

REFERAT Socialudvalget d. 31-05-2022

Mødedato	Tirsdag d. 31. maj 2022 kl. 18:00
Mødested	Mødelokale B101
Mødedeltagere	Esat Sentürk, Maj-Britt Hartvig, Emil Viskum, Jeanette Ingemann (Afbud), Nina Strøm Tønnes, Mikael Emanuel, Sabah Abid

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser - Socialudvalget - juni 2022.....	4
A - Udmøntning af §18-puljen, 2. runde 2022 - SU.....	5
I - Opfølgning på 1. Budgetopfølgning 2022 - Socialudvalget.....	8
I - Kommuners brug af observation ved udmåling af støtte på voksenhandicapområdet - SU.....	11
I - Prækvalifikation: Opførsel af 100 almene boliger - SU.....	14
I - Godkendelse af aftale om fortrinsret til børnefamilier på oprykningsventelisten i VIBO - SU.....	17
I - Ansøgning om kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af tag, vinduer, døre og stigstrier	18
I - Midlertidig lempelse af udlejningskriterier for Taastrupgaard - SU.....	21
Lukket.....	22
Lukket.....	22
Underskriftsblad Socialudvalget - juni 2022.....	22

Godkendelse af dagsorden

Meddelelser - Socialudvalget - juni 2022

A - Udmøntning af §18-puljen, 2. runde 2022 - SU

Baggrund

Byrådet afsætter, efter Servicelovens § 18, hvert år en pulje til støtte af de frivillige sociale indsatser i Høje-Taastrup Kommune. Forslag til fordeling af § 18-tilskud behandles på Socialudvalgets møde to gange årligt. I denne sag skal Socialudvalget tage stilling til fordelingen af puljemidler i den anden ansøgningsrunde 2022.

INDSTILLING

At Socialudvalget godkender:

1. Fordelingen af tilskud til de enkelte foreninger og projekter jf. sagsfremstilling og bilag.
2. At der bevilges et tilskud på 36.764 kr. til Bedre Psykiatri lokalforening via Partnerskabspuljen. (jf. ansøgning nr. 6)

På mødet udleveres høringssvar fra Rådet for frivillige sociale foreninger, såfremt de har bemærkninger til fordelingen.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Puljen efter Servicelovens § 18 fordeles til frivillige sociale indsatser i henhold til de kommunale retningslinjer. Fordelingen af puljemidlerne sendes i høring i Rådet for frivillige sociale foreninger på mødet 31-05-2022.

Ansøgninger modtaget i 2. ansøgningsrunde

Til anden ansøgningsrunde 2022 har Høje-Taastrup Kommune modtaget 9 ansøgninger, og der er i alt ansøgt om puljemidler for 118.514 kr. Til sammenligning modtog kommunen ved anden ansøgningsrunde 2021 7 ansøgninger for i alt 117.250 kr.

I forbindelse med tildelingen af støtte er der jf. de politisk besluttede kriterier lagt vægt på, at ansøgerne bidrager med aktiviteter, der er kontinuerlige og netværksskabende og som foregår lokalt. Nogle ansøgere opfylder ikke alle disse kriterier, men bidrager alligevel med væsentlig værdi til en bestemt målgruppe ved at stille et specifikt tilbud til rådighed, der ikke findes lokalt, og som kan hjælpe målgruppen til et aktivt liv eller øget selvstændighed og dermed en bedre livskvalitet. Denne type aktiviteter har fået prioritet i forbindelse med tidligere fordelinger, men ifølge de seneste retningslinjer for §18-puljen, som blev godkendt af Socialudvalget i august 2019, vil de ikke længere få lige så høj prioritet som lokalt forankrede aktiviteter. Det betyder også, at nogle foreninger, der tidligere har fået bevilget støtte, nu indstilles til afslag og eventuelt henvises til §79-puljen, såfremt de er i målgruppen for denne. Ansøgere, der primært

søger støtte til udenbys udflugter eller engangsbegivenheder, og som ikke har et klart langsigtet perspektiv, indstilles som udgangspunkt til afslag. Det samme gælder landsforeninger, der søger om støtte til deres generelle udgifter. Der er i indstillingen blandt andet taget højde for sammenhængen mellem antal deltagere, antal frivillige og økonomi. Det indgår desuden i vurderingen, hvor mange Høje-Taastrup borgere, der forventes at få gavn af indsatsen.

Koordinering med § 79-puljen og integrationspuljen

Der koordineres med § 79- puljen og integrationspuljen, således at ansøgninger, der vurderes at passe bedre ind i en af disse puljer, vil blive sendt videre til behandling derigennem.

