

# REFERAT Socialudvalget d. 14-08-2024

**Mødedato** Onsdag d. 14. august 2024 kl. 17:00

**Mødested** Hjemmeplejehuset, Taastrupgårdsvej 28 A

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

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser - Socialudvalget - august 2024.....	5
I - Infrastrukturprojekt Taastrupgaard - skema B - SU.....	6
I - Ansøgning om iværksættelse af etape I af udviklingsplanen i Taastrupgaard - skema B - SU.....	8
Lukket.....	11
Lukket.....	12
Underskriftsblad - Socialudvalget - august 2024.....	13

## **Punkt 1: Lukket**

24/13779

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

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

23/21836

**Beslutning Socialudvalget den 14-08-2024**

Godkendt.

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

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

23/21836

### **Bilag**

Status på pulje til indsatser mod ensomhed - SU

Referat Handicaprådsmødet den 25. april 2024.pdf

Referat Udsatterådsmøde den 17. juni 2024.docx

Referat Handicaprådsmøde den 27. juni 2024.pdf

M-sag - Brev fra Ankestyrelsen vedr. Høje-Taastrup Kommunes opfølgingsforpligtelse i sager om botilbud

Brev fra Ankestyrelsen vedr. Høje-Taastrup Kommunes opfølgingsforpligtelse i sager om botilbud - SU

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

# Punkt 4: I - Infrastrukturprojekt Taastrupgaard - skema B - SU

21/22272

## Baggrund

Byrådet skal tage stilling til en ansøgning om godkendelse af skema B for infrastrukturændringer i Taastrupgaard.

Landsbyggefonden kan yde støtte i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder på baggrund af boligorganisationens ansøgning og Byrådets indstilling.

Kommunen skal godkende væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, og skal endvidere som led i større infrastrukturinvesteringer i de større bysamfund parallelt bidrage til at bryde områdets isolation.

## Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender skema B med en samlet anlægssum på 77.945.362 kr. for infrastrukturændringer i Taastrupgaard. Udbetaling af tilskuddet sker etapevis sammen med afslutningerne af etaperne i helhedsplanen.

## Beslutning Socialudvalget den 14-08-2024

Anbefales.

## Sagsfremstilling

For at fremtidssikre afdelingen Taastrupgaard skal der udover reducere antallet af familieboliger og renovering af de tilbageblivende boliger og bygninger, også ske en ændring af infrastrukturen.

Infrastrukturprojektet bidrager til at nedbryde områdets fysiske isolation, og de barrierer, der er betinget af den oprindelige struktur i området, og som har medvirket til at Taastrupgaard, fysisk og byplanmæssigt har lukket om sig selv. Infrastrukturprojektets tiltag supplerer udviklingsplanen Fremtidens Taastrupgaard, og omfatter følgende:

- Kulturstrøget, der understøtter boligselskabets og kommunens strategi om at skabe sammenhæng mellem delområderne i den omgivende by og de nye delområder i Fremtidens Taastrupgaard.
- Nødvendig nedrivning af transformersationsanlæg, der sikrer åbning mod Selsmosekvarteret og sammenhæng i Kulturstrøget og hængselspladserne
- Byrum langs kulturstrøget, der blandt andet drejer sig om etablering af plads ved det nye kvartershus, portrum ved forbindelserne ind i de nye bykvarterer.
- Hængselspladserne som i særdeleshed understøtter sammenhængen til Selsmosekvarteret og overgangen ved Hveen Boulevard.
- Parkstrøget og naturstien, der giver det nødvendige løft at kunne bevæge sig på langs af bebyggelserne og gennem området.
- Nødvendige jordarbejder for terrænreguleringer, som forudsætninger for sikre og tilgængelighedsskabende stiforbindelser.
- Nye fælles adgangsveje og p-pladser, der giver aktivitet med etablering af sivegader og nye parkeringsmuligheder tæt på boligerne.
- Ny vejbelysning, som både er retningsgivende og tryghedsskabende.
- Etablering af nødvendig sikring af afvanding og regnvandshåndtering i de nye terrænopbygninger.

- Tryghedsskabende udtyndinger, i særdeleshed i de omkringvoksede tætte og mørke beplantninger i bykvarterernes randzoner mod syd og vest.
- Generelle jordarbejder til depot opbygninger og bortskaffelse.

Tiltagene står ikke alene, og er supplement til tiltagene i helhedsplanen, som også drejer sig om sikring af trygheds- og nye identitetsskabende tiltag inde i de nye bykvarterer, Bykvarteret, Havekvarteret og Skovkvarteret.

Infrastrukturprojektet finansieres med infrastrukturmidlerne fra Landsbyggefonden, og der optages derfor ikke realkreditlån. Projektet har således heller ingen huslejekonsekvenser for beboerne.

