsesprocenten er opadgående, mens ændringsprocenten er faldet markant. Samlet set viser stadfæstelsesprocenten og ændringsprocenten for 2017 således, at lovgivningen generelt bliver fulgt, og at der i langt de fleste sager bliver truffet korrekte afgørelser med fyldestgørende begrundelser.

Hjemvisningsprocenten i 2017 er på 21 pct., mens den i 2016 var på 30 pct. Landsgennemsnittet for 2017 er på 26 pct.

Forvaltningen ligger således pænt i forhold til landsgennemsnittet, da flere afgørelser fastholdes, mens færre ændres eller hjemvises end landsgennemsnittet.

Klagentallene skal samtidig ses i lyset af, at Socialafdelingen generelt har et øget fokus på borgernes retssikkerhed. Det betyder konkret, at Socialafdelingen også i 2017 har videreført en proces med at gennemgå og korrigere afgørelser i sagerne i Socialafdelingen. Der er således også i 2017 truffet langt flere afgørelser end tidligere år, hvilket har betydning for det overordnede sammenligningsgrundlag. Dette gør sig blandt andet gældende for afgørelser efter servicelovens § 100, hvor der er sket en markant stigning i antallet af klager fra 2016 og 2017, der dog i høj grad er fastholdt i Ankestyrelsen. Stigningen skyldes dels ændret praksis fra Ankestyrelsen ultimo 2016, hvorefter en stor del af de personer, der hidtil havde været omfattet af personkredsen, ikke længere kan få dækket udgifter som hidtil. Dels ny lovgivning på området, som har nødvendiggjort gennemgang af alle § 100 sager. Det bemærkes, at hvis antallet af klager over servicelovens § 100 ikke medregnes i opgørelsen, så er antallet af klager i Socialafdelingen stort set det samme som i 2016.

Forvaltningen hæfter sig ved, at Socialafdelingen i de fleste sager træffer afgørelser, der bliver stadfæstet i Ankestyrelsen, og at andelen af Ankestyrelsens ændringer og hjemvisninger er faldet. Det viser, at lovgivningen bliver fulgt, og at der i langt størstedelen af sagerne bliver truffet korrekte afgørelser med fyldestgørende begrundelser.

Forvaltningen vil fortsat arbejde målrettet med kvaliteten i afgørelserne, herunder de konkrete og individuelle begrundelser samt at få minimeret hjemvisningsafgørelserne fra Ankestyrelsen. Dette sker både af hensyn til borgerne, som ved hjemvisninger må vente længere tid på at få en endelig afgørelse i deres sag, og af hensyn til ressourceforbruget i forvaltningen.

Det bemærkes, at det ikke er et mål i sig selv at undgå, at afgørelser bliver påklaget til eller ændret i Ankestyrelsen, da praksis i mange tilfælde fastlægges gennem Ankestyrelsens prøvelse af forvaltningens skøn i konkrete sager. Det er derfor en vigtig del af forvaltningens arbejde med klagesager at medvirke til at afklare tvivlsspørgsmål vedrørende lovfortolkningen på de enkelte områder.

Der henvises til bilag 1 for en mere uddybende gennemgang af klagesager behandlet i Ankestyrelsen.

### Centralt modtagne formalitetsklager

De centralt modtagne klager (formalitetsklager) er stilet til borgmester, direktør, udvalgsformand eller socialchef og angår fx manglende inddragelse i forhold til udarbejdelse af handleplan eller lang sagsbehandlingstid.

Der er modtaget 12 centrale klager i 2017 på Socialafdelingens område.

Til sammenligning blev der i 2016 modtaget 10 centrale klager. I de 12 klager er indregnet borgere, som klager flere gange, således at én borger, der fx klager to gange er opgjort som to klager. Antallet af klager vurderes dog fortsat lavt sammenholdt med forvaltningens samlede antal sager og afgørelser og den samlede mængde kontakt med borgere.

Det er forvaltningens vurdering, at det fortsatte fokus på klagesagshåndtering i den enkelte enhed, herunder god kommunikation og dialog med borgerne, er medvirkende til et forholdsvis lavt antal klager på Socialudvalgets område også i 2017.

