

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



Orienteringsmøde om de kommunale beboelsesejendomme

Møde med beboerne i de kommunale beboelsesejendomme den
27. juni 2018

Orienteringsmøde den 27. juni kl. 17-19

Velkomst

v. Udvalgsformand Nikolaj Bøgh

Baggrund for et eventuelt salg af beboelsejendomme

v. Udvalgsformand Nikolaj Bøgh

Information om de foreløbige undersøgelser og det kommende arbejde

v. Vicedirektør Ingvar Sejr Hansen

Pause med mulighed for at stille spørgsmål til kommunens repræsentanter. Der vil være sandwich og en forfriskning i pausen

Fælles opsamling

v. Vicedirektør Ingvar Sejr Hansen



Velkomst

v. Udvalgsformand Nikolaj Bøgh

Baggrund for et eventuelt salg af beboelsejendomme

v. Udvalgsformand Nikolaj Bøgh



Fra Budgetaftalen for 2017

Frederiksberg Kommunes bygninger skal skabe størst mulig værdi for borgerne, og derfor er det vigtigt løbende at tilpasse ejendomsporteføljen. Salg af ejendomme er en del af en samlet strategi for optimering og effektivisering af anvendelsen af kommunens ejendomme, og salg af aktiver uden kommunal anvendelse kan således bidrage med kapital til andre vigtige funktioner.

Partierne er derfor enige om at fremskynde salg af ejendomme, som vurderes at understøtte strategien.

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

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

Fokuspunkter ved et eventuelt salg

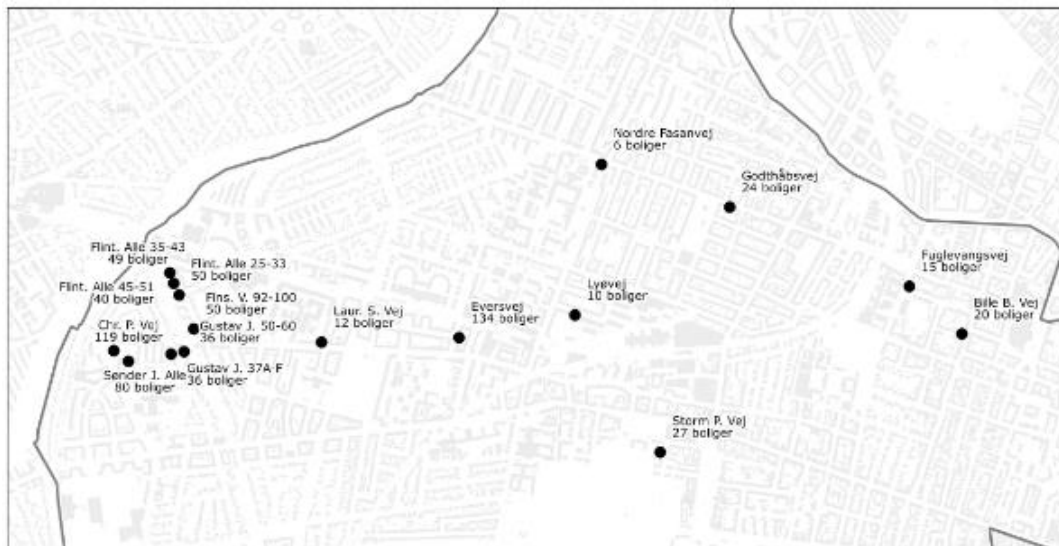
- Social bæredygtighed på tværs af kommunen
 - Der er en tendens til at de boliger, der anvendes til anvisning, er ”klumpet” sammen geografisk
 - *Mål: at skabe en større spredning af de boliger, der anvendes til anvisning*
- Håndtering af vedligeholdelseefterslæbet
 - Der er et stort – og ikke budgetlagt – vedligeholdelseefterslæb beboelsesejendommene
 - *Mål: at vedligeholdelseefterslæbet håndteres indenfor en snæver årrække*
- Kommunal kerneopgave
 - Drift af beboelsesejendomme er ikke en kommunal kerneopgave. Det antages, at almene/private boligselskaber er mere effektive til at drive ejendommene
 - *Mål: at den kommunale drift fokuseres på kerneopgaven, og det kun er ejendomme, hvor der er særlige hensyn/formål, som drives kommunalt*

