

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 19-11-2018

Mødedato Mandag d. 19. november 2018 kl. 20:15

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om valg af ventilationspartner efter udbud.....	4
Status for gennemgang af tomme boliger.....	6
Orientering om midlertidigt tomme boliger i Hostrups Have.....	8
Ny byfornyelsesstrategi 2019-22.....	10
Forslag til beslutning fra rådmand Laura Lindahl om ændring af kriterier for byfornyelse.....	12
C.F. Richs Vej 103, Frederiksberg forenede Boligselskaber, godkendelse af endelig anskaffelsessum	17
Frederiksberg forenede Boligselskaber, afd. Tartuhs, renoveringsprojekt etape II, skema A.....	20
Anlægsbevilling til fælles gårdanlæg i karré 41.....	24
Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019.....	27
Lukket.....	33
Lukket.....	34
Lukket.....	35

Punkt 82: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Sagsfremstilling

Lejerbos projekt på Platanvej

Der blev den 6. november 2018 afholdt et dialogmøde vedr. Lejerbos projekt om en udvidelse af boligafdelingen på Platanvej, med 24 familieboliger. Det skønnes, at mellem 230 og 250 deltog i mødet. Referat fra mødet er undervejs. Vedr. den videre proces kan oplyses, at Lejerbo arbejder videre med tilpasning af projektet, bl.a. på baggrund af de indmeldinger, der er kommet fra beboere og naboer. Dertil kommer, at kommunen arbejder videre med udviklingen af Platanvej, efter åbningen af Metrostationen – og sikrer at de to projekter tænkes sammen. Lejerbo forventer at præsentere et revideret projekt for beboerne på det ordinære beboermøde i februar 2019 og herefter sende det til urafstemning i afdelingen. På den baggrund må det forventes, at Bolig- og Ejendomsudvalget præsenteres for et nyt projekt i løbet af marts/april 2019.

Punkt 83: Orientering om valg af ventilationspartner efter udbud

88.12.00-G01-5-18

Resume

På mødet i Bolig- og Ejendomsudvalget den 28. maj 2018 blev udvalget orienteret om igangsættelsen af udbud af ventilationsservice dækkende alle kommunens bygninger. Udvalget besluttede, at udvalget skulle orienteres om valget af leverandør, når kontrakt blev indgået ultimo 2018.

Udvalget orienteres derfor om, at forvaltningen på baggrund af evalueringen har tildelt kontrakten til virksomheden Pacco A/S med ikrafttræden den 1. december 2018.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen om tildeling af kontrakten til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet og Serviceområdet indstiller, at orienteringen om tildeling af kontrakten tages til efterretning

Sagsfremstilling

I forbindelse med Budgetforliget for 2018 traf kommunalbestyrelsen beslutning om en omstrukturering af Bygningsservice på baggrund af et oplæg udarbejdet af det eksterne konsulent firma Brøndum og Fliess.

Opdraget stammer fra Budgetforliget for 2017, hvori konkurrenceudsættelse af en del af Bygningsservice var en del af Udbudsplanen. Notatet pegede konkret på, at der ville kunne opnås et kvalitetsmæssige løft ved at udlicitere ventilationsservice.

Udbuddet er på baggrund af en prækvalifikation nu bragt til ende og kontrakten er tildelt Pacco A/S med virkning fra 1. december 2018. Kontrakten er indgået for en periode på 5 år – med mulighed for forlængelse på 2x1 år.

Udbuddet medfører, at én medarbejder virksomhedsoverdrages til den nye leverandør på baggrund af de vilkår for virksomhedsoverdragelse, der fremgår af kontrakten samt retningslinjer for inddragelse og orientering af personalet ved udbud af kommunens egne opgaver.

Det kan oplyses, at medarbejderen har deltaget ved udarbejdelsen af udbudsmaterialet – og løbende er informeret om selve forløbet.

Forvaltningen prækvalificerede 5 leverandører til at afgive tilbud og modtog tilbud fra 3 tilbudsgivere. To tilbudsgivere undlod at afgive tilbud, da de efter det oplyste manglede kapacitet til at løfte opgaven. Ved tilbudsevalueringen vægtede pris 60 pct. og kvalitet 40 pct. – svarende til standardbetingelserne ved kommunens udbud.

Det kan oplyses, at Pacco A/S tilbød både den bedste pris og kvalitet, og at virksomheden i øvrigt har bred erfaring med udførelse af ventilationsservice i flere kommuner, heriblandt Rudersdal, Stevn, Køge og Solrød.

Den årlige kontraktsum udgør 1,97 mio. kr.

Forvaltningens vurdering

By- og Miljøområdet og Serviceområdet, vurderer, at resultatet af udbuddet indebærer, at håndteringen ventilationsopgaven fremadrettet håndteres af en privat virksomhed, hvilket giver mulighed for endnu bedre at kunne drage nytte af den teknologiske udvikling på området. Dette kombineret med, at opgaven nu varetages af et bredt team af medarbejdere med kompetencer på området indebærer, at der samlet set forventes et kvalitetsløft af opgaven.

Økonomi

Konkurrenceudsættelsen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

LRM/PB

Punkt 84: Status for gennemgang af tomme boliger

03.01.00-G01-1-12

Resume

Det daværende By- og Miljøudvalg besluttede den 22. oktober 2012, at alle boliger på Frederiksberg skal omfattes af kontrollen med tomme boliger mindst en gang i hver valgperiode, og at der årligt skal forelægges en status for indsatsen. By- og Miljøområdet fremlægger i sagen den årlige status for gennemgang af tomme boliger.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog status for gennemgang af tomme boliger til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at status for gennemgang af tomme boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget vedtog den 22. oktober 2012, som mål for kontrollen med tomme boliger, at alle disse boliger bliver omfattet af kontrollen mindst én gang i hver valgperiode. Der skal årligt forelægges en status for indsatsen for Bolig- og Ejendomsudvalget. Ved status november 2016 besluttede udvalget, at forvaltningen ved fremtidige forelæggelser skal præcisere fordelingen af tomme boliger i det omfang, det er muligt.

Det samlede antal boliger uden folkeregistertilmelding omfatter, udover de boliger der anvendes i strid med reglerne i boligreguleringsloven, også

- boliger, hvor ejer/lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold og lign.,
- boliger der benyttes af ejer eller lejer, der er tilmeldt folkeregisteret i en anden kommune, men som benytter en bolig på Frederiksberg i mere end 180 dage om året,
- boliger der benyttes af personer med diplomatstatus,
- boliger der benyttes til genhusning for lejere, hvis bolig er omfattet af et byfornyelsesprojekt, idet disse ikke skal tilmelde sig i den midlertidige bolig, og
- boliger, der med særlig tilladelse fra udvalget midlertidigt anvendes til andet formål end beboelse, fx fællesareal til bofællesskaber og lignende.

Kontrollen af tomme boliger gennemføres med udgangspunkt i samkøringer af oplysningerne i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med oplysninger i Det Centrale Personregister (CPR). By- og Miljøområdet retter henvendelse til ejere af de boliger, hvor der ikke er folkeregistertilmelding, hvilket ofte fører til brev- og mailveksling, før forholdene er afklarede, og boligens anvendelsen er i overensstemmelse med boligreguleringslovens kapitel VII.

Den samkøring af ovennævnte oplysninger, der er gennemført i oktober 2018 viser, at antallet af tomme boliger er stort set uændret i forhold til 2017, nemlig ca. 1.900.

Af de boliger, der pr. oktober 2018 er registreret som "tomme", har ca. halvdelen været uden folkeregistertilmelding i en periode, der er kortere end 1/2 år. De boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mindre end 1/2 år, bringes hyppigt igen i anvendelse til helårsbeboelse, uden at henvendelse fra By- og Miljøområdet er nødvendig.

En del af de tomme boliger har været uden folkeregistertilmelding i mere end 5 år. For disse boliger kan bopælspligten ikke gøres gældende. Antallet er ca. 115, men for en del af disse er det sådan, at der er tale om fejlregistreringer i fx Bygnings- og Boligregisteret. Disse fejl rettes løbende, når de konstateres. For en del er det konstateret, at anvendelsen af en bolig ikke er i strid med boligreguleringsloven, selvom der ikke er folkeregistertilmelding.

Forvaltningens indsats i 2018 har ligesom tidligere år været koncentreret om de boliger, hvor der ikke har været folkeregistertilmelding i en periode, der er længere end 1/2 år, men kortere end 5 år. Denne gruppe omfatter cirka 880 boliger. For en del af disse boliger gælder det, at anvendelsen ikke er i strid bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel VII, jf. ovenstående opstilling af årsager.

I 2018 har forvaltningen rettet henvendelse til ejere af ca. 60 boliger, som ikke tidligere har indgået i kontrollen. Dertil kommer undersøgelser som følger af konkrete borgerhenvendelser. Det samlede antal boliger, der i 2018 er optaget til kontrol udgør således i alt ca. 140 boliger. Forvaltningen vurderer, at der i den resterende del af valgperioden med de

nuværende ressourcer vil kunne gennemføres kontrol, der omfatter alle de resterende boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mere end 1/2 år.

Efter udløbet af 6 ugers fristen for at tage en lejlighed i brug til helårsbolig, kan kommunen anvise en lejlighedsøgende til boligen.

Undladelse af at indgive anmeldelse af en bolig, der har været ledig i mere end 6 uger, kan sanktioneres med straf af bøde. Forvaltningen kan i givet fald indgive politianmeldelse. Der er ikke ved den gennemførte kontrol i 2018 foretaget nogen politianmeldelser.

Den database, der er til rådighed for kontrolarbejdet, indeholder ikke oplysninger om arten og størrelsen af de boliger, der er omfattet af kontrollen. Der kan derfor ikke gives oplysninger om fordelingen af boligerne på værelsesantal, ejerform eller andet.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at kontrolindsatsen, som den er beskrevet, kan opfylde det mål, som Bolig- og Ejendomsudvalget har fastsat, idet det derved er muligt at føre kontrol med de boliger, der står tomme ud over den periode, der er sædvanlig i forbindelse med lejerskifter og ved salg af andels- og ejerlejligheder. Forvaltningen kan derfor anbefale, at kontrolarbejdet fortsætter som beskrevet.

