

# Notat:

## Økonomiske og juridiske overvejelser ved omlægning af Broagervej fra bofællesskab til egen bolig med bostøtte

### Indhold

1. Introduktion .....	1
2. Broagervej 1.....	2
2.1 Konstruktionen .....	2
2.2 Kommunale udgifter .....	2
2.3 Opsigelse af lejekontrakt/overtagelse af bygninger.....	3
2.4 Mulighed for besparelse .....	3
3. Broagervej 3-13.....	3
3.1 Konstruktionen .....	3
3.2 Kommunale udgifter .....	4
3.3 Beboernes lejerettigheder.....	4
3.4 Opsigelse af anvisningsretten .....	4
3.5 Ændring af bofællesskabet til ekstern bostøtte.....	5
3.6 Vurdering af beboernes støttebehov .....	6
3.7 Mulighed for besparelse .....	7
4. Konklusion .....	7
5. Bilag .....	9
5.1 Bilag 1.....	9

## 1. Introduktion

Bofællesskabet Broagervej er en del af Bofællesskaberne Broagervej og Stadionparken, som hører under Område Ørsted, Auning og Allingåbro. Der er således tale om 1 samlet tilbud med flere afdelinger.

Broagervej består af 2 matrikler, hvoraf den ene matrikel omfatter en fællesbygning og hal og den anden matrikel omfatter boligerne til bofællesskabet - se bilag 1

Der vil blive foretaget en gennemgang af de forskellige matrikler, idet de økonomiske og juridiske forhold omkring disse 2 matrikler er forskellige.

I dette notat vil fælleshuset og hallen blive benævnt Broagervej 1 og boligerne benævnt Broagervej 3-13.

I forbindelse med udarbejdelse af herværende notat har forvaltningen ad flere omgange haft kontakt til Landsforeningen LEV i forhold til at få adgang til afklaring af, hvilke aftaler der måtte foreligge mellem Norddjurs Kommune og Den selvejende institution, Broagervej c/o Landsforeningen LEV vedrørende de 6 boliger, som udgør Bofællesskabet Broagervej.

Landsforeningen LEV har oplyst, at disse oplysninger måske forefindes i deres fysiske arkiv, men det har ikke været muligt for LEV at gennemgå arkivet på nuværende tidspunkt.

Forvaltningen har desuden ved gentagen kontakt til Landsforeningen LEV forsøgt at få afklaret de økonomiske forhold vedrørende erhvervslejemålet Broagervej 1 uden held.

Forvaltningen har eftersøgt dokumenter herom i eget fysisk arkiv samt ved Rigsarkivet. Ved denne eftersøgning har det kun været muligt for forvaltningen at finde beslutningsreferater fra møde i kommunalbestyrelsen i den tidligere Rougsø Kommune, skøder og ansøgning om opførelse af boligerne.

## 2. Broagervej 1

### 2.1 Konstruktionen

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).

Det fremgår af lejekontrakten, at ejendommen fortrinsvis skal anvendes til gårdprojekt for udviklingshæmmede personer.

Fællesbygning benyttes til afholdelse af fællesspisning 2 gange om ugen for beboerne på Stadionparken og Broagervej, afholdelse af fællesaktiviteter 1 gang ugentligt af bostøtten i Allingåbro for deres borgere, sociale arrangementer med pårørende, afvikling af møder samt som kontor for bostøtten i Allingåbro.

Derudover er der på matriklen en stor lagerhal, som benyttes af en beboer som værksted. Derudover benyttes hallen ikke til andre aktiviteter, idet hallen er i meget dårlig stand.

## 2.2 Kommunale udgifter

Lejeaftalen er indgået mellem den tidligere Rougsø Kommune og Landsforeningen LEV og trådte i kraft den 1. januar 2004.

Norrdjurs Kommune betaler en helårlig leje samt ved påkrav de på ejendommen direkte pålignede skatter og afgifter til det offentlige, hvilket i 2023 udgjorde kr. 195.255,00.

Beløbet dækker over udgifter til erhvervsleje, ejendomsskat, el, varme, vand og renovation. Betalingen af disse udgifter deles mellem Bofællesskabet Stadionparken og Broagervej og Bostøtten i Auning og Allingåbro.

