

REFERAT Social- og Sundhedsudvalget d. 05-10-2022

Mødedato Onsdag d. 05. oktober 2022 kl. 08:00

Mødested Mariehøj, Per Kirkeby og Plejecenter Frydenholm

Mødedeltagere Randi Mondorf (V), Khaled Mustapha (L), Malene Barkhus (V), Kristine Thrane (A), Birgitte Schjerning Povlsen (C), Jacob Netteberg (B), Elisabeth Ildal (C), Thomas Bille, Margrethe Wivel, Anja Sælsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Strategi for de boligsociale ejendomme.....	4
Temadrøftelse om demens.....	9
Rammeaftale 2023-2024 for det højt specialiserede socialområde og specialundervisning.....	11
Takster for ophold på plejecentre 2023.....	13
Egebækvej 129, matr.nr. 4a Holte By, Gl. Holte – Genopførelse af enfamiliehus efter brand.....	15
Underskriftsark.....	19

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Sundhedschef Mette Ryle deltog under punktet og orienterede om rusmiddelcentret og status på besøg fra Arbejdstilsynet.

Forvaltningen orienterede endvidere om:

- Status på teams i Rudersdalmodellen – herunder funktioner og antal medarbejdere.
 - Forvaltningen orienterer Seniorrådet om status ved deres næste møde.

- Status på rekruttering af centerchef på Bistrupvang samt generel personalesituation:
 - Der har igennem et par år været forsøgt nytænkning af ledelsesstrukturen, hvor man bl.a. har placeret chefansvaret på to centerledere med back up fra centerchefen på Frydenholm. Denne model har imidlertid vist sig skrøbelig, og i kølvandet på corona er der fortsat rekrutteringsproblemer og ustabilitet i medarbejdergruppen, hvorfor der er behov for øget ledelse. Det er senest lykkedes at ansætte tre medarbejdere ud af i alt otte vakante stillinger og centerchefopgaven varetages midlertidigt af centerchefen fra Sjælsø.

Indstilling

Punkt 2: Strategi for de boligsociale ejendomme

22/12621

Resumé

Økonomiudvalget besluttede i marts 2022, at der skulle udarbejdes en strategi for de boligsociale ejendomme. I nærværende sag fremlægges forslag til strategi til drøftelse med henblik på genoptagelse til et kommende møde.

Forelæggelsen sker i forlængelse af et fælles udvalgsmøde den 4. maj 2022 og besigtigelsesturen for Arkitektur- og Byplanudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget, der blev afholdt den 24. august 2022, hvor flere af de sociale ejendomme blev besigtiget.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for 2021 blev det besluttet, at Økonomiudvalget skulle drøfte en strategi for kommunens sociale boliger på baggrund af gennemførte bygningssyn i 2022.

I forbindelse med præsentationen af resultaterne af de gennemførte bygningssyn og udarbejdede energimærker på kommunens boligsociale ejendomme, blev det på Økonomiudvalgets møde den 23. marts 2022, pkt. 7 ([link](#)) besluttet, at sagen skulle videresendes til Arkitektur- og Byplanudvalget samt til Social- og Sundhedsudvalget. Sagen blev behandlet på et fællesmøde mellem de to udvalg den 4. maj 2022, pkt. 2 ([link](#)), hvor det blev besluttet, at forvaltningen skulle udarbejde et første oplæg til den videre strategi for de sociale boliger i kommunen. I den forbindelse blev der den 24. august 2022 gennemført en fælles besigtigelsestur.

Rudersdal Kommune ejer ca. 140 sociale boliger, som Social og Sundhed anviser borgere til via akutboliglisten. Boligerne er placeret i 12 forskellige ejendomme og består primært af et- og toværelses lejligheder. Boligerne er funktionelle boliger, der er holdt i en enkel stand for at holde lejen lav.

