

# REFERAT Socialudvalget d. 02-02-2022

**Mødedato** Onsdag d. 02. februar 2022 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale B101

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

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser - Socialudvalget - februar 2022.....	5
A - Ansøgning om godkendelse af huslejeforhøjelse samt låneoptagelse i forbindelse med køkkenm	6
I - Ansøgning om godkendelse af reduktion af boliger samt renovering af afdeling Taastrupgaard sc	8
I - Høje Taastrup Stien: Attraktiv forbindelse fra Hedehusene station til NærHedens Grønne Loop -	12
Lukket.....	15
Lukket.....	16
Underskriftsblad.....	17

## **Punkt 1: Lukket**

21/22144

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

21/24328

**Beslutning Socialudvalget den 02-02-2022**

Godkendt.

## **Punkt 3: Meddelelser - Socialudvalget - februar 2022**

21/24328

## **Punkt 4: A - Ansøgning om godkendelse af husleje-forhøjelse samt låneoptagelse i forbindelse med køkkenmodernisering - afd. 51 - SU**

21/25469

### **Baggrund**

Boligforeningen AAB søger om godkendelse af leje-forhøjelse i forbindelse med modernisering af køkkener i afdeling 51 Pælestykkerne.

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 almene boligafdelingers optagelse af lån i fast ejendom samt leje-forhøjelser som følge af forbedringsarbejder, når de inden for 1 år overstiger 5 % af lejen.

### **Indstilling**

At Socialudvalget godkender optagelse af 20-årigt realkreditlån på 2.550.000 kr., samt at huslejen kan forhøjes med op til 433 kr. pr. måned i 20 år, hvilket svarer til en stigning på 8,55 %.

### **Beslutning Socialudvalget den 02-02-2022**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Afdeling 51 består af 147 etageboliger fordelt på 1-4 værelser. Boligerne er op til ca. 96 m2 og er beliggende Pælestykkerne 1-37 og 54-62. Afdelingen er opført i 1966.

Afdelingen ønsker 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 eller at afdelingen kan indsætte nyt køkken i forbindelse med flytninger for et maksimalt lånebeløb på 110.000 kr., der tilbagebetales via et månedligt lejetillæg på 433 kr.

Beboerne kan selv vælge tidspunkt for moderniseringen, prisniveau op til 110.000 kr. eller vælge moderniseringen fra. Hvis en beboer flytter efter at have fået nyt køkken, skal den nye beboer fortsætte betalingen til lånet er færdigbetalt.

Den gennemsnitlige leje før stigning jf. budget 2022 er på 775,71 kr. pr. m2, mens den maksimale leje efter stigning er på 842,02 kr. pr. m2. Låneoptagelsen medfører maksimalt en huslejestigning på 8,55%.

Såfremt beboeren bruger max. beløbet på 110.000 kr. vil huslejen for en bolig på 96 m2 stige fra 6.250,68 kr. pr. måned til 6.737,60 kr. pr. måned.

Afdelingen har godkendt ordningen på afdelingsmødet den 21.9.2021.

Ordningen finansieres af et 20-års realkreditlån på op til 2.550.000 kr.

Ordningen kan anbefales.

### **Økonomi**

Sagen medfører ingen økonomiske forpligtelser for kommunen.

## **Punkt 5: I - Ansøgning om godkendelse af reduktion af boliger samt renovering af afdeling Taastrupgaard som følge af udviklingsplanen (skema A) - SU**

19/10652

### **Baggrund**

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af skema A fra Boligselskabet AKB. Skema A indeholder økonomien for reduktion af almene familieboliger samt en renovering af afdelingen Taastrupgaard, og er et led i gennemførelsen af udviklingsplanen Fremtidens Taastrupgaard.

Ved godkendelse af skema A indstiller Byrådet projektet til Landsbyggefonden og giver forpligtende tilsagn om garanti. Tilsagn om ydelsesstøtte til renoveringsprojekter gives herefter af Landsbyggefonden på baggrund af boligorganisationens ansøgning og Byrådets indstilling.

