

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 11-10-2021

Mødedato Mandag d. 11. oktober 2021 kl. 19:45

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om klager til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet i perioden januar-december.....	4
Anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i den kommunale ejendomsforvaltning.....	9
Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Vindfeldt og kommunalbestyrelsesmedlemmer.....	13
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kielsen og Michael Vindfeldt.....	16
Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger.....	22
Tårnborgvej 7 - Tilbageføring til enfamilieejendom.....	28
Ceresvej 7-9 - Fortsat tilladelse til midlertidig nedlæggelse af bolig.....	31
Disponering af midler til renovering af de kommunale plejecentre Østervang og Dronning Anne Marievej.....	34
Lukket.....	38

Punkt 68: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Sagsfremstilling

a. Naturformidling i Lindevangsparken

I efterårsferien lancerer Frederiksberg Kommune sammen med Frederiksberg Forsyning en ny naturformidling i Lindevangsparken. Naturformidlingen skal synliggøre Lindevangsparkens naturkvaliteter med fokus på regnvandshåndtering, biodiversitet, planter og træer med spiselige frugter. Naturkvaliteterne formidles via skilte i Lindevangsparken og en animationsfilm, der beskriver, hvordan parken håndterer regnvandet. I forbindelse med lanceringen kan børnefamilier komme i efterårsferien og bygge et insekthotel med naturvejlederne. Derudover laver Frederiksberg Forsyning en klimawalk i børnehøjde.

b. Kontrol af arbejdsklausuler

Orientering blev givet.

c. Sammen om kvarteret

Til orientering afholdes arrangementet ”Sammen om kvarteret” torsdag den 14. oktober mellem 14 og 18 i den store sal på Falkonergårdens Gymnasium.

Arrangementet er en del af det tværgående projekt ”Grønne Lommer”, som er finansieret af Om-rådeudviklingen Finsensvej Vest, Sundheds- og Forebyggelsesudvalgets midler til udvikling af sundhed i byens rum samt midler fra Slots og Kulturstyrelsen.

Unge fra Frederiksberg HF og Falkonergårdens Gymnasium har siden september arbejdet fokuseret med at skabe byrum omkring Sønderjyllands Allé. Byrummene er en række midlertidige grønne lommer langs hegnet ved Frederiksberg Idrætspark samt den lille plads foran Falkonergårdens Gymnasium, der inden gymnasiet indførte røgfri skoledag, fungerede som rygeplads for de unge. Gennem en række workshops har de unge først undersøgt og er blevet inspireret af byens grønne steder gennem et foto shoot, og har siden designet deres egne forslag til, hvordan man kunne lave nogle grønne lommer i kvarteret. Efter denne dag, skal de unge selv bygge og plante de grønne lommer. De grønne lommer har fokus på ophold, bevægelse og bynatur.

På denne dag har lokale aktører og alle andre interesserede i kommunen lejlighed til at se de unges idéer til de midlertidige grønne lommer, inden de bygger dem, samt give deres input til den fremtidige udvikling af området.

Arrangementet tager form af en cafémodel med forskellige stande, og der vil være mulighed for at lytte til de unges idéer og se deres designs af midlertidige grønne lommer. Der vil også være mulighed for at gå i dialog med beboere og aktører i området omkring hvad de ønsker sig af deres by. De unge er primært tilstede fra kl. 14-16 (skoletiden). Forvaltningen holder arrangementet åbent for byens aktører frem til kl. 18.

Punkt 69: Orientering om klager til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet i perioden januar-december 2020

00.00.00-G01-25-21

Resume

Magistraten besluttede på møde den 8. februar 2016, at der fremover skulle ske en årlig orientering om indholdet i udvalgenes respektive klagebøger. I denne sag orienteres om behandlede klager stilet til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet i perioden 1. januar til 31. december 2020. Der er i perioden modtaget 116 klager, og i sagen redegøres for udviklingen inden for forskellige klagekategorier.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Magistraten besluttede på møde den 8. februar 2016, at der fremover skulle ske en årlig orientering om indholdet i udvalgenes respektive klagebøger. Ligeledes er der vedtaget en tværgående procedure for opgørelsen af klager. I denne sag orienteres udvalget således om registrerede klager i 2020 på baggrund af principperne i den af Magistraten vedtaget klageoversigt.

Klageoversigten

I lighed med de tidligere år indeholder oversigten registrerede klager stilet til henholdsvis:

- Borgmesteren,
- By- og miljøudvalgsformanden,
- Kultur- og fritidsudvalgsformanden,
- Bolig- og ejendomsudvalgsformanden - samt
- By-, kultur- og miljødirektøren.

En klage defineres som "En henvendelse fra borgere modtaget i forvaltningen, der udtrykker en utilfredshed med eller uenighed i forholdt vedrørende kommunen, og hvor denne utilfredshed fra klagerens side forventes at føre til en form for sagsbehandling i forvaltningen".

Klagerne er sorteret i henholdsvis fagområder og klagekategorier, hvilke ligeledes er identiske med de forudgående år henset til oversigtens tværgående principper og statistiske formål.

Fagområderne tæller:

- Vejarealer,
- Plansag,
- Byggesag,
- Affald,
- Parkering,
- Støj- og lugtgener,
- Træer - og
- Andet.

Klagekategorierne dækker:

- 1. Områdets sagsbehandling,
- 2. Resultatet af en sagsbehandling (afgørelse),
- 3. Områdets leverede service,
- 4. Kommunens vedtagne serviceniveau,
- 5. Personalets adfærd - og

- 6. Andet.

Registrerede klager i 2020

I perioden 1. januar til 31. december 2020 er der i alt registreret 116 klager. Det er en stigning i forhold til de foregående år. Samtidig fremgår det af Tabel 1, at stigningen er sket inden for to de kategorier "Sagsbehandling" og "Andet", imens der inden for de øvrige fire områder er sket et fald i antallet af klager.

Set i lyset af at By-, Kultur- og Miljøområdet opgaveportefølje henvender sig til alle byens borgere og det høje aktivitetsniveau inden for udvikling og vedligehold af byen i 2020, synes 116 klager at være acceptabelt, også selvom antallet er en smule højere end i 2019. Klagerne fordeler sig som allerede nævnt primært inden for to kategorier.

Tabel 1

Klagekategori	2016	2017	2018	2019	2020
1. Sagsbehandling	20	31	17	24	37
2. Afgørelse	13	9	4	11	10
3. Den leverede service	12	7	9	21	16
4. Den vedtagne service	1	0	7	12	8
5. Personalets adfærd	1	0	1	2	1
6. Andet	26	23	21	16	44
I alt	73	70	59	86	116

Metode

Af bilag 1 fremgår en oversigt, hvor klagesagerne er fordelt på de otte fagområder. Af bilag 2 fremgår en overordnet beskrivelse af klagesagerne tilknyttet klagekategorierne "Andet" og "Sagsbehandling" samt de to fagområder "Byggesager" og "Vejearealer". Endelig fremgår af bilag 3 en beskrivelse af hver enkelt klagesag i 2020, herunder bl.a. årsag og håndtering. Samtlige registrerede 2020-klagesager er besvaret og håndteret.

Det bemærkes:

- at klager tilknyttet anden myndighed eller instans som udgangspunkt ikke er omfattet af oversigten (eksempelvis henhører klager over støj- og vibrationsgener fra Cityringen Metroselskabet),
- at klager over parkeringsafgifter eller andre lovgivningsmæssige afgørelser ikke indgår i klageoversigten, idet disse behandles i andet ankesystem,
- at klager over plan- eller byggesager (ikke at forveksle med høringssvar) er registreret som én klage for hver sag, herunder eksempelvis klager tilknyttet et konkret altanprojekt eller lignende,
- at klager, som tæller flere svar fra henholdsvis borgmester, udvalgsformænd og direktør om samme sag, ligeledes er registreret som én klage - og
- at øvrige henvendelser ikke fremgår af oversigten, idet disse henvendelser tæller som generelle henvendelser i henhold til klagedefinitionen.

