

REFERAT Socialudvalget d. 16-01-2019

Mødedato Onsdag d. 16. januar 2019 kl. 17:00

Mødested Mødelokale B101

Mødedeltagere Jeanette Ingemann, Sabah Abid, Esat Senturk, Marjan Ganjjou, Steffen Mølgaard Jensen, Merete Scheelsbeck (Afbud), Emil Viskum

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Socialudvalget - 16-01-2019.....	3
M - Meddelelser - Socialudvalget - 16-01-2019 - SU.....	4
A - Domea indberetter habilitetsforhold - SU.....	5
A - Tvist om budget 2018/2019 for afdelingen Parkbohusene - SU.....	6
I - Ansøgning om godkendelse af støtte til nedrivning af boliger i Taastrupgård (skema A) - SU.....	8
Lukket.....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Socialudvalget - 16-01-2019

19/216

Indstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning Socialudvalget den 16-01-2019

Godkendt.

Punkt 2: M - Meddelelser - Socialudvalget - 16-01-2019 - SU

19/216

Baggrund

Nyt fra råd, nævn og udvalg.

Bilag

Evaluering af foreningslederakademi 2017-2018

Referat fra Handicaprådsmødet den 1. november 2018

Referat fra Udsatterådsmødet den 3. december 2018

Punkt 3: A - Domea indberetter habilitetsforhold - SU

18/18347

Baggrund

Domea.dk fremsender indberetning af habilitetsforhold vedr. Lars Kjeldgaard Jensen, der er ansat som ejendomsmester i Morsø Ældreboligselskab (administreres af Domea.dk), og samtidig ejer en tømrervirksomhed.

Såfremt en funktionær leder, deltager i ledelsen af, eller blot har en økonomisk tilknytning til byggevirksomhed udenfor boligorganisationen, skal det indberettes til byrådet, jf. almenboliglovens § 17 stk. 1.

Indstilling

At Socialudvalget tager indberetningen til efterretning.

Beslutning Socialudvalget den 16-01-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunen kan i forbindelse med indberetningen straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet forsættes. Virkningen af et forbud er, at den pågældende må vælge imellem at ophøre med den virksomhed, der omfattes af forbuddet eller at træde tilbage fra sit hverv i boligorganisationen.

Ved behandlingen af spørgsmål om interessekonflikter må Byrådet træffe sin afgørelse på grundlag af et skøn over, om der efter de lokale forhold i det foreliggende eller i andre tilsvarende tilfælde må frygtes at være en konkret fare for misbrug til skade for boligorganisationen og/eller lejerne.

Indberetning skal ske, uanset om der efter Domea.dk's skøn er risiko for interessekonflikt.

Lars Kjeldgaard Jensen er ansat som ejendomsmester i Morsø Ældreboligselskab, der administreres af Domea.dk.

Lars Kjeldgaard Jensen er samtidig ejer af en tømrervirksomhed. Lars Kjeldgaard Jensen har oplyst at virksomheden udfører tømrerarbejde, som foregår om lørdagen for private og efter regning.

Domea.dk vurderer ikke, at der er en aktuel interessekonflikt, men der er en risiko for at en interessekonflikt kan opstå.

Det er administrationens vurdering, at forholdet ikke giver anledning til bemærkninger. Det skal dog bemærkes, at Lars Kjeldgaard Jensen jf. almenboliglovens § 18 ikke må deltage i behandlingen af sager, hvori hans firma har en særinteresse.

Punkt 4: A - Tvist om budget 2018/2019 for afdelingen Parkbohusene - SU

17/18695

Baggrund

Lejerbo har indbragt en sag vedrørende manglende godkendelse af budgettet for 2018/2019 i afdeling 61-0 Parkbohusene.

Sagen blev behandlet på Socialudvalgets møde 02-05-2018, hvor sagen blev udsat med henblik på dialog mellem Lejerbo og beboerne.

Sagen forelægges jf. reglerne i almenboligloven, hvorefter kommunen træffer den endelige afgørelse ved tvister mellem Boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab.

Indstilling

At Socialudvalget godkender budget 2018/2019 for afdeling 61-0 Parkbohusene.

Beslutning Socialudvalget den 16-01-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Afdelingen Parkbohusene er opført i 2012 og består af 6 handicapegnede boliger på Parkevej.