### **Indstilling**

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. At skema A for Taastrupgaard på 783.827.300 kr. for byggeskader, miljøforbedrende foranstaltninger og forbedringer samt nedrivning af 107 boliger, videresendes til Landsbyggefonden.
2. At Høje-Taastrup Kommune påtager sig 100% garanti af det støttende lån på 783.827.300 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden.
3. At Høje-Taastrup Kommune påtager sig 100% garanti af det ustøttede lån på 424.423.543 kr. Med denne godkendelse har kommunen tillige foretaget øvrige godkendelser, som er påkrævet efter almenboliglovgivningen, herunder låneoptagelse af ustøttede lån med pant i den faste ejendom, som tilhører afdelingen.
4. At huslejen forhøjes med 47,45 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år
5. At Høje-Taastrup Kommune deltager i kapitaltilførelse, hvorfor der søges tillægsbevilling på 500.000 kr. i 2022 finansieret ved kassetræk.
6. De ansøgte tilføjelser og fravigelser fra ABT 18 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise).

### **Beslutning Socialudvalget den 02-02-2022**

For stemte: A (1), B (1) og C (2).

Imod stemte: Ø (1).

Dermed anbefalet.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet godkendte 21-05-2019 en udviklingsplan for Taastrupgaard, der nedbragte antallet af almene familieboliger til 40%. Den 15-09-2020 godkendte byrådet en revideret udviklingsplan for Taastrupgaard med en bebyggelsesplan, der konkretiserede implementeringen og udførelsen af udviklingsplanen for afdelingen. Med udviklingsplanen har Byrådet således godkendt en reduktion af almene familieboliger i Taastrupgaard fra 917 til 567, en opdeling af Taastrupgaard i tre mindre boligkvarterer, privat boligudvikling ved Selsmosen samt rammerne for infrastrukturændringer i området.

Skema A for ændring af infrastrukturen, der understøtter sammenhængen mellem Taastrupgaard vil blive forelagt når sagen er godkendt i ministeriet.

Den fremsendte ansøgning indeholder økonomien og finansieringen af følgende arbejder:

- Nedrivning af 107 boliger
- Sammenlægninger
- Facaderenoveringer og ændring af nuværende facadeopbygning, så kuldebroer elimineres og Pcb-forurening afhjælpes
- Udskiftning af varmesystem og fornyelse af ventilationssystem
- Oprettning og istandsættelse af alle boliger med nye gulve, overflader og nye køkkener
- Omlægning af udearealer og etablering af nye, let tilgængelige og trygge udeområder, der understøtter ophold og aktivitet
- Klimasikring og omlægning af regn- og spildevand
- Revitalisering og åbning af erhvervs- og parterrearealer
- Nyt kvartershus

Projektet er etapeopdelt. Første etape (Taastrupgaardsvej 11 til 62) vil have byggestart 4. kvartal 2023 og tredje etape (Taastrupgårdsvej 189 til 239) vil stå færdigt 3. kvartal 2030.

Den samlede anskaffelsessum for helhedsplanen i Taastrupgaard er opgjort til 1.285.210.843 kr. inkl. moms, hvoraf de støttede arbejder er opgjort til 783.827.300 kr. og de ikke støttede arbejder (det vil sige arbejder, der ikke kan opnå støtte fra renoveringsordningen) udgør 501.383.543 kr.

De støttede arbejder består fortrinsvis af: hel og partielle nedrivninger af boliger, PCB-sanering og følgearbejder ved facader og overflader, etablering af nye boligtyper, tilgængelighedsboliger, drive-in boliger og tagboliger, energirenovering, samt miljø- og terrænarbejder.

