

Omlægning af bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte

23/7086 Åben Sag

Sagsgang

VPU, høring, VPU, ØK, VPU, ØK, KB

Sagsfremstilling

På mødet den 23. august 2023 traf Voksen- og Plejeudvalget beslutning om en rammebesparelse på Socialområdet på 0,5 mio. kr. i 2024 stigende til 1,5 mio. kr. i 2027. Det blev i den sammenhæng konkretiseret, at *"forslaget indebærer, at der skal arbejdes med strategiske tiltag hen imod øget anvendelse af matrikelløse tilbud samt øvrige omstruktureringstiltag, som løbende vil være nødvendige at foretage for at realisere besparelsen i overslagsårene"*.

I forbindelse med udmøntningen af rammebesparelsen har forvaltningen foretaget en gennemgang af kommunens mindre bofællesskaber for at vurdere muligheden for lukning/omlægning af pladser. I Norddjurs Kommune dækker betegnelsen bofællesskab over et botilbud uden døgndækning.

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at omlægge bofællesskabet Broagervej i Allingåbro fra bofællesskab til egen bolig med bostøtte. Fremfor at være bofællesskab, vil boligerne på Broagervej blive almindelige almene boliger, som Norddjurs Kommune har anvisningsretten til.

Derudover foreslår forvaltningen, at lejemålet med den tilhørende fællesbygning (gammel villa) og lade opsiges. Et notat, som beskriver dette, er vedlagt som bilag.

Bofællesskabet Broagervej er en del af Bofællesskaberne Broagervej og Stadionparken, som hører under Område Ørsted, Auning og Allingåbro. Bofællesskabet Broagervej ligger i Allingåbro, og består af 6 boliger, som er opført som almene ældre- og handicapboliger og omfattet af bestemmelserne i almenboligloven.

Boligerne er opført på en selvstændig parcel udstykket fra ejendommen Broagervej 1.

Broagervej består således af 2 matrikler, hvoraf den ene matrikel omfatter en fællesbygning og hal, og den anden matrikel omfatter boligerne til bofællesskabet.

Støtten til beboerne på Broagervej leveres af personale, der møder ind på Stadionparken, hvorfra personalet kører ud til beboerne på Broagervej. Personalet er til rådighed for beboerne i tidsrummet 7 - 22 dagligt. Dog er personalet ikke fysisk til stede på Broagervej. Når personalet ikke er til stede på Broagervej, kan beboerne kontakte personalet pr. telefon.

Da boligerne på Broagervej er almene boliger, har borgerne egen lejekontrakt og har de samme lejerettigheder, som alle andre lejere i almene boliger. Som følge heraf kan en fraflytning kun ske frivilligt, og det vil være muligt for beboerne at vælge at blive boende og herefter modtage støtte i hjemmet på helt sædvanlig vis. Der vil blive tilrettelagt en god og inddragende proces.

De beboere, som fortsat har behov for støtte i forhold til den ramme, der er i et bofællesskab, vil blive tilbudt at flytte til et andet bofællesskab via en inddragende proces. Det kan oplyses, at der er tomme boliger i følgende bofællesskaber:

Enheder med < 10 pladser	Antal pladser	Heraf tomme pr. marts 2024
Stadionparken (Allingåbro)	8	2
Broagervej (Allingåbro)	6	0
Kornvænget (Ørum)	6	1
Åparken (Ørum)	6	0
Gl. Rimsøvej (Glesborg)	6	1

Opsigelse af lejemålet for Broagervej 1

Norddjurs Kommune lejer bygningerne på Broagervej 1, Allingåbro af Landsforeningen LEV. Bygningerne består af en fællesbygning, som oprindeligt er en gammel villa, og en hal (ladebygning). Norddjurs Kommune betaler en helårlig leje samt ved påkrav de på ejendommen direkte pålignede skatter og afgifter til det offentlige, hvilket i 2023 udgjorde kr. 0,195 mio. kr.

Det er forvaltningens vurdering, at de aktiviteter, som fællesbygningen benyttes til, kan løses andre steder ved ophør af Broagervej som bofællesskab. Derudover er der på matriklen en stor lagerhal, som benyttes af en beboer som værksted. Hallen benyttes ikke til andre aktiviteter, idet den er i meget dårlig stand.

Omlægning af bofællesskabet Broagervej skal godkendes af DASSOS, jf. Styringsaftalen 2023-2024, og af Socialtilsyn Midt.