Boligerne er egnet til at huse større familier, hvoraf et medlem er stærkt bevægelseshæmmet. Boligerne har et gennemsnitligt areal på 110 m² og Høje- Taastrup Kommune har 100% anvisning til boligerne.

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen Parkbohusene.

Lejerbo har, på baggrund af Socialudvalgets beslutning, afholdt møde med beboerne i Parkbohusene. Beboerne nævnte på dette møde en række fejl og mangler i deres boliger. På baggrund af disse oplysninger foretog Lejerbo en besigtigelse af samtlige lejemaal og noterede de konstaterede fejl og mangler. De konstaterede mangler er indberettet til Byggeskadefonden.

Lejerbo afholdt i oktober 2018 et møde med repræsentanter for Landsbyggefonden med henblik på at undersøge mulighederne for at give afdelingen særlig økonomisk støtte.

Efter Byggeskadefondens behandling af sagen vil Landsbyggefonden behandle anmodningen om særlig økonomisk støtte til afdelingen. Der foreligger ikke nogen tidshorison for Byggeskadefondens og Landsbyggefondens sagsbehandlingstid, men det kan tage år.

På det ordinære afdelingsmøde 13-11-2018 blev budget for regnskabsår 19/20 forelagt til godkendelse. Afdelingsmødet afviste at behandle forslaget. Afdelingsmødet forholdt sig ikke til enkeltposter i budgettet, men alene til den endnu ikke færdigbehandlede tvist vedrørende budget 2018/2019.

Lejerbo skal dermed også indbringe tvist om budgettet for regnskabet året 2019/2020 for henholdsvis Organisationsbestyrelsen og Høje-Taastrup Kommune som tilsynsmyndighed.

Hvis budget 2018/2019 godkendes, vil forslag til budget 2019/2020 blive ændret og forelagt i en selvstændig sag.

Budgettet 2018/2019 blev nedstemt på afdelingsmødet 12-09-2017, da det uddelte forslag viste en husleje-forhøjelse på 7,79%.

Den nuværende leje er på 1.236 kr./m² svarende til en månedlig husleje på 11.330 kr. Med lejeforhøjelsen vil lejen stige til 1.334 kr./m², svarende til en månedlig husleje på 12.232 kr.

Organisationsbestyrelsen har godkendt budgettet på deres møde 20-09-2017 og Lejerbo anmoder om, at Høje-Taastrup Kommune godkender budget 2018/2019 for afdeling 061-1 Parkbohusene med en huslejestigning på 7,79 %.

Boligerne er opført som ældreboliger, hvorfor der er særlige krav til at indretningen skal være særligt egnet for ældre og personer med handicap. Opførelsesudgifterne er således højere i denne afdeling end ved f.eks. familieboliger. Der er desuden tale om en lille afdeling med få til at bære driftsudgifterne. De dyre opførelsesudgifter kombineret med relativt store boliger gør at lejen i boligen som udgangspunkt er høj.

Huslejen i almene boliger fastsættes i henhold til lov om leje af almene boliger, således at huslejen til enhver tid giver afdelingen mulighed for, af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser (balanceleje).

Siden indflytningen er lejen ændret to gange. I 2015 med 1,62% og i 2017 med 8,8%.

Der er på nuværende tidspunkt et akkumuleret underskud på 185.460 kr., der er planlagt afviklet over 9 år. Underskuddet vil blive øget hvis lejeforhøjelsen ikke godkendes.

Revisionen har i regnskabet bemærket, at der er behov for at øge opsparingen i afdelingen, idet der ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.m.

Administrationen har desuden i forbindelse med sidste års styringsdialog med Lejerbo fulgt op på revisionens bemærkninger, og bedt dem om at øge henlæggelserne i afdelingen.

Det er i nuværende, såvel som fremtidige, beboeres interesse, at afdelingen forbliver en vel vedligeholdt og fremtidssikret afdeling, og lejeforhøjelsen er nødvendig for, at der kan opnås ligevægt mellem afdelingens indtægter og udgifter.

På denne baggrund anbefales det at godkende budgettet med den deraf følgende huslejeforhøjelse.