Fordeling af tilskud

Forslag til udmøntning fremgår af nedenstående, hvor det afsluttende tal henviser til ansøgningens nummer i vedhæftede oversigt/bilag. Bilaget giver et mere uddybende resumé af ansøgningerne og begrundelser for de indstillede beløb/afslag.

Ansøgninger der indstilles til tilskud:

Mødrehjælpen HTK søger om et tilskud på 15.000 kr. til afholdelse af børnefødselsdage for udsatte børn i HTK. Der indstilles til fuld bevilling. (2)

Paraplyens Venner søger om et tilskud til 37.000 til etableringsudgifter for indsatsen Stop Madspild, der flytter til nye lokaler. Der bevilget støtte via budget 2022 og frem til dækning af huslejen, men det dækker ikke etableringsudgifterne. Der indstilles derfor til fuld bevilling. (3)

Hobbyværkstedet søger om et tilskud på 1650 kr. til leje af bowlingbaner for at styrke det sociale sammenhold i foreningen efter corona. Foreningen har en social profil, idet der lægges stor vægt på trivsel og inklusion af nye medlemmer. Der indstilles til fuld bevilling idet der er tale om et mindre beløb og idet aktiviteten støtter op om den langvarige kontinuerlige indsats i foreningen. (4)

Den boligsociale helhedsplan *Det spirer i Gadehavegård* søger om et tilskud på 5500 kr. til velkomstmøder og en ryste sammen-tur mhp. at rekruttere pensionister i risiko for isolation og styrke sammenholdet i foreningen. Der indstilles til et tilskud på 4000 kr., idet der bl.a. søges til forplejning, hvilket er uden for puljens formål. (5)

Dansk Handicapforbund søger om et tilskud på 5600 kr. til afholdelse af frivilligkursus og infomøder. Der indstilles til fuld bevilling. (7)

Nyreforeningen søger om et tilskud på 5000 kr. til en rekreationstur samt annoncering og tryk af kredsblad. Det samlede budget er væsentlig større end det ansøgte beløb. Der indstilles derfor til bevilling, selv om puljen ikke støtter rekreationsture. Bevillingen skal gå til annoncering og tryk af bladet. (8)

Indstilles til partnerskabsstøtte:

Bedre Psykiatri lokalafdeling søger om et tilskud på 36.764 kr. til foredrag, informationsmøder, caféaftner samt annoncering. Indsatsen er målrettet pårørende til psykisk sårbare, som i forsøg på at støtte deres nærmeste ofte er i risiko for at brænde ud. Der indstilles til fuld bevilling, som finansieres gennem partnerskabspuljen. (6)

Ansøgninger der indstilles til afslag:

Dansk Blindesamfund søger om et tilskud på 10.000 kr. til en ferietur inkl. forplejning. Der indstilles til afslag, da det vurderes at være uden for puljens formål og idet foreningen ikke er lokalt forankret. (1)

DLHM (Foreningen for strubeopererede) søger om et tilskud på 2000 kr. til besøg af en fysioterapeut. Der indstilles til afslag idet foreningen ikke er lokalt forankret. (9)

ØKONOMI

Der var i alt afsat 291.081 kr. til uddeling til foreningerne i 2022 via §18, hvoraf de 235.300 kr. blev fordelt i 1. runde 2022. Det efterlader umiddelbart 55.781 kr. til uddeling i 2. runde, 2022.

Kommunen har desuden modtaget 16.000 kr. retur fra Pangæa, der har nedlagt foreningen. Dette beløb lægges til restbeløbet i puljen. Der er således 71.781 kr. til rådighed til fordeling i 2. runde, 2022.

Såfremt udvalget følger administrationens indstilling, fordeles i denne runde 68.250 kr. Det overskydende beløb overføres til partnerskabspuljen, hvor det således er med til at dække bevillingen til *Bedre Psykiatri*.

I - Opfølgning på 1. Budgetopfølgning 2022 - Socialudvalget

Baggrund

Hermed fremsendes opfølgning på 1. budgetopfølgning fra maj-møderækken, som viste et forventet merforbrug på 32 mio. kr. Opfølgningen skal behandles i fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd for at få bevillinger på plads og sikre retvisende budgetter.

INDSTILLING

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender opfølgning på 1. budgetopfølgning 2022, herunder at forbrugsbegrænsning på 30,0 mio. kr., som ikke direkte påvirker byrådets vedtagne serviceniveauer, går til at finansiere forventet merforbrug på 31,9 mio. kr. Fordelingen på politikområder fremgår af tabel 2 i sagsfremstillingen.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

På maj-møderækken blev 1. budgetopfølgning behandlet. Den viste et forventet merforbrug i 2022 på ca. 32 mio. kr. Det blev besluttet, at merforbruget på serviceudgifter skal finansieres af tilsvarende forbrugsbegrænsning, og at der forelægges opfølgende sag med udvalgsfordelingen af den administrative forbrugsbegrænsning samt om nødvendigt evt. forslag til nedjustering af byrådets vedtagne serviceniveauer.

