

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 05-02-2018

Mødedato Mandag d. 05. februar 2018 kl. 19:25

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om etablering af almene boliger.....	4
Falkoner Allé 128, Boligforeningen AAB, støtte til opførelse af 14 almene familieboliger.....	9
Vodroffsvej 20, sammenlægning af beboelseslejligheder.....	13
Halvårlig status på sammenlægning af beboelseslejligheder, 2. halvår 2017.....	18
Kommunens genhusningspligt ved byfornyelse.....	21
Strategi for salg af beboelsesejendomme.....	23
Lukket.....	27

Punkt 8: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Punkt 9: Orientering om etablering af almene boliger

03.02.00-G01-5-17

Resume

Forud for forelæggelse af en ansøgning om støtte til 14 almene familieboliger på ejendommen Falkoner Alle 128 indenfor lokalplan 212 orienteres om kommunens opgaver og kompetencer i forbindelse med ansøgninger om støtte til nye almene boliger.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen om kommunens opgaver og kompetencer i forbindelse med ansøgninger om støtte til nye almene boliger til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at orienteringen om kommunens opgaver og kompetencer i forbindelse med ansøgninger om støtte til nye almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Almene boliger

Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer. Boligerne kan etableres som familieboliger, ungdomsboliger eller boliger til ældre og handicappede. Til ældreboliger kan knyttes serviceareal. Almene ældreboliger med tilknyttet serviceareal betegnes plejeboliger.

Kompetencen til at give tilsagn om støtte til nyt alment boligbyggeri ligger hos kommunerne, og den enkelte kommune beslutter suverænt omfanget af det lokale almene boligbyggeri inden for rammerne i boliglovgivningen. Der er endvidere Kommunalbestyrelsen, der skal påse, at vilkårene for støttetilsagn, som de fremgår af almenboligloven og støttebekendtgørelsen, opfyldes.

Efter almenboligloven kan Kommunalbestyrelsen på statens vegne give tilsagn om statslig støtte i form af ydelsesstøtte til nybyggeri af almene boliger, til på- og tilbygning til allerede eksisterende alment byggeri og til erhvervelse af uudnyttede tagetager og eksisterende ejendomme med henblik på ombygning til almene boliger. Kommunen vælger bygherre (boligorganisationen), og der er ikke krav om afholdelse af en konkurrence forud for udvælgelsen.

Kommunalbestyrelsens tilsagn skal gives på baggrund af en vurdering af det lokale behov for alment nybyggeri, og det er et krav, at det samlede antal ledige boliger i kommunen på tilsagnstidspunktet ikke overstiger 2% af kommunens samlede bestand af almene boliger.

En almen boligorganisation er bl.a. en boligorganisation, der er godkendt af Kommunalbestyrelsen til at udøve almennyttig boligvirksomhed. Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle, der har behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold. En almen boligorganisation kan organiseres med eller uden almene boligafdelinger. Et støttetilsagn gives altid til en afdeling under den almene boligorganisation, som oprettes til formålet. En almen boligafdeling forpligtes juridisk af boligorganisationens bestyrelse, som er ansvarlig for, at det støttede byggeri opføres efter de gældende regler, herunder at alle udbudsregler overholdes. En boligorganisation, der én gang er godkendt kan opføre boliger i andre kommuner end den, hvor boligorganisationen oprindeligt er godkendt, og når dette sker, oprettes ved kommunens tilsagn en ny afdeling i beliggenhedskommunen.

Støttesagsprocedure

Den foreskrevne støttesagsprocedure består i, at bygherren indberetter støtteansøgningen i informations- og forvaltningssystemet BOSSINF STB (skema A). Kommunalbestyrelsen meddeler bygherren et skriftligt tilsagn på de betingelser, der fremgår af almenboligloven, og foretager samtidig indberetning i BOSSINF. Samtidigt med Kommunalbestyrelsens støttetilsagn meddeles på Statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne.

Bygherren skal senest 15 måneder efter Kommunalbestyrelsens godkendelse (tilsagnsdatoen) digitalt indberette de oplysninger, som skal danne grundlaget for Kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (BOSSINF ansøgningsskema B). Kommunalbestyrelsen påser, at de stillede betingelser efter almenboligloven m.v. er opfyldt, godkender anskaffelsessummen under hensyntagen til lejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder, meddeler dette til bygherren og indberetter samtidigt Skema B i BOSSINF-STB.

Efter byggeriets afslutning opgøres byggeregnskabet pr. skæringsdagen, som er datoen for sidste boligs færdiggørelse tillagt højst 2 måneder til færdiggørelse af udearealerne. Byggeregnskabet (skema C) skal indsendes til kommunen senest 6 måneder efter skæringsdagen, og efter godkendelsen meddeler Kommunalbestyrelsen bygherren en skriftlig godkendelse af den endelige anskaffelsessum og foretager indberetning til BOSSINF-STB.

Kommunen medfinansierer byggeriet af almene boliger i form af et grundkapitallån, der udgør 10% af anskaffelsessummen. Den resterende opførelsesudgift finansieres ved et beboerindskud på 2% og ved optagelse af realkreditlån på 88% af anskaffelsessummen. Staten betaler løbende ydelsesstøtte til realkreditlånet.

Grundkapitallånet, der ydes af kommunen og udbetales via Landsbyggefonden, er rentefrie, og afdrages først, når ejendommens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader det. Tilbagebetaling skal dog påbegyndes senest 50 år efter, at ejendommen er taget i brug. Det er en forudsætning for tilsagnet om Statens ydelsesstøtte, at kommunen garanterer for realkreditlånet. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi.

For almene ungdomsboliger skal kommunen endvidere betale 20% af statens udgifter til det årlige ungdomsboligbidrag, der for projekter, der godkendes i 2018, udgør 184 kr. pr. m² (2018 prisniveau).

Der gælder dels et maksimumbeløb for støttet byggeri, der er differentieret på boligtype og geografi, og som reguleres én gang årligt og dels maksimumgrænser for boligarealer for almene boliger. Boligarealet for almene familieboliger og almene ældreboliger kan inklusive eventuelle fællesarealer udgøre i alt 110 m² i gennemsnit pr. bolig. Den enkelte boligs areal kan ikke overstige 115 m², medmindre boligen opføres med henblik på udlejning til særlige husstande, hvor mindst et medlem er stærkt bevægelseshæmmet. For almene ungdomsboliger gælder, at boligarealet ikke må overstige 50 m².