Behovet for boliger - venteliste og beboerne

Pr. 1. januar 2022 var 75 personer på ventelisten til en socialbolig. Kravene til at komme på ventelisten er blevet skærpet i 2019, så det er blevet sværere at blive optaget på ventelisten. Borgerne på ventelisten har en lav betalingsevne og flere har sociale problemstillinger og har derfor behov for adgang til billige boliger. På trods af de støttemuligheder, der findes for boligstøtte og særlig støtte til høje boligudgifter, kan 65 % af borgerne på ventelisten max betale 4.000 kr. pr. måned i husleje. Den gennemsnitlige husleje i boligerne fra Rudersdal Ejendomme er 4.600 kr. om måneden. Beboerne bor ca. fem til ti år i kommunens sociale boliger.

Kommunen modtager ikke et tilstrækkeligt antal boliger til at dække det boligsociale behov fra de almene boligorganisationer gennem Boligaftalen og den lovbestemte anvisningsret. Det skyldes, at flere af boligerne sendes retur, da borgerne på ventelisten ikke kan betale huslejen i de tilbudte almene boliger. Det har derfor stor betydning, at der er adgang til billige boliger til anvisning fra kommunens boliger til målgruppen. Betydningen forstærkes af, at Rudersdal Kommune ikke i lighed med mange andre kommuner har såkaldte ”skæve boliger” til rådighed til målgruppen.

Selvom kommunen ikke har en direkte boligforpligtelse, vil målgruppen ofte have behov for kommunal støtte og indsatser, som kan forbedre og/eller vedligeholde borgerens livssituation.

Se endvidere vedlagte notat vedrørende udviklingen i det boligsociale behov og boliganvisninger.

Ejendommene – økonomi og administration

Generelt for udlejningsejendommene beregnes huslejen ud fra princip om omkostningsbestemt husleje. Samlet set dækker indtægterne ved udlejning de omkostninger, kommunen har til ejendommene.

Samlet set under ”Faste Ejendomme” har kommunen et bruttobudget på ca. 20 mio. kr. Heraf udgør beboelse ca. 7 mio. kr. Udlejningen betragtes som en enhed, og der kan ske en omfordeling mellem de enkelte ejendomme. Der lægges årligt ca. 1 mio. kr. i nettobidrag fra faste ejendomme i kommunekassen. Beløbet modsvares af lønudgifter til administrativt personale til ejendomsadministrationen.

Vedligeholdelsesbehov

På Økonomiudvalgets møde den 23. marts 2022, pkt. 7 ([link](#)) blev det besluttet at igangsætte vedligeholdelses- og energirenovationsopgaver i henhold til udarbejdede rapporter for de fem ejendomme, som har en opsparing i Grundejernes Investeringsfond.

Vedligeholdelsesudgifterne er for de resterende syv ejendomme i rapporterne anslået til 48 mio. kr. over 10 år. Hertil kommer udgifter til rentable energirenovationer. Der er mulighed for at opkræve mindre forbedringsforhøjelser (lovbestemt maksimalt 199 kr. pr. m² pr. år) hos lejerne for energirenovationerne. Men den almindelige vedligeholdelse medfører ikke forbedringsforhøjelser hos lejerne og skal finansieres af kommunen. Nogle af udgifterne kan dækkes af den almindelige drift, mens andre større projekter vil kræve en ekstra bevilling, som evt. kan finansieres ved salg af enkelte ejendomme.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler på ældre lejekontrakter lejerne selv. Forvaltningen benytter de værktøjer, der er til rådighed i forhold til at opretholde en god stand i lejemålet. Men forvaltningen kan ikke kræve at få adgang med mindre, der er begrundet mistanke om en skade eller sundhedsfare. Kontrakter fra 1. januar 2022 og frem har fået oprettet vedligeholdelseskonto, men brugen af den kræver fortsat, at lejer vil give håndværkere adgang til lejemålet.

Ejendomsadministration

Rudersdal Kommunes ejendomsadministration består i dag af en ejendomsadministrator og en ejendomsmester. Ejendomsadministrationen har tæt samarbejde med den øvrige del af ejendomsafdelingen og kan herfra få juridisk eller teknisk bistand.