Forvaltningen har ikke ved denne gennemførte kontrol konstateret særlige problemfelter. Såfremt der ved den fortsatte kontrol bliver konstateret særlige problemfelter fx. udlejning af boliger til erhvervs- eller hotellignende formål eller andet lignende, vil udvalget blive orienteret herom ved kommende orienteringssager.

Forvaltningens erfaringer fra det gennemførte kontrolarbejde peger i retning af, at der kun i begrænset omfang vil være behov for at bringe boligreguleringslovens bestemmelser om ret for kommunen til at anvise lejlighedsøgende i anvendelse, idet ejerne efter påkrav fra kommunen selv sørger for, at boligernes anvendelse lovliggøres.

Bolig- og Ejendomsudvalget vil få en ny orientering om kontrollen af tomme boliger i slutningen af 2019.

Økonomi

Sagen har ikke umiddelbart økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/BG

Punkt 85: Orientering om midlertidigt tomme boliger i Hostrups Have

03.01.00-K08-7-18

Resume

Beboelseslejlighederne i Hostrups Have gennemgår en omfattende renovering, der medfører, at et antal boliger i længere perioder ikke er beboelige. I henhold til boligreguleringsloven har ejeren af en bolig, der hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, pligt til at sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. Ejeren har pligt til at foretage anmeldelse af en bolig, der har været ledig i mere end 6 uger, til kommunalbestyrelsen, som kan anvise lejlighedssøgende til boligen. Da lejlighederne i Hostrups Have vil være ledige i perioder, der er længere end 6 uger, orienteres udvalget om forvaltningens håndtering af sagen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at det kan accepteres, at boligerne i bebyggelsen Hostrups Have er ubeboede som følge af bygningsmæssige renoveringsarbejder i det tidsmæssige omfang, som er oplyst af ejer.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt det kan accepteres, at boligerne i bebyggelsen Hostrups Have er ubeboede som følge af bygningsmæssige renoveringsarbejder i det tidsmæssige omfang, som er oplyst af ejer.

Sagsfremstilling

CEJ Ejendomsadministration har på vegne af Heimstaden Hostrups Have ApS orienteret By- og Miljøområdet om, at ejendommens nuværende ejer, der har erhvervet ejendommen pr. 1. september 2017 ønsker at gennemføre vedligeholdelsesarbejder for at bringe ejendommen tilbage til velvedligeholdet stand, og at der derfor er igangsat et istandsættelsesprojekt, der omfatter samtlige 670 beboelseslejligheder.

Istandsættelsesarbejderne vil omfatte etablering af nye køkkener og nye bade faciliteter med nye elinstallationer, og ejer vurderer, at beboelseslejlighederne ikke vil være beboelige, mens renoveringsarbejderne pågår. Dertil kommer, at der ligeledes foretages renovering af ejendommens altaner.

Forvaltningen godkendte i maj 2018, hvor antallet af tomme boliger var 57, at beboelseslejlighederne var tomme i perioden fra den 1. juni 2018 til den 1. september 2018 med henblik på, at ejer skulle fremkomme med en detaljeret plan for, i hvilket omfang det skønnes nødvendigt at lade beboelseslejlighederne være ubeboede for at kunne gennemføre de ønskede renoveringsarbejder. Denne frist skal ses i sammenhæng med, at der pågik dialog mellem ejeren og forvaltningen om muligheden for at gennemføre et mere omfattende renoveringsprojekt.

Ved fristens udløb tilkendegav forvaltningen over for ejer, at omfanget af boliger, der er ubeboede som følge af udskiftning af køkkener og badeværelser og fornyelse af elinstallationer bør begrænses mest muligt og med henblik på at orientere Bolig- og Ejendomsudvalget om sagen bad forvaltningen om senest medio oktober 2018 at modtage en præcis beskrivelse af tidsplanen for gennemførelse af renoveringsarbejderne og genudlejningen af boligerne.

Pr. 28. august 2018 var der tale om 78 tomme beboelseslejligheder, hvortil kom 6 beboelseslejligheder, der benyttes som genhusningsboliger for de lejere, der er omfattet af altanrenoveringer.

Da der kun blev orienteret om de konkrete planer for renovering og genudlejning af i alt 16 boliger, pålagde forvaltningen ejer at fremkomme med en fyldestgørende oversigt med oplysninger om tidsplanen for renovering og genudlejning for de øvrige ubeboede lejligheder senest den 9. november 2018. Den 8. november 2018 oplyste ejer, at antallet af ubeboede lejligheder pr. 26. oktober 2018 udgør 85 enheder. Ud af dette antal er ejendommens administrator i gang med at genudleje 7 beboelseslejligheder med overtagelsesdag henholdsvis den 15. november og den 1. december 2018, og det forventes, at yderligere 10 lejligheder vil være klar til genudlejning pr. 15. februar 2019. Det er endvidere oplyst, at ejendommens ejer er i forhandling med entreprenører om istandsættelse af de øvrige lejligheder, som alle forventes at kunne genudlejes pr. 1. juli 2019.

Det kan oplyses, at forvaltningen har modtaget flere henvendelser med forespørgsler om omfanget af de tomme boliger i Hostrups Have. Disse er besvaret af forvaltningen.

Lovgrundlag

Reglerne i Kapitel VII i boligreguleringsloven har til formål at sikre en rimelig udnyttelse af den eksisterende boligmasse. Hvis en bolig har været ledig i mere end 6 uger skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til

kommunalbestyrelsen, der efter den angivne frist kan anvise lejere til lejligheden, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen til. Dette gælder dog ikke for andelshavere og ejere, der uanset forsøg derpå, ikke har kunnet afhænde boligen.

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at de beskrevne renoveringsarbejder er så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos, mens de planlagte renoveringsarbejder pågår. By- og Miljøområdet vurderer, at der fortsat skal følges op på, at ejeren af Hostrups Have efterlever kravene i boligreguleringslovens kapitel VII, at eventuelle nødvendige renoveringsarbejder gennemføres uden unødige forsinkelser og at boligerne straks genudlejes. Forvaltningen foretager alene boliganvisning af borgere ud fra boligsociale kriterier og i forbindelse med byfornyelsesprojekter. Forvaltningen fører ikke venteliste til ledige boliger. By- og Miljøområdet vurderer, at boligerne først og fremmest på grund af huslejeniveauet ikke umiddelbart opfylder behovet for boliger til boligsocial anvisning.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/BG

Punkt 86: Ny byfornyelsesstrategi 2019-22

01.00.05-P00-13-18

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til vedtagelse af ny Byfornyelsestrategi 2019-22, idet den eksisterende byfornyelsesstrategi udløber med udgangen af 2018. Samtidig er der i de seneste år sket en række ændringer i de statslige rammevilkår, hvilket den nye strategi forholder sig til gennem fokus, synergi og øget krav til privat medfinansiering.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at Byfornyelsesstrategi 2019-22 vedtages som grundlag for det fremtidige byfornyelsesarbejde på Frederiksberg.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at Byfornyelsesstrategi 2019-22 vedtages som grundlag for det fremtidige byfornyelsesarbejde på Frederiksberg.

Sagsfremstilling

Byfornyelse har gennem flere årtier bidraget til at bevare og udvikle Frederiksberg som en levende og attraktiv by at bo, arbejde og vokse op i. Støtte til bygningsrenoveringer, boligforbedringer og etablering af fælles, attraktive udearealer har været helt afgørende indsatser for at sikre gode rammer for borgernes og ikke mindst familiernes hverdagsliv. Disse indsatser har støttet op om flere af temaerne i Frederiksbergstrategien.

Imidlertid har staten over de seneste tre år valgt at nedprioritere sin støtte til byfornyelse – ikke mindst i hovedstaden. Hvis Finanslovsforslaget for 2019 vedtages, vil den statslige ramme til Frederiksberg Kommune helt bortfalde. Det betyder dog ikke, at kommunen afskæres fra at lave byfornyelse, idet Byfornyelsesloven stadig gælder. Dermed er der stadig hjemmel til at støtte bygningsfornyelse og til at etablere fælles udearealer på private ejendomme for kommunale midler. Byfornyelsesloven giver også de enkelte kommuner hjemmel til at opstille kriterier for støtte gennem en byfornyelsesstrategi.

Forslaget til Byfornyelsesstrategi 2019-22 tager afsæt i den statslige nedprioritering af byfornyelsesindsatsen. Forslaget arbejder med øget fokusering, øget privat medfinansiering og øget koordinering og synergi med en evt. kommende, ny områdefornyelse. Derigennem søges byfornyelsesmidlerne anvendt, så de får størst mulig effekt, og kommunen får mest mulig ud af sin investering. Samtidig er det målet at fastholde og styrke det private incitament til at investere i bygningsforbedringer.

Byfornyelsesloven lægger op til at prioritere byfornyelsesindsatsen i områder, der er omfattet af områdefornyelse. Det geografiske fokus vil derfor blive gennemført ved at prioritere byfornyelsesprojekter i kvarteret Finsensvej Vest, hvor der påtænkes etableret en ny områdefornyelsesindsats, som en del af en samlet vurdering af området jf. sag 348 på magistraten den 21. august. Ud over det geografiske fokus vil byfornyelsesmidlerne blive målrettet projekter, der giver noget tilbage til omgivelserne. Det kan være i form af gårdumsforbedringer, klimasikringer, facaderenovering eller støtte til energiforbedringer og dermed CO2-reduktion.

Visionen er at støtte fornyelse af byen fremfor fornyelse af den enkelte bolig. Ved ikke længere at prioritere forbedringer af de enkelte boliger såsom nye køkkener og badeværelser reduceres udgifterne til permanent eller midlertidig genhusning markant. Udgifter til genhusning har tidligere kunnet lægge beslag på 25-50 % af byfornyelsesstøtten i flere af projekterne. Og med det aktuelle lejemarked ville genhusningsudgifter kunne udgøre en uforholdsmæssig stor post i mange bygningsfornyelsesprojekter.

Der lægges desuden op til at øge den private medfinansiering af byfornyelsesprojekterne. I den hidtidige praksis har der været forskel på, hvor meget støtte der blev givet til hhv. ejer- og andelsforeninger og til private udlejningsejendomme. Hvor ejer- og andelsforeninger som udgangspunkt kun kunne opnå 50 % i støtte (75 % for de bevaringsværdige bygninger) kunne private udlejningsejendomme få op til 65 % uanset bevaringsværdien. I forslaget til ny strategi vil denne forskel blive udvisket, således at der uanset ejerforhold kun kan opnås 50 % i støtte fra kommunen. Den øgede, private finansiering vil således bidrage til at erstatte den manglende statslige finansiering.

