

REFERAT Socialudvalget d. 04-09-2024

Mødedato Onsdag d. 04. september 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1.21

Mødedeltagere Esat Sentürk, Maj-Britt Hartvig, Emil Viskum, Jeanette Ingemann (Afbud), Nina Strøm Tønnes, Mikael Emanuel, Sabah Abid

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket.....	4
Meddelelser - Socialudvalget - september 2024.....	5
A - Budgetbemærkninger 2025-28 - SU.....	6
A - Forslag om B og Tro- og Love-erklæring i BPA-ordning - SU.....	7
A - Ankestyrelsens Handicapbarometer - SU.....	9
A - Forlængelse af Partnerskabsaftale Grønne generationsmøder - SU.....	11
A - Ansøgning om godkendelse af AKB Taastrups etablering af et sideaktivitetsselskab - SU.....	13
I - Opførelse af 97 familieboliger i Nærheden - skema B - SU.....	15
I - 54 Ældreboliger ved Gadehavegård - Skema B - SU.....	18
Lukket.....	21
Lukket.....	22
Underskriftsblad - Socialudvalget - september 2024.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/21836

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Godkendt.

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 2: Lukket

24/12655

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 3: Meddelelser - Socialudvalget - september 2024

23/21836

Bilag

Den årlige opfølgning på godkendte udviklingsplaner for omdannelsesområder (2024)

Opgørelse af initiativer i udviklingsplan Gadehavegård 2024

Ogørelse af initiativer i udviklingsplan Taastrupgaard 2024

Afreportering af udviklingsplan Gadehavegård 2024

Afreportering af udviklingsplan Taastrupgaard 2024

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 4: A - Budgetbemærkninger 2025-28 - SU

24/11892

Baggrund

Det kommunale budget består både af en talmæssig opstilling af budgettet samt bemærkninger til budgettet.

Budgetbemærkningerne skal udarbejdes både til budgetforslaget og til det vedtagne budget, og viser den vedtagne fordeling af budgettet fordelt på udvalg, politikområder og underområder. Ligeledes skal der udarbejdes generelle budgetbemærkninger.

Indstilling

At Socialudvalget godkender budgetbemærkningerne for udvalget.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommunes budgetbemærkninger, budgetopfølgninger og regnskabsbemærkninger er det seneste år blevet struktureret ensartet i forhold til de økonomiske oversigter og samtidig forenklet og politisk målrettet.

Budgetbemærkningerne beskriver direktionens forslag til budget, og bliver opdateret efter budgetvedtagelsen. De endelige budgetbemærkninger til budget 2025 forelægges for Byrådet i

december 2024.

Bemærkningerne offentliggøres efterfølgende på kommunens hjemmeside.

Bilag

Budgetbemærkninger 2025-2028 - Socialudvalget

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 5: A - Forslag om B og Tro- og Love-erklæring i BPA-ordning - SU

24/14400

Baggrund

Det Radikale Venstre fremlagde i april 2024 et forslag i Byrådet om at anvende tro- og love-erklæring som standard i opfølgningen på allerede tilkendte borgerstyret personlig assistance (BPA)-ordninger jf. Servicelovens § 96. Det Radikale Venstre ønsker med forslaget at skabe mere tryghed hos borgeren og spare tid i sagsbehandlingen.

Indstilling

At Socialudvalget tager til efterretning, at administrationen anbefaler ikke at anvende tro- og loveerklæring som standard i opfølgningen på allerede tilkendte borgerstyret personlig assistance (BPA)-ordninger jf. Servicelovens § 96.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Ø, A og B stillede følgende ændringsforslag: ”HTK indfører som udgangspunkt tro og love erklæringer ift. genbevillinger af BPA ordninger”

For ændringsforslaget stemte A, B og Ø (4).

Imod ændringsforslaget stemte C (2).

Dermed blev ændringsforslaget godkendt.

For hovedforslaget stemte: C (2) med den tilføjelse, at der skal være opmærksomhed på, at disse sager er særligt belastende for borgerne og derfor kræver endnu mere fokus på at skabe en tryk situation i opfølgningen og at der skal være opmærksomhed på at opfølgingsbehovet tilpasses den enkelte ordning således at der følges mindre op i de stabile ordninger.