Boligorganisationer med afdelinger på Frederiksberg:

Boligorganisation	Antal afdelinger på Frederiksberg	Antal familieboliger	Antal ungdomsboliger	Antal ældreboliger
Boligforeningen AAB	8 afdelinger	346 familieboliger	0	68 ældreboliger
Boligforeningen VIBO	5 afdelinger	221 familieboliger	8 ungdomsboliger	222 ældreboliger
FSB,	1 afdeling	0	124 ungdomsboliger	0
Frederiksberg forenede Boligselskaber, adm: KAB	18 afdelinger	2827 familieboliger	144 ungdomsboliger	141 ældreboliger
Lejerbo Frederiksberg, adm.: Lejerbo	12 afdelinger	978 familieboliger	3 ungdomsboliger	106 ældreboliger
Frederiksberg almenyttige Boligselskab, adm.: DAB	5 afdelinger	125 familieboliger	5 ungdomsboliger	0
De Unges Almene Boligselskab, DUAB	4 afdelinger	20 familieboliger	148 ungdomsboliger	96 ældreboliger
Danske Funktionærers	1 afdeling	16 familieboliger	0	0

Boligselskab, adm.:
DOMEA

Frederiksberg Ældreboligselskab, adm.: DOMEA	1 afdeling	0	0	16 ældreboliger
Mathildebo II, adm.: LEV	1 afdeling	0	0	11 ældreboliger
H.C. Heegaard og Hustrus Fond	1 afdeling	0	0	1 ældrebolig
Den selvejende ældreboliginstitution Plejeboliger Borgmester Fischers Vej, adm.: OK Fonden	1 afdeling	0	0	60 ældreboliger
Frederiksberg Kommune, adm.: DAB	8 afdelinger	0	0	424 almene kommunale ældreboliger

Hertil kommer, at der er givet støttetilsagn til en række almene boligprojekter, som endnu ikke er omfattet af ovenstående oversigt:

Boligorganisation

	Adresse / antal boliger	Sagsstatus
Frederiksberg forenede Boligselskaber	Søndre Fasanvej 26, 16 almene familieboliger som led i indsatsen for at tilvejebringe varige boliger til flygtninge	Støttetilsagn (skema A - godkendelse) på Kommunalbestyrelsens møde den 19. juni 2017
Frederiksberg forenede Boligselskaber,	C.F. Richs Vej 103, 24 almene familieboliger som led i indsatsen for at tilvejebringe varige boliger til flygtninge	Støttetilsagn (skema A - godkendelse) på Kommunalbestyrelsens møde den 4. december 2017
Frederiksberg forenede Boligselskaber	Roskildevej 54 - VenligBolig Plus, 19 almene familieboliger og 19 almene ungdomsboliger som led i indsatsen for at tilvejebringe varige boliger til flygtninge	Støttetilsagn (skema A - godkendelse) på Kommunalbestyrelsens møde den 4. december 2017
Frederiksberg forenede Boligselskaber	Sofus Francks Vænge 12 - 14, afdl. Tartuhus, 8 almene familieboliger som led i indsatsen for at tilvejebringe varige boliger til flygtninge	Støttetilsagn (skema A - godkendelse) på Kommunalbestyrelsens møde den 4. december 2017
Frederiksberg forenede Boligselskaber	Betty Nansens Alle 57 - 61, 46 almene ældreboliger og 29 almene ungdomsboliger ved ombygning efter reglerne om nybyggeri	Godkendelse af anskaffelsessummen - endeligt tilsagn til projektet (skema B - godkendelse) på Kommunalbestyrelsens møde den 3. oktober 2016

Frederiksberg forenede Boligselskaber	afd. Solbjerg Have, 45 almene ældre-/handicapboliger ved ombygning efter reglerne om nybyggeri	Godkendelse af anskaffelssummen - endeligt tilsagn til projektet (skema B - godkendelse) på Kommunalbestyrelsens møde den 6. november 2017
Den selvejende almene ældreboliginstitution Akaciegården, forr.fører OK Fonden	95 almene ældreboliger, ombygning efter reglerne om nybyggeri Boligerne er taget i brug	Bygherre har indberettet skema C (byggeregnskabet) - afventer kommunens sagsbehandling

Udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer har indgået aftale om fleksibel udlejning og kommunal boliganvisning. Aftalen blev godkendt af Kommunalbestyrelsen på møde den 9. november 2015.

I forbindelse med indgåelse af aftalen om fleksibel udlejning og boliganvisning blev det besluttet at lade tilsagn til kommunalt grundkapitaltilskud til etablering af 100 nye almene familieboliger indgå i Kommunalbestyrelsens budgetforhandlinger. Ved vedtagelsen af budgettet for 2018 besluttede Kommunalbestyrelsen at afsætte 11 mio.kr. i 2018 og 11 mio.kr. i 2019 til dette formål.

Forhåndstilsagnet om grundkapitaltilskud til 100 nye almene boliger omfatter ikke de almene boligprojekter, der allerede er meddelt støttetilsagn til, herunder projektet fra Boligforeningen AAB til 14 almene familieboliger på Falkoner Allen 128.

Det er efter dialog med boligorganisationerne besluttet at gennemføre en konkurrence, hvor de boligorganisationer, der har opført boliger på Frederiksberg, har mulighed for at byde ind med projektforslag til udmøntning af aftalen om afsætning af grundkapital. Der kan bydes på alle 100 boliger eller på mindre projekter med kun få boliger.

Da Frederiksberg Kommune ikke har mulighed for at tilbyde grunde til de 100 nye almene boliger, er boligorganisationerne blevet opfordret til at indgå i opgaven med kreativitet og nytænkende ideer. Som eksempler på sådanne ideer har forvaltningen henvist til, at det er udbredt, at nye boliger på Frederiksberg etableres inden for den eksisterende bygningsmasse.

Udbuddet af grundkapital er tilrettelagt sådan, at det kan forventes, at boligorganisationernes projektideer kan fremlægges for de stående udvalg i maj 2018 med henblik på, at der kan træffes beslutning om udpegning af de projekter, der skal arbejdes videre med. De færdige projektforslag og ansøgninger om støttetilsagn (skema A) forventes at kunne fremlægges for de stående udvalg og efterfølgende for Kommunalbestyrelsen i november / december 2018.

Frederiksberg Kommunalbestyrelses delegationsregler, der gælder for behandling af ansøgninger om almene boliger
Nedenstående skema (uddrag af Frederiksberg Kommunes reviderede delegationsplan 2015) angiver beslutningskompetencen med hensyn til behandlingen af ansøgninger om tilsagn til etablering af almene boliger:

Støttet byggeri	Kommunalbestyrelse	Fagudvalg	Forvaltning	Lovkrav
Skema A - tilsagn til nyt støttet byggeri	Beslutning	Indstilling	Indstilling	Almenboliglovens kapitel 9
Skema B - igangsætning af nyt byggeri (evt. max 5% stigninger, dog inden for eksisterende bevilling stående udvalg)	Beslutning	Indstilling	Indstilling	Almenboliglovens kapitel 9
Skema C - godkendelse af det reviderede byggeregnskab og den endelige leje, forudsat at			Beslutning	Almenboliglovens kapitel 9

anskaffelsessummen
for byggeriet ikke er
øget i forhold til det
af
Kommunalbestyrelsen
godkendte skema B

Godkendelse af
afsatte beløb i
byggeregnskabet
(skema C)

Beslutning

Almenboliglovens
kapital 9

Forvaltningen henviser iøvrigt til, at Kommunalbestyrelsen ved behandlingen af en række ansøgninger om støtte til opførelse af almene boliger (skema A) har truffet konkrete beslutninger om at bemyndige forvaltningen til at godkende det endelige projekt og den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumsbeløbet og under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser til den godkendte ansøgning om støttetilsagn.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/BG

Punkt 10: Falkoner Allé 128, Boligforeningen AAB, støtte til opførelse af 14 almene familieboliger

03.02.12-G01-1-18

Resume

Der forelægges en ansøgning fra Boligforeningen AAB om støtte til et alment boligprojekt, der omfatter 14 almene familieboliger på ejendommen Falkoner Allé 128,