Punkt 5: I - Ansøgning om godkendelse af støtte til nedrivning af boliger i Taastrupgård (skema A) - SU

18/21913

Baggrund

KAB fremsender, på vegne af Boligselskabet AKB, skema A for nedrivning af 188 boliger i Taastrupgård.

Nedrivningen af de 8 boligblokke skal give plads til Børne- og kulturhuset, og vil give mulighed for at skabe en permanent positiv forandring af Taastrupgaard.

Projektet er således et vigtigt skridt i forhold til Byrådets ambition om, at kommunen ikke har nogen ghettoer i 2026, samt regeringens strategi "Ét Danmark uden parallelsamfund", der bl.a. omhandler fysisk nedrivning og omdannelse af udsatte boligområder.

Ansøgning om renoveringsstøtte sker efter reglerne i Almenboligloven og Landsbyggefondens regulativ. 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. Ansøgning om skema A for nedrivning af 188 boliger i Taastrupgård med en samlet anskaffelsessum på 91.254.500 kr. under forudsætning af:
2. at omkostninger til byggeplads og omkostninger til administration, honorar m.v. skal dokumenteres og specificeres udførligt før skema B.
3. at omkostninger til genhusning og tomgangsleje skal dokumenteres før skema B.
4. Kommunegaranti til lån på i alt 91.254.500 kr.
5. At udførelsen af installationsomlægningen sker før skema B.
6. Der bevilges -900.000 kr. i 2019, idet nedrivningen i Taastrupgård ikke længere kræver kapitaltilførsel fra Høje-Taastrup Kommune. Midlerne tilbageføres kassen.

Beslutning Socialudvalget den 16-01-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

Afdelingen Taastrupgård oplever væsentlige boligsociale problemer, og har i flere år været på listen over udsatte boligområder. I den forbindelse ønsker Boligselskabet AKB at nedrive 188 boliger i bebyggelsen. Efter nedrivningen er det hensigten, at den resterende afdeling skal facaderenoveres efter Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Boligselskabet AKB vil desuden søge om infrastrukturmidler til at binde byområdet bedre sammen med Taastrup mod øst og syd og Høje Taastrups nyere bycentrum mod vest.

Der er dog en vis usikkerhed forbundet med både Boligselskabet AKB Taastrup og afdelingens økonomi.

Afdelingsmødet godkendte nedrivningen af 188 boliger 08-11-2016, og repræsentantskabsmødet godkendte nedrivningen 19-04-2017. Byrådet godkendte efterfølgende nedrivningen 29-08-2017 og Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen godkendte nedrivningen 05-12-2017.

KAB har, nu på vegne af AKB Taastrup, fremsendt skema A for nedrivningen, der indeholder: nedrivning (inkl. fundamenter, der opgraves), planering, reetablering af terræn, reetablering af stier, belysning m.v., udmatrikulering, landmåler m.v. genhusning, samt tomgangsleje fra skema A indtil godkendt skema C.

KAB oplyser, at tomgangslejen før skema A, efter aftale med Landsbyggefonden, finansieres af den efterfølgende helhedsplan.

De samlede håndværkerudgifter udgør i alt 72.043.753 kr., hertil kommer omkostninger og gebyrer. Udgifterne til nedrivningen udgør således i alt 91.254.500 kr., der finansieres ved et støttet lån, som kræver kommunal garanti.

KAB oplyser, at Landsbyggefonden garanterer fuld støtte til lånet, så beboerne i den tilbageværende afdeling ikke kommer til at betale for nedrivningen.

I forbindelse med godkendelsen i Trafik, Bygge-, og Boligstyrelsen var det forudsat, at nedrivningsandelen af helhedsplanen ville udgøre 30.000.000 kr. inkl. genhusning og lejetab i tomgangsperioden. Budgettet i skema A ligger således noget over Landsbyggefondens oprindelige skøn over nedrivningsudgifterne.

Landsbyggefonden har efterfølgende telefonisk oplyst, at man kan godkende nedrivningsudgifter på ca. 76 mio. kr. med forbehold for, at de estimerede nedrivningsaktiviteter udbydes i en form, hvorefter delpriserne kan genkendes i de indhentede tilbud. Omkostninger til byggeplads og omkostninger til administration, honorar m.v. skal desuden dokumenteres og specificeres udførligt før skema B. Udgifter til genhusning og tomgang skal ligeledes dokumenteres før skema B.

