

# REFERAT Socialudvalget d. 10-04-2024

**Mødedato** Onsdag d. 10. april 2024 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale 1.21

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

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser - Socialudvalget - april 2024.....	5
A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i Nørreby - køkkenmodernisering - SU.....	6
A - Ansøgning om finansiering samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af tag i afdelin	8
A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i Sønderby - køkkenmodernisering - SU.....	10
A - Ansøgning om finansiering samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af køkkener i ε	12
I - Godkendelse af medfinansiering til ny boligsocial helhedsplan - SU.....	14
Lukket.....	16
Meddelelser til og fra administrationen - Socialudvalget - april 2024.....	17
Underskriftsblad - Socialudvalget - april 2024.....	18

## **Punkt 1: Lukket**

24/5282

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 2: Godkendelse af dagsorden**

23/21836

**Beslutning Socialudvalget den 10-04-2024**

Godkendt.

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 3: Meddelelser - Socialudvalget - april 2024**

23/21836

### **Bilag**

Referat af Handicaprådsmøde den 8. februar 2024.pdf

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 4: A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i Nørreby - køkkenmodernisering - SU**

15/14734

### **Baggrund**

Taastrup almennyttige Boligselskab søger om godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med modernisering af køkkener i afdelingen Nørreby.

Afdelingen ønsker at fortsætte en ordning for beboernes valg af modernisering af køkken, samt afdelingens modernisering af 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 598 kr. pr. måned i 10 år, hvilket svarer til en stigning på 6,9 % til 13 % afhængigt af boligstørrelsen.

### **Beslutning Socialudvalget den 10-04-2024**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Afdeling Nørreby består af 397 boliger, beliggende Akelejevæn 1-93 m.fl. Afdelingen er opført i 1988.

Socialudvalget godkendte i 2020 en pulje på 1 mio. kr. til brug for individuel modernisering af køkkener.

Puljen er ved at være brugt op, og beboerne har derfor godkendt en ny pulje på 2 mio. kr.

Afdelingen ønsker fortsat en ordning for både beboernes valg af modernisering af køkken samt afdelingens modernisering af køkkener ved flytninger via den kollektive råderet.

Ordningen (den kollektive råderet) består i, at beboerne kan vælge at modernisere køkken og at afdelingen kan indsætte nyt køkken i forbindelse med flytninger for et maksimalt lånebeløb på 60.000 kr., der tilbagebetales via et månedligt lejetillæg på 598 kr. 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.

For budgetåret 2023-2024 er den gennemsnitlige husleje pr. m<sup>2</sup> 931 kr. De mindre boliger har en lavere m<sup>2</sup> husleje end de større boliger, hvilket skyldes, at de ”dyre” rum – dvs. køkken og bad, vægter tungere i de mindre boliger, hvilket der kompenseres for i m<sup>2</sup> -prisen. Såfremt beboeren bruger max. beløbet på 60.000 kr. vil huslejen stige med mellem 6,9 % og 13 %.

For en 2-rums bolig på 55 m<sup>2</sup> betyder det, at huslejen i 2023/2024 priser stiger fra 4.382 kr. til 4.980 kr. pr. måned, svarende til 13 %. For en 4-rums bolig på 113 m<sup>2</sup> stiger huslejen fra 8.570 kr. pr. måned til 9.168 kr. pr. måned, svarende til 6,9 %.

Afdelingen og selskabet har godkendt, at ordningen finansieres ved udlæg af afdelingens egne midler med en pulje på 2 mio. kr.

Ordningen er frivillig for beboerne og vil blive finansieret via afdelingens udlæg af egne midler. Ordningen kan derfor anbefales.

## **Økonomi**

Sagen medfører ingen økonomiske forpligtelser for kommunen.

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 5: A - Ansøgning om finansiering samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af tag i afdeling Spotorno - SU**

21/7005

### **Baggrund**

Domea.dk søger på vegne af Danske Funktionærers Boligselskab godkendelse af optagelse af kreditforeningslån samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af taget i afdeling Spotorno.