Forvaltningen vil således fortsætte indsatsen i forhold til de centralt modtagne formalitetsklager og anvende klagerne som et værdifuldt oplysnings- og læringsgrundlag både på centralt og decentralt niveau.

Der henvises til bilag 2 for en uddybende gennemgang af de centralt modtagne klager.

Det foreslås, at denne afrapportering af klagesagsbehandling ligesom tidligere sendes til Handicaprådet til orientering.

Vedlagte to bilag indeholder henholdsvis afrapportering af klager behandlet i Ankestyrelsen (bilag 1) og centralt modtagne klager, som er færdigbehandlet i forvaltningen i 2017 (bilag 2).

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Ingen.

## **Behandling**

Socialudvalget 28. maj 2018.

## **Bilag**

Bilag 1 SU Klager behandlet i Ankestyrelsen 2017

Bilag 2 SU Centralt modtagne klager

## **Punkt 72: 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**

Socialudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune tager status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53, herunder tilgangen til fastlæggelse af bygningens arkitektoniske grundprincipper, til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune tager foreløbig orientering om projektets økonomi, og herunder forventet korrektion af købesum, til efterretning.
3. at Frederiksberg Kommune tager orientering om det forventede merkassetræk på 23,9 mio. kr. til efterretning, herunder at merkassetrækket håndteres ifm. budgetprocessen for 2019 via en tilsvarende nedjustering af anlægsudgifterne i budgetperioden.
4. at orientering om den udskudte tidsplan tages til efterretning, herunder at det udskudte tidspunkt for ibrugtagning - flyttet fra medio 2019 til medio 2020 - kan have betydning for den samlede økonomi på socialområdet, idet udskydelsen kan betyde behov for at købe pladser i udenbys tilbud. Dels til borgere, der venter på at flytte ind i botilbuddet Betty II og dels til borgere, der venter på en plads i botilbuddet Alternative plejeboliger, hvis etablering ligeledes udskydes til 2020.
5. at orientering om ansøgning vedr. momsrefusion tages til efterretning, dvs. at der lige nu er valgt at søge momsrefusion på botilbuddet for borgere med autisme og aflastningspladser (ejerlejlighed 3), hvilket betyder, at der momskorrigeres årligt, såfremt den enkelte bolig anvendes som et længerevarende botilbud efter § 108. Udgiften til momskorrektionen har betydning for de fremtidige driftsudgifter.

Mette Bang Larsen tog forbehold.

### **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 ydelsessubstans 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 udstøttede 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. m<sup>2</sup> pr. år, godkendes, og at optagelse af pantsikrede realkreditlån godkendes,

12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for den samlede låneoptagelse til finansiering af renovering og ombygning af 39 almene ældreboliger til 30 almene plejeboliger, der beregnes ved lånenes optagelse under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder regaranti for den støttede del af realkreditbelåningen,

13. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for etablering af serviceareal til 30 almene ældreboliger (plejeboliger), beregnet til 28,992 mio. kr. ekskl. moms, imødekommes,

#### *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. handicapolitikens principper om tilgængelighed for borgerne udmøntes i botilbud med god tilgængelighed og et inkluderende og aktivt bomiljø.

Bygningen skal således erstatte de ældre nedslidte botilbud, hvor borgerne bor nu – typisk på små værelser og uden eget bad og toilet. Borgerne i målgruppen er borgere med svær udviklingshæmning og borgere med autisme. Hvis borgernes funktionsniveau forværres, vil de ikke kunne blive boende i de nedslidte botilbud, med mindre de istandsættes i forhold til tilgængelighed – elevator m.m. Denne løsning, vil desuden indebære, at der bliver færre boliger, idet dele af værelserne skal inddrages for at skabe bedre tilgængelighed.

De nedslidte botilbud omfatter 43 pladser, og det nye tilbud vil også rumme de unge i målgruppen, der efter aftale med dem/forældrene i øjeblikket fortsat bor hjemme og venter på at Betty II færdiggøres.