KAB tager forbehold for Landsbyggefondens udmelding om at omkostninger til administration, honorar m.v. max må udgøre 10 %, idet de ikke mener at det er forsvarligt at sænke omkostningsniveauet på grund af sagens kompleksitet. KAB oplyser, at de har drøftet muligheden for en justering af de 10% ved skema B med Landsbyggefonden, idet teknikerhonoraret alene, på de foreliggende aftaler, andrager 7% på denne meget komplicerede nedrivning. KAB vil på denne baggrund udarbejde et notat, hvor de beskriver de reguleringer, de har foretaget for at få omkostningsprocenten til at stemme overens med Landsbyggefondens ønske.

KAB oplyser, at det af hensyn til nedrivningslogistikken er nødvendigt, at omlægning og afbrydelse af forsyningsinstallationer til nedrivningsblokkene udføres som et fremskudt arbejde, der sker før skema B tilsagnet. Der er tale om mindre arbejder, som ikke skal udbydes, idet installationerne ejes af f.eks. Dansk Kabel-tv, som selv udfører arbejdet.

KAB oplyser, at Landsbyggefonden telefonisk har accepteret, at udførelsen af installationsomlægningen sker før skema B, samt at Boligorganisationen selv afholder udlægget mod forventning om, at udgifterne senere kan indeholdes i den støttet sag. Administrationen anbefaler på den baggrund fremgangsmåden.

Landsbyggefonden har i brev af 30-12-2017 anbefalet nedrivningen, under forudsætning af, at indfrielse af andel af lån og beboerindskud i forbindelse med nedrivningen af de 188 boliger dækkes af boligorganisationens dispositionsfond via provenu i forbindelse med salg af grunden.

De 188 boliger udgør et samlet areal på 16.129 m² svarende til 18,5% af afdelingens oprindelige areal.

Udbetaling Danmark har godkendt nedrivningen af de 188 boliger på betingelse af, at den oprindelige belåning nedbringes forholdsmæssigt med 18,5%.

Pr. 30-09-2018 var restgælden på de oprindelige lån i alt 63.273.000 kr., der skal nedbringes forholdsmæssigt med 18,5% svarende til 11.706.000 kr. Der er ikke taget stilling til afvikling af den øvrige belåning i afdelingen for så vidt angår de 188 boliger. Landsbyggefondens udspil hertil afventes.

Boligselskabets AKB Taastrups disponible egenkapital (dispositionsfond) udgjorde i det seneste regnskab pr. 31-12-2017 6.132.797 kr. Denne beholdning øges kun og udelukkende med de årlige indbetalinger fra boligorganisationens boliger samt ved salg af grund til Høje-Taastrup Kommune. Boligselskabet AKB havde ved første budget over nedrivningssagen forudsat, at værdien af grunden udgjorde 20 mio. kr. En efterfølgende vurdering fra Skat fastsatte imidlertid grundens værdi til 5 mio. kr. Værdien af grunden er endnu ikke fastlagt, men Boligselskabets dispositionsfond må i sig selv vurderes at være en meget lille kapital at gå ind med, hvis der sker noget uforudset i nedrivningssagen. Hvis grundens værdi fastsættes til 5 mio. kr. kan Boligselskabet ikke opfylde sin forpligtelse til at indfri andel af lån og beboerindskud. Værdien af grunden kommer således til at blive en vigtig faktor for økonomien i nedrivningssagen.

Ved første budget fra Landsbyggefonden var det forudsat, at Høje-Taastrup Kommune skulle bidrage med 900.000 kr. til femtedelsordningen i forbindelse med nedrivningen. Dette er ikke længere tilfældet, hvor hele lånet finansieres med støtte fra Landsbyggefonden.

Kommunen påtager sig en risiko i forhold til garantien. Høje Taastrup Kommune har i forvejen garanteret for 370.436.411 kr. i afdelingen Taastrupgård (garanteret restgæld pr. 31-12-2017). Det oprindelige garantibeløb er 679.484.200 kr.

De væsentligste faktorer i forbindelse med garantien er, om ejendommens drift er i økonomisk balance, om der er risiko for, at der kan opstå udlejningsvanskeligheder, samt ejendommens samlede gælds niveau.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, et højt gældsniveau og i regnskab 2017 var huslejen 919,33 kr. pr. m² bruttoetageareal. Der er imidlertid ingen udlejningsvanskeligheder.

