

REFERAT Byrådet 2022 til 2025 d. 10-10-2024

Mødedato Torsdag d. 10. oktober 2024 kl. 18:00

Mødested Det Gule Pakhus, Byrådssalen

Mødedeltagere Holger Schou Rasmussen, Vibeke Grave, Martin Boesen, Michael Knudsen, Thomas Østergaard, Muj Berisha, Steffen Rasmussen, Ann-Britt Lærkedahl, Gry Hernø, Lasse Falster, Klaus Svensson, Diana Leicht Christensen, Eric Steffensen, Tine Vinther Clausen, Merete Meyer, Knud Knudsen, Vagn Pedersen, Jesper Volmer, Lars Christiansen, Henning Rasmussen, Marie-Louise Brehm Nielsen, Henrik Jacobsen, Per Kim Nielsen, Leo Christensen, Birthe Lauridsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
2. behandling af budget 2025 til 2028.....	4
Takstblad 2025.....	7
Kirkeskat i 2025.....	8
Godkendelse af skema A og B for nybyg af 30 rækkehusboliger i Rosenparken, tilhørende Nakskovvej 14.....	10
Godkendelse af skema B for ombygning og renovering af afd. Rosenparken, tilhørende Nakskovvej 14.....	14
Sag fra Lokallisten Lolland - Revitalisering af landsbyer og landdistrikter i Lolland Kommune.....	17
Årshovedmøde orientering.....	19
Lukket: Køb af jord til erhvervsformål.....	20
Lukket: Lukket orientering.....	21
Lukket: Godkendelse af referat.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-10-23

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden til byrådsmødet den 10. oktober 2024.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen (Benny Damgaard indkaldt som stedfortræder ved behandling af pkt. 2), Vagn Pedersen (Birthe Knudsen indkaldt som stedfortræder ved behandling af pkt. 2)

Godkendt.

Punkt 2: 2. behandling af budget 2025 til 2028

00.30.10-Ø00-3-23

Historik

Byrådet behandlede den 19. september 2024 første gang budgetforslag 2025 med overslagsårene 2026 til 2028.

Budgetforslaget indebar et kassetræk på 180,9 mio. kr. i 2025. Efter udarbejdelse af budgetforslaget fik Lolland Kommune meddelelse om et yderligere paragraf 16-særtilskud på 90 mio. kr. og et nyt finansieringstilskud på 20,7 mio. kr. Når ekstra særtilskud og nyt finansieringstilskud blev indregnet i indtægterne, viste budgetforslaget i stedet en samlet ubalance på 70,7 mio. kr. svarende til et kassetræk.

Til førstebehandlingen var samtidig forslag til budgetreduktioner i form af et katalog med spareforslag for knap 30 mio. kr., se **bilag 3**.

Det indgik i budgetforslaget, at alle skattesatser er uændrede, og at der anvendes det statsgaranterede udskrivningsgrundlag.

Supplerende sagsfremstilling

Supplerende sagsfremstilling til byrådsmødet den 10. oktober 2024.

Lokallisten Lolland og Enhedslisten har indsendt ændringsforslag til budget 2025. Ændringsforslagene er vedlagt som **bilag**.

Sagsresumé

Sagen omhandler vedtagelse af budget 2025 herunder valget mellem statsgaranti og selvbudgettering.

Sagen er en beslutningssag.

Sagsfremstilling

Valg mellem statsgaranti og selvbudgettering

Ifølge Økonomisk Redegørelse fra august 2024 er det vurderingen, at udskrivningsgrundlaget i statsgarantien på nuværende tidspunkt er undervurderet med 14,2 mia. kr. På samme tidspunkt sidste år var udskrivningsgrundlaget i statsgarantien til sammenligning undervurderet med 19,1 mia. kr., og 82 kommuner valgte at selvbudgettere. Mekanismerne i den kommunale udligning gør, at Lolland Kommune kan få en gevinst ved at selvbudgettere, hvis få kommuner vælger at selvbudgettere. Hvis mange kommuner vælger at selvbudgettere, så vil kun de kommuner med en vækst over landsgennemsnittet få en gevinst. Men da kommunernes eventuelle gevinster ved selvbudgettering i 2025 bliver fratrukket i det samlede bloktilskud i 2028, så kan en selvbudgettering også handle om at formindske tabet.

Der er redegjort nærmere for problemstillingen i **bilag 5** om valget mellem statsgaranti og selvbudgettering for budget 2025. Administrationen anbefaler at vælge selvbudgettering af udskrivningsgrundlaget, men anbefaler samtidig at fastholde niveauet fra statsgarantien i budgetlægningen – og først indarbejde efterreguleringen i budget 2028.

