



Frederiksberg Kommune

## Referat af dialogmøde vedr. beboelsesejendomme

Mandag d. 22. oktober 2018 kl. 17-18.45

### Dagsorden

1. Velkomst v/ udvalgsformand Nikolaj Bøgh
2. Status på de foreløbige undersøgelser og det kommende arbejde v/ vicedirektør Ingvar Sejr Hansen
3. Spørgsmål og dialog i salen  
*Pause*
4. Fortsat dialog ved caféborde
5. Fælles opsamling

### Referat

#### Ad 1.

Baggrunden for sagen fra Budgetaftalen for 2017:

- Frederiksberg Kommunes ejendomme skal skabe størst mulig værdi for borgerne
- Vigtigt at prioritere social bæredygtighed i kommunen
- Kommunens ejendomsportefølje skal optimeres
- Vigtigt at fastholde anvisningsmuligheder i dertil egnede ejendomme

Der arbejdes med følgende 6 fokuspunkter for overvejelserne om fremtidige ejerforhold vedr. beboelsesejendomme:

- Nuværende beboeres tryghed
- Bedre vedligehold af ejendommene
- Effektiv ejendomsdrift – kommunens ressourcer fokuseres på kommunale kerneopgaver
- Kommunal anvisningsmuligheder skal som minimum bibeholdes
- Social bæredygtighed i kommunen
- Økonomisk bæredygtighed

#### Ad 2.

25 mio. kr. til kommunal vedligeholdelse i 2018 blev primært brugt til skoler og daginstitutioner. Heraf er 2,95 mio. kr. blevet anvendt til kommunale beboelsesejendomme.

Omkostningsbestemt husleje betyder, at huslejen er fastsat ud fra det drifts- og vedligeholdelsesniveau, der anlægges på ejendommene. En lav husleje gennem en årrække betyder derfor, at der har været begrænsede midler til at sikre løbende vedligehold.

En regulering af huslejen vil betyde, at det over tid vil være muligt at sikre en højere grad af vedligeholdelse af ejendommene.

Juridiske spørgsmål, der tidligere er stillet til forvaltningen, blev kort præsenteret på mødet. Svarene bliver uddybet på kommunens hjemmeside.

I næste politiske fremstilling af sagen skal indgå en beregning af omkostningerne ved at bibeholde ejendommene i kommunens eje. Desuden skal sagen indeholde en opfølgning fra dette dialogmøde.

Sagen forventes forelagt til politisk behandling indenfor et par måneder.

Spørgsmål kan rettes til By- og Miljøområdet. Spørgsmål og svar samt tidligere politiske forelæggelser vil ligge på kommunens hjemmeside.

## Stillede spørgsmål/kommentarer og afgivne svar (Q&A)

Q: I tilfælde af, at en ejendom frasælges som en andelsbolig, hvad vil kvm-prisen så være?

A: Det er ikke muligt at give et nøjagtigt svar på spørgsmålet på nuværende tidspunkt. Salg af boliger er ifølge loven omfattet af tilbudspligt, så beboerne vil få mulighed for at købe ejendommen på markedsvilkår.

Q: Vil kommunen sprede de sårbare borgere, som nu er koncentreret i ejendommene i vest, hvis ejendommene bliver solgt?

A: Nej, de eksisterende beboere bliver ikke flyttet. Fremtidige anvisninger vil blive spredt mere end det er tilfældet i dag, dog inden for kommunegrænsen.

Q: Kan man blive flyttet til en ny bolig langt væk, fx i en anden kommune, hvis ejendommene bliver solgt?

A: De nuværende beboere bliver ikke flyttet. Den eksisterende lejekontrakt vil fortsat gælde i tilfælde af et salg. Som beboer bliver man således ikke sat på gaden. Fremtidige anvisninger vil også være inden for kommunens grænser, men spredt mere end det er tilfældet i dag.

Q: Hvis private boliger bliver frasolgt, vil en ny ejer sandsynligvis hæve huslejen. Det kan komme til at betyde, at nogen ikke har råd til at blive boende, selvom de har deres eksisterende lejekontrakt.

A: Vi forstår godt denne bekymring. Vi er opmærksomme på, at der er forskel på interessen og fokuset hos en eventuel privat køber og en almen boligforening. En almen boligforening har ikke til formål at tjene mest muligt. Kommunen er meget opmærksom på at sikre trygheden for de nuværende beboere. Det er svært at sige noget konkret om huslejeniveauet på nuværende tidspunkt, da der ikke er truffet nogen beslutninger og heller ikke foregået konkrete forhandlinger med nogen parter.

