

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 10-08-2020

Mødedato Mandag d. 10. august 2020 kl. 20:38

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2020.....	4
Områdeudvikling Finsensvej Vest oprettes som områdefornyelse.....	6
Status på beboelsesejendommen Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3.....	8
Orientering om Søndermarken.....	11

Punkt 57: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

a. Indvielse af gårdanlæg i Karré 41

Etablering af gårdanlæg i Karré 41, beliggende Nordre Fasanvej 134-138/Mariendalsvej 54-56, vil efter planen være færdiggjort i dag mandag den 10. august 2020. For at markere færdiggørelsen af anlægget bliver der på torsdag den 13. august 2020 kl. 14-17 afholdt et mindre arrangement for beboerne i karréen med deltagelse af formand for bolig- og ejendomsudvalget, der kl. 15.00 vil forestå indvielsen af det nye fælles gårdanlæg.

Punkt 58: Orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2020

82.06.00-P20-61-15

Resume

Der er i 2020 et rådighedsbeløb på 2,5 mio. kr. til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i den kommunale ejendomsportefølje. I denne sag gives en status på anvendelsen af de resterende afsatte midler samt på Frederiksberg Kommunes arbejde med at forebygge og håndtere skimmelsvamp i de kommunale ejendomme. Endvidere anvises finansieringskilder ud over det i budgettet resterende rådighedsbeløb til håndtering af de opgjorte skimmelfund i 2020.

Beslutning

Bolig- og ejendomsudvalget indstiller,

1. at orientering om anvendelse af midler til håndtering og forebyggelse af skimmelsvamp fra skimmelpuljen tages til efterretning og
2. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 2,72 mio. kr. til skimmelpuljen i 2020 finansieret af tilsvarende mindredgifter på puljen til imødekomme af AT-påbud.

Udvalget anmode om en redegørelse for, hvordan skimmelsvampsager håndteres.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at orientering om anvendelse af midler til håndtering og forebyggelse af skimmelsvamp fra skimmelpuljen tages til efterretning, og
2. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 2,72 mio. kr. til skimmelpuljen i 2020 finansieret af tilsvarende mindredgifter på puljen til imødekomme af AT-påbud.

Sagsfremstilling

I budgetforliget for 2010 blev der afsat en særlig pulje på 5 mio. kr. årligt til udbedring af skimmelsvampskader i kommunale bygninger, idet Frederiksberg Kommune på daværende tidspunkt oplevede behov for øget ressourceforbrug til formålet. I forlængelse af budgetforliget vedtog kommunalbestyrelsen den 7. december 2009 en strategi for håndtering af skimmelsvamp i kommunens ejendomme og institutioner, som sikrede, at de nødvendige foranstaltninger kunne iværksættes hurtigt efter fund af skimmelsvamp. Skimmelpuljen anlægsbevilles ved den årlige budgetvedtagelse, så by-, kultur- og miljøområdet kan igangsætte nødvendige tiltag til bekæmpelse af skimmelsvamp i løbet af året uden at skulle afvente politisk godkendelse af hvert enkelt projekt.

Puljens budget er blevet gradvist reduceret, siden oprettelsen i 2010, idet udgifter til afhjælpning af skimmelsvamp i en periode var mindre end oprindeligt forventet. I budget 2020 blev der afsat 3 mio. kr., hvoraf puljen blev reduceret med 0,5 mio. kr. i forbindelse med anlægsoverførselssagen pga. merudgifter i 2019 til skimmelbekæmpelse i den kommunale ejendomsportefølje. Ved begyndelsen af 2020 udgjorde de udisponerede midler i puljen til skimmelsanering i kommunale bygninger således 2,51 mio. kr.

De afsatte midler anvendes til både skadesudbedrende tiltag og til løbende forebyggende indsats. Det forebyggende arbejde består dels af vejledning af brugerne af de kommunale bygninger og dels af indsatser for indeklimamæssig god reetablering. Kommunens vejledende arbejde bygger hovedsagelig på at instruere brugerne og aktiviteterne i hensigtsmæssig adfærd, der understøtter et godt indeklima og forebygger skimmelsvamp. Ved reetablering søges altid løsninger, der så vidt muligt kan forhindre, at skimmelforekomster opstår på ny. Dette sker blandt andet ved brug af ikke-organiske materialer samt ved diffusionsåbne overfladebehandlinger i eksempelvis kældre.

Status i 2020

By-, kultur- og miljøområdet konstaterer, at pulje til skimmelbekæmpelse ikke kan finansiere de igangværende og forventelige nye sager i den resterende del af 2020 i tilstrækkelig grad. Af den seneste opgørelse beløber det samlede forventede forbrug til håndtering af skimmel i 2020 sig til 5,23 mio. kr.

En opgørelse over de berørte aktiviteter, adresser og forekomsternes økonomiske omfang kan ses af vedlagte bilag. Opgørelsen viser, at der samlet set er udført og udføres skimmelhåndtering på 18 ejendomme. Ti af de skimmelpåvirkede ejendomme anvendes til beboelse, mens der er fundet skimmel i fem ejendomme, der anvendes til daginstitution eller til skolerelaterede aktiviteter. Herudover forventes en skimmelsag på Magnetten - Center For Social Virksomhed alene at beløbe sig til ca. 1,5 mio. kr. Der er tale om en sag, hvor en utæt stikledning, forud for vandmåleren, har opfugtet en række specielle lydvægge og lydgulve i kælderen ubemærket over længere tid.

Det bemærkes, at det ofte er vanskeligt at estimere udgifter til udbedring af skimmelsvampsager, da omfanget af en given forekomst ikke kan forudsiges præcist, inden udbedringen er påbegyndt. Derfor vil estimaterne ofte være usikre, indtil de fysiske indgreb er iværksatte.

Af nedenstående skema fremgår det samlede forventede finansieringsbehov til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2020. Udtrækket er opgjort pr. 11. juni 2020 og udgør således et fagligt skøn over årets forventelige forbrug med de usikkerheder, som fortsat optræder i de pågående sager.

Tabel 1: Oversigt over det forventede finansieringsbehov for Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp 2020

Pulje 2020	2,51 mio. kr.
Foreløbigt forbrug i 2020	1,68 mio. kr.
Estimeret restbehov for 2020	3,55 mio. kr.
Omplacering af rådighedsbeløb fra AT-puljen	2,72 mio. kr.

Omkostninger til hver enkelt skimmelsag afhænger af den pågældende forekomsts omfang, men varierer generelt fra mellem 10.000 kr. til op til 1,5 mio. kr.

By-, kultur- og miljøområdet vurderer

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at der er behov for en omplacering af midler fra puljen til AT-påbud til puljen for bekæmpelse af skimmel for at kunne håndtere de nuværende og ny skimmelsager i 2020. Når der i 2020 er et mindreforbrug af midlerne i puljen til AT-påbud, skyldes det at kommunen kun har modtaget meget få påbud i indeværende år.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at hurtig udbedring af skimmelforekomster - foruden at minimere borgernes og medarbejdernes helbredsmæssige gener - har en gavnlig totaløkonomisk effekt, idet eventuelle afledte følgeomkostninger ved skimmelsvamp reduceres.