I forslaget til ny byfornyelsesstrategi lægges der op til at afsætte en pulje målrettet de bevaringsværdige bygninger i hele kommunen. Formålet er, at ejerne skal kunne søges støtte til bevaring af særlig væsentlige bygningsdetaljer uanset den geografiske placering. Med en sådan pulje kan kommunen understøtte sin arkitekturpolitik, der bl. a. fremhæver betydningen af den bygningskulturelle arv, der bidrager til at give byen sin særlige identitet.

Kommuneplan 2017 lægger op til at undersøge mulighederne for at etablere en ny områdefornyelse i kvarteret Finsensvej Vest, og i Budget18 blev der afsat 500.000 kr. til formålet. Området er et meget sammensat og mangfoldigt område, og her er et stort potentiale for at skabe fysiske, sociale og kulturelle forbedringer. Der er igangsat et analyse- og programarbejde, som skal udfolde potentialet nærmere, og komme med forslag til indsatser. Hvis der træffes beslutning om at etablere en ny områdefornyelse, vil den skulle finansieres af de afsatte budgetmidler til byfornyelse. En områdefornyelse vil typisk løbe over fire-fem år, og i de første år vil finansieringsbehovet være forholdsvis lavt.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at forslag til Byfornyelsesstrategi 2019-22 forholder sig konstruktivt til de nye, statslige rammevilkår for byfornyelsen. Formålet med at ændre fokus og kriterier er at sikre, at kommunen får mest mulig ud af sin investering i byfornyelsen. Det sker gennem fokus, synergi og øget krav til privat medfinansiering. Med visionen om at støtte fornyelse af byen fremfor fornyelse af den enkelte bolig, undgår kommunen desuden at bruge en uforholdsmæssig stor del af støtten på genhusning. By- og Miljøområdet vurderer desuden, at det er vigtigt for den fremtidige byfornyelse, at den tænkes nøje sammen med en ny områdefornyelse, så de respektive investeringer giver størst mulig effekt.

Økonomi

Der er afsat ca. 10 mio. kr. årligt til byfornyelsesstøtte i budgetperioden. Disse midler udmøntes konkret, ved vedtagelsen af de enkelte projekter. Midlerne kan desuden anvendes til gennemførelse af ny områdefornyelse ved evt. senere beslutning herom.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
LRM/JD

Bilag

Udkast_Byfornyelsesstrategi 2019-22

Punkt 87: Forslag til beslutning fra rådmand Laura Lindahl om ændring af kriterier for byfornyelse

01.11.00-G01-2-17

Resume

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

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at kriterierne for byfornyelsen ændres i forbindelse med vedtagelsen af en ny byfornyelsesstrategi, idet der dog ikke kun gives mulighed for støtte til afhjælpning af kondemnabile forhold, men også til projekter med fokus på området Finsensvej vest, til bevaring af bygningsdetaljer på bevaringsværdige bygninger, og til projekter der giver noget tilbage til by-en – fx bygningsforbedring og fælles gårdanlæg mv.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 28. maj 2018 sagen, idet kriterierne for støtte til bygningsfornyelse fastlægges i forbindelse med en ny byfornyelsesstrategi for 2019-2022.

Der foreligger nu et udkast til ny Byfornyelsesstrategi 2019-22 med forslag til nye kriterier til behandling, og der kan dermed tages stilling til beslutningsforslaget.

Det bemærkes, at der i udkastet til ny Byfornyelsesstrategi 2019-22 lægges op til at begrænse mulighederne for at opnå byfornyelsesstøtte. De foreslåede kriterier giver dog flere muligheder, end der er foreslået i beslutningsforslaget. I strategiudkastet indgår stadig afhjælpning af kondemnabile forhold, men der gives også mulighed for støtte i andre sammenhænge. Hovedidéen i udkastet er en fokusering af byfornyelsesstøtten set i lyset af den reducerede statslige medfinansiering. Hovedprincipperne i forslag til ny Byfornyelsesstrategi er:

- Generel mulighed for afhjælpning af kondemnabile forhold, hvor kommunen har en genhusningsforpligtigelse
- Generel mulighed for støtte til bevaring af bygningsdetaljer på bevaringsværdige bygninger
- Geografisk fokus på området Finsensvej Vest, hvor der er planlagt ny Områdefornyelse
- Fokus på støtte til projekter - såvel bygningsforbedring og fælles gårdanlæg - der giver noget tilbage til byen
- Ikke længere fokus på forbedringer af den enkelte bolig - som fx nyt køkken og bad - hvilket er med til at reducere genhusningsudgifter
- Højere krav til privat medfinansiering

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen den 14. august 2017 indtil afklaring af de statslige rammer for 2018.

Den 14. maj 2018 modtog Frederiksberg Kommune brev fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvor de statslige rammer blev meldt ud. I 2018 har Frederiksberg Kommune fået tildelt en ramme på i alt 1.188.688 kr.

Frederiksberg Kommune modtog den 5. januar 2018 et brev fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om ændring af Lov om byfornyelse og udvikling af byer pr. 1. januar 2018. I brevet blev kommunerne opfordret til at søge om andel af den statslige ramme for 2018 inden 1. februar 2018. Frederiksberg Kommune søgte den 26. januar 2018 om andel af den statslige ramme. Brevet beskriver desuden de væsentlige ændringer af Byfornyelsesloven, som udvalget hermed orienteres om.

Med lovændringen er det ikke længere muligt for kommunerne at få uforbrugt ramme overført fra andre kommuner. Hvor Frederiksberg Kommune tidligere har forøget den statslige ramme betragteligt (i 2017 blev rammen forøget fra 0,7 til 3,9 mio. kr. og i 2016 blev den forøget fra 4 til 15,2 mio. kr.) er dette ikke længere en mulighed. Til gengæld kan den enkelte kommune vælge at opspare sin tildelte ramme i op til 3 år.

Lovændringen består desuden i, at der ikke længere er en særskilt pulje for henholdsvis byfornyelse og områdefornyelse. Fremover beslutter kommunerne selv om de vil anvende deres årlige ramme til byfornyelse og/eller områdefornyelse. Der skal ikke længere udformes en ansøgning for ny områdefornyelse, til gengæld sættes refusionen op fra 33 % til 50 %, således at områdefornyelse og byfornyelse får samme refusion.

I budgetaftalen for 2018 blev der afsat 500.000 kr. til udarbejdelse af ansøgning om ny områdefornyelse på Frederiksberg. Med lovændringen er det imidlertid blevet overflødigt med en ansøgning. Til gengæld skal rammen på 1,2 mio. kr. altså deles mellem områdefornyelse og byfornyelse.

De gældende kriterier for udvælgelse af byfornyelsesprojekter fremgår af kommunens 'Byfornyelsesstrategi 2015-18'. Medlemsforslaget om ændring af kriterier for opnåelse af byfornyelsesstøtte blev oversendt fra kommunalbestyrelsen tilbage i januar 2017 og har været behandlet og udsat tre gange i 2017.

By- og Miljøudvalgets vurdering

Forvaltningen vurderer, at ændringer af kriterier mest hensigtsmæssigt sker i forbindelse med vedtagelse af en ny byfornyelsesstrategi, der erstatter den gældende strategi, som udløber med udgangen af 2018. Forvaltningen finder desuden, at lovændringerne siden medlemsforslaget blev stillet er så markante, at en ny byfornyelsesstrategi bør tage dem i betragtning. Forvaltningen ønsker derfor at sætte et arbejde i gang med at formulere en ny byfornyelsesstrategi og herunder foreslå nye kriterier. Med lovændringens sammenkædning af by- og områdefornyelse er det forvaltningens vurdering, at en ny byfornyelsesstrategi også bør sammentænke byfornyelse med en ny områdefornyelse.

Derudover vil en ny byfornyelsesstrategi naturligt skulle have fokus på at få mest mulig ud af pengene, således at man fx søger at substituere den reducerede statslige medfinansiering med øget privat medfinansiering. Desuden vil man kunne have fokus på at reducere udgifter til genhusning og i stedet fokuserer på at bruge midlerne til projekter, der fremmer energibesparelse og bevaring af bevaringsmæssige bygningsdetaljer.

Tidligere sagsfremstilling

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

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

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

Baggrund:

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

Bemærkninger til forslaget

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

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

Byfornyelsesstrategien

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

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

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

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

Privat medfinansiering

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

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

Uden offentlig støtte

Fjernes muligheden for at opnå tilskud til istandsættelse af private ejendomme fjernes også kommunens mulighed for at motivere og påvirke ejere og foreninger til at vedligeholde og forbedre bygningsmassen. Eksempelvis har ejer- og andelsforeninger ofte en ringe opsparring til vedligeholdelse af ejendommen og en forhøjelse af bidrag til opsparringen kan være svær at få igennem, når udgifter til lån og andre fællesudgifter stiger. Dertil kan investeringer i udvendige vedligeholdelsesarbejder og energieffektiviseringer ses som sekundære for den enkelte ejer, der kan have svært ved at se fordelene ved investeringen. Vedligeholdes ejendomme ikke løbende kan følgeskaderne over tid føre til kondemnabile forhold, dvs. ophold vil være sundhedsskadelige for beboere, eller i værste fald nedrivning af ejendommen.

Byfornyespuljen beskåret

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

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

Nye ansøgninger

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

By- og Miljøområdets vurdering

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

By- og Miljøområdet vurderer, at bygningsforbedring i kommunen har og har haft en betydelig effekt for bygningsmassen. Med byfornyelsestøtte til ejendomme tilbyder kommunen private ejere både økonomisk og byggeteknisk støtte til bygningsmassens vedligeholdelse og forbedring. Uden støtten kan udsatte ejendomme i kommunen

med årene forfalde i en sådan grad, at opretning bliver omkostningstung og i værste fald kan det ende med nedrivning af ejendommen.

