

REFERAT Kultur- og Lokalsamfundsudvalget d. 02-03-2026

Mødedato Mandag d. 02. marts 2026 kl. 12:00

Mødested Snorrebakken 66, Mødelokale 2

Mødedeltagere Ann Rubæk-Nielsen, Maria Fromseier Kjærgaard, Niels Chresten Andersen, Linda Kofoed Persson, Sebastian Bærnthsen

Indholdsfortegnelse

Fraværende og bemærkninger til dagsorden.....	3
Præsentation af fagcenter med reference til udvalget.....	4
Orientering om arbejdet med bopælspligt i andet halvår 2025.....	5
Orientering om nedlæggelse og sammenlægning af boliger.....	10
Nedlæggelse af bolig, Kirkevej 4, 3720 Aakirkeby, Nylarsker.....	13
Nedlæggelse af boligenhed, Storegade 18B, 3790 Hasle.....	17
Orientering om boligforsyning og tilsyn med de almene boligorganisationer.....	20
Godkendelse af aftale om fleksibel udlejning på Paradisvej i Rønne.....	24
Budgettvist mellem Bornholms Boligselskab og afdeling 22.....	28
DVB Parken ansøger om kommunegaranti mm til Afdeling 6, Gartnerparken.....	32
DVB Parken ansøger om kommunegaranti mm til Afdeling 5, Kystparken.....	35
Igangsætning af lokalplan for almene boliger på Paradisvej i Rønne.....	38
Orientering om Bornholms Brandvæsen.....	44
Orientering om planarbejdet med midlertidige arbejderboliger ved Aakirkeby.....	47
Poulsker Idrætsforening (PIF) søger om forhøjet driftstilskud til Poulskerhallen 2024 og 2025-2026	49
Dialogmøder for Kultur- og Lokalsamfundsudvalget 2026.....	51
Input til sammenhæng mellem initiativer, opgaver og eksisterende rammer.....	53
Orientering om status på De små børns Bornholm marts 2026.....	55
Emner til dialogmøder 2026.....	59
Status på vintertjenestens budget – primo februar 2026.....	61
Gensidig orientering.....	63
Sager til høring.....	64
Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til renovering af tag på servicebygning, Sverigesvej 4 i Alli	65
Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til istandsættelse af toilet- og badefaciliteter på Hasle Havn	66
Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til renovering af maskinhal på Langedebyevejen 4 i Nexø ift	67
Lukket: Lukket punkt: Orientering om status på boligbyggeri.....	68

Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsorden

Fraværende

Linda Kofoed Persson og Maria Fromseier Kjærgaard.

Bemærkninger til dagsorden

Kristoffer Kromand deltager som stedfortræder for Linda Kofoed Persson.

Punkt 26 behandles umiddelbart efter punkt 11.

Deltagere fra administrationen

Teknisk direktør Lisbeth Røgind

Driftschef Bjarne Sjelle Freund-Poulsen

Beredskabs- og Miljøchef Louise Lyng Bojesen

Stabsleder – Udvikling, Jens Kristian Pihl

Stabsleder – Sekretariatet, Marianne Westergaard

Udvalgssekretær Betina Bjergsted Radovanovic Barbossa

Malene Diana Pedersen og Per Korup Lauridsen, Juridisk Service, deltager under behandlingen af punkt 3.

Jurist Pernille Wedel deltager under behandlingen af punkt 3, 4, 5 og 6.

Jurist Per Korup Lauridsen deltager under behandlingen af punkt 7, 8, 9, 10,11 og 26.

Viceberedskabschef Klaus Rønne Jensen deltager under behandlingen af punkt 13.

Punkt 2: Præsentation af fagcenter med reference til udvalget

25/17985

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Formål med sagen

Formålet med sagen er at give udvalget et overblik over det/de centre, som refererer til udvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- sagen til orientering

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Som en del af Onboarding for det nye udvalg har administrationen planlagt at administrationens centre og Staben præsenteres for det stående udvalg, som centre/Staben er i reference til.

Præsentationen gives i form af en centerprofil og en uddybning af de opgaver, som centret står med aktuelt.

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget modtager nu præsentation af Staben.

Præsentationen lægges efter udvalgs mødet på kommunalbestyrelsens side på Dragenettet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Punkt 3: Orientering om arbejdet med bopælspligt i andet halvår 2025

24/2049

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Formål med sagen

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres om arbejdet med håndhævelse af bopælspligt og modtager desuden den halvårslige afrapportering om sagsbehandlingen, som har været praksis i det tidligere Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalg.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- sagen til orientering

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Regionskommunens arbejde med håndhævelse af bopælspligten

Regionskommunen har hjemmel til at kræve helårsbeboelse og dermed bopælspligt i Lov om boligforhold. Reglerne her kan anvendes, når der er vedtaget en lokalplan, der forudsætter helårsbeboelse. Derfor er reglerne i Planloven også af betydning for arbejdet med bopælspligten.

Systematikken i Lov om boligforhold er overordnet set, at når der er vedtaget en gyldig lokalplan, der forudsætter, at boligerne i lokalplanens geografiske område skal bebos hele året, så har regionskommunen hjemmel til at håndhæve bopælspligten. Aktuelt er det Lokalplan 128, Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer, der sætter rammerne for helårsbeboelse på Bornholm.

Reglernes udgangspunkt er, at ejere af en bolig med bopælspligt har ansvaret for at bopælspligten overholdes. Hvis boligen bliver ledig (dvs. ikke aktuelt bebos), er det også ejerens ansvar, at regionskommunen inden 6 uger orienteres herom.

Juridisk Service administrerer håndhævelse af bopælspligten i overensstemmelse med administrationsgrundlaget, som er besluttet af kommunalbestyrelsen den 27. juni 2024. I praksis startes der en sag, når Juridisk Service modtager en henvendelse om – eller foretager en screening af et område og her får en indikation på – at bopælspligten ikke overholdes. En screening betyder, at CPR-registeret sammenkøres med ejendomsregisteret.

Herefter undersøges det, om der er bopælspligt på ejendommen. Er der bopælspligt, åbnes sagen ved, at ejeren af boligen anmodes om at redegøre for situationen. Efter en dialog med ejeren, der bl.a. grundet de forvaltningsretlige krav til

sagsbehandlingen kan tage op mod 3 måneder, træffer Juridisk Service en afgørelse i sagen.

Vurderer Juridisk Service, at bopælspligten overholdes, henlægges sagen. Vurderes det derimod, at bopælspligten ikke overholdes, træffes der afgørelse om, at bopælspligten ikke er blevet overholdt. I afgørelsen får ejeren en frist på 4 uger til at dokumentere, at bopælspligten nu overholdes. Det kan fx ske ved, at boligen udlejes til helårsbeboelse eller sættes til salg. Såfremt ejeren ikke følger afgørelsen inden 4-uges fristen, overdrager Juridisk Service sagen til Bornholms Politi.

Bornholms Regionskommune modtager henvendelser om boliger, hvor bopælspligten øjensynligt ikke overholdes. Henvendelserne kommer fra borgere og by- og borgerforeningerne, der ligesom regionskommunen har en stærk interesse i at sikre, at boligerne i deres byer ikke står tomme. Samarbejdet med by- og borgerforeningerne er velfungerende og foreningernes indsats er af stor betydning for, at regionskommunen effektivt kan håndhæve bopælspligten.

Sagsbehandlingen i perioden 01.07.2025-31.12.2025

I tabel 1 vises data fra perioden sammenlignet med de foregående perioder.

Tabel 1: Sagsbehandling - nøgletal

	2/2024	1/2025	2/2025
Nye sager, der er registreret i perioden	42	40	27
Sager, der er afsluttet i den periode, rapporten omhandler*	56	58	58
Sager, der er under behandling ved periodens udløb**	125	129	113
Generelle henvendelser – ej sag oprettet	18	32	12

**En sag afsluttes ved, at der træffes en afgørelse, eller at sagen henlægges.*

***Antallet viser både samtykkesager under behandling, og øvrige sager der ikke er afsluttet.*

Ud af de 58 sager, der er afsluttet i andet halvår 2025, har ejer i 5 sager sat sit hus til salg, og i 7 sager er der registreret en tilmelding til folkeregisteret på adressen.

I tabel 2 vises administrationen af ansøgninger om at fravige kravet om helårsbeboelse i henhold til det vedtagne administrationsgrundlag.

Tabel 2: Samtykke til fravigelse af kravet om helårsbeboelse

	2/2024		1/2025		2/2025	
	Samtykke	Afslag	Samtykke	Afslag	Samtykke	Afslag
Forhåndsregistrering	4	0	9	0	3	0
Renovering	18	0	15	0	14	0
Særlige forhold i øvrigt	0	0	0	0	0	0

I tabellerne 3 og 3a vises et øjebliksbillede over de aktuelt "tomme boliger" i Bornholms Regionskommune ved periodens afslutning.

Tabel 3: Tomme boliger ved periodens afslutning

	2/2024	1/2025	2/2025
Antal boliger med krav om helårsbeboelse uden aktuelle folkeregistertilmeldinger på adressen	533	386	370*

*Tallet er indhentet i perioden fra 1. juli – 15. september 2025. På grund af en systemfejl, har det ikke været muligt at indhente et tal for den resterende del af perioden fra d. 16. september til den 31. december 2025.

Tabel 3a: Tomme boliger fordelt på sager, der kan behandles, og sager hvor 5-års fristen er overskredet

	2/2024		1/2025		2/2025	
	Kan behandles	5-års frist overskredet	Kan behandles	5-års frist overskredet	Kan behandles	5-års frist overskredet
Antal boliger med krav om helårsbeboelse uden aktuelle folkeregistertilmeldinger på adressen	311	222	198	188	177	193*

**Der er tale om et dynamisk tal, idet udtrækket for "overskredet 5-års frist" også indeholder forhåndsregistreringer (tidligere pendlersamtykke) eller andre personlige tilladelser, der er mere end 5 år gamle. Tallet afspejler således ikke kun de sager, der i lovens forstand er faldet for 5-års fristen og dermed ikke kan sagsbehandles juridisk, men også andre sager, hvor boligen, fx på grund af en længerevarende forhåndsregistrering (tidligere pendlersamtykke), har stået uden folkeregistertilmelding i mere end 5 år.*

Ved tomme boliger forstås boliger, hvor der er et krav om helårsbeboelse, og hvor der ifølge folkeregisteret ikke er tilmeldt nogen på adressen. Af disse i alt 370 boliger er der 193 boliger, der godt må stå tomme, men som ikke må benyttes til midlertidige formål (fx til ferie og fritidsophold).

Én af årsagerne til, at de 193 boliger kan stå tomme, er at boligerne har stået uden folkeregistertilmeldte på adressen i mere end 5 år, og uden at Bornholms Regionskommune har gjort indsigelse.

En anden årsag er, at beboerne i en del af disse boliger de facto opfylder bopælspligten ved at anvende boligen i mindst 180 døgn om året.

I perioden 01.07.2025 - 15.09.2025 er antallet af tomme boliger reduceret med 16 mod en reduktion på 147 i forrige periode. At tallet generelt ændrer sig fra gang til gang, skyldes at det udtrykker et øjebliksbillede af det aktuelle antal boliger uden folkeregistertilmelding. Når tallet ændres, kan det dels skyldes, at der er foretaget en folkeregistertilmelding

på adressen, og dels at boliger, der i forrige periode ikke var registreret som tomme, kan være blevet registreret som tomme grundet fraflytning i indeværende periode.

I forrige afrapporteringsperiode var der en markant reduktion af antallet af tomme boliger sammenlignet med tidligere perioder, hvor afvigelserne typisk havde ligget på plus/minus 3-4 boliger. Tallene blev efterprøvet af administrationen, men der kunne ikke findes en umiddelbar forklaring på den markante reduktion.

Det seneste dataudtræk, om end det kun var muligt at indhente i en afgrænset periode på grund af systemfejl som anført i tabel 3, viser, at tallet ligner tallet fra forrige periode, hvorfor det umiddelbart kan konstateres, at der er sket et reelt fald i antallet af tomme boliger.

Administrationen følger fortsat udviklingen i de tomme boliger på månedsbasis, og prioriterer behandlingen af sager, der nærmer sig den såkaldte 5-års frist, således at fristen ikke overskrides.

Generelt om bopælspligtarbejdet

I andet halvår 2025 har bopælspligtteamet haft fokus på at færdigbehandle igangværende sager og påbegyndt sagsbehandling af nye anmeldelser om manglende overholdelse af bopælspligten.

Afsluttede sager

Der er siden april 2021 afsluttet 718 sager.

Det skal bemærkes, at de fleste ejere lovliggør forholdene inden sagsbehandlingen munder ud i en afgørelse. 12 ejere har i 2. halvår 2025 således enten sat ejendommen til salg eller tilmeldt sig boligens adresse i folkeregistret. Dette er sket efter sagsbehandling er indledt, men inden der er blevet truffet en afgørelse.

I perioden er 4 nye sager oversendt til Bornholms Politi. Siden april 2021 er der i alt givet bøder i 27 sager for manglende overholdelse af bopælspligten.

I 1 af sagerne har ejer ved udgangen af året ikke vedtaget bødeforelægget. De resterende 3 sager afventer fortsat Anklagemyndighedens behandling.

Endvidere er den løbende dialog med By- og Borgerforeningerne i Allinge, Gudhjem og Svaneke fastholdt. I perioden er der således modtaget 16 henvendelser om konkrete ejendomme fra foreningerne.

Derudover er der modtaget 16 henvendelser fra borgere.

Den 25. september 2025, rettede Bornholms Regionskommune sammen med andre ø-kommuner henvendelse til Social- og Boligminister Sophie Hæstorp Andersen. Henvendelsen omhandlede, at de berørte kommuner stillede forslag til styrkelse af håndhævelsen af bopælspligt. Blandt andet var ønsket:

- en styrket mulighed for at indhente forbrugsoplysninger på ugebasis, hvor der er en begrundet mistanke om, at bopælspligten ikke overholdes.
- at det blev muligt at indhente forbrugsoplysninger i henhold til Planloven, for de boliger der efter Lov om boligforhold er faldet for femårsfristen (ejendommen må ikke anvendes til midlertidige formål, selvom bopælspligten ikke kan håndhæves og der gælder ingen forældelsesfrist efter Planloven).
- en mulighed for at kombinere indtægtsoplysninger ved udlejning med forbrugsoplysninger på ejendomme, hvor der er en begrundet mistanke om, at bopælspligten ikke overholdes.

- at bødestørrelserne hæves betragteligt, så muligheden for at få en bøde for manglende overholdelse af bopælspligten får en reel præventiv effekt.
- at tilføre Civilstyrelsen flere ressourcer til løsning af opgaven med at tilse overholdelse af erhvervsbekendtgørelsen i forbindelse med at Ærø Kommune oplever, at flere ejendomme bliver købt af EU-borgere fra andre lande end Danmark.

Den 12. november 2025 sendte Social- og Boligministeren sit svar. Ministeren anerkender kommunernes udfordringer, men der blev givet afslag på de forespurgte tiltag med undtagelse af bødestørrelserne, som ministeriet ville se nærmere på i forhold til, om der hensigtsmæssigt kunne ske en ændring i reglerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Bilag

KB beslutning om administrationsgrundlag 27. juni 2024

Punkt 4: Orientering om nedlæggelse og sammenlægning af boliger

26/847

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Formål med sagen

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget har efter Styrelsesvedtægt pr. 1. januar 2026 og den gældende Kompetencefordelingsplan 2022-2025 kompetence til at træffe afgørelse i sager om nedlæggelse eller sammenlægning af boliger. Administrationen orienterer udvalget om myndighedsområdet og hvad man skal være særligt opmærksom på, når man skal træffe en forvaltningsretlig afgørelse.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- sagen til orientering

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Indledning

På sit møde den 28. november 2024 besluttede kommunalbestyrelsen, at indføre et administrationsgrundlag om nedlæggelse af boliger ved sammenlægning. Administrationsgrundlaget fungerede som beslutningsstøtte for afgørelser om sammenlægning af boliger i Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget.

Udvalget orienteres i denne sag om reglerne for nedlæggelse af boliger samt baggrunden for udarbejdelsen af et administrationsgrundlag vedrørende sager om sammenlægning af boliger på tilsammen 131 m² eller derover, herunder hvilke hensyn der lovligt kan lægges vægt på i udvalgets behandling af sagerne og således kan føre til henholdsvis samtykke til eller afslag på nedlæggelse af en bolig/boliger ved sammenlægning af to eller flere boliger.

Lovgrundlag for behandling af sager om nedlæggelse af boliger

Udgangspunktet for administrationsgrundlaget og for udvalgets samlede behandling af sager om nedlæggelse af boliger er bekendtgørelse af lov om boligforhold, hvor det følger af § 3, stk. 1, at det ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder uanset om nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af boliger eller ved at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse. Reglerne i bekendtgørelse af lov om boligforhold gælder på hele Bornholm, da Bornholms Regionskommune er en såkaldt reguleret kommune, jf. lejelovens § 4, stk. 1, jf. bekendtgørelse af lov om boligforhold § 1.