Indretningen af bygningen er sket med inddragelse af brugere, disses pårørende og formanden for Handicaprådet. Fokus har været på at understøtte levegruppernes trivsel, dynamik og aktiviteter med velindrettede fælleskøkkener og fælles opholdsarealer, samtidig med at borgerne har egen lejlighed med eget bad/toilet. Erfaringerne viser, at særligt det fælles køkken og den fælles stue er en markant forbedring i forhold til de botilbud, som beboerne kommer fra – og en forbedring, som muliggør nye aktivitets – og samværsformer.

Bygningen er desuden indtænkt i 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 samlet udeareal, der nedbryder landskabelige barrierer for social interaktion og skaber sammenhæng mellem de nye projekter og eksisterende aktører i området (Generationernes Byrum). Generationernes By er beskrevet i sag for Kommunalbestyrelsen den 27. februar 2017 og senest den 26. februar 2018.

### *PCB-sanering*

I udbudsmaterialet indgik stikprøvemålinger af bygningens PCB-værdier i indeluften, som viste at PCB-niveauerne lå over sundhedsstyrelsens aktionsværdier. Siden da har køber foretaget en kortlægning af PCB-værdierne i hele ejendommen og har gennemført tre pilotprojekter. På den baggrund er der udarbejdet en plan for den samlede renovering af bygningen. Planen indeholder en PCB-sanering, der sikrer at PCB-niveauerne er under de tilladte aktionsværdier så ejendommen kan anvendes både som beboelse og arbejdsplads. PCB-saneringen af bygningen indeholder arbejder, hvor fuger og øvrige bygningsdele, indeholdende PCB så vidt muligt fjernes i ejendommen. Efterfølgende udføres i nødvendigt omfang en udbagning hvor bygningskroppen opvarmes, for at øge PCB-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 (ejерlejlighed 1, 3 og 4), eller af maksimum-støtte reglerne for almene boliger (ejерlejlighed 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.<br>inkl. momsrefusion |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| <b>I alt projektændringer (+ = merudgifter)</b>                                                            |                                                    | <b>16,4</b> |
| 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. |            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
| <b>I alt finansiering (+ = forværring)</b>                             |                                        | <b>7,8</b> |
| Reduceret forventning til servicearealtilskud (E1)                     | 0,2                                    |            |
| Reduceret forventning til støtte fra Landsbyggefonden (E4)             | 2,4                                    |            |
| Forventet forbedring af rentevilkår for ustøttede lån (E1, E3, E4)     | -0,8                                   |            |
| Reduceret restgæld/muligt lånoptag (E4)                                | 4,8                                    |            |
| Ændring af arealfordeling mellem støttet byggeri (E2) og botilbud (E3) | 1,1                                    |            |

Samlet betyder projektets merudgifter og de forventede ændrede finansieringsmuligheder en foreløbig reduktion af købesummen med 24,159 mio. kr., dvs. fra 29,128 mio. kr. til 4,969 mio. kr.

Tabel 3. Forventet reduktion af købesum

| Indhold                                  |      |
|------------------------------------------|------|
| I alt projektændringer (+ = merudgifter) | 16,4 |
| I alt finansiering (+ = forværring)      | 7,8  |
| I alt reduktion af købesum               | 24,2 |

Den endelige købesum og støtte kendes først efter endt licitation og når finansieringen er på plads.

#### *Afklaring af mulighed for momsfritagelse for byggeomkostninger*

Når private bygherrer har udgifter til etablering af erhvervslejemål kan udgiften momsfrtages, idet momsen i stedet pålægges huslejen. Da Frederiksberg Kommune får momsrefusion i forbindelse med betaling af husleje med moms er der i den betingede købsaftale indarbejdet en forudsætning om, at udgiften til renovering og ombygning af de arealer, som efterfølgende lejes af Frederiksberg Kommune, kan momsfrtages.

Det er i den efterfølgende periode afdækket, at udgifterne til opførelse af servicearealerne med sikkerhed kan momsfrtages, mens arealerne til botilbuddet (dvs. Ejerlejlighed 3, som ligger i dele af stuen og 2.-4. sal), ligger i et grænseområde, idet institutioner, men ikke boliger, kan momsfrtages. I den indledende dialog med SKAT er det således indikeret, at arealer til §107 tilbud (midlertidige) er mulige at momsfrtage, mens arealer til §108 tilbud (længerevarende) umiddelbart ikke kan momsfrtages.

