

# REFERAT Socialudvalget d. 03-10-2017

**Mødedato**           Tirsdag d. 03. oktober 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.....	3
M - Meddelelser - Socialudvalget - oktober 2017.....	4
I - Opførelse af 96 familieboliger ved Skjeberg Alle (skema A) - SU.....	5
I - Flere billige boliger og fleksible boligløsninger - SU.....	7
Lukket.....	10

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

16/26585

### **Indstilling**

Godkendelse af dagsorden.

### **Beslutning Socialudvalget den 03-10-2017**

Godkendt.

## **Punkt 2: M - Meddelelser - Socialudvalget - oktober 2017**

16/26585

### **Baggrund**

Nyt fra råd, nævn og udvalg.

### **Indstilling**

Der blev udleveret høringssvar fra Handicaprådet og Udsatterådet.

### **Bilag**

Status på den digitale frivilligportal i Volunteer.dk

Opsamling dialogmøde d. 7. juni 2017

Referat fra Handicaprådsmødet den 31. august 2017

Høringssvar Socialudvalget 03-10-2017 pkt. 4.1.

## **Punkt 3: I - Opførelse af 96 familieboliger ved Skjeberg Alle (skema A) - SU**

17/12483

### **Baggrund**

KAB søger om godkendelse af skema A for 96 almene familieboliger ved Skjeberg Alle. Boligerne er et led i den omfattende fornyelsesplan af Taastrupgård, og opføres som erstatning for en del af de boliger, der nedrives i Taastrupgård.

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).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. Skema A for 96 almene familieboliger med en samlet anskaffelsessum på 235.590.000 kr. på følgende betingelser:
  - a. at der er opnået tilladelse til nedrivning i Taastrupgård fra Ministeriet inden denne sag (skema A) godkendes i byrådet.
  - b. at det senest ved byggeriets påbegyndelse dokumenteres, at der foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen.
2. Kommunalt grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen, svarende til 23.559.000 kr. Beløbet er afsat i budget 2018.

### **Beslutning Socialudvalget den 03-10-2017**

Anbefales.

### **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. KAB oplyser, at ansøgning om godkendelse af skema B efterfølgende fremsendes til behandling i byrådet i november, således at byggeriet kan påbegyndes ultimo 2017.

Byrådet har i august godkendt ansøgninger om nedrivning af almene boliger i Taastrupgård og Blåkildegård forud for behandlingen i Ministeriet.

Såfremt der gives tilsagn til et skema A inden ministeriets behandling af nedrivningssagen, risikerer kommunen, at nedrivningstilladelse ikke opnås, mens der til gengæld bliver opført en ny afdeling.

Det stilles derfor som betingelse i denne sags indstilling, at Ministeriets nedrivningstilladelse for så vidt angår boligerne i Taastrupgård skal foreligge, inden skema A godkendes af byrådet. Hvis Ministeriets tilladelse, mod forventning, ikke foreligger inden byrådets møde, vil sagen blive taget af dagsorden.

Byrådet har i august endeligt vedtaget lokalplan 2.17.11, der giver mulighed for opførelse af i alt 330 boliger. Lokalplanen omfatter et område afgrænset af Blekinge Boulevard, Halland Boulevard, Skåne Boulevard og Carl Gustavs Gade. De 96 familieboliger skal opføres indenfor dette område – i delområde 2.

KAB erhverver arealet af MT Højgaard, og forventer at have adkomst til grunden ultimo september 2017.

De 96 boliger opføres som etagebyggeri med 22 2-rums boliger, 34 3-rums boliger, samt 40 4-rums boliger. Til boligerne opføres endvidere fælleslokaler på 180 m<sup>2</sup>. Boligerne forventes ibrugtaget ultimo 2018/primo 2019.

Boligerne opføres efter AlmenBolig+ konceptet, der i udgangspunktet går ud på, at bygge et rationelt og industrialiseret byggeri, hvor beboere selv skal deltage i driften. Derudover er boligerne fleksible rum, hvor beboerne selv kan etablere vægge via råderetten. Anlægssummen kan således normalt holdes 10 % under gældende maksimumsbeløb + energitillæg i AlmenBolig + konceptet. For Skjeberg Alle er der imidlertid medregnet udgifter til drift og vægge i projektet, da boligerne skal anvendes som erstatningsboliger for boligerne i Taastrupgård. Der er således ikke tilsvarende besparelse på anlægsbudgettet i dette projekt, der rammer maksimumsbeløbet + energitillægget.