Kommunen skal godkende almene boligafdelingers optagelse af lån i fast ejendom samt lejeforhøjelser som følge af ekstraordinære renoveringsarbejder, når de inden for 1 år overstiger 5 % af lejen.

### **Indstilling**

At Socialudvalget godkender, at der optages et 30-årigt realkreditlån på 10.871.452,00 kr. i forbindelse med udskiftning af taget i afdelingen Spotorno.

Der godkendes samtidig en huslejeforhøjelse på 19,5 %. Huslejen bliver derefter 1.379,09 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **Beslutning Socialudvalget den 10-04-2024**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Afdelingen består af 42 familieboliger på Spotorno Alle. Der er 22 boliger med 2 værelser, 18 med 3 værelser og 2 med 4 værelser. Boligerne er opført i 1992.

I 2021 blev det konstateret at taget var utæt, stigstrengene var uddateret og plastvinduer flere steder utætte. Afdelingen søgte på den baggrund om låneoptagelse samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af tag, vinduer og stigstrengene i afdeling Spotorno i 2022.

Der blev i 2023 udarbejdet et udbudsprojekt i hovedentreprise med efterfølgende tilbudsgivning fra fire entreprenører. Licitationsresultatet lå desværre langt over den forventning, der havde været inden entrepriseudbuddet grundet stigende byggepriser og lønninger. Det var derfor nødvendigt at udarbejde flere scenarier, som blev præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingsmødet godkendte den 06-02-2024 alene at udskifte taget med en samlet anskaffelsestotal på 10.871.452 kr., der finansieres med et 30 årigt realkreditlån.

Udskiftning af taget vil blive igangsat så snart godkendelsen foreligger.

Projektet medfører en huslejestigning for afdelingens beboere på 19,5 %. Huslejen er i dag 1.154,00 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og vil efter renoveringen blive 1.379,09 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

For en 2-værelses på 54 m<sup>2</sup> vil lejen således stige fra 5.193,00 kr. pr. måned til 6.205,90 kr. pr. måned.

Der er ikke krav fra kreditforeningen om kommunal garanti i forbindelse med optagelse af lånet.

Beboerne har godkendt projektet og huslejestigningen ved en flertalsafgørelse. Det er administrationens vurdering, at der ikke vil være problemer med genudlejning af boligerne som følge af projektet, og den deraf følgende huslejestigning. Det forventes, at projektet vil medvirke til at gøre afdelingen mere attraktiv. Sagen kan anbefales.

## **Økonomi**

Sagen medfører ingen økonomiske forpligtelser for kommunen.

**Afbud** Jeanette Ingemann

# **Punkt 6: A - Ansøgning om godkendelse af husleje-forhøjelse i Sønderby - køkkenmodernisering - SU**

13/5725

## **Baggrund**

Taastrup almennyttige Boligselskab søger om godkendelse af leje-forhøjelse i forbindelse med modernisering af køkkener i afdelingen Sønderby.

Afdelingen ønsker en ordning for beboernes valg af modernisering af køkken samt afdelingens modernisering af køkkener ved flytninger via den kollektive råderet.

Socialudvalget skal godkende leje-forhøjelser 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 598 kr. pr. måned i 10 år, hvilket svarer til en lejestigning på mellem 7 % og 9,9 % afhængigt af boligstørrelsen.

## **Beslutning Socialudvalget den 10-04-2024**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Afdeling Sønderby er opført i 1993, og de i alt 195 boliger omfatter både etage- og rækkehuse.

Socialudvalget godkendte i 2022 en pulje på 1 mio. kr. til brug for individuel modernisering af køkkener.

Puljen er ved at være brugt op, og beboerne har derfor godkendt en ny pulje på 1 mio. kr.

Afdelingen ønsker fortsat en ordning for både beboernes valg af modernisering af køkken samt afdelingens modernisering af køkkener ved flytninger via den kollektive råderet.

