

# Velkommen til dialogmøde om Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme

22. oktober 2018 kl. 17-18.45

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





Velkomst  
v/ udvalgsformand Nikolaj Bøgh



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



# Dialogmøde den 22. oktober 2018 kl. 17-18.45

Velkomst

*v/ udvalgsformand Nikolaj Bøgh*

Status på de foreløbige undersøgelser og det kommende arbejde

*v/ vicedirektør Ingvar Sejr Hansen*

Spørgsmål og dialog i salen

*Ordstyrer er udvalgsformand Nikolaj Bøgh*

Pause og en let forfriskning

Fortsat dialog ved caféborde

Fælles opsamling

*v/ vicedirektør Ingvar Sejr Hansen*



# 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.*

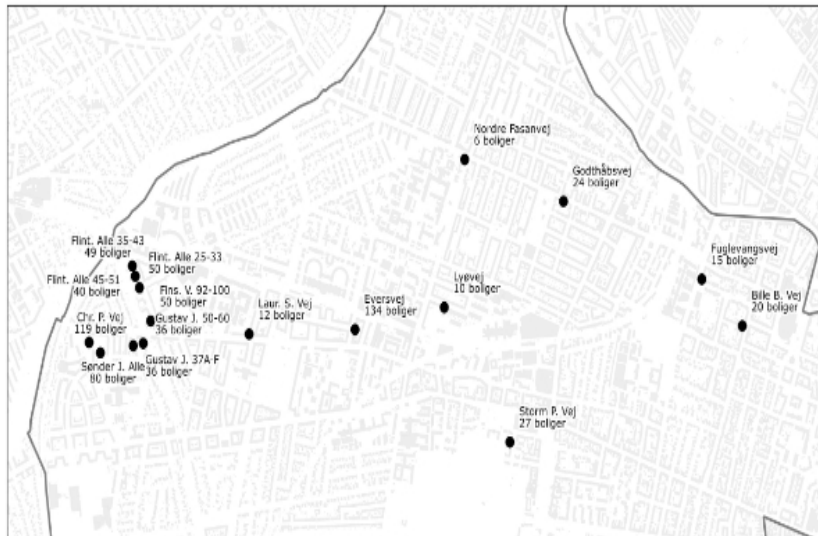
*Der er også enighed mellem partierne om, at Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme søges afhændet til en ekstern boligorganisation, idet Frederiksberg Kommunes behov for anvisning af boliger til borgere med akutte behov af sociale årsager, som minimum forudsættes opretholdt. Samtidig vil det gøre 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.*



# Fakta om beboelsesejendommene

- 15 beboelsesejendomme
- 708 boliger
- Placeret over hele Frederiksberg, dog koncentreret i vest



- 100 pct. kommunal anvisning
- Ca. 50 boliger anvendes til institutionslignende formål
- Boligerne anvises efter reglerne for den kommunale anvisning
- Årlig fraflytningsfrekvens på gennemsnitligt 8,5 pct.
- Kommunen har således mulighed for at anvise cirka 60 boliger årligt



# Fokuspunkter for overvejelse om boliger

- Nuværende beboeres tryghed
  - Generelt er de eksisterende boliger billige og har en lav vedligeholdelsesstand
  - *Mål: Frederiksberg Kommune ønsker at beskytte de nuværende beboere mod urimelige ændringer af deres eksisterende vilkår*
- Bedre vedligehold
  - I øjeblikket er der et betydeligt vedligeholdelsesbehov i beboelsesejendommene
  - *Mål: Frederiksberg Kommune ønsker at sikre bedre vedligehold af ejendommene til anvisning inden for overskuelig tid*
- Effektiv ejendomsdrift
  - Det antages, at almene og private boligselskaber qua deres specialisering yder en mere effektiv ejendomsdrift end den kommunale forvaltning. Det er ikke en kommunal kerneopgave at drifte beboelsesejendomme.
  - *Mål: Frederiksberg Kommune udnytter kommunens ressourcer optimalt med fokus på de kommunale kerneopgaver. Kun ejendomme med særlige kommunale formål ejes og drives kommunalt.*



# Fokuspunkter for overvejelse om boliger

- Kommunal anvisning

- Kommunale boliger anvises til borgere med begrænsede indtægter. Boligerne må derfor ikke være for dyre.
- *Mål: Frederiksberg Kommune ønsker at fastholde antallet af boliger til anvisning, herunder både boligernes størrelse og huslejeniveau*

- Social bæredygtighed i lokalområdet

- Boliger, der anvendes til anvisning, er ofte "klumpet" sammen geografisk
- *Mål: Frederiksberg Kommune ønsker en større spredning af de boliger, der anvendes til anvisning*

- Økonomisk bæredygtighed

- Kommunalt ejede ejendomme udgør et økonomisk aktiv. En lav vedligeholdelsesstand gør dog aktiverne mindre værd, både ved fortsat eje og ved et salg.
- *Mål: Frederiksberg Kommune sikrer en økonomisk bæredygtig løsning, herunder at indtægterne fra et eventuelt salg kan finansiere alle udgifter ved salget og gennemførelse af nødvendigt vedligehold af ejendommene, uanset fremtidig ejerkonstruktion*



# Status på overvejelserne om ejerskab

- Der er ikke truffet beslutning om de fremtidige ejerforhold for beboelsesejendommene
- Det fremtidige ejerskab er alene en politisk beslutning
- En afklaring af de fremtidige ejerforhold for beboelsesejendommene forventes tidligst medio 2019
- Frederiksberg Kommune er ved at afklare en række forhold, som skal bistå politikerne med at træffe beslutning på et oplyst grundlag:
  - Gennemgang af det aktuelle vedligeholdelsesbehov
  - Beregning af den samlede økonomi ved et fortsat kommunalt ejerskab kontra salg
  - Juridiske forhold knyttet til beboelsesejendommene
  - Bevarelse af antallet af anvisningsboliger i kommunen





