

REFERAT Socialudvalget d. 07-11-2017

Mødedato Tirsdag d. 07. november 2017 kl. 17:00

Mødested Mødelokale B101

Mødedeltagere Jeanette Ingemann, Kurt Scheelsbeck, Laurids Christensen, Conny T. Krogh, Flemming Hansen, Svend-Erik Hermansen, Sabah Abid

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden 07-11-2017.....	3
M - Meddelelser - Socialudvalget - november 2017.....	4
A - Status på implementering af sundhedspolitikken - SU.....	5
A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i afdeling Østerby - køkkenmodernisering pulje.....	8
I - Godkendelse af ny helhedsplan for Gadehavegård - SU.....	9
I - Behov for overfaldsalarmer til medarbejderne i Socialpsykiatrien - SU.....	13
I - Prækvalifikation: Opførelse af 30 ældreboliger - SU.....	15
I - Opførelse af 96 familieboliger ved Skjeberg Alle (skema B) - SU.....	18
Lukket.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden 07-11-2017

16/26585

Indstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Godkendt.

Punkt 2: M - Meddelelser - Socialudvalget - november 2017

16/26585

Baggrund

Nyt fra råd, nævn og udvalg.

Indstilling

Der blev udleveret høringssvar fra Handicaprådet og Udsatterådet.

Bilag

Referat fra Udsatterådsmødet den 25. september 2017

Køb af specialiserede pladser på socialområdet for voksne

Orientering om behovet for billige boliger i Høje-Taastrup Kommune

Høringssvar Socialudvalget 07-11-2017 pkt. 3.A.

Høringssvar Socialudvalget 07-11-2017 pkt. 6.I.

Punkt 3: A - Status på implementering af sundhedspolitikken - SU

17/15521

Baggrund

I august 2016 godkendte Socialudvalget sundhedspolitikken handleplan. I denne sag præsenteres udvalget for en status på, hvordan det går med implementeringen af handleplanen.

Indstilling

At Socialudvalget tager sagen til efterretning.




Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i marts 2016, at sundhedspolitikken handleplaner skulle forankres i kommunens fagudvalg. Indsatserne under sundhedspolitikken blev i forbindelse med handleplansarbejdet fordelt på kommunens fagudvalg, således at hvert fagudvalg blev ansvarlig for en handleplan bestående af de indsatser, der lå inden for fagudvalgets ressortområde.

Siden vedtagelsen af den handleplan, der tilhører Socialudvalgets ressortområde, har administrationen arbejdet på at få indsatserne implementeret. Af nedenstående skema fremgår det i hvilken udstrækning, de enkelte indsatser er blevet implementeret. I skemaet refererer "Indsatsnr." til indsatsbeskrivelserne i indsatskataloget, mens farverne til højre angiver, hvorvidt indsatsen er implementeret (grøn), i gang med at blive implementeret (gul) eller endnu ikke igangsat (rød). Hvis indsatsen først skal igangsættes i løbet af 2018, er markeringen blå.

Indsats	Indsatsnr.	Tidshorisont			Er indsatsen implementeret?
		2016	2017	2018	
Udbrede kendskabet til behandlingstilbud inden for alkohol- og stofmisbrugsområdet.	3.1		X		
Foreningstilbud til borgere med særlige behov	5.9			X	
Sundhedstilbud målrettet borgere med særlige behov	7.1	X			

Som det fremgår af skemaet, er to af indsatserne enten implementeret eller i gang med at blive implementeret. En enkelt indsats er endnu ikke igangsat, idet den først er berammet til 2018.

Ad. indsats 3.1: Udbrede kendskabet til behandlingstilbud inden for alkohol- og stofmisbrugsområdet

Administrationen arbejder løbende på at sikre, at medarbejdere og borgere har viden om behandlingstilbud inden for alkohol- og stofmisbrugsområdet og/eller har viden om hvor de kan få viden. Det er administrationens oplevelse, at der er et godt samarbejde mellem kommunens misbrugskonsulent og de medarbejdere, der typisk møder borgere med misbrugsproblemer, f.eks. sagsbehandlere i Jobcentret og Social- og handicapcentret, sundhedskonsulenter, gadeplansmedarbejdere, udkørende medarbejdere, SSP m.fl.

Derudover findes der oversigter over forskellige rådgivnings- og behandlingstilbud både inden for alkohol- og stofmisbrug på kommunens hjemmeside.

Administrationen arbejder i 2017-2018 videre med at sikre, at oplysninger om relevante rådgivnings- og behandlingstilbud er tilgængelige – og når ud til - såvel borgere og medarbejdere som foreninger og virksomheder i kommunen.

Ad. indsats 7.1: Sundhedstilbud målrettet borgere med særlige behov

Administrationen har arbejdet målrettet med at sikre, at borgere med særlige behov har adgang til en bred vifte af sundhedstilbud, herunder tilbud om motion, sund kost m.v. Det kan enten dreje sig om at gøre almene tilbud tilgængelige for målgruppen eller om at etablere særlige tilbud til målgruppen. Flere af de eksisterende tilbud drives i et godt samarbejde mellem Social- og Handicapcentret og Sundheds- og Omsorgscentret eller i regi af Shared Care, som er et samarbejde inden for Socialpsykiatrien på tværs af Vestegnskommuner. Sigtet med de mange aktiviteter er på forskellig vis at forbedre såvel den fysiske som den mentale sundhed blandt borgerne i målgruppen.