Ustøttede arbejder består fortrinsvis af: nye tekniske installationer, boligrenoveringer af overflader og nye køkkener, nye altaner, kvartershus og renovering af eksisterende beboerhus.

Anskaffelsessummen for de støttede arbejder fordeler sig således:

Håndværkerudgifter	622.981.084 kr.
Omkostninger, gebyrer	160.846.216 kr.
I alt	783.827.300 kr.

De støttede arbejder finansieres ved et 30 årigt realkreditlån på 783.827.300 kr. støttet af Landsbyggefonden.

Anskaffelsessummen for de ustøttede arbejder fordeler sig således:

Håndværkerudgifter	417.819.618 kr.
Omkostninger, gebyrer	83.563.925 kr.
I alt	501.383.543 kr.

Den ustøttede del af arbejderne på 501.383.543 kr. finansieres ved et 30 årigt ustøttet lån på 424.423.543 kr., frie henlæggelser på 50.000.000 kr. fællespuljetilskud på 18.340.000 kr. og egen trækingsret på 6.120.000 kr. Landsbyggefonden har endvidere forudsat, at der opnås kapitaltilførelse (1/5 dels ordningen) på i alt 2.500.000 kr. Høje-Taastrup Kommune anmodes derfor om at deltage med 500.000 kr. Herudover deltager Boligorganisationen med 500.000 kr., Realkreditinstituttet med 500.000 kr. og Landsbyggefonden med 1.000.000 kr. Tilskuddet ydes som et rente- og afdragsfrit lån.

Ud fra disse finansieringsforudsætninger vil den gennemsnitlige husleje stige med 47,45 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt til 997 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Dette svarer til en stigning på ca. 5%.

Med renoveringen forventes lavere varmeregninger med en forventet besparelse på ca. 63 kr./m<sup>2</sup>/år. Det svarer til at man sparer ca. 6% i husleje. For en 2-rums bolig på 55 m<sup>2</sup> vil den månedlige leje således blive 5.472 kr. uden varme og 5.728 kr. med varme. For en 4-rums bolig på 109 m<sup>2</sup> vil den månedlige leje blive 8.508 kr. uden varme og 9.019 kr. med varme.

Lejere, hvis bolig nedlægges på grund af nedrivning, eller ombygning, genhuses permanent. Alle lejere genhuses midlertidigt mens deres bolig renoveres. Uanset om man skal genhuses midlertidigt eller permanent sker genhusningen primært i Taastrupgaard og i AKB Taastrups andre afdelinger. Der genhuses dog ikke i Blåkildegård.

Godkendelsen af projektet og den beregnede huslejestigning er sket ved en skriftlig afstemning blandt alle beboerne, der blev gennemført i perioden fra 04-10-2021 til og med 20-10-2021, hvorefter de afgivne stemmer er optalt. Projektet blev godkendt med 80% for og 20% imod.

KAB har med ansøgningen vedlagt tilføjelser og præciseringer til AB18 (Almindelige betingelser for entreprise i bygge- og anlægsvirksomhed), og beder om godkendelse heraf. I Støttebekendtgørelsen kan byrådet i særlige tilfælde godkende uddybninger, tilføjelser og fravigelser til AB18, hvis der foreligger en begrundelse herfor.

KAB har begrundet sine tilføjelser og præciseringer til AB18. De konkrete tilføjelser og præciseringer er en konsekvens af, at der er tale om alment boligbyggeri med den dertil hørende finansiering, krav til kvalitetssikring m.m. Administrationen indstiller, at tilføjelserne og præciseringerne godkendes.

## **Økonomi**

I det omfang, ejendommens friværdi ikke er tilstrækkelig, skal kommunen yde garanti for realkreditlånene. Landsbyggefonden regaranterer 50% af kommunens garanti for det støttede lån. Sagen indebærer 100% kommunal garanti for det støttede lån på 783.827.300 kr. samt 100% garanti for det ustøttede lån på 424.423.543 kr. Garantien påvirker ikke kommunens låneramme.

