

REFERAT Socialudvalget d. 04-09-2019

Mødedato Onsdag d. 04. september 2019 kl. 17:00

Mødested Mødelokale B101

Mødedeltagere Jeanette Ingemann (Afbud), Esat Senturk, Marjan Ganjjou, Steffen Mølgaard Jensen, Merete Scheelsbeck, Emil Viskum, Anne Mette Bak

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
M - Meddelelser - Socialudvalget - 04-09-2019.....	5
A - Domea.dk indberetter habilitetsforhold vedr. ejendomsfunktionær - SU.....	6
A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i afdeling Spotono Alle - køkkenmodernisering	7
I - Ansøgning om godkendelse af byggeregnskab (skema C) - Græshøjvej - SU.....	8
I - Opførelse af 30 ældreboliger Gartnergården (skema B) - SU.....	10
I - Sagsbehandlingsfrist for ansøgning om merudgifter § 100 - SU.....	12
Lukket.....	14
Lukket.....	15

Punkt 1: Lukket

15/23902

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

19/216

Indstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2019

Godkendt.

Punkt 3: M - Meddelelser - Socialudvalget - 04-09-2019

19/216

Baggrund

Nyt fra råd, nævn og udvalg.

Bilag

Tak for deltagelsen på KL's Socialudvalgs politiske møde d. 9. maj

Sociale tilbud til borgere der bor i selvstændig bolig i Høje-Taastrup Kommune

Pilot test af servicelovens § 82b på et specialiserede socialområde for voksne

Mangel på sagsbehandlere i SHC

Udvalgstur for Ældre- og Sundhedsudvalget og Socialudvalget d. 26-27. september 2019

Henvendelse fra Ankestyrelsen Juli 2019.pdf

Svar til Ankestyrelsen om mulig tilsynssag

Punkt 4: A - Domea.dk indberetter habilitetsforhold vedr. ejendomsfunktionær - SU

19/13383

Baggrund

Domea.dk fremsender indberetning af habilitetsforhold vedr. Finn Jacobsen, der er ansat som ejendomsfunktionær i Domea Lunderskov-Kolding (administreres af Domea.dk), og samtidig arbejder i murerfirmaet Jacobsen ApS.

Såfremt en funktionær leder, deltager i ledelsen af, eller blot har en økonomisk tilknytning til byggevirksomhed udenfor boligorganisationen, skal det indberettes til byrådet, jf. almenboliglovens § 17 stk. 1.

Indstilling

At Socialudvalget tager indberetningen til efterretning.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunen kan i forbindelse med indberetningen straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet forsættes. Virkningen af et forbud er, at den pågældende må vælge imellem at ophøre med den virksomhed, der omfattes af forbuddet eller at træde tilbage fra sit hverv i boligorganisationen.

Ved behandlingen af spørgsmål om interessekonflikter må Byrådet træffe sin afgørelse på grundlag af et skøn over, om der efter de lokale forhold i det foreliggende eller i andre tilsvarende tilfælde må frygtes at være en konkret fare for misbrug til skade for boligorganisationen og/eller lejerne.

Indberetning skal ske, uanset om der efter Domea.dk's skøn er risiko for interessekonflikt.

Finn Jacobsen er ansat som ejendomsfunktionær i Domea Lunderskov-Kolding, der administreres af Domea.dk.

Finn Jacobsen har oplyst, at han herudover er ansat i murerfirmaet Jacobsen ApS. Finn Jacobsens arbejde består af at være byggetekniker og energivejleder for murerfirmaet Jacobsen ApS, hvor han er beskæftiget ca. fem timer ugentligt. Murerfirmaet Jacobsen ApS er ejet af Finn Jacobsen.

Domea.dk vurderer ikke, at der er en aktuel interessekonflikt, men der er en risiko for at en interessekonflikt kan opstå.

Det er administrationens vurdering, at forholdet ikke giver anledning til bemærkninger. Det skal dog bemærkes, at Finn Jacobsen jf. almenboliglovens § 18 ikke må deltage i behandlingen af sager, hvori hans firma har en særinteresse.