Eksempler på eksisterende tilbud:

Sundhed generelt	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Fokus på Dig</i> – event to gange om året, hvor borgere med særlige behov kan bl.a. blive vejjet og få målt deres fedtprocent, få målt deres kondital, afprøve NADA (en form for akupunktur, der virker afslappende) og få et tjek af deres tandstatus • Solgården (kommunens dagtilbud til voksne med særlige behov) er i gang med at udarbejde en lokal sundhedspolitik i samarbejde med brugerne • Espens Vænge (kommunens sundhedscenter) har en medarbejder, der sidder fysisk på Solsortevej et par dage om ugen. Hun tilbyder borgerne med psykiske lidelser og borgere med udviklingshæmning rygestop- og livsstilssamtaler.
Motion	<ul style="list-style-type: none"> • Motionsdysten: Borgere og medarbejdere fra kommunens botilbud, bomiljøer m.fl. mødes i klubtilbuddet Fristedet en gang om ugen for at gå sammen. De træner hen imod den årlige ”Motionsdyst” • Ugentligt motionshold på Espens Vænge for borgere, der bor i bomiljøet Kløverhuset (Socialpsykiatrien). Derudover selvtræner borgerne en gang ugentligt • Ugentlige motionstilbud på Solgården inden for svømning, spinning, fitness, boksetræning/ motionsboksning, gåture/løb, sommeryoga m.v. • Årlig idrætsdag på Solgården og på Taxhuset (området for senhjerneskade) med forskellige aktiviteter • Årlig Tour de France på Taxhuset, hvor beboerne konkurrerer om at cykle længst på motionscykel samtidig med at de ser Tour de France på storskærm • Diverse individuelle og gruppebaserede tilbud om motion i hverdagen på Taxhuset. Tilbuddene omfatter blandt andet boldspil, keglespil, dans og sang (styrker brystmuskulatur, vejrtrækning mm) • Diverse motionstilbud i regi af Shared Care (Socialpsykiatrien). I alt 28 borgere fra Høje-Taastrup Kommune var tilmeldt forskellige aktiviteter i perioden april-juni 2017. Særligt dans er populært • Fritidspas: Et tilbud til unge med psykiske lidelser. De unge støttes i at deltage i motionstilbud i det almene foreningsliv. På grund af lav indkomst får de kontingent betalt og et tilskud til køb af udstyr, f.eks. fodboldstøvler. 10-15 unge fra Høje-Taastrup Kommune benytter sig af tilbuddet

Kost og ernæring	<ul style="list-style-type: none">• Kompetenceudvikling af medarbejdere i udvalgte botilbud- og bomiljøer i sund kost og madlavning med henblik på at nedbringe problemer med overvægt hos mange beboere• En medarbejder i køkkenet på Solgården er under uddannelse til kostvejleder og slankekonsulent• Solgården yder diverse vejledning og oplysningsarbejde om kost og sundhed til borgere på Solgården• Flere medarbejdere på Taxhuset er blevet uddannet som kostvejledere med henblik på at kunne vejlede om kost til Taxhusets beboere
------------------	--

Opfølgning

Den nuværende handleplan udløber ved udgangen af 2018. Frem til udgangen af 2018 vil der fortsat blive arbejdet på at få fulgt de nuværende indsatser til dørs. Sideløbende hermed vil administrationen i foråret 2018 udarbejde en ny handleplan, der skal gælde fra 2019 og frem.

Bilag

Indsatskatalog - sundhedspolitikken

Punkt 4: A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse i afdeling Østerby - køkkenmodernisering pulje 4 - SU

09/6359

Baggrund

Taastrup Almennyttige boligselskab søger om godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med ny pulje til modernisering af køkkener i afdeling Østerby.

Afdelingen ønsker at fortsætte ordningen med 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 457 kr. pr. måned i 10 år, hvilket svarer til en stigning på mellem 5,5 % og 8,6 % afhængigt af boligstørrelsen.

Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 256 boliger fordelt på 24 1-værelses boliger, 87 2-værelses boliger, 89 3-værelses boliger samt 56 4-værelses boliger. Boligerne er taget i brug i marts 1986.

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

Ordningen består i, at beboerne kan vælge at modernisere deres køkken for et maksimalt lånebeløb på 50.000 kr., der tilbagebetales via et månedligt lejetillæg på 457 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 2017-2018 er den gennemsnitlige husleje pr. m² 975 kr. Lejetillægget på 457 kr. svarer til en huslejestigning på 8,6 % for en 2-rums bolig på 63 m², der da stiger fra 5.269 kr. til 5.726 kr. om måneden.

Afdelingen og selskabet har godkendt, at ordningen finansieres ved udlæg af afdelingens midler med en pulje på 1 mio. kroner, hvilket giver mulighed for 18 køkkener.

Afdelingen har valgt at lade lejeforhøjelsen svare til, hvad det koster ved optagelse af et realkreditlån, idet man ønsker at stille beboerne lige.

