



Høje-Taastrup Kommune

Social- og Sundhedsudvalget

Dagsorden

Dato: Tirsdag den 5. november 2013

Mødetidspunkt: 16:00

Mødelokale: Mødelokale B101

Medlemmer: Annette Johansen (A), Bjarne Kogsbøll (C), Conny Trøjborg Krogh (F), Frederik A. Hansen (V), Hugo Hammel (A), Laurids Christensen (C), Marjan Ganjjou (C), Mette Søndergaard Pedersen (A), Steffen Mølgaard Hansen (C)

Fraværende:



Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. M - Meddelelser - Social- og Sundhedsudvalget - november 2013	2
2. A - Høje-Taastrup Boligselskab fremsender ansøgning om dispensation fra reglerne om afholdelse af udgifter til tab ved fraflytning - SSU	3
3. A - Boligforeningen VIBO fremsender ansøgning om forhøjelse af beløbsgrænsen for individuel råderet - SSU	6
4. A - Boligselskabet AKB fremsender ansøgning om dispensation fra reglerne om afholdelse af udgifter til tab ved fraflytning - SSU	8
5. A - Status på den kriminalpræventive indsats 24-09-2013 - 28-11-2013 - SSU og ISU - LUKKET SAG	11



1. M - Meddelelser - Social- og Sundhedsudvalget - november 2013

Sagstype: Åben

Type: Social- og Sundhedsudvalget M

Sagsnr.: 12/32196

Bilag:

1	Åben	TEMA-DRØFTELSE om socialpsykiatrien	245912/13
2	Åben	Orientering vedrørende projekt livgivende relationer i Socialpsykiatrien	231176/13
3	Åben	Navn til dagtilbud for voksne med særlige behov	235023/13
4	Åben	Initiativer som skal motivere udsatte borgere til at stemme ved kommunal- og regionsvalget d. 19. november 2013	247051/13
5	Åben	Shared Care i Psykiatrien	242387/13
6	Åben	CARe - implementering af faglig tilgang i Socialpsykiatrien	242616/13
7	Åben	Indsatser som skal modvirke frafald blandt socialpsykiatriens brugere af Gasværket i forbindelse med flytning til Solsortevej	247808/13
8	Åben	Afprøvning af rehabiliterende evidensbaserede metoder	242456/13
9	Åben	Spilleregler frivilligt arbejde	232804/13
10	Åben	Oplæg til pixi-udgave af spilleregler for frivilligt arbejde i kommunale institutioner	70524/13



2. A - Høje-Taastrup Boligselskab fremsender ansøgning om dispensation fra reglerne om afholdelse af udgifter til tab ved fraflytning - SSU

Sagstype: Åben

Type: Social- og Sundhedsudvalget A

Sagsnr.: 13/18445

Sagsfremstilling

Der skal tages stilling til en ansøgning om dispensation fra Høje-Taastrup Boligselskab.

Høje-Taastrup Boligselskab ønsker dispensation fra nye regler i almenboligloven pr. 01-04-2013, hvorefter boligorganisationen skal afholde afdelingernes udgifter til tab ved fraflytninger, der samlet overstiger 313 kr. pr. lejemål.

Det har de seneste år været en generel tendens, at tab på fraflyttere har været i stigende for en stor del af de almene afdelinger landet over. Folketinget har på den baggrund i april 2013 vedtaget, at en del af afdelingernes udgifter fremover skal dækkes via boligselskabernes dispositionsfond. Med den ny bestemmelse har man fra lovgivers side ønsket at sikre de enkelte afdelinger mod de stigende udgifter, samt at lade kompetence, ansvar og økonomi følges ad, idet det er boligselskaberne, der har ansvaret for udlejningen.

Den nye bestemmelse betyder, at en afdelings udgifter ved fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen skal dækkes af selskabets dispositionsfond. Dispositionsfonden er en fælles pulje til at støtte afdelinger, som er økonomisk nødlidende eller som skal fremtidssikres. Alle beboere bidrager til fonden gennem huslejen. Tidligere var det kun tab ved lejeledighed, som var omfattet af reglerne.

Niveauet for "uforholdsmæssige store tab på fraflyttere" er sat til 313 kroner pr. lejemål og bliver reguleret årligt. Boligselskaberne skal således fremover dække den del af en boligafdelings tab på fraflyttere, der overstiger 313 kr. pr. lejemål, mens afdelingen selv skal dække de første 313 kroner pr. lejemål.