Desuden påhviler den indvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af have og udenomsarealer Norrdjurs Kommune.

## 2.3 Opsigelse af lejekontrakt/overtagelse af bygninger

Det fremgår af lejeaftalen, at Norrdjurs Kommune kan opsig 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 Norrdjurs 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 lånet er indfriet og Landsforeningen LEVs indestående er dækket.

Der er desuden mulighed for, at Norrdjurs 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 på nuværende tidspunkt.

Det er ved ophør af Broagervej som bofællesskab mulig at finde alternative steder for de aktiviteter, som Broagervej 1 anvendes til, for eksempel vil fællesspisningen kunne afholdes på Stadionparken, hvor der er gode og fine fælleslokaler.

Bostøtter vil kunne dele lokaler med bostøtter fra socialpsykiatrien i Nr. 17, hvilket vil bidrage til at skabe et større fagligt fællesskab.

## 2.4 Mulighed for besparelse

Såfremt Norddjurs Kommune opsiges lejemålet og ikke længere anvender bygningerne på Broagervej 1, vil det umiddelbart medføre en mulig besparelse på socialområdets driftsbudget på ca. 0,195 mio. Kr.

Det er imidlertid vanskeligt at fastlægge de økonomiske konsekvenser, i form af engangsindtægter eller engangsudgifter, ved en opsigelse af lejemålet, da det f.eks. ikke har været muligt at tilvejebringe oplysninger om Landsforeningen LEVs indestående.

## 3. Broagervej 3-13

### 3.1 Konstruktionen

Bofællesskabet Broagervej ligger i Allingåbro og består af 6 boliger, som er opført som almene ældre- og handicapboliger, og de er omfattet af bestemmelserne i almenboligloven. Boligerne er opført på en selvstændig parcel udstykket fra ejendommen Broagervej 1.

Beboergruppen er voksne borgere med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse (udviklingshæmning).

Beboerne bor i lejligheder i 6 rækkehuse, som ligger i forlængelse af hinanden. Hver lejlighed indeholder the-køkken med køleskab, opholdsstue, soveværelse, toilet og bad.

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. 6.027.000,00.

Af vedtægterne for den selvejende institution fremgår blandt andet, at institutionen har til formål at udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Den selvejende institutions øverste myndighed er bestyrelsen, som består af 5 medlemmer, hvoraf 2 vælges af Landsforeningen LEV, 1 vælges blandt beboerne og/eller deres pårørende samt 2 medlemmer vælges af kommunen.

Norddjurs Kommune har anvisningsretten til boligerne.

### 3.2 Kommunale udgifter

Alle 6 boliger i bofællesskabet er udlejet, hvoraf 4 beboere har Norddjurs Kommune, som handlekommune og de resterende 2 beboere har anden kommunen som handlekommune.

Alle beboere betaler husleje direkte til Landsforeningen LEV.

Der er dermed, 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.

Norddjurs Kommune har senest i 2022 betalt for tomgangshusleje, idet 1 bolig var ledig. Tomgangshuslejen var på daværende tidspunkt kr. 5.900,00 pr. måned.

### 3.3 Beboernes lejerettigheder

Lejere i almene ældre- og handicapboliger har samme beskyttelse mod opsigelse af lejemålet, som gælder for alle øvrige lejere af almene boliger jf. almenlejelovens § 85.

Udgangspunktet er, at lejemål omfattet af almenlejeloven er uopsigeligt fra udlejeres side.

Som følge heraf kan beboernes fraflytning kun ske frivilligt, hvormed beboeren kan vælge at blive boende i sin bolig.

### 3.4 Opsigelse af anvisningsretten

Norddjurs Kommune har anvisningsretten til boligerne i bofællesskabet, hvilket indebærer, at Norddjurs Kommune meddeler Den selvejende institution Broagervej, hvem en bestemt bolig

skal udlejes til, hvorefter Den selvejende institution Broagervej har pligt til at udleje boligen til den pågældende borger

Norddjurs Kommune kan indgå aftale med Den selvejende institution, Broagervej om, at Den selvejende institution Broagervej overtager anvisningsretten til boligerne. I en sådan situation overtager Den selvejende institution også garantiforpligtelsen for istandsættelse ved flytning og dækning af tomgangshusleje.