For at bringe økonomien i balance i 2022 har direktionen administrativt indført forbrugsbegrænsende tiltag for alle budgetansvarlige ledere. Alle områder har lagt en plan for, hvordan de kan forbrugsbegrænse svarende til den forholdsmæssige andel af det forventede merforbrug på 32 mio. kr. (efter relativ andel af serviceudgifter) med mindst mulig konsekvens for serviceniveauet. Det er gjort med henblik på, at de budgetansvarlige overholder Byrådets vedtagne budget 2022. Direktionen konstaterer med stor tilfredshed, at alle budgetansvarlige ledere har bidraget konstruktivt til løsningen af den opståede ubalance i kommunens budget.

Alle handletiltagene for at nå i mål med de 32 mio. kr. er vurderet i forhold til, om de har konsekvens for et direkte fastsat serviceniveau. Det er der 1,9 mio. kr. ud af de 32 mio. kr., som vurderes at have. Det drejer om tre foreslåede tiltag på Institutions- og Skoleudvalget.

Direktionens vurdering er, at resten af handletiltagene ikke direkte påvirker et politisk besluttet serviceniveau. Det er dog klart, at en samlet forbrugsbegrænsning på næsten 30 mio. kr. ikke kan gennemføres, uden at det betyder noget. Når fx vakante stillinger holdes åbne i 2-3 måneder mere end oprindeligt planlagt, så betyder det enten, at der produceres lidt mindre, eller at kolleger skal løbe stærkere i en periode. Det kan af nogen opleves som en serviceforringelse, mens andre slet ikke bemærker det. Det kan også være, at medarbejdere i en periode ikke kommer på kurser og uddannelse. På kort sigt vil det resultere i mere tilstedeværelse på arbejdspladsen, men på længere sigt er det ikke holdbart at holde igen med

opkvalificering af personale. Andre eksempler kan være tilbagehold på køb af inventar, PC'ere, nyt legetøj mv. Det vurderes heller ikke at påvirke servicen, så længe det ikke er et permanent tiltag.

Selvom tiltagene ikke vurderes at have en direkte påvirkning på borgernes oplevede service, kan der forekomme længere sagsbehandlingstid, lavere frekvens på udskiftning af diverse materialer, opgaveløsning på et lavere kompetenceniveau mv.

Tabel 1: Handletiltag fordelt på udvalg og med angivelse af direkte servicekonsekvens i mio. kr.

Udvalg	Direkte servicekonsekvens	Ikke direkte servicekonsekvens	Total
Fritids- og Kulturudvalget		-1,0	-1,0
Institutions- og Skoleudvalget	-1,9	-10,5	-12,4
Plan- og Miljøudvalget		-0,5	-0,5
Socialudvalget		-4,8	-4,8
Teknisk Udvalg		-1,2	-1,2
Ældre- og Sundhedsudvalget		-4,8	-4,8
Økonomiudvalget		-7,1	-7,1
Hovedtotal	-1,9	-30,0	-31,9

På udvalget iværksættes handletiltag uden direkte servicekonsekvens indenfor følgende områder:

- Forlænge vakancer
- Tilbageholdenhed på seminarer, uddannelse, udviklingsinitiativer
- Tilbageholdenhed ift. indkøb af inventar, aktiviteter mv.
- Øget fokus på opfølgning i sagsbehandlingen

ØKONOMI

Der er i alt udarbejdet handletiltag for 30,0 mio. kr., som ikke har en direkte servicekonsekvens. I tabel 2 er vist fordelingen af tiltagene på politikområder. Budgetterne på de respektive politikområder tilpasses tilsvarende for at finansiere det indmeldte merforbrug på 32 mio. kr. i 1. budgetopfølgning.