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

Økonomi

Sagen medfører ingen økonomiske forpligtelser for kommunen.

Punkt 5: I - Godkendelse af ny helhedsplan for Gadehavegård - SU

16/23907

Baggrund

I denne sag skal den nye helhedsplan 2018-21 for Gadehavegård godkendes.

Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender den nye helhedsplan 2018-21 for Gadehavegård.

Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Den gældende boligsociale helhedsplan i Gadehavegård udløber den 31-12-2017.

Alle nye helhedsplaner skal følge fire indsatsområder, der er udpeget af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Temaerne er:

- 1) Kriminalpræventiv indsats
- 2) Uddannelse og beskæftigelse
- 3) Forebyggelse og forældreansvar samt
- 4) Tryghed og trivsel

Høje-Taastrup Kommune og Landsbyggefonden har lagt særlig vægt på, at indsatserne i den boligsociale helhedsplan lægger sig tæt op af de kommunale politikker og visioner.

Helhedsplanen er godkendt i Landsbyggefonden.

Der er krav om, at der afsættes medfinansiering på 25 % til at supplere de 75 % som Landsbyggefonden finansierer. Jævnfør byrådets beslutning i august 2015 har Høje-Taastrup Kommune allerede afsat en årlig ramme på 1,5 mio. kr., som svarer til 12,5 % af medfinansieringen, mens boligselskaberne har afsat et tilsvarende beløb.

Høje-Taastrup Kommune og Landsbyggefonden lægger vægt på, at indsatserne i den boligsociale helhedsplan koordineres med de kommunale politikker, visioner og indsatser – herunder arbejdet med ”Nyt Fokus på udsatte boligområder”. Af denne grund har de fire indsatsområder været rundsendt i høring til kommentering i de relevante centre.

Koordineringen af helhedsplanernes indsatser sikres ved at have en projektorganisation med en

- *Ansvarlig bestyrelse* nedsat på øverste ledelsesniveau på tværs af helhedsplanen, boligselskabet og kommunen, der fungerer som entydig ledelse for helhedsplanen.
- *En tematisk tværgående koordinationsgruppe* for hvert indsatsområde, der ligeledes går på tværs af kommunens tre helhedsplaner. Denne består af lederne for de tre helhedsplaner og centrale kommunale medarbejdere for de relevante indsatsområder.

Herunder skitseres de væsentligste indsatser i Gadehavegårds nye boligsociale helhedsplan.

Kriminalpræventive indsatser

Aktiviteterne inden for dette indsatsområde har til formål at forebygge kriminalitet blandt børn og unge i Gadehavegård. Indsatserne er:

- *Ungeråd i Gadehavegård*, der skal fungere som talerør for områdets børn og unge. Ungerådet mødes med afdelingsbestyrelsen mindst en gang årligt og deltager i det årlige afdelingsmøde sammen med deres forældre. Herudover skal det stå for at planlægge og afvikle aktiviteter sammen med helhedsplanens medarbejdere.
- *Streetmasters – aktive børn og unge i Gadehavegård* – er et tiltag, der er en fortsættelse af den nuværende helhedsplan. Projektet er en brobygning til foreninger og fritidsaktiviteter i boligområdet. I projektet lærer børn og unge at være med til at planlægge og udføre aktiviteter i området til glæde for andre børn og unge. Det handler om positivt fællesskab, at skabe rollemodeller og at styrke de unges tilknytning til det lokale foreningsliv samt at styrke forældresamarbejdet.
- *Brandkadet/Ildflue og andre læringsforløb* er en tidlig kriminalpræventiv indsats med det formål at styrke de unges forhold til uddannelse og på længere sigt beskæftigelse. Igen handler det om at skabe rollemodeller og styrke de unges faglige og sociale kompetencer.

Uddannelse og beskæftigelse

Formålet med indsatsområdet er, at flere unge kommer i gang med og gennemfører en ungdomsuddannelse, at færre unge ender i restgruppen af unge, der har folkeskolen som højeste uddannelse, og at flere 18-64 årige kommer i arbejde og/eller får en mere aktiv hverdag. Helhedsplanens medarbejdere deltager løbende i tværfaglige/tværasektorielle netværk med de kommunale medarbejdere på dette område, således at der er løbende koordinering, vidensdeling og erfaringsudveksling omkring indsatserne.

Indsatserne er:

- *Fritidsjobindsats* for unge fra 15 år har til formål at flere unge i Gadehavegård får et fritidsjob. I projektet får de unge hjælp til at skrive ansøgninger og CV samt til at gå til samtale. Projektet henviser unge videre til UTA – Uddannelse til alle-Taskforce, hvis de oplever, at der er brug for en ekstra indsats.
- *Uddannelsesguiderne* er et projekt, der har fokus på at klæde forældre bedre på til at gå i dialog med deres børn i udskolingen om fremtidigt uddannelsesvalg samt til at hjælpe de unge til at fastholde deres uddannelse.
- *Uddannelsesvejledning – decision Game* – er et uddannelsesspil, der er udviklet lokalt til at blive brugt til kollektiv vejledning for 7., 8. og 9. klasse. Spillet sætter fokus på elevernes drømme og udviklingsmuligheder og bidrager dermed til at klæde eleverne bedre på til at kunne træffe et kvalificeret uddannelsesvalg.
- *Trappen* – er en fremskudt kommunal beskæftigelsesindsats for dels målgruppen 15-30 årige – dels målgruppen 30-64 årige – sidstnævnte med fokus på forældregruppens påvirkning og indflydelse på børn og unges deltagelse i uddannelsessystemet og på arbejdsmarkedet. Projektet køres i tæt samarbejde mellem helhedsplanen og Høje-Taastrup Kommunes beskæftigelsesindsats, idet to medarbejderressourcer arbejder som fremskudt indsats ude i området. Den ene medarbejder finansieres indenfor AMU's ramme og den anden finansieres indenfor rammen af budgettet af den boligsociale helhedsplan.