Håndhævelse af reglerne om blandt andet nedlæggelse af boliger og overholdelse af bopælspligt efter bekendtgørelse af lov om boligforhold tager udgangspunkt i boligforsyningen og behovet for boliger hos kommunens boligsøgende.

Administrationsgrundlaget

Administrationsgrundlaget dækker en delmængde af de situationer, der er beskrevet i § 3, nemlig hvilke hensyn udvalget lovligt kan lægge vægt på ved behandling af sager om sammenlægning af boliger.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 3, stk. 2 ikke nægte samtykke til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
- 2) Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
- 3) Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Administrationen træffer afgørelse i sager efter § 3, stk. 2 om nedlæggelse af boliger ved sammenlægning, hvor kommunen ikke kan nægte samtykke, dvs. boliger der ved sammenlægning bliver til og med 130 m².

For boliger der ved sammenlægning bliver 131 m² eller derover, er det i november 2024 med administrationsgrundlaget besluttet at administrationen indstiller og fagudvalget beslutter. Herudover er der anført en række forhold, der kan tale henholdsvis for og imod nedlæggelse; uhensigtsmæssigt indrettet - der tidligere har været én bolig, og siden er blevet opdelt – arkitektoniske – planmæssige.

Sager udenfor administrationsgrundlaget

Udvalget vil som nævnt også blive præsenteret for sager, som ikke er omfattet af administrationsgrundlaget, for eksempel nedlæggelse af en bolig på grund af et ønske om nedrivning, fordi man ønsker at bygge nyt, eller hvis en ejendom ønskes anvendt til erhverv, skoleformål eller andet som ikke indebærer helårsbeboelse.

Området nedlæggelse af boliger er blandt andet tæt knyttet til ansøgninger om ændret anvendelse efter bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering (BBR). I disse sager vil administrationen afveje de forskellige hensyn i sagen, og lægge en indstilling op som udgangspunkt for udvalgets behandling.

Afgørelser efter kapitel 3 er endelige, det vil sige at der ikke er nogen administrativ klageinstans.

Forvaltningsloven og forvaltningsretlige principper

En afgørelse har direkte retsvirkning overfor den enkelte borger eller virksomhed. Efter udvalgets behandling vil administrationen skrive afgørelsen på baggrund af udvalgets stillingtagen. Hvis udvalget har givet afslag på nedlæggelse eller sammenlægning af boliger, skal afgørelsen rumme både begrundelse og klagevejledning (søgsmålsvejledning), jf. forvaltningslovens kapitel 6 og 7.

Hvis der under sagens oplysning, eller efter ønske fra udvalget, indhentes yderligere oplysninger eller materiale i sagen, som udvalget forventes at ville lægge vægt på i sin afgørelse, ikke er kendt for ansøger, skal denne partshøres over disse oplysninger og have mulighed for at udtale sig, inden udvalget træffer endelig afgørelse.

Det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip og proportionalitetsprincip skal også iagttages, ligesom administrationen skal opfylde sin vejledningsforpligtelse overfor ansøger.

Videre proces

Administrationen arbejder med at supplere administrationsgrundlaget, med det formål at afgørelser bliver nemmere og hurtigere at træffe samt for at understøtte en ensartet forvaltningspraksis på området.

Der vil blive set på at udvide administrationsgrundlaget for de sager, som ikke er omfattet for nuværende, for eksempel nedlæggelse af en bolig på grund af et ønske om nedrivning, fordi man ønsker at bygge nyt, eller hvis en ejendom ønskes anvendt til erhverv, skoleformål eller andet som ikke indebærer helårsbeboelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Lov om boligforhold, Kapitel 1

Administrationsgrundlag - nedlæggelse af boliger ved sammenlægning af boliger.11.2024

Punkt 5: Nedlæggelse af bolig, Kirkevej 4, 3720 Aakirkeby, Nylarsker

26/895

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter.

Formål med sagen

Udvalget skal beslutte, om boligen beliggende Kirkevej 4, 3720 Aakirkeby – Nylarsker, kan nedlægges.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- boligen Kirkevej 4, 3720 Aakirkeby nedlægges

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Indstilling

Det fremgår af lov om boligforhold § 3, stk. 1, 1. pkt., at det ikke er tilladt helt eller delvist at nedlægge en bolig uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Nærværende sag vedrører en ansøgning om ændret anvendelse, som medfører nedlæggelse af en helårsbolig.

Ejendommens registrering

- Bygning 1: Anvendelseskode 120 – fritliggende enfamiliehus, 122 m², opført i 1920
- Samlet matrikelareal: 1.036 m²
- Øvrig bebyggelse:
 - o Bygning 2: Udhus, 41 m²
 - o Bygning 3: Carport, 14 m²
 - o Teknisk anlæg: Tank

Ejendommen og ansøgningen

S/I Nyvest Centeret har i sommeren 2025 erhvervet ejendommen Kirkevej 4, 3720 Aakirkeby, og har ansøgt om ændret anvendelse fra bolig til lager. Anvendelsesændringen indebærer ikke fysiske ombygninger eller konstruktive ændringer. Bygningens eksisterende udformning fastholdes, og anvendelsen ændres udelukkende funktionelt.

Ejendommen ønskes anvendt som lager- og opmagasineringsenhed for S/I Nyvest Centerets sports- og idrætsaktiviteter.

S/I Nyvest Centeret har erhvervet ejendommen på grund af dens umiddelbare placering op ad Nyvest Hallen på Kirkevej 6-8. Kirkevej 4 er beliggende mellem foreningens øvrige ejendomme på Kirkevej 2, 6 og 8, hvilket gør ejendommen særligt velegnet til understøttelse af centerets samlede aktiviteter.

Foreningen har oplyst, at der er et konkret og aktuelt behov for yderligere opmagasinerings- og lagerkapacitet, og at ejendommens placering og lave anskaffelsespris har været afgørende for købet.

Konsekvenser for omgivelserne

Ejendommen er beliggende i Nylarsker i et område, der primært er præget af fritliggende enfamiliehuse samt bebyggelse til idræts- og kulturelle formål.

Nedlæggelsen medfører ingen fysiske ændringer af bygningen, og områdets visuelle udtryk og karakter påvirkes derfor ikke. Der sker ingen ændringer af bygningens ydre fremtræden, og der foreligger således ingen arkitektoniske hensyn, der taler imod den ansøgte anvendelse.

Bygningen kan på et senere tidspunkt genetableres til beboelse, idet der ikke foretages ændringer af bærende konstruktioner eller bygningens grundlæggende indretning.

Anvendelsen som lager understøtter S/I Nyvest Centerets kulturelle og idrætsmæssige aktiviteter og sikrer en funktionel og formålstjenlig udnyttelse af eksisterende bebyggelse.

Ejendommens stand, anvendelsehistorik og økonomiske forhold

Ejendommen har ikke været anvendt til beboelse inden for de seneste 3-4 år og har i samme periode stået uopvarmet. Der har ikke været lejere i boligen i en længere årrække, og ejendommen har derfor reelt ikke bidraget til det samlede boligudbud i perioden.

Boligen er i meget dårlig stand og har været udsat for væsentlig misligholdelse gennem flere år af tidligere ejer/lejer.

Ifølge ansøger kræver ejendommen en totalrenovering for igen at kunne anvendes til beboelse. Renoveringsomkostningerne vurderes at udgøre minimum 2,0 mio. kr. Hertil kommer, at boligen ikke har en funktionsdygtig varmekilde, og at der vil skulle etableres indføring og tilslutning til fjernvarme.

I henhold til gældende administrationsgrundlag vurderes boligen at være uden tidssvarende sanitære forhold samt med tidssvarende køkkenfaciliteter. Etablering af tidssvarende sanitære forhold og køkkenfaciliteter vurderes ikke mulig uden en gennemgribende og omkostningstung renovering, hvilket indebærer en betydelig økonomisk belastning for foreningen.

Købsprisen for ejendommen udgjorde 200.000 kr., hvilket afspejler boligens meget dårlige stand. S/I Nyvest Centeret har oplyst, at foreningen ikke har økonomiske midler til at gennemføre en totalrenovering med henblik på udlejning eller boligformål, og at en sådan investering ikke vurderes at være økonomisk bæredygtig.

Et eventuelt krav om renovering vil forudsætte ansøgning om fondsmidler, hvilket ikke kan påregnes. Et krav om fastholdelse til boligformål vil således pålægge foreningen uhensigtsmæssige økonomiske byrder, enten i form af betydelige renoveringsudgifter eller et økonomisk tab ved et eventuelt videresalg.

Der henvises til billedbilag, som dokumenterer ejendommens indvendige stand.

Det forventes, at Byg kan meddele byggetilladelse til det ansøgte i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder Bygningsreglementet.

Boligmæssige hensyn

Det bemærkes, at der generelt er boligmangel på store dele af Bornholm, og at nedlæggelse af boligareal reducerer det samlede udbud af helårsboliger. Ejendommen har dog ikke været anvendt til beboelse i flere år, har ikke haft lejere og er i sin nuværende stand reelt ikke egnet til boligformål. Nedlæggelsen vurderes derfor ikke at have en reel negativ betydning for boligforsyningen.

Der foreligger ingen lejere, hvis boligforhold berøres af ansøgningen, jf. § 3, stk. 2, i lov om boligforhold.

Ejendommen indeholder ikke en kælderlejlighed, har ikke tidligere været opdelt i flere boligenheder, og der foreligger ingen oplysninger om pladskrævende handicap. Der er endvidere ikke identificeret forhold vedrørende indretning, herunder lysindfald, støjbelastning eller væsentlig afvigelse mellem boligareal og bruttoareal, som selvstændigt taler imod den ansøgte nedlæggelse.

Samlet vurdering og indstilling

Det vurderes, at der foreligger vægtige og saglige grunde til at imødekomme ansøgningen om nedlæggelse af boligen på Kirkevej 4. Ejendommen har gennem flere år været ubeboet, har ikke haft lejere og er i en så dårlig stand, at anvendelse til boligformål forudsætter en omfattende og økonomisk uforholdsmæssig renovering.

En fastholdelse af boligformålet vil pålægge S/I Nyvest Centeret betydelige økonomiske byrder uden realistisk mulighed for bæredygtig udnyttelse, mens den ansøgte anvendelse som lager imødekommer et konkret og dokumenteret behov, understøtter foreningens almennyttige idræts- og kulturaktiviteter og sikrer en hensigtsmæssig anvendelse af ejendommen.

Da ændringen ikke medfører fysiske indgreb, ikke påvirker områdets karakter og fortsat muliggør fremtidig genetablering til bolig, vurderes nedlæggelsen samlet set at være både rimelig og proportional.

Byg vurderer på baggrund af ovenstående, at ansøgningen samlet set opfylder betingelserne i kommunens administrationsgrundlag for nedlæggelse af helårsbolig.

Der lægges vægt på, at boligen er uden tidssvarende køkkenfaciliteter og sanitære forhold, at etablering heraf forudsætter en gennemgribende og økonomisk uforholdsmæssig renovering, samt at boligen ikke har aktuelle lejere og ikke har været udlejet eller anvendt til beboelse gennem flere år, hvorfor den reelt ikke har bidraget til boligudbuddet.

Følgende kriterier i administrationsgrundlaget vurderes ikke anvendelige i den konkrete sag, idet:

- ejendommen indeholder ikke en kælderlejlighed,
- ejendommen ikke tidligere har været opdelt i flere boligenheder,
- boligen ikke vurderes at være uhensigtsmæssigt indrettet, herunder i forhold til lysindfald, idet bygningen er opført som fritliggende enfamiliehus i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende bestemmelser,
- der ikke foreligger forhold vedrørende pladskrævende handicap.

På den baggrund indstiller Byg, at boligen nedlægges som ansøgt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bilag, Kirkevej 4, 3720

Billeder Kirkevej 4, 3720

Gadefoto facade, Kirkevej 4, jul 2025

Punkt 6: Nedlæggelse af boligenhed, Storegade 18B, 3790 Hasle

25/21458

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter.

Formål med sagen

Udvalget skal beslutte, om boligen beliggende Storegade 18B, 3790 Hasle, kan nedlægges.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- boligenhed i ejendommen beliggende Storegade 18B, 3790 Hasle, nedlægges

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Godkendt.

Kristoffer Kromand kan ikke medvirke og ønsker følgende mindretalsudtalelse:

Bornholm mangler små og betalelige lejeboliger. På den baggrund finder Det Konservative folkeparti det forkert at nedlægge eksisterende boliger. Når der samtidig er bopælspligt i byen for at sikre helårsbeboelse, peger beslutningen i den forkerte retning.

Det konservative Folkeparti kan derfor ikke tiltræde forslaget.

Sagsfremstilling

Det fremgår af lov om boligforhold § 3, stk. 1, 1. pkt., at det ikke er tilladt helt eller delvist at nedlægge en bolig uden kommunalbestyrelsens samtykke. Nærværende sag vedrører en ansøgning om nedlæggelse af ejendommens ene boligenhed, således at ejendommen fremadrettet anvendes som én samlet boligenhed til ejernes egen benyttelse.

Ejendommens registrering

Ejendommen er i BBR registreret som følger:

- Bygning 1:
 - Enhed Storegade 18A – 70 m²
 - Enhed Storegade 18B – 174 m²

Ejendommen og ansøgningen

Ejerne af ejendommen Storegade 18B, 3790 Hasle, har ansøgt om nedlæggelse af boligenheden Storegade 18B og sammenlægning med enheden Storegade 18A. Ejendommen vil herefter fremstå som én samlet boligenhed, Storegade 18, 3790 Hasle.

Enheden 18B har tidligere været udlejet, mens enheden 18A benyttes af ejerne selv. Ejerne har oplyst, at enheden 18B

ikke længere vurderes egnet til udlejning. De har endvidere oplyst, at de grundet alder ikke længere har de nødvendige fysiske eller økonomiske ressourcer til vedligeholdelse af en ekstra boligenhed eller til at varetage de forpligtelser, der følger med udlejning.

Ejendommens stand, anvendelsehistorik og forhold vedrørende sammenlægning

Enheden Storegade 18B er beliggende som kælderlejlighed og beskrives af ejerne som uegnet til fortsat udlejning. Gulvet i køkkenet er fjernet som følge af fugt- og mugskader efter en tidligere vandskade, hvor også køkkenbordpladerne blev ødelagt.

Ejerne har oplyst, at der er en generel og tilbagevendende risiko for vand- og fugtskader i kælderlejligheden. I forbindelse med regnvejr trænger der vand ind i boligenhedens entré, idet adgangen er beliggende 2-3 trin under fortovsniveau, hvor der samler sig regnvand, som siver ind i bygningen.

Ved sammenlægningen ønskes denne adgang fjernet, hvilket vurderes at kunne reducere risikoen for fremtidige vandskader og bidrage til sikring af ejendommen.

De nødvendige renoveringstiltag for at bringe boligenheden i udlejningsmæssig stand vurderes at være omfattende, og ejerne har oplyst, at de hverken har økonomiske eller fysiske ressourcer til at gennemføre disse.

Konsekvenser for omgivelserne

Ejendommen er beliggende i Hasle i et område, der primært er præget af boligbebyggelse i varierende størrelser samt enkelte erhvervsenheder, herunder detailhandel.

Den ansøgte sammenlægning medfører ingen udvendige ændringer af bygningen og vurderes ikke at påvirke områdets visuelle udtryk eller karakter.

Administrationsgrundlag og boligmæssige hensyn

I henhold til gældende administrationsgrundlag vurderes den ansøgte nedlæggelse at opfylde relevante kriterier. Der er tale om nedlæggelse af en kælderlejlighed, samtidig med at bopælspligten fortsat vil være opfyldt i ejendommens øvrige arealer.

Ejendommen har tidligere været én samlet bolig, og der blev den 7. marts 1996 meddelt tilladelse til etablering af kælderlejlighed.

Det bemærkes, at der generelt er boligmangel på Bornholm, særligt i bynære områder, og at nedlæggelse af boligareal reducerer det samlede udbud af helårsboliger. I den konkrete sag er der imidlertid ingen aktuelle lejere af boligen, og boligenheden har grundet sin stand ikke været udlejet i længere tid. Derfor vurderes den konkrete boligenhed i sin nuværende stand og beliggenhed at have begrænset værdi som selvstændig og tidssvarende bolig.

Følgende kriterier i administrationsgrundlaget vurderes ikke relevante i denne konkrete sag:

- Boliger, der er uhensigtsmæssigt indrettet: Trods begrænset lysindfald vurderes de etablerede store vinduespartier mod hovedgaden at sikre det krævede lysindfald niveau.
- Boliger med behov for pladskrævende handicaptilpasning: Ikke relevant.
- Boliger med usædvanlig stor afvigelse mellem reelt boligareal og bruttoareal: Ikke relevant.