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

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

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
JD/AH

Historik

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

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

Indstilling 8. maj 2017, pkt. 42:

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

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

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 15. maj 2017, pkt. 47:

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

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

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

Indstilling 14. august 2017, pkt. 69:

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

Indstilling 28. maj 2018, pkt. 42:

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

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 28. maj 2018, pkt. 42:

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

Bilag

SBi 2011-14

Byfornyelsesstrategi 2015-2018

Bolig- og Ejendomsudvalgsmødet 15. september 2014

Bolig- og Ejendomsudvalgsmødet 27. oktober 2014

Kommunalbestyrelsesreferat 1. december 2014

Rammeudmelding

Ansøgninger 2016

Oversigt ansøgningskriterier

Byfornyelsesstrategi 2015-2018

Vedtagelse af prioriteringsliste 2016

Udmøntning af prioriteringsliste for ansøgninger 2016

Oversigt over datoer i forhold til byfornyelsen, rev

Brev om lovændring og ansøgning af ramme 2018

Bilag 1. rammeudmelding 2018

Rammeudmelding_2018

Punkt 88: C.F. Richs Vej 103, Frederiksberg forenede Boligselskaber, godkendelse af endelig anskaffelsessum for 24 almene familieboliger

03.02.13-G01-1-18

Resume

Kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om støtte (Skema A-godkendelse) til opførelse af 24 almene familieboliger inden for lokalplan 210 for almene familieboliger og studieboliger.

Efter godkendelsen er der sket en række projektændringer, der dels har ført til, at der ønskes en udvidelse af det støtteberettigede areal, dels til behov for at den godkendte anskaffelsesudgift forhøjes. Dette vil medføre en øget kommunal udgift til grundkapitallånet, og på den baggrund forelægges skema B ansøgningen til beslutning i kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at projekt og anskaffelsessum inden byggestart for 24 familieboliger C.F. Richs Vej godkendes under forudsætning af, at der meddeles byggetilladelse og under forudsætning af, at der er opnået tinglyst adkomst på del af ejendommen matr.nr. 71 Frederiksberg, inden byggeriet påbegyndes,
2. at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes fra 53,657 mio. kr. til 60,294 mio. kr.,
3. at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes fra 5,366 mio. kr. til 6,029 mio. kr.,
4. at der i 2018 tillægsbevilges en merudgift på 0,663 mio. kr. i 2018 på kontoen for langfristede tilgodehavender til forhøjelsen af det kommunale grundkapitalindskud, finansieret af kassen – under henvisning til et reduceret grundkapitalindskud til plejeboli-gerne på Borgmester Fischers Vej, der tilgår kassen i 3. forventet regnskab, jf. økonomiafsnittet,
5. at den nødvendige forhøjelse af kommunegarantien for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, bevilges.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at projekt og anskaffelsessum inden byggestart for 24 almene familieboliger C.F. Richs Vej godkendes under forudsætning af, at der meddeles byggetilladelse og under forudsætning af, at der er opnået tinglyst adkomst på del af ejendommen matr.nr. 71 Frederiksberg, inden byggeriet påbegyndes,
2. at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes fra 53,657 mio.kr til 60,294 mio. kr.
3. at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes fra 5,366 mio.kr. til 6,029 mio. kr.
4. at der i 2018 tillægsbevilges en merudgift på 0,663 mio.kr i 2018 på kontoen for langfristede tilgodehavender til forhøjelsen af det kommunale grundkapitalindskud, finansieret af kassen - under henvisning til et reduceret grundkapitalindskud til plejeboligerne på Borgmester Fischers Vej, der tilgår kassen i 3. forventet regnskab, jf. økonomiafsnittet.
5. at den nødvendige forhøjelse af kommunegarantien for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, bevilges

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Frederiksberg forenede Boligselskaber søgt om godkendelse af den endelige anskaffelsessum (skema B) for nybyggeri af 24 almene familieboliger i ejendommen C.F. Richs Vej 103.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 4. december 2017 at meddele tilsagn om støtte til etablering af 24 almene familieboliger i ejendommen (skema A). Baggrunden for beslutningen var, at det i lokalplan 210, der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen på møde den 3. oktober 2017, er bestemt, at det skal sikres, at der opføres almene boliger svarende til mindst 25 pct. af boligetagearealet. Lokalplanen åbner mulighed for at udvide og ombygge den tidligere administrationsbygning på ejendommen og indrette den til en boligejendom med private studieboliger og med almene familieboliger.

Projektet med etablering af 24 almene familieboliger er udviklet i et samarbejde mellem ejendommens ejer og Frederiksberg forenede Boligselskaber.

Skema A blev godkendt med en anskaffelsessum på 53.657.280 kr. inkl. moms. Anskaffelsessummen var baseret på et støtteberettiget boligareal (BBR) på 2.232 m².

Frederiksberg forenede Boligselskaber har indgået en kombineret købsaftale med CFRV 103 Aps, der har tinglyst adkomst til ejendommen C.F. Richs Vej 103, matr.nr. 71 vedrørende del 2 af ejendommen, der skal indeholde 24 almene familieboliger samt en totalentreprisekontrakt med RHB Entreprise Aps. Rammerne for aftalerne er den såkaldte delegerede bygherremodel, der søger at afbalancere kravene om udbud i forbindelse med opførelse af almene boliger med de udfordringer, der opstår i og med, at der er tale om et byggeri, der integrerer opførelse af private ungdomsboliger og

offentligt støttede almene familieboliger. Det er oplyst, at det i praksis næppe er muligt at adskille opførelse af de private boliger og de almene boliger, og KAB har ladet den ønskede model vurdere af Advokatfirmaet Poul Schmith, der i notat dateret 5. oktober 2018 konkluderer, at den påtænkte anvendelse af den delegerede bygherremodel, hvor ejendommen og de almene byggeretter erhverves ved (betinget) købsaftale, og hvor de udbudspligtige entrepriseopgaver udbydes og udføres i henhold til en totalentrepriseaftale formentlig er i overensstemmelse med udbudsreglerne.

De 24 almene familieboliger indrettet som 2 og 3 værelses lejligheder, der får adgang til fælles opholdsrum i stuetagen. Det fælles opholdsrum kan også benyttes af de studerende, og skal være med til at understøtte intentionen om sociale mødesteder og fællesskab i byggeriet.

Der er indgået hensigtserklæring mellem KAB på vegne af Frederiksberg almene Boligselskab og CFRV 103 ApS om indgåelse af salgsaftale omfattende del af NNF's tidligere administrationsbygning på C.F. Richs Vej 103, og der er forevist udkast til betinget købsaftale vedr. del 2 af ejendommen matr.nr. 71 Frederiksberg. Ejendommen skal udstykkes, hvilket forventes at kunne ske inden for en periode på 6-12 måneder. Af hensyn til kravet i støttebekendtgørelsen om, at tilsagnsmottager skal have skøde på ejendommen og om at det senest ved byggeriets påbegyndelse skal dokumenteres, at der foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, er det nødvendigt at betinge skema B - tilsagnet af, at der inden byggeriet påbegyndes, er opnået tinglyst adkomst, jf. støttebekendtgørelsens § 22, og af at der som konsekvens heraf ikke kan afholdes udgifter i medfør af entreprisekontrakt m.v., før dette hensyn er tilgodeset.

Efter kommunalbestyrelsens beslutning om at meddele støttetilsagn (godkendelse af skema A) er der foretaget en række projektændringer i takt med projektering og udvikling af projektet, som har ført til, at det samlede støtteberettigede areal er forøget med 234 m² (fra 2.232 m² bruttoetageareal (BBR) til 2.466 m² bruttoetageareal (BBR)). Boligantallet ændres ikke. Denne forøgelse skyldes hovedsageligt ændret facadeopbygning som følge af geotekniske forhold samt en generel optimering af projektet. Forøgelse af det støtteberettigede areal medfører en forøgelse af anskaffelsessummen. Dertil kommer, at projektudgifterne under projekteringen og projektudviklingen har vist sig at blive højere end forventet ved skema A-ansøgningen. På denne baggrund søger Frederiksberg forenede Boligselskaber om, at der godkendes en forhøjelse af anskaffelsessummen fra 53.657.280 kr. inkl. moms. til 60.293.700 kr.

Anskaffelsessummen inkl. moms for boligerne udgør følgende (skema A sammenholdt med skema B):

Mio.kr.	Skema A	Skema B
Grundkøbesum	8.370.000	9.370.000
Værdi af eksisterende ejendom	8.055.288	7.630.000
Grundudgifter ekskl. grundkøbesum	2.008.500	0
Entreprisenum	28.408.900	36.200.000
Omkostninger, byggelånsrenter, låneudgifter m.v.	5.955.104	6.138.700
Bidrag til byggeskedefonden, gebyrer m.v.	859.000	955.000
Anskaffelsessum i alt	53.656.792	60.293.700

Anskaffelsessummen skal vurderes i forhold til det udmeldte maksimumsbeløb for alment boligbyggeri med tilsagn efter den 1. juli 2009 og med byggestart i 2018, som for almene familieboliger udgør 23.280 kr. pr. m², hvortil kommer energitillæg på 1.170 kr. pr. m², eller i alt 24.450 kr. pr. m². Den ansøgte anskaffelsessum til det udvidede projekt overstiger således ikke maksimumsbeløbet.

Den anskaffelsessum, der godkendes ved skema B, må ikke overskrides ved byggeriets afslutning (skema C), og eventuelle merudgifter skal i givet fald afholdes af bygherren, uden at dette får indflydelse på lejen.

På baggrund af den opgjorte anskaffelsessum er lejen foreløbigt beregnet til 1.235 kr. pr. m² eksklusive forbrugsafgifter, således at den månedlige husleje eksklusive forbrugsafgifter vil udgøre 10.580 kr. for en lejlighed på 102,75 m².

Finansiering af boligernes anskaffelsessum opgøres således:

Kommunalt grundkapitallån	6.029.370 kr.
Beboerindskud	1.205.874 kr.
Lån	53.058.456 kr.
I alt	60.293.700 kr.

Kommunen skal i henhold til lov om almene boliger yde støtte til boligprojektet med indbetaling af kommunal grundkapital til Landsbyggefonden, som forestår udbetaling af grundkapitallånet til boligorganisationen. Kommunen skal garantere for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

Frederiksberg Kommune har indgået aftale med Frederiksberg forenede Boligselskaber om anvisning af lejere til de almene boliger eller til et antal boliger i andre af selskabets afdelinger, der svarer til antallet af boliger i den nye afdeling. Den præcise fordeling af boligerne aftales i forbindelse med det samlede arbejde med etablering af varige boligløsninger til flygtninge.