Ordningen (den kollektive råderet) består i, at beboerne kan vælge at modernisere køkken og at afdelingen kan indsætte nyt køkken i forbindelse med flytninger for et maksimalt lånebeløb på 60.000 kr., der tilbagebetales via et månedligt lejetillæg på 598 kr. 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.

For budgetåret 2023-2024 er den gennemsnitlige husleje pr. m<sup>2</sup> 1.061 kr. De mindre boliger har en lavere m<sup>2</sup> husleje end de større boliger, hvilket skyldes, at de "dyre" rum – dvs. køkken og bad, vægter tungere i de mindre boliger, hvilket der kompenseres for i m<sup>2</sup> -prisen. Såfremt beboeren bruger max. beløbet på 60.000 kr. vil huslejen stige med mellem 7 % og 9,9 %.

For en 2 rums bolig på 64 m<sup>2</sup> betyder det, at huslejen i 2023/2024 priser stiger fra 6.028 kr. til 6.625 kr. pr. måned, svarende til 9,9 %. For en 4-rums bolig på 98 m<sup>2</sup> stiger huslejen fra 8.432 kr. pr. måned til 9.030 kr. pr. måned, svarende til 7 %.

Afdelingen og selskabet har godkendt, at ordningen finansieres ved udlæg af afdelingens egne midler med en pulje på 1 mio. kr.

Ordningen er frivillig for beboerne og vil blive finansieret via afdelingens udlæg af egne midler. Ordningen kan derfor anbefales.

## **Økonomi**

Sagen medfører ingen økonomiske forpligtelser for kommunen.

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 7: A - Ansøgning om finansiering samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af køkkener i afdeling Kallerupvang - SU**

24/5336

### **Baggrund**

KAB søger på vegne af Høje Taastrup Boligselskab godkendelse af optagelse af kreditforeningslån samt huslejeforhøjelse i forbindelse med en samlet udskiftning af køkkener i afdeling Kallerupvang.

Kommunen skal godkende almene boligafdelingers optagelse af lån i fast ejendom samt lejeforhøjelser som følge af ekstraordinære renoveringsarbejder, når de inden for 1 år overstiger 5 % af lejen.

### **Indstilling**

At Socialudvalget godkender, at der optages et 30-årigt realkreditlån på 8.923.000 kr. i forbindelse med udskiftning af køkkener i afdelingen Kallerupvang.

Der godkendes samtidig en huslejeforhøjelse på 11,49 %. Huslejen bliver derefter 1.081 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **Beslutning Socialudvalget den 10-04-2024**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Afdelingen Kallerupvang består af 92 boliger (Birkevej 2-8, Hedetoften 22-26, Nøddebovej 1-15 samt Vesterkøb 24-38) i Hedehusene.

Køkkenerne i afdelingen er modne til udskiftning, og i den forbindelse har afdelingen, i samarbejde med en rådgiver, udarbejdet et køkkenprojekt, gennemført et køkkenudbud og udvalgt en leverandør, jf. tilbudskriterie om laveste pris.

Afdelingsmødet har den 30-01-2024 godkendt udskiftning af afdelingens køkkener med en samlet anskaffelsessum på 11.623.000 kr., der finansieres med et 30 årigt realkreditlån på 8.923.000 kr. og en egen finansiering på 2.700.000 kr.

Udskiftningen vil blive igangsat i maj måned og vare ca. 5 måneder.

Projektet medfører en huslejestigning for afdelingens beboere på 11,49 %. Huslejen er i dag 970 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og vil efter køkkenudskiftningen blive 1.081 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

For en 2-værelses på 57,6 m<sup>2</sup> vil lejen således stige fra 4.715,00 kr. pr. måned til 5.257,00 kr. pr. måned.

Der er ikke krav fra kreditforeningen om kommunal garanti i forbindelse med optagelse af lånet.