Det er herudover nødvendigt at Høje-Taastrup Kommune bidrager til kapitaltilførelsen, men der er ikke afsat budget til afholdelse af udgiften til kapitaltilførsel på 500.000 kr., som skal udbetales i 2022 eller afhængigt af tidspunktet for opnåelse af støttetilsagn fra Landsbyggefonden.

Der søges tillægsbevilling på 500.000 kr. til kapitaltilførsel i 2022.

## **Bilag**

Beskrivelse af udviklingsplan for Taastrupgaard 04.06.2021.pdf

Tidsplan for helhedsplan

Beboeravis Taastrupgaard

Arbejdsgangsbeskrivelse - renoveringssager

Ansøgningsbrev af 20.12.2021

Tilføjelser til AB18 med begrundelser

Skema A - Udviklingsplan Taastrupgaard.pdf

# **Punkt 6: I - Høje Taastrup Stien: Attraktiv forbindelse fra Hedehusene station til NærHedens Grønne Loop - SU, TU**

19/4767

## **Baggrund**

I denne sag skal der tages stilling til udviklingen af et byrumsprojekt, som gør Høje-Taastrup Stien mere attraktiv fra Hedehusene station til Charlottekvarteret og Nærheden. Sagen blev i første omgang udsat af Teknisk Udvalg 11-01-2022 og Socialudvalget 12-01-2022, med ønske om tydeliggørelse af proces, herunder involvering af Hedehusene borgere og kvalitetssikring af projektforslaget.

## **Indstilling**

At Socialudvalget, Teknisk Udvalg, Økonomiudvalget og Byrådet godkender igangsættelsen af udarbejdelsen af et lys- og lydforløb på Høje-Taastrup stien i Hedehusene.

## **Beslutning Teknisk Udvalg den 11-01-2022**

Sagen udsat.

## **Beslutning Socialudvalget den 12-01-2022**

Sagen udsat.

## **Beslutning Teknisk Udvalg den 01-02-2022**

Anbefales.

## **Beslutning Socialudvalget den 02-02-2022**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Hedehusene er i fuld udvikling. NærHeden forventes færdigudbygget de næste 5 år, der er udarbejdet en udviklingsplan for Charlottekvarteret 21-04-2021 og Visionsplan for Hedehusene bymidte, som forventes behandlet i foråret. Hertil åbnede Læringshuset i NærHeden dørene for første gang i efteråret og byrådet har igangsat en større proces for et bevægelses- og sundhedshus 18-05-2021.

Det Grønne Loop skal forbinde de bykvarterer Hedehusene er dannet af, så byen opleves som en samlet by, på tværs af banelegemet. I loopet findes stationen, hovedgaden, byparken, skolen Læringshuset samt idræts- og kulturfaciliteter. Der arbejdes derfor med det Grønne Loop i visionsplanen for Hedehusene særligt ift. hovedgaden og i udviklingsplanen for Charlottekvarteret særligt ift. det udvidede loop med Bakkelandskabet og Råderumsstrøget.

I inddragelsesprocesserne omkring udviklingen af Hedehusene, har der været en stor opmærksomhed på at sikre netop trygge og attraktive forbindelser til station, skole og fritid. Særligt på de strækninger, hvor der er tunneller. I denne sag er der derfor fokus på det ca. 1 km. lange forløb langs Høje Taastrup Stien, der løber fra Hedehusene station langs jernbanen, under Hedevolden ind i byparken og op til Hedehushallen. Herfra deler stiforløbet sig op i to: via det Grønne Loop under jernbanen og via Høje-Taastrup stien langs fodboldbanerne og herefter under Charlotttegårdsvej.