Punkt 5: A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i afdeling Spotono Alle - køkkenmodernisering - SU

19/15890

Baggrund

Domea.dk søger på vegne af Danske Funktionærers Boligselskab om godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med modernisering af køkkener i afdeling Spotorno Alle.

Afdelingen ønsker en ordning, hvor beboerne kan vælge at modernisere deres køkken, og afdelingen kan modernisere køkkener ved flytninger via den kollektive råderet.

Socialudvalget skal godkende lejeforhøjelser, som følge af forbedringsarbejder, når de inden for 1 år overstiger 5% af lejen.

Indstilling

At Socialudvalget godkender at huslejen kan forhøjes med op til 662 kr. pr. måned i 15 år, hvilket svarer til en stigning på mellem 9,4% og 12,9% afhængigt af boligstørrelsen.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 42 familieboliger på Spotorno Alle. Boligerne er opført i 1992.

Afdelingen ønsker at etablere en ordning til både beboernes valg af modernisering af køkken, samt afdelingens modernisering af køkkener ved flytninger via den kollektive råderet.

Ordnningen (den kollektive råderet) består i, at beboerne kan vælge at modernisere køkken for et maksimalt lånebeløb på 70.000 kr., der tilbagebetales via et månedligt lejetillæg på 662 kr. over 15 år. Beboerne kan selv vælge tidspunkt for moderniseringen, prisniveau eller vælge moderniseringen fra. Hvis en beboer flytter efter at have fået nyt køkken, skal den nye beboer fortsætte betalingen til lånet er færdigbetalt.

Afdelingens huslejeniveau er på 997 kr. pr. m². Ved brug af det maksimale beløb på 70.000 kr. følger et 15-årigt lejetillæg på 662 kr. Det svarer til en huslejekonsekvens på 9,4% for en bolig på 95 m², som stiger i husleje fra 7.059 kr. til 7.721 kr. For en bolig på 56 m² svarer det til en huslejekonsekvens på 12,9 %, idet huslejen stiger fra 5.136 kr. til 5.798 kr.

Ordnningen finansieres med et 15-årigt fastforrentet banklån.

Ordnningen er godkendt på afdelingsmødet 12-06-2019 og organisationsbestyrelsesmødet 19-06-2019.

Ordnningen er frivillig for beboerne og det vurderes ikke at huslejestigningen, og dermed den nye leje vil give anledning til udlejningsproblemer. Der er p.t. venteliste til afdelingen og ingen problemer med genudlejning. Ordnningen kan anbefales.

Punkt 6: I - Ansøgning om godkendelse af byggeregnskab (skema C) - Græshøjvej - SU

17/8405

Baggrund

Hedebo Almene Boligselskab har fremsendt byggeregnskab (skema C) for 10 familieboliger ved Græshøjvej.

Byrådet skal meddele tilsagn om offentlig støtte ved planlægning af støttet byggeri (skema A). Når projektet har været i udbud og byggeomkostningerne er kendte, skal byrådet godkende anskaffelsessummen (skema B). Ved projektets afslutning godkendes anlægsregnskabet af byrådet (skema C).

Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. Byggeregnskabet (skema C) med en samlet anskaffelsessum på 7.703.000 kr. for 10 familieboliger ved Græshøjvej.
2. At administrationen bemyndiges til at godkende dokumentationen for anvendelsen af de afsatte beløb.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte opførelsen af 10 familieboliger (skema A) 20-06-2017. Projektet blev udbudt og skema B efterfølgende godkendt af byrådet 15-05-2018.

Byggeriet blev ibrugtaget den 01-06-2019 og Hedebo Almene Boligselskab fremsender nu byggeregnskabet.

Høje-Taastrup Kommune har modtaget et tilskud på 750.000 kr. til opførelsen via puljen ”Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge” som regeringen etablerede i 2016. Det er ikke et krav at boligerne skal udlejes til flygtninge.

Boligerne er opført som familieboliger med 100% kommunal anvisning, idet kommunen skal have rådighed over de billige boliger med henblik på anvisning til grupper med lav indkomst, herunder kontanthjælpsmodtagere, hjemløse og andre socialt truede.

Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	Skema A	Rev. skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter	600.000 kr.	1.847.000 kr.	1.847.000 kr.	1.669.000 kr.
Håndværkerudgifter	5.000.000 kr.	5.100.000 kr.	5.100.000 kr.	5.239.000 kr.
Omkostninger, gebyr	777.000 kr.	800.000 kr.	800.000 kr.	795.000.000 kr.
I alt	6.377.000 kr.	7.747.000 kr.	7.747.000 kr.	7.703.000 kr.

Anskaffelsessummen er faldet i forhold til den godkendte anskaffelsessum ved skema B, og ligger noget under det af staten fastsatte maksimumsbeløb, hvor den fulde udnyttelse ville give en anskaffelsessum på 9.556.000 kr.

Byrådet godkendte i forbindelse med skema B en månedlig husleje på 3.300 kr. ekskl. forbrug. Den månedlige husleje er i skema C 3.284 kr. ekskl. forbrugsudgifter og 3.717 inkl. forbrugsudgifter, og er dermed inden for den godkendte leje.

Der kan afsættes beløb til afholdelse af enkelte udgifter efter indberetningen af byggeregnskabet. Revideret dokumentation for disse beløb skal være fremsendt til byrådet senest 6 måneder efter byggeregnskabets godkendelse. Det samlede afsætningsbeløb udgør 100.000 kr. og omfatter udgifter til advokat.

Det anbefales, at byggeregnskabet (skema C) godkendes, og at administrationen bemyndiges til at godkende dokumentationen for anvendelsen af de afsatte beløb.

Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter et grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen samt garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Bilag

Skema C - Græshøjvej.pdf

Arbejdsgangsbeskrivelse for behandling af skema A, B, C - støttet byggeri

Punkt 7: I - Opførelse af 30 ældreboliger Gartnergården (skema B) - SU

18/10869

Baggrund

KAB søger på vegne af AKB Taastrup om godkendelse af skema B for 30 ældreboliger ved Skjeberg Alle - Gartnergården.

Byrådet skal meddele tilsagn om offentlig støtte ved planlægning af støttet byggeri (skema A). Når projektet har været i udbud og byggeomkostningerne er kendte, skal byrådet godkende anskaffelsessummen (skema B). Ved projektets afslutning godkendes anlægsregnskabet af byrådet (skema C).

Indstilling

Administrationen indstiller, at Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. Skema B med en endelig anskaffelsessum på 67.532.218 kr.
2. Kommunalt grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen svarende til 6.753.222 kr.
3. En forhøjelse af den afsatte udgiftsbevilling på 6.645.000 med 107.722 kr. Forhøjelsen finansieres af kassen.
4. Den foreløbige årlige husleje på 1.481 kr. pr. m² ekskl. forbrug.
5. De ansøgte tilføjelser og fravigelser fra ABT 93 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise).

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

Skema B ansøgningen omfatter 30 ældreboliger fordelt med 10 boliger på 81-83 m² og 20 boliger på 65-70 m², inkl. andel af adgangsarealer.

Depotrum er så vidt muligt placeret i de enkelte boliger af hensyn til beboergruppen. Derudover er der et cykelrum, et mindre skur til driftsmateriel samt et fælleslokale (ejendomskontor) på 57 m² – i alt 2.212 m².

En borger kan få boligydelse til 65 m² og to borgere kan få boligydelse til 85 m². Fælleslokaler tillægges ikke boligernes areal, og får ikke betydning for borgernes mulighed for at få boligydelse. Nogle af boligerne beregnet til én borger overstiger 65 m². Baggrunden er at det er gavlboliger, som får tillagt et gavltillæg i forbindelse med BBR-opmålingen. Såfremt boligerne skulle overholde de 65 m² ville de blive forholdsvis små, og vanskeligt kunne overholde kravene til handicaptilgængelighed.

Alle boligerne indrettes til beboere med funktionsnedsættelser, så de kan føre en selvhjulpent tilværelse, eventuelt suppleret med hjælpemidler.