Økonomi

Der afsatte rådighedsbeløb i Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp 2020 er på 2,51 mio. kr. Udgiften til skimmelsanering forventes i 2020 at være på ca. 5,23 mio. kr., og der søges således om yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 2,72 mio.kr. finansieret af tilsvarende mindreudgifter i puljen til imødekommelse af AT-påbud.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen

Punkt 59: Områdeudvikling Finsensvej Vest oprettes som områdefornyelse

01.00.05-P00-13-19

Resume

Nærværende sag forelægges med henblik på, at udvalgene skal tage stilling til, om Områdeudvikling Finsensvej Vest skal oprettes som et områdefornyelsesprojekt hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af de i sagen præsenterede fordele herved.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at Områdeudviklingen Finsensvej Vest oprettes som områdefornyelsesprojekt med lovhjemmel i Byfornyelsesloven,
2. at bilag til program med budget og tidsplan for Områdeudvikling Finsensvej Vest godkendes.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller til by- og miljøudvalget, bolig- og ejendomsudvalget og socialudvalget

1. at Områdeudviklingen Finsensvej Vest oprettes som områdefornyelsesprojekt med lovhjemmel i Byfornyelsesloven,
2. at bilag til program med budget og tidsplan for Områdeudvikling Finsensvej Vest godkendes.

By-, kultur- og miljøområdet indstiller til sundheds- og forebyggelsesudvalget,

3. at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

By- og miljøudvalget, bolig- og ejendomsudvalget, socialudvalget og sundheds- og forebyggelsesudvalget har den 3. juni 2019 besluttet at igangsætte Områdeudvikling af Finsensvej Vest. Områdeudviklingen er påbegyndt de seneste år, og de første indsatser er igangsat. Selvom områdeudviklingen ikke modtager statslige midler, har det vist sig at være en fordel at oprette områdeudviklingen som en områdefornyelse hos Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen. Ved at oprette Områdeudvikling Finsensvej Vest som en områdefornyelse kan Byfornyelsesloven benyttes. Byfornyelsesloven giver lovhjemmel til at gennemføre indsatser på privat grund. Ydermere giver Byfornyelsesloven låneadgang, hvilket kan være nyttigt eksempelvis i forbindelse med udvikling af de kommunale beboelsesejendomme ved Christian Paulsens Vej.

For at oprette Områdeudvikling Finsensvej Vest som en områdefornyelse kræves det, at programmet, der er godkendt i fagudvalgene den 3. juni 2019, udbygges med en tidsplan og budget. Programmet, inkl. bilag med budget og tidsplan, er vedlagt som bilag. Med budgettet og tidsplanen overholder programmet i en helhed Byfornyelseslovens krav til et byfornyelsesprogram, og Frederiksberg Kommune kan udvikle Områdeudvikling Finsensvej Vest som et områdefornyelsesprojekt inden for Byfornyelseslovens rammer. Det er også et krav, at kommunalbestyrelsen godkender byfornyelsesprogrammet.

Områdeudviklingen Finsensvej Vest er en femårig indsats. Formålet med områdeudviklingen er at koordinere og sammentænke igangværende og nye indsatser i en helhedsorienteret indsats. Områdeudviklingen skal give et samlet løft af kvarteret og skabe en sammenhængende attraktiv bydel i Frederiksberg, hvor Frederiksbergs særlige identitet og byliv styrkes. Programmet for områdeudviklingen er udarbejdet på baggrund af inddragelse af lokale aktører, brugere og borgere. Programmet beskriver området ved Finsensvej Vest og peger på seks temaer, der er områdeudviklingens overordnede målsætninger. De seks temaer er:

- Stærke fortællinger med en målsætning om at tydeliggøre kvarterets kvaliteter og udflugtsmål.
- Kvalitet i gade- og byrum med en målsætning om at løfte kvaliteten udvalgte steder i kvarteret.
- Fællesskaber og grønne netværk med en målsætning om at styrke fællesskaber, der spiller sammen med klimaløsninger og understøtter miljømæssig og social bæredygtighed.
- Synligt liv og aktivitet med målsætning om at skabe gode rammer for liv og aktivitet i byens rum.
- Plads til unge med en målsætning om at skabe plads til unge i samarbejde med de unge.
- En tryk bydel med en målsætning om, at kvarteret opleves trygt.

Temaerne danner rammen for fem udpegede indsatser. Indsatserne er udpeget på baggrund af indledende analyser og inddragelse af borgerne. De fem indsatser er:

- Kvarteret ved Christian Paulsens Vej (tidligere angivet som Finsens Have): Fokus på såvel et samlet løft af boligområdet som en udvikling af de kommunale beboelsesejendomme med henblik på at skabe et velfungerende boligområde, hvor en understøttelse af kommunens eksisterende tryghedsskabende og boligsociale indsatser indgår som et centralt element. Der er igangsat en dialogproces med beboere og aktører i kvarteret. Dialogprocessen er opstarten på et samarbejde om at udvikle kvarteret ved Christian Paulsens Vej med fokus på udearealer samt sociale- og kulturelle aktiviteter.
- Lindevangsparken: Fokus på øget aktivitet samt at styrke vinterbrug og sammenhæng med Finsensvej. Lindevangsparken udvikles som en del af sundhedsfremmende aktiviteter, der har et ophæng i Sund By Netværk og Europæiske WHO Healthy Cities Network, hvor et internationalt værktøj til kortlægning og inddragelse afprøves til at fremme udviklingen af kvaliteten i byrum.
- KU.BE og Solbjerg Have: Fokus på øget sammenhæng mellem KU.BE og Solbjerg Have, forbindelser samt øget aktivitet.
- Finsensvej: Fokus på grønne lommer, små opholdsrum og styrkelse af forbindelsen til Grøndalsparken.
- Området ved Frederiksberg Idrætspark: Fokus på at skabe større åbenhed, sammenhæng samt en bevægelsesakse langs Sønderjyllands Allé.

Områdeudviklingen Finsensvej Vest løber i perioden 2020 til og med 2024. Områdeudviklingen gennemgår i den femårige periode overordnet set tre faser. Først udvikling af indsatser, dernæst implementering og anlæg og afslutningsvis forankring og evaluering.

Ved udvikling af indsatser skabes fundamentet for områdeudviklingen med inddragelse af lokale aktører og beboere, så indsatserne imødekommer lokale behov. I den næste fase, implementering og anlæg, konkretiseres indsatserne i samarbejde med relevante aktører, hvorefter de udføres som enten anlæg eller aktiviteter. I den sidste fase, forankring og evaluering, arbejdes med at forankre indsatserne, så de har en blivende effekt efter områdeudviklingen er afsluttet. Som det fremgår af tidsplanen i vedlagte bilag 2, vil de fleste indsatser være i spil i store dele af områdeudviklingens forløb. De første prioriterede indsatser er kvarteret ved Christian Paulsens Vej og Lindevangsparken. Områdeudviklingens projektledelse, koordinering, fundraising, kommunikation, facilitering og inddragelse løber igennem hele perioden, men vil variere i omfang sideløbende med indsatsernes omfang.