Det bemærkes endvidere, at de registrerede klagesager i 2020 beror på et fagligt skøn af alle henvendelser stilet til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet. Skønnet tager afsæt i klagedefinitionen og af forvaltningens faglige vurdering af den enkelte henvendelse.

Klagekategorien "Andet"

Den største andel af sager i kategorien ”Andet” er klager over vejarealer, som udgør mere end 1/3 af alle klager inden for kategorien. Det viser, at der er en stigende tendens i klager over trafik- og færdselsforhold på udvalgte strækninger og områder i byen. Disse strækninger tæller f.eks. krydset Nordre Fasanvej, Finsensvej og Howitzvej, fodgængerovergang på Bernhard Bangs Allé ud for Flintholm Svømmehal, på Marielystvej, på Platanvej, på Stæhr Johansens Vej, på Bülowvej (efter genåbningen af Platanvej) og i nærområderne ved hhv. Skolen på Grundtvigsvej og Hostrupsvej.

Det kan i den sammenhæng oplyses, at klagerne tilknyttet Nordre Fasanvej, Finsensvej og Howitzvej udløber af gennemførte anlægsprojekter, hvor der er udført trafiksikkerhedsfremmende tiltag eller ændret i parkeringsforholdene.

Klagerne vedrørende Bernhard Bangs Allé ud for Flintholm Svømmehal, Marielystvej og Stæhr Johansens Vej er forbundet med klimasikringsarbejder eller relateret til gravearbejde ved Frederiksberg Forsyning. Hvad angår Bülowvej er trafikken ændret væsentligt som følge af genåbningen af Platanvej, mens der er fortsat arbejdes med at øge trafiksikkerheden i nærområderne ved Skolen på Grundtvigsvej og på Hostrupvej.

Klagekategorien ”Sagsbehandling”

I kategorien ”Sagsbehandling” er det største enkeltstående klagefagområde ”Byggesager”, som også tæller ca. 1/3 af klagesagerne. Seks ud af de 13 klager omhandler altanprojekter, herunder f.eks. i forhold til sagsbehandlingstid, udstedt forhåndsgodkendelse (klage fra beboer i naboejendom) og afslag. De øvrige byggesagsklager går bl.a. på behandling af oplæg til udviklingsprojekt på Nordre Fasanvej, udstedt tilladelse til brandsikring af hovedtrappe i ejendom på Frederiksberg Allé (henset til konsekvenser for oprindelige detaljer og blyndfattede mosaikvinduer) og manglende partshøring ifm. byggesag på C.N. Petersens Vej.

Det kan i den sammenhæng oplyses, at der ikke opleves en signifikant stigning i antal klager over sagsbehandling eller afgørelse af borgernes egne byggesager siden 2019. Der viser sig snarere en stigende tendens til, at naboer eller andre berørte borgere klager over udfaldet af andre borgers byggesag (eller mangel på samme), herunder for eksempel over manglende partshøring eller naboers tilladelse til opsætning af altan.

Det kan yderligere bemærkes, at kommunens behandlede i alt ca. 1.500 sager i 2020, hvilket svarer til ca. 300 færre sager end i 2019. Nedgangen kan overvejende forklares i ændringer i bygningsreglementet, hvor en række simple sager er bortfaldet og dermed ikke længere skal byggesagsbehandles. Den stigende tendens til, at naboer eller andre berørte borgere klager over andres byggesag kan således ses som en naturlig følgevirkning af denne justering.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Generelt gælder det, at By-, Kultur- og Miljørådets opgaveportefølje er synlig i bybilledet og vedrører alle byens borgere. Der har i 2020 været et højt aktivitetsniveau ift. udvikling og vedligehold af byen, som mange borgere har forholdt sig aktivt til – positivt såvel som negativt. Det er samtidig forvaltningens oplevelse, at borgerne i stadig stigende grad benytter kommunens nærdemokrati og de hertil hørende direkte kommunikationskanaler, når de ønsker at udtrykke utilfredshed med eller uenighed i forhold, der vedrører deres hverdag eller lokalområde. På den baggrund vurderer forvaltningen, at antallet af klager i 2020 ligger på et acceptabelt niveau. Det bemærkes endvidere, at der alene er registreret én enkelt klage over personalets adfærd. Endelig er det forvaltningens vurdering, at stigningen i klager over byggesager kan forklares som en forventelig konsekvens af de nylige ændringer i bygningsreglementet.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

By- og Miljøudvalget

Kultur- og Fritidsudvalget

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

nej

DIR behandling

nej

Strategisk/Tværgåen

nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

O

Lukket

nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BKM skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: TSF/KW

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: ME

BUO:

KDO:

SSA:

Bilag

Bilag 1: Klager 2020 fordelt på fagområder

Bilag 2: Overordnet gennemgang af klagesagerne

Bilag 3: Klagesagsbeskrivelser 2020

Punkt 70: Anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i den kommunale ejendomsportefølje for 2020 og 2021

82.06.00-P20-61-15

Resume

Der er i 2021 afsat 3,4 mio. kr. til puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje. Med et forventet forbrug på 5,5 mio. kr. i 2021 ønskes der afsat yderligere 2,1 mio. kr. i rådighedsbeløb og anlægsbevilling med finansiering af et tilsvarende mindreforbrug til imødekommelse af AT-påbud. Derudover gives en orientering om forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje i perioden siden seneste orienteringssag forelagt kommunalbestyrelsen 24. august 2020.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster fra skimmelpuljen tages til efterretning, idet Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede om en redegørelse for sammenhængen mellem udvendig vedligehold og skimmelsvampforekomster på Gustav Johannsens Vej 37 A-F,
2. at der omplaceres rådighedsbeløb på 2,1 mio. kr. fra puljen til AT-påbud til Skimmelpuljen i 2021, at anlægsbevillingen på puljen til AT-påbud reduceres med 2,1 mio. kr.,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 2,1 mio. kr. til skimmelpuljen i 2021 finansieret af det netop omplacerede rådighedsbeløb i 2021.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster fra skimmelpuljen tages til efterretning - og
2. at der omplaceres rådighedsbeløb på 2,1 mio. kr. fra puljen til AT-påbud til Skimmelpuljen i 2021,
3. at anlægsbevillingen på puljen til AT-påbud reduceres med 2,1 mio. kr.,
4. at der meddeles anlægsbevilling på 2,1 mio. kr. til skimmelpuljen i 2021 finansieret af det netop omplacerede rådighedsbeløb i 2021.

Sagsfremstilling

I budgetforliget for 2010 blev der afsat en særlig pulje på 5 mio. kr. årligt til udbedring af skader fra skimmelsvamp i kommunale bygninger, idet kommunen på daværende tidspunkt oplevede et behov for øget ressourceforbrug til formålet. Puljen har til formål at sikre, at forvaltningen kan igangsætte udbedring af skimmelforekomster uden at afvente politisk godkendelse af hvert enkelt projekt.

Siden oprettelsen af skimmelpuljen er puljens budget gradvist blevet reduceret, da udgifterne til afhjælpning af skimmelsvamp i en periode har været mindre end forventet. I budget 2021 blev der afsat 3,37 mio. kr. til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp - heraf 0,37 mio. kr. i mindreforbrug overført fra 2020.