Beboerne har godkendt projektet og huslejestigningen ved en flertalsafgørelse. Det er administrationens vurdering, at der ikke vil være problemer med genudlejning af boligerne som følge af projektet, og den deraf følgende huslejestigning. Det forventes, at projektet vil medvirke til at gøre afdelingen mere attraktiv. Sagen kan anbefales.

## **Økonomi**

Sagen medfører ingen økonomiske forpligtelser for kommunen.

**Afbud** Jeanette Ingemann

# **Punkt 8: I - Godkendelse af medfinansiering til ny boligsocial helhedsplan - SU**

23/20252

## **Baggrund**

I denne sag skal der tages stilling til den økonomiske ramme for en ny boligsocial helhedsplan for Gadehavegård, Taastrupgaard, Charlottekvarteret og Parkvej.

## **Indstilling**

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der anvendes en årlig kommunal medfinansiering til den boligsociale helhedsplan på 1,8 mio. kr. under forudsætning af, at boligorganisationerne bidrager med en tilsvarende medfinansiering.

## **Beslutning Socialudvalget den 10-04-2024**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Landsbyggefonden har i december 2023 foreløbigt tilkendegivet en ramme på 6,2 mio. kr. årligt til en ny boligsocial helhedsplan, der skal dække Charlotteager, Taastrupgaard, Gadehavegård og Parkvej, hvilket er en nedgang på ca. 2 mio. kr. årligt. Nedgangen i støtten skyldes dels, at der er færre ressourcer på landsplan til boligsociale indsatser, dels at Landsbyggefonden har vurderet, at der har være en positiv udvikling ift. beboersammensætningen og udsathed i boligområderne.

I Høje-Taastrup Kommune er vi således gået fra tre udsatte boligområder til et udsat boligområde og fire forebyggelsesområder. Vi er altså gået fra en stor koncentration af sociale udfordringer i få områder til en bedre fordeling af de sociale udfordringer.

Tidligere har boligorganisationerne kunnet søge til flere, mindre boligsociale helhedsplaner i samme kommune. Landsbyggefonden stiller nu krav om én samlet boligsocial helhedsplan. Det betyder, at der i højere grad skal arbejdes på tværs af boligområderne og med en øget geografisk spredning samtidig med, at der skal være et lokalt fokus på boligområderne for færre midler. Det stiller også nye krav til samarbejdet mellem boligorganisationerne og til organiseringen af det boligsociale arbejde.

Desuden stiller Landsbyggefonden fortsat krav om lokal medfinansiering mellem boligorganisationer og kommune. Da den samlede støtte fra Landsbyggefonden er faldet, har boligorganisationerne valgt at bibeholde deres medfinansiering på samme niveau som sidst. Det vil resultere i en samlet medfinansiering fra boligorganisationerne på 2 mio. kr. årligt.

Det henstilles derfor til, at Høje-Taastrup Kommune også fastholder medfinansieringen på 1,8 mio. kr. årligt. Dette vil resultere i et samlet budget på ca. 10 mio. kr. pr. år.

Landsbyggefonden stiller som tidligere krav om, at der skal arbejdes inden for fire indsatsområder som er: uddannelse og livschancer, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse samt sammenhængskraft og medborgerskab. Indsatsområderne er vedtaget af folketinget i den sidste boligaftale. Boligområderne måles desuden ud fra parallelsamfundskriterierne, som offentliggøres en gang årligt den 1. december.

Administrationen ser en positiv udvikling i kriterierne. Beskæftigelsen og kriminaliteten ligger langt fra kriterierne for de udsatte boligområder. Udfordringerne ligger primært på uddannelsesområdet, hvor mange beboere i boligområderne ikke har en uddannelse. I den nye helhedsplan kan der fx samarbejdes om at styrke uddannelsesindsatsen overfor børn og unge og forankre beskæftigelsesindsatsen i den almindelige kommunale drift.

