



## **Social- og Sundhedsudvalget**

### **Dagsorden 21-06-2011 Ekstraordinært møde**

Dato: Tirsdag den 21. juni 2011

Mødetidspunkt: 16:55

Mødelokale: Mødelokale B105

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

Fraværende:



## Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Justering af budget for alternative boliger	2



## 1. Justering af budget for alternative boliger

Sagstype: Åben  
Type: Social- og Sundhedsudvalget  
Sagsnr.: 10/12164

### Sagsfremstilling

26.10.2010 godkendte Byrådet indstilling om etablering af 10 alternative boliger til hjemløse og hjemløsetruede på grunden Taastrup Hovedgade 184. Mødesagen indeholdt en konkret projektering inklusive en tidsplan for byggeprocessen, samt et etablerings- og driftsbudget for boligerne.

På baggrund af den politisk godkendte sag, udarbejdede administrationen efterfølgende en ansøgning til Socialministeriet, der skulle udløse et endeligt tilsagn om etableringsbevilling til boligerne. Rammen for maksimalt tilskud er imidlertid blevet ændret fra 3 til 4 mio. kr. ved årsskiftet, hvilket gav mulighed for at søge om en bevilling på 4 mio. kr. Ansøgningen om etableringsmidler blev indsendt til Socialministeriet i marts 2011.

02.05.2011 meddelte Socialministeriet, at man ikke kunne imødekomme vores ansøgning om etableringsbevilling til alternative boliger. Afgørelsen skyldtes, at den angivne husleje på 4500 kr. pr. måned var sat for højt. Den vejledende husleje skulle ifølge Socialministeriet ligge på ca. 2500 kr./md. netto, eller maksimalt på 3000 kr./md. Ved fastsættelsen af huslejeniveauet havde man i Høje Taastrup Kommune taget udgangspunkt i, at målgruppen for boligerne er førtidspensionister. Alligevel fastholdt Socialministeriet, at en nedbringelse af huslejen var en forudsætning for, at der kunne blive tale om en etableringsbevilling på 4 mio. kr.

Som følge af Socialministeriets afslag på kommunens ansøgning om etableringsmidler til alternative boliger, har administrationen pr. 13.05.2011 indsendt et revideret etablerings- og driftsbudget til Socialministeriet. I dette budget er huslejen og den samlede anskaffelsessum for boligerne nedbragt, samtidig med at driftsindtægter og -udgifter fortsat går i nul, således at budgettet hviler i sig selv. Socialministeriet har nu på baggrund af det nyfremsendte budget givet et skriftligt forhåndstilsagn på den højest mulige bevilling på 4 mio. kr. til boligetableringen.

Inden udbudsrunderen kan igangsættes er der behov for godkendelse af de justeringer, som det reviderede budget medfører.

### Økonomi

To primære økonomiske forudsætninger har ændret sig siden Byrådets vedtagelse af sagen 26.10.2010:

- 1) Det forventede servicearealtilskud på i alt 400.000 kr. har efterfølgende vist sig kun at gælde for ældreboliger, og kan derfor ikke tilføres projektet alligevel. Man har som følge deraf nedbragt anskaffelsessummen for Servicearealet med 400.000 kr. ved at reducere arealet fra 40 m<sup>2</sup>-20 m<sup>2</sup>
- 2) Det ministerielle etableringstilskud på 3 mio. kr. er blevet hævet til 4 mio. kr. som følge af de nye regler på området. Det betyder at vi får 1 mio. kr. mere i ministerielle midler, end forventet da Byrådet vedtog sagen 26.10.2010.

Udover disse to ændrede forudsætninger, har det været nødvendigt reducere i drifts- og anlægsbudgettet for at nedbringe huslejen fra ca. 4500 kr. til ca. 3300 kr. pr. måned. Administrationen anbefaler derfor følgende ændringer<sup>[1]</sup> med henblik på at realisere boligetableringen:

### Grundkøbesummen



Grundkøbesummen er reduceret fra 1.26 mio. kr. til 0 kr. Kommunen er allerede indehaver af byggegrunden, og stiller den derfor gratis til rådighed som en kommunal grund. Dette hænger godt sammen med, at kommunen både er bygherre og udlejer af boligerne.

*Risikovurdering:* Tidligere var der ud af indtægten fra grundkøbesummen afsat 1 mio. kr. til at dække anlægsudgifter i forbindelse med en senere etablering af jordvold og vej. Mens anlægsudgifterne for projektets andel af vejen er ikke længere finansieret, forventes der nu ingen anlægsudgifter i forbindelse med jordvolden, jf. punktet om anlægsudgifter til vej og jordvold nedenfor.

*Håndtering af risici:* jf. punktet om anlægsudgifter til vej og jordvold nedenfor.

### **Anlægsudgifter til vej og jordvold**

Budgetposten for anlægsudgifter til vej og jordvold er reduceret fra samlet 1 mio. kr. til 0 kr. som følge af, at grundkøbesummen er nedbragt til 0 kr.

