

REFERAT Socialudvalget_2018-21 d. 04-06-2018

Mødedato Mandag d. 04. juni 2018 kl. 19:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Frivillig Fredag Praktik 2018.....	4
Opfølgning på strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme.....	6
Ældre- og Værdighedspolitik 2019-2022.....	14

Punkt 75: Meddelelser

00.22.00-P35-70-18

Punkt 76: Frivillig Fredag Praktik 2018

00.01.00-538-18

Resume

Frivilligrådets henvendelse vedrørende deltagelse i Frivillig Fredag forelægges til orientering sammen med indstilling vedrørende deltagelse.

Beslutning

Socialudvalget

1. tog henvendelsen fra Frivilligrådet til efterretning, og
2. godkendte, at formanden for Socialudvalget inviterer Kommunalbestyrelsen til at deltage i Frivillig Fredag Praktik.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at

1. henvendelsen fra Frivilligrådet tages til efterretning, og
2. det godkendes, at formanden for Socialudvalget inviterer Kommunalbestyrelsen til at deltage i Frivillig Fredag Praktik.

Sagsfremstilling

Frivillig Fredag Praktik 2018

Den nationale frivillighedsdag, Frivillig Fredag, blev etableret i forbindelse med det europæiske år for frivilligt arbejde i 2011. I Danmark er det Frivilligrådet, der står for planlægningen og koordineringen af dagen. Frivilligrådet er nedsat af Børne- og Socialministeriet.

Et af hovedformålene med Frivillig Fredag er at synliggøre den mangfoldige frivillige verden. Derfor opfordres alle med interesse for frivillighed – foreninger, kommuner, frivilligcentre, frivilligråd, virksomheder, skoler, plejecentre, boligområder og mange flere – til at byde ind med aktiviteter, der kan synliggøre, fejre og udvikle frivillige og frivilligt arbejde.

Temaet for Frivillig Fredag i 2018 er *Her er vi seje sammen*. Temaet inviterer til at vise frivilligheden frem og alt det, der gør netop Frederiksberg Kommunes foreninger og organisationer, grupper og institutioner til noget helt specielt. Frivilligt arbejde giver mulighed for at lære nye mennesker at kende - når mennesker går sammen, kan de mere, end hver for sig, og det frivillige engagement giver grundlag for nye aktiviteter og initiativer lokalt.

Frivilligrådet har udviklet flere forskellige aktivitetskoncepter til Frivilligugen. Kommunalpolitikere fra Frederiksberg har tidligere deltaget i "Kommunalpolitikere i praktik". Forløbet indebærer, at foreningerne tilbyder kommunalpolitikere et kort "praktikophold" for at skabe et bedre kendskab til foreningernes arbejde.

De seneste års praktik på Frederiksberg er forløbet med succes, hvor praktikken gav forståelse for foreningernes vilkår. Det foreslås, at Kommunalbestyrelsen også inviteres til at deltage i Frivillig Fredag Praktik i år. I så fald vil socialudvalgsformanden udsende invitationer til Kommunalbestyrelsens medlemmer, hvorefter Kommunalbestyrelsens medlemmer kan tilkendegive særlige interesseområder. Forvaltningen vil derefter søge at matche kommunalpolitikere og relevante foreninger ud fra interesseområde. Praktikken vil blive afviklet i ugen op til fredag den. 28. september 2018 eller på selve dagen, såfremt kommunalbestyrelsen vælger at deltage.

Forvaltningen skal i denne forbindelse gøre opmærksom, at Frederiksbergs Frivillighedspris i år bliver uddelt torsdag d. 27. september i Frivillig Fredag-ugen. Frivillighedsprisen skal blandt andet bidrage til øget fokus på frivilligheden i denne uge. Frivillighedsprisen tildeles en enkeltperson og en frivillig forening eller organisation, der har gjort en særlig indsats for det frivillige arbejde på Frederiksberg. Det planlægges, at prisen i år at blive uddelt på Magneten - Center For Social Virksomhed. Det er Socialudvalget, der på baggrund af de indstillede kandidater beslutter, hvem der skal have Frederiksberg Frivillighedspris, og sagen forventes forelagt udvalget den 20. august 2018. Kommunalbestyrelsen vil blive inviteret til at deltage i prisoverrækkelsen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget den 4. juni 2018.