Fokuspunkter ved et eventuelt salg

- Sikkerhed for de nuværende beboere
 - De nuværende beboere har generelt set boliger med lave huslejer, men også en lav vedligeholdelsesstand
 - *Mål: at nuværende beboere bliver beskyttet i forhold til større ændringer af deres vilkår*
- Anvisning
 - Vi bruger de kommunale boliger til anvisning af borgere, der ikke har store indtægter – boligerne må derfor ikke være for dyre
 - *Mål: at fastholde samme mængde brugbare anvisningsboliger (fokus på størrelse og husleje)*
- Forventet salgsindtægt?
 - Ejendommene udgør en værdi, men flere af ejendommene i dårlig stand, og det vil være omkostningsfyldt at sælge
 - *Mål: at den samlede løsning er økonomisk bæredygtig, dvs. at indtægter fra et eventuelt salg kan finansiere alle udgifter ved salg og vedligehold uanset ejerkonstruktion*

Fakta om beboelsesejendommene

- 15 beboelsesejendomme
- 708 boliger



- Ejendommene ligger over hele Frederiksberg
- Dog med en koncentration i vest

Beboelsesejendommene - anvisning

- 100% kommunal anvisning
- Ca. 50 boliger anvendes til institutionslignende formål
- Boligerne anvises til hjemløse og andre udsatte borgere
- Der er en fraflytningsfrekvens på gennemsnitligt 8,5 pct. årligt
- Det betyder at kommunen har mulighed for at anvise gennemsnitlig 60 boliger om året

Vedligeholdelsesstand

- En del af de kommunale beboelsesejendomme har et stort vedligeholdelsesbehov
- Den nødvendige investering i de kommende 10 år ekskl. indvendig vedligehold er opgjort til 167 mio. kr.
- Den afsatte pulje til vedligehold af de kommunale ejendomme kan kun dække en lille del af udgiften
- De indbetalte GI-midler anvendes hovedsageligt til akutte mindre arbejder

Mulige ejerformer: *Alment*

- En almen forening køber ejendommen og danner en almen afdeling
- Beboere er lejere efter almenboligloven
- Beboere har medbestemmelse via beboerdemokrati
- Huslejen beregnes som en "balanceleje", dvs. at ejendommens udgifter og indtægter skal balancere over en årrække
- Den almene forening vælger et administrationselskab
- Det vil være et krav at kommunen fortsat anviser til samme mængde boliger
- **OBS! De beboere, som bor i en ejendom, der sælges til en almen forening, fortsætter med kontrakter efter lejeloven med samme vilkår**

Mulige ejerformer: *Privat (1/2)*

- En privat ejer køber ejendommen og laver en udlejningsejendom
- Beboere er lejere efter "lejeloven" ligesom nu (dvs. samme regler i lejelovgivningen for privat ejer og kommunal ejer):
 - Lejen beregnes som omkostningsbestemt dvs. at huslejen alene må dække ejendommens nødvendige driftsudgifter samt et mindre lovmæssig reguleret afkast til ejeren (bortset fra Nordre Fasanvej 81)
 - Når huslejen ikke længere kan dække ejendommens nødvendige udgifter, varsles der lejereguleringer med 3 måneders varsel.
 - Som udgangspunkt må udgifter til forbedringer, men ikke vedligeholdelse, indregnes i huslejen
 - Hvis kommunen ikke har indarbejdet forbedringer fuldt i huslejen, vil en ny ejer kunne hæve lejen

Mulige ejerformer: *Privat (2/2)*

- Ejeren kan lave en “gennemgribende renovering” når lejligheder fraflyttes.
- De nye lejere kan maksimalt komme til at betale mellem 1.250-1.600 kr. pr. M2 svarende til 6.300-8.000 kr. pr. mdr. for 60 m²
- **OBS! De beboere, som bor i en ejendom, der sælges til en privat ejer beholder samme vilkår som de nuværende.**
- Den private ejer har som oftest en administrator, som har kontakten til lejerne
- Det er muligt at sælge til private både med og uden kommunal anvisningsret