Lokalplanen stiller krav til, at der etableres en vej og en støjvold i forbindelse med at grunden bebygges. Kravene knytter sig ikke specifikt til de alternative boliger for hjemløse, men gør sig gældende idet grunden bebygges. Imidlertid har Vejmyndigheden/Driftsbyen udtrykt vilje til at dispensere for kravet om anlæg af vej, indtil den øvrige del af grunden bebygges, da de alternative boliger betragtes som et relativt lille byggeri. Kravet til jordvold er reduceret, således at der kun skal anlægges jordvold for den del af grunden, der vedrører de alternative boliger. Dette skal dog som udgangspunkt ske inden ibrugtagning.

*Risikovurdering:* Da jorden til anlæg af volden forventes at kunne fås og tilkøres gratis inden for byggeperioden, forventes ingen anlægsudgifter i forbindelse med jordvolden. Idet der ikke afsættes midler til vej, vil kommunen på et senere tidspunkt skulle afsætte midler til finansieringen af den andel af vejen, der tilfalder de alternative boliger. Anlægsprisen for vejen kan ikke forudsiges førend TMC kender byggeprojektet, hvis der opstår uforudsete behov i forbindelse med det aktuelle byggeprojekt, vil disse heller ikke være finansierede.

*Håndtering af risici:* Jordvolden påtænkes anlagt på et tidspunkt, hvor jorden kan fås gratis. Der er ansøgt om forhåndsgodkendelse af tildeling af jord hos Teknik og Miljøcenteret, hvorfor det forventes at jorden kan rekvireres på det mest givtige tidspunkt. Vejens anlægspris vil blive delt ud på hhv. de alternative boliger og det kommende nabobyggeri efter en fordeling, der endnu ikke kendes, idet den beregnes af Driftsbyen ud fra det konkrete byggeri. Anlæg af vej vurderes tidligst at blive aktuelt om 4-5 år fra dags dato. Samlet forventes den andel af finansieringen af vejen, der tilfalder de alternative boliger at kunne reduceres ned til 400.000 kr. Der skal træffes beslutning om, hvordan de alternative boligernes andel finansieres.

### **Vedligeholdelsesudgifter**

Vedligeholdelsesudgifter er reduceret fra 65.000 kr. til 45.000 kr. pr. år for hele byggeriet, svarende til en reduktion fra 150 kr. til 100 kr. pr. m<sup>2</sup>. Beløbet var i første omgang sat højt på grund af målgruppen og er nu reduceret. Beløbet er indregnet i beboernes huslejebetaling.

*Risikovurdering:* Det medfører en mindre risiko for mangel på midler til indvendig og udvendig vedligeholdelse samt vedligeholdelse af udendørsarealer. Da der imidlertid ikke forventes at være store vedligeholdelsesudgifter de første par år, forventes der at kunne opspareres kapital til vedligeholdelse på længere sigt.

*Håndtering af risici:*

I det nye udbudsmateriale justeres nogle af materialekravene til det nye budget, således at der muligvis også kan spares på vedligeholdelse. Fx vælges linoleumsgulv i stedet for trægulv, hvilket betyder besparelse både i anlæg og vedligeholdelse. Det vil evt. kunne blive nødvendigt at gå på kompromis med de udendørs arealer.



### **Uforudsete udgifter**

Uforudsete udgifter er reduceret fra 500.000 kr. til 200.000 kr.

*Risikovurdering:* Hvorimod der før var afsat 10%, er beløbet nu reduceret til 5%, hvilket normalt vurderes at være i underkanten for et byggeprojekt. Idet der her anlægges pavilloner, vurderes imidlertid, at der ikke er tale om et særlig risikobetonet byggeri. Der er dog stadig risiko for uforudsete udgifter, fx i tilfælde af fortidsfund i jorden, eller såfremt der viser sig en blød bund under byggegrunden. Risici for fortidsminder og blød bund vurderes at være hhv. lille og moderat.

*Håndtering af risici:* I den nye udbudsrunde sættes udbudssummen ned, så den stemmer overens med det reviderede budget. I tilfælde af, at man støder på fortidsminder eller blød bund i starten af byggeprocessen, vil der være mulighed for at flytte byggeriet til et andet sted på samme grund. Såfremt der skulle opstå større uforudsete udgifter i den indledende byggefase, er der mulighed for at indstille byggeriet indtil der er truffet beslutning om finansieringsgrundlaget.

Endelig kan der, efter en afsluttet udbudsrunde vise sig mulighed for at gå i dialog med udbyderen med henblik på at finde spareforslag, der kan efterlade et højere beløb til uforudsete udgifter og vedligeholdelse.

### **Tab på debitorer, fraflyttede og lejetab**

Udgifter til tab på debitorer, tab på fraflyttede og lejetab er reduceret fra samlet 35.000 kr. til 0 kr.