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. De uddybende regler findes i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

By- og Miljøområdets vurdering:

På grundlag af de foreliggende oplysninger om den aftale, der er indgået om gennemførelsen af byggeriet efter den såkaldte delegerede bygherremodel og den af boligorganisationen indhentede vurdering fra Kammeradvokatens kontor vurderer forvaltningen, at de gældende udbudsretlige regler vil blive efterlevet, forudsat at aftalen følges uden fravigelser. By- og Miljøområdet vurderer, at den vedtagne lokalplan rummer mulighed for gennemførelse af det samlede projekt, og at der vil kunne udstedes byggetilladelse.

Den ansøgte anskaffelsessum overholder det gældende maksimumsbeløb for almene familieboliger.

Godkendelse af den endelige anskaffelsessum skal betinges af, at der meddeles byggetilladelse og af at bygherren forud for udstedelse af byggetilladelsen fremsender beregninger for projektets bærende og stabiliserende konstruktioner.

Økonomi

I forhold til det forhøjede grundkapitallån er der brug for et yderligere budget i 2018 på 663 t. kr., som søges tillægsbevilget med denne sag. Merudgiften afsættes på kontoen for langfristede tilgodehavender og foreslås finansieret af kassen - med henvisning til et modtaget beløb (på 884 t. kr.) vedrørende reduceret grundkapitallån ifbm. plejeboligerne på Borgmester Fischers Vej. Indtægten på 884 t.kr. er medtaget i 3 forvnetet regnskab, hvor det søges tillægsbevilget og tilført kassen.

Der skal stilles garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Støtte til lånefinansieringen af boligerne betales af staten.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
PBM/BG

Bilag

C. F. Richsvej Skema B-ansøgning følgebrev 1

Underskrevet notat om udbudsmodel mv. C.F Richs Vej

Punkt 89: Frederiksberg forenede Boligselskaber, afd. Tartuhus, renoveringsprojekt etape II, skema A

03.02.00-G00-3-18

Resume

Landsbyggefonden har givet forhåndstilsagn om støtte til en udvidelse af det tidligere godkendte projekt for en helhedsbetonet løsning af bygningsmæssige problemer i Frederiksberg forenede Boligselskaber, afdeling Tartuhus. Derfor forelægges boligselskabets ansøgning om at anbefale Landsbyggefonden at yde støtte til projektet, om at godkende lånoptagelse til finansiering af såvel støttede som ikke støttede arbejder og om at stille kommunegaranti for realkreditlånene.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at skema A-ansøgningen om støtte til et renoveringsprojekt med en anskaffelsessum på 5.455.099 kr. inkl. moms fra Frederiksberg forenede Boligselskaber, afd. 12 Tartuhus, videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling,
2. at skema A-ansøgning om godkendelse af ikke støttede renoveringsarbejder med en anskaffelsessum på 3.195.094 kr. inkl. moms imødekommes,
3. at der gives tilsagn om kommunal garanti for støttet realkreditlån på 5.455.099 kr. med 50 pct. regaranti fra Landsbyggefonden,
4. at der gives tilsagn om kommunal garanti for ikke støttet realkreditlån på 2.595.094 kr.,
5. at den fremtidige beregning af lejen tages til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at skema A-ansøgningen om støtte til et renoveringsprojekt med en anskaffelsessum på 5.455.099 kr. inkl. moms fra Frederiksberg forenede Boligselskaber, afd. 12 Tartuhus, videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling
2. at skema A-ansøgning om godkendelse af ikke støttede renoveringsarbejder med en anskaffelsessum på 3.195.094 kr. inkl. moms imødekommes
3. at der gives tilsagn om kommunal garanti for støttet realkreditlån på 5.455.099 kr. med 50 pct. regaranti fra Landsbyggefonden
4. at der gives tilsagn om kommunal garanti for ikke støttet realkreditlån på 2.595.094 kr.
5. at den fremtidige beregning af lejen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 22. februar 2016 helhedsplan etape I for renovering af Frederiksberg forenede Boligselskaber (FfB), afdeling 12, Tartuhus.

Godkendelsen omfattede:

- skema A-ansøgning for en helhedsplan omfattende støttede renoveringsarbejder med en anskaffelsessum på 26.488.639 kr. inkl. moms. til videresendelse og anbefaling til Landsbyggefonden.
- gennemførelse af ikke støttede renoveringsarbejder med en anskaffelsessum på 17.050.950 kr. inkl. moms.
- kommunal garanti for det støttede realkreditlån på 26.488.639 kr. med 50 pct. regaranti fra Landsbyggefonden
- kommunal garanti for det ikke støttede lån på 17.050.950 kr.
- beregningen af den fremtidige forhøjede husleje.

Til grund for projektet forelå byggetekniske rapporter fra januar 2013, november 2014 og oktober 2014. Landsbyggefonden har efterfølgende den 16. april 2016 godkendt skema A – ansøgningen for projektet.

Renoveringsprojektet omfattede på tilsagnstidspunktet (april 2016)

- ☐ tilgængelighed
- ☐ renovering af badeværelser og ventilation
- ☐ renovering af VVS- installationer og sanitet
- ☐ renovering/udskiftning af facadepartier, ekskl. glaslukninger
- ☐ udskiftning/renovering af 5 elevatorer

- ☐ istandsættelse af indgangspartier
- ☐ etablering af adgangskontrol

Generelt om afdelingen

Ejendommen er opført i 1976 som et betonelementbyggeri med fladt tag i 8 etager med en parterreetage.

Boligafdelingen omfatter 70 familieboliger, fordelt med 42 3-rums boliger og 28 2-rums boliger. Det samlede bruttoetageareal udgør 6.762 m².

Afdelingen er opført med fire institutionslejemål, som efterfølgende er sammenlagt to og to til to institutionslejemål.

I forlængelse af aftalen mellem den almene boligsektor og regeringen om effektivisering af driften og i konsekvens af driftsomlægninger i forbindelse med områdefornyelsen er ejendomskontorerne for flere afdelinger samlet i afdelingen Betty Nansens Allé I. Dette giver mulighed for, at der kan indrettes to nye tilgængelighedsboliger i stueetagen og for at der kan sikres tryghedsskabende og beboervenlig gennemgang midt i bygningskroppen med sikring af overskuelige og trygge adgangsarealer og parkeringsforhold.

Helhedsplan etape II

KAB oplyser på vegne af Frederiksberg forenede Boligselskaber, at det under projekteringen af Helhedsplan etape I er blevet klart, at der er behov for også at ombygge afdelingens stueetage og 1. salen. Dette er baggrunden for ansøgningen om godkendelse af helhedsplan II, som skal vurderes på baggrund af, at udviklingen i området har overhalet den oprindelige helhedsplan, og som skal sikre en fremtidig fornuftig drift af afdelingen. Helhedsplan II skal ses som et tillæg til den allerede godkendte helhedsplan, etape I.

Det ene institutionslejemål (Eventyrhaven) blev opsagt i efteråret 2016, og Kommunalbestyrelsen meddelte på møde den 4. december 2017 tilsagn om støtte til etablering af 8 almene familieboliger i det ledigblevne areal (skema A-godkendelse) med et samlet boligareal på 816 m² og med en anskaffelsessum på 19,617 mio. kr. Fristen for boligselskabets aflevering af ansøgning om godkendelse af den endelige anskaffelsessum er den 12. marts 2019. Finansieringen af denne anskaffelsessum sker som en selvstændig byggesag i en ny selvstændig boligafdeling. Efter afslutning af byggeriet forventes det, at afdelingerne i bygningen sammenlægges.

Den anden institutionen (Klatretræet) indgik i projekteringen af helhedsplanen etape II. Det er imidlertid besluttet, at nedlægge institutionen pr. 1. august 2019. Der er afholdt projekteringsudgifter, men der indgår nu kun et mindre beløb til midlertidig renovering af lejemålet for at undgå, at der skal opstå skader under en ledighedsperiode.

Helhedsplan etape II, der nu foreligger til kommunalbestyrelsens godkendelse, omfatter følgende arbejder i stueetagen og 1. sal samt nogle udearealer:

- ☐ ombygning af disponible arealer til 2 tilgængelighedsboliger
- ☐ diverse tilpasninger af terræn til tilgængelighedsboligerne
- ☐ ombygning af en bolig i det øvrige Tartuhus til ny delebolig for enlige flygtninge
- ☐ etablering af gennembrydning til de grønne områder mod syd (den såkaldte Passage)
- ☐ opgradering af beboerlokale
- ☐ flytning og opgradering af fællesvaskeri
- ☐ nyt gårdtoilet ved vaskeriet
- ☐ nødvendige arbejder i institutionen Klatretræet, der nedlægges
- ☐ ombygning af varmecentralen.

Planer for de beskrevne renoveringsarbejder er indeholdt i projektforslag dateret 20. februar 2018, som er vedlagt som bilag.

Støtterealer

Støttesagens behandling følger i hovedtræk de til enhver tid gældende regler for offentligt støttet nybyggeri.

Boligorganisationen er bygherre.

Ansøgningen om støtte fremsendes til kommunalbestyrelsen, som videresender ansøgningen m.v. sammen med kommunalbestyrelsens indstilling til Landsbyggefondens.

Kommunen skal foretage en byggeteknisk og en juridisk / økonomisk vurdering af sagen. Landsbyggefondens træffer endelig beslutning om støttetilsagnet. Støtte kan kun meddeles, hvis såvel kommunalbestyrelsen som Landsbyggefondens vurderer, at de gældende betingelser er opfyldt.

Efter gennemførelse af udbud eller prisindhentning efter udbudsreglerne for byggearbejder udarbejdes skema B-ansøgningen med det endelige anlægsbudget, som sendes til kommunen.

Beboerdemokratiet

Ifølge almenboligloven skal helhedsplanen og renoveringsprojektet godkendes på et afdelingsmøde, og lånoptagelsen skal godkendes af boligselskabets bestyrelse. Denne godkendelsesprocedure er planlagt sådan, at Helhedsplan etape II forelægges til godkendelse på afdelingsmøde den 22. november 2018 og på organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2018. Såfremt afdelingsmødet eller organisationsbestyrelsen ikke beslutter at godkende Helhedsplan II vil ansøgningen ikke kunne fremmes til forelæggelse på kommunalbestyrelsens møde den 3. december 2018.