Både ejendomsadministrator og ejendomsmesteren er i løbende dialog med de sociale medarbejdere i forhold til at sikre trivsel hos beboerne. Ugentligt hjælper samspillet mellem Ejendomme og Socialområdet en lejer i forhold til lejerestance eller mistrivsel. Således sikres det, at den pågældende lejer ikke bliver sat ud af lejemålet og igen vil være opskrevet på akutboliglisten.

Administrationen kan udliciteres til privat boligadministrator eller almen boligorganisation. Det ville medføre en omkostning i administrationshonorar på ca. 475.000 kr. ekskl. moms årligt. Beløbet er skønnet på baggrund af normtal fra Ejendom Danmark. Dertil kommer udgifter til diverse sager, juridisk bistand og gebyrer samt løn til ejendomsmestrene, som ikke er indeholdt i administrationshonoraret.

Kommunen har tidligere og helt frem til 2011 haft dele af boligadministrationen varetaget af almene boligselskaber, ligesom et alment boligselskab i dag administrerer kommunens ca. 540 plejeboliger. Erfaringerne med administration af de sociale boliger har været, at den var meget personafhængig, og at etablering af et tæt samarbejde med socialområdet ikke var muligt. Hertil kommer, at privat boligadministration ikke har samme muligheder som den kommunale for at være fleksible i forhold til lejere med særlige behov. Endvidere var oplevelsen fra lejerne, at viceværterne ikke havde ordentligt kendskab til ejendommene og ikke fik ordnet de problemer, der opstod.

Muligheder for salg af ejendommene

Der vil være muligheder for at sælge ejendommene på forskellig vis. Ved et salg skal lejerne altid tilbydes muligheden for at købe og danne en andelsforening. Pris og vilkår for lejerne skal være de samme, som en anden køber vil give. I praksis vil lejerne næppe være i stand til at samle sig om en sådan løsning, og ejendommene vil således skulle sælges med de nuværende lejere.

Der er flere forskellige muligheder for salg. Ejendommene kan afhændes til privatpersoner, private investorer, lejlighederne kan omdannes til ejerlejligheder og herefter sælges enkeltvist eller ejendommene kan sælges til et alment boligselskab. Ved salg til et alment boligselskab skal ejendommen finansieres med almindelige realkreditlån, og der kan ikke gives ydelsesstøtte og garantier som i den almindelige almene finansieringsmodel.

Mulighederne for salg vil i høj grad afhænge af den enkelte ejendom og de udviklings- og anvendelsesmuligheder, der er på ejendommen. Der henvises til det vedlagte notat og oversigt for uddybning af mulighederne for salg.

Forvaltningens vurdering

Billige boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål, og behovet for små, billige boliger er stort blandt socialt udsatte borgere i kommunen. Boligerne er holdt i en enkelt stand for at sikre, at lejen holdes nede. Det vil være forbundet med betydelige ekstra omkostninger for Socialområdet, hvis alle boliger sælges til enten en privat eller almen aktør, da det alt andet lige vil blive nødvendigt i højere grad at gøre brug af pladser i bofællesskaber eller på herberger.

Administrationen af boligerne er en del af den sociale indsats, og mange problemstillinger løses i tæt samarbejde med de boligsociale medarbejdere, hvilket ikke ville ske såfremt, administrationen var udliciteret til en privat aktør.

Der er på nuværende tidspunkt et vedligeholdelsesefterslæb på ejendommene. Arbejdet med at vedligeholde dem er sat i gang, men såfremt der ønskes en hurtigere proces, kræver det yderligere midler, som evt. kan finansieres ved salg af enkelte ejendomme.

Da nogle boliger for så vidt angår den indvendige vedligeholdelsesstand kan være nedslidte, anbefaler forvaltningen, at der oprettes en pulje, hvor nuværende lejere kan ansøge om tilskud til istandsættelse af lejemålet efter særlige kriterier. Problemet knytter sig særlig til de tidligere lejekontrakter, hvorefter den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at de sociale boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål i kommunen, som ikke umiddelbart kan løses, hverken på det almene eller private boligmarked. Kommunens boliger er markant billigere end sammenlignelige private og almene boliger og tilgodeser derfor helt særlige målgrupper, som ikke passer ind i de almene boligbebyggelser.

