

REFERAT Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget d. 31-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 31. oktober 2023 kl. 12:00

Mødested Mødelokale 2, Snorrebakken 66, 3700 Rønne

Mødedeltagere Linda Kofoed Persson, Gunna Møller, Peter Andersen, Claus Larsen-
Jensen, Heidi Burgedahl

Indholdsfortegnelse

Fraværende og bemærkninger til dagsorden.....	3
Dialogmøde mellem Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget og RAR Bornholm.....	4
Dialogmøde mellem Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget og Center for Job, Uddannelse og Uddannelses- og Beskæftigelsesstrategi - drøftelse af indsatser.....	6
Udmøntning af sygedagpenge og jobafklaringsforløb, Business Case (Marselisborg) budget 2024...	7
Nedlæggelse af boligen Kajstræde 12, Rønne.....	9
Nedlæggelse af boligerne, Ny Østergade 22 og 24, Rønne.....	12
Gensidig orientering.....	16
Sager til høring.....	21
	22

Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsorden

Fraværende

Heidi Burgedahl.

Bemærkninger til dagsorden

Den udsendte tillægsdagsorden blev godkendt til behandling.

Gunna Møller bad om en vurdering af, hvorvidt hun er inhabil under pkt. 7. Gunna Møller blev ikke erklæret inhabil.

Deltagere fra administrationen

Direktør Lillian Rasch Madsen

Arbejdsmarkedschef Allan Westh

Leder af Udvikling Mads Boss

Udvalgssekretær Inge Mogensen

Punkt 2: Dialogmøde mellem Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget og RAR Bornholm

23/20639

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget beslutter

Resumé

-

Indstilling

Direktøren indstiller,

- at Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget har en dialog med RAR Bornholm

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

RAR Bornholm har fremsendt følgende punkter som de ønsker drøftet med udvalget:

- Ungeindsatsen (Igangsættes der særlige initiativer?)
- Boligsituationen på Bornholm
- Hvordan tiltrækker Bornholm arbejdskraft udefra?
- Hvad gør EBBU for, at Bornholm kan opretholde sine eksportmarkeder?
- VEU-området (Forlængelse af sæsonarbejde i hotel- og restaurationsbranchen via efteruddannelse)
- Taskforce inden for industrien og grøn omstilling
- Sygefravær i kommunen

Fra RAR Bornholm deltager:

Joan Prahl (FH), Henrik Kofoed Hansen (BUPL), Michael Fahlgren (AC), Verner M. Haagensen (Lederne), Anette Rasmussen (DH), Peter Vomb (DH), Claus Jørgensen (VEU-området), Bjarne Hartung Kirkegaard (Erhvervshuset), Anja Juhl Kofoed (FOA).

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Punkt 3: Dialogmøde mellem Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget og Center for Job, Uddannelse og Rekruttering

23/7472

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget beslutter

Resumé

Økonomi- og Klimaudvalget har godkendt budgetvejledning og proces for budget 2024. Som et led i processen skal der afholdes et dialogmøde, hvor udvalget mødes med repræsentanter fra centrene under udvalgets område: Center for Job, Uddannelse og Rekruttering.

Dialogmøderne i efteråret efter budgetvedtagelsen har fokus på, hvordan centeret vil implementere budgettet for det kommende år, og hvilke tanker udvalget har gjort sig om det nyligt vedtagne budget for det efterfølgende år.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- udvalget har en dialog med Centrene jf. sagsfremstillingen.

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Økonomi- og Klimaudvalget har på mødet den 8. februar godkendt den politiske budgetproces for budget 2024. Denne foreskriver, at der som led i budgetprocessen holdes dialogmøder mellem de politiskeudvalg og centrene to gang i løbet af året.

Dialogmøderne i efteråret efter budgetvedtagelsen har fokus på, hvordan centeret vil implementere budgettet for det kommende år, og hvilke tanker udvalget har gjort sig om det nyligt vedtagne budget for det efterfølgende år.