Midlerne anvendes både til skadesudbedring og en løbende forebyggende indsats. Det forebyggende arbejde består både i at vejlede brugerne i hensigtsmæssig adfærd, der understøtter et godt indeklima og derved forebygger skimmelsvamp. Det handler konkret om fx øget udluftning, rengøring, placering af møbler og tørring af tøj. Derudover består den forebyggende indsats i, at der ved byggeteknisk udbedring af skimmel altid anvendes løsninger, der så vidt muligt kan forhindre, at skimmelforekomster opstår på ny. Dette sker blandt andet ved at udskifte eksisterende materialer til ikke-organiske materialer og ved at anvende diffusionsåbne overfladebehandlinger.

Status på forbrug og behov for restfinansiering i 2021

Forvaltningens opgørelse viser, at den nuværende pulje til udbedring af skimmel ikke kan finansiere igangværende og forventede sager i den resterende del af 2021. Som det fremgår af tabel 1, er der et forventet forbrug til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2021 på 5,47 mio. kr. Med et samlet budget på 3,37 mio. kr. giver dette et behov for yderligere finansiering på 2,10 mio. kr. Det er her vigtigt at understrege, at dette bygger på et foreløbigt skøn over årets forbrug med de usikkerheder, som fortsat optræder i igangværende og særligt de kommende sager.

Tabel 1: Oversigt over det forventede finansieringsbehov for Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2021. Tabellen er baseret på udtræk af 16. august 2021.

Budget til Skimmelpuljen 2021	Budget	Behov
Oprindeligt budget til skimmelpuljen 2021	3,00 mio. kr.	
Overført mindreforbrug fra 2020	0,37 mio. kr.	

Samlet budget til Skimmelpuljen 2021

3,37 mio. kr.

Behov på Skimmelpuljen 2021

Afsluttede skimmelsager 2021	1,20 mio. kr.
Igangværende skimmelsager 2021 (faktureret og forventet)	3,90 mio. kr.
Estimeret restbehov for nye skimmelsager i 2021 (17.08-31.12)	0,37 mio. kr.
Samlet behov til Skimmelpuljen 2021	5,47 mio. kr.
Difference (3,37-5,47 mio. kr.)	2,10 mio. kr.

Omplacering af rådighedsbeløb fra AT-puljen i 2021 **2,10 mio.
kr.**

Status på kendte skimmelsager i 2020 og 2021

Denne status skal ses som en opfølgning på sidste års "Orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2020" fremlagt for Bolig- og Ejendomsudvalget den 10. august 2020 (punkt 58), der dækkede perioden 1. januar til 11. juni 2020.

Status på indmeldte skimmelsager for de første ca. otte måneder af 2021 viser, at der pr. 16. august samlet er 39 afsluttede og igangværende skimmelsager på kommunens ejendomme. Sagerne er fordelt på ni beboelsesejendomme, ti ejendomme til daginstitution eller skolerelateret aktivitet samt tre øvrige ejendomme, herunder bl.a. Møstings Hus og Magneten.

Status på indmeldte skimmelsager for 2020 viser, at der samlet har været 55 sager med et samlet forbrug på 4,5 mio. kr. til forebyggelse og udbedring af skimmelsvamp. Sagerne er fordelt på 12 beboelsesejendomme, ét plejecenter, to skoler, tre dagtilbud og fem øvrige ejendomme, herunder Veteranhjemmet, Damsøbadet og Frederiksberg Rådhus.

En opgørelse over de aktuelle sager i 2020 og 2021 med angivelse af adresse, aktivitet og økonomisk omfang fremgår af bilag 1. Omkostninger til hver enkelt skimmelsag varierer betydeligt og ligger normalt fra 10.000 kr. til op imod 0,4 mio. kr.

Det er ofte vanskeligt at estimere udgifter til udbedring af skimmelsager, da omfanget af en given forekomst ikke præcist kan forudsiges, før udbedringen er påbegyndt. Derfor vil estimerne ofte indebære en høj grad af usikkerhed, indtil de fysiske indgreb er iværksat. Det er her vigtigt at understrege, at Frederiksberg Kommune er forpligtiget til at udbedre alle indmeldte skimmelsager og at skimmelsager som udgangspunkt altid er påtrængende og uopsættelige.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der vil være behov for en omplacering af midler fra AT-puljen til skimmelpuljen for at kunne håndtere de nuværende og kommende skimmelsager i 2021. Ud over at minimere borgernes og medarbejdernes helbredsmæssige gener er det forvaltningens vurdering, at hurtig udbedring af skimmelforekomster samtidig har en gavnlig totaløkonomisk effekt, idet eventuelle afledte følgeomkostninger ved skimmelsvamp herved reduceres.

Økonomi

Der er afsat et rådighedsbeløb på 3,37 mio. kr. til skimmelpuljen (Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp) i 2021, heraf 3 mio. kr. i oprindeligt budget samt 0,37 mio. kr. i mindreforbrug overført fra 2020. Udgiften til udbedring af skimmelforekomster forventes i 2021 at være på ca. 5,47 mio. kr., hvorfor det indstilles, at der bevilges og udmøntes yderligere 2,1 mio. kr. Merforbruget finansieres af AT-puljen, hvor der har været et tilsvarende mindreforbrug i første del af 2021, og hvor der forventes et begrænset antal sager i resten af 2021 (Puljen til imødekommelse af AT-påbud). Status på forbruget på AT-puljen for 2021 er, at der er afsat 700 t.kr. til Børnehuset Sneglehuset, og at der resterer 2,3 mio. kr. i ubrugte midler på puljen jf. Bolig- og Ejendomsudvalget 31.05.2021.

Såfremt indstillingen tiltrædes omplaceres rådighedsbeløb på 2,1 mio. kr. fra AT-puljen til Skimmelpuljen i 2021. Der meddeles samtidig anlægsbevilling til Skimmelpuljen på et tilsvarende beløb finansieret af det netop omplacerede rådighedsbeløb. Endvidere reduceres anlægsbevillingen på puljen til AT-påbud tilsvarende, og der meddeles anlægsbevilling til Skimmelpuljen på 2,1 mio. kr. finansieret af det netop omplacerede rådighedsbeløb."

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten, KB

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Ja

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

Nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!.. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: JD

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: PB/RMN

BUO:

KDO:

SSA:

Bilag

Bevillingsskema - Skimmelpulje

Punkt 71: Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Vindfeldt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Sine Heltberg, Gunvor Wibroe og Malte Mathies Løcke om omdannelse af Frederiksberg Boligfonds boliger til almene boliger

03.02.00-G01-4-21

Resume

Magistraten drøftede på mødet den 13. september 2021 den videre håndtering af en henvendelse, som Frederiksberg Boligfond har rettet til Frederiksberg Kommune om at indlede en forhandling om at ophæve den forkøbsret, som Frederiksberg Kommune har til en del af fondens ejendomme. Af forelæggelsen fremgår om omdannelse af fondens ejendomme til almene boliger, at fonden allerede den 15. juli 2021 har henvendt sig til indenrigs- og boligministeren om dette. Ministeren har i et svar af den 18. august 2021 oplyst, at regeringen i efteråret vil komme med et udspil, som skal fremme etableringen af almene boliger i store byer. Her vil der også komme fokus på at fremme etableringen af almene boliger på Frederiksberg. Magistraten gav samtidig forvaltningen mandat til at fortsætte drøftelserne med fonden med henblik på at afdække konkrete løsninger, som kan bidrage til at løse fondens økonomiske udfordringer. Spørgsmålet om omdannelse til almene boliger vil indgå i disse videre drøftelser.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget ikke tiltrædes, idet fonden allerede har rettet henvendelse til indenrigs- og boligministeren om muligheden om for at omdanne fondens boliger til almene boliger, og idet forvaltningens videre drøftelser med Frederiksberg Boligfond, herunder med hensyn til omdannelse af fondens boliger til almene boliger, sker på grundlag af det mandat, som Magistraten gav på mødet den 13. september 2021.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 19. april 2021 følgende forslag fra 2. viceborgmester Michael Vindfeldt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Sine Heltberg, Gunvor Wibroe og Malte Mathies Løcke om omdannelse af Frederiksberg Boligfonds boliger til almene boliger:

"Forslag om omdannelse af Frederiksberg Boligfonds boliger til almene boliger

Forslag om at opfordre Frederiksberg Boligfond til at rette henvendelse til Bolig- og Indenrigsministeren med henblik på at afsøge muligheden for at omdanne/overdrage fondens boliger til den almene sektor med mulig finansiering fra Landsbyggefonden.