Mod hovedforslaget stemte: A, B og Ø (4)

C (2) brugte standsningsretten.

Sagsfremstilling

I denne sag giver administrationen en redegørelse og anbefaling på baggrund af forslaget om at anvende tro- og loveerklæring som standard i opfølgningen på allerede tilkendte BPA-ordninger jf. Servicelovens § 96.

I Høje-Taastrup Kommune var der i 2023 ni borgere med BPA-sager efter Servicelovens § 96, med udgifter for i alt ca. 14 mio. kr.

Målgruppen for BPA er borgere over 18 år med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der har meget omfattende hjælpebehov, og hvor borgeren kan fungere som arbejdsleder for hjælperne. Formålet med BPA er at give borgeren kontrol over, hvordan hjælpen tilrettelægges, hvilket fremmer selvbestemmelse og fleksibilitet i hverdagen, så borgeren kan fastholde og opbygge et selvstændigt liv.

Når en borger ansøger om en BPA-ordning, skal kommunen foretage en udmåling af borgerens hjælpebehov, og samtidig skal kommunen vurdere, om borgeren kan fungere som arbejdsleder for hjælperne. Når en borger har fået bevilget en BPA-ordning, har kommunen ifølge loven pligt til at følge op løbende. Det er ikke nærmere defineret, hvordan og hvor ofte opfølgningen skal foretages i relation til BPA-ordninger.

Det er dog et grundlæggende princip i lovgivningen, at en myndighed skal oplyse en sag tilstrækkeligt, inden der træffes afgørelse (og hvis der foretages ændringer eller ikke foretages ændringer i forbindelse med opfølgning i en sag). Når Ankestyrelsen har hjemvist afgørelser i BPA-sager, har det ofte været på grund af manglende sagsoplysninger. Derudover har BPA-sagerne revisionens bevågenhed, idet sagerne ofte er omfattet af statsrefusion, og Høje-Taastrup Kommune har tidligere modtaget en bemærkning fra revisionen om manglende sagsoplysninger i BPA-sager.

Derudover har kommunen en omsorgspligt over for borgeren, det vil sige et ansvar for at yde nødvendig hjælp og støtte til borgere med særlige behov. I forbindelse med opfølgningen i BPA-sagerne skal kommunen dermed sikre sig, at borgeren får en tilstrækkelig støtte, herunder om der er behov for at yde andre former for hjælp. Særligt i BPA-ordninger, hvor der er tale om borgere med betydelige funktionsnedsættelser, og hvor deres sygdom er i risiko for løbende at blive forværret, er det væsentligt, at der løbende er dialog mellem borger og fagpersoner omkring borgerens situation.

Endelig er det særlige i BPA-sager, at borgeren fungerer som arbejdsleder og dermed også har ansvaret for de hjælpere, de har ansat i ordningen, herunder deres psykiske og fysiske arbejdsmiljø. Derfor er det en del af den løbende opfølgning at sikre sig, at borgeren stadig har det kognitive overskud, som det kræver at kunne varetage arbejdslederopgaven.

Administrationens anbefaling

På baggrund af ovenstående gennemgang vurderer administrationen, at det ikke ville være hensigtsmæssigt at anvende tro- og loveerklæring som standard i opfølgningen.

Administrationen anerkender, at det kan være en meget sårbar situation for borgerne i BPA-ordninger, når der foretages udmåling og opfølgning i deres sager. Der er tale om en meget detaljeret gennemgang af borgerens hjælpebehov, som også omfatter private og intime dele af borgerens livsførelse. Administrationen anerkender også den bekymring og usikkerhed, det kan give, når der skal ske opfølgning på borgerens situation, hvor borgeren kan være bekymret for, om grundlaget for den daglige hjælp forandres.