Bilag

Bilag 1 - Frivillig Fredag 2018

Punkt 77: Opfølgning på strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme

82.02.00-G10-1-17

Resume

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

Beslutning

Udsat efter drøftelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Magistraten,

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

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

Sagsfremstilling

Baggrund

I Budgetaftalen for 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen følgende:

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

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

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

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

- at der på baggrund af markedsdialogen forelægges en ny sag for Magistraten inden sommer.
- at der i sagen endvidere skal belyses, hvordan udfordringerne i de kommunale boligejendomme kan håndteres, hvis ejendommene fastholdes i kommunalt regi, herunder de vedligeholdelsesmæssige og øvrige øko-nomiske konsekvenser samt mulighederne for udvikling af den kommunale anvisning. Desuden vurderes etablering af andelsboligforeninger og belysning af huslejudviklingen."

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

Fakta om kommunens beboelsesejendomme

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

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

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

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

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

Målsætninger for salget

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

Anvisning

De kommunale boliger bruges til anvisning – boligerne må derfor ikke være for dyre
Mål: at fastholde samme mængde brugbare (størrelse/pris) boliger til anvisning

Social bæredygtighed på tværs af kommunen

Der er en tendens til at de boliger, der anvendes til ”social” anvisning, er ”klumpet” sammen geografisk
Mål: at skabe en større spredning af de anvisningsboliger, der anvendes til social anvisning

Sikkerhed for de nuværende beboere

De nuværende beboere har generelt set boliger med meget lave huslejer og en lav vedligeholdelsesstandard
Mål: at borgere, der bor i ejendommene for nuværende, ikke oplever huslejestigninger eller andre ændringer i vilkår som ligger udover de forhold der gælder for sammenlignelige projekter i den almene sektor.

Håndtering af vedligeholdelsesefterslæbet

Der er et stort – og ikke budgetlagt – vedligeholdelsesefterslæb på beboelsesejendommene
Mål: at vedligeholdelsesefterslæbet håndteres indenfor en snæver årrække uden at belaste det kommunale budget

Forventet salgsindtægt

Ejendommene udgør en værdi, men flere af ejendommene er i dårlig stand, og det vil være omkostningsfyldt at sælge
Mål: at den samlede løsning er økonomisk bæredygtig, dvs. at indtægter fra salg kan finansiere alle udgifter ved salg, ombygning og vedligehold uanset ejerkonstruktion

Kommunal kerneopgave

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

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

Belysning af huslejeudvikling ved et salg

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

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

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

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

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

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

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

Vedligeholdelsesudgifter knyttet til beboelsesejendommene

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

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

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

Vurdering af etablering af andelsforening ved et salg

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

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

Proces for salget

I februar blev følgende faseinddelte salgsproces godkendt:

1. Markedsdialog

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

2. Mæglervurdering

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

3. Salg af ejendommene

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

4. Vurdering af indkomne bud

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

Konklusioner fra markedsdialogen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opsummerende om henholdsvis kommunalt, alment og privat eje af beboelsesejendommene

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

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

Revurdering af strategi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til den videre proces

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

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

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

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

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

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

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

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

By- og Miljøområdet vurdering

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten, Socialudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget
ISH/MS

Bilag

Bilag 2 - Vedligeholdelsesbehov for kommunale beboelsesejendomme

Punkt 78: Ældre- og Værdighedspolitik 2019-2022

27.00.00-P22-2-18

Resume

Frederiksberg Kommune skal inden udgangen af 2018 beslutte en ny Ældre- og Værdighedspolitik. Ældre- og Omsorgsudvalget har den 28. maj 2018 godkendt Ældre- og Værdighedspolitikken med henblik på høring i relevante fagudvalg og råd.

Beslutning

Socialudvalget drøftede udkast til Ældre- og Værdighedspolitik 2019-2022.

Anja Camilla Jensen ønskede følgende tilføjelse i afsnittet omkring hjælpemidler og velfærdsteknologi: Samtidig er vi bevidste om, at borgeres behov er forskellige og at teknologien ikke må forhindre eller forringe den menneskelige kontakt.

Indstilling

Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller, at

- udkast til Ældre- og Værdighedspolitik 2019-2022 drøftes i Socialudvalget, Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget samt By- og Miljøudvalget med henblik på fremsendelse af eventuelle høringssvar til behandling i Ældre- og Omsorgsudvalget den 13. august 2018.

Sagsfremstilling

Ældre- og Omsorgsudvalget besluttede den 28. maj 2018 at sende udkast til Ældre- og Værdighedspolitik 2019-2022 i høring i Socialudvalget, Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget og By- og Miljøudvalget samt i Ældrerådet, Udsatterådet, Handicaprådet og Integrationsrådet. Efter høring fremlægges politikudkastet den 13. august 2018 til behandling i Ældre- og Omsorgsudvalget.