Det er selvfølgelig under forudsætning af, at Den selvejende institution Broagervej ønsker at indgå en sådan aftale.

### 3.5 Ændring af bofællesskabet til ekstern bostøtte

Bofællesskaberne Broagervej og Stadionparken hører under Område Ørsted, Auning og Allingåbro og er registreret som 1 samlet tilbud med flere afdelinger.

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 i rådighedstidspunktet.

Personalet kører dermed mellem Stadionparken og Broagervej, og er til stede på Broagervej, når der leveres støtte til beboerne.

Når personalet ikke er til stede på Broagervej, kan beboerne kontakte personalet pr. telefon.

Såfremt Broagervej ikke længere skal være registreret som et bofællesskab, skal der ske godkendelse heraf fra Socialtilsyn Midt.

Følgende betingelser skal være til stede for, at et tilbud er omfattet af SocialtilsynMidts driftsorienteret tilsyn:

- Botilbudslignende tilbud oprettet efter almenboliglovens § 105, stk. 2, hvor der blandt andet ydes støtte efter servicelovens § 85
- Støtten udgår fra servicearealer knyttet til boligerne og ydes af et fast personale
- At tilbuddet i væsentligt omfang omfatter støtte efter servicelovens § 85
- At tilbuddets målgruppe er borgere, der har ophold i boligen på grund af nedsat fysisk og psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer

Det er forvaltningens vurdering, at denne ændring kan ske ved, at der foretages en omorganisering af det samlede tilbud ved en økonomisk adskillelse af Broagervej og Stadionparken.

En sådan adskillelse vil medføre, at der ikke længere vil være servicearealer knyttet til boligerne på Broagervej, idet servicearealerne er beliggende på Stadionparken.

Dette vil medføre at hjælpen til beboerne på Broagervej vil udgå fra et serviceareal, som er tilknyttet en anden boligafdeling, hvorfor betingelsen om, at støtten skal udgå fra servicearealer knyttet til boligerne, ikke længere anses for opfyldt.

Det har ikke været muligt at få en forhåndsgodkendelse af dette, hvorfor Norddjurs Kommune skal ansøge Socialtilsyn Midt om denne ændring.

Ved en omlægning af Broagervej, så Broagervej ikke længere er bofællesskab, vil det betyde, at beboerne vil modtage støtte på samme vis, som andre borgere i kommunen, der bor i egen bolig., hvorved muligheden for fællesspisning for beboerne vil bortfalde.

En omlægning af tilbuddet vil ikke medføre ændringer af Norddjurs Kommunes anvisningsret til boligerne.

Boligerne har ikke sammenhæng med fællesbygningen og hallen hvorfor boligerne vurderes bedre egnet til boliger med anvisningsret end et bofællesskab.

Herudover er boligerne af god kvalitet og ved bibeholdelse af anvisningsretten, kan Norddjurs Kommune understøtte, at borgere kan bo i egen bolig.

### 3.6 Vurdering af beboernes støttebehov

Der bor i alt 6 beboere i Bofællesskab Broagervej, hvoraf 2 beboere har anden handlekommune end Norddjurs Kommune, hvilket medfører at det er disse beboeres handlekommune, der har kompetencen til at vurdere beboernes støttebehov.

Det er forvaltningens vurdering, for så vidt angår de 4 beboere hvor Norddjurs Kommune er handlekommune, at 2 beboere har brug for den ramme, der er i et bofællesskab, 1 beboer har ikke behov for en bofællesskabsramme og 1 beboer er visiteret til et døgndækket botilbud, hvor der arbejdes på at finde det rette tilbud til beboeren.

Broagervej er normeret med 17,67 borgerrettede timer pr. uge pr. plads i bofællesskabet.

I normeringen er inkluderet bostøtte jf. servicelovens § 85, sygeplejeydelser samt personlig og praktisk hjælp.

Den sundhedsfaglige ydelse samt personlig og praktisk hjælp leveres som integrerede ydelser i bofællesskabet af medarbejderne ansat i Område Ørsted, Auning og Allingåbro.