Derfor har administrationen også en stor opmærksomhed på at både udmåling og opfølgning skal ske af en kendt fagperson, og at der skal skabes tryghed omkring situationen. Det har administrationen ønsket at imødekomme ved at samle ordningen i et center (Sundheds- og Omsorgscentret) samt udnævne en fagansvarlig medarbejder på området, der vil kunne opbygge et tæt samarbejde med borger. Fokus for den fagansvarlige medarbejder er relationen og samarbejdet, med det mål at borger oplever denne som en samarbejdspartner, der kan hjælpe og skabe tryghed omkring den store opgave, som det kan være at være bevilget en BPA-ordning, og skulle fungere som arbejdsleder.

Afslutningsvist kan det nævnes, at der er indgået aftale mellem regeringen, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti samt Radikal Venstre på handicapområdet, samt delaftale mellem KL og regeringen i regi af Økonomiaftalen for 2024, hvori bl.a. indgår en forenkling af udmåling af støtten i BPA-ordningen.

Bilag

Dagsordenpunkt_1_Forslag fra B om Tro- og lovee_BY 25-04-2024

Punkt 6: A - Ankestyrelsens Handicapbarometer - SU

24/15319

Baggrund

For at styrke retssikkerheden for borgere med handicap gennemfører Ankestyrelsen en landsdækkende måling af juridisk sagsbehandlingskvalitet på udvalgte bestemmelser på voksen - og børnehandicapområdet. Den landsdækkende måling kaldes Handicapbarometret. I perioden 2022-2025 vil Ankestyrelsen gennemgå upåklagede sager fra alle landets kommuner på fire udvalgte sagsområder for at give et overordnet og generaliserbart billede af kvaliteten i sagsbehandlingen.

I april 2024 udkom den første undersøgelse 'Handicapbarometret 2023', der omhandler sager om ledsagelse. Undersøgelsens formål var at undersøge, om kommunerne følger regler og praksis på handicapområdet i sager om ledsagelse efter § 97 i Serviceloven. I 2024 vil undersøgelsen omhandle dækning af merudgifter til børn og voksne, Servicelovens §§ 41 og 100 og i 2025 er fokus dækning af tabt arbejdsfortjeneste, barnets lov § 87. Denne sag præsenterer resultaterne fra Handicapbarometret 2023, der viser at landets kommuner har retlige mangler i deres sagsbehandling af §97. Høje-Taastrup Kommune følger det generelle billede, og administrationen vil i denne sag beskrive, hvilke tiltag administrationen vil tage på baggrund af undersøgelsen.

Indstilling

At Socialudvalget tager sagen til efterretning.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

(Ø) stillede forslag om at tilføje et ekstra indstillingspunkt: "Administrationen gennemgår alle de sager, hvor der inden for de sidste to år er givet afslag på ansøgninger om ledsagerordningen efter §97.

For ændringsforslaget stemte A, B, C og Ø (6)

Udvalget godkendte den samlede indstilling.

Sagsfremstilling

Ankestyrelsens Handicapbarometer 2023 omhandler §97 i Serviceloven – ledsagelse, der også kaldes ledsagerordningen. Ankestyrelsen har målt i alt 385 sager, hvor alle kommuner har bidraget med 3-5 sager hver. Alle sager er tilkendte, hvor borgeren har fået den ydelse, som de ønskede.

Ankestyrelsens Handicapbarometer viser, at der på tværs af landets kommuner er retlige mangler med væsentlig betydning for afgørelsens rigtighed i 47% af sagerne om ledsagelse til voksne med handicap. Den mest udbredte mangel er manglende oplysning af sagen, men barometret viser også manglende begrundelse, forkert vurdering og manglende helhedsvurdering i sagerne. Manglerne kan føre til, at borgeren er blevet over eller underkompenseret i forhold til deres behov for støtte.

Derudover er kommunernes største udfordring at vurdere, om borgeren skal have hjælp efter Servicelovens § 97, eller om hjælpebehovet skal dækkes efter en anden bestemmelse i Serviceloven, herunder særligt bestemmelsen om socialpædagogisk støtte i Servicelovens § 85 og praktisk hjælp i Servicelovens § 83.

Sager om ledsagelse i Høje-Taastrup Kommune:

Administrationen har gennemgået Ankestyrelsens tilbagemelding på de 3 indsendte sager, som Høje-Taastrup Kommune bidrog med. Gennemgangen viser, at sagerne fra Høje-Taastrup Kommune følger det generelle billede på tværs af landet. Det betyder, at der i de 3 sager fx ikke er tilstrækkeligt belyst om borgerens behov er godt nok dækket af ordningen, eller om borgeren skulle have haft støtte efter anden ordning.