Tabel 2: Fordeling af handletiltag uden direkte servicekonsekvens på politikområder

Politikområde	mio. kr.
Borgerservice og administration	-6,6

Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	-0,1
Bygninger og arealer	-0,5
Det specialiserede børneområde	-2,2
Fritid	-0,5
Fritidstilbud for Børn & unge, SSP og Gadeplan	-0,3
Institutioner for børn og unge	-4,0
Kommunale plejeboliger	-0,5
Kultur	-0,5
Miljøforanstaltninger	-0,4
Pension og boligstøtte	0,0
Sociale serviceydelser	-4,8
Trafik og grønne områder	-1,2
Undervisning	-4,1
Ældreudgifter	-4,3
Hovedtotal	-30,0

I - Kommuners brug af observation ved udmåling af støtte på voksenhandicapområdet - SU

Baggrund

Radikale Venstre stillede på Byrådsmødet 18-05-2021 et forslag om at stoppe med at anvende overvågning i udmåling af hjælp til borgere. Resultatet af diskussionen på Byrådsmødet blev, at sagen blev oversendt til Socialudvalget, idet der ikke blev taget stilling til sagens substans. Byrådet ønskede en undersøgelse af, 1) hvorvidt der anvendes overvågning af borgere i udmåling af hjælp i Høje-Taastrup Kommune samt 2) hvorvidt der kan findes alternative metoder til udmåling af hjælpen.

Det blev besvaret i en sag til Socialudvalget, hvor administrationen beskrev, hvordan der er kendskab til én sag de sidste 6 år, hvor der har været anvendt observation til udmåling af støtte. Sagen var på dagsordenen som orienteringssag på Socialudvalgets møde 18-08-2021, hvor sagen blev udsat, da Socialudvalget ønskede yderligere dialog med Handicaprådet. Sagen blev igen behandlet 06-10-2021, hvor sagen blev ændret til en indstillingssag (standsningssagen).

Byrådet besluttede 26-10-2021 at hjemvise sagen til fornyet behandling i Socialudvalget idet Byrådet gerne ville have undersøgt, om andre kommuner har truffet beslutning om ikke at anvende overvågning, og hvordan de i givet fald har løst det. Administrationen har ikke kunnet finde en undersøgelse, der giver et overblik over andre kommuners beslutninger i forhold til brug af observation i udmåling af støtte. Ankestyrelsen har derimod undersøgt kommunernes generelle brug af observation på voksenhandicapområdet i en undersøgelse, der udkom i januar 2022. Administrationen beskriver i denne sag resultaterne af Ankestyrelsens undersøgelse.

INDSTILLING

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager, at observation fortsat helt undtagelsesvist kan anvendes, hvis kommunen ikke kan oplyse borgerens sag på anden vis.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

'A, B og Ø stiller følgende ændringsforslag:

Høje-Taastrup kommune vil ikke gøre brug af overvågning ved udmåling af støtte

For forslaget stemte A (2), B (1) og Ø (1) og imod forslaget stemte C (2)

Dermed anbefalet.

C stiller følgende ændringsforslag:

Indstillingen følges, idet overvågning skal være så lidt indgribende og med kortest mulig varighed, hvis den undtagelsesvist anvendes. I tilfælde af anvendelse af overvågning skal der forelægges meddelelsessag for Socialudvalget.

For forslaget stemte C (2) imod stemte A (2) og B (1) og Ø (1)

Ændringsforslaget faldt dermed.

Dermed anbefales ændringsforslaget fra A, B og Ø. Administrationens indstilling anbefales ikke.

Sagsfremstilling

Ankestyrelsen udgav i januar 2022 en undersøgelse af kommuners brug af observationer på voksenhandicapområdet. Undersøgelsen bygger på besvarelse af spørgeskema fra 90 kommuner og interviews med ledere og medarbejdere i fire kommuner.

Ankestyrelsen beskriver *observation* som en metode, kommunerne kan bruge, når de skal oplyse en sag. Sagsoplysning skal bruges til, at kommunen kan træffe en korrekt afgørelse. Ankestyrelsen definerer observation som iagttagelser, hvor formålet er at observere situationer, hvor personlige eller praktiske opgaver bliver udført.

I undersøgelsen beskriver Ankestyrelsen, hvordan sagsoplysningen skal være saglig og proportionel. Det betyder, at myndighederne (i dette tilfælde kommunen) skal anvende det eller de lovlige sagsoplysningsmidler, der er bedst egnede til at opnå formålet i en konkret sag. Ankestyrelsen beskriver yderligere, hvordan kommuner kan være berettigede og i visse tilfælde forpligtede til at foretage relevante observationer i en sag, hvis sagen ikke kan oplyses tilstrækkeligt ad anden vej. Det følger af sagsoplysningsprincippet, der siger, at kommunen altid er forpligtet til at oplyse sagen, så den korrekte afgørelse kan træffes. Ankestyrelsen skriver yderligere, at observationer altid skal tilrettelægges, så de er mindst indgribende for borgeren.