Såfremt bofællesskabet omlægges, vil denne ydelse fremover skulle varetages af Sundhed & Omsorg, idet sygeplejeydelser og personlig og praktisk hjælp ikke er en integreret ydelse i den indsats, der leveres som bostøtte i en borgeres eget hjem.

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.

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.

Der er pt. to ledige boliger på Stadionparken. Det vurderes, at 2 af beboerne fra Broagervej vil være i målgruppe til Stadionparken. Det drejer sig henholdsvis om en Norddjurs Kommune borger og en borger med anden handlekommune.

For så vidt angår den anden Norddjurs Kommune borger, som har brug for den ramme, der er i et bofællesskab, vil forvaltningen arbejde videre med at tilbyde borgeren et andet egnet bofællesskab.

Herudover vil den beboer, som ikke har behov for en bofællesskabsramme, bibeholde sin bolig og modtage bostøtte fra Bostøtten i Auning/Allingåbro.

I forhold til de 2 beboere med anden handlekommune, vil forvaltningen orientere beboernes handlekommunen i forbindelse med behandling af sagen vedrørende omlægning af bofællesskabet.

### 3.7 Mulighed for besparelse

Det er vurderingen, at der kan spares en stilling på Bofællesskabet Stadionparken, såfremt de 2 beboere fra Broagervej, som matcher de ledige pladser på Stadionparken flytter hertil.

En flytning af borgere fra Broagervej til Stadionparken vil medføre, at forvaltningen vil få en udgift til tomgangshusleje for 2 boliger på Broagervej frem til genudlejning.

Bostøtte vil ved en omlæggelse af Broagervej fra bofællesskab til ekstern bostøtte blive leveret fra Bostøtten i Auning/Allingåbro. 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.

Ved en omlæggelse af Broagervej vil der være en besparelse i forhold til levering af sygeplejeydelser og personlig og praktisk hjælp, idet dette i stedet skal leveres af Sundhed & Omsorg.



## 4. Konklusion

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt for forvaltningen at vurdere, hvilken økonomisk betydning en opsigelse af lejemålet for Broagervej 1 vil have, idet det ikke har været muligt for forvaltningen at få de nødvendige oplysninger herom fra Landsforeningen LEV.

Der vil dog kunne forventes en besparelse af udgifter til erhvervsleje, ejendomsskat, el, varme, vand og renovation, hvilket i 2023 udgjorde kr. 195.255,00.

For at kunne omlægge Broagervej 3-13 fra bofællesskab til boliger med ekstern bostøtte, vil dette kræve en godkendelse fra Socialtilsyn Midt.

En betingelse for at kunne opnå denne godkendelse vil kræve en omorganisering af Bofællesskaberne Broagervej og Stadionparken i form af en økonomisk adskillelse.

Det er forvaltningens vurdering, at denne omlæggelse vil medføre besparelse af en stilling på Stadionparken, samt at levering af den eksterne bostøtte fra Bostøtten Auning/Allingåbro vil kunne rummes inden for den eksisterende ramme.

Levering af sundhedsydelser og personlig og praktisk hjælp vil fremadrettet skulle leveres af Sundhed & Omsorg.

Forvaltningen vil i forbindelse med omlægningen tilbyde de beboere, som fortsat har behov for støtte i forhold til den ramme, der er i et bofællesskab, at flytte til et andet bofællesskab via en inddragende proces.

Det forventes, at tidshorizonten for effektivering af omlægningen af bofællesskabet til ekstern bostøtte vil være minimum 6 måneder fra endelig beslutning herom.

## 5. Bilag

### 5.1 Bilag 1

Af indsatte billede fremgår opdelingen af de 2 matrikler, Broagervej 1 og Broagervej 3-13.

Broagervej 1 (matrikel 14f) omfatter fællesbygning + hal. Bygninger ejes af Landsforeningen LEV, der udlejer ejendommen til Norddjurs Kommune.

Broagervej 3-13 (matrikel 14bn) ejes af Den selvejende institution Broagervej og er opført som almene ældre- og handicapboliger. Boligerne er omfattet af bestemmelserne i almenboligloven.