Administrationen vurderer, at der kan være en sandsynlighed for, at der enten har været under- eller overkompenseret i sagerne om ledsagelse efter §97. Det vil sige, at der er borgere, der har fået ledsagelse efter §97 i Serviceloven, hvor de i stedet skulle have haft socialpædagogisk ledsagelse efter §85 i Serviceloven eller praktisk hjælp efter §83 i Serviceloven – eller helt have fået afslag.

Ledsagelse efter §97 er et område, der fylder relativt lidt i forhold til andre områder. Når der har været pres på ressourcerne til sagsbehandling, har der derfor været andre områder, der har været prioriteret og haft mere fokus i sagsbehandlerens arbejde.

Handlemuligheder fremadrettet:

Før undersøgelsen havde administrationen allerede, på baggrund af et fagligt ledelsestilsyn, iværksat undervisning af sagsbehandlerne i bestemmelsen. Undervisningen omhandlede generel anvendelse og sagsbehandling af bestemmelsen.

Sagsbehandlingen af ansøgningerne vil fremadrettet få en ny organisatorisk placering med henblik på en grundigere sagsbehandling og afdækning af snitflader til andre paragraffer. Der bliver også løbende foretaget ledelsestilsyn, hvor tilsynet, med opmærksomhedspunkterne fra Handicapbarometret, har en skærpet opmærksomhed på sagsbehandlingen.

Der vil ikke ske en gennemgang af de sager, hvor der historisk er bevilliget ledsagelse, da det vil være en stor administrativ opgave, og da borgerne har fået bevilliget ordningen og dermed har den ordning, de har ansøgt om. Fremadrettet vil administrationen have et skærpet fokus på sagsbehandlingen af ansøgninger om ledsagelse og i forbindelse med opfølgning på borgere, der har andre indsatser udover ledsagelse.

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 7: A - Forlængelse af Partnerskabsaftale Grønne generationsmøder - SU

24/10741

Baggrund

I denne sag skal Socialudvalget tage stilling til, hvorvidt man vil forlænge partnerskabsaftalen med Grønne generationsmøder til at fortsætte i 2025-2026.

Indstilling

At Socialudvalget godkender en forlængelse af partnerskabsaftalen med Grønne generationsmøder for 2025-2026 samt bevillingen på i alt 36.568 kr. fra partnerskabspuljen.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Socialudvalget bevilgede 10-05-2023 støtte til projektet Grønne generationsmøder og dets aktiviteter i 2023+2024. Aktiviteterne ligger fortrinsvis i sommerhalvåret, så det passer med, at midlerne kunne dække de to sæsoner i projektet. Med udgangen af 2024 er indsatsen ikke længere dækket af nogen bevilling, og da der fortsat er partnerskabsmidler på 2024 budgettet, lægges her op til en forlængelse af aftalen, så aktiviteterne kan fortsætte i 2025-2026.

Grønne generationsmøder er et projektsamarbejde mellem boligforeningen DFB og den boligsociale helhedsplan Det spirer i Gadehavegård. Projektet blev opstartet i 2021 med midler fra eksterne fonde. Herefter fik indsatsen bevilget partnerskabsstøtte til at fortsætte, først i 2022 og siden i 2023-24. Indsatsen er i dag godt forankret, og der er opbygget samarbejdsrelationer til lokale foreninger, institutioner og arrangementer. Indsatsen har desuden ambitioner om at udvide med nye samarbejdspartnere i den kommende 2-årige periode. Derfor søges nu om en 2-årig partnerskabsaftale, der kan dække indsatsens videre drift i 2025 og 2026.