På baggrund af ovenstående vurderes nedlæggelsen at være i overensstemmelse med gældende administrationsgrundlag og hensynet til boligforsyningen.

Samlet vurdering og argumentation for nedlæggelse

Ejerne har oplyst, at de – blandt andet grundet alder – ikke har de nødvendige økonomiske og fysiske ressourcer til at gennemføre en omfattende renovering af boligenheden eller til fortsat at varetage de forpligtelser, der følger med udlejning. Dette forhold indgår i den samlede vurdering af sagen.

Det er imidlertid den bygningsmæssige stand, boligens faktiske anvendelighed og ejendommens historiske anvendelse, der tillægges afgørende vægt. Boligenheden fremstår i utidssvarende stand, er beliggende som kælderlejlighed og er dokumenteret udsat for gentagne vand- og fugtproblemer. Der foreligger allerede skader som følge heraf, og der vurderes at være en vedvarende risiko for nye skader som følge af adgangsforholdene under terræn. En reetablering til en tidssvarende og udlejningsmæssigt forsvarlig bolig vil kræve omfattende og indgribende renovering.

Der lægges endvidere vægt på, at ejendommen oprindeligt har været anvendt som én samlet bolig, og at opdelingen i to boligenheder først blev godkendt den 7. marts 1996 ved etablering af kælderlejligheden. Bebyggelsen har således i sin oprindelse og i størstedelen af sin levetid været anvendt som én samlet beboelse. Den ansøgte sammenlægning indebærer derfor i praksis en tilbageførsel til ejendommens oprindelige anvendelse.

Det indgår desuden i vurderingen, at boligenheden ikke aktuelt er udlejet, og at den gennem længere tid ikke har fungeret som selvstændig bolig. I sin nuværende stand og indretning vurderes den at have begrænset værdi som selvstændig og tidssvarende helårsbolig. Sammenlægningen med den eksisterende boligenhed vil samtidig kunne bidrage til en mere hensigtsmæssig og bygningsmæssigt bæredygtig anvendelse af ejendommen, herunder mulighed for at afhjælpe de konstaterede fugtproblemer ved ændring af adgangsforholdene.

På den baggrund vurderes nedlæggelsen at være forenelig med administrationsgrundlaget.

Byg indstiller herefter, at boligenheden Storegade 18B nedlægges som ansøgt, og at ejendommen fremadrettet anvendes som én samlet boligenhed.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bilag - Billeder Storegade Hasle

Facadebilleder af Storegade 18B, Bilag

Situationsplan fra 1996, Storegade

Punkt 7: Orientering om boligforsyning og tilsyn med de almene boligorganisationer

26/827

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres

Økonomiudvalget orienteres

Kommunalbestyrelsen orienteres

Formål med sagen

Kommunal boligforsyning sker som udgangspunkt via kommunens lovhjemlede adgang til at yde støtte til at tilvejebringe almene boliger. Som et led i arbejdet med at gennemføre kommunens Boligpolitik og Boligstrategi ønsker administrationen at orientere om kommunens rolle i den almene boligforsyning, herunder kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer, der er hjemmehørende i kommunen.

Dertil gives et overblik over de muligheder kommunen har indenfor boligforsyning som udtagelser fra den praksis, at anden boligforsyning end støtte til at tilvejebringe almene boliger ikke er en kommunal opgave.

Boligforsyning i den private sektor understøttes af kommunen gennem teknisk myndighedsvaretagelse, hvilket ikke beskrives her.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- sagen til orientering

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Boligforsyning

I 2020 vedtog Kommunalbestyrelsen Boligpolitik og Boligstrategi for Bornholms Regionskommune.

Det følger bl.a. af Boligpolitikken,

At der skabes 1200 nye boliger på Bornholm - enten som nybyggeri eller indpasset i den eksisterende bygningsmasse - frem mod 2028. Delmålet er 400 flere boliger i 2022 der kan dække behovet for:

- små billige boliger til unge, studerende, lærlinge, soldater m.fl.,
- attraktive boliger til seniorer og borgere med særlige behov m.fl., og
- attraktive boliger til familier, pendlere m.fl.

At øge udbuddet af almene boliger, både i forbindelse med renoveringer og ved nybyggeri, der kan imødekomme efterspørgslen på lejeboliger der ventes at stige yderligere frem mod 2028.

Kommunal boligforsyning sker som udgangspunkt via kommunens lovhjemlede adgang til at yde støtte for at tilvejebringe almene boliger.

Kommunen har således hjemmel til at sikre finansieringen af nyt alment boligbyggeri ved at: 1) kunne stille garanti for lån til byggeriet

2) yde (grundkapital-)lån til byggeriet med 50-års løbetid samt

3) øremærke kommunale grunde, der kan sælges til almene boligorganisationer, uden at ejendomssalget skal i udbud. Spørgsmålet om kommunal garantistillelse behandles i et afsnit nedenfor.

Siden lovgivningen om alment boligbyggeri blev indført for mere end 50 år siden, har det – som hovedregel – i den praksis, der er kendt som kommunalfuldmagtsreglerne, været fast antaget, at anden boligforsyning ikke var en kommunal opgave.

Viden om almene boliger og almene boligorganisationer er dermed centrale for forståelsen af kommunens muligheder for at påvirke udbuddet af boliger i kommunen.

Rammerne for kommunens boligforsyning er beskrevet i vedlagte Bilag 1, ”Boligforsyning - Notat om kommunens rammer og muligheder”

Kommunens rolle i forhold til de almene boligorganisationer

Bornholms Regionskommune møder de almene boligorganisationer i forskellige sammenhænge. Grundlæggende er der fire roller, som kommunen har i relation til boligorganisationerne:

1. Som tilsynsmyndighed for boligorganisationerne i kommunen
2. Som myndighed der anviser borgere til almene boliger – aktuelt er der primært tale om anvisning til almene ældreboliger (her forstået som ældre- og handicapboliger)
3. Som samarbejdspartner ved drift af plejehjem med alment ejede ældreboliger (plejeboliger) og kommunalt ejede servicearealer
4. Som samarbejdspartner i forbindelse med byudvikling og byfornyelsesindsatser, herunder ved nybyggeri

Kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer

Bornholms Regionskommune er efter almenboliglovgivningen forpligtet til at føre tilsyn med de almene boligorganisationer og de afdelinger, der hører til i boligorganisationen.

Helt fundamentalt i arbejdet med almene boliger står det faktum, at alle omkostninger til driften af en boligafdelings boliger årligt skal betales af de beboere, der aktuelt lejer boligerne i afdelingen. År for år skal udgifter og indtægter balancere, og budgetoverskridelser skal finansieres gennem huslejestigninger for de kommende 3 år.

Kommunens kontrol består både af en legalitetskontrol (overholdelse af lovgivningen) og en faglig skønsvurdering. I den forbindelse er det kommunens opgave at sikre, at boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, således at boligerne på den ene side er velholdte og attraktive, men at bygningsvedligeholdelsen på den anden side ikke medfører, at huslejen stiger til et niveau, hvor boligerne ikke kan udlejes.

Almene boliger benævnes også støttet byggeri, fordi det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om de almene boliger skal bygges. Når kommunalbestyrelsen beslutter sig for at godkende, at et nyt byggeri skal opføres, forpligter kommunalbestyrelsen sig samtidig til at yde støtte ved både at bevilge et grundkapitallån, der medfinansierer byggeriet, og stille garanti for størstedelen af den øvrige finansiering gennem optagelse af realkreditlån.

Som en afledt effekt af beslutningen om alment nybyggeri får kommunalbestyrelsen efter en årrække ansøgninger fra de almene boligorganisationer om godkendelse af lånoptagelsen og evt. om kommunegaranti, når større vedligeholdelsesarbejder af bygningerne skal finansieres, da beboerne ikke gennem deres husleje altid har mulighed for at nå at spare op til al den nødvendige vedligeholdelse af bygningsmassen.

Fakta om almene boliger og de almene boligorganisationer på Bornholm

Der er fire hjemmehørende boligorganisationer med ca. 2.500 boliger i kommunen:

- Bo42 (selvadministreret) med 1.180 boliger
- Bornholms Boligselskab (selvadministreret) med 936 boliger
- Lejerbo Bornholm (administreres af DAB-Lejerbo) med 217 boliger

- DVB-Parken (administreres af Boligkontoret Danmark) med 188 boliger

Tabel 1: Almene boliger på Bornholm fordelt på sogne

Sogn	Antal almene boliger	Andel almene boliger af alle boliger
Rønne	1.256	18,1
Knudsker	137	10,3
Vestermarie	14	2,2
Nylarsker	15	3,3
Nyker	52	6,7
Hasle	73	7
Rutsker	0	0
Olsker	47	5,7
Allinge-Sandvig	71	6,2
Klemensker	19	2,3
Rø	9	3,1
Ibsker	19	2,8
Svaneke	64	9,9
Østerlarsker	12	2,4
Gudhjem	78	13,5
Østermarie	30	3,9
Aaker	213	12
Bodilsker	0	0
Nexø	346	16,5
Poulsker	35	5,7
Pedersker	20	6,2

*Kilde: LBF temastatistik - Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2020-2025

Nybyggeri af almene boliger

Det er i perioden 2022-2025 besluttet, at der skal bygges følgende nye almene boliger i kommunen:

1. Violvej i Aakirkeby: 18 nye familieboliger – Bygherre: Bornholms Boligselskab
2. Sagavej/Paradisvej i Rønne: ca. 30 familieboliger – Bygherre: DVB-Parken
3. DGI-området: ca. 120 nye familieboliger – Bygherre: Lejerbo Bornholm

Kommunens økonomiske engagement i relation til almene boliger

Som det fremgik ovenfor har kommunen hjemmel til at sikre finansieringen af nyt alment boligbyggeri ved at 1) kunne stille garanti for lån til byggeriet, 2) yde (grundkapital-)lån til byggeriet med 50-års løbetid samt 3) øremærke kommunale

grunde, der kan sælges til almene boligorganisationer, uden at ejendomssalget skal i udbud.

I sagen om nybyggeri af 18 almene familieboliger på Violvej i Aakirkeby, har kommunen besluttet at stille garanti for forventeligt 11 mio. kr. samt yde et 50-årigt grundkapitallån på 2,7 mio. kr. Anskaffelsestallet for de 18 boliger er budgetteret til ca. 33,5 mio. kr.

Meddelelse af kommunal garanti vil efter § 3, stk. 2, i Låntagningsbekendtgørelsen ikke få betydning for kommunens samlede låntagning / låneramme, da garanti for lån til almene boliger ikke henregnes til kommunal låntagning.

Derudover yder kommunen ofte støtte ved renoverings- og forbedringsarbejder i form af garantistillelse for realkreditlån. Beslutningen skal tages af Kommunalbestyrelsen. Kommunen kan principielt sige nej til at stille sådanne garantier. Udgangspunktet er imidlertid, at hvis kommunen ikke stiller garantien, øges risikoen for at ejendomsmassen i boligafdelingen forfalder.

Når boligerne i en almen boligafdeling bliver mindre attraktive, øges risikoen for tomgangsleje også. Det vil i første omgang påvirke boligorganisationens økonomi negativt. Men i en situation med langvarig tomgangsleje, kan det i sin yderste konsekvens resultere i, at boligafdelingen går konkurs og kommunen derfor 1) ikke får sit grundkapitallån betalt tilbage og 2) de garantier der blev stillet ved nybyggeriet aktualiseres, med yderligere kommunale tab til følge.

For at imødegå sådanne situationer har kommunen, gennem sin tilsynsopgave med de almene boligorganisationer, et fokus på at boligorganisationerne altid henlægger tilstrækkeligt med midler til, at de selv kan bidrage mest muligt til renoveringer og vedligeholdelse af deres bygninger.

Som udgangspunkt er der altid en risiko for at garantien udløses, hvis boligafdelingen på et tidspunkt ikke kan betale ydelserne på lånene.

Administrationen kan imidlertid konstatere, at der yderst sjældent opstår en situation, hvor almene boligafdelinger ikke overholder betalingsforpligtelserne. Dette skyldes primært, at de almene boligorganisationer er forpligtet til at opbygge en egenkapital (dispositionsfond), som kan træde til hvis boligafdelingernes økonomi bliver presset samt henlægge reserver til renoverings- og vedligeholdelsesarbejder. Dertil kommer, at en risiko for at boligafdelingen bliver nødlidende, også kan søges – og bliver – afhjulpet gennem Landsbygefondens støtteordninger.

Boligforsyning – Generelt om kommunens rammer og muligheder

De lovgivningsmæssige rammer for boligforsyningen i kommunen betyder, at kommunal boligforsyning som udgangspunkt sker via kommunens lovhjemlede adgang til at yde støtte til at tilvejebringe almene boliger.

Siden lovgivningen om støttet byggeri (almene boliger) blev indført for mere end 50 år siden, har det – igen som hovedregel – i den praksis, der er kendt som kommunalfuldmagtsreglerne, været fast antaget, at anden boligforsyning ikke var en kommunal opgave.

Dog har udviklingen i praksis skabt nogle undtagelser fra dette udgangspunkt. Administrationen har udarbejdet et notat (bilag), som beskriver både de aktuelle rammer for kommunens mulige boligforsyning efter almenboliglovgivningen og efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Formålet med notatet er at give et overblik over,

- boligforsyning i kommunen gennem aftaler om anvisning og udlejning med de almene boligorganisationer
- kommunens forpligtelser til at sikre boliger til kommunens borgere
- kommunens ejendomsportefølje til udlejning inden for kommunalfuldmagts rammer
- muligheder for at etablere tilflytterboliger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser i denne sag.

Bilag

Notat om kommunens boligforsyning FINAL

Punkt 8: Godkendelse af aftale om fleksibel udlejning på Paradisvej i Rønne

24/20637

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget indstiller

Økonomiudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Formål med sagen

Kommunalbestyrelsen besluttede den 19. december 2024, at der skulle indgås et samarbejde med DVB Parken om at opføre nye almene boliger på Paradisvej i Rønne. Administrationen har forhandlet en aftale om fleksibel udlejning med DVB Parken således, at kommunen får indflydelse på, hvilke målgrupper, der kan flytte ind i de nyopførte boliger.

Der gives en status for projektet i øvrigt.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- aftalen (jf. bilag 1) med DVB Parken om fleksibel udlejning godkendes

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Anbefales.

Sagsfremstilling

Bornholms Regionskommune og DVB Parken har indgået en samarbejdsaftale, som blev underskrevet i slutningen af august 2025.

Sideløbende med dialogen om samarbejdsaftalen har DVB Parken og kommunens administration drøftet rammerne for, hvilke målgrupper de nyopførte boliger skal kunne udlejes til. Udkast til en aftale om fleksibel udlejning, der er godkendt af DVB Parkens bestyrelse, er vedlagt som bilag 1.

Derudover er der i tiden siden kommunalbestyrelsen valgte DVB Parken som samarbejdspartner i december 2024 sket flere afklaringer, som administrationen vil oplyse om.

Aftale om fleksibel udlejning

Muligheden for at kommunen indgår aftaler om fleksibel udlejning er beskrevet i bilag til punktet "Orientering om kommunes rolle i boligforsyning og tilsyn med de almene bolig-organisationer" i indeværende dagsorden.

Det er relativt nyt, at Bornholms Regionskommune ønsker at gøre brug af muligheden for at indgå en aftale om fleksibel udlejning. Men i forhold til at understøtte de boligpolitiske mål og visionen om en blandet beboersammensætning, er en aftale om fleksibel udlejning et godt værktøj.

Fleksibel udlejning i boligafdelingen medfører, at en andel af afdelingens boliger skal udlejes efter særlige kriterier. Ved indgåelse af aftalen fastlægges de kriterier, der skal anvendes, og hvordan disse skal prioriteres i forhold til hinanden.

Der er vide rammer for, hvilke kriterier der kan aftales mellem kommunen og boligorganisationen. Kriterierne må dog ikke være så snævre, at de i praksis udelukker bestemte grupper fra at få en bolig, ligesom de ikke må diskriminere bestemte grupper på grund af race, hudfarve, afstamning eller national/etnisk oprindelse.

Rammerne for fleksibel udlejning er beskrevet i bilag 2.

DVB Parkens beboere i de eksisterende boligafdelinger domineres af seniorer, hvilket også gør sig gældende for boligsøgende på DVB Parkens interne ventelister. Den fælles vision for det nye byggeri på Paradisvej er imidlertid at skabe et boligområde med fællesskab på tværs af generationer og familiestørrelser.

For at understøtte de politiske ønsker om at tiltrække børnefamilier og borgere i job, har administrationen fokus på at påvirke ventelisterne til boligafdelingen, så disse målgrupper i en periode får forrang til dele af de nye boliger. Således indgår det i aftalen, at 75% af boligerne skal udlejes efter en eksterne venteliste, første gang de udlejes. Herefter er det hver anden bolig, der gives til borgere på den eksterne venteliste. På den eksterne venteliste er der forrang for børnefamilier, par og enlige, der flytter til øen og har job på Bornholm. Som det sidste af fire kriterier prioriteres de, der har solgt et helårshus. Dette skal understøtte mobiliteten på boligmarkedet.