Udgifter og finansiering, Helhedsplan II

Landsbyggefondens har overfor boligselskabet tilkendegivet, at fonden forventes at kunne yde delvis støtte til renoveringsarbejderne, og har meldt sagen klar til skema A-ansøgning.

På den baggrund søges renoveringen finansieret delvis ved optagelse af støttede realkreditlån og delvis ved ikke støttet lånoptagelse samt ved afdelingens henlagte midler.

Den samlede anskaffelsessum for renoveringsprojektet er opgjort til 8.650.193 kr. inkl. moms. Heraf omfatter Landsbyggefondens foreløbige tilsagn renoveringsarbejder til en samlet udgift på 5.455.099 kr. De samlede renoveringsudgifter finansieres således:

Støttet 30-årigt realkreditlån	5.455.099 kr.
Ikke støttet 30-årigt realkreditlån	2.595.094 kr.
Henlæggelser	600.000 kr.
I alt	8.650.193 kr.

Den angivne finansiering indebærer ikke kommunal medfinansiering ud over behov for kommunal garanti for det støttede og for det ikke-støttede realkreditlån.

Lejepåvirkningen som følge af de beskrevne realkreditlån påregnes modsvaret dels af afdelingens lejeindtægter fra 2 nye boliger omfattet af etape II og dels af Landsbyggefondens ydelsesstøtte. Gennemførelse af helhedsplanens etape II medfører således ikke i sig selv en huslejestigning, og den tidligere godkendte huslejestigning (kommunalbestyrelsens beslutning den 22. februar 2016) på 52,84 kr. pr. m² pr. år kan således fastholdes. Efter denne huslejestigning er huslejen (2015 prisniveau) beregnet til 970 kr. pr. m² pr. år.

Overordnet tidsplan

Forudsat, at kommunalbestyrelsen kan godkende skema A ansøgningen på mødet december 2018 forventes det, at ansøgninger for etape I og for etape II om godkendelse af den endelige anskaffelsessum fremsendes i februar/marts 2019. Byggestart kan forventes i april 2019, og med en byggeperiode på ca. 17 måneder vil byggeriet kunne ibrugtages august 2020.

Lovgrundlag

I medfør af lov om almene boliger kan Landsbyggefondens af de midler, der er overført til dispositionsfonden, give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring m.v. i almene organisationers byggerier.

Det er en forudsætning for støtten, at kommunalbestyrelsen garanterer for det støttede lån – med 50 pct. regaranti for den del af lånet, som ligger ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Landsbyggefondens regaranti er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden med tillæg af mulige overførsler til denne. Afdelingen vil ikke kunne opnå ikke støttede realkreditlån uden kommunal garanti, og derfor er kommunal garanti for lånet nødvendig for projektets gennemførelse. Det er i overensstemmelse med lovgivningen, at kommunen stiller garanti for lånene.

Der er ikke hjemmel til at opkræve garantiprovision i forbindelse med kommunale garantier for almene boligafdelingers realkreditbelåning.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet kan tilslutte sig KAB's vurdering af, at ejendommen generelt har en række mangler, og at udbedringsarbejderne er tiltrængte. Forvaltningen vurderer, at den påtænkte udvidelse af renoveringsprojektet vil

medvirke til at føre afdelingen op på et tidssvarende kvalitetsniveau, sådan at den kan udgøre et attraktivt boligtilbud og medvirke positivt til kommunalbestyrelsens visioner og strategier for byudviklingen omkring Nordens Plads.

Økonomi

Der skal stilles kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der på tidspunktet for optagelse af lånet har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi samt garanti for det ikke støttede lån. Garantierne belaster ikke kommunens låneramme.

Der er ikke hjemmel til at opkræve garantiprovision for de kommunale garantier.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.

PBM/BG

Bilag

Bilag Skema A - ansøgning Helhedsplan etape 2

Bilag Tartuhus, Projektforslag 20.02.2018 1

Punkt 90: Anlægsbevilling til fælles gårdanlæg i karré 41

01.11.00-G01-63-15

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 18. april 2016 at igangsætte forundersøgelser, og udarbejdelse af et projektforslag, til et fælles gårdanlæg i Karré 41, beliggende indenfor områdefornyelsen Nordre Fasanvejs Kvarteret. Landskabsarkitekterne Gaardrum.dk har i samarbejde med ejere og lejere i Karré 41 udarbejdet projektforslaget og kommunalbestyrelsen bedes nu træffe beslutning om byfornyelse af friarealet og meddele anlægsbevilling til anlæggets udførelse. Byfornyelsen sker med 50% finansiering fra staten. Gårdanlægget ønskes udført i 2019.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der træffes beslutning om at etablere fælles friarealer i Karré 41 afgrænset af Nordre Fasanvej 134-138 mod vest og Mariendalsvej 54-56 mod syd, der består af matriklerne 12gm, 12gn, 12go og 12gp, der tinglyses ejendommene, og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 4.750.000 kr. til dækning af refusionsberettigede udgifter samt refusion på 2.375.000 kr. i 2019, finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der træffes beslutning om at etablere fælles friarealer i Karré 41 afgrænset af Nordre Fasanvej 134-138 mod vest og Mariendalsvej 54-56 mod syd, der består af matriklerne 12gm, 12gn, 12go og 12gp, der tinglyses ejendommene, og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 4.750.000 kr. til dækning af refusionsberettigede udgifter samt refusion på 2.375.000 kr. i 2019, finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Sagsfremstilling

Hvert år kan borgere i Frederiksberg Kommune ansøge om etablering af et fælles gårdanlæg i deres karré som en del af kommunens byfornyelsesindsats. Således blev der i 2014 ansøgt om etablering af et fælles gårdanlæg ved Nordre Fasanvej 134-138 og Mariendalsvej 54-56, kaldet Karré 41. Da karréen er beliggende indenfor indsatsområdet Nordre Fasanvejs Kvarteret, og i øvrigt opfylder byfornyelseskriterierne (utidssvarende opholdsarealer, vanskelige adgangsforhold, utidssvarende affaldshåndtering og ulige fordelt opholdsarealer), besluttede kommunalbestyrelsen i 2016 at bevilge 450.000 kr. til udarbejdelse af et projektforslag.

Karré 41 består af matriklerne 12gm, 12gn, 12go og 12gp. Friarealet udgør 914 kvadratmeter. Området indeholder 50 boliger (3 andelsforeninger og 1 udlejningsejendom) og enkelte erhvervslejemål i stuetaen mod Nordre Fasanvej.

Karréen består af tre gårde, der afgrænses af skure og stakitter. To af gårdene er befæstede med asfalt, fliser og grus, mens den tredje er en grøn have. Gårdene belastes af støj fra Nordre Fasanvej gennem åbningen mellem to ejendomme, Nordre Fasanvej 136 og 138. Dertil er gårdene her uden reelle opholdsarealer, og afhentning af affald i gårdene ved Mariendalsvej 54-56 og Nordre Fasanvej 134 foregår via kælderens.

Samskabelse

Landskabsarkitekterne Gaardrum.dk blev hyret til at udarbejde projektforslaget i samarbejde med karréens ejere og lejere.

Processen blev skudt i gang ved et fælles gårdtræf i efteråret 2017, hvor der blev orienteret om byfornyelse af fælles friarealer. Under mødet blev der etableret en arbejdsgruppe bestående af en repræsentant fra hver opgang i karréens ejendomme. Arbejdsgruppen har deltaget i en workshop og to skitseringsmøder hos Gaardrum.dk. Skitseforslaget har været i fire ugers høring i opgangene, og bemærkninger derfra er indarbejdet i projektforslaget. Ejere og lejere har den 24. august 2018 fået det tilrettede projektforslag til høring i 6 uger. Høringssvar fremgår af notat vedlagt sagen.

Projektforslag

Ejendommene får adgang til den fælles gård via bagtrappe og fra åbningen mod Nordre Fasanvej mellem nr. 136 og 138. Der opsættes en støjreducerende træport i åbningen, der males Frederiksberggrøn og beplantes. Bag porten bliver der plads til cykelparkering. Der er sikret passage for afhentning af affaldscontainere. Disse er i den fælles gård samlet i 2 skure omgivet med pergola, der skal skærme for containere.

Beboerne har ønsket sig mest muligt grønt i det fælles gårdareal, hvorfor der blandt andet anlægges en stor græsplæne i hele gårdens længde. Eksisterende buske, træer og bunddække skaber sammen med ny beplantning en frodig have med mange små opholdspladser af forskellig art. En slynget sti forbinder disse opholdsarealer.

Ved facaderne mod beboelse etableres næropholdsarealer, hvor beboerne kan sætte deres præg på gården. Hvor det er muligt og hensigtsmæssigt spændes wirene op ad facaden til klatreplanter for at skabe yderligere frodighed i gården.

Projektforslaget er vedlagt.

Høring

I høringsperioden er der indkommet tre høringssvar. Høringssvarene og Gaardrum.dk's bemærkninger hertil fremgår af vedlagte høringsnotat. Ændringsforslag vil så vidt muligt blive indarbejdet i projektet, og som nævnt har beboerne selv deltaget i hele skitseringsprocessen og derved haft mulighed for at komme med tilkendegivelser under udarbejdelsesprocessen og den efterfølgende høring.

Den videre proces

Efter kommunalbestyrelsens beslutning fremsendes afgørelse om byfornyelse til orientering blandt ejere og lejere i karréen. Herefter udbydes anlæggelse af den fælles gård til 4-5 anlægsgartnere, jf. udbudsloven. Dog kan udbydelsen af projektet først iværksættes efter udløb af en klagefrist på 6 uger, hvor beslutning om fælles gårdanlæg vil kunne indbringes for Byfornyelsesnævnet. Frederiksberg Kommune er bygherre. Eventuelle ændringer i projektet efter licitationen godkendes af By- og Miljøområdet og beboergruppen.

Beboergruppen inddrages fortsat i anlæggelsesperioden. Ejere og lejere holdes generelt informeret under anlæggelsen. Ved aflevering af det færdige gårdanlæg etableres et gårdlaug bestående af karréens ejere og lejere. Gårdlaugets bestyrelse indkaldes til afleveringsforretning og får ved denne lejlighed overdraget ansvaret for gårdanlægget. Drift og vedligeholdelse af anlægget påhviler alene ejere og lejere af ejendommene og udgifter hertil håndteres af gårdlaugets bestyrelse og sker efter en fordelingsnøgle. Vedtægter for det fælles gårdanlæg tinglyses ejendommene i karréen. Frederiksberg Kommune er påtaleberettiget og mishold af gårdanlægget kan kommunen påtale og kræve genoprettet på ejere og lejerens regning.