Derudover er dialogmøderne tænkt som en mulighed for, at centrene kan redegøre for, hvordan ”tingenes tilstand” er i det enkelte centre: Hvad går godt? og hvad går mindre godt?

Et repræsentativt udsnit af medarbejdere og ledere i centeret med Centerchefen i spidsen giver på mødet en mundtlig status på arbejdet generelt i centeret. Dette kan f.eks. være omkring implementering af budget 2023, herunder udvalgets mål, og øvrige relevante emner. Oplægget tjener som afsæt for den efterfølgende dialog med udvalgsmedlemmerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Punkt 4: Uddannelses- og Beskæftigelsesstrategi - drøftelse af indsatser

23/6739

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget beslutter

Resumé

I forbindelse med udarbejdelse af Uddannelses- og Beskæftigelsesstrategien vil Center for Job, Uddannelse og Rekrutterings ledergruppe orientere omkring de indsatser og muligheder udvalget kan være med til at beslutte og/eller understøtte.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- at Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget drøfter indsatser til udarbejdelsen af Uddannelses- og Beskæftigelsesstrategien

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med igangsætningen af arbejdet med udarbejdelsen af en Uddannelses- og Beskæftigelsesstrategi, skal udvalget drøfte indsatser med de relevante dele af Center for Job, Uddannelse og Rekruttering.

Planen for drøftelserne ser således ud:

26. september 2023	Jobservice og Landssupporten
31. oktober 2023	Ressource- og kompetenceudvikling
5. december 2023	Ungeporten
9. januar 2024	Beskæftigelsesservice
5. marts 2024	Virksomhedsservice ved leder

Leder af Ressource- og kompetenceudvikling Michael Kaas Hansen, der deltager i mødet, vil sammen med Arbejdsmarkedschef Allan Westh drøfte relevante indsatser.

Tilbud til ledige

Ledige borgere kan få forskellige tilbud, som kan hjælpe dem til at blive selvforsørgende.

Jobcentret kan give ledige borgere tilbud om vejledning og opkvalificering, virksomhedspraktik og ansættelse med løntilskud med henblik på, at den ledige hurtigst muligt opnår varig beskæftigelse og hel eller delvis selvforsørgelse.

Tilbud om vejledning og opkvalificering kan bestå af uddannelse, kurser, og særligt tilrettelagte projekter og uddannelsesforløb.

Tilbuddene skal så vidt muligt være rettet mod beskæftigelse inden for områder, hvor der er behov for arbejdskraft.

Et tilbud skal desuden udvikle eller afdække den lediges faglige, sociale eller sproglige kompetencer med henblik på opkvalificering til arbejdsmarkedet.

Lovgivning:

Indsatsen tilrettelægges efter Lov om aktiv beskæftigelsesindsats, som er en relativt styrende lovgivning i forhold til rammer og krav, og som suppleres med en styring af kommunerne via refusionssystemet, hvor kommunerne ikke længere modtager statsrefusioner for det som falder under særlig tilrettelagte forløb.

Ankestyrelsen behandler klager over jobcentrets afgørelser om tilbud.

Ramme for indsats

Alt efter hvilken situation den enkelte borger befinder sig i, kan indsatsen være tilrettelagt som en 1:1 indsats fx via mentor, et holdtilbud i en særlig ramme, ordinær uddannelse og praktikker eller ordinære timer på en arbejdsplads. Der er her mulighed for at tilknytte en parallelindsats, som kan være med til at håndtere særlige udfordringer fx angst, men hvor borgeren alligevel måske kan være i et tilbud, i uddannelse eller job.

Indsatstrappen er vedlagt som bilag.

Generelt bygger indsatsen på sociallovgivningens mindste indgrebsprincip, hvor der alene skal tilbydes den nødvendige vejledning og indsats

Der vil på mødet blive givet eksempler på typer af indsats samt en beskrivelse af de borgere som modtager vejledning og støtte samt antallet af borgere i de forskellige målgrupper.