Forebyggelse og forældreansvar

Formålet med dette indsatsområde er at styrke sårbare familier i Gadehavegård. I arbejdet er der stærkt fokus på samspillet med den kommunale kernerdrift, således at aktiviteterne under indsatsområdet defineres i tæt samspil med de

kommunale samarbejdspartnere.

Helhedsplanens indsatser på dette område er:

- *Familiekursus – HippHopp – lær for livet* er Socialstyrelsens forældrekompetenceprogram som Helhedsplanen vil gennemføre i samarbejde med Gadehaveskolen én gang årligt fra 2018-2021. Målgruppen er 12-15 forældre med børn i alderen 5-6 år. Programmet varer 30 uger og er bygget op omkring skiftevis hjemmebesøg og netværksmøder. Herudover indgår tre bonusfester for de deltagende unge og deres familier, hvor projektets milepæle markeres.

Der laves et pilotprojekt ”*Mini HippHopp*” i daginstitutionen Eventyrhuset for de 3-4 årige, som nogle af områdets daginstitutioner har ønsket at udvikle til tidlig indsats for sårbare familier.

- *Forældreskab og netværk* – er en vifte af familieindsatser, der er bygget op af aktiviteter og tilbud. Her er:
 - *Familienetværk* er et socialt tilbud til sårbare familier, der drives i samarbejde med frivillige fra Røde Kors.
 - *Familieklub* er en delvist selvorganiseret, delvist frivilligt drevet tilbud til familier, som ikke længere bruger familienetværket, men som stadig ønsker et socialt mødested for hele familien.
 - *Brobygning til kommunale familierettede tilbud* samt f.eks. ”Familiens Hus”.

Tryghed og trivsel

Formålet med indsatsområdet er at styrke trygheden og trivlsen i området ved hjælp af indsatserne:

- *Økonomisk rådgivning i Høje-Taastrup* er en forebyggende og rådgivende indsats målrettet beboere, der er i fare for at blive sat ud af deres lejlighed, samt beboere i en særligt sårbar økonomisk situation.
- *Frivillig formidling af naboskab* er et projekt hvor frivillighedskoordinatoren hjælper foreningerne med f.eks. fundraising, lokaler, rekruttering af flere frivillige og brugere, arrangementer samt formidling af foreningens arbejde. Herudover hjælper frivilligformidlingen med at styrke de frivilliges kompetencer via kurser og erfaringsudveksling.
- *Danmarks smukkeste ghetto – fortællinger fra Gadehavegård* er et projekt, der har fokus på at arbejde med Helhedsplanens sekretariat interne og eksterne kommunikation bl.a. ved at formidle flere positive historier om Gadehavegård i medierne, lokalt mm.
- *Nabohjælp – trygge opgange i Gadehavegård* er et projekt der går ud på at få beboerne til at tilmelde sig en ordning, hvor de med skilte og klistermærker på deres dør signalerer, at de og deres naboer holder øje med hinandens lejligheder, når naboen er ude. Projektet drives af frivillige beboere i samarbejde med en medarbejder fra Helhedsplanen samt evt. medarbejdere fra driften, politiet, SSP og andre relevante parter.

Ud over de nævnte indsatsområder har boligselskaberne egne initiativer, der støtter op om tryghed, naboskab, medborgerskab, ungdomsaktiviteter, integration og udeliv for alle aldersgrupper. De skaber liv i boligområderne, modvirker isolation og ensomhed hos udsatte beboere og opbygger langvarige relationer og kendskab til familier på tværs af generationer. På den måde opbygger Helhedsplanerne en tillid og et lokalt kendskab, som Høje-Taastrup Kommune har stor gavn af.

Bilag

Bilag - Strategisk samarbejdsaftale GHG 2018-2021.pdf

Bilag - Budget 201017.xls

Bilag: Delaftale Tryghed og trivsel Gadehavegård 2018-2021.pdf

Bilag: Delaftale Uddannelse og beskæftigelse Gadehavegaard 2018-2021.pdf

Bilag: Delaftale Forebyggelse og forældreansvar Gadehavegård 2018-2021.pdf

Bilag: Delaftale Kriminalitetsforebyggelse Gadehavegård 2018-2021.pdf

Punkt 6: I - Behov for overfaldsalarmer til medarbejderne i Socialpsykiatrien - SU

17/7079

Baggrund

Administrationen har i de seneste år oplevet en stigende tilgang af borgere i Socialpsykiatrien, som har komplekse problemstillinger, der kan bevirke en utilregnelig og udadreagerende adfærd. Der er tale om borgere med alvorligt misbrug, dobbeltdiagnoser (en psykisk lidelse samt misbrug), borgere med retspsykiatriske domme eller fængselsdomme med baggrund i vold mv.

