

REFERAT Socialudvalget_2018-21 d. 19-02-2018

Mødedato Mandag d. 19. februar 2018 kl. 18:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Proces for udvikling af ny handicappolitik.....	4
Strategi for salg af beboelsesejendomme.....	8
Lukket.....	12

Punkt 26: Meddelelser

00.22.00-P35-18-18

Punkt 27: Proces for udvikling af ny handicappolitik

27.00.00-P22-1-18

Resume

Frederiksberg Kommunes nuværende handicappolitik er gældende for perioden 2015-2018. I sagen præsenteres erfaringerne med den nuværende politik samt forslag til proces for udvikling af en ny handicappolitik for Frederiksberg.

Beslutning

Tids- og procesplan blev godkendt.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

- at tids- og procesplanen for udvikling af en ny handicappolitik godkendes

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte i 2015 en handicappolitik for Frederiksberg Kommune (20. april 2015, sag nr. 103). Politikken er gældende for 2015-2018 og med denne sag forelægges forslag til proces- og tidsplan for udvikling af en ny politik. Forslaget til proces bygger på en erfaringsopsamling i forhold til den nuværende politik og udmøntning af denne samt nye tendenser på området.

Den gældende handicappolitik bygger på værdier om tilgængelighed, inklusion og aktivt medborgerskab. Politikken har en ambition om, at alle borgere har mulighed for at bidrage med deres ressourcer. Den enkelte borger skal støttes i at håndtere og nedbryde barrierer, der begrænser dem i at bidrage og deltage i samfundet på lige fod med andre. Målene i handicappolitikken for perioden 2015-2018 har derfor været, at en større andel af borgere med fysiske og psykiske funktionsnedsættelser:

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

Indsatsen for borgere med handicap er en del af den daglige kerneindsats i hele kommunen. Her er værdierne og pejlemærkerne i handicappolitikken retningsgivende. For at realisere målene i handicappolitikken er der derudover årligt blevet udarbejdet en konkret handleplan for særlige fokusindsatser. Initiativerne går på tværs af de politiske udvalg, og de enkelte initiativer er blevet forankret i det relevante politiske udvalg. Formålet med handleplanen har været at samle udviklingsindsatser samt prioritere og omstille den eksisterende indsats på handicapområdet og at sikre sammenhæng og koordination i indsatserne.

Erfaringsopsamling

Der er lavet en erfaringsopsamling i forhold til den eksisterende handicappolitik med det formål at få viden, der kan bruges som afsæt for overvejelser om udvikling og implementering af en ny handicappolitik. Erfaringsopsamlingen er sket gennem fokusgruppeinterviews med den tværgående projektgruppe i kommunen og med brugerrepræsentanter for Handicaprådet, samt en gennemgang af indsatserne handleplanerne for 2016-2018. Den samlede erfaringsopsamling fremgår af bilag 1.

Hovedpointerne fra erfaringsopsamlingen er:

- Der bliver givet udtryk for, at den nuværende handicappolitik er en god politik med de rette grundlæggende værdier. Værdierne i handicappolitikken er indlejret i den måde, der arbejdes med handicapområdet på i områderne, og den kan anvendes i dialog på tværs af områderne.
- Der er i forhold til de enkelte initiativer i handleplanerne blevet arbejdet med kortsigtede resultatmål og indikatorer, der kan understøtte, at målene i handicappolitikken nås. I forbindelse med udarbejdelsen af handleplaner er der desuden sat fokus på at afdække udfordringer og muligheder på konkrete fokusområder. Der gives på den baggrund mening i politikken fortsat at arbejde med mål og pejlemærker som strategiske ambitioner, der skal angive retning.