Generelt ønskes følgende indsatser og mål drøftet med udvalget

Indsatsfokus og mål

- Borgerne skal have en individuel, meningsfuld og effektiv indsats.
- Indsatsen skal være jobrettet og tage udgangspunkt i den enkelte.
- Fokus på ordinære timer og ordinær uddannelse (reelt uddannelsesløft hvis der er behov for dette)
- Borger opnår hurtigst muligt beskæftigelse med ønske om varig beskæftigelse hvor muligt.
- At indsatsen tilrettelægges ud fra jobmuligheder på Bornholm og dermed virksomhedernes efterspørgsel på kvalificeret arbejdskraft.
- At der er fokus på resultater og mål og i mindre grad på processer.

Økonomiske konsekvenser

-

Bilag

Indsatstrappen

Punkt 5: Udmøntning af sygedagpenge og jobafklaringsforløb, Business Case (Marselisborg) budget 2024

23/19727

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget orienteres

Resumé

I forbindelse med indgåelse af budget 2024 blev det besluttet at indgå et samarbejde med Marselisborg (Marselisborg Work & Life, [Forside \(marselisborg.org\)](https://www.marselisborg.org)) omkring sygedagpenge og jobafklaringsforløb. Udvalget bliver præsenteret for indholdet i business-casen, samt hvornår arbejdet igangsættes.

Indstilling

Direktøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Orientering givet.

Sagsfremstilling

I forbindelse med indgåelse af budget 2024 blev det besluttet at indgå et samarbejde med Marselisborg omkring sygedagpenge og jobafklaringsforløb.

Casen går ud på et innovativt indsatsspor, hvor BRK/Marselisborg arbejder med 150 sygemeldte på sygedagpenge og jobafklaringsforløb i en toårig projektperiode, der både fokuserer på empowerment, tillidsopbygning og efterværn med ambition om at skabe bedre beskæftigelsesresultater end historiske resultater.

No cure no pay model hvor Den Sociale Kapitalfond investerer op til 2,2 mio. kr. over 2 år i indsatsen mod at få en andel af den forventede besparelse.

Baggrunden for indsatsen og forventningerne til indsatsen vil blive gennemgået på mødet, ud fra følgende.

Baggrund

Mange kommuner og jobcentre oplever at varigheden på sygedagpengeområdet har været stigende siden første Covid-19 nedlukning i marts 2020. Det skyldes særligt de administrative forlængelser, men også en midlertidig begrænsning af indsatsmulighederne og øget ventetid på behandling.

Flere jobcentre oplever derfor at se ind i en gruppe af borgere på sygedagpengeområdet og i jobafklaringsforløb, som "hænger fast" og hvor medarbejderne bliver udfordrede på at levere det krævede faglige indhold for at hjælpe borgerne bedst videre.

Det er ud fra denne situation, at det er aftalt at lave en særlig indsats med sparring fra specialister i Marselisborg.

Den ønskede og forventede effekt kan beskrives ud fra følgende:

- At understøtte, at de sygemeldte så hurtigt som muligt raskmeldes til job eller har en klar plan for tilbagevenden til job, som er forstået, attraktiv og omsættelig for borger ift. mål- indsats og aftaler
- At understøtte, at borgerne subsidiært, afklares til videre relevant indsats, herunder udarbejdelse af dokumentation

- At understøtte den faglige linje, som jobcenteret har lagt på området

Effektmål hvor mindst 70% af forløbene afsluttes forventeligt med hovedparten raskmeldt til job eller jobsøgning, uddannelse eller til anden og videre relevant indsats, hvis det er nødvendigt for tilbagevenden til arbejdsmarkedet.