Stigningen i borgergruppen har medført løbende drøftelser i administrationen om medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø. Medarbejderne arbejder med konfliktnedtrappende kommunikation mv. for at undgå, at der sker en eskalering af situationer i mødet med borgerne. Der kan dog alligevel forekomme situationer, hvor konfliktnedtrapping ikke lykkes. Administrationen vurderer nu, at det er nødvendigt at supplere de faglige værktøjer med overfaldsalarmer.

Denne sag beskriver kort problemstillingen, den udvalgte overfaldsalarm samt antal og pris.

Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der gives en tillægsbevilling på 118.800 kr. til indkøb af overfaldsalarmer til Socialpsykiatrien.

Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Anbefales, idet Socialudvalget beder om at der udarbejdes et notat om, hvordan der arbejdes med medarbejdernes og borgernes sikkerhed på området.

Sagsfremstilling

I Socialpsykiatrien arbejder medarbejderne oftest alene. Det gælder både i kommunens bomiljøer og i forbindelse med udkørende arbejde til borgere, der får støtte i eget hjem. Administrationen har fra 2015 til 2016 oplevet en stigning på 26 procent i skades-indberetningerne på området. I 2016 var der tale om 44 indberetninger. De 31 indberetninger omhandlede psykiske skader (fx medarbejdere udsat for aggressiv adfærd, overfuset verbalt og truet med tæsk eller med at blive slået ihjel). 8 indberetninger omhandler fysisk skade. 5 er ”andre typer ulykker,” som er en restkategori.

Pr. 07-08-2017 er der foreløbigt registreret 16 skadesindberetninger på området. De 14 indberetninger omhandler psykiske skader, 1 omhandler fysisk skade og 1 omhandler ”andre typer ulykker.” Indtil videre ser det ud som om, at antallet af indberetninger kan blive lidt lavere i 2017 sammenlignet med tidligere år. Administrationen vurderer dog fortsat samlet set, at risikoen for mere alvorlige overfald i Socialpsykiatrien er større end tidligere. Der er derfor behov for at sikre medarbejderne bedre med en overfaldsalarm.

En overfaldsalarm i arbejdstiden vil sikre medarbejderne en højere grad af tryghed, fordi medarbejderne oftest arbejder alene og fordi erfaringen er, at borgerne hurtigt kan ændre adfærd. Ved tryk på alarm, kontaktes en kontrolcentral, som herefter følger og optager samtalen samt tilkalder relevante parter: politiet, vægter mv. Samtidig er tænkningen, at det skal være en diskret alarm, der fx kan ligge i lommen, så den ikke i sig selv optrapper konflikter eller skaber unødigt utryghed hos borgere eller samarbejdspartnere.

Administrationen har undersøgt om der i regi af arbejdsmiljø mv. findes ministerielle eller centrale puljer, der kan søges til dette formål, men uden held. Der er afsat DUT midler (Det Udvidede Totalbalanceprincip hvor staten tilpasser bloktilskuddet, når kommunerne bliver pålagt eller frataget opgaver af Folketinget) som følge af den nationale debat om sikkerhed for de ansatte på botilbud. Disse midler kan ikke bringes i anvendelse til indkøb af overfaldsalarmer idet administrationen ikke vurderer, at der er tale om den samme målgruppe. DUT midlerne vedrører køb af de nye pladser, der etableres i behandlingspsykiatrien til stærkt udadreagerende borgere med et samtidigt misbrug og psykiatrisk sygdom. De borgere, der kan rummes i Socialpsykiatriens tilbud i Høje-Taastrup Kommune er ikke i målgruppen for de særlige pladser.

Hvad gør andre kommuner? Administrationen har spurgt ud i et fagligt netværk blandt 8 omegnskommuner samt Tårnby Kommune. Der er indkommet svar fra 6 kommuner. Brøndby og Ringsted Kommune arbejder ikke med overfaldsalarmer. Egedal-, Ishøj-, Glostrup- og Tårnby Kommune har overfaldsalarmer til deres medmedarbejdere på botilbud og i

udkørende korps, og i de tre af de fire kommuner står botilbud og udkørende korps selv for finansieringen. I Tårnby Kommune har området fået tilført ressourcer i forbindelse med en politisk beslutning om brug af alarmer.

Valg af alarm

Administrationen anbefaler en Stella Care overfaldsalarm, som bliver brugt af vægterne i kommunen.

Økonomi

Enhedspris:

- 66 alarmer á 1800 kr.
- Abonnement og simkort samlet á 100 kr. pr. år.

Antal	
Udkørende team/bomiljøet Thorsholm	31
Bomiljø Møllergården	6
Bomiljø Kløverhuset	12
Bomiljø Cirklen	9
Bomiljø Porsehaven	6
Støttecenteret	2
Antal i alt	66
Udgift	
Anskaffelse i alt	118.800 kr.
Abonnement og simkort pr. år i alt	6.600 kr.
Anskaffelse og abbn+simkort 2017 i alt	125.400 kr.