By-, kultur- og miljøområdet vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at det er vigtigt at oprette Områdeudvikling Finsensvej Vest som en områdefornyelse hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Derved kan Frederiksberg Kommune gøre brug af Byfornyelsesloven, der er en nyttig lovhjemmel til byudviklingsprojekter. Eksempelvis giver Byfornyelsesloven hjemmel til at udvikle projekter på privat grund. Ydermere har Frederiksberg Kommune låneadgang, hvilket kan blive en fordel i udviklingen af indsatser ved de kommunale beboelsesejendomme ved Christian Paulsens Vej.

Økonomi

Områdeudviklingen finansieres af byfornyelsesrammen i perioden 2020-2024 med 1 mio. kr. i 2020 stigende til 7 mio. kr. i 2024. Der er i alt afsat 21,1 mio. kr. i hele perioden. Det fremgår af vedlagte budget, hvordan beløbet fordeles på områdeudviklingens seks temaer med tilhørende indsatser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, bolig- og ejendomsudvalget, socialudvalget, sundhed- og forebyggelsesudvalget, m, k

Bilag

Områdeudvikling_Program_2019

Bilag til program, budget og tidsplan

Punkt 60: Status på beboelsesejendommen Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3

82.07.00-G01-23-20

Resume

Søndag den 5. juli 2020 skete der en skade i en lejlighed i den kommunale beboelsesejendom Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3. Skaden bestod i et nedfaldent pudsloft. I sagen redegøres for forholdene i den pågældende ejendom og sammenhængen til ejendommens vedligeholdelsesstand. Desuden gives en status på gennemført kortlægning af vedligeholdelsesbehovet i kommunens samlede beboelsesejendommeportefølje, by-, kultur- og miljøområdet pågående proces for prioritering heraf samt forvaltningens vurdering af behovet for at imødekomme ejendommens trang til vedligehold. Sagen fremlægges til udvalgets orientering.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget drøftede sagen og vedtog,

1. at orientering om vedligeholdelsesstanden i beboelsesejendommen på Bülowvej 38/ Fuglevangsvej 3 og den opstående loftsskade tages til efterretning,
2. at status for den gennemførte kortlægning af vedligeholdelsesbehovet på kommunens 15 beboelsesejendomme samt den igangværende prioriteringsproces med inddragelse af beboerrepræsentanter tages til efterretning,
3. at finansiering af udskiftning af tag og vinduer på Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3 prioriteres, og at gennemføres rådgiverudbud med henblik på hurtigst muligt igangsættelse af tagudskiftningen og
4. at vedligeholdelsesbehovet for de kommunale beboelsesejendomme indgår i forhandlinger om Budget 2021.

Udvalget lægger til grund, at udskiftning af tag og vinduer fremmes mest muligt i indeværende år, og der fremlægges en tidsplan for anlægsprojektet på udvalgets kommende møde.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at orientering om vedligeholdelsesstanden i beboelsesejendommen Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3 og den opstående loftsskade tages til efterretning,
2. at status på den gennemførte kortlægning af vedligeholdelsesbehovet i kommunens 15 beboelsesejendomme, samt den igangværende prioriteringsproces med inddragelse af beboerrepræsentanter, tages til efterretning,
3. at finansiering af udskiftning af tag og vinduer på Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3 prioriteres, og at der gennemføres rådgiverudbud med henblik på hurtigst muligt igangsættelse af tagudskiftningen, og
4. at vedligeholdelsesbehovet for de kommunale beboelsesejendomme indgår i forhandlinger om Budget 21.

Sagsfremstilling

Den kommunale beboelsesejendom Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3

Den kommunale beboelsesejendom Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3 er placeret på hjørnet af Bülowvej og Fuglevangsvej. Ejendommen er opført i 1885 og består af to bygninger. Den ene bygning er opført som en hjørnebygning med facader mod begge veje. Den anden bygning er alene beliggende mod Fuglevangsvej.

Ejendommen er opført i en klassicistisk byggestil, hvor særligt vinduernes udvendige lysninger skaber et fint og gentagende udtryk på ejendommens facader.

Ejendommen rummer 16 lejligheder fordelt i to opgange. Lejlighederne har en gennemsnitlig størrelse på 125 m², hvoraf den mindste lejlighed er 107 m² og den største 157 m². Beboerne betaler årligt i gennemsnit 650 kr. pr. m². Beløbet er inkl. moms og dækker også udgifter til aconto varme.

Det nedfaldne loft

Skaden skete den 5. juli 2020 og bestod i, at en stor del af et pudset loft faldt ned i en af ejendommens øverste lejligheder på tredje sal. Det var en alvorlig situation, hvor der heldigvis ikke skete nogen personskader.

Jævnfør vedlagte bilag "Orientering om nedfaldent loft i en af kommunens beboelsesejendomme", fremsendt til bolig- og ejendomsudvalget den 8. juli 2020, er det forsat by-, kultur- og miljørådets samt rådgivernes vurdering, at det nedfaldne puds skyldes en fejl i opsætningen af loftet, som blev udført i forbindelse med reetablering af en vandskade i 2018.

Denne vurdering fastholdes og beror på, at efterfølgende fugtmålinger af loft og etagedæk ikke viser fugtpåvirkning af hverken loft eller etagedæk. Det vurderes således, at der ikke er nogen sammenhæng mellem tagets vedligeholdelsesmæssige tilstand og det nedfaldende puds i loftet.

Om end det nedfaldne loft ikke har en direkte sammenhæng med tagets aktuelle tilstand, bemærkes det, at den tidligere vandskade var resultat af tagets tilstand. Det er således forvaltningens vurdering, at en udskiftning af taget er tiltrængt. By-, kultur- og miljøområdet har som følge heraf igangsat et rådgiverudbud for at kortlægge projektet økonomiske

omfang og med henblik på at gennemføre projektet som et af de første projekter i 2021, såfremt at finansieringen tilvejebringes i Budget 2021.

Ejendommens vedligeholdelsestilstand

Ud fra et overordnet vedligeholdelsesperspektiv er ejendommen kendetegnet ved at være udført af grundlæggende gode materialer fra byggeriets oprindelse. Dog har enkelte bygningsdele gennem årene været udskiftet på en måde, der bærer præg af, at kortsigtet økonomi har været udgangspunktet. Dette gælder eksempelvis ejendommens nuværende vinduer, som er udført i plast, hvilket hverken arkitektonisk eller rent byggeteknisk fremstår som en god løsning. På samme måde er også taget på et tidspunkt udskiftet fra en naturskiffertag til det nuværende bølgeeternittag.