Ansøgningen er foranlediget af Frederiksberg Kommunes udbud af byggegrunden i en bygherrekonkurrence mellem de almene boligorganisationer. Støttetilsagnet indebærer, at der på Statens vegne meddeles tilsagn om ydelsesstøtte, tilsagn om kommunalt grundkapitallån og tilsagn om kommunegaranti for en del af realkreditlånet.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der gives tilsagn til Boligforeningen AAB om støtte efter lov om almene boliger m.v. (skema A godkendelse) til etablering af 14 almene familieboliger med en anskaffelsessum på 30,220 mio. kr. inkl. moms på ejendommen Falkoner Allé 128, matr.nr. 58c Frederiksberg,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån svarende til 10 pct. af anskaffelsessummen, 3,022 mio. kr.,
3. at der i 2018 afsættes tillæg til rådighedsbeløb stort 52.000 kr. finansieret af kassen, og meddeles anlægsbevilling til det kommunale grundkapitallån på 3,022 mio. kr., idet der er afsat rådighedsbeløb stort 2,970 mio. kr. på budget 2018,
4. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi,
5. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
6. at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende det endelige projekt og den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumsbeløbet på i alt 30,220 mio. kr., under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser til den foreliggende ansøgning om støttetilsagn.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilsagn til Boligforeningen AAB om støtte efter lov om almene boliger m.v. (skema A godkendelse) til etablering af 14 almene familieboliger med en anskaffelsessum på 30,220 mio. kr. inkl. moms på ejendommen Falkoner Allé 128, matr.nr. 58c Frederiksberg,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån svarende til 10 pct. af anskaffelsessummen, 3,022 mio. kr.,
3. at der i 2018 afsættes tillæg til rådighedsbeløb stort 52.000 kr. finansieret af kassen, og meddeles anlægsbevilling til det kommunale grundkapitallån på 3,022 mio. kr., idet der er afsat rådighedsbeløb stort 2,970 mio. kr. på budget 2018,
4. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi,
5. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
6. at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende det endelige projekt og den endelige anskaffelsessum (skema B) inden for maksimumsbeløbet på i alt 30,220 mio. kr., under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser til den foreliggende ansøgning om støttetilsagn.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 5. december 2016 at indbyde de almene boligorganisationer på Frederiksberg til at deltage i en bygherrekonkurrence om køb af to kommunale grunde til opførelse af almene boliger. Beslutningen blev truffet efter forhandlinger med de almene boligorganisationer i Frederiksberg Kommune om anvisning af almene boliger med henblik på at medvirke til at tilvejebringe varige boliger til flygtninge. De to grunde, der blev udbudt, var Søndre Fasanvej 26 og Falkoner Allé 128.

Frederiksberg forenede Boligselskaber blev udpeget til at erhverve grunden Søndre Fasanvej 26 og gennemføre et boligprojekt på grunden, og Boligforeningen AAB blev udpeget til at erhverve grunden Falkoner Allé 128 og gennemføre et boligprojekt på denne grund. Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 19. juni 2017 vilkårene for salget af grunden Søndre Fasanvej 26 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber og grunden Falkoner Allé 128 til Boligforeningen AAB. Overtagelse af grundene er aftalt til datoen for godkendelse af skema B (godkendelse af afskaffelsessummen for byggeprojektet).

Projektet på adressen Søndre Fasanvej 26 kunne gennemføres uden vedtagelse af ny lokalplan, og den tidligere Kommunalbestyrelse besluttede på mødet den 19. juni 2017 at give tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v.

(skema A) til Frederiksberg forenede Boligselskaber til at etablere sit boligprojekt, der omfatter 16 almene familieboliger.

Forinden projektet på grunden Falkoner Allé 128 kan gennemføres, har det dels været nødvendigt at gennemføre forureningsundersøgelser af grunden og dels at vedtage kommuneplantillæg og lokalplan, der omfatter ændring af bebyggelsesprocenten og fastlæggelse af områdets anvendelse og maksimalt etageantal. Forureningsundersøgelsen er gennemført, og har ikke vist forhold, der er til hinder for byggeriet. På Kommunalbestyrelsesmødet den 26. februar 2018 forelægges endeligt forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan 212 til Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse. Dette lokalplanforslags formål er at muliggøre opførelse af ny etageboligbebyggelse til boligformål i form af almene familieboliger. Meddelelse af det støttetilsagn, der indstilles i denne sag, forudsætter, at Kommunalbestyrelsen vedtager det omhandlede kommuneplantillæg og lokalplanforslaget.

Ved budgetvedtagelsen 2018 er der afsat rådighedsbeløb på i alt 2.970.000 kr. til indskud i Landsbyggefonden til grundkapitallån til projektet på Falkoner Allé. Udgiften skal bevilges i forbindelse med godkendelse af skema A.

Planforhold

Forslag til lokalplan 212, som forelægges til Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse på mødet den 26. februar 2018, har som formål at muliggøre opførelse af ny etagebebyggelse til boligformål i form af almene familieboliger. Lokalplanen åbner mulighed for at opføre 1.300 m² nybyggeri bestående af boliger med en minimumsstørrelse på 65 m². Der kan opføres 14 familieboliger som 2–5 værelses lejligheder, der indrettes sådan, at fleksibel anvendelse er mulig. Der skal indenfor området opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til mindst 25 pct. af det samlede boligetageareal.

Beskrivelse af projektet

Det valgte projekt til grunden Falkoner Allé 128 omfatter 14 almene familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 1236 m² og et gennemsnitligt bruttoetageareal på 88,3 m² pr. bolig. Boligerne er fordelt med 9 boliger med fire eller flere rum, 4 tre-rums boliger og 1 to-rums bolig.

Byggeriet forlænger og afslutter den eksisterende bygningsrække mod Ågade, og kobler sig på nabobygningens gavl. Byggeriet danner en vinkel på 90 grader bagud mod syd, hvor bygningskroppen nedskaleres med en markant skrå tagflade mod Børnehuset Falkonergården.

Ved ansøgning om godkendelsen af skema B (godkendelse af anskaffelsessummen) skal der foreligge en detaljeret beskrivelse af byggeriet.

Udbuddet af grunden og grundkapital til byggeriet er sket under forudsætning af, at der indgås aftale med boligorganisationen om, at Frederiksberg Kommune opnår anvisningsret til boligerne. Der indgås anvisningsaftale med Boligforeningen AAB, hvorefter cirka halvdelen af kapaciteten reserveres til 100 pct. kommunal anvisning af boliger til flytninge. For så vidt angår den anden halvdel af boligkapaciteten, er det aftalt, at der udlejes til andre beboere eller fra ventelisten i boligforeningen. Svarende til denne halvdel af kapaciteten er der aftalt en såkaldt ”udveksling” eller engangs-anvisning af boliger til flytninge i andre af boligforeningens Frederiksbergafdelinger. Samlet set svarer denne ”udveksling”/engangsudlejning til, at der kan anvises boliger til flytninge i et omfang, der svarer til den samlede boligkapacitet i projektet. Dette forhold indgår i den seneste statussag vedrørende etablering af boligløsninger til flytninge, som blev forelagt på Kommunalbestyrelsens møde den 29. januar 2018.

Det er en betingelse for, at kommuner kan give tilsagn om støtte til at opføre nye almene boliger, at det samlede antal ledige boliger i kommunen ikke overstiger 2 pct. Ved den seneste opgørelse pr. 1. januar 2018 er der ikke registreret ledige almene boliger på Frederiksberg.

Skema B-ansøgningen om godkendelse af anskaffelsessummen skal ifølge den gældende bekendtgørelse om støtte til almene boliger foreligge inden 15 måneder efter tilsagnsdatoen (skema A-godkendelsen). Der pågår forhandlinger med Boligforeningen AAB om vilkårene for købet af grunden. Aftale om tidsplan for byggeriet indgår i forhandlingerne, og det forudsættes at blive aftalt, at byggeriet skal være påbegyndt senest 6 måneder efter godkendelse af anskaffelsessummen (skema B). Byggeriet skal gennemføres uden unødigt ophold, og være færdiggjort til ibrugtagning senest 16 måneder efter overtagelsen af grunden.