Målet er at medarbejdere fra Jobcenteret sammen med faglig sparring fra Marselisborg tilrettelægger en borgerrettet indsats, der vil resultere i et af følgende 7 udfald, inden for normalt 13 ugers forløb:

1. At borgeren selv raskmelder sig og vender tilbage til hidtidig beskæftigelse.
2. At borgere, der kommer fra ledighed, stiller sig til rådighed for arbejdsmarkedet, hvor jobcenteret sikrer overgangen til a-dagpenge via ”min plan” til videre jobsøgning og evt. opkvalificering.
3. At borgere vurderes med udgangspunkt i bestemmelserne om bred vurdering, hvis borgeren kan påtage sig passende arbejde, der er i overensstemmelse med borgerens skånehensyn og uddannelses- og erhvervmæssige kompetencer
4. At borgere vurderes med udgangspunkt i bestemmelserne om stationær lidelse, og der tages stilling til revalidering, ressourceforløb, fleksjob og førtidspension.
5. At Jobcenteret på baggrund af LÆ 265 (lægeattest til rehabiliteringsteam) og rehabiliteringsplanens forberedende del iværksætter en revalideringsplan (dette aftales med sagsbehandler inden igangsættelse).
6. At Jobcenteret på baggrund af sagens oplysninger udarbejder rehabiliteringsplanens forberedende del, så sagen kan forelægges rehabiliteringsteamet til vurdering af relevant tværfaglig indsats, såsom jobafklarings- eller ressourceforløb, fleksjob eller førtidspension.
7. At Jobcenteret for de borgere, der fortsat er berettiget til sygedagpenge/ ressourcefor- løbsydelse, udfærdiger plan for videre afklaring og indsats.

Samarbejde med Marselisborg og Den Sociale Kapitalfond

Da det er første gang at Bornholms regionskommune indgår i et samarbejde med Den Sociale kapitalfond, vil dette også blive uddybet på mødet.

Kort kan det beskrives ud fra, at Den Sociale Kapitalfond finansierer indsatsen fra Marselisborg som sammen med den udvidede indsats fra Jobcenterets sagsbehandlere gennemfører en særlig tilrettelagt indsats til målgruppen

Effekten forventes at blive, at flere borgere bliver selvforsørgende, hvilket fortløbende monitoreres via effekt opgørelser.

Bornholms Regionskommune betaler alene på baggrund af den opnåede effekt.

Den Sociale Kapitalfond opnår tilbagebetaling af lån og finansielt afkast på baggrund af den samlede resultatbetaling

Den Sociale Kapitalfond bygger på ideen om at investere kapital og kompetencer i virksomheder og organisationer, som bidrager til at løse sociale problemer.

Baggrunden er behovet for både social og finansiell nytænkning. For eksempel står mere end 200.000 danskere langt fra arbejdsmarkedet og 7-8 % af en ungdomsårgang får hverken job eller uddannelse - samtidig med at virksomheder mangler arbejdskraft.

Derfor udvikler Den Sociale Kapitalfond nye former for sociale investeringer og udbreder de bedste af dem i større skala, så de bliver en del af markedet og samfundsøkonomien. Vi gør det i partnerskab med virksomheder, investorer, det offentlige og andre, der gerne vil bidrage til bæredygtig vækst og social sammenhængskraft.

[Om Den Sociale Kapitalfond](#) | [Den Sociale Kapitalfond](#)

Økonomiske konsekvenser

Se ovenstående.

Punkt 6: Nedlæggelse af boligen Kajstræde 12, Rønne

23/17793

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget beslutter.

Resumé

Ejeren af ejendommene Kajstræde 12 og 14, Rønne - Matr.nr. 733g og 733f, Rønne Bygrunde, har indsendt ansøgning om byggetilladelse om at måtte lægge boligerne sammen. Det samlede bruttoetageareal bliver over 130 m².

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget skal godkende sammenlægning - og dermed nedlæggelse af boliger – på over 130 m², jf. lov om boligforhold § 3, stk. 2, LOV nr. 342 af 22/03/2022.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- udvalget **ikke** giver samtykke til nedlæggelse af boligen Kajstræde 12

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Claus Larsen-Jensen og Peter Andersen ønsker at give samtykke til nedlæggelse af boligen Kajstræde 12.

Linda Kofoed Persson og Gunna Møller ønsker at følge direktørens indstilling.