Såfremt der ønskes en generelt højere standard i kommunens boliger, vil det fx. kunne løses ved salg af enkelte ejendomme, der kan finansiere vedligeholdelsesefterslæbet. Herudover kan en lang række forbedringsarbejder og energitiltag igangsættes finansieret over huslejen.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at hovedparten af ejendommene fastholdes i kommunalt regi, men at enkelte ejendomme frasælges og kan medvirke til at finansiere vedligeholdelsesefterslæbet og nødvendige energirenoveringer. De enkelte lejemål renoveres som nu løbende ved fraflytning, og som noget nyt oprettes der en pulje, hvor nuværende lejere kan ansøge om tilskud til istandsættelse af deres lejemål efter særlige kriterier.

Herudover anbefaler forvaltningen, at ejendomsadministrationen af de sociale boliger forbliver i kommunens regi af hensyn til at kunne bevare det tætte samarbejde mellem Ejendomme og Socialområdet omkring håndteringen af lejere med særlige udfordringer.

Samlet set anbefaler forvaltningen på denne baggrund følgende hovedelementer i den fremtidige strategi for kommunens sociale boliger:

- At de sociale boliger i videst muligt omfang fastholdes i kommunalt regi af hensyn til fortsat at kunne imødekomme de boligsociale behov hos udsatte borgere med særligt behov.
- At der lægges en plan for udbedring af vedligeholdelsesefterslæbet og gennemførelse af nødvendige energirenoveringer således, at der over en årrække opnås en højere standard.
- At salg af enkelte ejendomme kan indgå som finansieringsgrundlaget for vedligeholdelsesplanen.
- At forvaltningen undersøger muligheden for at etablere en pulje til indvendigt vedligehold efter særlige kriterier.
- At ejendomsadministrationen fastholdes i kommunen af hensyn til det nødvendige samarbejde mellem Ejendomme og Socialområdet om boliganvisning mv. af kommunens udsatte borgere.

Indstilling

Direktionen forslår, at udvalgene drøfter sagen med henblik på genoptagelse på et kommende møde.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 05-10-2022

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Kristine Thrane (A) og Malene Barkhus (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Notat om udviklingen i den boligsociale behov i Rudersdal Kommune

Notat om mulige scenarier for de sociale boliger

Oversigt over sociale boliger

Oplæg om boligsocialt behov til fællesmøde 05.10.22

Punkt 3: Temadrøftelse om demens

22/12668

Resumé

Social- og Sundhedsudvalget godkendte på møde den 12.08.2020 en vision for et godt og meningsfuldt liv med demens i Rudersdal, hvilket sætter retningen for kommunens indsatser på området. Forekomsten af demens i Rudersdal er stigende, og der er derfor også i fremtiden behov for et stærkt fokus på de komplekse udfordringer og behov på området.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Nationalt Videnscenter for Demens estimerer, at ni procent af borgerne på 65 år eller derover i Rudersdal Kommune lever med demens. Det svarer til omkring 1.200 borgere. Til trods for at andelen af personer, der bliver ramt af demens i en årgang, er faldende, forventes der en markant stigning de kommende år på grund af stigende middellevetid og en større andel ældre. Således forventes der at være over 1.400 borgere med demens i Rudersdal i 2025 og 1.600 i 2030 med forventning om tilsvarende stigning de efterfølgende år.

Social- og Sundhedsudvalget godkendte på møde den 12.08.2020 en vision for et godt og meningsfuldt liv med demens i Rudersdal. Visionen sætter den samlede retning for kommunens initiativer på demensområdet og understreger betydningen af:

- Værdighed og meningsfuldhed i sygdomsforløbet
- De bedste vilkår til at mestre sygdommen
- Demensegnet boligindretning
- Støtte til familie og venner
- Individuelt tilpasset samarbejde

Med det strategiske fokus på demens er der endvidere udpeget seks særlige fokusområder: meningsfuld hverdag og livskvalitet; familie og venner; information; demensegnede boliger; koordinering og organisering samt medarbejderkompetencer.