- Det påpeges, at det har fungeret godt at arbejde med handleplaner, der revideres årligt. Handleplanerne har i praksis fungeret som rullende handleplaner, hvor mange indsatser har været flerårige. Dette kan eventuelt formaliseres.
- Det fremhæves, at særligt processen for at udarbejde handleplaner for 2018 fungerede godt. Der blev her afholdt en workshop, hvor der både deltog repræsentanter fra brugerorganisationer, Handicapråd og repræsentanter på tværs af områderne i kommunen. Der var ligeledes tilfredshed med, at der op til workshoppen i fællesskab udvælges enkelte temaer, der sættes fokus på.
- I forhold til implementering af politikken er der udarbejdet handleplan for hvert af årene 2016-2018 (jf. Socialudvalget 23. november 2015, sag nr. 111, Socialudvalget 31. oktober 2016, sag nr. 91, Socialudvalget 30. oktober 2017, sag nr. 85). I 2015 blev der ikke udarbejdet handleplaner, da politikken først blev godkendt i foråret 2015. Der er udarbejdet evaluering af handleplanen for 2016 (jf. Socialudvalget 12. juni 2017, sag nr. 47). Der vil blive fulgt op på resultater og effekter af indsatserne i handleplan 2017 i forbindelse med udarbejdelse af handleplan 2019.
- Nedenfor er opgjort, hvor mange indsatser i hver af de tre handleplaner, der understøtter de enkelte mål i handicappolitikken. En række af initiativerne er tværgående og understøtter flere mål. De er nævnt under det mål, de primært understøtter:

Mål i handicappolitikken: Borgere med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse...	Handleplan 2016	Handleplan 2017	Handleplan 2018
1. udnytter deres evner og mestrer eget liv på egne betingelser	7	5	4
2. har de samme muligheder for at leve et sundt liv som alle andre borgere	3	0	1
3. er aktive i samfunds-, forenings- og det demokratiske liv	2	2	1
4. gennemfører en ungdoms- og videreuddannelse	0	1	1
5. er aktivt bidragende på arbejdsmarkedet	4	5	6
6. lever i trygge og tilgængelige bolig- og nærmiljøer	5	4	3

Nye nationale og lokale tendenser på handicapområdet

Fra nationalt hold giver regeringen 10 mål for social mobilitet fra maj 2016 og KL's udspil Sammen og fremtidens Socialpolitik fra maj 2017 et bud på retningen også for det handicappolitiske område.

Sigtet med de 10 mål for social mobilitet er at færre skal være socialt udsatte, og at flere skal være en del af arbejdsfællesskabet, så alle har mulighed for at leve et selvstændigt liv. I målene er der også inkluderet mål for, at flere personer med handicap skal i uddannelse og beskæftigelse. Derudover indbefatter målene primært målgrupper af udsatte borgere, som er omfattet af Frederiksbergs Udsattepolitik. Regeringen offentliggør årligt en overordnet status på de sociale mål i den socialpolitiske redegørelse.

Baggrunden for KL's udspil er et socialområde i rivende udvikling drevet af et ønske om at øge borgernes egenmestring og selvforsørgelse samt at bringe borgerne sammen på nye måder, som styrker den enkelte og fællesskabet. Fælles om Fremtidens Socialpolitik indeholder anbefalinger inden for fem temaer om rehabilitering, boliger, beskæftigelse, helhedssyn på tværs og mere praksisnær viden.

Disse temaer og tendenser blev også berørt på Socialudvalgets introduktion, ligesom der i blandt andet i drøftelsen på Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalgets introduktion blev peget på behovet for at sætte fokus på beskæftigelsesmuligheder for borgere med handicap.

Baggrunden for Frederiksbergs handicappolitik vil fortsat også være Danmarks ratifikation af FN's konvention om Rettigheder for Personer med Handicap. Institut for Menneskerettigheder har udformet et handicapbarometer, som er en løbende status på, hvordan det går med at opfylde rettighederne for personer med handicap, jf. FN's handicapkonvention.

Barometeret dækker over 10 af de vigtigste samfundsområder. Jf. beslutningsforslag i Kommunalbestyrelsen (2. oktober 2017, sag nr. 291) kan denne liste med fordel indgå i det fremadrettede arbejde med at udforme en ny handicappolitik samt i at afdække udfordringer og mulige indsatser på handicapområdet i dialog med handicaporganisationerne på Frederiksberg.

Ligeledes vil Frederiksbergstrategien danne udgangspunktet for den lokale tilgang på Frederiksberg. Her er blandt andet fokus på livskvalitet i hverdagen, plads til alle og muligheden for at være del af et fællesskab. Det skal opnås gennem de fælles arbejdsprincipper, der blandt andet lægger vægt på at skabe løsninger sammen og arbejde tværgående.