Det, af staten fastsatte, gældende maksimumsbeløb for familieboliger er 22.890 kr./m<sup>2</sup>. Derudover kan der jf. støttebekendtgørelsen godkendes et energitillæg, som forhøjer maksimumsbeløbet. Energitillægget udgør i denne sag 1.150 kr./ m<sup>2</sup> svarende til et samlet maksimumsbeløb på 24.040 kr./ m<sup>2</sup>.

Anskaffelsessummen for de 96 boliger bliver i alt 235.590.000 kr., der fordeler sig på følgende udgifter:

#### Skema A

Grundudgifter	54.430.000 kr.
Håndværkerudgifter	157.902.000 kr.
Omkostninger, gebyr	23.258.000 kr.
I alt	235.590.000 kr.

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

Med godkendelsen af skema A giver Byrådet, på Statens vegne, tilsagn om at Staten vil yde en løbende ydelsesstøtte til realkreditlånet. Staten betaler således en andel af renter og afdrag i lånets løbetid, mens resten betales af beboerne.

Huslejen er i skema A beregnet til 1.190 kr./m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter og 1.456 kr./m<sup>2</sup> inkl. forbrugsudgifter.

## Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter:

1. Et grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen svarende til 23.559.000 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.

## **Punkt 4: I - Flere billige boliger og fleksible boligløsninger - SU**

17/15476

### **Baggrund**

Byrådet godkendte 15-03-2016, at Høje-Taastrup Kommune søgte om at indgå i et frikommunenetværk med temaet ”billige boliger” i samarbejde med København, Roskilde, Aarhus, Favrskov og Randers Kommuner. Netværket blev godkendt af ministeriet 10-10-2016 og har været igennem to ansøgningsrunder og skal nu fremsende ansøgninger til tredje og sidste runde.

Til tredje runde er der, i regi af frikommunenetværket, udarbejdet otte ansøgninger, og der skal i denne sag tages stilling til, hvilke af disse Høje-Taastrup kommune ønsker at tilslutte sig.

### **Indstilling**

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at Høje-Taastrup Kommune indgår som medansøger i frikommunenetværket, med de fire prioriterede forsøgsredskaber:

1. Mulighed for tilskud til bolig for særlige målgrupper, der ellers ikke kan opnå bolig.
2. Huslejetilskud til fastholdelse af borgere i egen bolig.
3. Bedre udnyttelse af den eksisterende boligkapacitet i forhold til deleboligbestemmelsen.
4. Almene boligorganisationers frasalg af restarealer og samdrift af almene boligafdelinger.

### **Beslutning Socialudvalget den 03-10-2017**

Anbefales.

### **Sagsfremstilling**

#### ***Administrationen anbefaler fire forsøgsredskaber***

Kommunerne i frikommunenetværket ansøger om i alt otte forsøg i denne tredje ansøgningsrunde.

Alle forsøgsredskaber har været drøftet med relevante fagcentre. På baggrund heraf anbefales det, at Høje-Taastrup Kommune skal være medansøger på fire af forsøgene. Høje-Taastrup Kommune kan dog anvende alle de indsatser ministeriet imødekommer, også dem som kommunen ikke har været medansøger på. Det styrker dog ansøgningerne, jo flere kommuner der er medansøgere.

Fokus i første forsøgsrunde var at give større fleksibilitet i forhold til, at tilbyde borgere en bolig uden for kommunens bomiljøer og forsorghjem, hvilket understøtter den rehabiliterende tænkning. De fire anbefalede forsøg lægger op til en udvidelse af denne målgruppe eller understøtter de igangværende forsøg. I nedenstående gennemgås alle otte forsøgsredskaber kort. De første fire er dem administrationen anbefaler (alle 8 er vedlagt som bilag):

#### ***1. Mulighed for tilskud til bolig for særlige målgrupper, der ellers ikke kan opnå bolig***

Ansøgningen handler om at give tilskud til borgere, som ikke har udsigt til den relativt hurtige indtægtsforbedring, der kræves i udslusningsboliger (eksempelvis på handicapområdet). Administrationen anbefaler dette redskab, da det giver mulighed for, at borgere på botilbud med begrænset beskæftigelsesmæssigt udviklingspotentiale, også kan opnå mulighed for at bo i egen bolig og dermed støtte borgerens rehabiliteringsproces.