Administrationen har ikke midler til at indkøbe alarmer, og anmoder derfor Økonomiudvalget og Byrådet om en tillægsbevilling til finansiering af denne ekstraordinære udgift. Administrationen dækker den løbende driftsudgift.

Punkt 7: I - Prækvalifikation: Opførsel af 30 ældreboliger - SU

17/390

Baggrund

Byrådet besluttede med vedtagelse af budget 2016, at der i 2017 afsættes anlægsbevilling på 5,0 mio. kr. svarende til grundkapital for etablering af 30 ny ældreboliger. Efterfølgende har Byrådet den 28-02-2017 besluttet de overordnede rammer for boligerne, samt at der gennemføres udbud af grundkapital uden bindinger til geografisk placering, og at der gennemføres ideoplæg inden der endelig gives tilsagn til byggeprojektet.

Byrådet har den 06-06-2017 besluttet at administrationen kan indgå aftale med Kuben management om at bistå administrationen med udarbejdelse og gennemførsel af proces for udbud af grundkapitalen.

Administrationen har inviteret og gennemført dialog med boligorganisationerne omkring de fremsendte tilbud. Der skal med fremlæggelse af denne sag træffes beslutning om prækvalifikation af op til 3 boligorganisationer til videre dialog og udarbejdelse af ideoplæg for byggeriet af 30 almene ældre boliger.

Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender Lejerbo, AKB/KAB og VIBO's projekter om opførsel af 30 ældreboliger til prækvalifikation.

Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Anbefales, idet Socialudvalget beder administrationen vurdere, om boligerne kan fordeles med 15 boliger i to forskellige områder.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har udbudt grundkapitalen i konkurrence mellem de almene boligorganisationer, der allerede er etablerede i kommunen. Boligorganisationerne er den 08-09-2017 blevet inviteret til at byde ind med projekter til opførsel af 30 almene ældreboliger. Der er i alt indkommet tilbud fra fem boligorganisationer med i alt seks projekter.

De indbudte projekter har forholdt sig til de overordnede kravspecifikationer som Høje-Taastrup stiller til nye ældreboliger (jf. byrådsbeslutning 28-02-2017). Endvidere har boligorganisationerne i tilbudsgivningen skulle uddybe nedenstående bedømmelseskriterier:

- Valg af byggegrund og motivation herfor.
- Erfaring med drift af ældreboliger inden for de seneste 10 år.
- Erfaring med opførelse af lignende byggerier inden for de seneste 10 år. Herunder med tilgængeligt byggeri og velfærdsteknologiske løsninger.
- Tilgang til fremtidssikring af boligerne og hvordan der arbejdes med, at boligerne forbliver attraktive over tid.
- Organisation og ressourcepersoner.
- Tilgang til det boligsociale aspekt i afdelingen herunder beboerdemokrati, godt naboskab, driftsforhold mv.

Parallelt med gennemførelse af prækvalifikation har der været afholdt visionsseminar, hvor repræsentanter fra Seniorrådet, Ældresagen og OK-klubben har formuleret ønsker og forventninger til de nye ældreboliger.

På visionsseminariet blev der udtrykt ønsker om:

- at de nye ældreboliger fremstår lyse og brugervenlige, at boligens kvadratmeter udnyttes klogt, samt at boligerne kan bebos af 2 personer, uden at det føltes trangt.
- At der ønskes fokus på, at mest muligt af det bebyggede areal anvendes til bolig og ikke til fællesareal.
- At boligerne placeres tæt på borgerens netværk, tæt på gode indkøbsmuligheder og med nem adgang til offentlig transport.
- At der i forbindelse med boligerne er mulighed for udendørs fællesaktiviteter.
- At boligerne gerne placeres i et blandet boligbyggeri, men boligområdet skal være sikkert og opleves trygt at færdes i.
- At boligindskud og husleje bliver billig.

Visionsseminariet viste, at fremtidens potentielle beboeres ønsker til boligerne stort set er identiske med de krav, der fremgår af Byrådets beslutning af 28-02-2017.

Fremsendte tilbud til prækvalifikation omfatter alene bud på boligernes placering, hvorfor de fremsendte tilbud, set i forhold til ovenstående ønsker alene kan vurderes i forhold til de tre kriterier, byggeriets placering i forhold til indkøbsmuligheder, tilgængelighed til offentlig transport samt forventet tryghed i boligområdet.

Set i forhold til de fremsendte tilbud er der tre projekter, der i særligt grad forventes at kunne opfylde Byrådets krav og de potentielle brugeres ønsker til ældreboliger.

De tre projekter er:

Lejerbo der foreslår et projekt hvor ældreboligerne placeres i Nærheden. Grunden der er peget på, er beliggende i randzonen og vil derfor være koblet til den eksisterende by. Boligerne forventes opført som tæt lavt byggeri og placeret tæt på Lejerbos eksisterende ældreboligafdeling Teglstenen. Det forventes, at der kan opnås en synergi mellem de to afdelinger, der kan bidrage til at skabe fællesskab og tryghed for de nye beboere. Derudover placeres boligerne tæt på Hedehusene bycenter og Hedehusene station. Bekymringen kan være, at placeringen i Nærheden ikke stemmer overens med beboernes opfattelse af bynær beliggenhed. De mest efterspurgte ældreboliger er beliggende i Taastrup.