Netop disse to bygningsdele, ejendommens tag og vinduer, er de poster, som har det mest presserende behov for vedligeholdelse. For begge dele, er det forvaltningens vurdering, at det ikke vil være rentabelt af udføre levetidsforlængende vedligehold sammenholdt med omkostninger til en totaludskiftning af begge arbejder.

Vedligeholdelsesbehovet for kommunens 15 beboelsesejendomme

By-, kultur- og miljøområdet har kortlagt og analyseret vedligeholdelsesbehovet i kommunens 15 beboelsesejendomme som opfølgning på udvalgets beslutning om at styrke ejerskabet af de kommunale beboelsesejendomme og som en del af forberedelserne af et udbud af administration samt eventuel drift og vedligehold af ejendommene.

Samlet set kan vedligeholdelsesbehovet for ejendommene inddeles i to grupperinger: En gruppering, hvor vedligeholdelsesbehovet forventes at kunne finansieres inden for ejendommenes egen økonomi (det vil sige af de penge, som beboerne indbetaler via deres husleje). Og en gruppering, hvor vedligeholdelsesbehovet henstår ikke finansieret på nuværende tidspunkt, idet der ikke er hensat tilstrækkelige midler hertil.

Kommunens 15 beboelsesejendomme fremstår meget forskellige, hvad angår alder, byggestil og behov for vedligehold. Ejendommene har derfor forskellige udfordringer relateret til mulighed og behov for vedligeholdelse. Forvaltningens kortlægning viser, at især seks ejendomme henstår med et presserende vedligeholdelsesbehov, som der ikke lader sig finansiere af ejendommenes egen økonomi. Ejendommen Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3 er en af disse seks, idet tagets tilstand vejer særlig tungt.

Af tabellen herunder fremgår en af forvaltningen prioriteret rækkefølge af de beboelsesejendomme, som har mest behov for vedligehold.

Ejendomsnavn	Antal lejligheder	Antal m ²	Gennemsnitlig størrelse
Eversvej 26 (Windsor)	138	9.352	68
Bille Brahes Vej	27	2.467	91
Fuglevangsvej / Bulowsvej	16	2.003	125
Lauritz Sørensens Vej 1	12	1.176	98
Gustav Johansens vej 50	36	2.532	70
Gustav Johansens vej 37	36	2.412	67

Ejendommen på Eversvej vurderes umiddelbart som første prioritet, idet ejendommen har flere bygningsdele, som er meget tæt på at være udtjente, ligesom disse bygningsdele har stor risiko for at have negativ afsmittende effekt ved pludselige opståede skader i resten af ejendommen.

Proces for prioritering

I optakten til de forestående vedligeholdsarbejder har et centralt led også bestået i at sikre en inddragende beboerproces. De enkelte beboerrepræsentationer har nedsat en tværgående arbejdsgruppe - primært bestående af beboerrepræsentationernes formænd - som, i samarbejde med forvaltningen, har bidraget til en inkluderende beboerproces i de enkelte ejendomme. Samarbejdet har været kendetegnet af en konstruktiv, imødekommende og åben proces. Forud covid-19-nedlukningen nåede forvaltningen og beboerne at afholde et enkelt møde, hvori flere ejendommers vedligeholdelsesbehov blev gennemgået og diskuteret. Der var planen, at der skulle være afviklet flere møder inden sommeren, således at alle 15 ejendomme kunne gennemgås i fællesskab, idet mødernes output skulle udgøre grundlaget for en fælles indstilling om prioritering af midler til beboelsesejendommene.

Som følge af covid-19-nedlukningen blev det aftalt, at by-, kultur- og miljøområdet skulle udarbejde en overordnet ramme for disponering af vedligeholdelsesmidler til beboelsesejendommene - og at arbejdsgruppen mødes med forvaltningen herom.

Bülowvej 38/ Fuglevangsvej 3 anbefales prioriteret

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt med en særskilt budgetramme for at kunne imødekomme flere af ejendommenes behov for vedligeholdelse. Det er endvidere forvaltningens udgangspunkt og anbefaling, at det

presserende vedligeholdelsesarbejde i ejendommen på Bülowvej 38 /Fuglevangsvej 3 vil gennemføres som et af de første projekter, såfremt der afsættes midler hertil i den forestående budgetproces.

Såfremt der afsættes midler til imødekommelse af de mest presserende vedligeholdelsesarbejder, vil der i mindre grad være behov for forstyrrende og dyr akut vedligeholdelse. En reducing af omkostninger til akut vedligehold vil betyde, at disse midler vil kunne hensættes til fremtidig planlagt vedligehold - og hermed ruste og forbedrende ejendommenes selvstændige økonomi. Hertil kommer, at den utryghed, som det nedfaldne loft har skabt blandt ejendommens beboere, taler for at iværksætte istandsættelse af denne ejendom som den første. For at kunne imødekomme dette har forvaltningen, som nævnt, iværksat et rådgiverudbud, der sikrer, at dette kan ske hurtigst muligt efter budgetvedtagelsen.

Økonomi

Igangsættelse af en større renovering af beboelsesejendommen forudsætter, at der afsættes midler hertil i denne kommende budgetproces eller prioriteres inden for de eksisterende budgetmidler. Omkostninger til udskiftning af tag og vinduer estimeres til 8 mio. kr.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget

Bilag

Notat om nedfaldent loft - Bülowvej 38

Punkt 61: Orientering om Søndermarken

02.00.00-G01-40-20

Resume

I nærværende sag gives en orientering om renoveringen af afdeling Søndermarkens bebyggelse, der henhører under boligorganisationen FFB. Sagen omhandler status for renoveringen på baggrund af det påbud som Frederiksberg Kommune udstedte den 16. juli om at stoppe de indvendige renoveringsarbejder samt baggrunden herfor, status for FFBs arbejde med genhusning samt en redegørelse for kommunens tilsyn med FFB/afdelingen Søndermarken og byggesagen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen til efterretning, og forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for kommunes fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at magistraten samt bolig- og ejendomsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I denne sag redegøres for status i sagen om renoveringen af bebyggelsen i afdeling Søndermarken, som er en boligafdeling under Frederiksberg Forenede Boligselskab (FFB). FFB bygge- og forretningsføres af den almene administrationsorganisation KAB.

Søndermarken består af fem 15 etager høje blokke med i alt 434 lejligheder og godt 1.000 beboere samt en række erhvervslejemål. Blokkene er opført i perioden 1951-1954. Renoveringen af bebyggelsen Søndermarken er omfattende og gennemføres som en såkaldt helhedsplan, der støttes økonomisk af Landsbyggefonden. Renoveringen omfatter bl.a. efterisolering af tage og ny tagbelægning, efterisolering af facader med tilhørende udskiftning af facadepartier, udskiftning af vinduer, nedlæggelse af indeliggende altaner (valgfrit for beboerne), udskiftning af vand- og afløbsinstallationer, etablering af nye ventilationsanlæg med varmegenindvinding, renovering af indgangspartier, etablering af affaldssug samt en række arbejder med dræn og opretning af landskab og beplantning. Baggrunden for renoveringen var bl.a., at der i flere boliger opstod udfordringer med skimmelvækst, og renoveringsarbejderne indeholder derfor flere tiltag til at forebygge ny skimmelvækst. En så omfattende renovering har naturligvis stor betydning for beboerne, mens arbejderne gennemføres. Renoveringen administreres af KAB, der har betydelige erfaringer med store renoveringsprojekter af denne karakter. Der er tilsvarende valgt både rådgivere og entreprenør med stor erfaring med renovering af alment byggeri. Forud for renoveringen havde KAB på vegne af FFB/afdeling Søndermarken ladet gennemføre en større miljøscreening for miljøfarlige stoffer i bygningerne. Bygningerne er fra en tid, hvor anvendelsen af bl.a. asbest, og PCB var udbredt, og det er derfor vigtigt, at ombygningsprocessen tilrettelægges, så disse stoffer håndteres forsvarligt og efter de forskrifter, der gælder.