Begrundelse:

Frederiksberg Boligfond forsøgte at sælge 500 af fondens 2.500 boliger til kapitalfonden Blackstone. Ved lejernes store kamp mod dette salg, lykkedes det heldigvis at få handlen stoppet.

Imidlertid har formanden for boligfonden flere gange klart sagt, at salg til anden side kan være en mulighed, men hvis man sælger til nogen, der skal tjene penge på denne investering, vil det over tid medføre betydelige huslejestigninger. Derfor bør det med ministeren afdækkes, om der kunne være en vej, hvor boligerne blev omdannet til almene boliger, hvor lejen jo fastsættes som en balanceleje, forstået som den leje, som det koster at drive ejendommene, herunder om nødvendigt ved en lovændring.

For eksisterende lejere bør lejen ikke sættes op, men for nye lejere, må man gå over på balancelejen.

I 1929 ville Konservative sælge de oprindelige kommunale boliger til private. Et mindretal bestående af SR ønskede at omdanne de oprindelige kommunale boliger til et alment boligselskab. Kompromisset blev Frederiksberg Boligfond, men nu er denne konstruktion ikke mere levedygtig, og kommunalbestyrelsen må derfor nu en gang for alle sikre, at boligerne ikke bliver spekulations-ejendomme men ejendomme, som bare skal løbe rundt og derved vedbliver at være boliger, som er til at betale for borgere med en almindelig lønindkomst."

Bemærkninger til forslaget

Magistraten drøftede på mødet den 13. september 2021 den videre håndtering af en henvendelse, som Frederiksberg Boligfond har rettet til Frederiksberg Kommune om at indlede en forhandling om at ophæve den forkøbsret, som Frederiksberg Kommune har til en del af fondens ejendomme.

Af forelæggelsen fremgår om omdannelse af fondens ejendomme til almene boliger følgende:

"Fonden [...] har overvejet mulighederne for at omdanne til almene boliger. Da dette umiddelbart ikke synes muligt indenfor de givne rammer, har Frederiksberg Boligfond i brev af den 15. juli 2021 henvendt sig til Indenrigs- og Boligministeren (bilag). Fonden oplyser i brevet, at fonden er i en vanskelig likviditetsmæssig situation, idet det ikke er lykkedes at sælge tre ejendomme. Salget skulle have medvirket til at sikre fondens overlevelse og give tryghed. Det fremgår videre af brevet, at fonden derfor nu arbejder videre med andre løsningsmuligheder, som dog senest inden årets udgang skal løse de øjeblikkelige likvide udfordringer fonden står overfor. På denne baggrund hører fonden gerne ministerens overvejelser herom, idet ministeren tidligere har udtrykt vilje til at bistå fonden eventuelt ved at muliggøre omdannelse til almennyttige boliger. Fonden har forstået ministerens udtalelser sådanne, at viljen også var til stede, uanset dette kunne kræve politiske endog lovgivningsmæssige initiativer. I brevet anmoder fonden derfor ministeren om at oplyse mere specifikt om disse overvejelser, og herunder hvordan ministeren forestiller sig, at sådan omdannelse kunne gennemføres på en måde, der ikke indebærer ændring af fondens formål, en opløsning af fonden eller stigende udgifter for lejerne.

Ministeren har angiveligt ikke svaret konkret på fondens brev, men oplyser i brev af den 18. august 2021, at regeringen i efteråret vil komme med et udspil, som skal fremme etableringen af almene boliger i store byer. Her vil der også komme fokus på at fremme etableringen af almene boliger på Frederiksberg.

[...].

Forvaltningen [vil] følge evt. yderligere afklaringer om rammerne for boligfonden, som dialogen mellem Boligfonden og indenrigs- og boligministeren måtte give anledning til samt evt. kommende udspil fra regeringen, der måtte have betydning for boligfondens situation."

Magistraten gav på mødet den 13. september 2021 forvaltningen mandat til at fortsætte drøftelserne med fonden med henblik på at afdække konkrete løsninger, som kan bidrage til at løse fondens økonomiske udfordringer, eksempelvis via justeringer af kommunens forkøbsret mod relevante indrømmelser til kommunen på det boligpolitiske område – eksempelvis en udvidet anvisningsret. Der skal alene fokuseres på løsninger, som er forenelige med, at fonden videreføres i sin nuværende form – dvs. uden frasalg - og med sit nuværende formål, og det vil eksplicit blive meddelt fonden, at mandatet er givet under den forudsætning, at fonden ikke sælger ejendomme til private. Kommunen meddeler således fonden, at hvis man fortsat arbejder med et muligt salg til private, så vil der ikke blive forhandlinger om forkøbsretten. Hvis dette bekræftes entydigt fra fondens side, kan der igangsættes forhandlinger / afklaringer. Magistraten understreger, at der hermed ikke er taget stilling til, hvilke løsninger, som kommunen kan godkende, men alene givet et mandat til at afdække mulige løsninger. Magistraten ønsker, at der i forlængelse af en mulig aftale mellem Frederiksberg Boligfond og Frederiksberg Kommune, som løser fondens økonomiske udfordringer, jf. ovenfor, indledes drøftelser om justeringer af governance-strukturen mellem fonden og kommunen.

Forvaltningen vil i forbindelse med en kommende forelæggelse for Magistraten oplyse, om der er sket en udvikling med hensyn til rammerne for omdannelse af fondens ejendomme til almene boliger.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, m, k

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Nej

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

Nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: UW

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: OE

BUO:

KDO:

SSA:

Punkt 72: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

03.02.00-G01-6-20

Resume

Rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick har stillet et forslag til beslutning om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed. Udvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for "Københavnmodellen". I sagen redegøres således herfor, og udvalget skal på den baggrund tage stilling til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 13. september 2021 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendrøftet proceduren for tilsyn med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er decideret sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til byggeloven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplanssager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøtek-nisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplansa-ger for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være vars-let eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 11. maj 2020 følgende forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed.

"Forslag om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

Frederiksberg Kommune skal forud for renoveringsprojekter i (almene) beboelsesejendomme foretage en risikovurdering i forhold til beboernes fysiske og mentale sundhed under gennemførelsen af byggeprojektet. Det skal ske, fordi kommunen ultimativt har ansvaret for beboernes helbred, uanset at det er ejers ansvar, at beboerne vises hensyn og tages med i beslutningerne. Det må være kommunen, der stiller krav om genhusning, såfremt risikovurderingen tilsiger dette – det er ikke nok, at beboerne tager stilling hertil ud fra økonomiske oplysninger.