Aktiviteten består i, at unge lommepengeansatte i alderen 13 til 15 år inviterer Gadehavegårds ældre beboere til grøn madlavning. Aktiviteterne foregår enten i lokalområdet naturområder, i urbane grønne miljøer eller ude hos de pågældende foreninger og samarbejdspartnere. Maden tilberedes som udgangspunkt udendørs over bål eller ved brug af andet friluftsgrej og menuen tager afsæt i, hvad der kan sankes i naturen af f.eks. urter, svampe, bær etc. fra maj til oktober. De unge indtager værtsrollen og står for at facilitere dagens program. De byder velkommen, formidler og anviser de ældre hvad der skal sankes, og hvad menuen består af. Herfra foregår aktiviteten som et ligeværdigt og tæt samarbejde, hvor de unge og ældre i fællesskab skaber måltidet. Aktiviteten afsluttes med formidling af måltidets retter, fællesspisning og evaluering. De grønne generationsmøder foregår fra forår til tidligt efterår.

Formålet med Grønne generationsmøder er at nedbryde generationskløften, styrke kendskabet på tværs af generationerne i Gadehavegård og afhjælpe ensomhed hos ældre beboere. Projektet skaber desuden lokale kulturmøder, da de ældre overvejende er etniske danskere, mens de unge i lommepengeprojektet har forskellige kulturelle baggrunde.

Grønne generationsmøder forventer fortsat at afholde arrangementer i samarbejde med følgende lokale aktører i den kommende periode:

- Paraplyen 2 gange årligt
- Høstgudstjeneste i Høje-Taastrup Kirke 1 gang årligt

- Gadehavegårds formiddagscafé 1 gang årligt
- Madarrangement i Gadehavegård – bredt fokus 1 gang årligt

Herudover ønsker man at udvide samarbejdet med nogle af disse nye aktører:

- Naturens Dag i samarbejde med HTK
- Kommunale kulturinstitutioner, fx bibliotekerne
- Gadehavefestival
- Opera Hedeland
- Danmark Spiser Sammen

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at et tilskud til projektet Grønne generationsmøder fortsat vil kunne støtte op om at styrke relationen på tværs af generationer i Gadehavegård og dermed øge trygheden og trivslen blandt beboerne. Indsatsen vil kunne klæde flere af Gadehavegårds unge på til at være aktive medspillere, der engagerer sig og bidrager med aktiviteter i deres lokalområde. Indsatsen vil ligeledes kunne bidrage til, at flere af kvarterets ældre bliver bekendt med kommunens seniortilbud og foreningsliv uden for Gadehavegård. Endelig vil projektet kunne medvirke til at styrke kendskabet til naturen, de grønne områder samt grøn og udendørs madlavning. Det er administrationens vurdering, at projektet på den måde understøtter flere af de centrale elementer om fællesskab og sundhed i Byrådets nye Udviklingsplan.

Økonomi

Der søges om i alt 36.568 kr. til dækning af indsatsens udgifter i 2025 og 2026, dvs. 15.000 kr. pr. år.

Bevillingen forventes at dække følgende udgifter i den to-årige periode, baseret på i alt 14 arrangementer:

- Løn til de unge i lommepegeprojektet: 21 ungetimer à 72 kr./t. x 14 arrangementer = 21.168 kr.
- Råvarer til madlavning: 600 kr. pr. gang x 14 arrangementer = 8.400 kr.
- Evt. forberedelsestid for koordinator i projektet, 2 timer à 250 kr. = 7000 kr.

I alt 36.568 kr.

Hermed resterer der 180.495 kr. i partnerskabspuljen i 2024. Beløbet er inkl. moms og svarer til udbetalingsværdien.

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 8: A - Ansøgning om godkendelse af AKB Taastrups etablering af et sideaktivitetsselskab - SU

24/15334

Baggrund

AKB Taastrup ønsker at etablere et selvstændigt selskab (sideaktivitetsselskab), som skal administrere udlejning af erhvervsarealer i Taastrupgaard.

Kommunens tilsyn med almenboligområdet omfatter at kommunen skal godkende Boligorganisationens etablering og drift af et sideaktivitetsselskab.

Indstilling

At Socialudvalget godkender AKB Taastrups ansøgning om etablering af et sideaktivitetsselskab og erhvervsafdeling.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

AKB Taastrup har med udviklingsplanen for Taastrupgaard forpligtet sig til at reducere antallet af familieboliger til 40%. En af forudsætningerne for at nå i mål med reduktionen er at mærke og udleje 5.550 m² som erhvervsareal.