I den almene boligsektor er det et centralt princip, at beboerne træffer beslutning på egne boligforhold via beboerdemokratiet, og det er en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen i både en almen boligafdeling og en almen boligorganisation, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i en renoveringssag som denne. Da gennemførelsen af en helhedsplan, som oftest medfører en stigning i husleje efter endt renovering, skal planen således efter reglerne til afstemning blandt beboerne. I Søndermarken stemtes der første gang tilbage i 2007 om en foreløbig helhedsplan, og i 2017 blev den endelige plan vedtaget med et flertal på 86 procent af de fremmødte. En helhedsplan kan gennemføres med eller uden genhusning. FFB har oplyst, at det i hele den ti år lange planlægningsfase fra 2007 til 2017 har været den daværende afdelingsbestyrelse og den nedsatte følgegruppes tilgang, at arbejderne kunne og skulle gennemføres uden genhusning for at "få flest mursten for pengene". Såvel boligorganisation (FFB) som afdeling (dvs. Søndermarkens beboere via afdelingsmødet) har således selv tidligere vurderet og besluttet ved beboerdemokratisk flertal, at det ikke var nødvendigt med genhusning under renoveringsprojektet, hvorfor dette er fravalgt i projektet. Det skal bemærkes – jf. nedenfor om genhusning – at det i givet fald efter reglerne ville være beboerne selv, der via huslejen skulle finansiere genhusningen gennem renoveringsprojektet.

Helhedsplanen indgik også som bilag til renoveringsstøttesagen (også kaldet "skema A-sagen"), der blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 20. juni 2011.

Forløbet af renoveringen

Som det fremgår ovenfor omfatter renoveringen betydelige arbejder med facader og vinduer udendørs, men også væsentlige og indgribende arbejder indvendig i lejlighederne. Både indvendige og udvendige arbejder medfører støj og

støv og i forbindelse med de indvendige renoveringsarbejder bliver en del af boligarealet inddraget som byggeplads. I perioder er lejlighederne uden adgang til eget bad og toilet, således at beboerne må anvende opstillede toilet og badevogne - suppleret med mulighed for tørkloset i lejligheden.

Renoveringsarbejderne blev igangsat i 2018 med renoveringen af blok 5.

Renoveringen er således utvivlsomt meget generende for beboerne. Ifølge KAB var den oprindelige forventede arbejdstid i hver bolig ca. 40 dage. Det har efterfølgende vist sig, at der typisk er tale om, at der arbejdes i hver lejlighed i ca. 100 dage - og for nogle af boligernes vedkommende i længere tid. Særligt den første blok – blok 5 - gav ifølge KAB meget væsentlige problemer, men er i al væsentlighed færdig, mens blok 3 og 4 er forløbet bedre og næsten er færdiggjorte. Arbejderne på blok 2 pågår, men har også givet væsentlige udfordringer (jf. nedenfor om påbud), mens arbejderne på blok 1 (blokken nærmest Roskildevej) foreløbig er udskudt. Samlet set er der tale om, at renoveringen er forløbet væsentligt mere problematisk end oprindeligt forudsat.

I forbindelse med coronaudbruddet blev situationen for beboerne yderligere vanskeliggjort, idet mange beboere, fra medio marts 2020, skulle være hjemme om dagen, mens byggearbejderne pågik. Blandt andet på baggrund af opfordring fra Frederiksberg kommune indgik KAB, på vegne af Søndermarken, derfor aftale med Scandic hotel (i første omgang i Sydhavnen, senere også med Falkoner), så beboerne kunne tage på hotel under renoveringsarbejdet i de pågældende boliger. Dels som opholdssted i dagtimerne, men også med mulighed for overnatning inkl. morgenmad. Tilbuddet er senere blevet udvidet til også at omfatte aftensmad.

En del beboere har benyttet sig af tilbuddet om hotelophold, men mange beboere har undervejs også givet udtryk for, at de ikke mener, at det er en tilfredsstillende løsning, da der i første omgang var tale om et hotel beliggende i Sydhavnen med lang transporttid til Søndermarken (samt skole og daginstitution, der typisk vil være i nærheden af boligen) - og dels, at det tilbudte hotelophold ikke giver mulighed for selv at lave mad.

Kommunens tilsyn

På baggrund af det stigende antal beboerhenvendelser har Frederiksberg Kommune ført skærpet tilsyn med byggesagen siden marts 2020, hvilket bolig- og ejendomsudvalget (som ressortudvalg) løbende er blevet orienteret om (jf. bilag 1-4).

Kommunens tilsyn med almene boligorganisationer består i overensstemmelse med lovgivningen af to elementer: Dels føres der tilsyn med boligorganisationen i hht. Almenboligloven – og dels føres der tilsyn med boligens sikkerheds- og sundhedsmæssige stand i hht. Byfornyelsesloven og Byggeloven. Tilsynet i hht. Byfornyelsesloven og Byggeloven er det samme for alle boliger – uanset ejerform.

Det kommunale tilsyn i hht. Almenboligloven er beskrevet i lovens § 164 og i ”Håndbog om tilsyn med drift af støttet byggeri”. Tilsynet er fortrinsvis af økonomisk karakter, da formålet er dels at sikre beboerne en rimelig husleje og dels at sikre de offentlige midler, som er bundet i byggerierne. Tilsynet sker i form af et årligt styringsdialogmøde mellem boligorganisationerne og kommunen.

Tilsyn med støttede renoveringer sker i henhold til støttebekendtgørelsen. Frederiksberg Kommune har en nedskrevet forretningsgang for støttesagsbehandling ved støttet byggeri, og støttesagsbehandlingen er underlagt årlig revision, hvor der foretages stikprøver blandt kommunens støttesager det forløbne år, og revisionsrapporten indsendes til Udbetaling Danmark.

Boligorganisationen oplyser, hvorvidt en renoveringssag, i form af en helhedsplan, er besluttet af beboerne. Er den ikke vedtaget af beboerne, kan de ikke søge støtte til projektet.