AKB/KAB der foreslår et projekt, hvor ældreboligerne indgår i den samlede boligudbygning på Skjeberg Allé således, at ældreboligerne opføres i et blandet byområde med andre boligtyper og ejerformer. Boligerne forventes opført som 1-plans boliger, hvor uderum bliver private men også en del af det samlede boligområdes fællesarealer. Placeringen ligger forholdsvis tæt på indkøbsmuligheder i City2 samt Høje-Taastrup station. Udfordringen i området kan være, at på trods af den forholdsvis tætte placering på City2 og stationen kan det opleves som langt for den ældre borger med nedsat gangfunktion. Projektet understøtter samtidig arbejdet i 'Nyt fokus' hvor der ifm. en forventet nedlæggelse af boliger i Taastrupgaard og Blåkildegård skal opføres erstatningsboliger i kommunen.

VIBO der foreslår et projekt hvor ældreboligerne placeres i Taastrup stationscenter. Boligerne forventes placeret i en nyopført bygning med udsyn til Selsmosen og Taastrup by. Placeringen opfylder ønsker om nærhed til indkøb og offentlig transport. Projektet vil endvidere bidrage til det strategiske arbejde i Charlottekvarteret, om frasalg af boliger i to af VIBOs afdelinger. Opførslen af ældreboliger vil kunne understøtte frasalget ved, at beboere i målgruppen, bosiddende i VIBOs to afdelinger, kan visiteres til en ny bolig.

I forhold til de øvrige tre projekter fra DOMEA og 3B, er det gældende, at de ikke i samme omfang forventes at kunne opfylde Byrådets og brugernes krav.

Domea har budt ind med to projekter for opførsel af de 30 ældreboliger med placering i hhv. Gadehavegård og Nærheden.

I Gadehavegård opføres de 30 ældreboliger med forventning om, at kunne bruges som kickstart til at få private developere til at investere i opførsel af private boliger og/eller øvrige funktioner og dermed bidrage til en kommende udvikling af boligområdet. Udfordringen i området er, dels at sikre at boligerne og deres placering opleves som attraktivt, og at boligområdet opleves som trygt at færdes i.

Områdets indkøbsmuligheder og adgang til offentlig transport er begrænset. Endvidere er det administrationens opfattelse at opførsel af ældreboliger i Gadehavegård ikke understøtter den overordnede vision om en Vidensby og udviklingen af et ungdomsmiljø.

I Nærheden vil byggeriet blive opført som en del af en blandet boligbebyggelse bestående af private og almene boliger. Placeringen i Nærheden er ikke nærmere bestemt, men forventes at være tæt på Hedehusene station og Hedehusene bycenter. Udfordringen er, at boligafdelingen ikke i samme omfang som Lejerbos er koblet til en eksisterende afdeling, hvorved der ikke umiddelbart kan skabes en hurtig kobling og synergi imellem en eksisterende og ny afdeling.

3B projektet udfordres på, at der ikke kan peges på en konkret grund, hvorfor det ikke er muligt at vurdere boligens placering. Til 3Bs fordel taler dog, at boligorganisationen står for opførelsen af ældreboligerne Kongsgården, der opleves attraktive i indretning og anvendelse af boligareal.

De indkomne tilbud fra boligorganisationerne fremgår af bilag 1. Bilag 2 Viser placeringen af projekterne på kort og Bilag 3 er en samlet kort opsamling af de indkomne tilbud ift. bedømmelseskriterierne.

Videre proces for prækvalifikation:

- | | |
|---|-----------------------|
| • De prækvalificerede boligorganisationer udarbejder et ideoplæg for byggeriet | 22-12-2017 |
| • Boligorganisationerne præsenterer idéoplægget | Uge 2, 2018 |
| • Evaluering og indstilling sendes til politisk behandling i Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet | Uge 4, 2018 |
| • Politisk valg af boligorganisationen, der skal opføre og drive de 30 ældreboliger | Byrådsmøde 20-03-2018 |

Økonomi

Der er i forbindelse med at Byrådet har truffet beslutning om opførelse af 30 ældreboliger afsat en anlægsbevilling på 5,0 mio. kr. svarende til forventet grundkapital for etablering af 30 ældreboliger.

Omkostningerne til rådgivningen finansieres af anlægsbevillingen og indgår i det videre arbejde med udarbejdelse af skema A og indgår derfor i de samlede omkostninger for opførelse af 30 ældreboliger.

Bilag

Indkomne prækvalifikationstilbud.pdf

Kort over projekternes placering i Kommunen.pdf

Opsamling af prækvalifikationstilbud - opfyldelse kriterier.pdf

Referat fra dialogmøder med boligorganisationerne.pdf

Punkt 8: I - Opførelse af 96 familieboliger ved Skjeberg Alle (skema B) - SU

17/12483

Baggrund

KAB søger om godkendelse af skema B for 96 familieboliger ved Skjeberg Alle.