På den ene side er der ud fra et tilsynsperspektiv for mange økonomiske usikkerheder forbundet med nedrivningen til, at skema A umiddelbart kan anbefales.

På den anden side er afdelingen Taastrupgård et udsat boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde, og afdelingen er således omfattet af kravet om, at der skal afleveres en udviklingsplan senest 01-06-2019, som viser, hvordan boligområdet skal nå kravet om at nedbringe andelen af almene boliger til højst 40 %.

Udover nedrivning kan andelen af almene boliger også nedbringes ved salg af almene boliger, og salg af grunde til at opføre private boliger, erhverv og andelsboliger, men der vil under alle omstændigheder skulle træffes beslutninger om ændringer i afdelingen, og der vil sandsynligvis også skulle nedrives yderligere boliger, udover de 188, før, at afdelingen kan nå kravet om 40%.

Der er i forbindelse med aftalen om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder m.v. afsat en ramme til nedrivninger i udsatte boligområder på 60 mio. kr. årligt i årene 2019-2026. Der er 29 boligområder, som opfylder kriterierne for at være et ghettoområde, og 15 af disse områder har status som en hård ghetto.

Da midlerne skal fordeles mellem flere boligområder, må det forventes at fremtidige nedrivninger vil kunne medføre kommunens deltagelse i femtedelsordninger for at få økonomien for de enkelte afdelinger til at hænge sammen.

Nedrivningen af de 188 boliger er et vigtigt led i at skabe et nyt bykvarter med nye funktioner, samt bedre vilkår for et socialt løft i afdelingen og projektet, der har været i gang siden 2016, er nu så langt at det kan igangsættes i foråret 2019. Hvis skema A ikke godkendes vil det også have økonomiske konsekvenser, idet afdelingen pr. 28-09-2018 har haft udlæg til genhusning, lejetab og adm. omkostninger for 15.282.932 kr.

Derudover er der disponeret kontraktbeløb til tekniske rådgivere for 3.308.174 kr. baseret på de aftaler, der er indgået. Endelig er der indhentet tilbud eller overslag på de fleste forventede umiddelbare omkostninger på yderligere miljøundersøgelser, omlægning af forsyninger m.v., i alt 4.164.306 kr.

Den samlede risiko var pr. 30-09-2018 således 22.755.412 kr. + udgifter til advokat. Når skema A godkendes bortfalder risikoen og Landsbyggefonden yder fuld støtte til lånet, hvormed beboernes husleje ikke stiger.

På denne baggrund anbefales skema A på trods af de økonomiske usikkerheder, der er forbundet med sagen.

Hvis skema A godkendes vil administrationen tage initiativ til en tættere dialog med Landsbyggefonden, således at Høje-Taastrup Kommune kan være på forkant med eventuelle udsving og den generelle økonomi undervejs i projektet.

Tidsplanen for nedrivningen er følgende:

Forventet opstart med omlægning og afbrydelse af installationer: april 2019

Skema B tilsagn: Ultimo juni 2019

Forventet opstart med nedrivning af boligblokkene: primo august 2019

Forventet aflevering af klargjort byggegrund til Høje-Taastrup Kommune: juli 2020

Økonomi

Godkendelse af skema A indebærer en kommunal garanti på 91.254.503 kr. Garantien påvirker ikke kommunens låneramme.

Landsbyggefonden forpligter sig til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab, som følge af garantiforpligtelsen.

Det var oprindeligt forudsat, at kommunen skulle bidrage med én femtedel af den samlede kapitaltilførsel svarende til 900.000 kr. Der blev derfor i forbindelse med ansøgningen om nedrivningen i august 2017 bevilliget 1,8 mio. kr. i 2018 til Høje-Taastrup kommunes andel af kapitaltilførsel til nedrivning i henholdsvis Taastrupgård og Blåkildegård.

Nedrivningen i Taastrupgård kræver ikke længere kapitaltilførsel, idet hele lånet nu finansieres med støtte fra Landsbyggefonden. De tidligere bevilget 900.000 kr. til Taastrupgård tilbageføres kassen med denne sag.

Bilag

Skema A - Renovering - nedrivning Taastrupgård.pdf

Punkt 6: Lukket

18/23392