Metoder til sagsoplysning

Af de 90 kommuner, der har besvaret Ankestyrelsens spørgeskema er der 49 kommuner, der i en eller flere sager har brugt observation inden for de sidste 3 år. De fleste af de 49 kommuner oplyser, at de anvender observation i under 10 % af deres sager og observerer i kort tid. Observation anvendes primært i sager om § 95 kontant tilskud og § 96 om borgerstyret personlig assistance (BPA), som er ydelser efter serviceloven. Kommunerne beskriver i Ankestyrelsens undersøgelse, at det kan være nødvendigt at foretage observationer i komplicerede sager, hvor borgerens støttebehov er komplekst eller i sager, hvor der er modstridende oplysninger.

De 41 kommuner, der ikke har anvendt observation, oplyser i Ankestyrelsens undersøgelse, at det ikke har været nødvendigt med observationer, da de har fået sagen oplyst tilstrækkeligt på anden vis, f.eks. ved samtaler med borgeren eller borgerens læge. Der står ikke beskrevet i Ankestyrelsens undersøgelse, hvorvidt kommunerne har truffet en decideret beslutning om ikke at anvende observation. I Ankestyrelsens undersøgelse fremgår det, at kommunerne, der ikke har anvendt observation de sidste tre år, ikke anvender andre eller nye metoder til

sagsoplysning. Til gengæld kan man se, at de anvender samtale og dialog med borgeren i lidt højere grad end de kommuner, der anvender observationer.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer på baggrund af Ankestyrelsens undersøgelse, at der ikke er nye eller andre metoder til sagsoplysning, der med fordel kan bringes i anvendelse. De vigtigste sagsoplysningsmetoder er samtaler med borgeren og beskrivelser fra borgeren, der også er metoder, der i dag anvendes som de primære sagsoplysningsmetoder på voksenhandicapområdet i Høje-Taastrup Kommune.

Administrationen vurderer fortsat, i forlængelse af Ankestyrelsens tilkendegivelse om, at kommunen altid skal kunne oplyse borgerens sag, at observation undtagelsesvist kan være en nødvendig metode i visse typer af sager, hvor sagen ikke kan oplyses på anden vis. Herunder BPA-ordningen i forbindelse med korrekt udmåling af hjælpen i ordningen. Administrationen anbefaler derfor fortsat at observation kan være en metode, der helt undtagelsesvist kan anvendes til at oplyse borgerens sag.

I - Prækvalifikation: Opførsel af 100 almene boliger - SU

Baggrund

Byrådet godkendte 19-11-2019 "Rammeaftale mellem Høje-Taastrup Kommune og de almene boligorganisationer". En del af rammeaftalen handlede om etablering af op til 100 nye almene boliger, hvoraf de 50 skal være billige boliger. Der er afsat kommunal grundkapital på ca. 20. mio. kr. til etablering af de 100 nye almene boliger. I 2021 blev de 100 nye almene boliger udbudt til alle almene boligorganisationer beliggende i Høje-Taastrup kommune. I denne sag skal der tages stilling til prækvalifikation af de projektforslag boligorganisationerne har sendt ind.

INDSTILLING

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der arbejdes videre med projektforslaget fra Hedebo almene boligselskab

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 30-03-2022

C stillede forslag om at sagen udsættes, til næste møde i Socialudvalg.

For forslaget om udsættelse af sagen stemte B (1) og C (3).

Imod forslaget om udsættelse af sagen stemte A (2) og Ø (1), idet der er et stort behov for billige boliger og arbejdet bør sættes i gang hurtigst muligt.

Sagen blev dermed udsat.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

C stiller ændringsforslag om at følgende tilføjes til indstillingen:

1. *At antallet af boliger skal tilpasses, således så træbevoksningen bevares.*
2. *I lighed med erfaringerne fra bl.a. Østergade i Hedehusene, hvor kommunen også har fuld anvisningsret, skal der være en løbende dialog mellem kommunen, boligselskabet og Landsby-lauget med henblik på at sikre et godt samarbejde og tryghed for alle.*

For forslaget stemte B (1) og C (2). Imod stemte A (2) og Ø (1), idet de ønsker en uddybning af konsekvenserne af tilføjjelsen inden Økonomiudvalgsmødet.

Dermed faldt ændringsforslaget.

For den oprindelige indstilling stemmer alle for.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har den 17-12-2021 udbudt opførslen af de 100 almene boliger i konkurrence mellem alle almene boligorganisationer beliggende i kommunen.

Udbuddet har været uden geografisk placering. Den lokation som boligorganisationerne byder ind med, indgår som et bedømmelseskriterium i udvælgelsen. Det kan være fortætning på egen matrikel, omdannelse af eksisterende bygning, almene boliger der indpasses i privat boligbyggeri, eller almindeligt grundkøb.