Der er dermed stemmelighed.

Claus Larsen-Jensen gør brug af standsningsretten og løfter sagen til kommunalbestyrelsens behandling.

Sagsfremstilling

Ansøgning om sammenlægning af boliger

BYG har den 23. november 2022 fra ejeren modtaget ansøgning om sammenlægning af boligerne Kajstræde 12 og 14, 3700 Rønne. Kajstræde 12 har et bruttoetageareal på 67 m² og Kajstræde 14 et bruttoetageareal på 74 m².

En sammenlægning af disse boliger vil således give et bruttoetageareal på 141 m².

Byggesagsbehandlingen

BYG har på baggrund af ansøgning om sammenlægning og byggetilladelse til bl.a. nyt tag på den ene bolig og delvis nedrivning af en væg imellem boligerne, vurderet, at såfremt udvalget godkender sammenlægning af boligerne, vil de ansøgte bygningsmæssige ændringer kunne godkendes.

Tidligere sagsbehandlingspraksis

Nedlæggelse af boliger har ikke i perioden 2018 – 2021 været behandlet politisk. I den periode er alle sager om godkendelse af sammenlægning og/eller nedlæggelse af boliger behandlet af den enkelte byggesagsbehandler i BYG. Hver enkelt sag blev behandlet ud fra en konkret, individuel vurdering af den samlede ansøgning om byggetilladelse. BYG har i sine vurderinger bl.a. lagt vægt på, størrelsen af den samlede ejendom, hvordan sammenlægningen blev foreslået udført, lokalplanforhold og forholdet til de omkringliggende ejendomme. Praksis har generelt været restriktiv i forhold til at give tilladelse til nedlæggelse af boliger.

Planforhold og bopælspligt

For ejendommene gælder 051 - Lokalplan 051 for bevaring og videreudvikling af det centrale Rønne samt Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer.

Der er således krav om helårsbeboelse, ligesom bopælspligten håndhæves i Rønne, jf. lov om boligforhold Kapitel 1. Ejeren af de to boliger er pt. tilmeldt adressen Kajstræde 14, mens Kajstræde 12 står tom. Sag om overholdelse af bopælspligten afventer udvalgets beslutning om sammenlægning/nedlæggelse af bolig.

Kompetence til at beslutte nedlæggelse af boliger

I kompetencefordelingsplanen 2022 – 2025 for bl.a. Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget er det besluttet at kompetencen til at beslutte nedlæggelse og/eller sammenlægning af boliger, jf. lov om boligforhold § 3, stk. 1, ligger i Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget.

Lovgivning

Det fremgår af lov om boligforhold § 3, stk. 1, at det ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden kommunens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Kommunen kan, jf. lov om boligforhold § 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

I den konkrete sag er der tale om en hel sammenlægning af 2 boliger, hvilket indebærer nedlæggelse af den ene bolig. Den nye bolig får et samlet bruttoetageareal på 141 m², derfor kræver nedlæggelsen udvalgets godkendelse, jf. § 3, stk. 1, nr. 1.

Anbefaling og begrundelse

Administrationen anbefaler at udvalget ikke giver samtykke til sammenlægning af boligerne Kajstræde 12 og 14, der vil indebære nedlæggelse af boligen Kajstræde 12, på henholdsvis 67 m² og 74 m² i bruttoetageareal, der er indrettet som helårsboliger.

Af forarbejderne til lov om boligforhold § 3 fremgår det at sammenlægning af beboelseslejligheder, hvorved der sker fuldstændig nedlæggelse af en eller flere boliger eller delvis sammenlægning, hvor der alene sker overførsel af et eller flere værelser fra en lejlighed til en anden kræver efter bestemmelsen som udgangspunkt kommunalbestyrelsens samtykke. I Bornholms Regionskommune er kompetencen delegeret til Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget.

Det fremgår af kommunens boligpolitik, der senest er revideret i 2020, Bilag 2, at visionen og de overordnede mål er at skabe 1) Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028, 2) Et varieret boligudbud og 3) Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger.