Kommunen kan, jf. Almenlovens §165, udstede de påbud til en almen boligorganisation, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor. Tilsynet har med hjemmel i Byfornyelseslovens § 75 haft fokus på om renoveringsprojektet kunne risikere at være sundhedsskadeligt for beboerne som følge af støvgener, idet generne ved f.eks midlertidigt at skulle anvende toilet og bad uden for lejligheden, at boligarealet er indskrænket, at køkkenet er under renovering, eller at der er larm og håndværkere i og uden for lejlighederne i dagtimerne, uanset det utvivlsomt generende herved, ikke anses for at medføre sundhedsrisiko og må anses for at være acceptabel.

Kommunens tilsyn, med om boliger er sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarlige, foretages som et "tilkaldetilsyn", hvor borgerne til enhver tid kan kontakte kommunen for at få et tilsyn, såfremt der er mistanke om forhold af sundhedsskadelig karakter i boligen. For at sikre at denne oplysning kom til alle beboeres kendskab, var tilsynet i dialog med formanden for afdelingsbestyrelsen i Søndermarken, og informationen blev blandt andet formidlet via bebyggelsens egen hjemmeside. Kommunens tilsynsførende har i perioden marts til juli 2020 været på i alt 14 tilsyn - herunder tilsyn i

22 boliger, og der er på den baggrund udstedt en række påbud til KAB (jf. bilag 1-4). Kommunens tilsynsførende er rykket ud, hver gang beboerne har anmodet om det.

Der har i flere omgange været taget prøver af byggestøv til analyse for miljøfarlige stoffer, fordi dette vurderes som den mest betydelige sundhedsrisiko ved arbejderne som følge af indholdet af disse stoffer i de byggematerialer, der har været anvendt ved opførelsen af bygningerne i 50'erne og muligvis ved senere istandsættelser. Som grænseværdier for forekomster af miljøfarlige stoffer har de af forvaltningen hyrede analysefirmaer (Hussvamlaboratoriet ApS og Østergaard bygge- og indeklimateknik AS) anvendt de såkaldte "jordkvalitetskriterier". Da nogle beboere stillede spørgsmål til anvendelse af disse grænseværdier, som mål for kvaliteten af indeklimaet, rettede forvaltningen henvendelse til henholdsvis Styrelsen for Patientstikkerhed og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der ikke havde bemærkninger til valg af vurderingskriterierne.

Jordkvalitetskriteriet, fastsat af Miljø- og Fødevarerministeriet, er en værdi, der skal sikre at den fri og meget følsomme anvendelse af jorden (her: støvet) er sundhedsmæssigt forsvarligt, idet der tages særlig hensyn til den direkte eksponering af småbørn. Forvaltningen vurderer derfor fortsat og på linje med de to analyselaboratorier, at det er relevante grænseværdier at benytte i denne situation, hvor der ikke forefindes andre grænseværdier.

Den 13. maj 2020 modtog Frederiksberg Kommune et notat fra Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling (AMA) på Bispebjerg Hospital som havde været på besøg i Søndermarken 1. maj. Notatet er kommenteret i bilag 2 af 18. maj 2020 til bolig- og ejendomsudvalget. Notatet, der er udarbejdet af to læger, konkluderede sammenfattende, at "Bebyggelsen findes ud fra en sundhedsmæssig vurdering uegnet til beboelse så længe byggeriet pågår...". Kommunens tilsyn tog straks efter modtagelsen d. 14. maj på tilsyn i Søndermarken med henblik på at gennemgå de samme forhold, som AMA havde. Da notatet fra AMA ikke var med angivelser af hvor tilsynet havde fundet sted, var det ikke muligt i helt samme omfang af gennemføre det samme tilsyn. Der blev i stedet gennemført tilsyn de steder som de tilstedeværende beboere (herunder formanden for afdelingsbestyrelsen) mente var relevante. Ved tilsynet d. 14. maj blev der udstedt påbud om forbedret rengøring af trapper og reposer. Der blev ikke fundet koncentrationer af sundhedsskadelige stoffer med overskridelser af grænseværdierne.

Den 3. juli blev der efter fund af asbestfibre i en lejlighed, udstedt påbud til FFB om at lejligheden ikke måtte anvendes til beboelse eller ophold, før grundig rengøring af lejligheden og alt inventar, var foretaget. På baggrund heraf, iværksatte KAB en undersøgelse, foretaget af Teknologisk Institut, af alle lejligheder i blok 2, med henblik på at afdække eventuelle forekomster af asbest. Der blev ved denne undersøgelse registreret asbestfibre i én ubeboet lejlighed.

Påbud om indstilling af arbejder

På baggrund af tilsyn i bebyggelsen udført henholdsvis den 29. og 30. juni 2020 blev der lavet analyser af byggestøv, som - i modsætning til tidligere udtagede prøver - viste, at støvet var forurenede over de anvendte grænseværdier. I første omgang udstedte forvaltningen et påbud om opsætning af støvvæge og rengøring, men tilbagemeldinger fra beboerne viste, at dette ikke var udført tilfredsstillende. Forvaltningen vurderede, at der med de konstaterede niveauer af støv og sundhedsskadelige stoffer ikke kunne være tillid til, at beboerne sikres tilstrækkeligt mod sundhedsskadelige stoffer, og på den baggrund udstedte forvaltningen den 16. juli 2020 påbud (kopi er vedlagt som bilag 5) om med øjeblikkelig virkning at indstille alle indvendige arbejder i boligerne på Borgmester Fischers Vej 2 og 4 (også benævnt blok 2) og rengøring af alle beboelsesrum og overflader i beboelsesrum, hvor der var sket spredning af byggestøv.

Baggrunden for påbuddet var, at der på beboelsesarealet i to af lejlighederne blev fundet bly over grænseværdien i hht. Jordkvalitetskriteriet, som er på 40 mg/kg, idet der blev fundet hhv. 41 og 50 mg/kg. Ved forekomster af bly i jord mellem 40 og 400 mg/kg er der tale om en forurening inden for et såkaldt rådgivningsinterval. Inden for dette interval skal den lokale myndighed rådgive ejere og brugere om forholdsregler, der kan nedsætte belastningen fra forureningen. Først ved forurening over 400 mg/kg. skal der foretages en afskæring fra forureningen for at sikre, at beboere ikke udsættes for den forurenede jord. I yderligere tre boliger blev der konstateret overskridelser af grænseværdier for tungmetaller i byggestøv i arbejdsarealer i boligerne. Beboerne er informeret om ikke at opholde sig på arbejdsarealerne.

I henhold til påbuddet må byggearbejderne i lejlighederne først genoptages, når lejlighedernes beboere enten ikke har adgang til boligen, eller når Frederiksberg Kommune kan godkende en plan for byggearbejdernes genoptagen. Da påbuddet er af vidtgående karakter, blev kommunens advokat (adv.fa. Poul Schmidth) konsulteret omkring hjemmelsgrundlag og fremgangsmåde. Den til Kommunalbestyrelsen fremsendte redegørelse er vedlagt som bilag 8.