Skattesatser i 2025

Alle skattesatser foreslås fastholdt uændret i forhold til 2024. Satserne er vist nedenfor.

Udskrivningsprocent for indkomstskat	26,30 %
Grundskyldspromille	17,40 %
Grundskyldspromille, produktionsjord	7,20 %
Dækningsafgift af statslige og andre offentlige ejendommers grundværdi	15,00 %

Økonomi

Budgetforslaget til førstebehandlingen viste et kassetræk på 180,91 mio. kr.

Efterfølgende har Lolland Kommune modtaget et yderligere særtilskud på 90 mio. kr. og et nyt finansieringstilskud på 20,7 mio. kr.

Der var forslag om en teknisk korrektion på Klima-, Teknik- og Miljøudvalgets område på 2,7 mio. kr. vedrørende færgedrift, der fra første- til andenbehandlingen blev reduceret med 1,7 mio. kr. Der er indgået budgetforlig med en nettokassevirkning på minus 33,4 mio. kr. Tilsammen giver det et nyt kassetræk på 31,7 mio. kr.

Det er besluttet at indlægge besparelser i næste års budget svarende til 27,7 mio. kr. og samtidig at øge driften på andre områder med i alt 4,9 mio. kr.

I forliget er der nye anlægsprojekter for 26,6 mio. kr. og annullerede anlægsprojekter svarende til 6 mio. kr. Herudover er der udsatte anlægsarbejder til 2026 for 34,6 mio. kr.

I oversigten nedenfor er virkningerne af de ekstra tilskud og budgetforliget vist.

Mio. kr.

Kassetræk ved første behandling af budgetforslag 2025	180,9
Yderligere paragraf 16-særtilskud	-90,0
Nyt finansieringstilskud	-20,7
Reduktion af teknisk korrektion på KTM fra 2,7 mio. kr. til 1 mio. kr., færgedrift	-1,7
Budgetforlig - spareforslag inklusive tekniske ændringer fra katalog	-27,7
Budgetforlig - øget drift	4,9
Budgetforlig - nye anlæg	26,6
Budgetforlig - udgåede anlæg	-6,0
Anlægsprojekter med ny periodisering (flyttet til 2026)	-34,6
Nyt kassetræk	31,7

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse og bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision med videre.

I henhold til lov om kommunernes styrelse skal budget for kommende regnskabsår og tre overslagsår udarbejdes af Økonomiudvalget og fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Endvidere angives, at Økonomiudvalgets forslag til årsbudget og flerårige budgetoverslag skal undergives to behandlinger i kommunalbestyrelsen. Den anden og sidste behandling af budgetforslaget skal senest finde sted den 15. oktober 2024.

Høring/Udtalelse

Budgetforslaget har været sendt i høring med svarfrist den 17. september. Høringssvar og øvrige bemærkninger er vedhæftet, se **bilag 4**.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Lolland Kommune vælger selvbudgettering i 2025
2. budgetforslaget vedtages under iagttagelse af indkomne høringsvar og bemærkninger, mulighederne for skatteændringer, besparelser, eventuelle politiske ændringsforslag og budgetforlig
3. bevillingsniveauet fastlægges på udvalgsniveau.

Tidligere beslutning

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 3. oktober 2024, punkt 3:

Oversendes til byrådets behandling.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen (Benny Damgaard indkaldt som stedfortræder ved behandling af pkt. 2), Vagn Pedersen (Birthe Knudsen indkaldt som stedfortræder ved behandling af pkt. 2)

Enhedslisten og Lokallisten Lolland har fremsendt ændringsforslag til konstitueringsgruppens budgetforslag.

Enhedslistens ændringsforslag blev sendt til afstemning først. For stemte Enhedslisten, resten af byrådet stemte imod.

Derefter blev Lokallisten Lollands ændringsforslag sendt til afstemning. For stemte Lokallisten Lolland og Enhedslisten, resten af byrådet stemte imod.

Herefter blev konstitueringsgruppens budgetforslag for 2025 godkendt, herunder pkt. 1 og pkt. 3. Imod stemte Benny Damgaard, Birthe Lauridsen og Leo Christensen.

Lokallisten Lolland kan ikke stemme for dette budget på grund af den efterhånden ekstreme forskelsbehandling der er mellem borgere i landdistrikterne og borgerne i byen.

Enhedslisten stemmer imod fordi vi ønsker et ansvarligt budget med Borgerne i centrum.

Behandlingsplan

Sagen afgøres af byrådet.