Når arealet skal aktiveres som erhverv, kræver lovgivningen, at arealet udmatrikuleres i en særlig afdeling adskilt fra boligafdelingen, og at udlejningen af erhvervsarealet foregår i et skattepligtigt anpart- eller aktieselskab, et såkaldt sideaktivitetsselskab. Baggrunden for dette lovkrav er, at et eventuelt over- eller underskud vedrørende erhvervsudlejningen ikke skal påvirke huslejen i afdelingen.

At arealerne udmatrikuleres til en særskilt erhvervsafdeling betyder, at skødet på arealerne overgår til denne afdeling. Erhvervsafdelingen lejer arealerne ud til sideaktivitetsselskabet til balanceleje. Balanceleje betyder, at lejen skal afspejle de faktiske omkostninger ved erhvervsudlejningen.

Indtægterne fra balancelejen tilfalder afdelingen AKB, Taastrupgaard og dækker eventuelle omkostninger ved erhvervsudlejningen.

Selskabet stiftes som et anpartsselskab med AKB Taastrup som ejer. Selskabet vil udelukkende beskæftige sig med fremleje af erhvervsarealer lejet gennem den nye afdeling.

Den omfattende fysiske omdannelse af Taastrupgaard betyder, at lokaleudlejningen kommer til at følge byggeriets etaper og ske gradvis. Det forventes således, at arealerne udmatrikuleres ad flere omgange og lejes ud til sideaktivitetsselskabet efterhånden som lokalerne kan indbringe en lejeindtægt.

De første lokaler som udmatrikuleres, forventes at være stue/kælderarealer primært i etape 1 og 2, samt de lokaler som skal udlejes til SOSU-H i forbindelse med deres opstart af PAU-uddannelse i Taastrupgaard. Lokalerne ligger i etape 3.

Administrationen vurderer at forudsætningerne for etableringen er opfyldt og anbefaler derfor at ansøgningen godkendes.

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 9: I - Opførelse af 97 familieboliger i Nærheden - skema B - SU

24/2370

Baggrund

Domea.dk søger, på vegne af Danske Funktionæres Boligselskab, om godkendelse af skema B for 97 almene familieboliger i Nærheden.

Boligerne er et led i udviklingsplanen for Gadehavegård, og opføres som erstatning for en del af de boliger, der nedrives i Gadehavegård.

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. Skema B for 97 almene familieboliger med en samlet anskaffelsessum på 241.691.170 kr. + grundkøbslån på 14.116.499 kr.
2. Kommunalt grundkapitallån på 8% af anskaffelsessummen svarende til 19.335.294 kr.
3. Medfinansiering på 28% af grundkøbslånet svarende til 3.952.620 kr.
4. Den foreløbige årlige husleje på 1.291 kr. pr. m² ekskl. forbrug.
5. Der ydes en regaranti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Som et led i udviklingsplanen for Gadehavegård er det aftalt, at Domea.dk kan opføre yderligere 50 erstatningsboliger. Erstatningsboligerne var i udviklingsplanen planlagt til opførelse i perioden 2030-2035, men er blevet fremrykket. De resterende 47 boliger er en del af Rammeaftalen for anvisning og udlejning, der er indgået mellem Høje Taastrup Kommune og de almene boligselskaber.

Det er blevet muligt at søge Landsbyggefonden om grundkøbslån i årene 2022-2031. Landsbyggefonden godkendte 27-05-2024 ansøgning om grundkøbslån på 14.116.449 kr. og Byrådet godkendte 19-06-2024 skema A, samt finansiering af 28 % af grundkøbslånet.

Domea.dk opfører boligerne i samarbejde med en privat part NH4 ApS (FB-gruppen).

Domea.dk har fremsendt samarbejdsaftale vedrørende opførelse af byggeriet, hvoraf det fremgår at Boligorganisationens byggeri planlægges opført som en integreret del af udviklerens byggeri. Byggeprojektet kan kun realiseres i tæt samarbejde mellem udvikleren og Boligorganisationen. Det skyldes bl.a. parkeringskonstruktionen i kælderen og sammenhængen generelt til den øvrige del af byggeprojektet.