Udbuddet har været en prækvalifikation. Der er således ikke bedt om et færdigt projekt, men et idéoplæg for opførelsen af almene boliger. Ideoplæggets tilgang til arkitektur og bokvalitet indgår som et bedømmelseskriterium i udvælgelsen. På baggrund af prækvalifikationen skal det besluttet hvilke projekter der skal arbejdes videre med.

Der er i alt indkommet tre projektforslag, ét fra Hedebo Almene Boligselskab og to fra Taastrup Almennyttige Boligselskab.

Hedebo almene boligselskab foreslår et projekt, hvor der etableres i alt 24 billige boliger som fortætning på egen matrikel. Boligerne opføres som et tæt-lavt byggeri, der indpasses arkitektonisk til en eksisterende afdeling med ældreboliger. Projektet leverer på de billige boliger og konceptet er afprøvet i selskabets eksisterende billige boliger placeret på Østergade i Hedehusene. Dette fungerer og er i lighed med det fremsendte projekt også opført i forbindelse med eksisterende ældreboliger. Ulemper ved projektet er placeringen i område der i kommuneplanen er udlagt til rekreativt areal og i forbindelse med Engvadgårdsparken i Fløng. Bekymringen kan være at der ikke opnås en tilstrækkelig god integration til omgivelserne og Engvadgårdsparken. Projektet vil skulle bearbejdes, sådan at boligernes placering sker nordligst på grunden for at undgå et afgrænset areal der ikke kan bebygges.

Taastrup Almennyttige Boligselskabs ene projektforslag "Tårnet", lægger op til to nye punkthuse på Nørreby Torv og Vesterby Torv på henholdsvis syv til ni etager. Samlet set vil de to tårne tilføre 50-60 nye familieboliger. Der kan indenfor de 50-60 boliger indarbejdes 10-15 billige boliger i hvert af de to tårne. Projektet er et fortætningsprojekt på egen matrikel. Bekymringen i relation til projektet er placeringen i et område med en i forvejen høj koncentration af almene boliger (69 procent) i kombination med de socioøkonomiske tal som gør, at der er en øget opmærksomhed på områdets generelle udvikling, hvorfor det ikke kan anbefales at projektet realiseres her.

Taastrup Almennyttige Boligselskabs andet projektforslag "Landsbyen", lægger op til, at der på området omkranset af Hveen Boulevard, Sydvej og Egekrattet, opføres en ny bebyggelse på op til 100 boliger i et tæt-lav byggeri. Der skitseres to alternativer. Alternativ 1 indeholder 50 almene familieboliger hvor alternativ 2 er i alt 100 almene familieboliger. De foreslåede placering gør at projektet ikke vil kunne realiseres, da matrikel 60x, som ejes af HTK forsyning, er planlagt til etablering af regnvandsbassin, som omfangsmæssigt betyder at den pågældende matrikel ikke vil kunne anvendes hverken helt eller delvis til etablering af boliger. Projektet vurderes ikke at være realiserbart.

Videre proces for prækvalifikation:

Politisk valg af prækvalificerede boligorganisationer	Byrådsmøde 19.04.2022
De prækvalificerede boligorganisationer udarbejder et ideoplæg for byggeriet	20.04-20.05.2022
Dialog med prækvalificerede boligorganisationer	Uge 21/22 2022
Evaluering og indstilling sendes til politisk behandling i Socialudvalget og Byrådet.	17.08.2022
Politisk valg af boligorganisation, der skal opføre og drive almene familieboliger og billige boliger	Byrådsmøde 30.08.2022

På baggrund af gennemførte prækvalifikationen til 100 almene boliger vil der fortsat udestå en ramme på 25-30 billige boliger og 50 almene familieboliger. Det anbefales, at den udestående ramme løftes i styringsdialogen med de almene boligorganisationer i 2022.

ØKONOMI

Der er i forbindelse med, at Byrådet har truffet beslutning om opførelse af 100 almene boliger afsat et grundkapitalindskud på 19.780 mio. kr. svarende til forventet grundkapital for etablering af 100 almene boliger, hvoraf halvdelen skal være billige boliger.

I - Godkendelse af aftale om fortrinsret til børnefamilier på oprykningsventelisten i VIBO - SU

Baggrund

I denne sag skal der tages stilling til om organisationsbestyrelsen i boligforeningen VIBO kan give fortrinsret til ansøgere på oprykningsventelisten (intern venteliste), som har 1 eller flere børn og som søger 4 og 5 rums boliger

INDSTILLING

At Socialudvalget godkender ansøgning om fortrinsret til ansøgere på oprykningslisten, som har 1 eller flere børn og som søger 4 og 5 rums boliger.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

VIBOs organisationsbestyrelse har på bestyrelsesmøde 24-03-2022 truffet beslutning om, at man ønsker at give fortrinsret til ansøgere på oprykningsventelisten (intern venteliste), som har 1 eller flere børn og som søger 4 og 5 rums boliger. Baggrunden for beslutningen er, at et ønske om, at give børnefamilier mulighed for på længere sigt at kunne blive boende i VIBOs afdelinger.