# Siden sidst

- Første dialogmøde blev afholdt d. 27. juni 2018 kl. 17-19
- Fornyet politisk drøftelse i Magistraten 20. august 2018
- Forløbet har ført til en flere undersøgelser, yderligere dialog mellem beboernes repræsentanter og kommunen samt til dette dialogmøde
- Undersøgelserne drejer sig om
  - Gennemgang af ejendommenes vedligeholdelsesbehov
  - Økonomiske forhold knyttet til beboelsesejendommene
  - Juridiske forhold knyttet til beboelsesejendommene
  - Bibeholdelse af antallet af boliger til anvisning
- Møde mellem beboernes repræsentanter (Elin Lind, Shirin Tholstrup, Pierre C. Simon og René Suhr) og forvaltningen. Mødet handlede især om ejendommenes økonomi og vedligehold





Status på de foreløbige undersøgelser og det kommende arbejde  
v/ *vicedirektør Ingvar Sejr Hansen*

## Ejendommenes vedligeholdelsesbehov

- En del af de kommunale beboelsesejendomme har et stort og presserende vedligeholdelsesbehov
- Over de næste 10 år anslås det, at der skal investeres i alt 133 mio. kr. ekskl. moms for at vedligeholde de 15 ejendomme. Beløbet omfatter
  - Udvendt vedligehold
  - Tekniske installationer
  - Fælles- og servicearealer
- Den afsatte pulje til vedligehold af kommunale ejendomme kan kun dække en del af udgifterne – i 2018 anvendes 2,95 mio.kr. til en række mindre vedligeholdelsesprojekter
- De indbetalte GI-midler anvendes hovedsageligt til akutte mindre arbejder



# Økonomi i ejendommene

- Omkostningsbestemt husleje dækker
  - Forsvarlig vedligeholdelse af ejendommens stand over tid
  - Driftudgifter, herunder også renhold og administration
  - Et rimeligt kapitalafkast samt evt. beregnede forbedringsudgifter
- Den del af huslejen, der går til at vedligeholde ejendommene, har historisk set været sat lavt og er forblevet ureguleret. Det kan blive nødvendigt at regulere huslejen mhp. bedre vedligehold af ejendommene.
- Indledende undersøgelser tyder på, at der er mulighed for at nedbringe vedligeholdelsesbehovet væsentligt over 10 år, hvis huslejen reguleres og driftoverskuddet tages ud af de kommunale budgetter og alene anvendes til vedligehold af beboelsesejendommene



# Juridiske undersøgelser

Kommunen arbejder på at afklare en række juridiske spørgsmål knyttet til et eventuelt salg af beboelsesejendommene. Blandt disse er:

Har beboerne andre muligheder for at købe ejendommen end at samle minimum 60 pct. af beboerne til et andelskøb?	Kravet om 60 pct. tilslutning ved andelsstiftelse er udfaset og afløst af et dokumentationskrav om finansiering.
Må kommunen stille garanti for andelsforeningens lån?	Nej. I henhold til Kommunalfuldmagten er dette ikke muligt.
Kan der ved et salg opsættes altaner uden beboernes samtykke?	Ja, som en forbedringsforhøjelse der kan pålægges huslejen.
Kan der ved et salg etableres elevatorer uden beboernes samtykke?	Ja, som en forbedringsforanstaltning, der vil kunne pålægges huslejen med et beløb der modsvarer det lejedes værdi. Dog ikke i stueetagen og evt. 1. sal uden adgang til loftsrum eller tagterrasse.
Kan en eventuel køber af ejendommen opsige en lejer for at bruge boligen selv?	Nej, lejerne er godt beskyttede. Kun i ganske særlige tilfælde giver loven mulighed herfor.



# Processen herfra

- Politikerne har bedt forvaltningen om at indsamle yderligere oplysninger inden næste politiske fremstilling:
  - Effekterne af at bibeholde ejendommene i kommunens eje
  - Opfølgning fra andet dialogmøde med beboerne
- Undersøgelserne fortsætter. Sagen forventes forelagt til politisk behandling indenfor et par måneder.
- Du er altid velkommen til at stille spørgsmål. Skriv til [byogmiljoeomraadet@frederiksberg.dk](mailto:byogmiljoeomraadet@frederiksberg.dk). Vi svarer på alle spørgsmål så hurtigt og præcist som muligt.
- Når der foreligger en beslutning og en endelig plan, vil alle beboere modtage mere detaljeret information om de konkrete forhold.



# Hvor får jeg mere viden?

- På kommunens hjemmeside er der oprettet en særlig side om salg af kommunens ejendomme generelt. Fra forsiden kan du finde den ved at bruge søgefunktionen og søge på 'Salg af ejendomme'. Du kan også gå direkte ved at bruge denne sti:  
<https://www.frederiksberg.dk/borger/bolig/salg-af-ejendomme>
- Herfra kan du klikke dig videre ind og læse det materiale, der ligger til grund for overvejelserne om et eventuelt salg af beboelsesejendommene.
- Du kan også finde de spørgsmål og svar, vi har modtaget og afgivet om processen indtil nu.



# Spørgsmål?

Politiske  
overvejelser og  
drøftelser

Undersøgelser af  
vilkår ved fortsat  
ejerskab, salg  
OSV.



Anvisning, social  
bæredygtighed,  
boligstøtte mv.

Information om  
ejendommene



**PAUSE**

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





# Dialog ved caféborde



# Fælles opsamling



**TAK FOR I DAG**

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