For at opretholde den økonomiske balance i dispositionsfonden forhøjes det særlige bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden samtidig.

Der kan være selskaber, hvor selskabets dispositionsfond ikke har tilstrækkeligt med midler, eller hvor hensynet til selskabets øvrige afdelinger gør, at dispositionsfonden ikke bør tømmes af en særligt belastende afdeling. Herudover kan der være enkelte afdelinger, der selv har tilstrækkelige midler, mens selskabet har få midler. Når der er sådanne særlige økonomiske situationer, er der mulighed for at søge tilsynskommunen om dispensation fra reglerne. Høje-Taastrup Boligselskab søger dispensation, idet selskabets dispositionsfond ikke har tilstrækkeligt med midler. Der er mulighed for at søge om dispensation, hvis boligorganisationens disponible midler i dispositionsfonden kommer under 2/3 af det fastsatte minimum på 5.434 kr. pr. lejemål.

Høje-Taastrup Boligselskab oplyser, at det disponible beløb i dispositionsfonden for regnskabsåret 2012/2013 udgjorde 518.629 kr., svarende til 2.050 kr. pr. lejemål. For regnskabsåret 2011/2012 udgjorde det disponible beløb 968.587 kr., svarende til 3.831 kr. pr. lejemål.

Høje-Taastrup Boligselskab omfatter følgende afdelinger:



Rådhushaven (Vestervej m.fl. – 41 boliger), Kallerupvang (Nøddebovej m.fl. - 92 boliger), Thorsgaard (Køgevej 2 A m.fl. – 30 boliger), Fløngvangen (Hedevej 36-42 - 16 boliger), Engvadgård (Keglens Kvarter m.fl. – 71 boliger).

Der har været følgende tab i Høje Taastrup Boligselskabs afdelinger:

Afdeling	År	Tab ved lejeledighed	Dækket af dispositi- onsfonden	Tab ved fra- flytninger	Dækket af tidl. hen- læggelser
Rådhushaven	2010	0	0	133	133
Rådhushaven	2011	4.831	4.831	21.596	21.596
Rådhushaven	2012	0	0	3.349	3.349
Kallerupvang	2010	0	0	16.051	16.051
Kallerupvang	2011	11.286	0	119.764	0
Kallerupvang	2012	880	0	80.055	0
Thorsgård	2010	21.217	21.217	0	0
Thorsgård	2011	40.488	0	0	0
Thorsgård	2012	4.029	0	77.560	0
Fløngvangen	2010	0	0	0	0
Fløngvangen	2011	0	0	0	0
Fløngvangen	2012	0	0	3.455	0
Engvadgård	2010	0	0	1.648	1.648
Engvadgård	2011	3.575	0	47.911	0
Engvadgård	2012	69.570	69.570	30.664	30.664



Økonomi

Der er ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men der er stillet kommunale garantier for lån til afdelingerne Rådhushaven og Engvadgård, og en dispensation indebærer en risiko for en forringelse af økonomien i afdelingerne, idet den enkelte afdeling så må bære alle udgifterne alene.

Retsgrundlag

Almenboligloven samt Driftsbekendtgørelsen.

Politik/Plan

Ingen bemærkninger.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Høje-Taastrup Boligselskab oplyser, at de ønsker at søge om dispensation, så der også fremover er midler til at støtte op om afdelinger, der har et særligt behov herfor.

Administrationen bemærker, at det disponible beløb i Høje-Taastrup Boligselskabs dispositionsfond er under 2/3 af det fastsatte minimum på 5.435 kr. pr. lejemål og såfremt der ikke gives dispensation, så vil der være risiko for at selskabets råderum bliver stærkt begrænset. En ubegrænset dispensation fra reglerne vil imidlertid indebære en risiko, for en forringelse af økonomien i de enkelte afdelinger, idet afdelingerne så selv skal afholde samtlige udgifter, samtidig med at bidraget til dispositionsfonden stiger. Ingen af afdelingerne har dog udlejningsvanskeligheder, og alle afdelinger har passende henlæggelser. Enkelte af afdelingerne har ikke haft tab ved fraflytning, men tendensen til stigende udgifter til tab ved fraflytninger ses i afdelingerne Kallerupvang, Thorsgård og Engvadgård. Såfremt reglerne havde været gældende i 2012 ville dispositionsfonden skulle dække følgende: Kallerupvang 51.259 kr. Thorsgård 68.170 kr. og Engvadgård 8.441 kr.