Tilbudspflicht (1/2)

- Med undtagelse af ejendommen beliggende Nordre Fasanvej 81, er samtlige af kommunens beboelsesejendomme omfattet af reglerne om tilbudspflicht.
- Ejendommene skal derfor tilbydes lejerne
- Prisen er samme købesum som købstilbuddet fra interesseret køber
- Lejernes køb sker via stiftelse af en andelsforening
- Minimum 60% af lejerne skal være medlemmer

Tilbudspligt (2/2)

- Lejerne skal have kopi af købsaftalen + øvrige oplysninger vedr. ejendommen
- Lejerne får minimum 10 uger til at acceptere tilbuddet
- Købsvilkårene skal være sådan, at de kan opfyldes af en andelsboligforening
- Lejlighederne skal ifølge normalvedtægten for andelslejligheder bebos af andelshaverne
- Det vurderes derfor, at en andelsforening vil have svært at påtage sig en anvisningspligt

Mulige ejerformer: Lejer i andelsbolig

- Op til 40 % af beboerne kan bo til leje i en andelsboligforening
- Beboerne er lejere efter "lejeloven" ligesom nu og ligesom hvis en privat ejer køber, dvs. samme regler og vilkår som tidligere beskrevet
- **OBS! De beboere, som bor i en ejendom, der sælges til en privat ejer beholder samme vilkår som de nuværende.**
- En andelsboligforening vælger en administrator, som har kontakten til lejerne
- Når lejere fraflytter vil boligen blive solgt som andelsbolig

Min situation

- *hvis det besluttes at din ejendom skal sælges:*

- Du – og resten af beboerne i din ejendom - vil modtage købstilbud ift. om I ønsker at købe ejendommen som **andelsboligforening**
- Hvis I ikke ønsker at købe:
 - I beholder jeres lejekontrakter
 - I får ny administrator/kontaktperson
 - I får ny vicevært
- Du vil modtage detaljeret information hvis din ejendom skal sælges

Muligheder ved huslejeændringer

- Huslejen for lejeboliger kan løbende stige efter gældende regler – både ved kommunalt og privat ejerskab
- Ved eventuelle huslestigninger kan der søges (eller gensøges) om boligstøtte på Borger.dk
- Boligstøtte er et tilskud til huslejen. Du kan søge boligstøtte, hvis du bor til leje og er du folke- eller førtidspensionist, kan du også søge boligstøtte til en ejer- eller andelsbolig
- På Borger.dk kan man bl.a. søge samt beregne sin boligstøtte

Information i den videre proces (1/2)

- Der er kommet stor opmærksomhed på arbejdet med et eventuelt salg af beboelsesejendomme
- Når I skriver til os, vil vi løbende svare så hurtigt som muligt – men som nævnt så ved vi ikke noget konkret endnu
- Når der foreligger en endelige plan, så vil I alle modtage mere detaljeret information

Information i den videre proces (2/2)

- Hvis den besluttede plan indebærer, at der sælges ejendomme:
 - de af jer, der bor i de pågældende ejendomme, vil blive mere konkret og løbende orienteret – eksempelvis via et nyhedsbrev til de berørte ejendomme
 - DAB (som administrerer vores ejendomme) og vores viceværter vil blive orienteret, så I kan spørge nogle af dem, I er i kontakt med i det daglige

Pause – og spørgsmål

- Politiske overvejelser og drøftelser
 - Udvalgsformand Nikolaj Bøgh og By- og Miljødirektør Ulrik Winge
- De igangværende undersøgelser om salg, lejeforhold ved salg mv.
 - Vicedirektør på By- og Miljøområdet Ingvar Sejr Hansen og Chefkonsulent Maria Sørensen
- Information om ejendommene
 - Teamkoordinator Sune Vinfeldt Svendsen, By- og Miljøområdet
- Anvisning, social bæredygtighed, boligstøtte mv.
 - Vicedirektør på Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet Martin Roed og Leder af Boligområdet Morten Stelling

Fælles opsamling