Q: Der står i tidligere forelæggelser, at nogen af de mindre ejendomme planlægges solgt til private, og at dette vil betyde en to- til tredobling af huslejen. Det vil være problematisk for alle fremødte her.

A: Den sag, som der henvises til her, blev afvist politisk. Der er altså ikke truffet sådan en beslutning. Vi ved, at med det nuværende markedsløsniveau er det sandsynligt, at huslejen vil stige hvis de små ejendomme sælges til en privat køber. Omfanget er dog uklart, fordi forvaltningen endnu ikke har fået et klart mandat fra Magistraten til at foretage konkrete undersøgelser.

Q: Den nuværende vedligeholdelsesstand i visse ejendomme er synligt lav. Hvis der ikke sættes loft over huslejestigningerne, vil det indirekte betyde, at huslejen bliver sat op. Sætter I ejendommene i stand, inden de eventuelt bliver solgt?

A: Vi kan ikke byde beboerne i ejendommene en for dårlig vedligeholdelsesstandard. Der er som sagt ikke truffet en beslutning om, hvad der skal ske med ejendommene, men det står klart, at ejendommene skal vedligeholdes til et rimeligt niveau. Huslejen ligger lige nu meget lavt i de kommunale beboelsesejendomme, også for lavt i forhold til at sikre vedligeholdet af ejendommene. Hvis kommunen beholder ejendommene, kan dette også betyde huslejeforhøjelser.

Q: Hvad skal huslejen i boligerne stige til?

A: Kommunen er fortsat forpligtet til og har et stærkt ønske om som minimum at fastholde antallet af anvisningsboliger. Vi er ikke færdige med at overveje, hvilke krav kommunen kan stille i forbindelse med et eventuelt salg, og altså heller ikke færdige med at undersøge om dette vil være den mest hensigtsmæssige løsning. Det er ikke rigtigt, at alle huslejer vil stige 2-3 gange, hvis ejendommene bliver solgt, men det er rigtigt at nogen huslejer sandsynligvis vil stige.

Q: Hvis beboerne køber ejendommene af kommunen, vil beboerne jo ikke være interesserede i at kommunen har anvisningsret i vores ejendomme. En privat investor kan ikke smide en lejer ud, fordi lejeren har sin lejekontrakt, og investoren vil kun kunne hæve huslejen i begrænset omfang. Derfor vil ejendommens værdi ikke være ret høj, og så vil det være attraktivt for beboerne at købe vores egne lejligheder – også selvom alle nok ikke vil have råd til det.

A: Erfaringer fra tilsvarende salg viser, at lejerne i de tilsvarende sager fik mulighed for at købe til en relativt lav pris. Samtidig er det et centralt hensyn, at kommunen bibeholder den kommunale anvisningsret til relevante boliger.

Q: Hvis kommunen vil sælge ejendommene til almene boligforeninger, kan det efter sigende kun ske med henblik på at omdanne lejlighederne til familieboliger, som derefter tildeles efter fleksible kriterier. I det tilfælde vil de små lejligheder jo blive lagt sammen. Hvad sker der så med beboerne i de små lejligheder, og hvad sker der med de beboere, der ikke opfylder de fleksible kriterier?

A: Der er ikke noget i de aktuelle overvejelser, som handler om at lægge etrumsboliger sammen til større familieboliger. Det er tværtimod et væsentligt fokuspunkt at opretholde den kommunale anvisningsret, både hvad angår boligernes størrelse og pris.

Q: Er det spareplaner, der gør, at I vil sælge de 15 ejendomme? Det virker mærkeligt, at kommunen kan bruge penge på fx klubhuse men ikke på beboelsesejendomme.

A: Der er ikke tale om en spareøvelse. Vi vil derimod gerne sprede anvisningsretten over kommunen i højere grad end det er tilfældet i dag. Men overvejelserne handler ikke om besparelser – de handler om at gøre tingene bedre.

Q: Hvad sker der med en person, der ikke kan betale den huslejestigning der kommer?