Proces og tidsplan for udvikling af ny handicappolitik

Det foreslås, at Frederiksberg Kommunes næste handicappolitik udvikles på baggrund af erfaringerne fra den nuværende politik og inkluderer perspektiver fra brugerorganisationer og Handicaprådet samt kommunale aktører. Desuden vil de nye tendenser og viden om handicapområdet nationalt og på Frederiksberg indgå som grundlag for arbejdet.

På baggrund af erfaringerne fra udarbejdelse af de årlige handleplaner til den nuværende handicappolitik, foreslås det, at der fortsat arbejdes med at udvikle årlige handleplaner for den nye politik for hvert af årene 2019-2022. For at sikre, at der også udvikles handleplaner det første år i den nye politiks levetid, foreslås det, at der integreret i arbejdet med at udvikle den nye politik arbejdes med at udvikle handleplaner for 2019.

Socialudvalget vil blive forelagt evaluering af handleplan for 2017 i forbindelse med forelæggelse af forslag til handleplan for 2019. Evalueringen af handleplanen for 2017 samt foreløbige erfaringer og viden fra handleplanen for 2018 vil desuden indgå i forberedelsen af handleplan for 2019.

Forslag til proces- og tidsplan for udvikling af ny handicappolitik og handleplan for 2019 er præsenteret i skemaet nedenfor:

Fase	Proces for politik	Proces for handleplan
Proces- og tidsplan	Socialudvalget forelægges erfaringsopsamling og forslag til proces for ny politik	
19. februar 2018		
Udarbejdelse af udkast til ny handicappolitik	Input til ny politik gennem workshop med Handicaprådet og organisationer på området samt kommunale aktører på tværs af områderne i Frederiksberg.	Input till konkrete handleplan for 2019 integreret i proces med revision af politik
Marts – april 2018		
	Temadrøftelse i Socialudvalget	
Første udkast behandles i udvalg	Første udkast til handicappolitik behandles i Socialudvalget den 28. maj 2018 mhp. udsendelse i høring	Evaluering af indsatser i handleplan 2017 forelægges Socialudvalget 28. maj 2018
Ultimo maj/primus juni 2018		
		Forslag til handleplan 2019 forelægges Socialudvalget 28. maj og øvrige relevante udvalg 4. juni mhp. høring i Handicaprådet
		Forslag til handleplan forelægges med forbehold for endelig godkendelse af politikken – og tilrettes efter høring
Høring	Høring af udkast til politik i Handicaprådet og i øvrige relevante råd	Høring af udkast til handleplan 2019 i Handicaprådet
Juni 2018		

Høring af udkast til politik i øvrige
fagudvalg 4. juni

**Vedtagelse af ny
politik**

August 2018

Forelæggelse af høringssvar og
revideret ny handicappolitik for:
- Socialudvalget: 13. august 2018
- Magistraten: 20. august 2018
- Kommunalbestyrelsen: 27. august
2018

Forelæggelse af
høringssvar til handleplan
2019 for alle relevante
udvalg den 13. august 2018

**Endelig
handleplan 2019**

September –
oktober 2018

Eventuelt input til budget
19 – budgetmøde mellem
Handicaprådet, borgmester
og direktion primo
september

Endelig godkendelse af
handleplaner –
Socialudvalget den 29.
oktober 2018

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget den 19. februar 2018.

Bilag

Bilag 1 - Erfaringsopamling handicappolitik 2015-2018

Punkt 28: Strategi for salg af beboelsesejendomme

00.01.00-A01-203-15

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2017 at sælge kommunens beboelsesejendomme. Nærværende sag foreslår en strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme under hensyntagen til kommunens behov for anvisningsboliger til udsatte borgere i kommunen. Magistraten skal på den baggrund træffe beslutning om strategien for salget af kommunens beboelsesejendomme.

Beslutning

Socialudvalget tog sagen til orientering, idet der henvises til drøftelsen i Magistraten.