Anskaffelsessummen

Overslag over anskaffelsessummen udgør for 14 almene familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 1236 m² kr. inkl. moms, eller gennemsnitligt 2.158.571 kr. pr. bolig. Maksimumsbeløbet for almene familieboliger med tilsagn givet efter den 1. juli 2009 og med påbegyndelsesdato i 2018 udgør 24.450 kr. pr. m² inkl. energitillæg. Det samlede maksimumsbeløb for projektet kan således beregnes til 30,220 mio. kr. inkl. moms.

Finansiering af boligerne forudsætter, at Kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn til projektet på Statens vegne i henhold til lov om almene boliger. Finansieringen af anskaffelsessummen kan ifølge denne lov opgøres således:

Realkreditfinansiering, 88 pct.	26,594 mio. kr.
Beboerindskud, 2 pct.	0,604 mio. kr.
Kommunalt grundkapitallån, 10 pct.	3,022 mio. kr.
I alt	30,220 mio. kr.

I anskaffelsessummen indgår grundkøbesummen til Frederiksberg Kommune, Statens promillegebyr, gebyr til kommunen for byggesagsbehandlingen og for støttesagsbehandlingen samt bidrag til Byggeskadefonden.

Lejen i det ansøgte projekt er beregnet til at udgøre 1.157kr. pr. m², hvortil kommer betaling for forbrugsafgifter (vand og varme m.v.).

Kommunen forpligter sig ved støttetilsagnet til at yde grundkapitallån svarende til 10 pct. af anskaffelsessummen og til at stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Belåningen og dermed ydelsesstøtten fra Staten fastsættes i forhold til den endelige anskaffelsessum, som kommunen godkender ved byggeriets afslutning. Grundkapitallånet er rentefrit og principielt afdragsfrit i 50 år. Lånet, der udbetales af Landsbyggefonden mod indeståelseserklæring fra boligorganisationen, kan berigtiges ved hel eller delvis modregning af grundkøbesummen til Frederiksberg Kommune.

Udbud af bygge- og anlægsopgaverne

Det følger af reglerne om støtte til opførelse af almene boliger, at byggearbejder i forbindelse med opførelse af almene boliger skal udbydes under iagttagelse af de udbudsregler, der gælder ved almindeligt offentligt byggeri dvs. enten tilbudsloven eller udbudsdirektivet. Når værdien af byggearbejderne, overstiger tærskelværdien i udbudsdirektivet, skal arbejder og tjenesteydelser i offentligt udbud, og Kommunalbestyrelsen skal påse, at dette sker.

Lovgrundlag

I henhold til almenboliglovens § 115 kan Kommunalbestyrelsen på Statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri. Uddybende regler findes i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Den henvises til sagen "Orientering om etablering af almene boliger", der er optaget dagsordenen for udvalgets møde.

By- og Miljøområdets vurdering

Det fremgår af Frederiksbergstrategien, at Frederiksberg skal være en socialt bæredygtig by, der kan inkludere og styrke alle borgere. Byen skal have attraktive kvarterer, hvor forskellige boligtyper giver gode rammer for hverdagslivet, og boligudbuddet skal løbende udvikles, så det kan rumme ældre, unge, studerende, udsatte borgere, familier og storfamilier og alle andre måder at leve på.

I kommuneplan 2017 fremhæves det, at Frederiksberg Kommune har en vigtig opgave i at finde boliger til borgere med særlige behov, herunder nye borgere som kommer som flygtninge. Af kommuneplanens målsætninger vedrørende byens boligområder fremgår det, at byens boligområder skal være socialt bæredygtige, at der ved nybyggeri af boliger skal sikres variation i boligtyper, boligstørrelser og ejerformer, og at der i samarbejde med de almene boligselskaber og andre aktører skal udvikles projekter med særlige boformer tilpasset forskellige målgrupper.

By- og Miljøområdet vurderer, at det fremlagte boligprojekt vil være med til at understøtte disse mål, og forvaltningen vurderer endvidere, at boligerne både for så vidt angår bokvalitet som arkitektur, lever op til kommuneplanens krav til nye boliger.

Det vurderes, at projektet kan opføres indenfor den lokalplan, der fremlægges til endelig vedtagelse på Kommunalbestyrelsens møde den 26. februar 2018, ligesom der forventes at kunne meddeles byggetilladelse.

Den ansøgte anskaffelsessum giver ud fra forvaltningens erfaringstal ikke anledning til bemærkninger, og anskaffelsessummen afviger ikke fra det i medfør af lov om almene boliger gældende maksimumbeløb for et byggeri med den ansøgte bruttoetageareal.

Boligselskabet skal have skøde på ejendommen senest ved byggeriets påbegyndelse, hvilket kommunen skal påse ved skema B. Grunden erhverves fra Frederiksberg Kommune, og det påregnes, at overdragelsen af grunden er berigtiget, inden skema B ansøgningen modtages.

På baggrund af de modtagne oplysninger om boligprojektet anbefaler forvaltningen, at der gives tilsagn om støtte på de i medfør af lov om almene boliger og bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. gældende vilkår, og at forvaltningen bemyndiges til på Kommunalbestyrelsens vegne at godkende anskaffelsessummen (skema B), når alle nødvendige forhold er påset.

Økonomi

Kommunens udgift til grundkapital, der ud fra det ansøgte projekt er beregnet til 3,022 mio. kr., ydes som et rente- og afdragsfrit lån, der forventes at skulle udbetales i 2018.

Grundkapitallånet opkræves af Landsbyggefonden efter, at tilsagnet er meddelt, og når bygherren dokumenterer, at der er afholdt udgifter. Grundkapitallånet kan berigtiges ved hel eller delvis modregning af grundkøbesummen, såfremt dette meddeles til Landsbyggefonden.

Grundkapitallån er beregnet til 3,022 mio. kr, som søges bevilget. Rådighedsbeløb til finansiering af grundkapitallånet er i anlægsplanen i budget 2018 afsat med 2,970 mio. kr. Beløbet søges nu forøget med 52.000 kr. finansieret af kassen med henvisning til en samlet opfølgning i 1. forventet regnskab 2018. Den endelige størrelse af grundkapitallånet vil kunne opgøres ved modtagelsen af skema B ansøgningen, som skal fremsendes til kommunen inden udgangen af maj 2019, og vil ud fra det gældende maksimumsbeløb højst kunne andrage 3,022 mio. kr.

Der skal stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Denne garanti belaster ikke kommunens låneramme.

Støtte til lånefinansiering af boligerne betales af staten.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Socialudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.
PBM/bg.