I projektet indgår to særlige tilgængelighedsboliger. De er større og kan rumme specialudstyr. Disse to boliger tildeles efter den interne venteliste til dem, der har varig funktionsnedsættelse.

Uddybende begrundelse for udlejningskriterier

Administrationens udgangspunkt for at indgå en aftale om fleksibel udlejning med DVB-Parken har været, at aftalen skal bidrage til at udmønte kommunens boligpolitik, og administrationen har derfor fokus på, at kommunen ikke går glip af tilflyttere i arbejde, gerne med børn, ligesom det er målet, at herboende borgere, lidt forenklet sagt, skal have mulighed for at skifte parcelhuset ud med en vedligeholdelsesfri lejebolig.

Da DVB-Parken blev valgt som bygherre, blev boligorganisationens forslag vurderet ud fra fem politisk besluttede temaer, hvoraf tema 1 var ”Bolig- og Beboersammensætning”. Administrationen har herefter arbejdet for, at aftalen om fleksibel udlejning skal sikre en *varieret* beboersammensætning. Der er således allerede en kendt risiko for, at afdelingens beboersammensætning bliver meget skæv i relation til beboernes aldersfordeling. Dette uddybes nedenfor.

DVB-Parkens beboere og ventelister har overvægt af seniorsegmentet

Ifølge Landsbyggefondens statistikker bor der i 2025 i alt 198 personer i DVB-parkens 178 husstande. 46 personer er i alderen 30-64 år og 152 personer er 65 år og derover.

DVB-Parken oplyser, at d. 11.11.2025 var der 334 boligsøgende noteret på venteliste til en bolig i DVB Parken, heraf er 322 på den eksterne venteliste. De 334 opskrevnes alder fordeler sig således:

0-17 år: 0 personer (0%)

18-24 år: 4 personer (1.2%)

25-34 år: 6 personer (1.8%)

35-44 år: 16 personer (4.8%)

45-54 år: 52 personer (15.6%)

55-64 år: 103 personer (30.8%)

65-74 år: 90 personer (26.9%)

75+ år: 63 personer (18.9%)

Samlet set hører ca. 77% af de boligsøgende på ventelisterne til i senior segmentet (alder =55+.)

Endvidere oplyser DVB-Parken, at 284 af de boligsøgende på ventelisten allerede er bosiddende i Bornholms Regionskommune.

Førstegangsudlejningen er afgørende for beboersammensætningen

Det er planen, at der skal bygges 29 boliger - fortrinsvis 2 og 3 værelsesboliger. Førstegangsudlejningen sker umiddelbart efter at boligerne har fået ibrugtagningstilladelse. Det forventes at boligerne er klar til indflytning i 2027 eller 2028.

Førstegangsudlejningen vil efter den foreslåede aftale om fleksibel udlejning foregå således, at 75% af boligerne tildeles til boligsøgende fra den eksterne venteliste og 25% går til den interne venteliste, dvs. nuværende beboere i DVB-Parken,

der er skrevet op til en anden bolig i DVB-Parken:

Bolig nr.	Boligsøgende fra	Boligsøgende fra
	Ekstern venteliste	Intern venteliste
1	x	
2	x	
3	x	
4		x
5	x	
6	x	
7	x	
8		x

fortsættes

Ved tildelingen får boligsøgende tildelt bolig efter kriterierne i aftalen om fleksibel udlejning. Dvs. at en boligsøgende tilflytter med kriterie a), der fx først skriver sig på ventelisten 3 måneder før boligerne er klar til indflytning, får en bolig forud for boligsøgende, der allerede i dag er skrevet op på ventelisterne, men som ikke falder ind under et af kriterierne.

Med afsæt i ovenstående oplysninger om den nuværende sammensætning af boligsøgende på DVB-parkens ventelister, vil udlejning efter den nuværende venteliste betyde, at boligen med stor sandsynlighed vil blive udlejet til boligsøgende, der allerede er bosiddende i Bornholms Regionskommune.

Samtidig vil det med stor sandsynlighed indebære, at boligen ikke udlejes til en børnefamilie, da kun ca. 8% af de opskrevne på ventelisten antages at være husstande med mindre børn på 0-5 år. Udvides gruppen til børnefamilier med børn på mellem 0 og 15 stiger denne andel til ca. 24 %.

Det betyder, at jo større en andel den nuværende venteliste tegner sig for af førstegangsudlejningerne, jo ældre må gennemsnitsalderen i boligafdelingen forventes at blive. Aftalen om fleksibel udlejning vil derfor bidrage til, at fx børnefamilier, der først skriver sig på ventelisten og flytter til øen i 2027 får en reel chance for at få en bolig i boligafdelingen, hvilket vil bidrage til en mindre skæv aldersfordeling blandt de kommende beboere.

Da boligerne skal lejes ud inden for en kort tidshorisont på 2-3 måneder for at undgå tomgangsleje, og da tilflytningen til Bornholm i forhold til arbejdspladser knyttet til fx Energiø projektet i 2027-2028 ikke kan forventes at være i fuld gang, må det endvidere antages, at udlejningsaftalens tilflytterkriterier a), b) og c) kun i begrænset omfang kommer til at finde anvendelse ved førstegangsudlejningen.

Dermed får kriterie d) vedr. herboende borgere, der ønsker at sælge deres faste ejendom formodentlig en større betydning.

Da det er målet, at de nye boliger også skal skabe dynamik på boligmarkedet på Bornholm, må det antages, at 1) der vil være flere beboere, der får en bolig via kriterie d) og 2) at denne gruppe også aldersmæssigt må antages at være 60+.

Som nævnt ovenfor er der samlet set en væsentlig risiko for, at boligafdelingen får en skæv alderssammensætning, hvorfor kriterie e) også giver fortrinsstilling for nuværende beboere på den interne venteliste, der er i arbejde, da arbejdsmarkedstilknytning kan være en indikator for, at den boligsøgende ikke hører til seniorsegmentet.

Orientering om projektets status i øvrigt

Indretning for fællesskab og attraktion

De nye boliger skal være attraktive at bo i og som nævnt ovenfor er det visionen, at fællesskab skal være en del af hverdagen blandt beboerne. Indretningen af boligområdet har stor betydning for både attraktionsværdi og understøttelsen

af fællesskabet og følelsen af tryghed.

Fællesskabet understøttes ved at beboerne ser hinanden og mødes i det daglige. Det understøttes ved at vende alle indgange til boligerne ind mod det fælles friareal i midten. Fælleshuset placeres som et centralt ”ankerpunkt” i midten af bebyggelsen, hvilket understøtter, at det bliver et naturligt samlingspunkt for beboerne.

Når dagligdagen skal fungere, så skal der være plads til de ting, som man omgiver sig med. Derfor arbejdes der med 1½ p-plads pr. bolig og plads ved hver bolig til ladezykler, kabinescootere, rollatorer mm.

Kernefortællingen om den kommende boligafdeling fremgår af bilag 3.

Procesplan – de næste skridt

Følgende procestrin er identificeret. Administrationen vil overveje om nogle af de politiske beslutninger kan slås sammen, så der bliver færre sager:

- Skitseprojektet viderebearbejdes
- Lokalplan igangsættes med afsæt i skitseprojektet (MEU, ØU)
- Anlægsbevilling til arkæologiske og geotekniske undersøgelser (ØU, KB)
- Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan godkendes (MEU, ØU og KB)
- Offentlig høring 8 uger
- Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan (MEU, ØU, KB)
- Godkendelse af Skema A (KLU, ØU, KB)
- Salgssag (ØU, KB)
- Rådighedsbeløb til anlæg af fortov mm (MEU, ØU, KB)
- Anlægsbevilling til anlæg af fortov mm (MEU, ØU, KB)
- Udstykning, endeligt skøde
- Udbud og licitation afholdes af DVB-Parken
- Byggeansøgning og myndighedsbehandling
- Bygge- og anlægsfase
- Kommunale anlægsarbejder iværksættes

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til Aftale om fleksibel udlejning med DVB-Parken vedr Paradisvej

Bilag 2 Notat om brug af reglerne vedr. fleksibel udlejning

Bilag 3 Kernefortælling Paradisvej

Punkt 9: Budgettvist mellem Bornholms Boligselskab og afdeling 22

26/870

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget indstiller

Økonomiudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Formål med sagen

Bornholms Boligselskab har anmodet kommunen om at træffe afgørelse i en budgettvist mellem boligorganisationen og boligafdelingen Åløkken i Tejn, afdeling 22.

I denne sag skal kommunalbestyrelsen efter Almenboliglovens § 42 beslutte boligafdelingens budget for 2026, og dermed også størrelsen på beboernes husleje.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Boligorganisationens budgetforslag følges, således at beboernes husleje stiger med 15,28% i 2026
- Kommunen henstiller til Bornholms Boligselskab, at tydeliggøre / give beboerne en forklaring på i hvilket omfang der er uforbrugte henlæggelser, samt hvor beboerne løbende kan orientere sig om henlæggelsernes størrelse i afdelingens budget og regnskabsmateriale

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Anbefales.

Sagsfremstilling

Huslejen i en almen boligafdeling

I almene boliger er der ikke en bygningssejer, der kan tjene på lejernes huslejebetaling. Bygningsmassen ejes af boligafdelingen, som består af de lejere, der til enhver tid er beboere i afdelingens boliger.

Økonomien i en almen boligafdeling fungerer kort sagt på den måde, at årets budget med undtagelse af henlæggelser, der omtales nedenfor, kun skal afspejle de årlige driftsudgifter i boligafdelingen.

Regnskabet for en almen boligafdeling skal derfor så vidt muligt gå i nul år for år. Det betyder, at hvis regnskabet udviser et underskud i forhold til de budgetterede omkostninger, skal dette underskud hentes ind via huslejestigninger i de efterfølgende tre år. Der er ikke andre end beboerne og deres huslejeindbetaling til at dække et driftsunderskud.

Det er boligorganisationen – eller administrator – der udarbejder og fremlægger et budget til behandling på det årlige afdelingsmøde. Budgettet skal bl.a. sikre, at der er en robust økonomi i boligafdelingen. Derfor arbejdes der både med budgetposter, der tager sigte på årets udgifter, og budgetposter, der polstrer afdelingen til uforudsete udgifter som fx tomgangsleje eller som sikrer opsparing til større, nødvendige bygningsarbejder, dvs. henlæggelser.

Spørgsmålet om hvor store henlæggelserne skal være, taler direkte ind i et dilemma mellem den nuværende generation af beboere og senere generationer af beboere, der bor i afdelingens boliger om 10, 20 eller 30 år. Mange beboere oplever det urimeligt, at deres husleje stiger, fordi de skal være med til at spare op til nogle planlagte arbejder, som andre beboere end

dem selv vil få glæde af i fremtiden. Her overses imidlertid det faktum, at de nuværende beboeres brug bidrager til den slitage, der over tid fører til, at ejendommen skal renoveres.

Med ovenstående dilemma kommer man ind i kernen af de almene boligorganisationers DNA: En af de centrale årsager til, at man i Danmark generelt kan tilbyde alle, også de borgere med de laveste indkomster, en passende bolig af en rimelig kvalitet, er, at siden Landsbyggefonden blev stiftet i 1967, har boligorganisationerne og deres afdelinger foretaget en massiv egen opsparing i sektoren, hvilket er en hel unik dansk model.

For at sætte dette i perspektiv kan administrationen oplyse, at ifølge Landsbyggefondens årsberetning for 2024 var den samlede ramme for fondens renoveringsstøtte til ordinære sager i 2024 på 2.532 mio. kr.!

Når en borger vælger at bo i en almenbolig, er det samtidig et implicit "JA" til at være med til at spare op til noget, man ikke nødvendigvis selv får glæde af. Til gengæld får man så glæde af de midler, som tidligere generationer af lejere har været med til at spare op, både i afdelingen, boligorganisationen og i Landsbyggefonden.

30-årige drifts og vedligeholdelsesplaner

Der har gennem de seneste 10 år været aftaler om at sikre en effektiv drift af de almene boligorganisationer mellem Boligministeriet (regeringen), KL og BL – Danmarks Almene Boliger.

Parterne er enige om, at en effektiv drift er nødvendig for at sikre, at huslejerne kan holdes på et passende (lavt) niveau og dermed sikre, at der i Danmark er passende boliger til alle. Formålet med driftsplanerne er således, at boligafdelingerne gennem egen opsparing opnår den billigst mulige husleje over tid, fordi fremtidige låneomkostninger minimeres af opsparingen.

Til driften af en boligafdeling hører også vedligeholdelse af bygningsmassen. For at sikre, at de enkelte boligafdelinger henlægger tilstrækkeligt med midler til at gennemføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder, er kravet til afdelingernes vedligeholdelsesplaner fra 2024 blevet skærpet, så en plan nu 1) skal tage højde for opgaver, der bliver aktuelle i den kommende 30 års periode, og 2) planen skal udarbejdes med afsæt i, at bygningsmassen hvert femte år granskes af en ekstern bygningssagkyndig.

Denne professionalisering har ført til, at en række boligorganisationer har måtte erkende, at nogle boligafdelinger ikke i de forgangne år har fået henlagt tilstrækkeligt med midler til at kunne finansiere de nu kendte, kommende 30-års vedligeholdelsesarbejder.

De juridiske rammer

Når et flertal af de fremmødte beboere på en boligafdelings budgetmøde forkaster boligorganisationens forslag til årets budget, opstår der en såkaldt "budgettvist". Det følger af § 42 i Almenboligloven, at

Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Efter kommunens kompetencefordelingsplan, er det kommunalbestyrelsen, der træffer denne afgørelse efter indstilling fra administrationen.

Den konkrete sag i boligafdelingen i Åløkken

På budgetmødet i boligafdelingen Åløkken stemte 20 ud af 22 mulige stemmer mod budgetforslaget fra Bornholms Boligselskab.

I stedet for at kommunen har parthørt beboerne om deres argumenter for at afvise budgetforslaget, blev det aftalt med Bornholms Boligselskab, at boligorganisationen skulle sikre, at beboernes bemærkninger blev udarbejdet og fremsendt til kommunen, således at sagen er tilstrækkeligt oplyst.

Det fremgår af bemærkningerne fra beboerne, at

1. beboerne anfører, at boligorganisationens ledelse, gennem de seneste 20 år, burde have sparet op gennem større henlæggelser for at sikre, at fremtidige vedligeholdelsesarbejder, som fx den planlagte tagudskiftning, kunne finansieres gennem opsparing
2. beboerne efterspørger, at boligorganisationen redegør for, hvor de eventuelle uforbrugte henlæggelsesbeløb står i afdelingens regnskab / budget

3. beboerne giver udtryk for, at de oplever det urimeligt, at huslejestigningen på én gang udgør 15,28%.
4. der er ét konkret punkt, der er årsag til beboerne har stemt mod budgetforslaget. Beboerne er uforstående overfor, at der skal henlægges til tagudskiftning i 2033, der i den aktuelle 30-årige vedligeholdelsesplan vurderes til en udgift på ca. 3 mio. kr., da beboerne ikke oplever nogen aktuelle problemer med tagene på deres boliger

Som det fremgår af nedenstående note 3 til boligorganisationens budgetforslag, er der tale om månedlige huslejestigninger på mellem 617 og 945 kr.

note 3	<u>Konto 201: Lejeforhøjelse</u>			
	Godkendelse af budgettet vil medføre en lejestigning pr. den 1. januar 2026.			
	Stigningen vil være på		15,28 %, svarende til en månedlig	
	lejestigning for:			
		Nuv. Leje	Forhøjelse	Fremt. Leje
	2-værelses lejligheder med ca.	kr 4.040	617	4.657
	3-værelses lejligheder med ca.	kr 5.132	784	5.916
	4-værelses lejligheder med ca.	kr 6.182	945	7.127

Administrationens vurdering

Som administrationen beskrev det indledningsvis, taler denne tvist også ind generations dilemmaet.

Administrationen kan kun lægge vægt på saglige argumenter i sin vurdering. Spørgsmålene hvorvidt boligselskabets ledelse har undladt at øge henlæggelserne tidligere er ikke et sagligt relevant argument. Her må beboerne henvises til at gøre deres utilfredshed gældende inden for rammerne af beboerdemokratiet ved fx at rejse kritikken på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Det er både rimeligt og forventeligt, at boligorganisationen på transparent vis kan redegøre for de evt. uforbrugte henlæggelser. Administrationen vil derfor anbefale, at det henstilles til boligorganisationen at tydeliggøre / oplyse beboerne om, i hvilket omfang der er uforbrugte henlæggelser, samt hvor beboerne løbende kan orientere sig om henlæggelsernes størrelse i afdelingens budget og regnskabsmateriale.