Lovgrundlag

Ifølge byfornyelseslovens kapitel 6 om friarealer kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fælles friarealer for flere ejendomme.

Ejere, lejere og andelshavere kan i samarbejde med kommunen udarbejde et forslag. Efter udløb af en fastsat høringsfrist, kan kommunalbestyrelsen vedtage at gennemføre projektforslaget. Forinden skal ejere, andelshavere og lejere skriftligt orienteres om projektforslaget.

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at Gaardrum.dk har formået at samle ejere, lejere og andelshaveres ønsker og behov, som de er fremkommet ved fællesmøder, gårdudvalgsmøder og høringer. Forslaget er i overensstemmelse med Frederiksbergstrategiens vision om at styrke livskvaliteten for alle borgere og samtidig fremme miljø og klimatilpasning. Det forelagte projektforslag vurderes at give karréen en tidsvarende gård med velindrettede opholdsarealer, der kan udgøre et naturligt samlingspunkt for beboerne i karréen. Samtidig indebærer forslaget etablering af en varierende beplantning og to store regnvandsbede.

Økonomi

Byfornyelse finansieres 50/50 af kommunens anlægsramme og statens ramme til byfornyelse. By- og Miljøområdet har i 2017 reserveret ramme til anlæggelse af Karré 41. Såfremt der ikke træffes beslutning om at gennemføre et projekt, vil beløbet falde tilbage til statens samlede ramme, der så kan fordeles til kommunerne igen efter en fordelingsnøgle, der tilgodeser landdistrikterne.

Udgifterne er beregnet i henhold til bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og udgør 4.750.000 kr. inklusive tillæg til rydninger, terrænforskelle samt overslagsbeløb for forureninger, hvoraf staten yder refusion med 50 %. Statens andel kan holdes indenfor den udmeldte udgiftsramme, og kommunens andel holdes indenfor det på budgettet afsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K
JD/EBM.

Bilag

Beslutning om udarbejdelse af projektforslag

Høringsforslag Karré 41

Notat vedr. høringssvar

Bevillingsskema - Fælles gårdanlæg i karré 41

Punkt 91: Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019

82.07.00-G01-12-16

Resume

Med henblik på at sikre de kommunale bygninger en længere levetid og en rimelig vedligeholdelsesstand, har der igennem en årrække været afsat en særlig pulje til renovering og vedligeholdelsesarbejder af kommunale og selvejende institutionsbygninger.

I 2019 er der afsat 30 mio. kr. i puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme. Puljens formål er at kombinere vedligehold med energieffektiviseringer. I sagen indstilles det, at kommunalbestyrelsen afsætter bevilling og rådighedsbeløb til specificerede vedligeholdelsesprojekter for i alt 25,5 mio. kr.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb for i alt 25,5 mio. kr. i 2019 til de i sagen specificerede arbejder, finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme i 2019.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb for i alt 25,5 mio. kr. i 2019 til de i sagen specificerede arbejder, finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme i 2019

Sagsfremstilling

Der har i en længere periode været et ufinansieret vedligeholdelsesbehov på de kommunale bygninger på Frederiksberg. For at få et overblik over vedligeholdelsesbehovet – og for at få et grundlag for at kunne planlægge vedligeholdelsesarbejderne – har forvaltningen i samarbejde med det tidligere rådgivningsfirma Alecia A/S udarbejdet vedligeholdelsesrapporten ”Vedligeholdstilsyn 2013-2022”. Den seneste opdatering af rapporten fra 2017 viser, at der ved udgangen af 2019 vil være et vedligeholdelsesbehov frem mod 2026 på ca. 300 mio. kr. Behovet dækker Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje med undtagelse af rådhuset og beboelsesejendommene, samt de almene boliger med balanceleje.

Historisk set har der i en årrække været afsat en pulje til ekstraordinært vedligehold, for at forlænge levetiden på de kommunale bygninger og sikre, at bygningerne er i en rimelig vedligeholdelsesstand. Samtidig har der frem til og med 2016 været en pulje til energirenovering med formålet at foretage energirenoveringer gennem et ESCO-projekt. Fra 2017 blev puljen til energirenoveringer og puljen til ekstraordinært vedligehold slået sammen til én samlet pulje, hvor der i Budget 2017 var afsat 22,5 mio. kr., stigende til 25 mio. kr. i 2018 og 30 mio. kr. årligt i 2019 og frem.

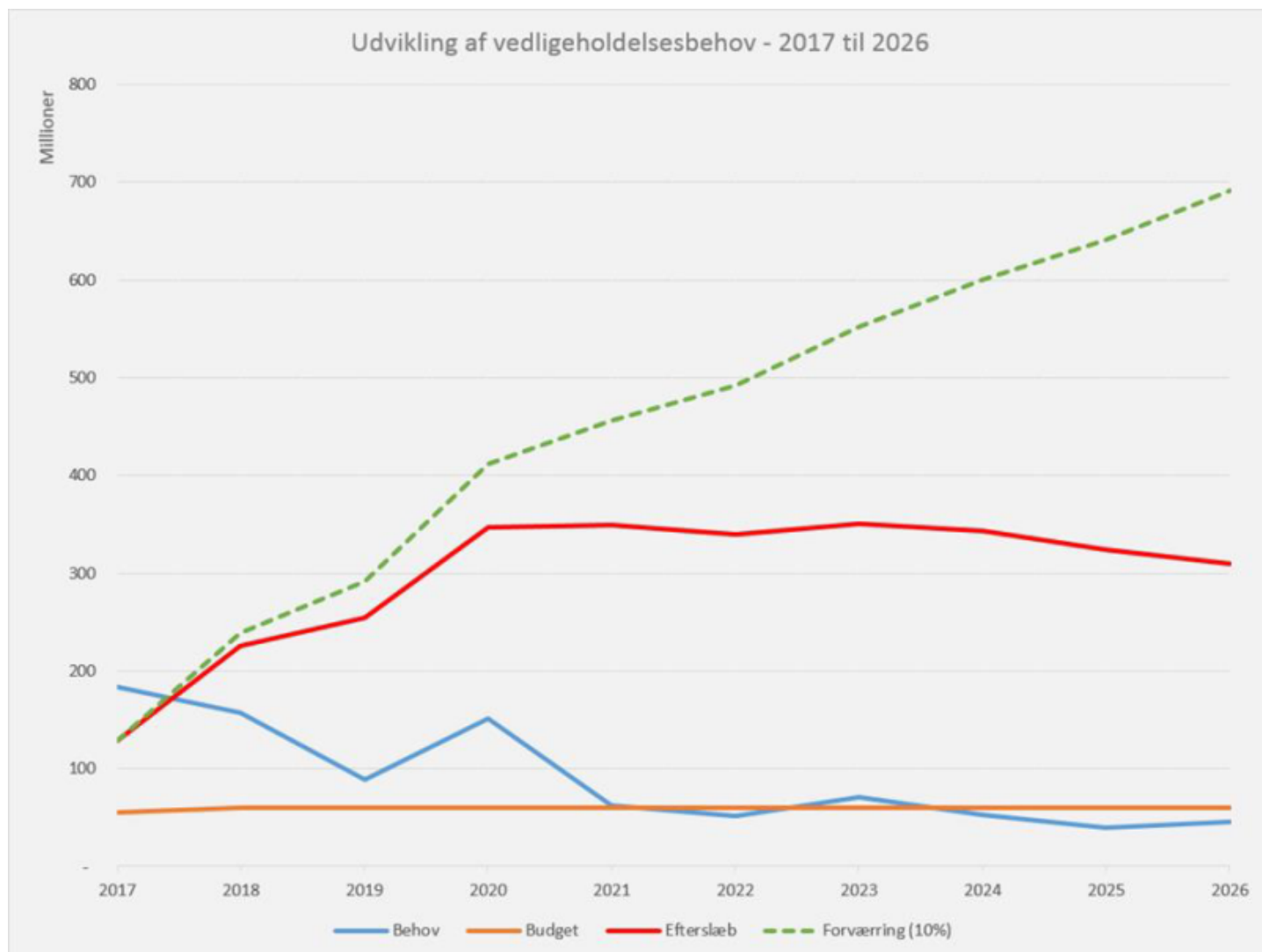
Til enhver ejendomsportefølje eksisterer der et vedligeholdelsesbehov som varetages af et givent budget.

Vedligeholdelsesbehovet afspejler den naturlige slitage af ejendommenes bygningsdele. Eksempelvis nedbrydes malingen på overfladebehandlede vinduer, typisk over 5-7 år og efter denne periode, vil der være behov for malerbehandling af vinduernes overflade. Såfremt dette arbejde ikke udføres, betegnes dette vedligeholdelsesbehov som et ufinansieret vedligeholdelsesbehov eller efterslæb.

Såfremt et givent efterslæb ikke afhjælpes, forværres bygningsdelens tilstand sig erfaringsmæssigt med omkring 10% per år, hvilket også forøger omkostningen til opretning af bygningsdelen. Der tillægges således en forværringsfaktor af det ufinansierede vedligeholdelsesbehov på 10%.

Nedenfor er en grafisk fremstilling af vedligeholdelsesbehov for ejendomsporteføljen i Frederiksberg Kommune. Af grafen skal forstås, at den orange og blå kurve illustrerer, at der i årene fra 2017 og frem til 2021, er et betydeligt vedligeholdelses efterslæb, men at såfremt det samlede budget på ca. 60 mio. fastholdes, her indeholdt midler fra den almindelige Facility management drift, samt puljen til energirenovering og vedligehold, vil der fra 2021 være balance mellem ejendomsporteføljens vedligeholdelsesbehov og budgettet.

Den røde og den grønne kurve illustrer udviklingen af efterslæb, under det nuværende budget. Såfremt det fulde vedligeholdelsesbehov fra 2017-2021 ikke finansieres, vil dette akkumuleres og yderligere forøge behovet for vedligeholdelse, således at det samlede efterslæb vil være stigende i hele perioden fra 2017 til 2026. Den røde kurve viser det akkumulerede efterslæb (det ufinansierede vedligeholdelsesbehov) uden forværring og den grønne kurve viser det akkumulerede efterslæb med en 10% forværringsfaktor.



