



## **Drift af Løkkekrogen**

Sagsnr.: 15/7841

### **Beslutningstema**

Fremtidig drift af Løkkekrogen.

### **Indstilling**

Sagen bliver behandlet i Social- og Sundhedsudvalget.

Center for Pleje og Omsorg indstiller,

- at bestyrelsen i Den selvejende Institution, Løkkekrogen, bliver anmodet om at udarbejde nye vedtægter for institutionen, hvor bestyrelsen indeholder repræsentanter fra beboere/pårørende, Landsforeningen LEV og kommunen
- at der bliver indgået en samarbejdsaftale mellem Den selvejende Institution, Løkkekrogen, og Vallensbæk Kommune, hvoraf det fremgår, hvem der kan blive anvist til boligerne
- at kommunen efter indgåelse af ovennævnte aftale opsigter den nuværende lejeaftale fra 1994

### **Beslutning Social- og Sundhedsudvalget den 31-05-2016**

*Indstillingen blev sat til afstemning.*

For stemte Gruppe C (3 stemmer).

Gruppe A (1 stemme) undlod at stemme.

Gruppe A benyttede standsningsretten og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

Carina Kristensen Berth deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen og bofællesskabet Løkkekrogen ejes af "Den selvejende Institution, Løkkekrogen" (herefter blot Løkkekrogen), og består af syv boliger for udviklingshæmmede. Den har eksisteret siden 1994 og blev i perioden 2007-2015 drevet og administreret af Ishøj Kommune og LEV (landsforening for personer med udviklingshæmning) som et botilbud efter servicelovens § 107.

Denne driftsform viste sig at være i uoverensstemmelse med gældende regler og både Ishøj og Vallensbæk Kommune besluttede derfor i efteråret 2014 på Ishøj Kommunes opfordring pr. 1. januar 2015 at ændre Løkkekrogens status fra et botilbud efter servicelovens § 107 til et tilbud efter almenboliglovens § 105, stk. 2. Dette betød, at Løkkekrogen herefter skulle drives som et byggeri med almindelige lejeboliger, og på Ishøj Kommunes opfordring blev der til de enkelte beboere fra 1. januar 2015 leveret hjemmehjælp fra Vallensbæk Kommune og socialpædagogisk støtte fra Ishøj Kommune.



I forlængelse af beslutningen fra 2014 om at omdanne Løkkekrogen til traditionel drift efter almenboliglovens bestemmelser, gennemgik forvaltningen de eksisterende aftaler og vedtægter for Løkkekrogen. Det viste sig i den gennemgang, at den oprindelige lejeaftale fra 1994 mellem Vallensbæk Kommune og Løkkekrogen skal opsiges for at få lovliggjort driften af Løkkekrogen.

Lejeaftalen fra 1994 har fastsat, at kommunen betaler en samlet leje til Løkkekrogen og selv opkræver husleje hos den enkelte beboer. Dette er i strid med almenboliglovens bestemmelser, da lejeforholdet skal være direkte mellem ejer (Løkkekrogen) og lejer (beboer). Aftalen fastsætter endvidere en fordeling af vedligeholdelsesudgifter mellem Løkkekrogen og Vallensbæk Kommune, som er i strid med gældende bestemmelser, da den forhindrer en korrekt huslejefastsættelse i henhold til det såkaldte balancelejeprincip (de samlede driftsudgifter skal modsvares af tilsvarende indtægter, især huslejeindtægter).

Lejeaftalen fastsætter desuden, at lejer (kommunen) så længe lejemålet består, til enhver tid kan overtage ejendommen, dog med 6 måneders varsel til en førstkommende 1. januar, dvs. tidligst med virkning fra 1. januar 2017, medmindre der kan opnås enighed om andet. For at lovliggøre driften af Løkkekrogen er det nødvendigt, at lejeaftalen opsiges og at der bliver indgået aftale om den fortsatte drift.

Samarbejdsaftalen og de nye vedtægter bliver, når de er udarbejdet, forelagt til politisk godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Socialtilsynet har ultimo 2015 udført tilsyn med bofællesskabet med henblik på at re-godkende tilbuddet (se anden sag på dagsordenen) og har givet kommunen påbud om senest 1. juli 2016 at få rettet op på den juridiske konstruktion, så drift og økonomi er i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

På det foreliggende grundlag kan der peges på to mulige løsninger for at bringe driften i overensstemmelse med gældende bestemmelser:

1) Lejeaftalen bliver opsagt, og Løkkekrogen forbliver en selvejende institution, men med en bestyrelsessammensætning, hvor både kommunen, Landsforeningen LEV og beboere/pårørende er repræsenteret.

2) Kommunen kræver ejendommen tilbageført i henhold til lejeaftalen fra 1994, så den kan blive videreført som kommunal ejendom. LEV har tidligere anført, at de vil anfægte kommunens ret til at få ejendommen overdraget, da de mener, at lejeaftalen fra 1994 er ugyldig. En sådan uenighed om en lejeaftales gyldighed vil skulle afgøres af en civil domstol, såfremt parterne ikke kan blive enige.

Det er forvaltningens opfattelse, at Løkkekrogen kan fortsætte som selvejende institution uden nævneværdig økonomisk risiko for kommunen, såfremt der indgås en samarbejdsaftale omkring anvendelse og målgruppe for institutionen. Ved en vigende efterspørgsel efter boligerne i Løkkekrogen fra den nuværende målgruppe (udviklingshæmmede) vil kommunen således via samarbejdsaftalen kunne udvide målgruppen for boligerne. På det foreliggende grundlag er der ikke nogen grund til, at kommunen på nuværende tidspunkt forsøger at få ejendommen overdraget.

Valg af scenarie 1 medfører, at kommunen giver afkald på retten til at få ejendommen overdraget på nuværende tidspunkt.



### **Økonomi- og personalemæssige konsekvenser**

Der er i kommunens budget afsat 54.000 kr. årligt til vedligeholdelse. Disse midler vil fra 2017 ikke længere skulle afsættes, da udgifter til vedligehold fra 2017 vil indgå i institutionens budget i henhold til balanceløseprincipet. Dette forventes at medføre en huslejestigning for beboerne i Løkkekrogen. Det er den selvejende institution, der fastsætter huslejen, og Social- og Sundhedsudvalget vil herefter blive orienteret.

Som i andre lignende institutioner vil en eventuel tomgangsleje skulle betales af kommunen, hvis der er lejligheder, der i perioder ikke er lejet ud.

### **Sammenhæng til kommuneplanstrategi**

Ingen bemærkninger.

### **Kommunikation**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Almenboligloven § 105, stk. 2

### **Bilag:**

1 Åben Lejekontrakt Løkkekrogen og Vallensbæk Kommune.pdf

22517/16