Indstilling

Direktionen indstiller til Magistraten,

1. at der gennemføres en markedsdialog mhp. at afklare mulighederne for og konsekvenser af et salg af de kommunale beboelsesejendomme, og
 2. at der på baggrund af markedsdialogen forelægges en ny sag for Magistraten inden sommer.
- Direktionen indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget samt Socialudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Magistraten udsatte den 5. februar 2018 sagen efter drøftelse. Forvaltningen kan på baggrund af drøftelsen anbefale, at der for at belyse de konkrete muligheder for og konsekvenserne ved salg af kommunale beboelsesejendomme gennemføres en markedsdialog med både almene boligorganisationer og mulige private købere, og på den baggrund forelægges en ny sag, der belyser dette, herunder konsekvenserne for forskellige beboergrupperes økonomi. I sagen kan endvidere belyses, hvordan udfordringerne i de kommunale boligejendomme kan håndteres, hvis ejendommen fastholdes i kommunalt regi, herunder de vedligeholdelsesmæssige og øvrige økonomiske konsekvenser samt mulighederne for udvikling af den kommunale anvisning.

Tidligere sagsfremstilling

Sagen om strategi for salg af beboelsesejendomme blev behandlet på Magistraten den 12. juni 2017 som lukket punkt. Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at opdele sagen i en åben sag med lukket bilag. Desuden blev forvaltningen anmodet om at angive vedligeholdelsesstandarden i kommunens ejendomme samt angive, hvilke ejendomme der foreslås solgt i første omgang. Disse anmodninger er besvaret i nærværende sag og i den lukkede sag om "Proces for salg af beboelsesejendomme".

Baggrund

Frederiksberg Kommune ejer i dag 15 beboelsesejendomme. Beboelsesejendommene indeholder 708 boliger, som bl.a. anvendes til anvisning af boliger til hjemløse og andre udsatte borgere. 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 retningslinier herfor. I ca. 50 af lejemaalene foregår anvisning på midlertidige institutionslignende vilkår eller aktiviteter knyttet til boligsocialt arbejde. Der er i dag ansat 10 viceværter til at servicere og administrere beboelsesejendommene og deres beboere. Viceværterne varetager ligeledes opgaver for plejecentrene, svarende til ca. 2 årsværk.

Ejendommene ligger over hele Frederiksberg Kommune, dog med en koncentration omkring den vestlige del af Finsensvej. Det betyder, at der således er relativt mange potentielt udsatte borgere indenfor et begrænset geografisk område, hvilket har skabt og fortsat skaber en del sociale problemer. Det har ført til overvejelser omkring, hvorvidt boligpolitikken og ejerskabet af beboelsesejendomme kunne anvendes strategisk til at skabe større social bæredygtig på Frederiksberg. Konkret går overvejelserne på, om der er muligt at skabe en større geografisk spredning af anviste husvilde til de kommunale boliger, end tilfældet er i dag.

Dertil kommer, at en del af de kommunale beboelsesejendomme er nedslidte i en sådan grad, at det vil kræve betydelige investeringer at bringe vedligeholdelsestilstanden op til nutidig standard. Grundet reglerne om omkostningsbestemt husleje, der er gældende i 14 af kommunens beboelsesejendomme, og reglerne for det lejedes værdi, der er gældende for den sidste ejendom, er det ikke muligt i forlængelse af renoveringen at lade huslejen stige. Derfor vil det kræve betydelige kommunale investeringer at nedbringe vedligeholdelsesterslæbet i beboelsesejendommene, hvilket i givet fald skal finansieres via budgetudvidelser.

På den baggrund besluttede man i budgetaftalen for 2017 at igangsætte initiativer for at optimere kommunens ejendomsportefølje, herunder at sælge kommunens beboelsesejendomme og at sikre en socialt bæredygtig by. Af aftaleteksten fremgår det:

”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, og salg af aktiver uden kommunal anvendelse kan således bidrage med kapital til andre vigtige funktioner. Partierne er derfor enige om at fremskynde salg af ejendomme, som vurderes at understøtte strategien. 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.

På baggrund af ovenstående aftaletekst har forvaltningen undersøgt relevante forhold i tilknytning til ønsket om at sælge kommunens beboelsesejendomme til en ekstern boligorganisation, for samtidig at

- opretholde anvisningsretten til særligt sårbare borgere med akutte boligbehov,
- skabe en mere bæredygtig fordeling af de kommunalt anviste beboere og
- optimere kommunens aktivmasse og bidrage med kapital til kommunale formål”.