## *2. Huslejetilskud til fastholdelse af borgere i bolig, som deltager i beskæftigelsesrettede projekter*

Ansøgningen handler om, at borgere, som er omfattet beskæftigelsesrettede projekter, fastholder boligen. Administrationen anbefaler dette, fordi ro omkring borgerens boligsituation kan forbedre mulighederne for en positiv udvikling i beskæftigelsessituationen for borgeren.

## *3. Bedre udnyttelse af eksisterende boligkapacitet i forhold til dele-boligbestemmelsen*

Ansøgningen handler om, at der skal kunne ydes boligstøtte til deleboliger med to beboere. Administrationen anbefaler dette forsøg for at skabe mulighed for en bedre udnyttelse af tilbudte boliger til den kommunale anvisning, og mulighed for at skabe øget flow på den boligsociale venteliste.

## *4. Almene boligorganisationers frasalg af restarealer og samdrift af almene boligafdelingen*

Ansøgningen handler om at fremme byggeri af billige almene boliger på overskydende ubebyggede arealer (restarealer) i almene boligafdelinger. Herved gives der mulighed for at frasalg kan udgøre en økonomisk gevinst for den eksisterende almene boligafdeling, som f.eks. kan finansiere lokale initiativer, anlægs- eller vedligeholdelsesarbejder. Endvidere handler ansøgningen om at give én boligorganisation mulighed for at varetage driften af almene beboelsesejendomme tilhørende andre boligorganisationer i samme nærområde. Dette vil reducere driftsudgifterne og dermed sikre en lavere husleje. Administrationen anbefaler dette forsøgsredskab, fordi det øger mulighederne for at etablere billigere nye boliger i kommunen.

## *5. Forebyggelse af udsættelser*

Ansøgningen handler om fastholdelse af udsættelsestruede borgere i deres bolig. Administrationen vurderer, at der allerede er et effektivt og tæt samarbejde med boligorganisationerne om økonomisk rådgivning, der forebygger udsættelser.

## *6. Fastlæggelse af serviceniveau i forhold til aktivlovens bestemmelser om enkeltydelser*

Ansøgningen handler om at give borgere, som har behov for støtte til etablering i boligen, en ensartet støtte. Det kan eksempelvis være hjemløse og kvinder på krisecenter. Administrationen vurderer ikke, at dette forsøg vil have en mærkbar effekt på den administrative sagsgang i Høje-Taastrup i forhold til sagerne på dette område.

## *7. Øgede muligheder for samarbejde med private om boligsocial anvisning*

Ansøgningen handler om at få mulighed for at indgå aftaler med private for mere end 6 år og at aftaler med private kan forlænges. Administrationen vurderer ikke, at der er private udlejere i Høje-Taastrup Kommune, som er interesseret i at indgå en aftale om boligsocial anvisning. Det forventes, at en ny fælles anvisningsaftale med boligorganisationerne vil kunne bidrage til at håndtere presset på den boligsociale venteliste kombineret med opførsel af nye billige boliger i kommunen.

## *8. Brug af udslusningsboliger som midlertidige boliger til nyankomne flygtninge*

Ansøgningen er ikke relevant, da Høje-Taastrup Kommune ikke modtager flygtninge.

## **Proces**

Der skal senest 01-11-2017 indsendes en konkret ansøgning om, hvilke regler kommunerne vil søge fritagelse fra og afprøve i konkrete forsøg.

## **Økonomi**

Der følger ikke midler med frikommunenetværket. Afsættet for hvert forsøg er, at der er en positiv business case.

## **Bilag**

Bilag 1: Mulighed for økonomisk tilskud til bolig for særlige målgrupper, der ellers ikke kan opnå bolig.

Bilag 2: Huslejetilskud til fastholdelse af borgere i bolig, som deltager i beskæftigelsesrettede projekter

Bilag 3: Bedre udnyttelse af eksisterende boligkapacitet i forhold til deleboligbestemmelsen

Bilag 4: Ansøgning om forsøg vedr. almene boligorganisationers frasalg af restarealer og samdrift

Bilag 5\_ Forebyggelse af udsættelser

Bilag 6\_ Fastlæggelse af serviceniveau i forhold til aktivlovens bestemmelser om enkeltydelser

Bilag 7\_ Øgede muligheder for samarbejde med private aktører om boligsocial anvisning

Bilag 8\_ Brug af udslusningsboliger som midlertidige boliger til nyankomne flygtninge

## **Punkt 5: Lukket**

16/24991