Påbuddet omfattede bl.a. et krav om, at der skal udføres rengøring af alle beboelsesrum, hvor der kan konstateres, at der er sket spredning af byggestøv. KAB har den 6. august meddelt kommunen, at rengøringen nu er foretaget, og tilsynet vil nu iværksætte en kontrol heraf.

Fristen for opfyldelsen af påbuddet var sat til den 30. juli, hvor KAB skulle fremsende en udførlig og gennemgående plan til Frederiksberg kommunes vurdering for, hvordan byggearbejdet vil kunne genoptages på en forsvarlige måde, der

sikrer, at der ikke kan ske spredning af byggestøv eller sundhedsskadelige stoffer til beboelsesarealer.

Ved påbuddets udløb den 30. juli tilkendegav KAB, at deres plan er, at arbejderne først genoptages efter, at der er sket midlertidig genhusning, det vil sige at alle indvendige arbejder i boligerne fortsat er stoppet.

Reglerne for genhusning

Det op til boligorganisationen, jf. Almenboliglovens § 37, at beslutte, hvorvidt et ombygningsprojekt kan gennemføres på en måde, hvor beboerne bliver boende eller der skal ske genhusning. Dette forudsat at ombygningen kan gennemføres på en måde, der i øvrigt lever op til lovgivningen på området, herunder at boligerne ikke er sundhedsfarlige at bebo under renoveringen.

Hvis en boligorganisation dokumenterer, at et givet ombygningsarbejde medfører, at det er nødvendigt at et eller flere af lejemålene fraflyttes, kan boligorganisationen opsigte det/de pågældende lejemål. Opsigelsen/opsigelserne modsvares af en forpligtelse til at genhuse den/de pågældende beboere enten permanent eller midlertidigt. Det følger imidlertid af principperne for huslejeafsættelse i almene boliger, at det i sidste ende er beboerne, der skal afholde genhusningsudgifterne over huslejen.

Huslejen i en almen boligafdeling fastsættes på baggrund af de driftsudgifter, der er i den enkelte boligafdeling, herunder udgifterne til renovering af afdelingens boliger. Der skal være balance mellem udgifter og indtægter, og huslejen fastsættes således som en såkaldt balanceleje. En almen boligafdeling er principielt uafhængig af andre boligafdelinger i samme boligorganisation, der således ikke kan pålægges at hæfte for udgifter i en anden boligafdeling. Det indebærer således, at det under alle omstændigheder er beboerne selv, der over huslejen vil skulle afholde omkostningerne til genhusning. Det vil komme til udtryk som en huslejestigning, som skal indføres i den nødvendige takt via afdelingens såkaldte reguleringskonto, med mindre der eventuelt kan opnås yderligere støtte fra Landbyggefonden, hvilket KAB er i dialog med fonden om.

Der er som udgangspunkt tre muligheder for at iværksætte genhusning af beboerne ved et ombygningsprojekt. I alle tre tilfælde vil boligorganisationen have en pligt til at genhuse de pågældende beboere. Den første mulighed er, at boligorganisationen dokumenterer, at en ombygningen gør det nødvendigt, at beboerne fraflytter boligerne under renoveringen. Der skal her anlægges en konkret vurdering af, hvorvidt forholdene i boligen nødvendiggør, at den enkelte beboer skal fraflytte boligen og genhuses midlertidigt. Det har hidtil været FFB/KABs vurdering – også henset til andre renoveringsprojekter – at ombygningen kunne gennemføres uden at beboerne fraflyttede lejlighederne. Den anden mulighed er at beboerne selv ønsker genhusning under ombygningen og vedtager dette på et afdelingsmøde. Dette har som bekendt hidtil ikke været tilfældet, men muligheden er nu forelagt beboerne på ny, jf. nedenfor. Den tredje mulighed er at kommunen påbyder boligorganisationen at standse renoveringen, til den kan gennemføres sundhedsmæssigt forsvarligt (ofte via en midlertidig genhusning). Det sidste forudsætter, efter forvaltningens og kommunens advokats vurdering, at det er forbundet med egentlig sundhedsfare at opholde sig i boligerne under ombygningen og at dette ikke kan sikres på andre måder end ved at der slet ikke er beboelse i lejlighederne. Også i denne situation, vil det i sidste ende være beboerne der skal afholde genhusningsomkostningerne ud fra balancelejeprincippet. Såfremt der foreligger dokumentation for at boligen vurderes at være sikkerheds- eller sundhedsmæssig uforsvarlig at opholde sig i, og ejeren trods påbud herom ikke iværksætter tiltag til at ændre på dette - kan kommunen ultimativt kondemnere boligen i henhold til byfornylseslovens § 76.

En del af formålet med renoveringen af Søndermarken er netop at afhjælpe forhold der kunne føre til kondemnabile forhold i og med at der med isolering og ventilation minimeres risikoen for skimmelvækst i boligerne. Ved en vurdering af om der skal skrives til kondemnering skal der bl.a. foretages en vurdering af om ejer af boligerne iværksætter tiltag til at ændre på de forhold, der bevirker at boligerne er sikkerheds- og sundhedsmæssige uforsvarlige at opholde sig i. Da KAB straks agerede på påbuddet af 16. juli ved at standse alle indvendige arbejder – og udarbejdede en plan for genhusning af beboerne, har forvaltningen vurderet at der ikke er grundlag for at kondemnere boliger i Søndermarken. Denne vurdering understøttes af adv.f.a. Poul Schmith, der også på baggrund af en forespørgsel til borgmesteren fra fem af magistratens medlemmer om mulighederne for at igangsætte en kondemneringssag er blevet anmodet om en uddybende vurdering af spørgsmålet, som vil foreligge forud for magistratens møde mandag d. 10. august.

Som det fremgår, har forvaltningen frem til modtagelse af analyseresultaterne fra støvprøverne efter tilsynet d. 30. juni 2020 lagt til grund, at det ikke var forbundet med nærliggende sundhedsfare for beboerne at bebo lejlighederne under renoveringen fordi de pågældende grænseværdier ikke var overskredet. Med de oplysninger, som den nye analyserapport gav blev dette billede ændret og der blev udstedt påbud om foreløbig at standse de indvendige arbejder ved påbuddet d. 16. juli.

Forvaltningen har inddraget kommunens advokat i spørgsmålet om hvorvidt der har været grundlag for påbud om at der ikke måtte være beboelse i lejlighederne under renoveringen. Det er samstemmende også advokatens klare vurdering, at der ikke var grundlag herfor før det blev dokumenteret, at der var en sundhedsmæssig risiko forbundet med renoveringen.

Afdelingsmøde den 10. august 2020 med afstemning om genhusning

KAB har oplyst, at beslutningen om midlertidig genhusning skal træffes af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 10. august kl. 19, som FFB har indkaldt til. Resultatet af afstemningen vil tilgå medlemmerne af magistraten og bolig- og ejendomsudvalget, når det foreligger. Det skal bemærkes, at forvaltningen torsdag den 6. august er blevet bekendt med, at en gruppe beboere ønsker at afstemningen aflyses.