Det er forståeligt, at mange husstande kan opleve en udgiftsforøgelse på mellem 617 og 945 kr. som en udfordring for deres økonomiske situation.

Administrationen har imidlertid noteret sig, at huslejen aktuelt er på et relativt lavt niveau; i 2025 lå huslejen på ca. 745 kr. m², hvilket hører til i den laveste tredjedel af Boligorganisationens afdeling.

Administrationen kan konstatere, at en husleje på 7.127 kr., for et rækkehus i mursten, opført i 1983, med et areal på 108m² fordelt på fire værelser og med egen have, ikke er over markedslejen for en lejlighed i kommunen.

På den baggrund vurderer administrationen ikke, at den nye husleje er "urimeligt høj".

Det er boligorganisationens ansvar, at boligmassen driftes og vedligeholdes, bl.a. ved at der afsættes passende beløb til henlæggelser, jfr. § 63 i den såkaldte "Driftsbekendtgørelse", og vedrørende spørgsmålet om henlæggelser til en tagudskiftning i 2033 har Administrationen derfor lagt til grund, at boligorganisationen er forpligtet til at sikre henlæggelser, så de kan medfinansiere tagudskiftningen på det tidspunkt, som den granskningsrapport en uvildig, ekstern fagligt kompetent gransker har fundet bygningsmæssigt forsvarligt.

Samlet set vurderer administrationen derfor, at kommunen ikke har nogen saglige grunde til at fravige boligorganisationens beslutning om, at huslejen i boligafdelingen i Åløkken skal stige med 15,28% og det er derfor i overensstemmelse med lovgivers intentioner, at Bornholms Boligselskab foreslår at øge henlæggelserne i boligafdelingen Åløkken.

Administrationen indstiller derfor, at Boligorganisationens budgetforslag følges, således at beboernes husleje stiger med 15,28% i 2026.

Økonomiske konsekvenser

En stigning i huslejen i en almen bolig vil ofte medføre, at kommunens udgifter til boligstøtte vil stige, da en del af beboerne modtager boligstøtte.

Administrationen har imidlertid valgt ikke at foretage en konkret beregning af denne udgiftsforøgelse for de 17 boliger i Åløkken, da et hensyn til kommunens udgifter i sager som denne, vil være et usagligt hensyn, der ikke kan lægges vægt på i afgørelsen.

Meddelelse af kommunal garanti vil efter § 3, stk. 2, i Låntagningsbekendtgørelsen ikke få betydning for kommunens samlede låntagning / låneramme, da garanti for lån til almene boliger ikke henregnes til kommunal låntagning.

Risici

Som udgangspunkt er der en risiko for at garantien udløses, hvis boligafdelingen ikke kan betale ydelserne på lånet.

Administrationen kan imidlertid konstatere, at der yderst sjældent opstår en situation, hvor almene boligafdelinger ikke overholder betalingsforpligtelserne. Dette skyldes primært, at de almene boligorganisationer er forpligtet til at opbygge en egenkapital (dispositionsfond mv), som kan træde til hvis boligafdelingernes økonomi bliver presset. Dertil kommer, at en risiko for at boligafdelingen bliver nødlidende, også kan søges afhjulpet gennem Landsbyggefondens støtteordninger.

Punkt 10: DVB Parken ansøger om kommunegaranti mm til Afdeling 6, Gartnerparken

26/767

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget indstiller

Økonomiudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Formål med sagen

Boligkontoret Danmark har på vegne af DVB Parken sendt en ansøgning om kommunens godkendelse af, at der optages et realkreditlån og der stilles 100% kommunal garanti for samme realkreditlån til boligafdelingen Gartnerparken, der ligger i Rønne.

Boligafdelingen består af 32 almene ældreboliger og er et botilbud for voksne med betydeligt og varigt nedsat psykisk funktionsevne.

Realkreditlånet skal dække udgifter til en påbudt brandsikring og vil blive finansieret via en stigning i beboernes husleje på 3,63 %.

Kommunalbestyrelsen skal i denne sag tage stilling til, om Kommunalbestyrelsen kan godkende boligorganisationens ansøgning om brandsikring af botilbuddet / boligafdelingen, således at

- Boligorganisationen optager et realkreditlån på 1.188.617 kr.
- Bornholms Regionskommune stiller 100 % kommunegaranti for realkreditlånet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Kommunalbestyrelsen under ét godkender, at

- Boligorganisationen optager et realkreditlån på 1.188.617 kr.
- Bornholms Regionskommune stiller 100 % kommunegaranti for realkreditlånet.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Anbefales.

Sagsfremstilling

Indholdet i den konkrete ansøgning fra DVB Parken

I denne sag ansøger Boligkontoret Danmark, der administrerer DVB Parken og boligorganisationens 7 boligafdelinger, om, at kommunen stiller garanti for et realkreditlån på 1.188.617 kr.

Sagen adskiller sig fra andre tilsvarende sager om garantistillelse ved, at

- Realkreditlånet skal dække udgifter til en brandsikring, som kommunen har påbudt boligorganisationen at gennemføre

- Boligorganisationen på grund af en administrativ fejl ikke har søgt om godkendelse til at optage realkreditlånet forud for arbejdets gennemførelse.

Kommunens administration har i denne sag anmodet boligorganisationen om *uddybende* at redegøre for

- hvad der er baggrunden for afholdelsen af udgifterne
- hvorfor realkreditinstituttet ønsker, at kommunen skal yde 100% garanti
- hvad der er årsagen til, ansøgningen i strid med Driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4, og § 119, stk. 1, nr. 4., ikke er indsendt forud for arbejdernes gennemførelse og lånets optagelse
- hvad der er den økonomiske konsekvens for DVB-Parken, hvis Kommunalbestyrelsen ikke godkender garantistillelsen.

Boligkontoret Danmark har på den baggrund bl.a. oplyst overfor kommunen, at

1. Baggrund for afholdelsen af udgifterne

Bornholms Kommune fik udarbejdet en statusrapport over plejeboligerne i kommunen. I denne forbindelse blev DVB Parken gjort opmærksom på, at brandsikkerheden i botilbuddet Gartnerparken ikke levede op til gældende lovgivning og krav. For at bringe forholdene i orden og sikre beboernes tryghed, har DVB Parken fået etableret et ABA-anlæg, installeret slangevindere og opsat branddøre. Disse foranstaltninger har været nødvendige for at sikre, at brandsikkerheden nu lever op til de aktuelle regler og standarder.

2. Hvorfor realkreditinstituttet ønsker 100 % kommunegaranti

Realkredit Danmark har p.t. indestående lån (indekslån) i den pågældende ejendom med en restgæld – omregnet til kontantværdi – på kr. 22.148.206. Herudover er der et indestående lån fra Landsbyggefonden på kr. 1.721.000. Disse foranstående lån overstiger den aktuelle værdiansættelse af ejendommen, hvilket betyder, at der ikke er nogen friværdi at stille som sikkerhed for et nyt lån.

På den baggrund kræver Realkredit Danmark, at der stilles 100 % kommunegaranti på det nye lån, da de ellers ikke har mulighed for at udbetale det.

3. Hvorfor ansøgningen ikke blev indsendt forud for arbejdets igangsættelse

Det erkendes, at ansøgningen om garantistillelse desværre ikke blev fremsendt forud for arbejdernes gennemførelse, hvilket er i strid med Driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4, og § 119, stk. 1, nr. 4. Årsagen hertil er en beklagelig administrativ forglemmelse. Forholdet er blevet taget op internt, og der vil fremadrettet blive sikret korrekt sagsbehandling og overholdelse af gældende bestemmelser.

4. Økonomisk konsekvens for DVB Parken ved manglende godkendelse

Hvis kommunalbestyrelsen vælger ikke at godkende garantistillelsen, vil Realkredit Danmark ikke kunne udbetale lånet. Dette vil medføre, at DVB Parken ikke har finansiering til at dække de afholdte udgifter til brandsikringen. Det vil i praksis kunne få væsentlige økonomiske konsekvenser for DVB Parken og i værste fald presse institutionens samlede økonomi betragteligt.

Derudover kan det oplyses, at beboerne har godkendt brandsikringen og den deraf afledte huslejestigning på et møde i boligafdelingen ligesom Boligorganisationens bestyrelse har godkendt gennemførelsen af brandsikringen i boligafdelingen.

Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at det daværende Transport-, Bygnings- og Boligministerie - efter en brand på et plejehjem i 2018, hvor tre beboere døde - skærpede kravene til alle landets kommuner, så tilsynet med brandsikringen på landets plejehjem, botilbud mv. blev håndhævet og brandsikringen opdateret efter nutidige standarder.

I den forbindelse er der også gennemført brandsikringsprojekter på Bornholm.

Der er således ingen tvivl om, at udgiften til brandsikringen var nødvendig og uundgåelig.

Kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer har påtalt over for boligorganisationen, at uanset nødvendigheden af brandsikringen, så skulle realkreditbelåningen have været forhåndsgodkendt af kommunen.

Administrationen har samtidig noteret sig, at flere af DVB Parkens boligafdelingen fortsat har såkaldte indekslån. Desværre er brugen af indekslån i det almene byggeri kompleks, fordi lovgiver valgte, at man kun opskrev restgælden på lånet med en del af inflationen. Det skete for at værne om lejerne. Konsekvensen er bl.a., at indekslånenes løbetid kan blive længere, og der i princippet kan være en betydelig restgæld ved lånets udløb (Kilde: Curt Liljegreen, Boligøkonomisk Videncenter: Artikel "Er indekslån boligmarkedets redning under inflation?").

Som det fremgår ovenfor, så anmoder boligorganisationen om 100% kommunegaranti, fordi realkreditinstituttet netop har vurderet, at grundet eksisterende indekslån, er der ikke friværdi i ejendommen og dermed ingen sikkerhed for långiver.

Sammenfattende kan det konstateres, at realkreditlånet er blevet brugt til at gennemføre en påbudt brandsikring i almene ældreboliger på et botilbud, der desværre er finansieret med indekslån.

Derudover deler administrationen boligorganisationens vurdering: Hvis kommunalbestyrelsen ikke godkender garantistillelsen, vil Realkredit Danmark ikke kunne udbetale lånet. Dette vil medføre, at DVB Parken reelt ikke har finansiering til at dække de afholdte udgifter til brandsikringen, hvilket både vil presse boligafdelingens samlede økonomi betragteligt og få væsentlige økonomiske konsekvenser får en lille boligorganisation som DVB Parken, der aktuelt kun har 7 afdelinger.

Det er på den baggrund, at Administrationen vurderer, at det både er økonomisk forsvarligt og sagligt at imødekomme ansøgningen om 100% kommunegaranti, og derfor indstiller at ansøgningen imødekommes.

Økonomiske konsekvenser

En stigning i huslejen i en almen bolig vil ofte medføre, at kommunens udgifter til boligstøtte vil stige, da en del af beboerne modtager boligstøtte.

Administrationen har imidlertid valgt ikke at foretage en konkret beregning af denne udgiftsforøgelse for de 32 boliger i Gartnerparken, da et hensyn til kommunens udgifter i sager som denne, vil være et usagligt hensyn, der ikke kan lægges vægt på i afgørelsen.

Meddelelse af kommunal garanti vil efter § 3, stk. 2, i Låntagningsbekendtgørelsen ikke få betydning for kommunens samlede låntagning / låneramme, da garanti for lån til almene boliger ikke henregnes til kommunal låntagning.

Risici

Som udgangspunkt er der en risiko for at garantien udløses, hvis boligafdelingen ikke kan betale ydelserne på lånet.

Administrationen kan imidlertid konstatere, at der yderst sjældent opstår en situation, hvor almene boligafdelinger ikke overholder betalingsforpligtelserne. Dette skyldes primært, at de almene boligorganisationer er forpligtet til at opbygge en egenkapital (dispositionsfond mv), som kan træde til hvis boligafdelingernes økonomi bliver presset. Dertil kommer, at en risiko for at boligafdelingen bliver nødlidende, også kan søges afhjulpet gennem Landsbyggefondens støtteordninger.

Punkt 11: DVB Parken ansøger om kommunegaranti mm til Afdeling 5, Kystparken

26/650

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget indstiller

Økonomiudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Formål med sagen

Boligkontoret Danmark har på vegne af DVB Parken sendt en ansøgning om kommunens godkendelse af et realkreditlån og 100 % kommunal garantistillelse for realkreditlånet samt en huslejestigning til betaling af realkreditlånet, der skal finansiere udskiftning af vinduerne boligafdelingen Kystparken, der ligger i Rønne.

Kommunalbestyrelsen skal i denne sag tage stilling til, om Kommunalbestyrelsen kan godkende, at

- Boligorganisationen optager et realkreditlån på 4.756.000 kr.
- Bornholms Regionskommune stiller 100 % kommunegaranti for realkreditlånet
- Beboernes husleje i Kystparken stiger med 11,03 %.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Kommunalbestyrelsen under ét godkender, at

- Boligorganisationen optager et realkreditlån på 4.756.000 kr.
- Bornholms Regionskommune stiller 100 % kommunegaranti for realkreditlånet
- Beboernes husleje i Kystparken stiger med 11,03 %.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Anbefales.

Sagsfremstilling

Indholdet i den konkrete ansøgning fra DVB Parken

I denne sag ansøger Boligkontoret Danmark, der administrerer DVB Parken og boligorganisationens afdelinger, om, at der gennemføres et projekt, hvor vinduerne i afdelingens 35 almene familieboliger udskiftes til nye 3-lags vinduer med klimaskærmende effekt.

Som konsekvens heraf ønsker boligorganisationen at optage et realkreditlån på 4.756.000 kr. til finansiering af vedligeholdelsesarbejdet.

Boligkontoret Danmark har bl.a. oplyst overfor kommunen, at

- De nuværende vinduer stammer fra ejendommens opførelse i 1996
- Boligorganisationen ikke vurderer, at de nuværende henlæggelser, der pr. 31.12.2024 udgjorde ca. 700.000 kr., kan bruges til vinduesprojektet, fordi det vil udfordre afdelingens likviditet, hvis der opstår større akutte problemer, der skal håndteres
- Henlæggelsesbeløbene til vedligeholdelser i Kystparken ikke har været tilstrækkelige, men er nu et fokuspunkt for boligorganisationens bestyrelse. Budgetbeløbet til henlæggelser i perioden fra 2024 til 2026 er øget fra 100 kr. pr. m² til 160 kr. pr. m², således at afdelingens økonomi på sigt kan blive mere robust

- Afdelingens låntagnings muligheder er begrænset af, at der er foranstående realkreditlån af typen ”indekslån”
- Projektet med vinduesudskiftning og huslejestigning blev enstemmigt godkendt på et afdelingsmøde d. 27.2.2025, hvor 28 husstande ud af 35 deltog.

Administrationens bemærkninger

Boligorganisationen skal én gang årligt gennemgå afdelingernes vedligeholdelsestilstand. Med afsæt i gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens tilstand (tilstandsvurdering), som danner baggrund for boligorganisationens vedligeholdelsesplanlægning og budgetlægning i form af en såkaldt vedligeholdelsesplan, der pr. 1. januar 2024 mindst omfatter en periode på 30 år. Planperioden er 10 år for bygningsdele og installationer med kort levetid, 20 år for bygningsdele og installationer med mellemlang levetid og 30 år for bygningsdele og installationer med lang levetid.

Lovkravene til vedligeholdelsesplanerne er skærpet gennem de senere år og derfor har Boligorganisationerne de sidste tre til fire år generelt skærpet deres opmærksomhed på at øge henlæggelserne til vedligeholdelse af bygningsmassen. Der er dog fortsat en del boligafdelinger, der ikke matcher Landsbyggefondens benchmark for henlæggelser.

Boligkontoret Danmark har oplyst, at boligafdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2024 var på 684.562 kr. Fra 2021 er afdelingens årlige henlæggelser hævet med 141%, og i indeværende budget henlægges der 400.000 kr. til kommende planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Administrationen har noteret sig, at det ikke er usædvanligt, at 30 år gamle vinduer skal udskiftes. I denne sag vurderes det samtidig af betydning, at Kystparken har Østersøen som sin nærmeste nabo umiddelbart vest for byggeriet.

Administrationen vurderer ikke, at det er realistisk at hæve huslejen i et omfang der vil sikre, at boligafdelingen for en kortere årrække, alene via sine henlæggelser, kan finansiere udskiftningen af vinduerne i byggeriet.

Administrationen tillægger det betydning, at udskiftning af gamle vinduer til moderne tre-lags vinduer forventes at påvirke beboernes udgifter til varme, hvilket er med til at sikre, at den reelle huslejestigning bliver mindre end de 11,03 %, der skal medgå til finansieringen af kreditforeningslånet.

Det bemærkes i den forbindelse, at det er et lovkrav, at huslejestigninger på mere end 5 % der vedrører vedligeholdelsesarbejder, skal godkendes af kommunen.