Målene i boligpolitikken er endvidere at der skabes 1.200 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.

En bedre udnyttelse af byer og bygninger generelt, bl.a. ved at optimere og forskønne byer og bysamfund og videreudvikle det samlede boligmarked så mobiliteten øges.

Samt at der følges op på overholdelsen af bopælspligten.

Muligheden for at købe eller leje en bolig er således en grundlæggende forudsætning for den tilflytning som kommunalbestyrelsen ønsker. Det vil således som udgangspunkt ikke være foreneligt med målene i kommunens boligpolitik, at der gives samtykke til nedlæggelse af helårsboliger, så længe der er mangel på disse.

Der er særlig efterspørgsel efter helårsboliger i de 8 byer, hvor bopælspligten håndhæves, herunder i Rønne. Kajstræde 12 og 14 adskiller sig ikke fra områdets øvrige boligbebyggelse. Der er således ikke særlige forhold, der taler for at disse nedlægges.

Hvis udvalget beslutter ikke at give samtykke til sammenlægningen, skal ejeren af Kajstræde 12 sørge for at bopælspligten overholdes. Dette kan ske enten ved salg af ejendommen eller ved udlejning.



Økonomiske konsekvenser

-

Punkt 7: Nedlæggelse af boligerne, Ny Østergade 22 og 24, Rønne

23/17879

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget beslutter

Resumé

Rønne Privatskole har den 31. december 2022 og 27. februar 2023 indsendt ansøgning om byggetilladelse, herunder ændret anvendelse fra rækkehus til undervisning og nedlæggelse af boligerne Ny Østergade 22 og 24, 3700 Rønne – Matr.nr. 1610 og 1611, Rønne Bygrunde.

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget skal godkende nedlæggelse af boliger, jf. lov om boligforhold § 3, stk. 1, LOV nr. 342 af 22/03/2022.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- udvalget **ikke** giver samtykke til nedlæggelse af boligerne Ny Østergade 22 og 24

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Udvalget beslutter ikke at følge direktørens indstilling, idet der skal gives samtykke til nedlæggelse af boligerne.

Linda Kofoed Persson kan ikke medvirke, idet hun ønsker at følge direktørens indstilling.

Sagsfremstilling

Ejendommene ejes af Rønne Privatskole og har ikke været beboet siden Rønne Privatskole har overtaget ejendommene. Så længe der ligger en ansøgning om byggetilladelse hos BYG, afventer håndhævelse af bopælspligten.

Ny Østergade 22 har et bruttoetageareal på 93 m², da det ud over de 56 m² samlet boligareal vil være muligt at få tilladelse til at udnytte bygning 2 og 3.

Ny Østergade 24 har et bruttoetageareal på 101 m²

Ansøgningen

BYG har været i dialog med Rønne Privatskoles rådgiver, der i forlængelse heraf har søgt om at

- eksisterende bebyggelse på adresserne ændres fra rækkehus til undervisning
- 1. sal på begge bygninger bliver omdannet til depot/teknikrum uden personophold med adgang via loftsløb
- der åbnes op i bærende skillevæg indvendigt, hvilket medfører krav om ansøgning om byggetilladelse
- der blændes et enkelt vindue i gavl for at kunne overholde brandkrav

Rønne Privatskoles begrundelse for at erhverve ejendommene

Rønne Privatskole har købt ejendommene Ny Østergade 22 og 24 med henblik på at anvende dem til undervisning, hvilket fremgår af ansøgning om byggetilladelse. I forbindelse med sagens forelæggelse for Erhvervs- Bolig- og Beskæftigelsesudvalget har administrationen modtaget notat fra Rønne Privatskole om den påtænkte anvendelse, jf. Bilag 1.

Heraf fremgår bl.a. at skolen oprindeligt forventede at anvende ejendommene til klasselokaler, men da lokalerne ikke var egnede til det pga. deres størrelse, påtænkes de nu anvendt til et juniorklubtilbud for skolens 4.-6. klasser samt i dagtimerne til trivselshus til aktiviteter og samtaler med børn som ikke trives. Rønne Privatskole har ikke planer om at skulle købe flere ejendomme.