Bilag

Bilag 1 - Endeligt følgebrev til skema A ansøgning, AAB afd. 118, Falkoner Allé

Bilag 2 - 20180119 Falkoner Alle _afleveret materiale ti lokalplan

Bilag 3 - Bilag_Skema A

Bilag 4 - Bilag_Tidsplan

Bilag 5 - Bilag_Driftsbudget flygtningeboliger Falkoner Alle

Bilag 6 - Bilag_Oversigt over boligstørrelser og husleje, Falkoner Allé

Bilag 7 - Bevillingsskema - Falkoner Alle 128

Punkt 11: Vodroffsvej 20, sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-29-17

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen Vodroffsvej 20. Ansøger ønsker, at ansøgningen vurderes efter de retningslinjer, der gælder for lejligheder i ejendomme, der er opført som en enfamilievilla. Det samlede areal af lejlighederne udgør 422 m², og derfor forelægges ansøgningen til afgørelse i Bolig- og Ejendomsudvalget.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Nikolaj Bøgh, Merete Winther Hildebrandt og Alexandra Dessoy) vedtog at imødekomme ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen Vodroffsvej 20.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke, David Munis Zepernick) stemte imod.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt udvalget kan imødekomme en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen Vodroffsvej 20.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget behandlede på møde den 27. november 2017 en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge tre beboelseslejligheder i bygningen Vodroffsvej 20 til én beboelseslejlighed med et samlet areal på 422 m². Udvalget traf efter drøftelse beslutning om at udsætte sagens behandling.

På baggrund af udvalgets drøftelser har forvaltningen vurderet om en eventuel beslutning om at imødekomme ansøgningen om at sammenlægge lejlighederne vil danne præcedens for udvalgets fremtidige afgørelse af eventuelle lignende ansøgninger.

Som baggrund for udvalgets vurdering af ansøgningen orienteres i det følgende kort om lovgrundlaget for udvalgets afgørelser af ansøgninger om tilladelse til at nedlægge beboelseslejligheder ved sammenlægning af to eller flere beboelseslejligheder, og der orienteres om de kriterier for afgørelse af ansøgninger om lejlighedssammenlægning, som den daværende kommunalbestyrelse besluttede på møde den 26. januar 2016.

Boligreguleringslovens kapitel VII

Boligreguleringslovens kapitel VII indeholder reglerne for benyttelse af boliger. Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at det ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse er tilladt at nedlægge en beboelseslejlighed helt eller delvis, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

xt-decoration: underline;">Boliger med et areal der er mindre end 130 m²

Det fremgår endvidere af lovens § 46, stk. 2, at der skal gives tilladelse til at sammenlægge lejligheder med et boligareal, der ikke er større end 130 m², forudsat at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejer efter lejelovens § 82 og 83, litra a - b, og at boliger, hvis areal forøges, er ledige eller bebos af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Formålet med bestemmelserne i boligreguleringsloven om nedlæggelse af beboelseslejligheder er at sikre, at den forhåndenværende boligbestand udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes.

Kommunalbestyrelsens kriterier for afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder

Kommunalbestyrelsen har på møde den 25. januar 2016 vedtaget retningslinjer for afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 130 m².

Boliger med et areal mellem 130m² og 160 m²

For beboelseslejligheder, hvor det samlede areal er større end 130 m², men som ikke overstiger 160 m², er kompetencen til at træffe afgørelse henlagt til forvaltningen, som skal træffe afgørelse efter de samme retningslinjer, som gælder for lejligheder med et samlet areal, der ikke er større end 130 m².

Boliger med et areal, der er større end 160 m²

For ansøgninger om sammenlægning af lejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m², er kompetencen til at træffe afgørelse henlagt til Bolig- og Ejendomsudvalget.

Ved afgørelsen skal der lægges vægt på

- * om der er tale om særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer,
- * om der er tale om at sammenlægge en stuelejlighed med en kælderlejligheder, hvor en sammenlægning gør det muligt at afbryde toilet- og øvrige afløb og nedbringe risikoen for oversvømmelse og
- * om den ene eller begge lejlighederne er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig
- * om boligerne udgør en ejendom, der ved opførelsen var indrettet til og benyttet af én husstand.

Ejendommen Vodroffsvej 20 er ikke umiddelbart omfattet af kriterierne for afgørelser om sammenlægning af beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m².

Ansøger, der ejer ejendommen, har henvist til kriteriet, der omhandler ejendomme der ved opførelsen var indrettet som og benyttet som bolig for én husstand, som ønskes bragt i anvendelse med den begrundelse, at ejendommen ved ibrugtagning ikke var en beboelsesejendom.

By- og Miljørådets supplerende vurdering

Forvaltningen vurderer, at en beslutning om at imødekomme ansøgningen, med den begrundelse at ejendommen ved ibrugtagning ikke var indrettet som helårsbolig, vil skabe præcedens for behandlingen af lignende fremtidige ansøgninger.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at udvalget, såfremt man ønsker at imødekomme ansøgningen, indstiller til Kommunalbestyrelsen, at kriterierne for vurdering af ansøgninger om sammenlægning af boliger med et samlet areal, der er større end 160 m², ændres sådan, der tilføjes følgende fjerde kriterie:

"Ved afgørelsen lægges vægt på,

- * om beboelseslejligheder ligger i en bygning med op til tre beboelseslejligheder, som ved opførelsen enten var indrettet som bolig for én husstand, eller som ved ibrugtagningen var indrettet til andre formål end beboelse (fx. erhverv, institution eller lignende anvendelse)"

Forvaltningen oplyser supplerende, at der iflg. oplysninger fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) pr. 30. november 2017 var registreret 495 bygninger på Frederiksberg med anvendelseskoden "etagebebyggelse" og med tre eller færre boligenheder. Det er ikke med udgangspunkt i BBR-registreringerne muligt at oplyse, hvor mange af ovennævnte 495 bygninger, der ved ibrugtagningen blev anvendt til andre formål end beboelse, eller hvor mange af disse ejendomme, der ved ibrugtagningen var indrettet som og benyttet som bolig for én husstand.

Endvidere oplyser forvaltningen, at der ikke tidligere er truffet afgørelse vedrørende en tilsvarende ansøgning. Forvaltningen henviser til, at det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg i perioden 1. januar 2016 – 31. december 2017 har truffet afgørelse vedrørende 7 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m². En kort orientering om disse afgørelser er optaget som bilag til dette dagsordenspunkt.

Tidligere sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Vodroffsvej 20 søger om tilladelse til at anvende ejendommen Vodroffsvej 20 som bolig for en familie, der består af 2 voksne og 2 børn, der pt. er henholdsvis 17 og 19 år. Ejendommen ønskes indrettet sådan, at der i stueetagen indrettes værelser til familiens unge, der påtænker at flytte til hovedstaden for at studere, at ejendommens 1. sal indrettes til fællesrum, stuer, arbejdsværelse og køkken og 2. sal indrettes til såkaldt voksenafdeling for forældrene, der også ønsker at flytte til Frederiksberg.

Ejendommen består ifølge Bygnings og Boligregisteret (BBR) af 3 beboelseslejligheder, der har status som helårsboliger. Lejlighederne er udlejet til 3 lejere, der fraflytter lejlighederne i henholdsvis april, juni og juli 2018. Lejligheden i stueetagen har ifølge BBR et boligareal på 161 m², lejligheden på 1. sal har ligeledes et boligareal på 161 m², og lejligheden på 2. sal har et boligareal på 100 m². Det samlede boligareal i ejendommen udgør således 422 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1875 af Plejeforeningen for Frederiksberg og Vesterbro, og har været anvendt til institutionsformål. I 1991 overgik ejendommen til boligformål, idet der i 1991 også blev meddelt dispensation for anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen, sådan at der i en 10 årig periode kunne indrettes erhverv i form af en tegnestue i ejendommens stueetage. Denne dispensation ophørte i april 2002, og efter påkrav fra Frederiksberg Kommune overgik lejlighedens anvendelse i 2011 til beboelse.

Lejligheden på 1. sal er etableret af den nuværende ejer af ejendommen som erstatningsbolig for en beboelseslejlighed, i en anden ejendom, der på dette tidspunkt havde ansøger som ejer.