A: Alle har til enhver tid mulighed for at søge om en bolig via den kommunale boliganvisning, hvis man lever op til kriterierne for tildeling. Men vi ønsker ikke, at der skal ske noget, der resulterer i et voldsomt indgreb for nogen. Det er et af de fokuspunkter, vi arbejder med. Inden for gældende regler er der desuden mulighed for at søge om boligsikring gennem Udbetaling Danmark. Mere information om boligsikring kan findes på [www.borger.dk/bolig-og-flytning/boligstoette-oversigt](http://www.borger.dk/bolig-og-flytning/boligstoette-oversigt).

Q: Hvorfor bliver der ikke lagt mere fokus i kommunen på at løfte opgaven med at håndtere driften af beboelsesejendommene?

A: Det er vigtigt at pointere her, at intet er besluttet endnu. Lige nu er vi meget tidligt i processen, og når der bliver truffet beslutninger undervejs, vil vi kunne svare mere præcist på jeres spørgsmål. Aktuelt er der ikke nogen konkrete forslag på vej til beslutning.

Hvis kommunen fortsat skal eje ejendommene, vil huslejen sandsynligvis stige fra det nuværende niveau, så vedligeholdelsen og andre udfordringer kan blive håndteret bedre i fremtiden. De seks fokusområder, som er blevet præsenteret tidligere, kommer til at afgøre spørgsmålet. Der er ikke nogen ideologisk baggrund for sagen – vi skal kun sælge ejendommene hvis det giver mening.

Q: Hvis man gerne vil være med på boligmarkedet, må man jo betale for det. Og prisen for de her ejendomme vil sikkert være lavere end andre steder. Vil det være muligt for kommunen at ansætte en rådgiver, som på beboernes vegne vil undersøge, hvad det vil koste for beboerne at købe ejendommene?

A: Der er ingen lovhjemmel til at stille penge til rådighed for private borgere til den løsning.

Q: Det naturlige ville være, at man opkræver den husleje, som man kan. Det gør Frederiksberg Kommune ikke i øjeblikket. Hvorfor ikke?

A: Det er ikke en kommunal kerneopgave at drive ejendomme. Vi kan meget og gør meget, men netop dette er ikke det vi er sat i verden for. Derimod har vi haft stort fokus på andre hensyn, herunder at sikre anvisningsboliger til de borgere, der har mest behov for det.

Q: Kommunen kan vel få en privat driftherre til at stå for driften og samtidig selv beholde ejerskabet. Hvad tænker I om det?

A: Det er en interessant tanke. I dag er administrationen udlagt til DAB, og måske kan driften også lægges ud til en anden aktør. Uanset hvad sagen ender med, er vi blevet klogere i processen. Det betyder, at hvis vi beholder ejendommene, kommer vi til at gøre det bedre fremover, på den ene eller anden måde.

Q: Må man bytte sin lejlighed væk, hvis ejendommen bliver solgt til en privat køber?

A: Det kommer an på, hvad der står i lejekontrakten. Forvaltningen vil gerne hjælpe med at fortolke, hvad der står i kontrakterne, hvis der er behov for det.

Q: Bliver talmaterialet fra mødet med beboerrepræsentanterne [5. oktober 2018, red.] forelagt politikerne?

A: Ja, forvaltningen er allerede blevet bedt om det af Magistraten.

Q: Kan det passe, at vi stadig skal betale brandsikring, og desuden betale af på vores gamle vinduer?

A: Det kan vi ikke på stående fod svare på, men vi undersøger det gerne nærmere.

[Ed. efter mødet: Når der er tale om forbedringstiltag, som fx nye vinduer af en bedre kvalitet, bliver de betalt som et tillæg til huslejen over en årrække. Efter endt levetid og afbetaling bliver de gamle forbedrede bygningsdele udskiftet til nye. I et sådant tilfælde er det forbedrende tiltag til boligen varigt, hvorfor afbetalingen fortsætter som tillæg til huslejen. Eksemplet gælder også andre blivende tiltag, fx internetkabling, brandsikring og dørtelefoner. Kommunen vil naturligvis gerne hjælpe med at undersøge konkrete spørgsmål om dette.]

Q: Er det ikke en kommunal kerneopgave at anvise boliger til de svageste borgere?

A: Jo, det er det. Anvisningen behøver dog ikke ske i ejendomme, som er ejet af kommunen. Men det er bestemt en kommunal kerneopgave at sikre tag over hovedet til de mest sårbare borgere.