Tidligere sagsbehandlingspraksis

Nedlæggelse af boliger har ikke i perioden 2018 - 2021 været behandlet politisk. I den periode er alle sager om godkendelse af sammenlægning og/eller nedlæggelse af boliger behandlet af den enkelte byggesagsbehandler i BYG. Hver enkelt sag blev behandlet ud fra en konkret, individuel vurdering af den samlede ansøgning om byggetilladelse. BYG har i sine vurderinger bl.a. lagt vægt på, størrelsen af den samlede ejendom, hvordan sammenlægningen blev foreslået udført, lokalplanforhold og forholdet til de omkringliggende ejendomme. Praksis har generelt været restriktiv i forhold til at give tilladelse til nedlæggelse af boliger.

Planforhold

For ejendommene gælder Lokalplan 128, Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer og Lokalplan 051 for bevaring og videreudvikling af det centrale Rønne.

Kommunens planafdeling har vurderet at det gældende plangrundlag ikke er til hinder for undervisning i ejendommen.

Lokalplan 128, Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer tilsiger, at når anvendelsen af en ejendom, som er omfattet af temalokalplanen, i BBR er anført som bolig (Rækkehus/villa), så gælder kravet om helårsbeboelse, ligesom bopælspligten håndhæves. Hvis anvendelsen ændres til f.eks. undervisning har temalokalplanen ikke virkning for ejendommene, men hvis anvendelsen på et senere tidspunkt ændres tilbage til bolig, vil kravet om helårsboligformål genindtræde.

Kompetence til at beslutte nedlæggelse af boliger

I kompetencefordelingsplanen 2022 – 2025 for bl.a. Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget er det besluttet at kompetencen til nedlæggelse af boliger, jf. lov om boligforhold § 3, stk. 1, ligger i Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget.

Lovgivning

Det fremgår af lov om boligforhold § 3, stk. 1, at det ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden kommunens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Kommunen kan 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

I den konkrete sag ønskes boligerne nedlagt, dette kræver udvalgets godkendelse.

Anbefaling og begrundelse

Administrationen anbefaler at udvalget ikke giver samtykke til nedlæggelse af boligerne, der begge er 3-fags rækkehuse på henholdsvis 101 m² og 93 m² i bruttoetageareal, der er indrettet som helårsboliger.

Af forarbejderne til lov om boligforhold § 3 fremgår det at sammenlægning af beboelseslejligheder, hvorved der sker fuldstændig nedlæggelse af en eller flere boliger eller delvis sammenlægning, hvor der alene sker overførsel af et eller flere værelser fra en lejlighed til en anden kræver efter bestemmelsen som udgangspunkt kommunalbestyrelsens samtykke. I Bornholms Regionskommune er kompetencen delegeret til Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget.

Det fremgår af kommunens boligpolitik, der senest er revideret i 2020, Bilag 2, at visionen og de overordnede mål er at skabe 1) Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028, 2) Et varieret boligudbud og 3) Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger.

Målene i boligpolitikken er endvidere at der skabes 1.200 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.