Det fremgår af samarbejdsaftalen at det er parternes fælles forståelse, at aftalegrundlaget ikke indebærer, at Boligorganisationen løber unødige risici. Boligorganisationens risici er afdækket gennem en række aftalevilkår. Det fremgår bl.a. at Udvikleren dækker eventuelle overskridelser af maksimumsbeløbet, som kan henføres til en forhøjelse af aftalesummen.

Ved opførelser af boliger i samarbejde med en privat part er det muligt at fravige kravet om at Boligorganisationen skal have skøde på ejendommen inden skema B. Dette giver bedre mulighed for at etablere blandet boligbyggeri. I det konkrete tilfælde er fravigelsen begrundet i byggeriets kompleksitet, herunder den planlagte ejerlejlighedskonstruktion og den tætte integrering.

Projektet er omfattet af lokalplan 42.2.25 for opførelse af familieboliger og en daginstitution som blev vedtaget 29-05-2024. Projektet udføres i overensstemmelse med lokalplanen.

Anskaffelsessummen for de 97 boliger bliver i alt 241.691.170kr. ved fradrag af grundkøbslånet.

Anskaffelsessummen fordeler sig på følgende udgifter:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	102.622.000 kr.	102.622.000 kr.
-grundkøbslån	- 14.116.499 kr.	- 14.116.499 kr.
Håndværkerudgifter	123.145.058 kr.	123.145.058 kr.
Omkostninger, gebyr	30.040.611 kr.	30.040.611 kr.
I alt	241.691.170 kr.	241.691.170 kr.

Anskaffelsessummen finansieres med 90 % realkreditbelåning, 8 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud. Der er desuden godkendt et grundkøbslån på 14.116.499 kr. som fratrækkes grundudgifterne.

Det samlede gennemsnitlige bruttoareal for familieboligerne er 87,7 m².

Huslejen er beregnet til 1.291 kr./m² ekskl. forbrugsudgifter.

Totalentrepriseforfølgelsen for projektet følger almindelige betingelser for Totalentreprise ABT18.

Byrådet stillede i forbindelse med skema A som en betingelse for tilsagnet at der ikke efterfølgende ved skema B og C kunne ske overskridelser som følge af indeksering udover fastprisperioden, idet det vil øge huslejen samt kommunens udgifter.

Domea.dk oplyser at de forbeholder sig ret til at fremsende ansøgning om indeksering i forbindelse med skema C, hvis det bliver nødvendigt, på trods af byrådets betingelse.

Hvis der kommer ansøgning om indekseringsomkostning ved skema C skal Byrådet tage stilling til om betingelsen for tilsagnet skal opretholdes.

Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter:

1. Et grundkapitallån svarende til i alt 19.335.294 kr., som blev bevilget ved skema A. Lånet er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Grundkapitallånet medregnes ikke i anlægsrammen.
2. Medfinansiering på 28% af grundkøbslånet svarende til 3.952.620 kr., som blev bevilget ved skema A.
3. Regaranti 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 regaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Staten yder garanti for hele lånet.

Bilag

97 Familieboliger i Nærheden - skema B

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 10: I - 54 Ældreboliger ved Gadehavegård - Skema B - SU

22/4570

Baggrund

Domea.dk søger, på vegne af Danske Funktionæres Boligselskab, om godkendelse af skema B for 54 almene ældreboliger ved Gadehavegård.

Boligerne er et led i udviklingsplanen for Gadehavegård, og skal være med til at gøre Gadehavegård til et blandet boligområde.

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. Skema B for 54 almene ældreboliger med en samlet anskaffelsessum på 141.130.000 kr.
2. Kommunalt grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen svarende til 14.113.000 kr.
3. En forhøjelse af den afsatte udgiftsbevilling med 1.488.000 kr. Forhøjelsen finansieres af kassen.
4. Den foreløbige årlige husleje på 1.470 kr. pr. m² ekskl. forbrug.
5. Der ydes en regaranti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.
6. De ansøgte tilføjelser og fravigelser fra ABT 18 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise).