Risikovurderingen skal finde sted på baggrund af forudgående, grundig kortlægning af skimmel og farlige stoffer, og Frederiksberg Kommune skal herefter, med fokus på borgernes ve og vel, føre grundigt og uvildigt tilsyn med, at der ikke bor mennesker i sundhedsskadelige boliger, som Byfornyelseslovens paragraf 9 foreskriver.

Alle prøvetagninger, rapporter, risikovurderinger m.m. bør være offentligt tilgængelige, ligesom der skal skabes klare retningslinier for tilsyn og handling.

Det må være hos kommunen, som råder over kompetencerne til at vurdere risici i forbindelse med renoveringer, skimmel, farlige stoffer og uhygiejniske forhold, at beslutninger skal ligge, ikke hos lægfolk i almenboliger.

Kommunens risikovurdering skal forholde sig til:

- 1.Forekomsten af støv og farlige stoffer og deres påvirkning af helbredet hos de mennesker, som bor i lejlighederne, som kan opholde sig i hjemmet 24/7, og som ikke kan bruge særlige værnemidler eller har speciel indsigt i risikoen.
- 2.Skimmelsvamp og arbejdet hermed.
- 3.Indskrænkning af boligens areal og funktioner, som påvirker både psykisk tilstand og muligheden for et socialt liv.
- 4.Vedvarende støjgener, som bygningstransmitteret byggestøj, som er sundhedsskadelig
- 5.Hygiejniske forhold som når beboere i lange perioder må leve uden toilet og bad i lejligheden og i stedet må leve med fællesbad og tørkloset i lejligheden samt generelt ikke har mulighed for udluftning.

Begrundelse:

Vi har set, hvordan renoveringen af boliger i Søndermarken, en stor almen boligafdeling på Frederiksberg, foregår under stærkt kritisable forhold for beboerne, og hvor kommunen virker magtesløs. Der er ikke stillet krav om genhusning, men en basal risikovurdering ville tydeligt have vist, at forholdene er ikke bare uværdige, men også sundhedsskadelige for beboerne. Nu har regeringen og et bredt flertal i Folketinget annonceret en hurtig iværksættelse af renoveringsprojekter, som er ansøgt og godkendt i Landsbyggefonden. Derfor er det særligt vigtigt, at der hurtigt indføres en ny kommunal procedure i forbindelse med den endelige byggetilladelse og kommunens håndtering af tilsynspligten.

Dette bør kunne iværksættes uden større problemer, da der i loven er hjemmel for kommunerne at agere på borgernes vegne og værne om den offentlige sundhed. Som Byfornyelsesloven så fint udtrykker det:

"Overordnet generel beslutning om, at man ikke vil acceptere, at mennesker skal være nødt til at opholde i sundhedsfarlige og brandfarlige lokaler - uanset årsag - uanset ansvar." "

Bemærkninger til forslaget

Det er ejeren af en bolig, der er ansvarlig for, at boligen er forsvarlig at bo i. Det gælder også, hvis den bebos under renovering. Når det drejer sig om renovering af almene boliger, er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed. Det betyder, at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager.

Ved større renoveringer indgår også en undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige vilkår under renoveringen (der henvises i øvrigt til sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger", hvor det beskrives, hvordan kommunen arrangerer sit tilsyn). Dette sker med henblik på at kunne træffe de korrekte foranstaltninger og håndtere renoveringen både miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Det er det almene boligselskab, der foretager undersøgelsen af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvorvidt en renovering skal gennemføres med eller uden genhusning er i udgangspunktet ikke kommunens beslutning. Det er derimod ejeren, der skal sikre, at renoveringen gennemføres sikkerheds-, sundheds- og miljømæssigt forsvarligt, hvilket Frederiksberg Kommune som myndighed stiller krav om.

Undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne indgår også i kommunens behandling af ansøgning om støtte og garantistillelse (Skema A-ansøgning), ligesom kommende renoveringer og drøftelse af håndteringen heraf er en del af den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber. I drøftelsen indgår overvejelser om genhusning, håndtering af sundhedsskadelige stoffer og af sårbare beboere. Det kan foreslås fra tilsynets side, at der foretages en screening af sårbare beboere med henblik på en handlingsplan for disse under renoveringen, såfremt den planlægges gennemført uden genhusning. I drøftelsen indgår endvidere afvejning af huslejestigninger. Genhusning vil som regel betyde yderligere huslejestigning.

En risikovurdering på baggrund af undersøgelser, inden renoveringen igangsættes, giver ikke altid det fulde billede. Når renoveringen er i gang, kan uforudsete situationer opstå. Tilsynet har altid reageret ved henvendelser under selve renoveringen. Hvis henvendelsen drejer sig om sundhedsskadelige stoffer, iværksættes et strakstilsyn (senest dagen efter henvendelsen). Som et nyt tiltag i tilsynet, skal der fremadrettet også gennemføres minimum et proaktivt tilsyn tidligt i renoveringsfasen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer, jf. sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger".

Hvis der er tale om skimmel, PCB og asbest er der klare grænseværdier at forholde sig til samt retningslinjer for håndteringen. Med det kan også være tungmetaller, tjærestoffer, cholrerede paraffiner mm., ligesom støjbelastning kan være sundhedsskadeligt. Her er udfordringen i vurderingen af sundhedsmæssige påvirkning af beboerne manglende grænseværdier og retningslinjer. Der er retningslinjer og grænseværdier i eksempelvis arbejdsmiljøloven, der er med udgangspunkt i eksponering over et arbejdsliv. De kan ikke overføres til en vurdering af risikoen for en beboer.

Forhold som indskrænkning af boligers areal under byggeprocessen - eller det forhold at toilet- og bade faciliteter ikke kan anvendes i en periode - udgør ikke i sig selv en sikkerheds- og sundhedsmæssig risiko. Det må derimod påregnes, at man som beboer kan tåle ikke at kunne anvende sit bad i den periode, hvor vandinstallationerne renoveres, eller at stuen ikke kan anvendes, mens arbejderne med at inddække altanen pågår. Kommunens tilsyn vil omvendt ikke have beføjelse til at gennemtvinge genhusning med dertilhørende huslejestigning for alle beboere til følge på den baggrund.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. "Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand." I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder, at "Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige."

Frederiksberg Kommune kan ved tvivlstilfælde om de sundhedsmæssige forhold i en bolig konsultere hhv. Styrelsen for patientsikkerhed, Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling og eksperter inden for indeklima, f.eks. Hussvampelaboratoriet. Det kan i disse tilfælde imidlertid ikke gives konkrete anvisninger, idet der altid vil ske en konkret vurdering af, hvorvidt ejeren af den pågældende bolig har levet op til sit ansvar for at sikre boligens sundhedsmæssige forhold.

Der henvises i øvrigt til sagerne "Redegørelse for kommunens håndtering af tilsynet med skimmelsager" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 31. maj 2021) og "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 7. juni 2021).

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at risikovurdering af almene renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed er en del af tilsynet i dag. Det er som udgangspunkt ejeren af boligen, der har ansvaret for at gennemføre en renovering sundhedsmæssigt forsvarligt, idet Frederiksberg Kommune som myndighed skal tilse, at ejeren lever op til sit ansvar. Ved vurderingen af de sundhedsmæssige forhold ifm. et renoveringsprojekt vil bl.a. en indskrænkning af boligens areal - samt det forhold, at beboerne i en periode må leve uden toilet og bad i lejligheden - ikke i sig selv give anledning til, at boligen vurderes ubeboelig. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes, idet det bemærkes, at de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, m, k

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Nej

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BKM skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: LRM

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: BHW

BUO:

KDO:

SSA:

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 44:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 44:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 49:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 49:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Indstilling 13. september 2021, pkt. 60:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 60:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Punkt 73: Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger

03.02.00-A26-1-21

Resume

Med denne sag gives en redegørelse for kommunens fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder, som Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede forvaltningen om på møde den 10. august 2020. Udvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for "Københavnermodellen". I sagen redegøres således herfor.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 13. september 2021 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnermodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendrøftet proceduren for tilsyn med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer.