Ønsket er at anvende arealerne i Ejerlejlighed 3 fleksibelt, dvs en fleksibel brug af §107 eller §108 alt efter borgernes behov. På den baggrund er alle pladserne indmeldt som §107-pladser, og der er søgt om fuld momsfritagelse 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. m<sup>2</sup>, som huslejen er fastsat til i den betingede købsaftale.

Ansøgningen om momsfritagelse 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> og 2 to-rums boliger på 64 m<sup>2</sup>.

Anskaffelsessummen for 14 almene ældreboliger med et samlet areal på 687 m<sup>2</sup> 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.m<sup>2</sup> svarende til ialt 20,665 mio. kr. for et ældreboligprojekt, der omfatter 687,2 m<sup>2</sup> 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.         |
| <b>Samlet anskaffelsessum inkl. moms</b> | <b>20,664 mio. kr.</b> |

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.         |
| <b>Finansieringsberettiget anskaffelsessum i alt</b>           | <b>20,664 mio. kr.</b> |

Boligaftaget er beregnet til 1.363 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsafgifter, svarende til en månedlig lejeudgift ekskl. forbrugsafgifter på 5.300 kr. for en ældrebolig på 47 m<sup>2</sup> og 7.310 kr. for en bolig på 64 m<sup>2</sup>.

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 ustyttet renoverings- og ombygningsprojekt, hvorved antallet af beboelsesheder 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 uøttede realkreditbelåning.

*Servicearealer, ejerlejlighed nr. 01 (andel af stuen, og 2.-7. sal):*

Servicearealerne, der skal tilhøre Frederiksberg Forenede Boligselskaber, vil udgøre 1.516 m<sup>2</sup>, 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 øttet 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 ejendoms erhvervelse 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 forenede 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. m<sup>2</sup>. 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          |
| <b>Grundkøbesum</b>           | <b>3.449</b>                  | <b>3.360</b>    | <b>1.225</b>                      | <b>-3.065</b>   | <b>4.969</b>   |
| 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        |
| <b>Samlet anskaffelsessum</b> | <b>28.992</b>                 | <b>20.664</b>   | <b>36.641</b>                     | <b>30.119</b>   | <b>116.416</b> |
| 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       |
| <b>I alt</b> | <b>59.000</b>              | <b>65.633</b>                                | <b>6.633</b> |

### Finansiering

Kommunens udgift til grundkapitallån til 14 almene ældreboliger, der etableres efter reglerne om nybyggeri af almene boliger, er ud fra det gældende maksimumsbeløb for almene byggerier med byggestart i 2018 beregnet til 2,066 mio. kr. Udgiften til grundkapitalindskud indarbejdes i budgettet forbindelse med godkendelse af skema A, og skal derfor bevilges med denne sag.

For lånet til etablering af 14 almene ældreboliger, som er opgjort til 18,185 mio. kr. skal kommunegarantien dække den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi. For lånet til renovering af 30 almene plejeboliger, der forventes støttet af Landsbyggefonden, skal kommunegarantien dække den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi, og der vil være regaranti fra landsbyggefonden for den støttede del af lån. Endvidere stilles der kommunegaranti for de ustøttede realkreditlån, som FFB optager mhp. at finansiere renovering og ombygning af servicearealerne samt de 32 botilbudspladser efter Lov om social service. Den endelige opgørelse af kommunegarantien kan ske, når byggeriet er afsluttet og lånene er opgjort. Lånegarantierne er ikke vurderet at være deponeringspligtige, og vil ikke belaste kommunens låneramme.

Der er ikke hjemmel til at opkræve garantiprovision for garantistillelsen.

### Støtte

Frederiksberg Kommune vil modtage støttesagsgebyr på 2,5 o/oo af anskaffelsessummen for 14 nye almene boliger og for servicearealet. Gebyret er foreløbigt beregnet til at udgøre 0,142 mio.kr. og betales ved afslutning af byggeriet og fremsendelsen af skema C.