Ansøger oplyser, at ejendommen i en årrække kun har været holdt vedlige med det mest nødtørftige, men at ansøger nu ønsker at overtage ejendommen fra anpartsselskabet og indrette den som privat bolig, samtidigt med at ejendommen totalrenoveres udvendigt og indvendigt.

Ansøger oplyser endvidere som begrundelse for ansøgningen, at lejligheden på 2. sal med tekøkken og skråvægge ikke er særligt velfungerende, at lejligheden i stueetagen har brusekabine i entreen, og at ejendommen som ikke er opført som beboelseslejligheder, aldrig har været beregnet til at indeholde tre beboelseslejligheder. Med hensyn til oplysning om at der er indrettet brusekabine i entreen i stuelejligheden har ansøger supplerende oplyst, at den nuværende lejer oplyser, at der er sat en brusekabine ind i det ene rum med toilet og håndvask, og at der er opsat en brusekabine i en entre ud for det andet toilet.

Ansøger ønsker at renovere ejendommen både ud- og indvendigt og medsender fotos af ansøgers nuværende bolig, som er istandsat med Kulturstyrelsens godkendelse, fotos der viser ansøgers gamle hus, benævnt Bellevue, der var godkendt til nedrivning, og som er genopført og renoveret af ansøger. Ansøger har endvidere fremsendt fotos, der viser eksempler på ejendomme, som ansøger vurderer egnede som inspiration for renoveringen af ejendommen Vodroffsvej 20.

Ansøger oplyser endvidere, at vedkommende, såfremt den forelagte ansøgning ikke imødekommes, overvejer at søge om tilladelse til at nedrive ejendommen Vodroffsvej 20 og i stedet opføre en ejendom med 6-8 lejligheder. Ansøgning med supplerende oplysninger er fremlagt som bilag på sagen sammen med de fotos, som ansøger har fremsendt.

Lovgrundlag:

Det indgår som en del af det af de af Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2016 vedtagne kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet som og benyttet som bolig for en husstand uanset ejendommens samlede boligareal.

Forvaltningens gennemgang af byggesagsarkivets dokumenter og plantegninger har bekræftet, at ejendommen er opført til institutionsformål, at ejendommens lejligheder i årene 1992 til 2012 er ændret til helårsboliger, og at lejligheden på ejendommens 1. sal er indrettet som erstatningsbolig for en bolig, der var blevet nedlagt i ejendommen Amalievej 11.

By- og Miljøområdet vurdering:

Ved fastlæggelse af kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder er der ikke taget stilling til, om der skal gælde særlige regler for sammenlægning af beboelseslejligheder, der er indrettet i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet til andet formål end beboelse.

Ved sammenlægning af lejligheden i ejendommen Vodroffsvej 20 vil den sammenlagte lejlighed få et areal, der er større end 160 m². De forhold, der indgår i udvalgets vurdering af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² er

- * særlige sociale- eller sundhedsmæssige forhold,
- * sammenlægning af en stuelejlighed med en kælderlejlighed
- * sammenlægning af lejligheder hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By- og Miljøområdet vurderer, at en beslutning om at imødekomme ansøgningen begrundet i, at ejendommen er opført som institution eller erhvervsejendom, vil være egnet til at skabe præcedens, for så vidt angår et stort antal beboelseslejligheder, der gennem årene måtte være indrettet ved ombygning af tidligere erhvervsejendomme eller erhvervslokaler. Såfremt beboelseslejligheder, der er indrettet i en tidligere institutions- eller erhvervsejendom, ikke er hensigtsmæssigt indrettet, vil ansøgningen i givet fald kunne afgøres ud fra en vurdering på baggrund af det gældende kriterium om helt uhensigtsmæssig indretning.

Til ansøgers oplysning om, at det, såfremt ansøgningen ikke imødekommes, vil blive overvejet at søge om tilladelse til at nedrive ejendommen og i stedet opføre en ejendom med 6 - 8 boliger, oplyser forvaltningen, at ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 13, hvoraf det fremgår, at i underområde I, der omfatter ejendommen Vodroffsvej 20, må der ikke opføres ny bebyggelse bortset fra mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse, skure og lignende, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan. Ejendommen har SAVE-værdi 4, hvilket betyder, at ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Tidligere sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Vodroffsvej 20 søger om tilladelse til at anvende ejendommen Vodroffsvej 20 som bolig for en familie, der består af 2 voksne og 2 børn, der pt. er henholdsvis 17 og 19 år. Ejendommen ønskes indrettet sådan, at der i stueetagen indrettes værelser til familiens unge, der påtænker at flytte til hovedstaden for at studere, at ejendommens 1.

sal indrettes til fællesrum, stuer, arbejdsværelse og køkken og 2. sal indrettes til såkaldt voksenafdeling for forældrene, der også ønsker at flytte til Frederiksberg.

Ejendommen består ifølge Bygnings og Boligregisteret (BBR) af 3 beboelseslejligheder, der har status som helårsboliger. Lejlighederne er udlejet til 3 lejere, der fraflytter lejlighederne i henholdsvis april, juni og juli 2018. Lejligheden i stueetagen har ifølge BBR et boligareal på 161 m², lejligheden på 1. sal har ligeledes et boligareal på 161 m², og lejligheden på 2. sal har et boligareal på 100 m². Det samlede boligareal i ejendommen udgør således 422 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1875 af Plejeforeningen for Frederiksberg og Vesterbro, og har været anvendt til institutionsformål. I 1991 overgik ejendommen til boligformål, idet der i 1991 også blev meddelt dispensation for anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen, sådan at der i en 10 årig periode kunne indrettes erhverv i form af en tegnestue i ejendommens stueetage. Denne dispensation ophørte i april 2002, og efter påkrav fra Frederiksberg Kommune overgik lejlighedens anvendelse i 2011 til beboelse.

Lejligheden på 1. sal er etableret af den nuværende ejer af ejendommen som erstatningsbolig for en beboelseslejlighed, i en anden ejendom, der på dette tidspunkt havde ansøger som ejer.

Ansøger oplyser, at ejendommen i en årrække kun har været holdt vedlige med det mest nødtørftige, men at ansøger nu ønsker at overtage ejendommen fra anpartselskabet og indrette den som privat bolig, samtidigt med at ejendommen totalrenoveres udvendigt og indvendigt.

Ansøger oplyser endvidere som begrundelse for ansøgningen, at lejligheden på 2. sal med tekøkken og skråvægge ikke er særligt velfungerende, at lejligheden i stueetagen har brusekabine i entreen, og at ejendommen som ikke er opført som beboelseslejligheder, aldrig har været beregnet til at indeholde tre beboelseslejligheder. Med hensyn til oplysning om at der er indrettet brusekabine i entreen i stuelejligheden har ansøger supplerende oplyst, at den nuværende lejer oplyser, at der er sat en brusekabine ind i det ene rum med toilet og håndvask, og at der er opsat en brusekabine i en entre ud for det andet toilet.

Ansøger ønsker at renovere ejendommen både ud- og indvendigt og medsender fotos af ansøgers nuværende bolig, som er istandsat med Kulturstyrelsens godkendelse, fotos der viser ansøgers gamle hus, benævnt Bellevue, der var godkendt til nedrivning, og som er genopført og renoveret af ansøger. Ansøger har endvidere fremsendt fotos, der viser eksempler på ejendomme, som ansøger vurderer egnede som inspiration for renoveringen af ejendommen Vodroffsvej 20.