For puljen til energirenovering og vedligehold er nedsat ”Styregruppe for vedligehold”, med repræsentanter fra By- og Miljøområdet, Børne- og Ungeområdet, Social-, og Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og Kultur- og Fritidsafdelingen. Udvælgelsen af projekterne til udførelse i denne pulje bliver af styregruppen for vedligehold, præsenteret og diskuteret, for derved at sikre en overensstemmelse med forventninger af de ejendomme som ønskes løftet med de afsatte midler.

Der er automatisk låneadgang for kommuner, når der investeres i energiforbedringer i eksisterende bygninger ud fra en række kriterier, jf. Bekendtgørelse om kommunernes låntagning mv. Det er ved budgetvedtagelsen forudsat, at 50% af de afsatte 30 mio. kr. for puljen skal investeres i energiforbedringer med låneadgang.

By- og Miljøområdet prioriterer puljens midler på tværs af ejendomsporteføljen og ikke ligeligt fordelt per ejendom. På denne måde kan sikre både en helhedsbetragtning og prioritering af midlerne for at imødekomme en mere tværgående tilgang til prioriteringen af vedligeholdelse, kombineret med energiforbedringer. De overordnede kriterier for udvælgelsen af vedligeholdelsesarbejderne er baseret på følgende:

- Halvdelen af arbejderne (energirenoveringer) skal være låneadgangsgivende
- Lovpligtige tiltag/risiko for personskaade - eksempelvis nye krav til sikkerhed i elevatorer eller fare for nedstyrtning af tagsten. I de tilfælde, hvor der vurderes at være en risiko for personskaade på en bygningsdel, sørger forvaltningen altid for at afværge disse med det samme, enten med en permanent løsning eller midlertidig løsning i tilfælde, hvor der ikke kan findes finansiering med det samme. Projekter, der prioriteres med dette udgangspunkt i puljen, er således arbejder som kun midlertidig er blevet løst.
- Stor risiko for følgeskader på tilstødende bygningsdele - I nogle tilfælde vil nedslidte bygningsdele, f.eks. huller i et tag, give vandskader på andre bygningsdele.
- Nedbringelse af akut/afhjælpende vedligeholdelse - Totaludskiftning af nogle bygningsdele, kan i mange tilfælde være afværgende for akut udkald af håndværkere. Dette i modsætning til partielle udskiftninger eller reparationer, hvor der ikke kan stilles garanti for nye skader.
- Helhedsrenoveringer hvor det er økonomisk muligt - Når der prioriteres, kan det være fordelagtigt at bruge midlerne mere kvalitativt, da man således kan opnå besparelser ved færre byggepladser, kombineret med færre gener for vores brugere ved på grund af færre gentagelse entrepriser på de samme bygninger. Yderligere giver denne tilgang også et bedre æstetisk udtryk for ejendommene, da flere af bygningsdelene i højere grad vil have samme vedligeholdelsesmæssige stand.

- Energirenoveringer laves primært i forbindelse med almindelige vedligeholdelse af klimaskærm og tekniske anlæg - Der er således ikke tilstrækkelige midler til alene at prioritere energioptimeringer af vores ejendomme.

På baggrund af ovenstående foreslås puljen i 2019 bevilget til specificerede projekter: 25,5 mio. kr. jf. nedenstående skema, inkl. projektledelse og rådgivning på i alt 4,6 mio. kr.

Til håndtering af puljen til energi og vedligeholdelse er der behov for både intern og ekstern projektledelse, styring og rådgivning.

Som det fremgår, indstilles ikke hele pulje for nuværende, da forvaltningen stadig er ved at kvalificere enkelte projekter som præsenteres i en indstilling i starten af 2019. Forvaltningen er bl.a. ved at kvalificere arbejder på Bakkehusmuseet og børneinstitutionen Fasangården.

Nedenfor er kort beskrevet de 34 vedligeholdelsesprojekter. Listen er opdelt efter forvaltningsområderne og ejendommenes funktion. Alle projekterne planlægges at blive gennemført i 2019.

Projekternes budgetpriser er baseret på erfaringspriser og overslagene, hvori der påregnes usikkerhed på op til 15 %.

Skoler, SFO'er og klubber (BUO)

Skolen ved Nordens Plads, Sofus Francks Vænge 28

**3,53
mio.
kr.**

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af ventilationsanlæg
- Isolering af tagkonstruktionen og udskiftning af varmekilder
- Eftergang og reparation af tagpaptag

Søndermarksskolen, Hoffmeyersvej 32

**2,85
mio.
kr.**

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af tag på villa
- Renovering kloak/brønd

Skolen ved Søerne, Niels Ebbesens Vej 10/Filippavej 2

**1,59
mio.
kr.**

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af hovedkomponenter i varmecentraler
- Udskiftning af ventilationsanlæg
- Isolering i tagrum og gennemgang tegltag

Skolen på Nylandsvej, Nylandsvej 23

**1,48
mio.
kr.**

Projektet vil indeholde:

- Genopretning og reparation af facade
- Gennemgang og malerbehandling af vinduer og døre
- Etablering af dræn og isolering af kælderydervæg
- Lukning af blomsterkummer

Ny Hollænder, SFO Krudthuset, Doktor Priemes Vej 3

**1,00
mio.
kr.**

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af ventilationsanlæg

Lindevangskolen, P.G. Ramms Allé 26

**0,47
mio.
kr.**

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af varmtvandsbeholder
- Udskiftning af tag på villa

Skolen ved Bülowssvej, Fuglevangsvej 5 Projektet vil indeholde: · Udskiftning af varmevekslere · Reparation af pudsskader på facade. · Malerbehandling og istandsættelse af vinduer og døre	0,35 mio. kr.
Nordstrand, koloni, Skærbygårdsvej 15, Nykøbing Sj. Projektet vil indeholde: · Udbedring af kloak	0,20 mio. kr.
Skolen på La Cours Vej, La Cours Vej 2 Projektet vil indeholde: · Udskiftning El-tavler	0,17 mio. kr.
Daginstitutioner (BUO)	
Regnbuen - Børneringens børnehus, Orla Lehmanns Vej 5 Projektet vil indeholde: · Udskiftning af eternittag · Etablering af mekanisk ventilation	1,05 mio. kr.
Falkonergården - Børneringens børnehus, Falkoner Allé 130 Projektet vil indeholde: · Udskiftning af tagrender og nedløb · Gennemgang og malerbehandling af vinduer og døre	0,35 mio. kr.
Frederiksberg Sogns Børnehus, Frederiksberg Bredegade 11 Projektet vil indeholde: · Udbedring af gesims og udskiftning af tagrender/nedløb	0,29 mio. kr.
Øvrige institutioner (SSA)	
Huset på Lindevej, Lindevej 13 Projektet vil indeholde: · Totalrenovering af udestue	1,00 mio. kr.
Idræt og kultur (KF)	
Frederiksberg Stadion - Tribune, Sønderjyllands Allé 6 Projektet vil indeholde: · Reparation af tribuné, samt udskiftning af sæder	1,50 mio. kr.

Frederiksberg Svømmehal, Helgesvej 29 Projektet vil indeholde: · Mindre tagreparation · Opretning af skade i murværk	0,35 mio. kr.
Metronomen, Godthåbsvej 33 Projektet vil indeholde: · Genopretning af indgangsparti	0,15 mio. kr.
Andre ejendomme (BMO) Kollegie - Svanholmsvej 15, Svanholmsvej 15 Projektet vil indeholde: · Energirenovering af og istandsættelse af vinduer	1,40 mio. kr.
Frederiksberg Ældrekirkegård, Frederiksberg Allé 63 Projektet vil indeholde: · Genopretning af støttemur	0,50 mio. kr.
Bloddonorerne, Rathsacksvej 6 Projektet vil indeholde: · Udskiftning af vinduer og døre	0,40 mio. kr.
Ishus ved Frederiksberg Ældrekirkegård, Frederiksberg Allé 69 Projektet vil indeholde: · Udskiftning af gulvkonstruktion	0,22 mio. kr.
Ejendomsuafhængige aktiviteter / andet Intern og ekstern rådgivning Projektet vil indeholde: · Intern og ekstern rådgivning; projektledelse og styring af projekter, samt uforudsete arbejder, som kræver ekstraordinær projektledelse og styring.	4,60 mio. kr.
Opgradering af elevatorer i kommunale ejendomme Projektet vil indeholde: · Mange af de kommunale elevatorer har et stort behov for vedligeholdelse, særligt i kommunens beboelsesejendomme. I samarbejdet med kommunens	1,00 mio. kr.

rammeaftalepartner, er identificeret arbejdere for i alt 10,5 mio. kr. Af disse, udvælges de mest nødvendige arbejdere til udførelse i 2019.

Andre energioptimeringsprojekter

1,00
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

· Generel energioptimering i forbindelse med div. vedligeholdelsesarbejder i 2019. Både i forbindelse med projekterne i indeværende pulje, men også projekter, der udføres i den almindelige drift af de kommunale ejendomme.

Udbud

Frederiksberg Kommune indgik i januar 2018 rammeaftaler for fagentrepriser med en række eksterne entreprenører. Disse rammeaftaler benyttes ved udførelse af de valgte projekter, hvor disse kan udføres i fag- eller hovedentreprise.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der med disse arbejder opnås et nødvendigt løft i enkelte bygningers vedligeholdsstand, samt opnås lånegivende energieffektiviseringer.

Økonomi

Der er i budget 2019 afsat 30 mio. kr. til pulje til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019. Der indstilles, at det afsatte rådighedsbeløb på puljen til energirenovering og vedligehold på 25,5 mio. kr. anlægsbevilges til de overfor beskrevne projekter. I det forvaltningen ønsker at igangsætte mange af projekterne hurtigt, indstilles de af projekterne som allerede for nuværende er kvalificeret og i starten af 2019 vil der yderligere præsenteres en indstilling for den resterende pulje.

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

I forbindelse med videre kvalificering af projekterne og udbud af samme, forventes der således en afvigelse fra de præsenterede budgetpriser. Ved sådanne afvigelser, revideres enten omfang eller kvalitet, hvor det muligt og kan forsvares.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
PB/SVS

Punkt 92: Lukket

82.06.00-P20-25-16

Punkt 93: Lukket

88.12.00-G01-12-18

Punkt 94: Lukket

82.06.00-P20-25-16