For at imødekomme Høje-Taastrup Boligselskabs ønske om fremover, at kunne støtte op om afdelinger med særligt behov, samt for at give dem muligheden for at få oparbejdet en større dispositionsfond anbefaler administrationen, at der gives en tidsbegrænset dispensation.

For samtidig at sikre at selskabets afdelinger ikke risikerer en væsentlig forringelse af økonomien anbefales det at dispensationen alene er gældende frem til og med selskabets regnskabsår 01-06 – 31-05-2015.

Indstilling

Administrationen anbefaler, at der gives en tidsbegrænset dispensation fra reglerne, hvorefter boligorganisationen skal afholde afdelingernes udgifter til tab ved fraflytninger, der samlet overstiger 313 kr. pr. lejemål. Dispensationen er gældende frem til og med regnskabsåret 01-06 – 31-05-2015.



3. A - Boligforeningen VIBO fremsender ansøgning om forhøjelse af beløbsgrænsen for individuel råderet - SSU

Sagstype: Åben

Type: Social- og Sundhedsudvalget A

Sagsnr.: 13/18434

Sagsfremstilling

Boligforeningen VIBO har søgt om tilladelse til at beløbsgrænsen for individuel råderet til fornyelser i egen bolig, forhøjes fra 119.217 kr. til 173.283 kr. for VIBOs boliger i Høje-Taastrup Kommune.

Boligforeningen VIBO har følgende 4 afdelinger i kommunen:

Charlotteager I (Charlotteager 108-158 – 154 boliger og 28 enkeltværelser – gennemsnitsleje pr. m² 810,40 kr.

Charlotteager II (Charlotteager 162-224 – 186 boliger - gennemsnitsleje pr. m² 847,91 kr.

Charlottegårds Have (Charlottegårdsvej 7-147 – 71 boliger) - gennemsnitsleje pr. m² 818,92 kr.

Engelholm Allé (Engelholm Allé 2-60 – 79 boliger - gennemsnitsleje pr. m² 1.002,17 kr.

Som beboer i en almen boligafdeling har man mulighed for at foretage individuelle forbedringer eller forandringer af boligen.

Forbedringerne skal ikke retableres ved fraflytning, og lejeren kan få økonomisk godtgørelse for forbedringerne, når denne flytter. Godtgørelsen nedskrives almindeligvis over 10 år, maksimalt 20 år, afhængigt af forbedringsarbejdernes forventede levetid.

Hvis lejeren fraflytter inden godtgørelsen er fuldt nedskrevet, udbetales restgodtgørelsen til lejeren af boligorganisationen fratrukket lejerens eventuelle forpligtelser overfor organisationen. Boligafdelingens udgift til godtgørelse betales af den nye lejer. Den nye lejer kan vælge mellem at betale et engangsbeløb eller en lejeforhøjelse. Hvis lejeren vælger lejeforhøjelse skal lejeforhøjelsen dække boligafdelingens udgifter både til selve godtgørelsen og til renter i forbindelse med finansieringen af godtgørelsen. Boligorganisationens bestyrelse skal sørge for, at boligafdelingens udgifter til godtgørelse finansieres på den for afdelingen billigst mulige måde. Lejeforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløbet.

Forbedringerne skal altid anmeldes til boligorganisationen inden iværksættelsen.

De arbejder der kan udføres skal være rimelige og hensigtsmæssige såvel for den nuværende lejer som for efterfølgende lejere, og arbejderne skal tilføre boligen forbedret kvalitet i brugsmæssig henseende.

Det kan eksempelvis være arbejder, som begrænser el-, vand- og gasforbrug og/eller medvirker til en reduktion af udgifterne til vedligeholdelse i boligen. Det kan også være permanente forbedringer som f.eks. udestuer, carporte eller tilbygninger.

For en 3 værelses bolig i Engelholm Alle på 81,2 m² er huslejen 6.398 kr. pr. måned. Ved overtagelse af et lejemål, hvor der resterer en tilbagebetaling på eksempelvis 100.000 kr. vil det



medfører en huslejestigning på 790 kr. pr. måned, såfremt den ny lejer vælger at betale godtgørelsen via en lejeforhøjelse.

Økonomi

En godkendelse af ansøgningen medfører ingen direkte udgifter for kommunen, dog kan lejeforhøjelsen indgå i beregningsgrundlaget for individuel boligstøtte.