Opretholdelse af det samme antal anvisningsboliger

Kommunen godkender kun familier/enlige med børn og med helt særlige behov for støtte, borgere i botilbud/herberg/krisecenter, veteraner, løsladte fra fængsler eller flygtninge til en husvildebolig, der anvises i de kommunale ejendomme eller i den kommunale anvisning til almene boliger..

Udover de 660 kommunale lejemaal anviser kommunen således årligt borgere til ca. 110 boliger, som ikke er kommunalt ejede. Disse fordeler sig på ca. 30 boliger, der anvises gennem Frederiksberg Boligfond og ca. 80 almene familieboliger gennem almene boligorganisationer. Der er 4.273 almene familieboliger i alt på Frederiksberg.

For at kommunen kan varetage den sociale boliganvisning mest hensigtsmæssigt efter et salg af én eller flere af kommunens ejendomme, er det afgørende, at kommunen har anvisningsret til samme antal anvisningsboliger. Det kan eksempelvis forsøges sikret gennem et salgsvilkår om, at en køber skal give kommunen ret til at anvise borgere til den solgte ejendom eller alternativt i andre boliger i kommunen, hvilket kan sikre en bredere anvisning i byen.

Hvis der fx sælges en ejendom med 36 lejemaal, skal kommunen således som udgangspunkt sikres en anvisningsret til ca. 3 lejemaal årligt i enten den solgte ejendom eller i andre ejendomme, svarende til den nuværende gennemsnitlige fraflytningsprocent på 8,5 % i de kommunalt ejede beboelsesejendomme. Såfremt der stilles krav om anvisning til en køber af en ejendom – enten i den solgte ejendom eller andre steder i kommunen anbefales det, at der tinglyses en deklaration på de pågældende ejendomme med vilkårene for anvisningen for at sikre kommunens ret. Det samme gælder en evt. ret til at anvende et antal boliger til boligsocialt arbejde. Ligeledes kan det fremgå af deklarationerne, hvilke erstatningsretlige konsekvenser det har for køberen at misligholde en indgået aftale om anvisning.

Sikring af alternative anvisningsboliger

Såfremt det ikke er muligt at sælge en eller flere af ejendommene med et vilkår om anvisningsboliger i en størrelse og et huslejeniveau, som de kommunalt anviste borgere kan betale, skal anvisningsboligerne sikres på anden vis. Det samme gælder, hvis det viser sig, at beboerne i ejendommen(e) vælger at købe ejendommen(e) i henhold til reglerne om tilbudspligt, da kommunen i så fald ikke kan stille krav om anvisning, da der kun kan bo andelshavere i en andelsboligforening.

For at imødegå denne usikkerhed foreslås det at understøtte den samlede proces ved at skaffe anvisningsboliger med en form for sikring mod utilsigtede konsekvenser i form af tab af anvisningsmuligheder. Den alternative sikring af anvisningsboliger kan fx bestå af allerede planlagte projekter vedrørende "etablering af 100 nye almene familieboliger" med 25% kommunal anvisning, der lå i forlængelse af den ekstra anvisning af flygtninge i rammeaftalen med de almene boligorganisationer. Ligeledes kan en eventuel overskydende mulighed for kommunal anvisning ved etablering af almene familieboliger til flygtningeformål med 100% kommunal anvisning indgå. Endelig kan en anden form for sikring være, at en andel af salgsprovenuet ved salg af beboelsesejendommene anvendes til grundkapitaltilskud til etablering af yderligere almene familieboliger.

Det bemærkes, at udfordringerne med at opretholde antallet af anvisningsboliger ikke kan løses ved, at kommunen selv erhverver nye beboelsesejendomme. I henhold til kommunalfuldmagten er det ikke en lovlig kommunal opgave at sørge for boliger til kommunens borgere. Et salg af kommunens beboelsesejendomme kan således heller ikke ”fortrydes” ved, at kommunen erhverver nye beboelsesejendomme og udlejer billige boliger til de anviste borgere.