På mødet skal der stemmes om det af organisationsbestyrelsen fremsatte forslag om, at alle beboere i blok 1 og 2 midlertidigt genhuses samt om den økonomiske og tidsmæssige konsekvens heraf (kopi af forslag er vedlagt som bilag 6). En midlertidig genhusning af beboerne i blok 1 og 2 vil få betydning for huslejen. I dette tilfælde oplyser FFB, at de forventede udgifter til genhusning og udsættelse af byggearbejderne vil løbe op i 69 mio. kr. FFB oplyser endvidere, at beløbet vil kunne dækkes via afdelingens reguleringskonto.

Reguleringskontoen var planlagt anvendt til at indfase den huslejestigning, som renoveringen ville medføre. FFBs beregning af de forventede huslejestigninger kan ses af vedlagte bilag 7. Som det fremgår heraf, betyder udgifter til genhusning ikke, at huslejen i sidste ende bliver højere for den enkelte lejer - men derimod, at indfasningen sker hurtigere. Som det endvidere ses af skemaet, er den nuværende lejeudgift i Søndermarken på 846 kr./kvm i årsleje. Denne udgift forventes at stige til 1232 kr./kvm i år 2048 - uanset om der sker genhusning eller ej. I henhold til FFBs beregning vil udviklingen i huslejestigningen være den samme som forventet i årene frem til 2027, hvorefter stigningen vil ske hurtigere frem til år 2040, såfremt reguleringskontoen anvendes til genhusning mv. Fra 2040 til 2048 forventes samme udvikling i huslejen uanset anvendelse af reguleringskontoen.

FFB oplyser, at 40 mio. kr. ud af de 69 mio. kr. er entreprenørens krav over for FFB i forbindelse med, at byggearbejderne udsættes til, at genhusning er sket. FFB oplyser ligeledes, at de har indklaget entreprenøren til syn og skønsforretning, da standsningen af arbejderne kan begrundes i entreprenørens udførelse af byggearbejderne - herunder gennemførelse af mangelfuld rengøring. Det vil dog ikke være muligt at have gennemført en syn og skønssag inden afstemningen på beboermødet den 10. august.

Der er på den baggrund en vis usikkerhed om den endelige økonomiske konsekvens for beboerne, såfremt der stemmes ja til genhusning, idet FFB oplyser, at såfremt standsningsomkostningerne kan nedbringes, vil det komme Søndermarkens beboere til gode. Der er ligeledes indregnet 7 mio. kr. til kompensation til beboerne i blokkene 2-5. Da der i almene boligafdelinger er cirkulær økonomi, vil udgiften til kompensationen (ligesom de øvrige udgifter) skulle dækkes af alle lejere i afdelingen. Endvidere ses det af bilaget, at FFB opgør udgiften til genhusning til 27 mio. kr. En udgift, der ville have forekommet uanset om projektet var planlagt med genhusning fra sin begyndelse og dermed ville have indgået i det samlede projekt, som finansieres via huslejerne. For god ordens skyld skal gøres opmærksom på at en anvendelse af reguleringskontoen på den af FFB foreslåede måde, skal godkendes af Landsbyggefonden og af kommunalbestyrelsen. Landsbyggefonden har givet deres accept hertil.

Såfremt beboerne forkaster forslaget om genhusning af beboerne i blok 1 og 2 på afdelingsmødet den 10. august 2020, skal FFB vurdere hvordan de som boligorganisation derefter skal håndtere situationen. I første række bør FFB revurdere om FFB (som udlejer) kan dokumentere at ombygningen medfører at et eller flere lejemål må fraflyttes og det/disse derfor opsiges efter almenlejelovens § 85 – med deraf følgende pligt til enten midlertidig eller permanent genhusning efter reglerne i almenlejeloven, jf. ovenfor. Der er altså en mulighed for, at FFB, trods beslutningen på afdelingsmødet, kan beslutte at midlertidig genhusning er nødvendigt.

Hvis FFB kan dokumentere dette (dvs. at fraflytning og genhusning er nødvendig), kan FFB vurdere, om FFB kan gøre brug af den såkaldte "call-in" bestemmelse i almenboliglovens § 37. Bestemmelsen giver mulighed for, at FFB uden om afdelingsmødet kan træffe beslutning om bl.a. større renoveringsarbejder og boligsociale helhedsplaner, selvom afdelingsmødet har stemt nej. Hvis FFB vurderer, at FFB kan anvende denne bestemmelse, skal der ske indberetning til ressortministeriet. Indberetning sker via Frederiksberg Kommune som tilsynsmyndighed og skal godkendes i Kommunalbestyrelsen.

Endelig har Frederiksberg kommune fortsat mulighed for at meddele påbud efter almenboliglovens § 165 som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af Søndermarken, jf. det allerede udstedte påbud. Dette betyder, at FFB skal udarbejde og fremlægge en plan for kommunens tilsyn, som beskriver, hvorledes arbejderne tænkes gennemført uden, at beboerne udsættes for sundhedsskadelige stoffer. Arbejderne inde i boligerne må først genoptages når planen er godkendt af tilsynet. Kommunens tilsyn har en dialog med Styrelsen for Patientsikkerhed om muligheden for, at de giver deres vurdering af planens indhold. Kommunen skal selvfølgelig forholde sig sagligt og proportionalt til de fremlagte planer, men kommunen er ikke forpligtet til at acceptere en plan, der efter en faglig og saglig vurdering ikke på tilstrækkelig vis imødekommer de sundhedsmæssige udfordringer. Omvendt skal kommunen selvfølgelig også være opmærksom på, at for strenge (uproportionale) krav påfører FFB omkostninger som beboerne i første omgang kommer til at dække, og som i grelle situationer kan kræves dækket af kommunen via et erstatningskrav. I påbuddet af 16. juli fremgår det, at KAB skal

sikre at beboerne ikke udsættes for sikkerheds- og sundhedsmæssige uforsvarlige forhold ved ophold deres boliger. Hvis KAB således ikke kan fremlægge en plan, der kan godkendes af kommunen, kan kommunen udstede påbud om, at arbejder kun må foretages uden beboelse i lejlighederne, hvilket således i praksis vil være et påbud om midlertidig genhusning. Alternativet, til at gennemføre renoveringen med midlertidig genhusning, er at stoppe projektet helt. Dette vil ikke være aktuelt for blok 2, hvor arbejderne er igang, men kun for blok 1, der i så fald ikke vil blive renoveret.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistraten, bolig- og ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 5 - Påbud af 16 juli 2020

Bilag 4 - 15. juni 2020 - Notat om Søndermarken

Bilag 3 - 8. juni 2020 - Notat om Søndermarken

Bilag 2 - 18. maj 2020 - Notat om Søndermarken

Bilag 1 - 13. maj 2020 - Søndermarken BEU redegørelse

Bilag 7 - Oversigt over forventede huslejekonsekvenser

Bilag 6- Forslag til afstemning den 10. august 2020

Bilag 8 - Kopi af direktørmail til KB af 16. juli 2020