Administrationen har endvidere noteret sig, at flere af DVB Parkens boligafdelingen fortsat har såkaldte indekslån. Desværre er brugen af indekslån i det almene byggeri kompleks, fordi lovgiver valgte, at man kun skulle opskrive restgælden på lånet med en del af inflationen. Det skete for at værne om lejerne. Konsekvensen er bl.a., at indekslånenes løbetid kan blive længere, og der i princippet kan være en betydelig restgæld ved lånets udløb (Kilde: Curt Liljgreen, Boligøkonomisk Videncenter).

Boligorganisationen anmoder om 100% kommunegaranti, fordi realkreditinstituttet netop har vurderet, at grundet eksisterende indekslån, er der ikke friværdi i ejendommen og dermed ingen sikkerhed for långiver.

Det er på den baggrund, at Administrationen vurderer, at det både er økonomisk forsvarligt og sagligt at imødekomme ansøgningen om 100% kommunegaranti, således at det kommende projekt med udskiftning af vinduerne i boligafdelingen kan gennemføres.

Såfremt ansøgningen ikke imødekommes er konsekvensen, at projektet ikke kan gennemføres.

Økonomiske konsekvenser

En stigning i huslejen i en almen bolig vil ofte medføre, at kommunens udgifter til boligstøtte vil stige, da en del af beboerne modtager boligstøtte.

Administrationen har imidlertid valgt ikke at foretage en konkret beregning af denne udgiftsforøgelse for de 35 boliger i Kystparken, da et hensyn til kommunens udgifter i sager som denne, vil være et usagligt hensyn, der ikke kan lægges vægt på i afgørelsen.

Meddelelse af kommunal garanti vil efter § 3, stk. 2, i Låntagningsbekendtgørelsen ikke få betydning for kommunens samlede låntagning / låneramme, da garanti for lån til almene boliger ikke henregnes til kommunal låntagning.

Risici

Som udgangspunkt er der en risiko for at garantien udløses, hvis boligafdelingen ikke kan betale ydelserne på lånet.

Administrationen kan imidlertid konstatere, at der yderst sjældent opstår en situation, hvor almene boligafdelinger ikke overholder betalingsforpligtelserne. Dette skyldes primært, at de almene boligorganisationer er forpligtet til at opbygge en egenkapital (dispositionsfond mv), som kan træde til hvis boligafdelingernes økonomi bliver presset. Dertil kommer, at en risiko for at boligafdelingen bliver nødlidende, også kan søges afhjulpet gennem Landsbyggefondens støtteordninger.

Punkt 12: Igangsætning af lokalplan for almene boliger på Paradisvej i Rønne

25/18057

Sagsgang

Miljø- og Erhvervsudvalget indstiller

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres

Økonomiudvalget beslutter

Formål med sagen

Kommunalbestyrelsen valgte i december 2024 boligorganisationen DVB Parken som samarbejdspartner og bygherre på et alment boligprojekt på arealet ved Paradisvej. DVB Parken har udarbejdet et skitseprojekt, som skal danne grundlag for en lokalplan.

Økonomiudvalget skal godkende at planlægningen igangsættes.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Lokalplanen for almene boliger på Paradisvej igangsættes med afsæt i pkt. A-E, jf. sagsfremstillingen.

Direktionen indstiller

- Sagen til orientering i Kultur- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Arealet ved Paradisvej blev i 2022 af kommunalbestyrelsen bestemt til boligformål. Dette blev muliggjort efter, at støjkonsekvenszonen fra helikopterlandingspladsen ved hospitalet blev reduceret. I 2024 besluttede kommunalbestyrelsen at reservere området til almene familieboliger, og DVB Parken blev samme år valgt som bygherre.

I samarbejde med DVB Parken og rådgiver H+ Arkitekter er der udarbejdet et skitseprojekt for området, som bygger på bæredygtighed, understøtter fællesskab og tilgodeser forskellige boligbehov.

Med projektet arbejdes der for visionen om at nå 42.000 bornholmere i 2028 gennem udvikling af nye, attraktive boliger.



Projektområdet i Rønne Syd, med 700 meter til stranden.



Området, som i dag er græsbevokset, er nabo til plejehjem og hospitalet



Projektafgrænsning. Området omkranses af et større LAR-bassin mod syd og øst, som bliver en del af lokalplanen.

Eksisterende planforhold

Området er beliggende i byzone, og er med lokalplan nr. 74 – for et område ved Bornholms Centralsygehus bestemt til offentlige formål. En del af denne lokalplan erstattes med den nye lokalplan.

Kommuneplantillæg

Som forudsætning for lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Der har været indkaldt idéer og forslag, og det er besluttet at igangsætte et kommuneplantillæg for området ([Kommunalbestyrelsen den 19. december 2024](#)). Administrationen foreslog ved igangsætningen, at anvendelsen skal være tæt-lav boligbebyggelse, og at rammerne fastsættes til max. bebyggelsesprocent 40, max. bygningshøjde 8,5 meter og max. 2 etager.

Forslaget til kommuneplantillæg udarbejdes sideløbende med forslaget til lokalplan.

Skitseprojektets indhold

Med skitseprojektet ønsker DVB Parken at skabe et boligområde, som danner ramme om et levende fællesskab i grønne omgivelser. Fokus er på at imødekomme borgere med forskellige behov i forskellige stadier i livet. Fra seniorer og familier til enlige og pendlere, som tager de første spæde skridt på øen.



Situationsplan.

Skitseprojektet indeholder 29 boliger i forskellige størrelser, udformet som rækkehus i én og to etager med mellem 2-4 værelser. Boligerne har alle private baghaver og semiprivate indgangsarealer, og orienterer sig omkring et centralt fælles friareal, som skal sikre plads til opholdsarealer i grønne omgivelser. Et fælleshus placeres centralt i den grønne struktur, og danner rum for fælles arrangementer med et fleksibelt rum, køkken og orangeri.

Adgangsvej er fra Paradisvej, og parkeringsnormeringen sættes til 1,5 per bolig.



regnvandsbassinet set fra syd. Søen i regnvandsbassinet er §3 beskyttet.

Området og

Tidlig screening

I den tidlige screening blev der ikke fundet nogle kritiske opmærksomhedspunkter. Dog bemærkes det at:

- Søen, som er en del af regnvandsbassinet, er § 3-beskyttet, men uden bilag IV arter.
- Grundvandet står højt i området, og muligheden for nedsivning er derfor ikke optimal.
- Området består af to kloakoplande. Et nyt kloakopland skal derfor laves. Administrationen vurderer umiddelbart, at det i dette tilfælde ikke kræver et tillæg til spildevandsplanen.

Lokalplanen skal screenes for miljøvurderingspligt med henblik på at vurdere, om der er noget, som skal undersøges nærmere i en miljørapport.

Planlægningens mål og fokuspunkter

Administrationen foreslår, at lokalplanen skal muliggøre bebyggelsen, som den er præsenteret i skitseprojektet i hovedtræk. Administrationen foreslår desuden, at planlægningen tager afsæt i nedenstående punkter, at

- der på arealet ved Paradisvej planlægges for et alment boligbyggeri med op til 29 boliger, som understøtter forskellige boligbehov og har fællesskab i fokus,
- der sikres attraktive grønne friarealer til ophold og rekreation samt et fælleshus,
- der arbejdes for en lokal løsning til håndtering af regnvand, som ligeledes kan bidrage med et oplevelsesrigt, grønt boligmiljø,
- regnvandsbassinet sikres og udnyttes som en del af boligområdets karakter og rekreative oplevelsesværdi,
- bestemmelsen om 5 meters afstand fra bebyggelsen til Paradisvej fra den eksisterende lokalplan videreføres, således at Paradisvej bibeholder dets grønne og åbne udtryk.

Proces for planlægningen

Planlægningen forventes at følge nedenstående procesplan:

- 1) Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan (herefter planforslag) udarbejdes
- 2) Planforslag screenes for eventuel pligt til udarbejdelse af miljørapport
- 3) Eventuel miljørapport udarbejdes
- 4) Planforslag og eventuel miljørapport forelægges kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget og Miljø- og Erhvervsudvalget, til godkendelse
- 5) Planforslag og eventuel miljørapport sendes i offentlig høring
- 6) Kommunalbestyrelsen, via Økonomi- og Klimaudvalget og Miljø- og Erhvervsudvalget, behandler indkomne høringssvar og vedtager planerne endeligt med eventuelle justeringer
- 7) Offentlig bekendtgørelse, og herved ikrafttrædelse, af lokalplan mm.

Prioritering af plansager

Økonomi- og Klimaudvalget besluttede i marts 2022 en række retningslinjer for prioritering af fremtidige plansager.

Plansager som omhandler boliger med bopælspligt prioriteres i anden kategori, hvor første kategori er samfundskritiske funktioner. Da dette projekt omhandler almene boliger, og foregår i et samarbejde med DVB Parken, og at der er tale om flere boliger, er sagen højt prioriteret.

Økonomiske konsekvenser

-

Punkt 13: Orientering om Bornholms Brandvæsen

26/1953

Sagsgang

Kultur- og lokalsamfundsudvalget orienteres

Formål med sagen

Bornholms Brandvæsen er en del af Center for Miljø, Plan og Kultur og varetager kommunens beredskabsopgaver i henhold til beredskabsloven. Opgaverne omfatter blandt andet brandslukning, redning, miljøhæld, forebyggelse, brandsyn og beredskabsplanlægning. Serviceniveau, organisering og materiel er fastlagt i den politisk godkendte dimensioneringsplan.

Det operative beredskab drives i samarbejde med Falck og Beredskabsstyrelsen Bornholm fra øens brandstationer, mens kommunen har det overordnede tekniske ansvar og indsatsledelsen ved hændelser.

Brandvæsenet understøttes af en frivillig styrke, som bidrager ved større og længerevarende hændelser, herunder indkvartering, forplejning og logistisk støtte. Derudover varetager brandvæsenet service af brandmateriel og hjertestartere, undervisning i brand og førstehjælp, forebyggende arbejde samt kommunens beredskabsplaner og civilbeskyttelse.

Indstilling

Direktøren indstiller at:

- Udvalget tager orienteringen til efterretning

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Bornholms Brandvæsen er en del af Center for Miljø, Plan og Kultur og varetager i det daglige de kommunale beredskabsmæssige forpligtelser og opgaver. Brandvæsenet varetager opgaver som brandslukning, redning, miljøhæld og brandsyn jf. beredskabsloven.

Der er i brandvæsenet tilknyttet en beredskabschef og en viceberedskabschef, som begge varetager andre opgaver i kommunen. Derudover er der tre brandinspektører, en administrativ medarbejder, samt tre deltids- og timelønsansatte medarbejdere.

Bornholms Brandvæsen er forpligtige i henhold til beredskabsloven, til at udarbejde en dimensioneringsplan for brandvæsenet.

Dimensioneringsplanen fastlægger serviceniveauet for det kommunale redningsberedskab, herunder beredskabets organisering, dimensionering og dets materiel på baggrund af de aktuelt identificerede risici. Dimensioneringsplanen beskriver og fastlægger desuden rammer og målsætninger for beredskabets forebyggende og operative aktiviteter, samt støtter op om den løbende læring og udvikling af beredskabet.

Dimensioneringsplanen blev godkendt af kommunalbestyrelsen d. 28. november 2024, og er gældende 4 år frem, dog kan dimensioneringsplanen blive revurderet hvis nye risikoe og trusler forligger, som vil kunne påvirke brandvæsenets virke.

Udvalget har via mail modtaget brandvæsenets planer og materiale, til internt brug.

Det operationelle beredskab

Brandstationerne i Rønne og Nexø drives i dagligdagen af Falck Danmark A/S på en beredskabskontrakt, og brandstationen i Allinge drives af Beredskabsstyrelsen Bornholm på en samarbejdsaftale.

Alle 3 brandstationer er betjent af en større del deltidsansatte brandfolk.

Brandkontrakten mellem Falck Danmarks A/S er indgået d. 1.5.2021 og løber til d. 30.4. 2027. Kommunalbestyrelsen besluttede d. 9 oktober 2025 at indgå aftale om forlængelse af brandkontrakten med 2 år, og kommunen skulle påbegynde beregning og analyse for hjemtagelse herefter.

Falck Danmark A/S leverer medarbejdere og materiel samt ejer brandstationerne i henholdsvis Rønne og Nexø. Bornholms Regionskommune ejer køretøjerne og en del af materiellet. Brandkontrakten indeholder ligeledes varetagelsen af døgnbemandet brandvagtcentralen, som varetager brandudkald og teknisk drift af Automatisk Brandalarms Anlæg (ABA) på hele Øen. Brandvagtcentralen er lokaliseret i Aalborg. Falck Danmark A/S ejer og leverer brandudkaldet for hele brandvæsenet, herunder beredskabsstyrelsen Bornholm.

Bornholms Regionskommune betaler årligt 6.1 mio. kr. for ovennævnte aftale

Samarbejdsaftalen mellem Beredskabsstyrelsen Bornholm og BRK er en gensidig aftale indgået d. 1.2.2019. Aftalen kan opsiges af en af parterne med et års varsel. Beredskabsstyrelsen Bornholm leverer Deltidsbrandfolk og køretøjer og Bornholms Brandvæsen ejer og drifter brandstationen i Allinge, mindre del af redningsmateriellet materiellet.

Bornholms Regionskommune betaler årligt 1.6 mio. kr. for ovenstående ydelse.

Brandstationerne er bemandet og udstyret til at håndterer de dagligdagshændelser der vil kunne optræde på Bornholm.

Bornholms Regionskommune har det tekniske ansvar for den tekniske ledelse for alle opgaver underlagt beredskabsloven. Indsatsledelsen varetages 4 fuldtids- og en deltidsansat medarbejder. Indsatslederne varetager kommunens interesser indenfor dagligdags- og særlige hændelser, hvorfor at disse har indgående kendskab til kommunen og de omfattede love og bekendtgørelser.

Der arbejdes med etablering af en bagvagsordning for sikring af den fornødne tekniske ledelse, samt for at sikre den fornødne ledelse at flere hændelser samtidigt på Bornholm.

Brandvæsenets frivillige styrke

Som led i analyse- og konsekvensarbejdet vedrørende større og længerevarende hændelser blev det besluttet at etablere en frivilligheden under brandvæsenet. I dag råder brandvæsenet over en velfungerende gruppe frivillige, som er tilknyttet organisationen og indgår som en aktiv del af beredskabet.

Frivillighedenens primære fokus er indkvartering og forplejning af nødstedte, støtte ved miljø- og klimarelaterede hændelser samt understøttelse af længerevarende indsatser, herunder vandforsyning og mandskabsstøtte. Enheden er fortsat under opbygning og uddannelse og deltager i opgaver i takt med, at materiel og personel tilgår.

Frivillighedenens opgaver omfatter:

- At kunne etablere indkvartering og forplejning af nødstedte i henhold til beredskabsloven
- At understøtte brandstationernes indsatser med logistisk støtte
- At støtte BRK med beredskabsopgaver, som ikke varetages af brandstationerne
- At levere ledelsesstøtte til egne indsatsledere og stab.
- At sikre en forsvarlig håndtering og koordinering af spontanfrivillige

Service af brandmateriel og undervisning

Brandvæsenets serviceafdeling opsætter, efterser og vedligeholder i omegnen af 4500 brandslukningsmateriel dele på Bornholms Regionskommunes ejendomme, samt andre kommunale selskaber. Serviceafdelingen varetager endvidere service samt eftersyn af 250 hjertestartere fordelt på Bornholm.

Brandvæsnet underviser ligeledes kommunens, kommunale selskaber samt andre offentlige instanser i elementær brandbekæmpelse, flere typer førstehjælpskurser samt en del special designede kurser for relevante interessenter. I 2025 udstedte brandvæsnet over 900 førstehjælps- og elementære brandslukningsbeviser.

Forebyggelse og inddragelse af unge borgere

En vigtig del af brandvæsenets arbejde er at forebygge ulykker, brande og kriser. Brandsyn bliver gennemført for at sikre der findes de fornødne brandsikkerhedsmæssige tiltag på de ca. 180 lovbestemte brandsynsobjekter der findes på Bornholm. Brandvæsnet foretager ligeledes den brandtekniske byggesagsbehandling på byggesager der vedrører særlige tekniske og brandfarlige objekter.

Brandvæsnet har de seneste år kørt projektet Brandkadetter med inddragelse af unge mennesker i beredskabet. Projektet har gennem de seneste år udviklet sig til ligeledes at have et ungdomsbrandkorps, for at sikrer en fastholdelse af de unge mennesker fra at være brandkadet, til ungdomsbrandkorps til at blive en del af det frivillige beredskab eller en del af øens brandstationer.

Beredskabsplaner og civilbeskyttelse

Brandvæsnet har hovedrollen i planlægning og udarbejdelsen af kommunens generelle beredskabsplaner, herunder plan for fortsat drift, politik for fortsat drift og plan for krisekommunikation. Derudover varetager brandvæsnet koordinering af udarbejdelse af planer for centrenes i kommunen, og varetager styringen af kommunens krisestyringsplatform.