Jf. § 4 i Udlejningsbekendtgørelsen kan boligorganisationen og kommunen aftale, at husstande med et eller flere børn har fortrinsret til boliger med tre eller flere rum. Er der ikke indgået en sådan aftale, findes der ingen særlig fortrinsret. VIBO ønsker derfor at indgå aftale med Høje-Taastrup Kommune om, at familier med 1 eller flere børn kommer foran på oprykningsventeliste til 4 til 5 rums boliger.

Aftalen vil ikke få betydning for kommunens boligsociale anvisning, da det kun gælder for boligorganisationens interne venteliste.

I - Ansøgning om kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af tag, vinduer, døre og stigstrengene i afdeling Spotorno - SU

Baggrund

Domea.dk søger på vegne af Danske Funktionærers Boligselskab godkendelse af optagelse af kreditforeningslån med 100% kommunegaranti samt huslejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af tag, vinduer, døre og stigstrengene i afdeling Spotorno.

Kommunen skal godkende almene boligafdelingers optagelse af lån i fast ejendom samt lejeforhøjelser som følge af ekstraordinære renoveringsarbejder, når de inden for 1 år overstiger 5 % af lejen. Kommunen kan yde kommunal garanti til ekstraordinære, påtrængende renoveringsarbejder.

INDSTILLING

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der optages et 30-årigt realkreditlån på 11.132.000 kr. med 100% kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af tag, vinduer, døre og stigstrengene i afdelingen Spotorno. Der godkendes samtidig en huslejeforhøjelse på 16,87%. Huslejen bliver derefter 1.183 kr. pr. m² pr. år.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 42 familieboliger på Spotorno Alle. Der er 22 boliger med 2 værelser, 18 med 3 værelser og 2 med 4 værelser. Boligerne er opført i 1992.

Domea.dk oplyser, at der i afdelingen er behov for en nødvendig renovering. Renoveringen består af tre elementer, der forelægges som et samlet forslag, da man derved kan opnå besparelser på udgifter til byggeplads/øvrige omkostninger. De tre elementer er:

- Udskiftning af tag. Taget skal skiftes, da det ikke længere er holdbart. Der er huller i taget. Der er behov for en total udskiftning af taget, og en opdatering til ny standard omkring isolering m.m. Dette vil koste 4.127.000 kr. inkl. stillads, byggeplads, miljøforanstaltninger og byggesagshonorar.
- Udskiftning af vinduer og døre. Vinduer og døre trænger til udskiftning. Der bliver sat nye vinduer i, som lever op til nutidens standard omkring isolering og holdbarhed. Dette vil give et bedre indeklima, og vil betyde en væsentlig isolering, der vil kunne nedbringe udgifterne til opvarmning af den enkelte bolig. Dette vil koste 4.567.000 kr. inkl. stillads, byggeplads, miljøforanstaltninger og byggesagshonorar.
- Udskiftning af stigstrengene. Der har været en del rørsprængninger de seneste år. Derfor er der behov for udskiftning af stigstrengene i ejendommen. Dette vil koste 1.582.500 kr. inkl. byggeplads, miljøforanstaltninger og byggesagshonorar.

Projektet forventes gennemført i 2022-2023. De samlede omkostninger til den nødvendige renovering bliver 10.276.500 kr. Hertil kommer udgifter til byggesagsbehandling og finansieringsomkostninger, så den samlede udgift for afdelingen og beboerne bliver 11.132.008 kr., der ønskes finansieret med et 30 årigt realkreditlån. Nykredit har fremsendt redegørelse for at et nyt realkreditlån vil kræve 100% kommunal garanti på grund af den eksisterende belåning i afdelingen.

Kommunen kan jf. almenboliglovens § 98 stille kommunal garanti til lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Det er ikke defineret, hvad ekstraordinære renoveringsarbejder omfatter. Det er dermed kommunen, som beslutter hvilke arbejder, der kan betragtes som ekstraordinære renoveringsarbejder, og der er således et vist rum for fortolkning. Efter ministeriets opfattelse er rene forbedringsarbejder ikke omfattet. Det gælder uanset formålet med forbedringsarbejderne. Det vurderes endvidere, at ekstraordinære renoveringsarbejder typisk er arbejder, som er påtrængende at få gennemført.