## Et kunst- og læringsprojekt

På strækningen foreslår administration derfor at der igangsættes et Byrumsprojekt, som gennem inddragelse af elever fra Læringshuset, skal få flere til at bruge stiforløbet. Forskning viser nemlig at borgere er tilbøjelige til at vælge bilen ved afstande på mere end 300 m. Oplevelsesrige forbindelser øger dog den individuelle motivation for at gå i stedet for at køre helt op til 1300m.

Høje-Taastrup Kommune har fået støtte fra Statens Kunstfond til et såkaldt ”Artist in residence” med kunstnergruppen Sisters Hope, som giver mulighed for at bruge kunstnergruppen i udarbejdelse af f.eks. byrumsprojekter, samt at styrke børn og unges møde med professionel kunst.

Læringshuset og Sisters Hope, vil derfor igennem et projektbaseret læringsforløb med eleverne, kortlægge behovet for oplevelser, som skaber nysgerrig og tryghed. På baggrund af dette vil eleverne udarbejde planer og forslag til arbejde med lys og lyd på sti-forløbet, der bruges som input til realiseringen af et lydlandskab på stierne, samt lysinstallationer i tunnelerne.

Derudover er en ambition med projektet at binde Sisters Hope Home, sammen med Hedehusene og skabe et lyd- og lysværk, der rækker ud til Hedehusenes og inviterer dem ind i kunstens rum og Charlott kvarteret.

å Tilføjelse siden udsættelse 02-01-2022:

Udviklingen af stiforløb er et samarbejdsprojekt mellem læringshuset og Sisters Hope, som skal udvikle projektet med faglig kvalificering fra Driftsbyen. Læringshuset og Sisters Hope, vil derfor igennem et projektbaseret læringsforløb med eleverne, kortlægge behovet for oplevelser, som skaber nysgerrig og tryghed. Eleverne vil få til opgave at involvere borgere i Hedehusene i deres læringsforløb. Det kunne f.eks. være gennem interviews, byvandring eller en udstilling, det afhænger af elevernes tilrettelægning og problemformulering for læringsforløbet.

Som afslutning på læringsforløbet, vil eleverne udarbejde en række prototyper, som bidrager ned inputs til arbejdet med lys og lyd på sti-forløbet. Elevernes inputs bearbejdes til et egentlig byrums projektforslag af Sisters Hope sammen med administrationen. Projektforslaget vil resultere i et lydlandskab på stierne og lysinstallationer i tunnelerne. Se evt. bilag 2, for forskellige referencebilleder på lyd og lysinstallationer i det offentlige rum.

## Proces

Det projektbaserede læringsforløb og endelig forslag til byrumsprojekt Udarbejdelse forventes realiseret primo 2022, så projektforslaget kan politisk behandles på april møderækken.

å Tilføjelse siden udsættelse 02-01-2022:

Projektforslaget forventes udarbejdet i 6 faser.

Fase 1-3 forventes at løbe fra marts-maj, her udarbejder eleverne sammen med Sisters Hope et projektforslag som kvalificeres af administrationen, herunder Driftsbyen og Fritid- og kulturcentret.

I Fase 4 fremstilles det endelige projektforslag for stiforløbet til politisk behandling i byrådet. Projektforslaget forventes behandlet på juni-møderækken.

Hvis byrådet godkender det endelige projekt forslag, vil realiseringen af projektet i Fase 5 igangsættes umiddelbart efter. Arbejdet forventes færdigt i August, dermed står stiforløbet klart til Vestegnens Kulturuge, som løber af stablen 9.-18. september 2022.

## **Økonomi**

Realiseringen af lyd- og lysforløb med Sisters Hope og Læringshuset, forventes at have en samlet økonomi på 400.000 kr., som kan finansieres indenfor den eksisterende ramme afsat til Udviklingsplanen for Charlott kvarteret.

## **Bilag**

Tryk stiforbindelse på kort

Bilag 2: referencebilleder på Stiforløb

## **Punkt 7: Lukket**

21/25076

## **Punkt 8: Lukket**

21/24328

## **Punkt 9: Underskriftsblad**