En ligeledes essentiel opgave er varetagelsen af civilbestyttelsen på Bornholm, særligt i form af vidensdeling til øens borgere, samarbejde med foreninger og lokalsamfundsgrupper. Brandvæsnet har myndighed for øen sikrings- og beskyttelsesrum, som dels er kommunalt ejet og dels privat ejet. Brandvæsnet har dialog med bornholmske foreninger og frivilligrupper, omkring samarbejde på civilbeskyttelse, borgernær tryghed og kriseforberedelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Punkt 14: Orientering om planarbejdet med midlertidige arbejderboliger ved Aakirkeby

25/23785

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Miljø- og Erhvervsudvalget beslutter.

Formål med sagen

Miljø- og Erhvervsudvalg introduceres til arbejdet med lokalplanlægning for boligområde til tilrejsende arbejdere på et kommunalt areal i Aakirkeby.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- udvalget forholder sig til målsætningerne for lokalplanlægning for boligområdet for tilrejsende arbejdere i Aakirkeby og giver input til administrationens videre arbejde med emnet.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. februar 2025 med sagen ”Igangsætning af planlægning for arbejderboliger på et kommunalt areal” (bilag 1) at igangsætte arbejdet med planlægning for flytbart byggeri, herunder plads til 40-50 campingvogne, til tilrejsende arbejdere på et kommunalt areal i Aakirkeby (se afgrænsning i bilag 2). Baggrunden er, at der på Bornholm vil være markant øget byggeaktivitet, ikke mindst i forbindelse med Energiø, som begynder byggeriet af landanlægget ved Sose i 2027. Det estimeres af Energinet, at byggeriet vil medføre op til 300 tilrejsende arbejdere ved spidsbelastning, og at der herudover kan forventes boligbehov fra entreprenører i andre faser af Energiøprojektet – eksempelvis ved rejsning af vindmøller.

Med det formål ikke at optage øens turistfaciliteter, såsom campingpladser, hoteller mm., planlægges der for et dedikeret areal til flytbare boliger til de tilrejsende arbejdere.

Drøftelser med Energinet

Administrationen har i samarbejde med Energinet, som har ansvaret for etablering af Energiø Bornholm, drøftet mulige løsninger. Energinet har udleveret flere mulige scenarier for etablering af et boligområde med flytbare boliger.

Målsætninger for lokalplanen

Planarbejdet udføres med en overordnet målsætning om, at projektet bidrager positivt til lokalområdet, og at beboerne i de midlertidige arbejderboliger bor under gode forhold og føler sig velkomne i Aakirkeby. Administrationen har udarbejdet et notat med detaljerede målsætninger for boligbyggeriet (bilag 3).

Økonomiske konsekvenser

Ingen. Kommunen vil ifm. udlejning af arealet forelægge sag til politisk beslutning.

Bilag

Bilag 3_Bullets med forslag til styringssignal_17.02.2026

Bilag 1_Igangsætning af planlægning for arbejderboliger på et kommunalt areal

Bilag 2_afgrænsning

Punkt 15: Poulsker Idrætsforening (PIF) søger om forhøjet driftstilskud til Poulskerhallen 2024 og 2025-2026

26/1359

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter.

Formål med sagen

Poulsker Idrætsforening har indsendt ansøgning om forhøjet driftstilskud til Poulskerhallen 2024 og 2025-2026.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Poulsker Idrætsforenings ansøgning om forhøjet driftstilskud for 2024 og 2025-2026 afslås.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøgning om forhøjet driftstilskud

Poulsker Idrætsforenings aftale med Bornholms Regionskommune om driftstilskud udløb den 31. december 2024, hvorfor Fritids-, Kultur og Lokalsamfundsudvalget, Økonomi- og Klimaudvalget samt Kommunalbestyrelsen hhv. den 7., 20., og 28. november 2024 behandlede en sag omhandlende en midlertidig forlængelse af driftstilskuddet til Poulskerhallen for 2025-2026 (bilag 1).

Det blev besluttet at tilkende Poulskerhallen et driftstilskud for 2025-2026 baseret på et omkostningsbudget indsendt af Poulskerhallen (bilag 2).

Poulskerhallen har indsendt en ansøgning om forhøjelse af det tilkendte driftstilskud for 2025-2026 til Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 6. april 2025 grundet forhøjede energiudgifter (bilag 3), som hermed fremlægges til politisk behandling. Ansøgningen har ikke tidligere været behandlet politisk.

Administrationen har anmodet Poulskerhallen om at uddybe ansøgningen med angivelse af ansøgt beløb til brug for udarbejdelse af denne sag. Som svar på denne anmodning har Poulskerhallen dels angivet ansøgt beløb for 2025 og 2026, dels udvidet ansøgningen til også at omfatte 2024 (bilag 4), hvor Poulskerhallens driftstilskud dog ikke var reduceret iht. det ovennævnte indsendte omkostningsbudget, der dannede grundlag for driftstilskuddet i 2025-2026.

De ansøgte beløb er:

- 43.152 kr. for 2024
- 44.464 kr. for 2025
- 62.410 kr. for 2026

Vilkår for de selvejende haller

Poulskerhallen er i proces med at få etableret sig som en selvejende institution, som forudsætning for at kommunen kan støtte, at den selvejende institution kan købe Poulskerhallen og ansøge om at indgå i Bornholms Regionskommunes tilskudsmodel for selvejende haller på samme vilkår som de andre selvejende haller omfattet af modellen.

BRK's model for fordeling af driftstilskud til de selvejende haller beregner årligt de enkelte haller driftstilskud ud fra nedenstående trin:

- 1) Der tilkendes en samlet pulje som en del af budgetforhandlingerne. I 2026 lyder den samlede pulje på 16.007.390 kr. efter moms.
- 2) 2/3 af puljen går til tørhallerne; 1/3 af puljen går til svømmehallerne. I 2026 betyder det:
 - o Tørhaller: 10.671.593 kr.
 - o Svømmehaller: 5.335.797 kr.
- 3) Herefter trækkes Poulskerhallens tilskud fra beløbet til tørhallerne. Jf. Kommunalbestyrelsens beslutning den 28. november 2024, er dette beløb i 2025 897.500 kr. og i 2026 919.130 kr. Til fordeling mellem de resterende tørhaller er derfor 9.752.463 kr. i 2026.
- 4) Hallernes indberettede udgifter og aktivitetstimer indsættes i modellen, og det præcise tilskud beregnes. Et års tilskud beregnes ud fra udgifter og aktivitetstimer fra forrige år – ex. 2026-tilskud beregnes ud fra 2024-tal. Tilskuddet er således ikke baseret på hallernes evt. underskud på årsregnskabet.

Hallerne indberetter udgifter til forsikringer, affaldshåndtering, ejendomsskat, energiudgifter (vand, varme og el), samt evt. renter, afdrag og restgæld.

5) Disse udgifter reduceres først med hallernes respektive idrætsprocent (den idrætsrelaterede del af den samlede bygningsmasse), herefter til 65%.

På denne måde sikres en fuld udnyttelse af den samlede pulje hvert år.

At Poulskerhallens tilskud fratrækkes først skyldes, at de er en del af tilskudsmodellen på særvilkår: Da Poulskerhallen ikke er en selvejende hal, men en hal ejet af Casa Kirvan og lejet af Poulsker Idrætsforening, beregnes Poulskerhallens driftstilskud ikke på samme måde som de andre hallers, men er et fastsat beløb, der justeres årligt med pris- og lønfremskrivning. Denne fremskrivning har fundet sted både til og med 2024, hvor aftalen om driftstilskud udløb, og i 2025-2026 ifm. det midlertidigt forlængede og reducerede driftstilskud.

At Poulskerhallens tilskud fratrækkes først bevirker, at Poulskerhallen ikke blev ramt af besparelsen på den samlede driftstilskudspulje i 2024 på 524.000 kr., eller af besparelsen på den samlede driftstilskudspulje i 2026 på 300.000 kr. jf. kommunalbestyrelsens beslutning om budgetforlig 2026 den 9. oktober 2025.

Som resultat af ovennævnte beregning baseret på indberetninger, kan en hals driftstilskud svinge med flere tusinde kroner fra år til år (bilag 5). Denne usikkerhed er et vilkår for alle haller, og betyder at alle er underlagt en risiko for, at driftstilskud og reelle udgifter ikke balancerer, hvorfor denne usikkerhed skal indeholdes i deres budgetter.

Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalget udsendte i slutningen af 2022 et hyrdebrev til samtlige driftstilskudsmodtagere på fritids- og kulturområdet på Bornholm, hvori de opfordrede til rettidig omhu ift. at tilpasse driftsniveau til både stigende energipriser og eventuelle reduktioner i de kommunale tilskud (bilag 6).

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Beslutning om forlængelse af aftale om driftstilskud til Poulskerhallen

Poulsker Idræts Center Omkostningsbudget for 2025

Brev til FKLU

SV_ Svar på klage over afslag på ansøgning af 1_ april 2025 om tilskud til forhøjede energiudgifter

Driftstilskud til selvejende haller og Poulskerhallen 2022-2026

Hyrdebrev - Orientering om den økonomiske fremtid på fritids- og kulturområdet

Punkt 16: Dialogmøder for Kultur- og Lokalsamfundsudvalget 2026

26/2849

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter.

Formål med sagen

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres om, hvilke interessenter og aktører det tidligere Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalg afholdt dialogmøder med i perioden 2022-2025.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Udvalget forholder sig til, hvilke aktører og interessenter udvalget ønsker at mødes med i valgperioden og giver input til administrationens videre arbejde.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Input givet.

Sagsfremstilling

Kultur og Lokalsamfundsudvalget skal forholde sig til, hvilke aktører og interessenter udvalget ønsker at mødes med i valgperioden. Med styrelsesvedtægten per 1. januar 2026 (bilag 1) er udvalgets område bredere end det tidligere Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalg.

Dialogmøder i 2022-2025

I årrækken 2022-2025 afviklede det daværende Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalg en række dialogmøder med interessenter og aktører fra det bornholmske kultur- og fritidsliv. Herunder oplystes de dialogmøder, som Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalget afholdt i 2022-2025, samt de enkelte dialogmødernes indhold i overskrifter, hvor dette har været ført til referat:

1. Råd og udvalg:
 - Folkeoplysningsudvalget – årligt møde
 - o Indhold, 2024: Booking i Conventus, tilskudsbræk for særligt tilrettelagt undervisning, besparelser på tilskud
 - Idrættens Videns- og Kompetenceråd – årligt møde
 - o Indhold, 2024: sommerferieaktiviteter, midler til outdoor-området, driftstilskudpuljen til selvejende haller
 - Fælles dialogmøde; Kunst- og Kulturhistorisk Råd og Musik- og Teaterrådet – årligt møde
2. Kulturinstitutioner mv. som oppebærer tilskud
 - Bornholms Kunstmuseum
 - Bornholms Teater
 - Rønne Theater

- Wonderfestiwall
- NaturBornholm
- Bornholms Middelaldercenter
- Skoletjenesten Bornholm
- Teaterforeningen Bornholm
- Musikhuzet
 - o Indhold, 2025: Visioner for udviklingen af Musikhuzet, fremtidssikring af Musikhuzet
- Bornholms Center for Kunsthåndværk
- Oluf Høst Museet:
 - o Indhold, 2025: Museets historie og udvikling, nuværende position og visioner for fremtiden, økonomi – museets egen økonomi og tanker om fordeling af kulturmidler
- Svanekegaarden
 - o Indhold, 2025: Fortællingen om Svanekegaarden, hvordan de etablerede kulturinstitutioner kan være kommunen behjælpelig

3. Selvejende haller og idrætsforeninger mv. som oppebærer tilskud

- DBU og DBU Bornholm
- De selvejende haller – årligt møde
- DGI Bornholm

4. Borgerforeninger – fælles

- Bornholmske Borgerforeningers Samvirke
 - o Indhold, 2025: Muligheder for at styrke og opkvalificere borgerinvolvering på Bornholm, former for borgerinddragelse og ønsker til kommunikation fremadrettet, ny aftale om fordelingen af Lokalsamfundspuljen for perioden 2026-2029

Hertil afholdt Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalget i 2022-2025 en række enkeltsagsrelevante dialogmøder med bl.a. Bornholms Vandkulturhus, Poulskerhallen, Rønne Svømmehal, Gudhjem Svømmehal og Rønne-Knudsker Byting.

Flere opgaver medfører andre interessenter

Udvalget bør som følge af den justerede opgavefordeling iht. Styrelsesvedtægten 1. jan 2026 overveje om der er behov for at mødes med andre grupper af interessenter end det tidligere Fritids-, Kultur- og Lokalsamfundsudvalget gjorde.

Som opfølgning på drøftelser, vil administrationen kunne udarbejde konkrete forslag til interessenter og aktører.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Punkt 17: Input til sammenhæng mellem initiativer, opgaver og eksisterende rammer

25/24410

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter

Formål med sagen

Formålet med sagen er, at Kultur- og Lokalsamfundsudvalget kommer med input til administrationens oplæg til udmøntning af konstitueringsaftalens elementer.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget

- kommer med input til administrationens forslag til, hvordan der kan arbejdes med indsatser og initiativer i valgperioden

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Input givet.

Sagsfremstilling

På udvalgs møde den 5. januar 2026 besluttede udvalget en trinvis proces i foråret 2026, som på udvalgets møde den 2. februar 2026 blev justeret til følgende:

- 1) På udvalgs mødet i januar gennemførte udvalget en indledende politisk drøftelse af konstitueringsaftalens indhold, herunder overordnede ambitioner, temaer og forventninger til det videre arbejde.
- 2) På udvalgs mødet i februar forelagde administrationen en sag til politisk orientering, der bl.a. indeholder en orientering om, hvilke indsatser, der kan rummes inden for eksisterende og allerede planlagte initiativer og opgaver, hvilke initiativer der kræver ændringer i den nuværende praksis samt, hvilke indsatser der på nuværende tidspunkt eller i valgperioden forudsætter en prioritering eller omprioritering af ressourcer.
- 3) På udvalgs mødet i marts drøfter udvalget administrationens oplæg (fra februar mødet), herunder, hvilke indsatser der kan rummes inden for eksisterende og allerede planlagte initiativer og opgaver, hvilke initiativer der kræver ændringer i den nuværende praksis samt, hvilke indsatser der på nuværende tidspunkt eller i valgperioden forudsætter en prioritering eller omprioritering af ressourcer.
- 4) På udvalgs mødet i april forelægges en administrativ sag til politisk orientering, med udgangspunkt i et forslag til en samlet, overordnet fireårig plan for udvalgets indsatser, der omsætter konstitueringsaftalens indhold til konkrete og prioriterede tiltag inden for udvalgets område.

5) På udvalgsrådet i maj drøfter udvalget administrationens oplæg (fra april mødet) til politisk drøftelse, med udgangspunkt i et forslag til en samlet, overordnet fireårig plan for udvalgets indsatser, der omsætter konstitueringsaftalens indhold til konkrete og prioriterede tiltag inden for udvalgets område.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Konstitueringsaftalen-drøftelse af indsatser i KLU 02.02.26

Punkt 18: Orientering om status på De små børns Bornholm marts 2026

20/6468

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Social- og Beskæftigelsesudvalget orienteres.

Børne- og Skoleudvalget beslutter.

Formål med sagen

Sagen har til formål at introducere de nye fagudvalg for programmet. Børne- og Skoleudvalget har en særlig opgave med at vælge ny forperson til Børnealliancen. Der vil senere blive præsenteret en politisk sag med status på programmets indsatser.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- a) Sagen til orientering
- b) Børne- og Skoleudvalget udpeger ny formand/forperson til Bornholms Børnealliance

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Sagsfremstilling

De små børns Bornholm er et samlet og helhedsorienteret program for alle 0-6-årige børn på Bornholm. Formålet er at styrke, gentænke og videreudvikle den samlede kommunale indsats for småbørnsfamilier på øen, så endnu flere børn får de rette betingelser for at trives, lære og udvikle sig. Fokus er både på at løfte børnene her og nu, varigt at ændre tilgangen til de små børn på Bornholm og på sigt dele vores viden og erfaringer med andre kommuner.

I denne programperiode er der 4 fokusområder for programmets indsatser

- Tryk tilknytning
- Et lyttende mindset
- Civilsamfundet
- Evaluerings- og læringssetup

Alle fokusområder består af mere end en enkel indsats, og i flere tilfælde flyder de også ind i hinanden. Der opstår løbende nye ideer og erkendelser i udviklingen af vores måde at arbejde på i programmet og i de respektive afdelinger i Center for Børn og Læring. Milepælsplanen, og den forpligtelse sekretariatet har overfor Egmont Fonden, er fast, selvom dette blot udgør en del af programmets samlede opgaver.