Beslutning Socialudvalget den 04-09-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Som et led i udviklingsplanen for Gadehavegård er det aftalt, at Domea.dk kan opføre 54 almene ældreboliger ved Gadehavegård. Ældreboligerne er en ny boligtype i Gadehavegård, der pt. kun rummer familieboliger. Ældreboligerne bidrager således til at gøre Gadehavegård til et blandet og mangfoldigt boligområde.

En del af Gadehavegårds areal er frasolgt til den ny afdeling til opførelse af de 54 ældreboliger.

Den nye ældreboligbebyggelse placeres på et hjørne af Gadehavegårds fremtidige bygade, og opføres i to adskilte bygninger i 4 etager. I den nordlige ende af bebyggelsen ligger ældreboligernes fremtidige fælleshus, der i dag fungerer som beboerhus for Gadehavegård. Huset skal ombygges og disponeres på ny, så det bliver funktionelt og attraktivt for de nye beboere.

Boligerne er fordelt på 31 2-rumsboliger på 65 m² og 23 3-rums på 85 m².

Boligerne forventes klar til indflytning i 2025.

Bebyggelsen er omfattet af lokalplan 2.37 (område A2).

Anskaffelsessummen for de 54 boliger bliver i alt 141.130.000 kr., der fordeler sig på følgende udgifter:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	16.889.000 kr.	17.304.000 kr.
Håndværkerudgifter	89.959.000 kr.	103.700.000 kr.
Omkostninger, gebyr	19.397.000 kr.	20.126.000 kr.
I alt	126.245.000 kr.	141.130.000 kr.

Maksimumsbeløbet er udnyttet fuldt ud, og der kan derfor ikke ved byggeriets afslutning godkendes en højere anskaffelsessum.

Der er ikke søgt om indeksering af entreprisesummen udover fastprisperioden.

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

Huslejen er beregnet til 1.470 kr./m² ekskl. forbrugsudgifter.

Domea.dk har fraveget ABT 18 og beder om Byrådets godkendelse heraf. Efter § 30, stk. 2, i støttebekendtgørelsen kan byrådet i særlige tilfælde godkende uddybninger, tilføjelser og fravigelser til ABT 18, hvis der foreligger en begrundelse herfor. Domea.dk har begrundet sine fravigelser til ABT18. De konkrete fravigelser indeholder præciseringer, opstramninger og enkelte yderligere krav til såvel bygherre og totalentreprenør, som angiveligt anvendes i almenboligsektoren. Administrationen indstiller, at fravigelserne fra ABT 18 godkendes.

Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter:

1. Et grundkapitallån svarende til i alt 14.113.000 kr. Lånet er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Grundkapitallånet medregnes ikke i anlægsrammen.
2. Regaranti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut, og den endelige regaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Staten yder garanti for hele lånet.

Der er i 2022 bevilget et grundkapitallån på 12.625.000 kr.

På baggrund af forhøjelsen af grundkapitallånet søges om yderligere udgiftsbevilling (finansiering) på 1.488.000 kr. i 2024.

Bilag

54 Ældreboliger - skema B

Notat vedr. fravigelser til ABT 18

Støttet byggeri skema A, B og C - Arbejdsgangsbeskrivelse

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 11: Lukket

23/21570

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 12: Lukket

23/21836

Afbud Jeanette Ingemann

Punkt 13: Underskriftsblad - Socialudvalget - september 2024

Baggrund

Godkendelsesark

Mødedato onsdag den 4. september 2024

Udvalg Socialudvalget

Møde Referat

Dagsordenpunkt 13 - Underskriftsblad - Socialudvalget - september 2024

Bruger

Emil Viskum

Esat Sentürk

Maj-Britt Hartvig

Mikael Emanuel

Nina Strøm Tønnes

Sabah Abid

Status

Godkendt

Godkendt

Godkendt

Godkendt

Godkendt

Godkendt

Dato for godkendelse

onsdag den 4. september 2024

onsdag den 4. september 2024

onsdag den 4. september 2024

onsdag den 4. september 2024

onsdag den 4. september 2024

torsdag den 5. september 2024

Afbud Jeanette Ingemann