Retsgrundlag

Almenlejeloven, driftsbekendtgørelsen og almenboligloven.

Reglerne for at ændre boligen er bl.a. fastsat af afdelingsmødet og af bestyrelsen for boligorganisationen. Desuden er der fra ministeriet fastsat en beløbsramme for økonomiske godtgørelse i forbindelse med forbedring.

Politik/Plan

Ingen bemærkninger.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

En udvidelse af beboernes råderet giver øget mulighed for individuelle løsninger, som kan være med til at gøre boligafdelingen mere attraktiv. Det fastsatte råderetsbeløb skal samtidig fortsat gøre det muligt at fastholde et rimeligt huslejeniveau, så boligerne kan leve op til det overordnede boligsociale formål.

Boligforeningen VIBO oplyser, at det er deres erfaring at de lejere som benytter sig af råderetten, og således bruger egne penge på forbedring af deres bolig, også bliver boende i boligen i en lang årrække. Typisk i så mange år, at forbedringen er afskrevet og ikke kommer til at belaste en ny lejer huslejemæssigt.

Boligforeningen VIBO ser ingen umiddelbar risiko for at der i forbindelse med en eventuel tilladelse til forhøjelse af godtgørelsesbeløbet skulle kunne opstå situationer med udlejningsvanskeligheder.

Boligforeningen VIBO har i 2011 fået tilladelse af Københavns Kommune til at forhøje beløbsgrænsen for individuel råderet, for de af VIBOs boliger som ligger i Københavns Kommune.

Indstilling

Det anbefales, at Boligforeningen VIBOs ansøgning om at beløbsgrænsen for individuel råderet forhøjes fra 119.217 kr. til 173.283 kr. for VIBOs boliger i Høje-Taastrup Kommune godkendes.



4. A - Boligselskabet AKB fremsender ansøgning om dispensation fra reglerne om afholdelse af udgifter til tab ved fraflytning - SSU

Sagstype: Åben

Type: Social- og Sundhedsudvalget A

Sagsnr.: 13/18441

Sagsfremstilling

Der skal tages stilling til en ansøgning om dispensation fra Boligselskabet AKB.

Boligselskabet AKB ønsker dispensation fra nye regler i almenboligloven pr. 01-04-2013, hvorefter boligorganisationen skal afholde afdelingernes udgifter til tab ved fraflytninger, der samlet overstiger 313 kr. pr. lejemål.

Det har de seneste år været en generel tendens, at tab på fraflyttere har været i stigende for en stor del af de almene afdelinger landet over. Folketinget har på den baggrund i april 2013 vedtaget, at en del af afdelingernes udgifter fremover skal dækkes via boligselskabernes dispositionsfond. Med den ny bestemmelse har man fra lovgivers side ønsket at sikre de enkelte afdelinger mod de stigende udgifter, samt at lade kompetence, ansvar og økonomi følges ad, idet det er boligselskaberne, der har ansvaret for udlejningen.

Den nye bestemmelse betyder, at en afdelings udgifter ved fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen skal dækkes af selskabets dispositionsfond. Dispositionsfonden er en fælles pulje til at støtte afdelinger, som er økonomisk nødlidende eller som skal fremtidssikres. Alle beboere bidrager til fonden gennem huslejen. Tidligere var det kun tab ved lejeledighed, som var omfattet af reglerne.

Niveauet for "uforholdsmæssige store tab på fraflyttere" er sat til 313 kroner pr. lejemål og bliver reguleret årligt. Boligselskaberne skal således fremover dække den del af en boligafdelings tab på fraflyttere, der overstiger 313 kr. pr. lejemål, mens afdelingen selv skal dække de første 313 kroner pr. lejemål.

For at opretholde den økonomiske balance i dispositionsfonden forhøjes det særlige bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden samtidig.

Der kan være selskaber, hvor selskabets dispositionsfond ikke har tilstrækkeligt med midler, eller hvor hensynet til selskabets øvrige afdelinger gør, at dispositionsfonden ikke bør tømmes af en særligt belastende afdeling. Herudover kan der være enkelte afdelinger, der selv har tilstrækkelige midler, mens selskabet har få midler. Når der er sådanne særlige økonomiske situationer, er der mulighed for at søge tilsynskommunen om dispensation fra reglerne. Boligselskabet AKB søger dispensation, idet selskabets dispositionsfond ikke har tilstrækkeligt med midler. Der er mulighed for at søge om dispensation, hvis boligorganisationens disponible midler i dispositionsfonden kommer under 2/3 af det fastsatte minimum på 5.434 kr. pr. lejemål.