Social bæredygtig fordeling & boligsocialt arbejde

Et af de bærende elementer i strategien for optimering og effektivisering af anvendelsen af Frederiksberg Kommunes ejendomme er, at det sker inden for rammerne af Frederiksbergstrategien med vægt på at udbygge og styrke den sociale bæredygtighed. Det betyder både, at kommunen kan leve op til sine forpligtigelser i forhold til anvisning af boliger til de mest udsatte, men også at der sker en bæredygtig og hensigtsmæssig fordeling af de anviste borgere.

Udover at det skal vurderes, hvor de eventuelt nye anvisningsboliger er beliggende, skal det også vurderes, hvorvidt de ca. 50 kommunale boliger, som anvendes til institutionslignende anvisning på midlertidige vilkår eller aktiviteter knyttet til boligsocialt arbejde, fortsat skal huse disse aktiviteter efter et salg.

For hver ejendom, der sælges, bør der tages konkret stilling til, hvordan og hvor aktiviteterne skal fortsætte. Da de boliger, der anvendes til institutionslignende anvisning på midlertidige vilkår samt boligsocialt arbejde, er samlet i 2-4 konkrete ejendomme, er det vigtigt, at det er i forbindelse med salg af disse ejendomme, at de ca. 50 boligers fremtidige

vilkår afklares. Det er her ikke entydigt, at en fuld spredning i byen er hensigtsmæssig, da der typisk er medarbejdere knyttet til hver "institution".

Udover at salget af beboelsesejendommene gerne skulle sikre minimum samme anvisningsret som i dag samtidig med, at der sker en mere bæredygtig fordeling geografisk i byen, så er et væsentligt mål med salget at optimere kommunens aktivmasse, dvs. at tilpasse kommunens ejendomsportefølje, så der skabes størst mulig værdi for borgerne og dermed kapitalisere den store værdi, ejendommene udgør ved at opnå en attraktiv salgspris.

Potentielle købere af kommunens beboelsesejendomme

Både almene boligorganisationer og private er potentielle købere til kommunens beboelsesejendomme.

Mens de private købere ikke er undergivet restriktioner ved køb af fast ejendom, skal en almen boligorganisation opfylde en række betingelser for at kunne erhverve eksisterende beboelse. Hvis kommunen sælger til private købere, skal det ske ved et offentligt udbud. Hvis kommunen sælger til en almen boligorganisation, kan det ske uden offentligt udbud, dog skal en række betingelser være opfyldt.

Almene boligorganisationers køb af eksisterende fast ejendom

Almene boligorganisationers kerneaktiviteter omfatter bl.a. opførelse, udlejning, administration, vedligeholdelse og modernisering af almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Dog kan en almen boligorganisation som sideaktivitet erhverve eksisterende private ejendomme, herunder private og kommunale udlejningsejendomme samt parcelhuse, med henblik på etablering af boliger, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter.

Almene boligorganisationers erhvervelse af ejendomme kan kun ske med Kommunalbestyrelsens godkendelse. I den forbindelse skal kommunen vurdere, om der er behov for de pågældende boliger, om prisen er fornuftig, og om ejendommens økonomi kan balancere. Almene boligorganisationer er ved køb af eksisterende bebyggelse begrænset af, at de kun kan købe og ombygge eksisterende ejendomme til et samlet fastsat maksimalbeløb pr. m², og at købesummen samtidig ikke må overstige den seneste offentlige vurdering.

Offentligt udbud

Det er lovens udgangspunkt, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud. En undtagelse hertil er bl.a., hvis der sælges fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri (egen understregelse) i henhold til lov om almene boliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger.

For at der er tale om offentligt støttet byggeri i henhold til almenboligloven, skal den almene boligorganisation erhverve ejendommen med henblik på at etablere almene boliger via en ombygning af den eksisterende ejendom, som gennemføres som offentligt støttet byggeri. Der skal således være et behov for ombygning af den eksisterende ejendom, og ombygningen skal kunne gennemføres som et offentligt støttet byggeri, før det er muligt for den almene boligorganisation at erhverve ejendommen uden offentlig udbud.