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

Skema A blev godkendt i oktober 2017, under forudsætning af at der opnås tilladelse fra Ministeriet til nedrivning i Taastrupgård inden byggeriet igangsættes.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. Skema B med en endelig anskaffelsessum på 235.543.654 kr. på betingelse af, at KAB fremsender et tinglyst endeligt skøde på ejendommen inden byrådets behandling af sagen, som alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke.
2. Kommunalt grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen svarende til 23.554.365 kr.
3. Den foreløbige årlige husleje på 1.195 kr. pr. m² ekskl. forbrug.
4. Der gives indtægtsbevilling i 2018 på 587.000 kr. til støttesagsgebyr, som kommunen opkræver. Indtægten gives til politikområde Borgerservice og administration (220) og tilgår kassen.
5. De ansøgte tilføjelser og fravigelser fra ABT 93 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise).

Beslutning Socialudvalget den 07-11-2017

Anbefales under forudsætning af, at der foreligger en nedrivningstilladelse for Taastrupgård som nævnt i sagen om skema A.

Sagsfremstilling

KAB ønsker, at de 96 familieboliger skal stå klar inden nedrivningen i Taastrupgård, således at beboerne kan tilbydes genhusning i den nye afdeling Skjeberg.

Projektet gennemføres under Almenbolig + konceptet under rammeaftale 4. Rammeaftalen, der i 2013 blev vundet af Scandi Byg A/S, omhandler opførelse af en pulje af almene boliger, hvorfor der er afholdt udbud.

Skema B kan således forelægges allerede nu. Der forventes byggeopstart med grundmodning primo januar 2018.

Bebyggelsen er et industrielt fremstillet boksmodulært byggeri med lette facader, der beklædes med en kombination af træ og naturskifer. Bebyggelsen opføres med kvalitetsmaterialer som er bæredygtige og har lave vedligeholdelsesomkostninger.

Husene er højisolerede og opføres i energiklasse 2020, hvilket betyder et lavt energiforbrug til rumopvarmning og varmt brugsvand, og dermed lave forbrugsudgifter.

Bebyggelsens boliger fordeles således:

- Fælleshus på 291 m²
- 26 stk. 2-rums familieboliger på ca. 87 m²
- 10 stk. 2-rums familieboliger på ca. 95 m²
- 8 stk. 3-rums familieboliger på ca. 90m²
- 2 stk. 3-rums familieboliger på ca. 95m²
- 8 stk. 3-rums familieboliger på ca. 101m²
- 10 stk. 4-rums familieboliger på ca. 105m²
- 26 stk. 4-rums familieboliger på ca. 109m²

- 6 stk. 4-rums familieboliger på ca. 114m²

I alt 96 familieboliger på i alt 9.798 m²

Skema A er godkendt på betingelse af, at KAB senest ved skema B dokumenterer, at der foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen. KAB oplyser i forbindelse med skema B, at de forventer at kunne underskrive aftale om grundkøb i uge 42. Det forventes således at Høje-Taastrup Kommune modtager et tinglyst endeligt skøde på ejendommen, der alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke, men med deres forhåndsgodkendelse af, at udstykningen vil kunne gennemføres. Såfremt skødet ikke foreligger inden byrådets møde vil sagen blive taget af dagsorden.

Det, af staten fastsatte, gældende maksimumsbeløb for familieboliger er 22.890 kr./m². Derudover kan der jf. støttebekendtgørelsen godkendes et energitillæg, som forhøjer maksimumsbeløbet. Energitillægget udgør i denne sag 1.150 kr./ m² svarende til et samlet maksimumsbeløb på 24.040 kr./ m².

Anskaffelsessummen for de 96 boliger bliver i alt 235.543.654 kr., der fordeler sig på følgende udgifter:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	54.430.000 kr.	50.588.500 kr.
Håndværkerudgifter	157.902.000 kr.	165.423.000 kr.
Omkostninger, gebyr	23.258.000 kr.	19.532.154 kr.
I alt	235.590.000 kr.	235.543.654 kr.

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

Huslejen er beregnet til 1.195 kr./m² ekskl. forbrugsudgifter.

For en 2-rums bolig på ca. 87 m² bliver den månedlige ydelse 8.670 kr. og indskuddet 41.830 kr.

For en 4-rums bolig på 114 m² bliver den månedlige ydelse 11.350 kr. og indskuddet på 54.820 kr.

KAB har fraveget ABT 93 og beder om Byrådets godkendelse heraf.

Efter § 30, stk. 2, i støttebekendtgørelsen kan byrådet i særlige tilfælde godkende uddybninger, tilføjelser og fravigelser til ABT 93, hvis der foreligger en begrundelse herfor.

KAB har begrundet sine uddybninger, tilføjelse og fravigelser til ABT93.

De konkrete tilføjelser og fravigelser indeholder præciseringer, opstramninger og enkelte yderligere krav til såvel bygherre og totalentreprenør, som angiveligt anvendes i almenboligsektoren. Administrationen indstiller, at tilføjelserne og fravigelserne fra ABT 93 godkendes.

Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter:

1. Et grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen svarende til 23.554.365 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.

Der er afsat 23,7 mio. kr. i budget 2018 til grundkapitallån til boligerne på Skjeberg Allé.

Bilag

ABT93 afvigelse.pdf

Skema B ansøgning Skjeberg.pdf

Punkt 9: Lukket

16/24991