Social- og Sundhedsudvalget drøftede brug af antipsykotisk medicin til personer med demens på møde den 01.12.2021 og har på efterfølgende møder godkendt flere initiativer, som arbejder specifikt med den komplekse problemstilling, herunder godkendelse af praksisnært kompetenceløft på møde den 02.02.2022 og deltagelse i Sundhedsstyrelsens Demensrejseshold på møde den 04.05.2022.

Med temadrøftelsen om demens præsenterer forvaltningen, hvordan kommunens vifte af tilbud støtter borgeren med demens og dennes familie. Det inkluderer bl.a. tilbud om rådgivning og vejledning hos demenskoordinator, støttegrupper for pårørende, aktiviteter og samvær i dagcentergrupper samt skærmede demenspladser på plejecentrene. Derudover arbejder forvaltningen løbende med en række udviklingsinitiativer på demensområdet.

Temadrøftelsen vil også sætte fokus på de fortsatte udfordringer ved den stigende forekomst af demens. Det handler eksempelvis om medarbejderkompetencer og faglighed samt de behov, der opstår i takt med, at borger bliver længst muligt i eget hjem. Det kræver bl.a. en solid understøttelse af de pårørendes rolle og det store omsorgsarbejde, de udfører.

Under temadrøftelsen deltager:

- Birgitte Steen Grønnebæk, demenskoordinator
- Rie Schou, demenskoordinator
- Birgitte Grønnegaard Jepsen, afdelingsleder Myndighed
- Ina Skafte, specialkonsulent

Forvaltningen foreslår følgende forløb for drøftelsen:

- Velkomst ved formand for Social- og Sundhedsudvalget Randi Mondorf
- Præsentation af organisering, tilbud og opmærksomhedspunkter på demensområdet
- Drøftelse i udvalget
- Formand for Social- og Sundhedsudvalget runder drøftelsen af.

Indstilling

Direktionen foreslår, at temaet drøftes.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 05-10-2022

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Kristine Thrane (A) og Malene Barkhus (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Vision for et godt og meningsfuldt liv med demens

Punkt 4: Rammeaftale 2023-2024 for det højt specialiserede socialområde og specialundervisning

22/13021

Resumé

Kommunalbestyrelserne har ansvaret for udarbejdelse af en Rammeaftale for det højt specialiserede socialområde og specialundervisning. KKR Hovedstaden varetager opgaven på vegne af kommunerne.

KKR Hovedstaden godkendte på sit møde den 9. september 2022 rammeaftalen, herunder at fastholde fokus på kvalitet, og de to fokusområder Udvikling af en relevant og aktuel tilbudsvifte og Kommunale indsatser til borgere med psykiske lidelser. Ligeledes fortsættes takstafalen fra tidligere år samt aftalen om overhead på 6 pct.

KKR Hovedstaden har i sine drøftelser fremhævet behovet for at løfte anlægsudfordringerne på det specialiserede socialområde. KKR Hovedstaden anbefaler, at kommunerne og Region Hovedstaden godkender Rammeaftale 2023-2024.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Rammeaftalens overordnede udviklingsstrategiske fokus i 2023-2024 er kvalitet, og der arbejdes i forlængelse heraf videre med to fokusområder, som fortsættes fra Rammeaftale 2021-2022:

1. 'Udvikling af relevant og aktuel tilbudsvifte': I en årrække har hovedstadskommunerne i fællesskab haft fokus på udvikling af vores fælles tilbudsvifte, fordi kommunerne oplever udfordringer med at finde pladser til særlige målgrupper. I første omgang er fokus på at etablere pladser til målgruppen af borgere med autismspektrumforstyrrelser i kombination med adfærdsudfordringer. Fremadrettet indebærer fokusområdet: 1) Afdækning af udfordringer og løsninger på kommunernes anlægsudfordringer på det specialiserede socialområde, 2) brug af økonomimodellen til etablering af nye tilbud til samme målgruppe samt 3) afdækning af målgrupper, som kommunerne oplever udfordringer med at finde pladser til.
2. 'Kommunale indsatser til borgere med psykiske lidelser': Det overordnede mål med fokusområdet er fortsat at sikre et fælleskommunalt fokus på kvalitet i socialpsykiatrien. Fokusområdet skal være med til at øge borgerens oplevelse af sammenhæng mellem at være indlagt på psykiatrisk i behandlingspsykiatrien i regionalt regi og modtage støtte gennem servicelovsindsatser i kommunerne. Der vil fortsat være fokus på, hvor fælleskommunale løsninger kan være med til at sikre, at oplevelsen af sammenhæng for borgerne øges.