Ansøger oplyser endvidere, at vedkommende, såfremt den forelagte ansøgning ikke imødekommes, overvejer at søge om tilladelse til at nedrive ejendommen Vodroffsvej 20 og i stedet opføre en ejendom med 6-8 lejligheder.

Ansøgning med supplerende oplysninger er fremlagt som bilag på sagen sammen med de fotos, som ansøger har fremsendt.

Lovgrundlag:

Det indgår som en del af det af de af Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2016 vedtagne kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet som og benyttet som bolig for een husstand uanset ejendommens samlede boligareal.

Forvaltningens gennemgang af byggesagsarkivets dokumenter og plantegninger har bekræftet, at ejendommen er opført til institutionsformål, at ejendommens lejligheder i årene 1992 til 2012 er ændret til helårsboliger, og at lejligheden på ejendommens 1. sal er indrettet som erstatningsbolig for en bolig, der var blevet nedlagt i ejendommen Amalievej 11.

By- og Miljøområdet vurdering:

Ved fastlæggelse af kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder er der ikke taget stilling til, om der skal gælde særlige regler for sammenlægning af beboelseslejligheder, der er indrettet i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet til andet formål end beboelse.

Ved sammenlægning af lejligheden i ejendommen Vodroffsvej 20 vil den sammenlagte lejlighed få et areal, der er større end 160 m². De forhold, der indgår i udvalgets vurdering af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² er

- særlige sociale- eller sundhedsmæssige forhold,
- sammenlægning af en stuelejlighed med en kælderlejlighed
- sammenlægning af lejligheder hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By- og Miljøområdet vurderer, at en beslutning om at imødekomme ansøgningen begrundet i, at ejendommen er opført som institution eller erhvervsejendom, vil være egnet til at skabe præcedens, for så vidt angår et stort antal beboelseslejligheder, der gennem årene måtte være indrettet ved ombygning af tidligere erhvervsejendomme eller erhvervslokaler. Såfremt beboelseslejligheder, der er indrettet i en tidligere institutions- eller erhvervsejendom, ikke er hensigtsmæssigt indrettet, vil ansøgningen i givet fald kunne afgøres ud fra en vurdering på baggrund af det gældende kriterium om helt uhensigtsmæssig indretning.

Til ansøgers oplysning om, at det, såfremt ansøgningen ikke imødekommes, vil blive overvejet at søge om tilladelse til at nedrive ejendommen og i stedet opføre en ejendom med 6 - 8 boliger, oplyser forvaltningen, at ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 13, hvoraf det fremgår, at i underområde I, der omfatter ejendommen Vodroffsvej 20, må der ikke opføres ny bebyggelse bortset fra mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse, skure og lignende, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan. Ejendommen har SAVE-værdi 4, hvilket betyder, at ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

PBM/bg

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget, 27. november 2017, pkt. 107:

Udvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 27. november 2017, pkt. 107:

By- og Miljøområdet indstiller,

hvorvidt udvalget kan imødekomme en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen Vodroffsvej 20.

Bilag

Frederiksberg Kommune ansøgning om ændret status V20

Supplerende oplysninger vedr. Vodroffsvej 20

Kriterier for lejlighedssammenlægning, KMB 25.01.2016

Punkt 12: Halvårlig status på sammenlægning af beboelseslejligheder, 2. halvår 2017

03.01.00-G01-6-16

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 25. januar 2016 de kriterier, der skal gælde for vurdering af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger. I tilknytning hertil besluttedes det, at der skal forelægges en halvårlig statusrapport.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog halvårlig status for sammenlægning af beboelseslejligheder til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at halvårlig status for sammenlægning af beboelseslejligheder tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Som opfølgning på Kommunalbestyrelsens beslutning om, at der skal forelægges en halvårlig status vedrørende behandlingen af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder, fremlægger forvaltningen herved halvårlig oversigt over trufne afgørelser. Oversigten omfatter perioden juni til december 2017. Forvaltningen har foretaget tilsvarende statusoversigter for 1. og 2. halvår af 2016 og for 1. halvår af 2017, som er bilagt sagen.

Der er i perioden 1. juni 2017 til 31. december 2017 truffet afgørelse vedrørende 18 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, nemlig

- 1 ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m².

Denne ansøgning er afgjort af Bolig- og Ejendomsudvalget på møde den 18. september 2017 på baggrund af de kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m², som blev vedtaget af et flertal af Kommunalbestyrelsen på mødet den 25. januar 2016.

Det blev vurderet, at det ikke kunne afvises, at ejendommen var omfattet af særreglen for sammenlægning af lejligheder i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet som og benyttet som bolig for én husstand. På den baggrund blev der givet tilladelse til at sammenlægge lejlighederne.

- 7 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal på 130-160 m².

Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omhandlede kriterier, som fastlægger, at ansøgningerne skal afgøres efter de samme retningslinjer, som gælder for sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal op til 130 m².

Alle disse ansøgninger er imødekommet.

- 10 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal, der ikke overstiger 130 m².

Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46.

Alle disse ansøgninger er imødekommet.

En oversigt over ovennævnte ansøgninger med oplysninger om størrelsen af lejlighederne, antallet af værelser i de omfattede beboelseslejligheder og om størrelsen af de husstande, der har ønsket lejlighedssammenlægningerne, fremgår af den oversigt, der er fremlagt som bilag til sagen.

Til sammenligning oplyser forvaltningen:

at der i perioden 1. januar 2016 til 30. juni 2016 blev truffet afgørelse vedrørende 20 ansøgninger, nemlig

- 3 ansøgninger omhandlede lejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m²,
- 11 ansøgninger omhandlede lejligheder med et samlet areal mellem 130 og 160 m²
- 6 ansøgninger omhandlede beboelseslejligheder med et samlet areal, der ikke overstiger 130 m²,

at der i perioden 1. juli 2016 til 31. december 2016 blev truffet afgørelse vedrørende 7 ansøgninger, nemlig

- 2 ansøgninger omhandlede lejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m²,
- 2 ansøgninger omhandlede lejligheder med et areal på 130-160 m²
- 3 ansøgninger omhandlede lejligheder med et samlet areal, der ikke overstiger 130 m², og

at der i perioden 1. januar 2017 til 30. juni 2017 blev truffet afgørelse vedrørende 18 ansøgninger, nemlig

- 1 ansøgning omhandlede en lejlighed med et samlet areal, der er større end 160 m²,
- 11 ansøgninger omhandlede lejligheder med et areal på 130-160 m²
- 6 ansøgninger omhandlede lejligheder med et samlet areal, der ikke overstiger 130 m².

Lovgrundlag

Ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder skal afgøres ud fra bestemmelserne i boligreguleringslovens § 46, hvorefter det ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse er tilladt at nedlægge en beboelseslejlighed helt eller delvis, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen skal give tilladelse til at sammenlægge lejligheder med et boligareal, der ikke er større end 130 m², forudsat at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejer efter lejelovens § 82 og 83, litra a-b, og at boliger, hvis areal forøges, er ledige eller bebos af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Kommunalbestyrelsen har på møde den 25. januar 2016 vedtaget retningslinjer for afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af lejligheder med et samlet areal, der er større end 130 m². For lejligheder, hvor det samlede areal er større end 130 m², men som ikke overstiger 160 m², er kompetencen til at træffe afgørelse henlagt til forvaltningen, som skal træffe afgørelse efter de samme retningslinjer, som gælder for lejligheder med et samlet areal, der ikke er større end 130 m².