Forvaltningen foreslår, at omlægning af bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte sendes i høring i Handicaprådet, Beboer- og Pårørenderådet i område Ørsted, Auning og Allingåbro samt LMU. Høringsfristen fastsættes til den 17. juni 2024.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til velfærdsplanen.

Økonomiske konsekvenser

Boliger Broagervej

Boligerne ejes af Den selvejende institution Broagervej, og boligerne er opført med ydelsesstøtte til nybyggeri af ældreboliger, idet kommunalbestyrelsen i tidligere Rougsø Kommune, den 6. april 2004, har truffet beslutning herom. Den 2. august 2005 har Kommunalbestyrelsen efterfølgende godkendt udstedelse af kommunegaranti for realkreditlånet på kr. 6,027 mio. kr.

Der er som udgangspunkt ingen kommunale udgifter til boligerne. Dog har Norddjurs Kommune anvisningsretten til boligerne, hvilket medfører, at Norddjurs Kommune skal betale for tomgangshusleje fra det tidspunkt, hvor en bolig er ledig, til den kan udlejes igen. Desuden garanterer Norddjurs Kommune for lejernes kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til istandsættelse af boligen ved fraflytning.

Det er vurderingen, at der kan nedlægges en stilling og realiseres en besparelse på 0,350 mio. kr. ved at nedlægge Broagervej som bofællesskab. Det vurderes, at levering af bostøtten til beboere på Broagervej vil kunne rummes inden for den eksisterende ramme. Der vil dog være en indfasning af besparelsen i praksis.

Opsigelse af lejemål Broagervej 1

Lejeaftalen for Broagervej 1 er indgået mellem den tidligere Rougsø Kommune og Landsforeningen LEV og trådte i kraft den 1. januar 2004. Norddjurs Kommune betaler en helårlig leje samt ved påkrav de på ejendommen direkte pålignede skatter og afgifter til det offentlige, hvilket i 2023 udgjorde kr. 0,195 mio.kr.

Det fremgår af lejeaftalen, at Norddjurs Kommune kan opsigse lejemålet skriftligt med 6 måneders forudgående varsel til ophør ved en måneds udgang.

Såfremt Landsforeningen LEV vælger at sælge bygningerne ved opsigelse af lejemålet, vil Norddjurs Kommune skulle dække et eventuelt underskud, hvis prisen ikke dækker indfrielsen af lånet, omkostninger hertil samt Landsforeningen LEVs indestående.

Tilsvarende vil kommunen beholde et overskud, såfremt bygningerne sælges til en pris, hvor der er overskud efter, at lånet er indfriet, og Landsforeningen LEVs indestående er dækket.

Der er desuden mulighed for, at Norddjurs Kommune kan overtage bygningerne svarende til Landsforeningen LEVs indestående samt restgæld og anden indestående i ejendommen på overtagelsestidspunktet.

I praksis betyder det, at prisen for bygningerne kan opgøres således: Indfrielse af lån, omkostninger til indfrielse af lån m.m. samt Landsforeningen LEVs indestående, som for eksempel kan bestå af et oprindeligt indskud og større forbedringsarbejder.

Forvaltningen har siden januar 2023 løbende rettet henvendelse til Landsforeningen LEV i forhold til præcisering af Norddjurs Kommunes udgift ved eventuel overtagelse af bygningerne eller ved opsigelse af lejemålet. Det har dog ikke været muligt at få dette oplyst.

Idet det ikke har været muligt for forvaltningen at få de nødvendige oplysninger, er det for nuværende ikke muligt at vurdere, hvilken økonomisk betydning en opsigelse af lejemålet for Broagervej 1 vil have.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 105.2 / Servicelovens § 85.

Indstilling

Velfærdsdirektøren indstiller, at omlægning af bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte sendes i høring.

Beslutning i Voksen- og plejeudvalget den 22-05-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Sagen vedr. omlægning af bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte har været sendt til høring i Handicaprådet, Beboer- og Pårørenderådet i område Ørsted, Auning og Allingåbro samt LMU.

Høringssvarene er vedlagt som bilag.

Indstilling

Velfærdsdirektøren indstiller, at omlægning af bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte godkendes.

Beslutning i Voksen- og plejeudvalget den 24-06-2024

Tiltrådt.

Jens Kannegaard Lundager (O) og Tom Bytoft (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-08-2024

Økonomiudvalget sender sagen tilbage til Voksen- og plejeudvalget til en nærmere belysning af de økonomiske forpligtelser for kommunen.