Administrationen har en forventning om, at de boligsociale midler fra Landsbyggefonden i fremtiden vil blive yderligere reduceret. Derfor skal de boligsociale indsatser i højere grad forankres i den kommunale kernerdrift og i boligorganisationernes drift. I det lys skal der i den nye boligsociale helhedsplan arbejdes med forankring og fokuseres på at opbygge resiliens, fremme fællesskaber og styrke medborgerskab.

Ved at styrke boligområdernes resiliens rustes de til bedre at tackle de udfordringer, de står over for, og skabe mere robuste boligområder. Fællesskaber og medborgerskab spiller en afgørende rolle i at skabe stærke og sammenhængende boligområder. Ved at opmuntre til aktiv deltagelse og samarbejde styrkes beboernes tilhørsforhold og ejerskab og skaber inkluderende boligområder.

Den boligsociale helhedsplan er pt. under udarbejdelse og skal træde i kraft 01-12-2024. Det er derfor aftalt med Landsbyggefonden og de almene boligorganisationer, at den nye helhedsplan forelægges til politisk godkendelse på byrådsmøde 23-10-2024. Forinden denne dato vil helhedsplanen være godkendt i de almene boligorganisationers politiske organer

## **Økonomi**

Det foreslås, at den samlede årlige ramme for den boligsociale indsats i Høje-Taastrup kommune er ca. 10 mio. kr. årligt i perioden 2025 – 2029 fordelt med en årlig ramme fra Landsbyggefonden på 6,2 mio. kr., en medfinansiering fra boligorganisationerne på 2 mio. kr. årligt, samt en årlig medfinansiering fra Høje-Taastrup Kommune på 1,8 mio. kr. årligt.

Der er i Budget 2024 afsat et årligt driftsbudget på 2,0 mio. kr. til helhedsplaner for almene boligområder, og fra 2025 og frem er der afsat 1,8 mio. kr. årligt til formålet.

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 9: Lukket**

23/21570

**Afbud** Jeanette Ingemann

## **Punkt 10: Meddelelser til og fra administrationen - Socialudvalget - april 2024**

23/21836

### **Baggrund**

Der blev spurgt ind til det politiske arrangement i Egedal vedr. det specialiserede socialområde den 30.4 kl. 16-18. Det falder på samme dag, som et andet arrangement for Økonomiudvalget kl. 11.30-14.00 i Egedal. Administrationen forsøger at aftale med Egedal, at vi kan låne et mødelokale i de mellemliggende timer,

Cafe Paraplyen har inviteret udvalget til at besøge Paraplyen og høre om deres aktiviteter. Det vil SU gerne tage imod.

Vedr. den kommende Temadrøftelse om krisecentre og forsorgshjem er udvalget særligt optaget af følgende:

- Økonomi sammenlignet med andre kommuner
- Status på arbejdet med at etablere billige boliger i kommunen
- Hvordan arbejder vi at forebygge vold i hjemmet og hvilke tegn kigger vi efter for at få øje på tidlige tegn

Det konkursramte byggeri vedr. Birkehøj Plejehjem og bofællesskabet Rønnevang forventes nu klar til januar 2025.

Udvalget ønsker en ny status på den igangværende opfølgning på borgere med en BPA ordning efter paragraf 96.

**Afbud** Jeanette Ingemann

# Punkt 11: Underskriftsblad - Socialudvalget - april 2024

## Baggrund

### Godkendelsesark

**Mødedato** 10. april 2024  
**Udvalg** Socialudvalget

**Møde** Dagsorden  
**Dagsordenpunkt** 11 - Underskriftsblad - Socialudvalget - april 2024

<b>Bruger</b>	<b>Status</b>	<b>Dato for godkendelse</b>
Emil Viskum	Godkendt	10. april 2024
Esat Sentürk	Godkendt	10. april 2024
Maj-Britt Hartvig	Godkendt	10. april 2024
Mikael Emanuel	Godkendt	10. april 2024
Nina Strøm Tønnes	Godkendt	10. april 2024
Oguzcan Yüksel	Godkendt	10. april 2024

**Afbud** Jeanette Ingemann