Det er herudover forventningen, at evalueringen af det specialiserede socialområde (2022) skal danne grundlag for en national specialeplanlægning, som skal sikre højere grad af specialisering og kvalitet. Der kan være behov for at tage hensyn til specialeplanlægningen i rammeaftalesamarbejdet.

I henhold til bekendtgørelsen har kommunerne en forsyningsforpligtelse over for de mest specialiserede tilbud. På baggrund af ansøgningsrunde og grundig behandling i økonomigruppen og Embedsmandsudvalget for det specialiserede socialområde er to nye tilbud med i Rammeaftalens opgørelse over de mest specialiserede tilbud. Disse tilbud vil fremover være underlagt en særlig sikkerhed: Troldehuset (Gentofte Kommune) og 3Kløveren (Region Hovedstaden).

Aftale om udvikling i udgifter pr dag 2023-2024

Kommunerne i hovedstadsregionen og Region Hovedstaden har igen indgået en aftale om udviklingen i udgifter per dag i de takstbelagte tilbud på det specialiserede socialområde og specialundervisning. Aftalen har siden 2019 lydt:

- At udgifter per dag i de takstbelagte tilbud på det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet hvert år maksimalt må stige med pris- og lønfremskrivningen.

Kommunerne i hovedstadsregionen har derudover fortsat frem mod 2024 et mål om en overheadprocent på 6 procent. Hvis man fraviger det aftalte, skal man indrapportere forklaringerne til Fælleskommunalt sekretariat for det specialiserede socialområde, når der årligt følges op på udviklingen.

Rammeaftale 2023-2024 indeholder desuden bl.a. den fælles økonomimodel til oprettelse af pladser til udvalgte målgrupper samt den årlige Monitoreringsrapport, som følger udviklingen i udgifter, målgrupper mv. i hovedstadsregionen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Social- og Sundhedsudvalget godkender Rammeaftale 2023-2024 for det specialiserede socialområde og specialundervisning.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 05-10-2022

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Kristine Thrane (A) og Malene Barkhus (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Hovedstadsregionens Rammeaftale 2023-2024.pdf

Bilag 1 til Rammeaftale 2023-2024 Styringsdel.pdf

Bilag 2 til Rammeaftale 2023-2024 Udviklingsdel.pdf

Punkt 5: Takster for ophold på plejecentre 2023

07/6213

Resumé

Takster for plejetilbud beregnes årligt i henhold til Bekendtgørelse om beregning af takster og betaling for visse ydelser og tilbud efter serviceloven (BEK 1017 af 19/8/2017), og behandles i forbindelse med andenbehandlingen af budgetforslaget.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Af lov- og aftalegrundlaget på takstberegningsområdet fremgår det, at taksterne skal være omkostningsbaserede. Forvaltningen har beregnet taksterne med konkret afsæt i:

- Budgetforslag 2023-2026
- Takstbekendtgørelsen, samt
- Budgettildelingsmodellen for plejecentre.

Takstudvikling Plejetilbud

Der er generelt beregnet takststigning på de frisatte plejecentre i størrelsesordenen 0,4 % til 3,9 %, som primært kan henvises til pris- og lønfremskrivning af tilbuddenes budgetgrundlag og tilpassede indtægtskrav jf. beregning af satser for egenbetaling for servicepakker, der følger af budgetforslag 2023-2026. Særsomt for Boligerne Rude Skov kan en andel af takststigning henvises til, at der er flyttet 13 somatiske pladser fra Pilegangen til Boligerne Rudeskov. Disse pladser er omdannet til skærmede pladser.