Lars Møller (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagsfremstilling

Det kan oplyses, at LEV er vendt tilbage med oplysninger om økonomien vedr. Broagervej 1. På baggrund af de indkomne oplysninger og forvaltningens undersøgelser kan oplyses følgende om de økonomiske forpligtelser, som Norddjurs Kommune kan pådrage sig i forbindelse med opsigelse af lejemålet på Broagervej 1 (Gl. villa og hal), hvis Landsforeningen LEV vælger at sælge bygningerne.

Det fremgår af lejekontraktens § 6, at Norddjurs Kommune til en hver tid kan overtage ejendommen til en pris svarende til Landsforeningen LEV og andres indestående i ejendommen på overtagelsestidspunktet. "Andres indestående" dækker realkreditlånet i ejendommen.

Af § 5 i lejekontrakten fremgår, at ved salg af ejendommen i forbindelse med opsigelse af lejekontrakten tilfalder et eventuelt provenu eller underskud Norddjurs Kommune.

Til opgørelse af overtagelsesværdien indgår et beløb svarende til restgælden på pantebrevet inkl. kurstab og indfrielsesomkostninger. Dette beløb er skønsmæssigt opgjort af LEV til 0,560 mio. kr. Forvaltningen har foretaget en beregning ud fra lånets oprindelige rentesats (rentetilpasningslån), og er enig i den skønsmæssige restgæld udmeldt af LEV. Der er bestilt en indfrielsesberegning hos Nykredit for at kunne opgøre de faktiske udgifter.

Derudover skal det tilgodehavende, som LEV har i ejendommen, tillægges. Dette beløb svarer til forskellen mellem købssummen på 1,423 mio. kr. og hovedstolen på pantebrevet som er 1,280 mio. kr. Beløbet kan opgøres til 0,143 mio.kr.

Samlet betyder dette, at det koster Norddjurs Kommune minimum 0,703 mio. kr. at opsiges lejemålet, hvis LEV samtidig ønsker at afhænde ejendommen. Til de 0,703 mio. kr. skal tillægges diverse udgifter til advokat (skøde og tinglysning) og ejendomsmægler, som skønsmæssigt kan opgøres til 0,030 mio. kr. til advokat og mellem 0,070 – 0,100 mio. kr. til ejendomsmægler.

Dette betyder, at Norddjurs Kommune eller LEV skal afhænde ejendommen til en minimumspris på mellem 0,800 – 0,830 mio. kr., for at Norddjurs Kommune ikke bliver påført ekstra udgifter.

Forvaltningen har fået foretaget en mægler vurdering af ejendommen, som anslår, at ejendommen kan sælges til 1,1-1,4 mio. kr.

Med afsæt i mægler vurderingen vil Norddjurs Kommune forventeligt ikke blive pålagt ekstra udgifter ved opsigelse af lejekontrakt og salg af ejendommen.

Hvis det i en efterfølgende dialog med LEV om opsigelse af lejekontrakt og salg af ejendommen viser sig, at Norddjurs Kommune kan forvente at blive pålagt ekstra udgifter ved opsigelse af lejekontrakten og salg af ejendommen, forelægges en ny sag til politisk behandling.

Indstilling

Velfærdsdirektøren indstiller, at omlægning af bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte godkendes.

Beslutning i Voksen- og plejeudvalget den 27-11-2024

Tiltrådt.

Jytte Schmidt (F) har forud for mødet bedt om at få vurderet sin habilitet, da hun for nylig er blevet udpeget af Kommunalbestyrelsen til at indtræde i bestyrelsen for Den selvejende institution Broagervej. Voksen- og Plejeudvalget besluttede, at Jytte ikke er inhabil.

Beslutning i Økonomiudvalget den 03-12-2024

Tiltrådt.

Allan Gjersbøl Jørgensen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag:

- | | | | | |
|---------|------|--|------------|-----|
| 1 - | Åben | Notat: Omlægning af bofællesskabet Broagervej | (41049/24) | (H) |
| 3609969 | | | | |
| 2 - | Åben | Høringssvar fra Handicaprådet - Omlægning af | (50812/24) | (H) |
| 3621915 | | bofællesskabet Broagervej til ekstern bostøtte | | |
| 3 - | Åben | Høringssvar fra Pårørenderådet ved Område Ørsted, | (53601/24) | (H) |
| 3625247 | | Auning og Allingåbro - Omlægning af Broagervej til
ekstern bostøtte | | |