Boligselskabet AKB oplyser, at det disponible beløb i dispositionsfonden for regnskabsåret 2012/2013 udgjorde 2.015.603 kr., svarende til 1.325 kr. pr. lejemål. For regnskabsåret 2011/2012 udgjorde det disponible beløb 1.884.890 kr., svarende til 1.238 kr. pr. lejemål.

Boligselskabet AKB omfatter følgende afdelinger: Valhøj (Pælestykkerne 8-52, - 152 boliger), Blåkildegård (Cirklen A1-E12 - 411 boliger), Taastrupgård (Taastrupgårdsvej 11-239 - 274 boliger).

Der har været følgende tab i Boligselskabet AKBs afdelinger:



Afdeling	År	Tab ved lejeledighed	Dækket af dispositi- onsfonden	Tab ved fraflytninger	Dækket af tidl. hen- læggelser
Taastrup Valhøj	2010			10.427	10.427
Taastrup Valhøj	2011	8.385	8.385	109.676	
Taastrup Valhøj	2012	2.157	2.157	124.366	
Blåkildegård	2010	249.922	229.340	297.215	282.660
Blåkildegård	2011	23.849	23.849	195.788	195.788
Blåkildegård	2012	16.215	16.215	119.696	119.696
Taastrupgård	2010	565	565	853.501	179.636
Taastrupgård	2011	1.130	1.130	1.423.842	398.870
Taastrupgård	2012	219.776	219.776	1.749.483	925.786

Økonomi

Der er ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men der er stillet kommunale garantier for lån til alle tre afdelinger, og en dispensation indebærer en risiko for en forringelse af økonomien i afdelingerne, idet den enkelte afdeling så må bære alle udgifterne alene.

Retsgrundlag

Almenboligloven samt driftsbekendtgørelsen.

Politik/Plan

Ingen bemærkninger.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Boligselskabet AKB oplyser, at de ønsker at søge om dispensation, så der også fremover er midler til at støtte op om afdelinger, der har et særligt behov herfor.



Administrationen bemærker, at det disponible beløb i Boligselskabet AKBs dispositionsfond er under 2/3 af det fastsatte minimum på 5.435 kr. pr. lejemål og såfremt der ikke gives dispensation, så vil der være risiko for at selskabets råderum bliver stærkt begrænset. En ubegrænset dispensation fra reglerne vil imidlertid indebære en risiko, for en forringelse af økonomien i de enkelte afdelinger, idet afdelingerne så selv skal afholde samtlige udgifter, samtidig med at bidraget til dispositionsfonden stiger. Ingen af afdelingerne har udlejningsvanskeligheder, og alle tre afdelinger har haft en stigning i henlæggelserne – det opsamlede resultat over de sidste 4 år. Men såfremt afdelingernes udgifter til tab ved fraflytninger fortsat stiger, som det har været tendensen de seneste år, vil økonomien blive forringet. Såfremt reglerne havde været gældende i 2012 ville dispositionsfonden eksempelvis skulle dække følgende for afdelingerne: Taastrup Valhøj 76.790 kr., Blåkildegård 72.120 kr., og Taastrupgård 1.663.721 kr.

For at imødekomme Boligselskabet AKBs ønske om fremover, at kunne støtte op om afdelinger med særligt behov, samt for at give dem muligheden for at få oparbejdet en større dispositionsfond anbefaler administrationen, at der gives en tidsbegrænset dispensation.

For samtidig at sikre at selskabets afdelinger ikke risikerer en væsentlig forringelse af økonomien anbefales det, at dispensationen alene er gældende frem til og med selskabets regnskabsår 2015.

Indstilling

Administrationen anbefaler, at der gives en tidsbegrænset dispensation fra reglerne, hvorefter boligorganisationen skal afholde afdelingernes udgifter til tab ved fraflytninger, der samlet overstiger 313 kr. pr. lejemål. Dispensationen er gældende frem til og med regnskabsåret 2015.



5. A - Status på den kriminalpræventive indsats 24-09-2013 - 28-11-2013 - SSU og ISU - LUKKET SAG

Sagstype: Lukket

Type: Social - og Sundhedsudvalget og Institutions -og Skoleudvalget A

Sagsnr.: 13/599