For de midlertidige pladser på Skovbrynet og Hegnsgården er der noteret en takststigning på henholdsvis 2,3 % og 4,8 %, som primært kan henvises til pris- og lønfremskrivning af tilbuddenes budgetgrundlag. Endvidere har nedlukning af plejecenter pladser på Hegnsgården givet anledning til, at de midlertidige pladser på Hegnsgården skal dække en større andel af driftsudgifter, som ikke længere kan fordeles.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at taksterne for plejetilbud godkendes.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 05-10-2022

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Kristine Thrane (A) og Malene Barkhus (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bilag 1 - Takstoversigt plejetilbud 2023

Punkt 6: Egebækvej 129, matr.nr. 4a Holte By, Gl. Holte – Genopførelse af enfamiliehus efter brand

22/908

Resumé

Rudersdal Kommune ejer matriklen Egebækvej 129, hvor der har ligget et hus. Huset brændte i 2019, og forvaltningen anbefaler at bebygge matriklen igen, så værdien bevares. Der søges derfor om byggetilladelse og frigivelse af anlægsbevilling til opførelse af en erstatningsbolig.

Ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse af landzonetilladelse samt indstilling om bevilling til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Endvidere forelægges sagen til godkendelse af Social- og Sundhedsudvalget for så vidt angår det boligsocialeformål.

Sagsfremstilling

Kommunens bygning på Egebækvej 129 nedbrændte den 25. november 2019. Enfamiliehuset blev anvendt til udlejningsejendom for borgere i kommunen. Det nedbrændte hus var opført i år 1900 som et stråtækt hus i et plan med pudsede facader og indrettet for én familie. Huset var ikke udpeget som bevaringsværdigt og er nedrevet efter branden. Derfor kræver opførelse af nyt hus landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

Opførsel af ny udlejningsejendom

Forvaltningen anbefaler, at der opføres en udlejningsejendom på Egebækvej 129. Hertil skal huset indrettes med køkkenalrum og to værelser med tilhørende badeværelser således, at det bliver egnet til anvendelse som et lille bofællesskab for to personer. Indretningen imødekommer behovet for at kunne anviser en bolig til borgere med boligsociale problemer, som har brug for en bolig med socialpædagogisk støtte i nærområdet. Boligen udgør således et økonomisk attraktivt alternativ til en udslusningsbolig under et botilbud.

Ansøgning om landzonetilladelse

Der søges af kommunen om landzonetilladelse til opførelse af nyt hus på samlet 80 m² i et plan til en bolig. Bygningen placeres i fodaftrykket af den oprindelige bygning og ønskes udført med liste-træbeklædte facader og enten et tag i tagpap eller tegl/klinker. Det nye hus placeres samme sted på grunden, dog ønskes længderetningen ændret fra nord/syd til øst/vest.

Der ansøges om en taghældning på 35 grader og en liste/trælamel beklædning på facader med lyst oliebehandlet overflade.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men den er beliggende landzone og inden for skovbyggelinjen fra Jægersborg Hegn/Kratmosen. Efter Kommuneplanens rammeområde Gh.T2 er områdets anvendelse fastlagt til teknisk anlæg – rensningsanlæg.

Forvaltningen oplyser, at der på ejendommen er et stort gammelt og harmonisk egetræ, som bør bevares.

Tilbud på entreprisekontrakt

Frifeldt har givet tilbud på opførelse af ny bolig på 80 m² på ejendommen. Projektet følger ift. placering, størrelse, facadematerialer og indretning vilkårene i udbuddet, og der etableres således et saddeltag med tegl. Der udestår en tilpasning af vinduer og døre i forhold til udbudsmaterialet.

Forvaltningens vurdering

I forhold til anvendelsesbestemmelserne fastlagt i kommuneplanen til tekniske anlæg, finder forvaltningen, at det ansøgte er en reetablering efter huset nedbrændte for næsten tre år siden, og derfor ifølge planloven kan ses som fortsat lovlig anvendelse. Nyt hus placeres samme sted på grunden, har samme areal som oprindeligt hus og samme anvendelse.