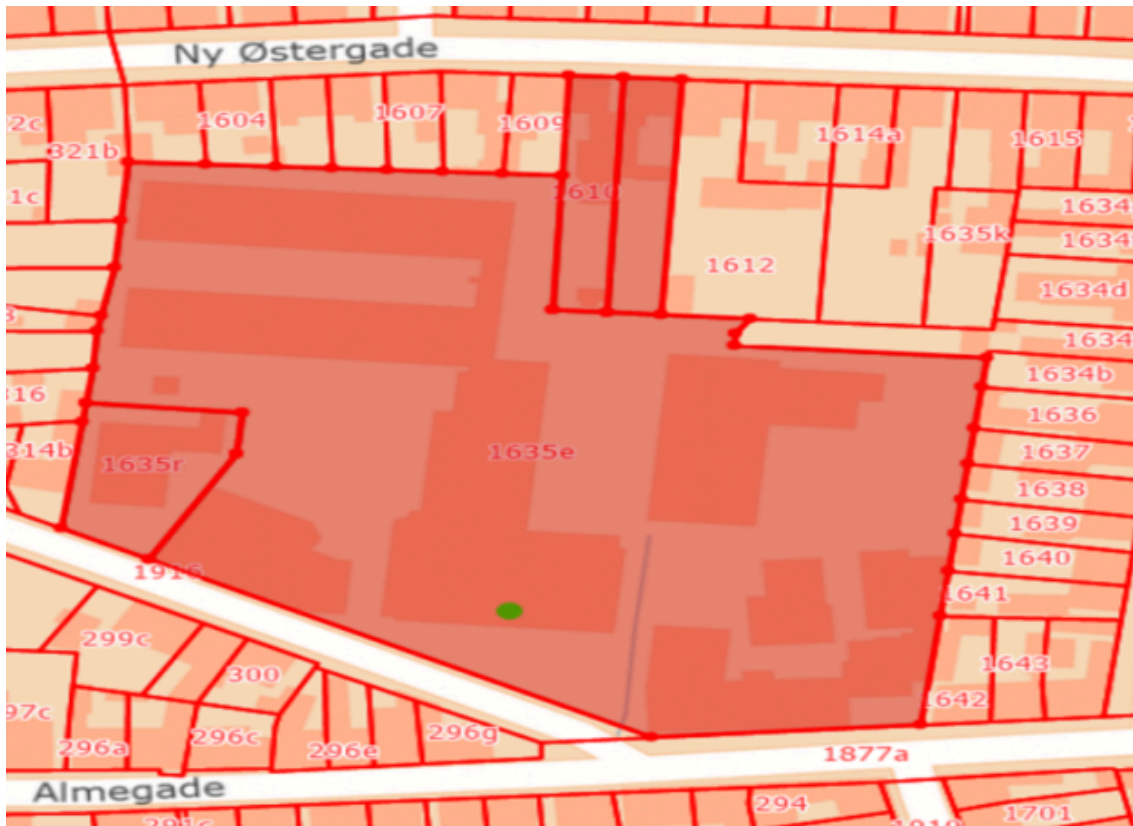
En bedre udnyttelse af byer og bygninger generelt, bl.a. ved at optimere og forskønne byer og bysamfund og videreudvikle det samlede boligmarked så mobiliteten øges.

Samt at der følges op på overholdelsen af bopælspligten.

Muligheden for at købe eller leje en bolig er således en grundlæggende forudsætning for den tilflytning som kommunalbestyrelsen ønsker. Det vil således som udgangspunkt ikke være foreneligt med målene i kommunens boligpolitik, at der gives samtykke til nedlæggelse af helårsboliger, så længe der er mangel på disse.

Der er særlig efterspørgsel efter helårsboliger i de 8 byer, hvor bopælspligten håndhæves, herunder i Rønne. Ny Østergade 22 og 24 adskiller sig ikke fra områdets øvrige boligbebyggelse. Der er således ikke særlige forhold, der taler for at disse nedlægges.

Som konsekvens af at der ikke gives samtykke til nedlæggelse af boligerne, vil Rønne Privatskole skulle sælge boligerne, da anden anvendelse, herunder udlejning, af boligerne til andet end skoleformål ikke ligger indenfor rammerne af lov om friskoler og private grundskoler, LBK nr. 1166 af 11/08/2022.





Økonomiske konsekvenser

-

Bilag

Notat fra Rønne Privatskole om anvendelse af Ny Østergade 22 og 24

Bornholms Regionskommunes boligpolitik

Punkt 8: Gensidig orientering

Der blev orienteret om følgende:

Orientering givet.

Punkt 9: Sager til høring

Indstilling

Direktøren indstiller,

- at ingen sager sendes i høring

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 31-10-2023

Godkendt.