Ud over den specifikke forpligtelse overfor Egmont Fonden er De små børns Bornholms principper indskrevet i de kommunale strategipapirer, som værende et signaturprojekt og en inspiration og retning for arbejdet med og omkring vores borgere – både de helt små og de lidt større.

Ved seneste status til det politiske niveau i september 2025 blev programmets indsatser præsenteret i et højere detaljeniveau end ved vanlig statusafgivelse. Denne status præsenteret hermed i opdateret form for de nye udvalg.

Tryk tilknytning

COS

Under fokusområdet Tryk tilknytning ligger et kompetenceudviklende spor, som har til hensigt at skabe forudsætninger for et fælles sprog for de fagprofessionelle omkring børnene, såvel som for familierne selv.

Her benyttes konceptet COS – Circle of Security. COS er en metode til forældre og fagprofessionelle, som bygger på tryk tilknytning og giver de voksne redskaber til at støtte børnenes trivsel.

Både i 2025, såvel som i 2026, bliver der uddannet medarbejdere til at varetage COS-undervisning af fagprofessionelle i Dagtilbud samt forældre.

Disse medarbejdere skal supplere eksisterende COS-formidlere i opgaven med at give samtlige medarbejdere på børneområdet (inklusive afdelinger i Center for Familie- og Voksenindsatser) indblik i COS.

Ligesom der afvikles undervisning for medarbejdere, afvikles der undervisning af forældre-hold flere gange årligt.

Derudover arbejder en indskolingsleder sammen med det lokale børnehus, om at udvikle overgangen fra børnehave til skole ud fra COS' principper.

Tryk opstart

På baggrund af erfaringerne fra sidste programperiode med hjemmebesøget, hvor en pædagog inviteres med på sundhedsplejerskernes sidste besøg, for at viderebringe vigtig viden og hjælpe den nye relation på vej, afvikles der prøvehandling i Børnehuse, hvor medarbejdere i vuggestuen har modtaget undervisning i COS. Her arbejdes der ud fra forskellige perspektiver med at sætte ekstra ressourcer ind ved opstart i vuggestue, for at styrke relationen og trygheden for hele familien.

Motorik

I efteråret 2025 startede en ny prøvehandling med fokus på sansemotorisk udvikling, og den indflydelse en tidlig opmærksomhed og indsats kan have på børnenes udvikling, når de når skolealderen. Prøvehandlingen sker i samarbejde mellem sundhedsplejen, børnefysioterapeut og børnehuset, og det forventes at den første evaluering af afledte effekter kan være til rådighed i begyndelsen af 2027.

Et lyttende mindset

Et af de bærende elementer i hele programmets levetid har været det inddragende og involverende perspektiv. Hvis vi vil skabe et godt liv, gode muligheder, relevante tilbud og trygge relationer for børnefamilierne, bliver vi nødt til at spørge dem, hvad der er på spil hos dem.

En faglig pædagogisk leder af et børnehus havde denne bemærkning, efter at have været ude og lytte til forældrene:

”Det handler ikke bare om at høre, hvad de siger, men om virkelig at forstå deres hverdag og de udfordringer, de står i.

Jeg er blevet bevidst om, hvor afgørende det er som professionel at skabe en tryk, tillidsfuld og lyttende relation til forældre. Når forældre føler sig mødt, hørt og taget alvorligt, styrkes samarbejdet markant, og det kommer både barnet, familien og samarbejdet med institutionen til gavn.”

Familierne kan også mærke, når de fagprofessionelle lytter til dem, og det ikke kun handler om at høre, men om at forstå. En forælder har, efter en lytte-seance, sagt:

”Jeg er så glad for vores samarbejde. I lytter, og vi har en åben dialog. Jeg oplever, vi finder ud af det sammen. I dømmer ikke, og det er ok at tale om problemer.”

På baggrund af alle erfaringerne med lytte-seancer, lytte-laboratorier og vigtigheden af at huske tid, sted, omstændigheder og handlemuligheder, har programmet udviklet første udkast af et Lyttekoncept. I foråret vil sekretariatet afprøve konceptet i Høje Taastrup kommune.

Civilsamfundet

Bornholms Børnealliance

Bornholms Børnealliance er en af de store indsatser under fokusområdet civilsamfundet.

Netop Bornholms Børnealliance er noget, som andre kommuner og organisationer i Danmark er interesserede i at høre mere om. Alliancen tæller medlemmer fra mange forskellige arenaer, både kommunale, civile og frivillige. I første halvår af 2025 blev Børnealliancen enige om et nyt og opdateret [manifest](#). Alliancen arbejder ud fra devisen om, at vi i fællesskab er stærkere, og at vi på vores lille ø har et fælles ansvar for og mål om at skabe en god start på livet for vores børn og familier.

Faglig koordinator af børneområdet på Bornholms Folkebiblioteker, Lea Wolffbrandt, siger følgende om alliancen:

”Som deltager i Børnealliancen ser jeg netværket som et super kompetent og centralt forum i samarbejdet om børns gode liv på Bornholm. Børnealliancen er en vigtig alliance til inspiration, sparring og udvikling og spiller ind i Bornholms Folkebibliotekers strategiske indsatser målrettet børn og børnefamilier.”

Der er etableret en dialog med lokale virksomheder og fonde, for at afsøge muligheder for, hvordan et samarbejde med virksomheder kan se ud i allianceøjemed, da virksomhederne, som arbejdsgivere, også har en rolle at spille i det store billede omkring småbørnsfamilierne som helhed.

Puljen Sammen for børnene på Bornholm

I august 2025 uddelte De små børns Bornholm puljemidler til en specifik indsats i regi af RIK og Bagstopperne, som i samarbejde med lokale børnehuse vil gøre en særlig indsats for at udbrede glæden ved fodbold og foreningslivet med gratis deltagelse og fællesspisninger.

Det er efterfølgende blevet besluttet, at puljen, som civilsamfundets aktører kan søge til at udvikle aktiviteter og tilbud til småbørnsfamilierne, vil forblive åben, og løbende vil vurdere ansøgninger og tildele midler, sådan at der kan være kort vej fra ide til realiseret potentiale.

Evaluering og læring

I første programperiode evaluerede VIVE programmets indsatser og vurderede, at der er potentiale for at skabe en forandring, hvis vi holder fast i de gode strømme.

I denne periode er der, i samarbejde med Egmont og programpartner Socialt Udviklingscenter – SUS - fokus på, hvordan vi holder fast, og hele tiden formår at stå på alle de gode erfaringer, vi allerede har gjort os, på vores vej mod at blive endnu bedre.

Derfor har sekretariatet i samarbejde med SUS tilrettelagt et evaluerings- og læringssetup, hvor ledere på tværs af børneområdet arbejder med at identificere identifikatorer på forandring under programmets fokusområder, på vejen mod programmets overordnede mål.

I november blev det første årlige opsamlingsmøde afholdt, hvor områderne samles på tværs, inklusive repræsentation fra Egmont Fonden og SUS, og fik indblik i, hvordan det ser ud på tværs af vores organisation på vejen mod at skabe en anden kultur for arbejdet med vores mindste børn og deres familier.

Status på programmets fremdrift

Ifølge programmets milepælsplanen, skrider de planlagte handlinger planmæssigt frem, på nær enkelte punkter. Disse forventes indhentet i programmets samlede periode.

Der er fokus på, hvordan vi går fra et program til den ”bornholmske måde”, at arbejde omkring børn og deres familier.

Data i den interne evaluering af programmet viser, at programmets indsatser ruller som planlagt, og at der er skabt et fundament for forandring, men at det kræver en styrket strategisk opmærksom, hvis programmet skal resultere i oprigtige

organisatoriske forandringer.

Ovenstående status suppleres på mødet i Børne- og Skoleudvalget af et oplæg fra programlederen.

Bornholms Børnealliance

Under indsatsområdet civilsamfund ligger Bornholms Børnealliance.

Tidligere var forperson for Børne- og Skoleudvalget også forperson i Bornholms Børnealliance.

Med den nye konstituering i kommunalbestyrelsen skal BSU tage stilling til, hvordan det politiske niveau er repræsenteret i Bornholms Børnealliance, og administrationen anbefaler, at man igen udnævner forpersonen for Børne- og Skoleudvalget som forperson i Børnealliancen.

Økonomiske konsekvenser

-

Punkt 19: Emner til dialogmøder 2026

25/23702

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter

Formål med sagen

De stående udvalg kan beslutte et MED-relevant tema, som skal tages op på dialogmødet med CenterMED.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Udvalget fastsætter et tema for dialogmødet 2026 med henholdsvis Center for Miljø, Plan og Kultur, Center for Trafik, Ejendomme og Drift og Staben.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Udvalget beslutter at tage udgangspunkt i de 4 værdier (Tillid, Respekt, Åbenhed, Engagement og Ansvarlighed) og med særligt fokus på tillid i samarbejdet mellem politikere og administration. Det at være ny politiker og medarbejder i en politisk styret organisation med de rammer vi har.

Sagsfremstilling

Udover at fagudvalget kan fastsætte et tema til dialogmøder fastsætter CenterMED ligeledes temaer. Temaerne kan både indeholde faglige og MED-relevante temaer dvs. omhandle personale- og arbejdsforhold. Det kan f.eks. vedrøre implementering af budget 2026.

Økonomiudvalget har ved deres møde den [21. januar 2026](#) besluttet, at dialogmøderne skal afholdes inden sommerferien. Dialogmøderne vil derfor blive afholdt i forbindelse med udvalgsrådet i henholdsvis maj og juni måned.

For at sikre en konstruktiv dialog, hvor både medarbejdere og politikere får plads til at give deres mening til kende, tages der ved dialogmøderne udgangspunkt i Bornholms Regionskommunes værdigrundlag:

- **Tillid**
Afgørende forudsætning for et positivt samspil mennesker imellem.
- **Respekt**
Respekten for det hele menneske og respekten for menneskenes forskellighed.
- **Åbenhed**
En forudsætning for menneskelig tryghed og har betydning for vores dialog, lydhørhed og informationsniveau.
- **Engagement og ansvarlighed**
Vi arbejder på tværs mod et fælles mål: Vi deler viden og erfaring. Vi er fleksible, og vi er ambitiøse.

Øvrige henvisninger:

Beslutningspunktet fra mødet i Økonomi- og Klimaudvalget den 17. januar 2024 kan læses i sin helhed [her](#) samt Økonomi- og Klimaudvalgets orientering om gennemført evaluering af ny model for afholdelse af dialogmøderne den 1. oktober 2025 [her](#).

Økonomiske konsekvenser

-

Bilag

Bilag 1 ØU 21.1.2026 Udsættelse af dialogmøder mellem udvalg og CenterMED

Bilag 2 ØKU 17.1.2024 Ny model for dialogmøder mellem fagudvalg og centre

Bilag 3 ØKU 1.10.2025 Ny model for dialogmøder

Punkt 20: Status på vintertjenestens budget – primo februar 2026

26/3557

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Økonomiudvalget orienteres.

Formål med sagen

Status for økonomien på vintertjenestens budget for indsatsen fra 01. januar til opgørelse pr. den 09. februar 2026.

Indstilling

Direktionen indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

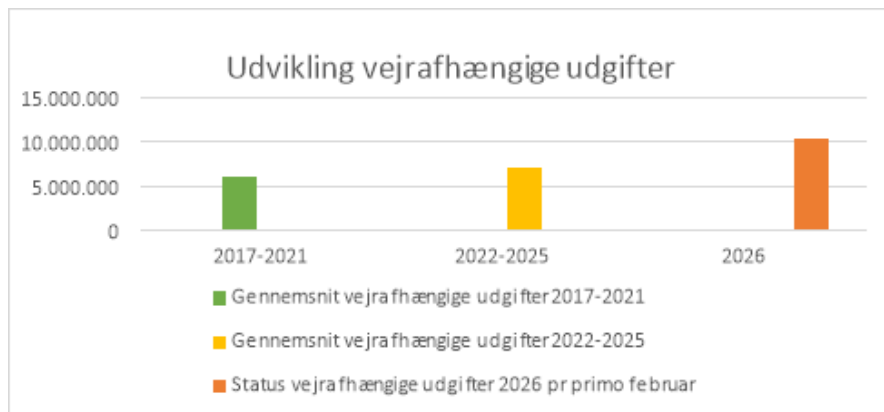
Sagsfremstilling

Vinteren 2026 er startet med en længere periode med frost, sne og snefygning, hvilket har medført et markant forbrug på vintertjenestens vejrafhængige konti.

Vintertjenestens indsats omfatter snerydning og glatførebekæmpelse af de offentlige veje, stier, fortove og pladser. Dertil beredskabsstationering af snepløve på brand- og ambulancestationer i nattetimerne samt vinterkørsel for kommunens døgnpleje, så medarbejdere kan komme sikkert frem døgnnet rundt.

Aktuelt forbrug

I perioden fra 01. januar til 09. februar 2026 udgør forbruget til glatførebekæmpelse, snerydning og saltindkøb samlet **10,2 mio. kr.** Det samlede budget for disse variable udgifter er **7,2 mio. kr.**, hvilket allerede nu giver et **merforbrug på 3 mio. kr.** Dermed er der gået 40 dage af vinterperioden 2026 (1. januar – 15. april og 15. oktober - 31. december), hvorfor der med det nuværende forbrug må forventes en væsentlig overskridelse af det afsatte årsbudget jf. økonomiafsnittet. Der er på opgørelsestidspunktet fortsat hårdt vintervejrlig, der medfører store og omkostningskrævende opgaver.



Budgetforudsætninger for vintertjenesten

- Med budget 2019 blev vintertjenesten overført til en bevilling med **særlig overførselsadgang**, der over en femårig periode skal **hvile i sig selv**.
- Samtidig blev budgettet reduceret med **1,5 mio. kr.** på baggrund af tidligere års forbrug, og yderligere **0,5 mio. kr.** med budget 2021.
- Efter de snerige vintre 2010–2013 fulgte en længere periode med mildere vintre og lavere udgifter.
- I budget 2023 blev der indlagt en besparelse på **5,7 mio. kr.** i 2023 og **2,5 mio. kr.** årligt i de efterfølgende år, baseret på akkumuleret overskud og forbruget i 2017–2021.
- Med budget 2024 blev vintertjenestens budget **nulstillet**, idet der blev indlagt en besparelse på **3,8 mio. kr.**, svarende til forventet overført overskud fra 2023.
- Ved vintre med meget sne, vil dette kunne skulle finansieres af kassetræk, da der ikke kan garanteres et akkumuleret overskud at anvende, ej heller et mindreforbrug i efterfølgende år, der kan nedbringe et overført underskud.

Regnskabsresultater og hvile-i-sig-selv-princippet

- Vinteren 2024 gav et merforbrug på **2 mio. kr.**
- I 2025 steg merforbruget til samlet **3 mio. kr.** som følge af vinterindsatsen og nødvendige saltindkøb.
- Med det nuværende forbrug i 2026 forventes vintertjenesten at gå ud af året med et samlet underskud på **minimum 6 mio. kr. pr. 9. februar 2026** – og hertil skal tillægges den resterende vinterindsats for 2026.
- Natur-, Miljø- og Planudvalget blev den 27-08-2025 – orienteret om vintertjenesten herunder de økonomiske forhold. Denne dagsorden er bilagt.

Vinterbudgettet skal hvile i sig selv, og derfor vil underskuddet i første omgang skulle afvikles over de kommende år. Det forudsætter dog flere milde vintre med begrænset nedbør og lavere udgifter end i de seneste år.

Økonomiske konsekvenser

De eventuelle økonomiske konsekvenser vil blive forelagt til politisk behandling på et senere tidspunkt.

Ved vedtagelse af budget 2023 budgetbesparelse på vintertjenestens budget (Vedhæftet) blev det ligeledes besluttet. Ved vintre med meget sne, vil dette kunne skulle finansieres af kassetræk, da der ikke kan garanteres et akkumuleret overskud at anvende, ej heller et mindreforbrug i efterfølgende år, der kan nedbringe et overført underskud.

Bilag

Budgetbeslutning (Budget 2023)

Status på vintertjenestens budget og regnskab Natur, miljø og planudvalget d. 27.08.2025

Punkt 21: Gensidig orientering

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget orienteres.

Orientering

Gensidig orientering gives.

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Orientering givet.

Punkt 22: Sager til høring

Sagsgang

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget beslutter.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- ingen sager sendes i høring

Beslutning Kultur- og Lokalsamfundsudvalget den 02-03-2026

Godkendt.

Punkt 23: Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til reovering af tag på servicebygning, Sverigesvej 4 i Allinge

26/1510

Punkt 24: Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til istandsættelse af toilet- og bedefaciliteter på Hasle Havn – ændring

25/6515

Punkt 25: Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til reovering af maskinhal på Langedebyvejen 4 i Nexø ifm. flytning af Ungdomsskolens lager og værksted

26/1517

Punkt 26: Lukket: Lukket punkt: Orientering om status på boligbyggeri

23/10345