Den samlede anlægssum for infrastrukturprojektet er:

	Skema A	Skema B
Håndværkerudgifter	66.987.540 kr.	69.987.540 kr.
Omkostninger, gebyr	10.957.822 kr.	10.957.822 kr.
I alt	77.945.362 kr.	77.945.362 kr.

Gennemførelsen af infrastrukturprojektet sker i takt med den øvrige omdannelse af Taastrupgaard. Projektet sker i tre etaper og strækker sig over en længere periode. Det forventes at ca. 1/3 del af tiltagene vil være udført med afslutningen af etape I, som gennemføres i perioden august 2024 - december 2026. Udbetaling af tilskuddet sker etapevis sammen med afslutningerne i helhedsplanen.

## **Økonomi**

Denne sag medfører ingen udgifter for kommunen, idet støtten ydes som et tilskud fra Landsbyggefonden.

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

# **Punkt 5: I - Ansøgning om iværksættelse af etape I af udviklingsplanen i Taastrupgaard - skema B - SU**

19/10652

## **Baggrund**

Byrådet godkendte i februar 2022 den samlede økonomi for reduktion af almene familieboliger samt renovering af Taastrupgaard (skema A) som led i gennemførelsen af udviklingsplanen Fremtidens Taastrupgaard. KAB fremsender på vegne af AKB Taastrup nu resultatet af udbuddet af byggearbejder (skema B) for etape I til godkendelse.

Ansøgning om renoveringsstøtte sker efter reglerne i almenboligloven og Landsbyggefondens regulativ. Byrådet skal godkende udbuddet af byggearbejder (skema B), samt indstille sagen til endelig godkendelse i Landsbyggefonden.

## **Indstilling**

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. At skema B – Etape I for Taastrupgaard på 381.044.000 kr. for byggeskader, miljøforbedrende foranstaltninger og forbedringer videresendes til Landsbyggefonden.
2. At Høje-Taastrup Kommune påtager sig 100% garanti af det støttebærende lån på 381.044.000 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden.
3. At Høje-Taastrup Kommune påtager sig 100% garanti af det ustøttede lån på 128.171.245 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 Høje-Taastrup Kommune godkender finansiering fra reguleringskontoen på 86.973.142 kr.
5. At etape I gennemføres i perioden fra august 2024 til december 2026.

Tidsplanen for de øvrige etaper, herunder opførelse af nye ældreboliger tilbagesendes til AKB Taastrup med henblik på revidering, idet det ikke er overensstemmelse med den aftalte tidsplan i Udviklingsplanen.

## **Beslutning Socialudvalget den 14-08-2024**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet har med udviklingsplanen for Taastrupgaard 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. Ansøgning om skema B godkendelse af infrastrukturprojektet forelægges i en sideløbende sag.

Helhedsplanen i Fremtidens Taastrupgaard, der omfatter alle adresser og boliger i Taastrupgaard, er opdelt i tre etaper og bliver udbudt i adskilte hovedentrepriser for hver af de tre etaper. Det oprindelige skema A er nu opdelt i tre 1/3-dele, hvilket betyder at der udarbejdes tre separate budgetter og tre byggeregnskaber for hver etape (tre skema B og tre skema C).

De tre kvarterer som boligområdet opdeles i, får hver sit eget facadeudtryk – kvartererne er Havekvarteret, Bykvarteret og Skovkvarteret. Etape I omfatter Havekvarteret som er 9 bygninger på Taastrupgaardsvej 11-63.

For at fremtidssikre og understøtte attraktive boliger i de tre ny bykvarterer gennemføres en omfattende renovering af de tilbageblivende boliger og bygninger. Tiltagene drejer sig om:

- Facaderenovering og ændring af nuværende facadeopbygning, så kuldebroer elimineres og PCB-forurening afhjælpes.
- Udsiftning af varmesystem og fornyelse af ventilationssystem.
- Opretning og istandsættelse af alle boliger med nye gulve, overflader og nye køkkener.
- Omlægning af udearealer og etablering af nye let tilgængelige og trygge udeområde, der understøtter ophold og aktivitet.
- Klimasikring og omlægning af regn- og spildevand.
- Revitalisering og åbning af erhvervs- og parterrearealer.

Der er gennemført en prækvalifikationsrunde for etape I og tre entreprenører har valgt at afgive tilbud. Det mest fordelagtige tilbud var 20,7 mio. kr. over budgettet, og der er derfor gennemført en besparelsesrunde, så budgetmålet nu overholdes.

Efter aftale med Landsbyggefonden medtages allerede afholdte udgifter for blandt andet genhusning og lejetab i skema B for etape I.