For ansøgninger om sammenlægning af lejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m², er kompetencen til at træffe afgørelse henlagt til Bolig- og Ejendomsudvalget. Ved afgørelsen lægges vægt på:

- om der er tale om særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer,
- om der er tale om at sammenlægge en stuelejlighed med en kælderlejligheder, hvor en sammenlægning gør det muligt at afbryde toilet- og øvrige afløb og nedbringe risikoen for oversvømmelse og
- om den ene eller begge lejlighederne er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

Hertil kommer, at Bolig- og Ejendomsudvalget kan godkende, at boliger i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet til og benyttet af én husstand, sammenlægges uanset boligernes størrelse.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/bg.

Bilag

Status lejlighedssammenlægning 2. halvår 2017

Status lejlighedssammenlægning 1. halvår 2017

Status lejlighedssammenlægning 2. halvår 2016

Status lejlighedssammenlægning 1. halvår 2016

Kriterier for lejlighedssammenlægning, KMB 25.01.2016

Punkt 13: Kommunens genhusningspligt ved byfornyelse

01.00.05-A26-1-16

Resume

Kommunen har pligt til at anvise midlertidige og permanente boliger til husstande, der bebor en udlejningsbolig, der som følge af en byfornyelsesbeslutning bliver ubeboelig i ombygningsperioden. Boligerne, der anvendes til disse formål, findes gennem en anvisningsordning, der forpligter private udlejningsejendomme at stille hver 3. ledig bolig til rådighed. Kommunalbestyrelsen besluttede den 22. februar 2016, at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år. Kommunalbestyrelsen bedes atter forlænge ordningen med 2 år.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,
at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,
at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Sagsfremstilling

Magistraten tilbagesendte den 22. januar 2018 sagen til Bolig- og Ejendomsudvalget, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for, hvordan anvisning håndteres i andre kommuner samt valgmulighederne for Kommunalbestyrelsen.

Forvaltningen har derfor udarbejdet vedlagte redegørelse.

Tidligere sagsfremstilling

Når en privat udlejningsejendom gennemgår byfornyelse og boligerne i ejendommen bliver ubeboelige i ombygningsperioden, har Kommunalbestyrelsen pligt til at anvise midlertidige boliger til husstandene i ejendommen. I tilfælde, hvor ombygningen er meget omfattende og varer mere end 6–12 måneder, hvor lejligheder lægges sammen eller hvor huslejen stiger betydeligt efter byfornyelsen har Kommunalbestyrelsen pligt til at anvise permanent genhusning, dvs. finde en passende erstatningsbolig til husstanden. Udgangspunktet er, at kun lejere af beboelseslejligheder har krav på genhusning. Er der tale om, at der som led i bygningsfornyelse af ejendommen sker afhjælpning af kondemnabile (sundhedsskadelige eller brandfarlige) forhold, har andelshavere og ejere af beboelseslejligheder også ret til midlertidig genhusning.

Genhusningsbehov:

Kommunen har udbudt og indgået aftale med Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni om at forestå kommunens lovpligtige genhusningsopgave. Isaksen & Nomanni har til sagen oplyst kommunen, at der for 2017 er anvist 40 lejemål til at løse genhusningssagerne i kommunen. I 2018 skal der i forbindelse med planlagte byfornyelsesprojekter foretages 42 genhusninger for året. Hertil kommer genhusning af beboere, der skal fraflytte deres bolig pga. kondemnabile forhold. Erfaringstallet for disse er 2-3 om året.

Anvisningsordningen:

Det er en omfattende opgave for kommunen at opfylde byfornyelseslovens kriterier om at tilbyde borgerne genhusning enten midlertidigt eller permanent. Ordningen om kommunal anvisning af boliger er en forudsætning for, at kommunen kan leve op til genhusningsforpligtigelsen. Kommunalbestyrelsen besluttede således den 28. november 2011 at aktivere anvisningsretten. Anvisningen omfatter private udlejningsejendomme, og betyder, at hver 3. ledige bolig skal anvises til brug for genhusning i byfornyelsesprojekter.

Anvisningsordningen bliver administreret således, at de boliger, der tilgår ordningen fra ejendommen eller selskaber med en særlig forpligtigelse eller formålsparagraffer over for kommunen, vil blive prioriteret højest. Herefter søges boliger anvendt, hvor ejere frivilligt ønsker at stille boliger til rådighed for ordningen. Såfremt dette ikke giver et tilstrækkeligt antal boliger til at opfylde genhusningsforpligtigelsen, vil andre udlejningsboliger blive anvendt.

Lovgrundlag:

Lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven) § 64 giver mulighed for, at Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at almene boligorganisationer samt ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig efter byfornyelseslovens §§ 61 og 63. Iværksættelse af anvisningsordningen efter § 64 forudsætter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Beslutningen skal offentliggøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Efter en frist på mindst 3 måneder efter denne bekendtgørelse skal udlejere anmelde hver tredje ledige lejlighed, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til beboelse, til Kommunalbestyrelsen.

Ordningen skal administreres efter reglerne i byfornyelseslovens § 66, hvorefter det påhviler ejeren at foretage anmeldelsen senest to uger efter at opsigelsen er sket, eller udlejer på anden måde er blevet bekendt med, at lejligheden er eller vil blive ledig. Kommunen skal senest to uger efter, at lejligheden er blevet anmeldt, meddele udlejeren, om lejligheden ønskes benyttet til kommunal anvisning. Såfremt kommunen ikke inden da har givet meddelelse om kommunal anvisning, er udlejer frit stillet. Eventuelt lejetab i forbindelse med anvisningen skal afholdes af kommunen. Den praktiske administration af ordningen forudsættes varetaget i samarbejde med kommunens byfornyelsesrådgiver, således at de private udlejningsboliger, som stilles til rådighed for kommunen, øremærkes til genhusning i forbindelse med byfornyelsen.

By- og Miljøområdet vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at det vil være tæt på en umulig opgave at løse genhusningssagerne uden anvendelse af lejligheder, der kommer fra den kommunale anvisningsordning, hvorfor anvisningsordningen foreslås forlænget med yderligere 2 år.

Økonomi

Udgifterne i forbindelse med genhusning finansieres inden for de enkelte sager og den meddelte bevilling til støtte til bygningsfornyelse. Ordningen forventes ikke at medføre merudgifter beregnet i forhold til den enkelte bolig, der skal fraflyttes som følge af bygningsfornyelsen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

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

Historik

Indstilling 15. januar 2018, pkt. 4:

By- og Miljøområdet indstiller, at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Indstilling 22. januar 2018, pkt. 24:

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Magistraten 2018-21, 22. januar 2018, pkt. 24:

Magistraten tilbagesendte sagen til Bolig- og Ejendomsudvalget, idet forvaltningen blev anmodet om at redegøre for, hvordan anvisning håndteres i andre kommuner samt valgmulighederne for Kommunalbestyrelsen.

Indstilling 5. februar 2018, pkt. 46:

By- og Miljøområdet indstiller, at ordningen om kommunal anvisning af boliger i forbindelse med byfornyelse forlænges med 2 år, fra 2018 til 2020.

Bilag

Redegørelse om den kommunale anvisning

Punkt 14: 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

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen.

Indstilling

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.

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 vedligeholdelsefteerslæbet 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 lejemål 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 lejemål, skal kommunen således som udgangspunkt sikres en anvisningsret til ca. 3 lejemål 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 offentlig 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 offentlig 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 anviser 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 flytningformål.

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 nettotal, 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 servicramme. 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

Punkt 15: Lukket

00.01.00-A01-203-15