Det vurderes, at udskiftning af taget er en nødvendighed for at begrænse skaderne ved vandindtrængning m.v.

For så vidt angår stigstrengene oplyser Domea.dk at der har været meget store forsikringssager, grundet sprungne vandvær. Der har været skader for mere end 1,6 mio. kr. og en udskiftning vil koste 1,582 mio. kr. Der er nu flere rørsprængninger hvert år. For at undgå vandskader i lejlighederne, og store vedligeholdelsesudgifter, er det påtrængende nødvendigt at stigstrengene bliver udskiftet hurtigst muligt.

Vinduer og døre er fra opførelsestidspunktet. Levetiden på vinduer og døre er ca. 30 år afhængigt af vedligeholdelsestilstand. Der er således tale om udtjente vinduer og døre, hvor der er utætheder mellem gående rammer og karm, og det kan forventes at glas i vinduer og altandøre, vil begynde at punktere og dermed udskiftes løbende, ligesom andre løbende reparationer vil komme til f.eks. maling, udskiftning af fuger rundt om vinduer m.v. Alle aktiviteter, som er omkostningstunge til leje af lift/stillads/platform, ud over udgifter til materiale og håndværksmæssige udgifter.

Beboerne har gennem længere tid klaget over trækgener både fra vinduer og altandøre. De eksisterende vinduer opfylder ikke 2020 energikrav. En udskiftning af vinduerne vil betyde at de opfylder 2020 krav og dermed svare til energiklasse A. En udskiftning er derfor påtrængende. En samtidig udskiftning af vinduer og døre samtidigt med udskiftning af tag vil betyde, at omkostningerne til stillads og byggeplads vil kunne minimeres. En udgift, som ikke er uvæsentlig, og som ikke synes rimelig at pålægge afdelingen 2 gange indenfor en kort periode.

På denne baggrund anses alle 3 elementer: tag, vinduer og døre, samt stigstrengene at være påtrængende nødvendige til udskiftning hurtigst muligt.

Som følge af låneoptagelsen vil det kræve en regulering af huslejen med ca. 16,87 %.

Huslejen er i dag 1.013 kr. pr. m² pr. år og vil efter renoveringen blive 1.183 kr. pr. m² pr. år.

For en 2-værelses på 54 m² vil lejen således stige fra 4.559 kr. pr. måned til 5.324 kr. pr. måned.

ØKONOMI

Kommunale garantier, der udstedes med hjemmel i almenboligloven, medregnes ikke i kommunens låneramme.

Normalt er risikoen for, at en garanti givet til almene boliger, kommer til udløsning meget lav, men det kan ikke udelukkes ved eksempelvis udlejningsvanskeligheder. Der er ingen udlejningsvanskeligheder i afdelingen Spotorno.

Høje-Taastrup Kommune har p.t. garanteret for 3.938.480 kr. i afdelingen Spotorno.

Dette beløb udgør den garanterede restgæld pr. 31.12.2021.

Høje-Taastrup Kommune har i alt garanteret for 856.862.462 kr. (garanteret restgæld) i de almene boligområder.

I - Midlertidig lempelse af udlejningskriterier for Taastrupgaard - SU

Baggrund

I denne sag skal Byrådet tage stilling til en ansøgning fra AKB Taastrup om kriterier for midlertidig udlejning af boliger i Taastrupgaard.

INDSTILLING

At Socialudvalget godkender kriterier for midlertidig udlejning af boliger i Taastrupgaard i en toårig periode fra 01-06-2022.

BESLUTNING SOCIALUDVALGET DEN 31-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Som led i udviklingsplanen for Taastrupgaard skal der ske en omfattende renovering og omdannelse af boligerne. Det betyder, at når boligerne bliver ledige udlejes de kun midlertidigt indtil omdannelsen er gennemført. KAB ønsker, at kriterierne for den midlertidige udlejning, som er aftalt med HTK, lempes for at undgå tomme boliger og dermed tomgangsleje.

I dag skal boligsøgende til den midlertidige udlejning have fast arbejde med minimum 36,5 timer ugen, det vil KAB have nedsat til minimum 25 timer ugen. De øvrige kriterier ønsker KAB at fastholde, dvs at ingen i husstanden må være på offentlig forsørgelse og at ingen i husstanden må være dømt for overtrædelse af straffeloven.

I Taastrupgaard er andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet 26,1% og kriteriet for at komme på parallelsamfundslisten er på 40%, derfor vurderes det, at en lempelse af beskæftigelseskriteriet ikke vil have effekt på risikoen for at komme på parallelsamfundslisten dec. 2022.

Underskriftsblad Socialudvalget - juni 2022