Forvaltningen finder, at forudsætningerne for det nye hus, som beskrevet i udbudsmaterialet, er pænt tilpasset omgivelserne, da det fremstår som et mindre landhus beliggende i skovbrynet. Herudover vurderes det, at den lodrette liste- / brædebeklædning fremstår harmonisk ift. den omkringliggende skovplantning. Det er dog væsentligt, at træet enten fremstår som ubehandlet træ med oliebehandling uden farve eller som sortmalet.

Boligen opføres i henhold til BR18 og overholder dermed de krav, der stilles til energiramme for boliger. Huset opvarmes med varmepumpe, da der ikke er fjernvarme i området. Der etableres ikke solceller som supplement til opvarmningen grundet beliggenheden i naturområde med høje og bevaringsværdige træer. Eftersom huset opføres i træ, og udleder det mindre CO₂ end et traditionelt byggeri.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at taghældningen udføres som et klassisk saddeltag med en taghældning på min. ca. 35 grader.

Det vurderes, at tagmaterialet med koksgrå teglsten er pænt tilpasset arkitekturen såfremt, teglstenen har en maks. glans på 30.

Forvaltningen anbefaler derfor meddelelse af tilladelse på følgende vilkår:

- a) At taghældningen holdes på min ca. 35 grader i koksgrå tegl med en maks. glans på 30.
- b) At den lodrette liste- / brædebeklædning fremstår som ubehandlet træ med oliebehandling uden farve eller som sortmalet.
- c) At facadeudformning i tilbuddet tilpasses skitseforslaget fra udbuddet mht. placering og udformning af døre og vinduer.
- d) At det store egetræ som udgangspunkt bevares og ikke beskæres.

Økonomi

De samlede udgifter til genopførelse af boligen på Egebækvej 129 udgør 2.477.000 kr. i alt. Efter branden udbetalte forsikringsselskabet en erstatningssum på 1.500.000 kr., hvoraf det resterende beløb efter afholdelse af udgifter til nedrivning kan anvendes til delvis finansiering af en ny bolig. Økonomien fordeler sig således:

(1.000 kr.)	Beløb	Beløb
Finansiering	1.200	
Håndværkerudgifter inkl. risiko 15 %		2.099
Rådgivning		235
Administrative bygherreudgifter		56
Tekniske bygherreudgifter		64
Bygherreudgifter mv.		23
I alt		2.477
Difference	-1.277	

Den resterende del af anlægssummen foreslås finansieret af driftsbudget afsat til vedligeholdelse af kommunens erhvervsejendomme med 1.277.000 kr. Forvaltningen anmoder om overførelse af driftsmidler på 1.277.000 kr. til anlæg i 2023.

Forvaltningen vurderer at anvendelse af driftsmidler til projektet ikke får konsekvenser for vedligeholdelse af erhvervsejendomme, idet der fortsat vil være midler til den nødvendige vedligeholdelse i 2023.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at forvaltningen, såfremt der ikke modtages væsentlige indsigelser, bemyndiges til,

- 1) at meddele landzonetilladelse til nyt hus som ansøgt på de a) - d) nævnte vilkår, og
- 2) at meddele dispensation fra skovbyggelinje, såfremt der ikke modtages indsigelse fra Naturstyrelsen.

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives en anlægsbevilling på 2.477.000 kr. kr. til projekt XA-100014 Genopførelse af nedbrændt bolig Egebækvej 129 finansieret af afsatte rådighedsbeløb på 1.200.000 kr. og en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb på 1.277.000 kr. finansieret af driftsbudget til vedligeholdelse af erhvervsejendomme.

Social- og Sundhedsudvalget

Direktionen foreslår, at opførelse af boligen til det boligsociale formål godkendes.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 05-10-2022

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Kristine Thrane (A) og Malene Barkhus (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skitseprojekt tidligt udbud

Luftfoto

Punkt 7: Underskriftsark