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i

projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er besluttet sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til byggeloven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplanssager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling 16. august 2021

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøteknisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplanssager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling 7. juni 2021

På Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 10. august 2020, ifm. behandling af sag nr. 61 "Orientering om Søndermarken", blev forvaltningen anmodet om en redegørelse for kommunes fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder.

Frederiksberg Kommune fører tilsyn med almene boligselskaber, og ved helhedsplanssager er der en velfungerende praksis knyttet til godkendelse af skema A, B og C.

Den indledende del af tilsynet med renoveringer sker i dag under den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber, hvor der skabes overblik over planlagte renoveringer, ligesom overvejelser om genhusning ved større renoveringer drøftes. Hvis det er en renovering uden kommunal støtte, anmodes det almene boligselskab i henhold til Almenboliglovens § 28 om at indsende et uddybende projektforslag. Dette for at kommunen kan vurdere, hvorvidt renoveringen har det nødvendige omfang til at sikre en forsvarlig drift af ejendommen.

Ved helhedsplaner, som støttes af Landsbyggefonden, besigtiger fonden afdelingen inden ansøgning om godkendelse af Skema A. Frederiksberg Kommune vil som et nyt tiltag fremadrettet deltage ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen, hvor det drøftes, hvilke udfordringer der er, og hvad der skal laves. Når et boligselskab søger Landsbyggefonden om en helhedsplan, indgår en undersøgelse af miljø- og sundhedsfarlige stoffer i den eller de bygninger, der skal renoveres. Her er tale om stikprøveundersøgelse, der skal hjælpe til at kvalificere, hvordan de miljø- og sundhedsfarlige stoffer skal håndteres under renoveringen, og hvad det betyder for omfanget af renoveringen og budgettet. Undersøgelsen indgår også i beslutningsgrundlaget vedrørende genhusning.

En helhedsplan kræver et af kommunen godkendt Skema A. I et Skema A beskrives renoveringsprojektet, anskaffelsessummen og finansieringen heraf, herunder den forventede huslejestigning. Skemaet skal godkendes af Frederiksberg Kommune, som samtidig skal give tilsagn om kommunal garanti for støttede beløb. Det er i den sammenhæng et vigtigt led, at kommunen vurderer, at boligselskabet har givet beboerne tilstrækkelig information, ikke kun om genhusningens konsekvenser for huslejen - men også om renoveringsarbejdernes konsekvenser for beboernes boligforhold, herunder oplysninger om varighed af arbejderne, indskrænkning af boligarealer, støjpåvirkninger mv.

I den almene boligsektor er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed, og at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen i både en almen boligafdeling og en almen boligorganisation, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager. Ved større renoveringer, som oftest medfører en stigning i husleje, skal disse således efter reglerne til afstemning blandt beboerne.

Efter godkendelse af Skema A skal renoveringen detailprojekteres, sendes i licitation og entreprenør tilknyttes. Dette leder frem til en Skema B-ansøgning, hvor Frederiksberg Kommune godkender det eventuelt tilrettede renoveringsprojekt, den endelige anskaffelsessum og finansiering - og herunder huslejestigningen samt den kommunale garanti for realkreditlånene. Er der sket ændringer i renoveringsprojektet, sikres det, at der er sket en orientering af afdelingsmødet om disse, og er der sket ændringer i huslejen siden skema A, skal dette godkendes af beboerne. Sideløbende med godkendelsen af skema B vil der sædvanligvis være en byggesag, hvor der sker godkendelse af renoveringens arkitektoniske løsninger og det arkitektoniske udtryk.

En renovering af almene boliger kan som nævnt også finde sted uden en helhedsplan og derfor uden kommunal støtte. Der føres også tilsyn med disse renoveringer. Indledningsvist føres tilsyn i styringsdialogen, som beskrevet ovenover. Hvis der

er tale om en mindre renovering, skal tilsynet godkende huslejestigning og realkreditbelåning i henhold til Almenboliglovens kapitel 13. Delegationen er givet til forvaltningen.

Tilsyn under renoveringen

Hvis kommunen modtager henvendelse om forekomst af formodede sundhedsskadelige stoffer i boligerne under renovering, sker der strakstilsyn på byggepladsen. Det vil sige, at der sker tilsyn senest dagen efter modtagelsen. Det er i denne sammenhæng vigtigt, at det er tydeligt kommunikeret til beboerne, hvordan de kan henvende sig til tilsynet. Ydermere er den løbende dialog med boligselskabet et vigtigt element i tilsynet under renoveringen. Som et nyt tiltag vil der fremadrettet blive gennemført minimum ét tidligt tilsyn på byggepladsen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer i de renoveringssager, hvor der ikke sker genhusning.

I forhold til sundhedsskadelige stoffer er der klare grænseværdier for skimmel, PCB og asbest og klare retningslinjer for håndteringen af disse. En væsentlig udfordring for tilsynet er dog manglende grænseværdier og retningslinjer for flere andre sundhedsskadelige stoffer. For stoffer som tungmetaller, respirabelt kvartsstøv og bygningstransmitteret støj mv. findes der ikke konkrete grænseværdier eller vejledninger om acceptable indeklimaværdier, som kan bruges til at fastslå sundhedsrisiko. Når kommunen skal vurdere, hvorvidt der er en væsentlig sundhedsrisiko, er der således ganske få grænseværdier og retningslinjer at læne sig op ad.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt.: ”Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.” I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder endvidere, at: ”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.”

Med henblik på hjælp til at foretage en konkret vurdering af sundhedsrisiko søger kommunen rådgivning og samarbejde med eksperter på området, herunder ved:

- Styrelsen for patientsikkerhed,
- Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling - og
- Eksperter inden for indeklima (f.eks. via Hussvampelaboratoriet).

Kommunens tilsyn med renovering af almene boliger begynder således allerede ved den spæde planlægning og føres desuden under udførelsen af renoveringsarbejderne. Hvis der er tale om en helhedsplan, afsluttes tilsynet først efter renoveringen er gennemført i form af Skema C, hvor det endelige byggeregnskab godkendes. Tilsynet sker primært i samarbejde og dialog med de almene boligselskaber - men om nødvendigt gennem påbud på et hjemlet grundlag.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunens tilsyn med renovering af de almene afdelinger, inkl. de to nye tiltag (deltagelse ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen og et tidligt tilsyn på byggepladsen), vil kunne skabe yderligere sikkerhed for, at renoveringsarbejder gennemføres under acceptable sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold for beboerne. Tilsynet vil fortsat ske under hensyntagen til beboerdemokratiet, som er en hjørnesten i den del af forvaltningen, der er tilknyttet almene boliger.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Ansvarligt område

BKM

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

nej

DIR behandling

nej

Strategisk/Tværgåen

nej

Sagstype

O

Lukket

Nej

BKM fokussag

nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM:JD/ BHW

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: HHK

BUO:

KDO:

SSA:

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 43:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 43:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 50:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 50:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr.
"Københavnermodellen".