*Risikovurdering og håndtering:* Høje-Taastrup Kommune har mulighed for at sætte som præmis for tildelingen af en alternativ bolig, at borgerne får sat deres husleje under administration. Derved minimeres risikoen for huslejerestancer.

Budgetposten for vedligeholdelse/istandsættelse ved fraflytning er reduceret til 0 kr. Da Kommunen har anvisningsret til boligerne, kan borgerne anvises efter §59, hvilket betyder, at vedligeholdelse ved fraflytning dækkes ind under denne paragraf.

*Risikovurdering:* Da målgruppen fortrinsvis er borgere, som i dag allerede bor i en almen bolig, som de er i fare for at miste, vil størstedelen i forvejen være dækket ind af §59. Da der kun er tale om 10 nye boliger, forventes der ikke at blive mærkbare merudgifter inden for §59. Der er en forventning om, at beboerne i de alternative boliger vil have færre fraflytninger end udsatte borgere i andre almene boliger, da erfaringen fra andre kommuner viser, at bomiljøet skaber større trivsel blandt beboerne.

*Risikohåndtering:* Der er i det reviderede budget indregnet et beboerindskud på ca. 15.000 kr. pr. beboer pr. bolig. Dette beløb kan tilbageholdes, såfremt beboeren ved fraflytning har forvoldt skade på boligen. I tilfælde, hvor det viser sig nødvendigt at tilbageholde indskuddet helt eller delvist, vil beløbet kunne gå til at finansiere udgiftsdækningen inden for §59.

[1] Dette notat forholder sig til ændringer i forhold til det budget, der blev indsendt til Socialministeriet d. 17. marts 2011. Dette er i forvejen justeret en smule i forhold til det budget, som Byrådet vedtog d. 26. oktober 2010, hvilket skyldes, at man ved ansøgningstidspunktet var nået længere i processen og dermed nærmere afklaringen af forskellige økonomiske forhold.

### **Retsgrundlag**

Bekendtgørelse af lov om almene boliger af 11.02.2011



Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) af 17.02.2009.

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) af 06.01.2011.

### **Politik/Plan**

Etableringen af alternative boliger til hjemløse og hjemløsetruede er en af flere indsatser, der indgår i Høje-Taastrup Kommunes aftale med Socialministeriet om at medvirke i den landsdækkende Hjemløsestrategi i perioden 2009-2012. Høje-Taastrup Kommune har således modtaget et tilskud på ca. 12,6 mio kr. til indsatserne, og indgår som følge heraf i en landsdækkende metodeafprøvning og dokumentation på området.

Hjemløsestrategien henhører endvidere under Høje-Taastrup Kommunes Handicappolitik.

### **Information**

Beboerne i naboområdet til grunden, hvor de alternative boliger opføres, blev informeret om boligetableringen på et borgermøde i Medborgerhuset d. 27. januar 2011. De nærliggende husstande blev inviteret pr. brev, og mødet blev herudover annonceret i lokalavisen. På borgermødet var Høje Taastrup Kommunes administrative og politiske niveau repræsenteret i et tværfagligt panel, der også rummede en social vicevært og en beboer fra et tilsvarende bomiljø i Københavns Kommune. Udover at informere om projektet, gik panelet i dialog med de fremmødte borgere og besvarede deres spørgsmål. Efterfølgende blev der udsendt et mødereferat til beboerforeningen.

Byggeprojektet har endvidere været annonceret i en pressemeddelelse fra Byrådscenteret 28.10.2010, som har dannet grundlag for en artikel i Lokalavisen Taastrup d. 14. december 2010.

Der er udarbejdet en kommunikationsplan for resten af forløbet.

### **Høring**

Ikke relevant, da der allerede foreligger en lokalplan (nr. 1.51.2).

### **Vurdering**

Administrationen vurderer, at nærværende budget udgør et realistisk og kvalificeret etablerings- og driftsbudget for boligerne inden for de pågældende rammer.

Der risiko for en merudgift på op til 400.000 kr. til etablering af vej inden for de næste 5 år.

I kraft af ovenstående risikohåndtering vurderer administrationen endvidere, at man har nedbragt de forventede merudgifter til et minimalt og forsvarligt niveau.

Administrationen vurderer, at projektet forsinkes med minimum et par måneder som følge af den afviste bevillingsansøgning og genbehandling af sagen. Derved rykkes den forventede indflytningsdato til 01.03.2012.

### **Andre relevante dokumenter**

Etablering af alternative huse (politisk mødesag godkendt af Byrådet pr. 26.10.2010 (jr. nr.: 2345715/11)

Foreløbigt tilsagn om støtte til skæve boliger (jr. nr.: 2510718/11)

HTK's hjemløseplan (jr. nr.: 2332230/11)

### **Indstilling**

Det indstilles, at de ovennævnte justeringer godkendes med henblik på at kunne realisere etableringen af 10 alternative boliger med støtte fra Socialministeriet.

Endvidere indstilles, at der indbudgetteres en ramme på anlægsbudgettet i 2015 på op til 400.000 kr. til anlæggelse af vej.