Projektudviklingen og gennemførelsen af projektet sker efter en delegeret bygherremodel med Gaardhaverne ApS som grundsælger/developer og med Scandi Byg A/S som delegeret bygherre. Boligselskabet AKB Taastrup uddelegerer bygherrerollen til Scandi Byg A/S, der som fuldmægtig gennemfører byggeprocessen under overholdelse af de gældende regler.

Det er dog fortsat AKB Taastrup, der er overordnet bygherre, og ansvarlig for at lovgivningen ved opførelse af almene boliger overholdes, herunder udbudsreglerne. AKB Taastrup er endvidere ansvarlig overfor Høje-Taastrup Kommune i forhold til tilsagn m.v.

Betingelserne for anvendelse af den delegerede bygherremodel er: at det sker som led i erhvervelse af grund/byggeretter fra den private aktør, at der indgås en kontrakt om opførelse af byggeprojektet, og at grundens placering er af central og saglig betydning for det almene byggeprojekt.

Det er administrationens vurdering at betingelserne for anvendelsen af den delegerede bygherremodel er opfyldt.

Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	14.744.000 kr.	8.889.000 kr.
Håndværkerudgifter	42.661.000 kr.	51.191.000 kr.
Omkostninger, gebyr	9.050.000 kr.	7.452.000 kr.
I alt	66.455.000 kr.	67.532.000 kr.

Anskaffelsessummen er således steget med 1.077.000 kr.

Det gældende maksimumsbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb. Maksimumsbeløbet reguleres en gang om året, med virkning fra januar måned. Maksimumsbeløb godkendes med bindende virkning når kommunen godkender skema B. Ved godkendelsen af skema A i 2018 var det bindende maksimumsbeløb inkl. energitillæg fuldt udnyttet. Maksimumsbeløbet er siden forhøjet pr. 01-01-2019 og det fremsendte skema B udnytter dermed fuldt ud det bindende maksimumsbeløb inkl. energitillæg for 2019.

Anskaffelsessummen finansieres med 88 % realkreditbelåning, 10 % kommunal grundkapitallån og 2 % beboerindskud.

Det kommunale grundkapitallån bliver således 6.753.222 kr., hvilket svarer til en stigning på 107.722 kr.

Den forventede årlige leje udgør 1.481 kr./m² ekskl. forbrug. For en 3-rums bolig på 84 m² svarer dette til 10.370 kr. om måneden, og for en 2-rums bolig på ca. 65 m² svarer dette til 8.030 kr. om måneden.

Byggeriet forventes igangsat den 01-10-2019 og afleveringsdatoen forventes at blive 31-01-2021.

Projektet er i overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 2.17.11, men har fået dispensationen fra nogle af lokalplanens bestemmelser. Projektet er således i overensstemmelse med plangrundlaget.

KAB søger om Byrådets godkendelse af fravigelse af punkter i de almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT93). KAB har begrundet tilføjelser og fravigelser i ABT93. De konkrete tilføjelser og fravigelser indeholder præciseringer, opstramminger og enkelte yderligere krav, som anvendes i almenboligsektoren. Administrationen indstiller, at tilføjelserne og fravigelserne fra ABT93 godkendes.

Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter:

1. Et grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen svarende til 6.753.222 kr. Lånet er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.
2. Garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut, og den endelige kommunegaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C.

Der er i forbindelse med godkendelsen af skema A givet en udgiftsbevilling på 6.645.500 i 2019. Der søges om en forhøjelse af udgiftsbevillingen med 107.722 kr. Forhøjelsen finansieres af kassen.

Bilag

Skema B - 30 ældreboliger - Gartnergården.pdf

ABT93 afvigelse.pdf

Arbejdsgangsbeskrivelse for behandling af skema A, B, C - støttet byggeri

Punkt 8: I - Sagsbehandlingsfrist for ansøgning om merudgifter § 100 - SU

19/12439

Baggrund

Administrationen søger om forlængelse af frist for sagsbehandling af ansøgninger om merudgifter efter Servicelovens § 100 fra to måneder til 12 uger. Der er brug for en længere sagsbehandlingstid, da der er tale om omfattende sager, hvor der ofte skal indhentes yderligere oplysninger før, administrationen kan træffe en afgørelse.

Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at Høje-Taastrup kommune:

ændrer sagsbehandlingsfristen for ansøgning om merudgifter efter Servicelovens § 100 fra to måneder til 12 uger.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2019

A og Ø foreslår, at sagsbehandlingsfristen forlænges til 12 uger i et år, hvorefter sagen genbehandles. A (2) og Ø (1) stemmer for. B (1) og C (3) stemmer imod. Forslaget faldt dermed. B (1) og C (3) stemmer for administrationens indstilling. A (2) og Ø (1) stemmer imod. Administrationens indstilling blev dermed godkendt.

Sagsfremstilling

Social- og Handicapcentret behandler ansøgninger fra borgere om ydelser på voksenområdet. I overensstemmelse med Retssikkerhedsloven har Byrådet vedtaget sagsbehandlingsfrister for de forskellige områder, som fremgår af Kvalitetshåndbogen. Sagsbehandlingsfristen for behandling af ansøgninger om merudgifter efter Serviceloven er sat til 2 måneder fra administrationen modtager ansøgningen til afgørelsen er truffet. Administrationen erfarer, at det ofte ikke er muligt at færdigbehandle denne type ansøgninger indenfor fristen, da der er tale om omfattende sager, hvor der skal indhentes en række oplysninger for at belyse sagen, inden administrationen kan træffe en afgørelse.

Merudgifter bevilliges til borgere med en varig funktionsnedsættelse og efter borgerens individuelle forhold. Udgangspunktet for en bevilling er, at udgifterne er nødvendige for, at den enkelte borger med funktionsnedsættelse kan få dagligdagen til at fungere. Der kan bevilliges merudgifter til mange forskellige ting og i mange forskellige situationer, for eksempel udgifter til medicin, kørsel til kontrol på hospital, særlige diæter og beklædning. Det er derfor ikke muligt at lave en udtømmende liste over, hvilke merudgifter, der kan dækkes efter Servicelovens § 100, hvorfor der skal i hver enkelt sag skal tages stilling til om ansøgningen er omfattet af loven. 47 borgere er pr. 01-06-2019 bevilliget merudgifter efter denne paragraf.

Sagsforløb

Når administrationen modtager en ansøgning, er det ofte nødvendigt at bede borgeren om yderligere oplysninger, hvilket eventuelt skal følges op med et møde med borgeren, der også skal varsles. Er der tale om ansøgning fra en borger, der ellers ikke er kendt af Social- og Handicapcentret, skal der foretages en udredning efter voksenudredningsmetoden, hvor der også er en lovpligtig partshøring med en frist på ti dage. Det er ofte nødvendigt at rekvirere lægelige oplysninger fra praktiserende læge, speciallæge eller hospital, hvilket indebærer svartid og eventuelt behov for at gensende anmodning om oplysninger, samt en lovpligtig partshøring. Det vil sige, at der i sagsbehandlingsprocessen er indlagt perioder, hvor de forskellige parter skal have tid til at reagere eller der er ventetid frem til, et møde kan blive holdt. Herudover skal administrationen udføre research, indhente priser og udarbejde nøje beregninger for merudgiften, da merudgiften vurderes i forhold til de udgifter, som borgere uden en funktionsnedsættelse, på samme alder og i samme livssituation, har. Selvom en sagsbehandlingsfrist på 12 uger kan virke som lang tid, er det administrationens erfaring,

at dette er en realistisk frist, som er på niveau med andre kommuner som Høje-Taastrup Kommune sammenligner sig med. På børneområdet er sagsbehandlingsfristen for lignede ansøgninger også sat til 12 uger. Borgere, der bliver bevilget merudgifter, får udgifter dækket med tilbagevirkende kraft fra ansøgningsdatoen.

Punkt 9: Lukket

18/23392

Punkt 10: Lukket

19/216