Indstilling 13. september 2021, pkt. 61:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 61:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Punkt 74: Tårnborgrvej 7 - Tilbageføring til enfamilieejendom

03.01.02-G01-21-21

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen Tårnborgrvej 7A, st. og 7B, 1. sal. Det samlede areal af lejlighederne udgør 240 m². Arealet overstiger således 160 m², og ansøgningen forelægges derfor til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Flemming Brank og Carina Høedt) vedtog, at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Tårnborgrvej 7A, st. og 7B, 1. sal.

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Tårnborgrvej 7A, st. og 7B, 1. sal.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen Tårnborgrvej 7A, stuen og Tårnborgrvej 7B, 1. sal, således at ejendommen herefter får status af enfamiliehus (ansøgning er vedlagt som bilag 1).

Ejendommen, der indeholder de to lejligheder, er opført i 1870, og de to lejligheder har i dag et areal på henholdsvis 120 m² og 120 m². Det samlede areal af de to boliger vil således udgøre 240 m².

Ansøgerne ønsker at sammenlægge de to lejligheder og anfører, at ejendommen oprindeligt var indrettet og benyttet som bolig for én husstand, og at de med en sammenlægning af ejendommens to nuværende lejligheder ønsker, at ejendommen fremover skal få status som et enfamiliehus.

Forvaltningen har gennemgået filarkivet og har foretaget en søgning på folketællinger i Rigsarkivets Statistik. På den baggrund fremstår følgende:

- Af den tidligste sag, der ses i filarkivet, ses det på tegningsmaterialet, at der er tale om en ejendom i to etager, der har tydelige præg af villa, og som bærer præg af at være indrettet til én husstand, jvf. bilag 2.
- I 2005 meddeles der byggetilladelse til at opdele det på daværende tidspunkt enfamiliehus til tofamiliehus med en lejlighed i stueetagen og en på 1. salen, jvf. bilag 3.
- Af den folketælling, der er udført tættest på opførelsen af ejendommen, ses det, at ejendommen i 1880 blev benyttet som bolig for én husstand, jvf. bilag 4.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsen samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, jf. bilag 5. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af Bolig- og Ejendomsudvalget efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder:

- *at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand uanset arealet.*

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på:

- *om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for én husstand.*

Bolig- og Ejendomsudvalget har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016 behandlet ca. 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring ni sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Af disse sager har nogle fået tilladelse mens andre har fået afslag. Det bemærkes, at de sager, hvor der er opnået tilladelse, alle har levet op til de vedtagne kriterier.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at ejendommen oprindelig var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Det vurderes endvidere, at ejendommen har en arkitektonisk udformning, der tydeligt opfattes som en villa, og som efter en konkret nutidsvurdering fremtræder som et enfamiliehus. Det indstilles på den baggrund at give tilladelse til ansøgningen.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

nej

DIR behandling

nej

Strategisk/Tværgåen

nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: PBM

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: JJB

BUO:

KDO:

SSA:

Bilag

Bilag 5 - Kommunalbestyrelsens møde 25 januar 2016

Bilag 3 - Byggetilladelse til opdeling

Bilag 4 - Tårnborgvej 7 - folketællinger 1880

Bilag 2 - Oprindelige tegninger

Bilag 1 - Tårnborgvej 7, 1901 Frederiksberg 2

Punkt 75: Ceresvej 7-9 - Fortsat tilladelse til midlertidig nedlæggelse af bolig

01.02.00-G01-145-21

Resume

Børneinstitutionen "Humlebien" søger om en ny tidsbegrænset tilladelse til at nedlægge en bolig for fortsat at drive børneinstitution på Ceresvej 7-9, der har været benyttet til børneinstitution siden 1992. Bolig- og Ejendomsudvalget skal med denne sag tage stilling til, om en ny tidsbegrænset nedlæggelse kan tillades.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at der meddeles tilladelse til ny tidsbegrænset nedlæggelse af en bolig for fortsat at benytte ejendommen til børneinstitution i en tidsbegrænset periode, der udløber den 1. april 2033 betinget af, at ejendommen ved institutionens ophør reableres som bolig og igen anvendes som sådan, hvilket sikres ved tinglysning på ejendommen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til ny tidsbegrænset nedlæggelse af en bolig for fortsat at benytte ejendommen til børneinstitution i en tidsbegrænset periode, der udløber den 1. april 2033 betinget af, at ejendommen ved institutionens ophør reableres som bolig og igen anvendes som sådan, hvilket sikres ved tinglysning på ejendommen.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning (vedlagt som bilag 1) fra børneinstitutionen "Humlebien" om muligheden for at opnå en ny tidsbegrænset tilladelse til fortsat af drive børneinstitution i ejendommen på Ceresvej 7-9 (jvf. bilag 2-3). Børneinstitutionen er godkendt til 22 vuggestuebørn og 28 børnehalebørn og er en efterspurgt børneinstitution af høj kvalitet og med en høj forældretilfredshed.

By- og Miljøudvalget vedtog 13. september 2021 (jvf. bilag 4), at der kunne meddeles planmæssig tilladelse til fortsat at benytte ejendommen til børneinstitution i en tidsbegrænset periode, der udløber den 1. april 2033 betinget af, at ejendommen ved institutionens ophør reableres som bolig og igen anvendes som sådan, hvilket sikres ved tinglysning på ejendommen.

Tilladelsen kom i forlængelse af, at By- og Miljøudvalget den 6. februar 2012 havde vedtaget, at der kunne meddeles tilladelse til fortsat at benytte ejendommen til børneinstitution i en tidsbegrænset periode, der udløber 1. april 2023 betinget af:

1. at ejendommen ved institutionens ophør reableres som bolig og igen anvendes som sådan,
2. at institutionen skal betjene området og det omkringliggende kvarter, idet institutionen ikke må medføre væsentligt øget trafikbelastning -
3. at institutionen indrettedes tidssvarende (jvf. bilag 5).

Udvalgets beslutning i 2012 kom i forlængelse af flere tidligere tidsbegrænsede tilladelser til det samme, og ejendommen har således nu været benyttet til børneinstitution siden det daværende Teknik og Miljøudvalg første gang tillod dette den 24. februar 1992 og i november 1999 tilkendegav, at yderligere dispensation efter fristens udløb i 2002 ikke ville kunne forventes imødekommet.

I forlængelse af tilladelsen i 2012 gennemgik ejendommen en ombygning således, at den blev indrettet tidssvarende.

Regelgrundlag

I henhold til §46, stk. 1 i Boligreguleringsloven er det ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse tilladt at nedlægge en bolig. Reglerne i kap. VII i Boligreguleringsloven om forbud mod uden tilladelse at nedlægge en beboelseslejlighed har til formål at sikre, at den forhåndenværende boligmasse udnyttes på en hensigtsmæssig måde og ikke formindskes.