AKB Taastrup søger om at overskridelser finansieres af midler fra reguleringskontoen. Finansiering fra reguleringskontoen på ca. 87 mio. kr. betyder at huslejen kan holdes på det godkendte niveau.

For at reducere likviditetsudfordringen er det desuden besluttet at hjemtage lån og iværksætte huslejestigninger efter gennemførelse af hver deletape.

De støttede arbejder består fortrinsvis af PCB-sanering og følgearbejder ved facader og overflader, etablering af nye boligtyper, energirenovering, samt miljø- og terrænarbejder.

Ustøttede arbejder består fortrinsvis af nye tekniske installationer, boligrenoveringer af overflader og nye køkkener, og nye altaner.

Anskaffelsessummen for de støttede arbejder fordeler sig således:

	Skema A	Skema B – etape I
Håndværkerudgifter	622.981.084 kr.	242.530.418 kr.
Omkost/gebyr, lejetab/genhusning	160.846.216 kr.	138.513.582 kr.
I alt	783.827.300 kr.	381.044.000 kr.

De støttede arbejder finansieres ved et 30 årigt realkreditlån på 381.044.000 kr. støttet af Landsbyggefonden.

Anskaffelsessummen for de ustøttede arbejder fordeler sig således:

Håndværkerudgifter	417.819.618 kr.	144.454.085 kr.
Omkostninger, gebyrer	83.563.925 kr.	96.343.635 kr.

I alt 501.383.543 kr. 240.797.720 kr.

Den ustøttede del af arbejderne på 240.797.720 kr. finansieres ved et 30 årigt ustøttet lån på 128.171.245 kr., frie henlæggelser på 16.666.667 kr., kapitaltilførsel 833.333 kr., fællespuljetilskud på 6.113.333 kr. og egen trækingsret på 2.040.000 kr., reguleringskonto 86.973.142 kr.

Landsbyggefonden har i forbindelse med skema A forudsat, at der opnås kapitaltilførelse (1/5 dels ordningen) på i alt 2.500.000 kr. Høje-Taastrup Kommune har godkendt 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. Dette svarer til en stigning på ca. 5%.

Sagen blev godkendt i organisationsbestyrelsen den 25-04-2024.

Etape I forventes gennemført i perioden fra august 2024 til december 2026.

KAB oplyser i ansøgningen at etapernes omfang, opstart og afslutning er dikteret af genhusningskapaciteten, hvorfor tidsplanen for etape 2 forventes igangsat fra december 2026 og at etape 3 forventes igangsat fra januar 2030. Dette betyder p.t. at 6% af nedrivningerne først vil blive igangsat efter 31-12-2029. Det oplyses samtidig at der arbejdes løbende for at øge genhusningskapaciteten for at kunne indfri kravet om færdiggørelse af udviklingsplanen inden udgangen af 2029.

Udviklingsplan for Taastrupgaard, der omfatter reduktion af andelen af almene familieboliger til højst 40%, skal være implementeret inden udgangen af 2029. Det anbefales derfor at tidsplanen for etape I godkendes med en bemærkning om at tidsplanen for de øvrige etaper, herunder opførelse af nye ældreboliger tilbagesendes til AKB Taastrup med henblik på revidering, idet den ikke er overensstemmelse med den aftalte tidsplan i Udviklingsplanen.

## **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 381.044.000 kr. samt 100% garanti for det ustøttede lån på 128.171.245 kr. Garantien påvirker ikke kommunens låneramme.

Det er herudover nødvendigt at Høje-Taastrup Kommune bidrager til kapitaltilførelsen på 500.000 kr. Der blev ved skema A godkendelsen givet en tillægsbevilling på 500.000 kr. til kapitaltilførsel i 2022.

## **Bilag**

Arbejdsgangsbeskrivelse - renoveringssager

Renovering Taastrupgård - Skema B.pdf

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

## **Punkt 6: Lukket**

23/21570

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

## **Punkt 7: Lukket**

23/21836

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel

# Punkt 8: Underskriftsblad - Socialudvalget - august 2024

## Baggrund

### Godkendelsesark

**Mødedato** onsdag den 14. august  
2024

**Udvalg** Socialudvalget

**Bruger**

Esat Sentürk  
Jeanette Ingemann  
Maj-Britt Hartvig  
Mikael Emanuel  
Nina Strøm Tønnes

**Status**

Godkendt  
Godkendt  
Godkendt  
Godkendt  
Godkendt

**Møde**

Dagsorden

**Dagsordenpunkt** 8 - Underskriftsblad - Socialudvalget - august  
2024

**Dato for godkendelse**

onsdag den 14. august 2024  
onsdag den 14. august 2024  
onsdag den 14. august 2024  
onsdag den 14. august 2024  
onsdag den 14. august 2024

**Afbud** Emil Viskum, Oguzcan Yüksel