### Frie henlæggelsesmidler

Til finansieringen af FFB's renovering af 5.-7. sal er det forudsat, at der gøres brug af de hensatte midler til drift og vedligeholdelse af ejendommen. Dette beløb udgør ca. 4,5 mio. kr., og er optaget som kortfristet gæld på kommunens balance. Udbetalingen vil ske på kontoen for forskydninger i kortfristet gæld, hvorved gælden nedbringes tilsvarende. Denne transaktion har således ingen betydning for kommunens egenkapital.

### Opsummering - sagens forventede kasseeffekt

Nedenstående tabel opsummerer ændringerne i det forventede kassetræk i forhold til både forudsætningerne i den betingede købsaftale og det budgetterede.

Tabel 8 - Ændringer i forventet kassetræk

|                         | U/I      | Betinget købsaftale (oktober 2016) | Budget        | Skema A behandling (maj 2018) | Ændring siden betinget købsaftale | Ikke budgetterede U og I |
|-------------------------|----------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Indfrielse af gæld      | U        | 17.850                             | -             | 15.685                        | -2.165                            | 15.685                   |
| Grundkapitalindskud     | U        | 2.700                              | -             | 2.066                         | -634                              | 2.066                    |
| Frie henlæggelsesmidler | U        | 4.500                              | -             | 4.500                         | -                                 | 4.500                    |
| Deponering              | U        | 59.000                             | 59.000        | 65.633                        | 6.633                             | 6.633                    |
| Salgsindtægt            | I        | -29.128                            | -             | -4.969                        | 24.159                            | -4.969                   |
| I alt - udgifter        | U        | 84.050                             | 59.000        | 87.884                        | 3.834                             | 28.884                   |
| I alt - indtægter       | I        | -29.128                            | -             | -4.969                        | 24.159                            | -4.969                   |
| <b>I alt - netto</b>    | <b>N</b> | <b>54.922</b>                      | <b>59.000</b> | <b>82.915</b>                 | <b>27.993</b>                     | <b>23.915</b>            |

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        |
| <b>Merkassetræk</b> | <b>-15.011</b> | <b>20.858</b> | <b>18.069</b> | <b>23.915</b> |

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 4 - Bevillingsskema - Grundkapitalindskud vedr. Betty 2

# **Punkt 73: 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**

Socialudvalget tog sagen til efterretning.

## **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. m<sup>2</sup>, der udgør en forhøjelse på 87 kr. pr. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> for familieboligerne og 1.224 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 forøges 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 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup>, 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 maksimumbeløb for 38 almene boliger med et samlet areal på 1.870 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup>, hvoraf kommunen skal refundere Staten 20%, svarende til 37 kr. pr. m<sup>2</sup>. Projektændringen medfører, at kommunens årlige udgift til ungdomsboligbidrag øges.

Finansieringen af boligerne kan opgøres således:

|                                                            | <b>Tilsagn 4. dec. 2017</b><br>(19 almene<br>familieboliger og 19<br>almene<br>ungdomsboliger) | <b>Ansøgt projekt<br/>efter<br/>projektændring</b><br>(41 almene<br>ungdomsboliger) | <b>Forskel</b>   |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Realkreditbelåning, 88% af<br>anskaffelsessummen           | 42,876 mio.kr.                                                                                 | 49,494 mio.kr.                                                                      | 6,618<br>mio.kr. |
| Beboerindskud, 2% af<br>anskaffelsessummen                 | 0,974 mio.kr.                                                                                  | 1,125 mio.kr.                                                                       | 0,151<br>mio.kr. |
| Kommunalt<br>grundkapitallån, 10% af<br>anskaffelsessummen | 4,872 mio.kr.                                                                                  | 5,624 mio.kr.                                                                       | 0,752<br>mio.kr. |
| I alt                                                      | 48,723 mio.kr.                                                                                 | 56,244 mio.kr.                                                                      | 7,522<br>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. m<sup>2</sup>, svarende til 5.360 kr. pr. måned for en 2-rums bolig med et boligareal på 49 m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup>, 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 Miljøområdets 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 anvises 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 anvises 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. m<sup>2</sup>. 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 74: 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

Socialudvalget godkendte de indspil til Bevæg Dig For Livet, der er foreslået på det pågældende udvalgs område.

## 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 kortordningen. 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.