Ifølge den af udvalget fulgte praksis tillades boliger sædvanligvis kun nedlagt, hvis det er i overensstemmelse med planbestemmelserne, hvis der er tale om frivillig fraflytning, og hvis der etableres erstatningsboliger i lokaler i kommunen, der ikke hidtil har været benyttet til beboelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 104, der er vedtaget i 1999 i stedet for lokalplan 31, der samtidig blev ophævet. Ejendomme i lokalplanens delområde II - villabebyggelse, der omfatter ejendommen Ceresvej 7-9, kan anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse, men kan med Kommunalbestyrelsens godkendelse indrettes til børne- og ungdomsinstitutioner samt andre sociale og kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i området - forudsat at præget af villakvarter, beplantning m.v. bibeholdes, og at det ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning af området.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer at hensynet til, at institutionen kan fortsætte i den bygning, der allerede i en lang årrække har været anvendt til formålet, sammenholdt med, at beboelseslejligheden ikke har været anvendt til beboelse i den samme periode taler for, at der meddeles tilladelse til at ejendommen benyttes til børneinstitution, og at beboelseslejligheden dermed tillades nedlagt tidsbegrænset indtil 1. april 2033, uagtet, at det i 2002 blev tilkendegivet, at der ikke kunne forventes yderligere dispensation efter fristens udløb i 2012. Ved institutionens ophør skal ejendommen reetableres som bolig og igen anvendes som sådan, hvilket sikres ved tinglysning af deklaration på ejendommen. Forvaltningen vurderer ikke, at der er tale om spekulation i reglerne og har derfor ikke betænkeligheder i forhold til boligreguleringslovens § 46, stk. 1. Forvaltningen vurderer endvidere, at der er tale om en velfungerende institution, der naturligt finder indpas i området, og som ikke medfører væsentligt øget trafikbelastning af området, og at lokalplanens bestemmelser dermed er overholdt. Forvaltningens vurderer på den baggrund, at ansøgningen kan imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKÅL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

nej

DIR behandling

nej

Strategisk/Tværgåen

nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BKM skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: PBM/JD

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: JJB

BUO:

KDO:

SSA:

Bilag

Bilag 5 - BMU 06.02.2012 pt. 27

Bilag 4 - BMU 13.09.2021 pt. 279

Bilag 1 - Ansøgning om forlængelse af driftsaftale, 2021 1 2

Bilag 3 - luftfoto

Bilag 2 - streetview

Punkt 76: Disponering af midler til renovering af de kommunale plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret

82.07.00-Ø00-1-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand for de to kommunale plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret indstilles det, at en del af de afsatte midler i Budget 2021 udmøntes til projektering af de to ejendomme. I sagen indstilles det således, at der afsættes bevilling og rådighedsbeløb til projektering af specificerede vedligeholdelsesprojekter for i alt 2,43 mio. kr.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 1,7 mio. kr. vedr. boligdelen til projektering af renoveringen af de to plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb afsat på 0,3 mio. kr. i 2021 og 1,4 mio. kr. i 2022,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. vedr. boligdelen til projektering af renoveringen af de to plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 0,2 mio. kr. i 2021 og 0,5 mio. kr. i 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 1,7 mio. kr. vedr. boligdelen til projektering af renoveringen af de to plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 0,3 mio. kr. i 2021 og 1,4 mio. kr. i 2022 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. vedr. servicedelen til projektering af renoveringen af de to plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 0,2 mio. kr. i 2021 og 0,5 mio. kr. i 2022.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for de to kommunale plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret (DAMC) ønskes en projekteringsbevilling på 2,43 mio. kr., jf. sag nr. 30 på Kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2021.

Tabel 1: Samlet fordeling af midler mellem boligarealer og servicearealer for DAMC og Østervang (1.000 kr.)

Pulje til renovering af DAMC og Østervang	2021	2022	I alt
Pulje til renovering af DAMC og Østervang - Boligareal (uden for anlægsrammen)	300	1.384	1.684
Pulje til renovering af DAMC og Østervang - Serviceareal (en del af anlægsrammen)	200	543	743
I alt	500	1.927	2.427

Tabel 2: Fordeling af midler mellem DAMC og Østervang udspecificeret på boligarealer og servicearealer (1.000 kr.)

Fordeling af midler til DAMC og Østervang	2021	2022	I alt
DAMC	200	967	1.167
- Boligdel	134	701	835
- Serviceareal	87	266	332
Østervang	300	960	1260
- Boligdel	166	683	850
- Servicearealer	113	277	410

I alt	500	1.927	2.427
--------------	------------	--------------	--------------

De to renoveringsprojekter er beskrevet i Tabel 3a og 3b nedenfor og består for Dronning Anne-Marie Centeret af en større tagrenovering samt en renovering af facaden. Sidstnævnte finansieres direkte af ejendommens egne midler. For Østervang består projektet af udskiftning af brugsvandsinstallationer og ventilationsaggregater. Begge renoveringsprojekter indeholder energibesparelser.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder på de to ejendomme, er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for dels at sikre plejecentrenes fortsatte drift og dels at beboerne forstyrres så lidt som muligt.

Projekteringsbevillingen har til formål at sikre projektering og udbud af de to vedligeholdelsesprojekter samt at kvalificere de estimerede omkostninger i Tabel 3a og Tabel 3b, der bygger på reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares. Kvalificerede budgetter for vedligehold af de to ejendomme forventes forelagt for udvalget medio 2022.

Tabel 3a: Renovering af Dronning Anne-Marie Centeret

Renovering af Dronning Anne-Marie Centeret

<i>Tagrenovering</i>	<i>11,67 mio. kr.</i>
----------------------	-------------------------------

Det eksisterende tags levetid er opbrugt og skal i lighed med øvrige bygninger i Solbjerg Have have skiftet taget. Der er behov for en udskiftning af tagplader og inddækninger for at sikre tagets tæthed og undgå følgeskader i den underliggende tagkonstruktion og i ejendommens boliger. Derudover vil udskiftningen sikre bedre isolering af taget, hvormed energirenovering vil være en naturlig del af dette projekt.

Opgaven omfatter demontering af eksisterende tagplader (asbestholdige bølgeeternit), taglægter, tagisolering, rygninger, sternbrædder, vindskeder, skotrender, inddækninger mv. Derudover skiftes tagvinduer, tagrender og solceller.

I alt	11,67 mio. kr.
--------------	-------------------------------

Tabel 3b: Renovering af Østervang

Renovering af Østervang

<i>Udskiftning af brugsvandsinstallationer</i>	<i>8,20 mio. kr.</i>
--	------------------------------

De eksisterende brugsvandsinstallationer er tærede, og der har de seneste år været brud med efterfølgende vandskader. Der er derfor behov for en omfattende udskiftning af stigstrengene for at sikre stabil drift og for at undgå følgeskader i den omkringliggende konstruktion, herunder særligt i ejendommens boliger.

<i>Udskiftning af ventilationsaggregater</i>	<i>4,40 mio. kr.</i>
--	------------------------------

Ejendommen rummer en del ældre og udtjente ventilationsaggregater til beboelsesventilation, der bør udskiftes for at sikre stabil drift. Derudover vil udskiftningen realisere rentable energibesparelser i form af et lavere elforbrug.

I alt	12,60 mio. kr.
--------------	-------------------------------

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at de to ejendomme fremtræder i ordentlig stand, og at der undgås følgeskader. Midlerne til projektering ønskes på den baggrund bevilliget.

Økonomi

I sagen meddeles dels anlægsbevilling på 1,7 mio. kr. vedrørende boligdelen til projektering af renoveringen af de to plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 0,3 mio. kr. i 2021 og 1,4 mio. kr. i 2022. Dels anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. vedrørende servicedelen til projektering af renoveringen af de to plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på 0,2 mio. kr. i 2021 og 0,5 mio. kr. i 2022

Det samlede rådighedsbeløb til projektet er 20,9 mio. kr. Efter gennemført projektering og udbud vil der blive forelagt bevillingssag vedr. den resterende del af rådighedsbeløbet til gennemførelse af projektet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, MAG, KB

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Ja

DIR behandling

Ja

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

Nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

Nej

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

Nej

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

Nej

Afdchef / fagl leder

BKM:JD

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM:PB/RMN

BUO:

KDO:

SSA:

Bilag

Bevillingsskema - DAMC og Østervang

Punkt 77: Lukket

82.00.00-G01-5-19