På denne baggrund vurderes det at være meget vanskeligt for en almen boligorganisation at erhverve én af kommunens beboelsesejendomme, idet de almene boligorganisationer umiddelbart vurderes at have vanskeligt ved at kunne konkurrere med private købere i et offentligt udbud. Det bemærkes dog, at såfremt kommunens ejendomme udbydes med et krav om anvisningsret på 8,5 % pr. år, vil dette kunne betyde, at salgsprisen for kommunens ejendomme falder, hvorved de almene boligorganisationer vil have bedre muligheder for at byde på og købe kommunens ejendomme.

Det er uklart, om der kan gennemføres et salg uden offentligt udbud, da det vil kræve, at der var behov for, at ejendommene sælges til gennemførelse af en ombygning med offentlig støtte. Det kræver en nærmere undersøgelse af de enkelte ejendomme og en dialog med de almene boligselskaber. Dette vil ske som en del af den foreslåede salgsproces, jf. særskilt indstilling herom, som behandles som lukket punkt.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at det nuværende antal boliger, som der anvises til årligt i de kommunale beboelsesejendomme, fastholdes ved salg af kommunens beboelsesejendomme.

Forvaltningen vurderer, at dette opnås bedst muligt ved at stille krav til en køber om anvisningsret til 8,5 % nye anvisningsboliger pr. år. Afhængig af den enkelte beboelsesejendom og kommunens konkrete behov på tidspunktet for salget af en ejendom, kan kravet om nye anvisningsboliger sikres gennem et krav til køber om nye anvisningsboliger i enten den solgte ejendom eller andre steder i kommunen.

Forvaltningen vurderer videre, at såfremt det ikke lykkedes at finde en køber, som kan anvise 8,5 % nye anvisningsboliger årligt, at nye anvisningsboliger skal forsøges sikret på alternativ vis, for eksempel ved at udnytte overskydende mulighed for kommunal anvisning i almene familieboliger til flygtningeformål.

Det vurderes, at et krav om nye anvisningspladser skal tinglyses en deklaration på de pågældende ejendomme med vilkårene for anvisningen for at sikre kommunens ret og de erstatningsretlige konsekvenser, såfremt deklarationen ikke overholdes.

Såfremt en køber af ejendommen tilbyder nye anvisningsboliger andre steder i kommunen, vurderer forvaltningen, at hensigtsmæssigheden af beliggenheden af de nye anvisningsboliger skal vurderes for at sikre den mest bæredygtige fordeling af udsatte borgere.

Økonomi

Såfremt kommunens beboelsesejendomme sælges, vil der også være mindreindtægter, idet størstedelen af beboelsesejendommene har driftsoverskud (dvs. større indtægter end udgifter til drift af ejendommen). Ved frasalg af alle beboelsesejendommene vil kommunen få en mindreindtægt på ca. 0,5 mio. kr., hvilket vil udfordre

servicerammeoverholdelsen. Beløbet er et netttotal, som både indeholder mindreudgifter til drift, vedligeholdelse, administration af ejendommene og mindreindtægter fra huslejer.

De økonomiske konsekvenser ved salg af kommunens ejendomme konkretiseres og indarbejdes i budgettet via de konkrete salgssager. Salg af de beboelsesejendomme, der giver overskud, vil resultere i en reduceret serviceramme. Dette indarbejdes også i de konkrete salgssager.

Der er således ikke direkte økonomiske konsekvenser afledt af nærværende sag.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten, Socialudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, KB.

ISH/MG

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 5. februar 2018, pkt. 14:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen.

Indstilling 5. februar 2018, pkt. 14:

Direktionen indstiller til Magistraten,

1. at strategi for salg af boligejendomme godkendes, herunder
2. at det nuværende antal boliger, som der anvises til årligt i de kommunale beboelsesejendomme, fastholdes ved salg af kommunens beboelsesejendomme enten ved krav til køber om anvisningsret til 8,5 % af de solgte boliger pr. år, ved krav om anvisningsret til andre boliger i kommunen og/eller ved at sikre alternative anvisningsmuligheder.

Direktionen indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget samt Socialudvalget, at strategien tages til orientering.

Punkt 29: Lukket

00.01.00-A01-203-15