I finansloven for 2016 blev det besluttet, at alle kommuner skal vedtage en Værdighedspolitik på ældreområdet. Det daværende Sundheds- og Omsorgsudvalg besluttede, at Værdighedspolitikken skulle udarbejdes med afsæt i kommunens ældrepolitik 'Ældre kan og vil selv' samt at den nye kommunalbestyrelse i 2018 skulle vedtage en samlet Ældre- og Værdighedspolitik for den næste valgperiode. (SOU 29. februar 2016 pkt. 16). På den baggrund blev Ældrepolitikken fra 2013 forlænget, så den er gældende til 2018. (SOU 12. juni 2017 pkt. 50).

Fra national side er der krav om, at Ældre- og Værdighedspolitikken beskriver, hvordan kommunens ældrepleje kan understøtte følgende i forhold til plejen og omsorgen for den enkelte ældre: livskvalitet, selvbestemmelse, kvalitet, tværfaglighed og sammenhæng i plejen, mad og ernæring samt en værdig død. Temaerne er i 2018 udvidet til også at skulle dække forholdet til de pårørende.

En erfaringsopsamling med inddragelse af Ældrerådet samt centralt placerede ledere og medarbejdere viste, at den nuværende Ældre- og Værdighedspolitik generelt er relevant og anvendelig, og at der ikke er behov for større ændringer. (Ældre- og Omsorgsudvalget 19. februar 2018, pkt. nr. 23).

I forbindelse med udarbejdelse af den nye politik har Forvaltningen gennemført følgende aktiviteter: Møde med Ældrerådet, møde med Bruger- og Pårørenderåd på plejecentre samt deltaget på møde med foreninger, der modtager støtte iht. §79. Derudover er der afviklet en workshop med særligt fokus på de pårørende. I workshoppen deltog bl.a. Ældreråd, Bruger- og Pårørenderåd samt en række foreninger.

På baggrund af de indkomne input er der udarbejdet udkast til en samlet Ældre- og Værdighedspolitik med følgende fire temaer og værdisæt:

- Frederiksberg Kommune består af aktive medborgere
 - o Ældre borgere på Frederiksberg styrker byens sociale sammenhængskraft på tværs af generationer og sociale forskelle
 - o En socialt bæredygtig by styrker den enkelte ældre borger
 - o Tilknytning til arbejdsmarkedet længst muligt

- · Aktiv og selvhjælpen længst muligt
- o Ældre vil selv. Det giver livskvalitet og øget frihed at klare sig selv
- o Ældre har et medansvar for egen sundhed
- o Ældre er en mangfoldig gruppe og skal behandles individuel
- · Tryghed - hjælp når behovet opstår
- o Det hele liv. Hjælp efter behov giver tryghed og livskvalitet
- o Et værdigt ældreliv i respekt for borgerens ønsker og selvbestemmelse
- o Kvalitet, tværfaglighed og sammenhæng i plejen
- o Teknologi giver muligheder og skal udnyttes, når det giver fleksibilitet og tryghed for borgeren
- · Civilsamfund og pårørende
- o Byen og fællesskabet er for alle
- o Ældre borgeres engagement i frivilligt arbejde er værdifuldt for alle
- o Pårørende er en vigtig men også sårbar ressource

Procesplan

Fase	Proces for politik
Høring	- Høring af udkast til politik i Ældrerådet, Udsatterådet, Handicaprådet og Integrationsrådet
Juni 2018	- Høring af udkast til politik i Socialudvalget, Arbejdsmarkedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget samt By- og Miljøudvalget
Vedtagelse af ny politik	Forelæggelse af høringssvar og revideret ny Ældre-og Værdighedspolitik for:
August 2018	- Ældre- og Omsorgsudvalget den 13. august 2018 - Magistraten den 20. august 2018 - Kommunalbestyrelsen den 27. august 2018

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget den 4. juni 2018
 Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget den 4. juni 2018
 Kultur- og Fritidsudvalget den 4. juni 2018
 Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 4. juni 2018
 By- og Miljøudvalget den 4. juni 2018
 Ældre- og Omsorgsudvalget den 13. august 2018
 Magistraten den 20. august 2018
 Kommunalbestyrelsen den 27. august 2018

Historik

Ældre- og Omsorgsudvalget den 28. maj 2018, pkt. 50:

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. godkendte Ældre- og Værdighedspolitikken som grundlag for høring,

2. sendte Ældre- og Værdighedspolitikken i høring i Socialudvalget, Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget samt By- og Miljøudvalget, samt
3. sendte Ældre- og Værdighedspolitikken i høring i Ældrerådet, Udsatterådet, Handicaprådet og Integrationsrådet.

Bilag

Bilag 1 Frederiksberg Kommunes Ældre- og Værdighedspolitik 2019-2022