Bilag

Ændringsforslag til budget 2025 2.behandling fra Lokallisten Lolland

Budget2025 Lolland Kommune - Enhedslisten.pdf

Budgetforlig 2025

Bilag 5_Valget mellem statsgaranti og selvbudgettering i 2025

Bilag 4_Høringssvar og udtalelser_budgetforslag 2025 til 2028

Bilag 3_Sparekatalog budget 2025 til 2028_tilg

Bilag 2_Budgetbemærkninger

Bilag 1_Sammendrag af budgetforslag 2025 til 2028_tilg

Punkt 3: Takstblad 2025

27.03.12-G01-1-24

Sagsresumé

På baggrund af budgetforslag 2025 fremlægges der takstblad til beslutning i Byrådet.

Sagsfremstilling

I overensstemmelse med fremsendte budgetforslag 2025 - 2027 fremlægges takstblad for 2024 til behandling.

Til orientering er der imellem 1. og 2. behandling af budget 2025 tilføjet en ny takst vedrørende leje af sauna pr. time hos Nakskov Idrætscenter.

Taksterne beregnes på baggrund af det budget som vedtages for 2025 - 2027. Såfremt det vedtagne budget giver behov for genberegning af taksterne vil takstbladet blive forelagt til godkendelse i november måned 2024.

På det samlede forsyningsområde fastsætter selskabet selv taksterne, og de skal ikke godkendes af Byrådet særskilt (dette jævnfør styrelsesloven). Til orientering vil taksterne være at finde på forsyningens hjemmeside www.lollandforsyning.dk primo december måned.

Indstilling

Administrationen indstiller, at takstbladet for 2025 godkendes.

Tidligere beslutning

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 3. oktober 2024, punkt 4:

Indstilles godkendt. Der henvises til, at alle selskaber indsender retvisende takster rettidigt så efterregulering kan undgås.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

I sagen er der en fejl vedr. satser på rabatkort til færger. Den rigtige rabat er 10% for alle typer af værdikort. Rabatordningen fastholdes på 10%. Ny takstoversigt vedhæftes referatet.

Der er opstået uklarhed om REFAs takster. REFAs takster udgår af sagens behandling, og behandles på næste byrådsmøde.

Resten af de fremlagte takster blev godkendt.

Birthe Lauridsen stemte imod.

Bilag

Takstoversigt 2025

Refa følgeskrivelse takster og gebyrer 2025

Refa, Takster og gebyrer 2025 til kommunerne, ny

Alfa specialaffald Takster 2025, ny

Punkt 4: Kirkeskat i 2025

00.30.10-Ø00-3-23

Sagsresumé

Sagen omhandler dels beregning af kirkernes økonomi og dels valg af kirkeskatteprocent i 2025.

Sagen forelægges til beslutning.

Sagsfremstilling

Kirkens udgifter

Kirkeministeriet har fastsat landskirkeskatten for Lolland Kommune til 9 mio. kr. i 2025. Endvidere har Provstiudvalget fastsat en rammebevilling for de kirkelige kasser i provstiet svarende til samlet set 81,3 mio. kr.

De samlede udgifter skønnes således at udgøre 90,3 mio. kr. i 2025.

Kirkens indtægter

Indtægterne består dels af et udligningstilskud og dels af et provenu fra kirkeskat.

Udligningstilskuddet for Lolland Kommune udgør i 2025 15,7 mio. kr.

Det statsgaranterede udskrivningsgrundlag vedrørende kirkeskat for 2025 udgør 6.069,6 mio. kr., hvilket - ved en uændret kirkeskatteprocent på 1,23 - giver et provenu på 74,6 mio. kr.

De samlede forventede indtægter kan herefter opgøres til 90,3 mio. kr.

Valg mellem statsgaranti og selvbudgettering

Kirken skal følge Lolland Kommunes valg mellem statsgaranti og selvbudgettering. Ved valg af selvbudgettering gælder det for både kirken og kommunen, at administrationen anbefaler at budgetlægge med det statsgaranterede udskrivningsgrundlag – og indregne en eventuel efterregulering i budget 2028. Efterreguleringen vil være kendt med tilskudsudmeldingen i starten af juli 2027.

Økonomi

I 1.000 kr.

Udgifter	
Landskirkeskat	8.962
Kirkekassernes samlede rammebevilling	81.361
Udgifter i alt	90.323

Indtægter	
Udligningstilskud	15.668
Provenu af kirkeskat	74.655
Indtægter i alt	90.323

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 424 af 19. april 2023 om folkekirkens økonomi.

Indstilling

Administrationen indstiller, at kirkeskatten i 2025 forbliver uændret svarende til 1,23 procent.

Tidligere beslutning

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 3. oktober 2024, punkt 5:

Indstilles godkendt.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Godkendt. Birthe Lauridsen undlod at stemme.

Behandlingsplan

Sagen afgøres af byrådet.

Punkt 5: Godkendelse af skema A og B for nybyg af 30 rækkehusboliger i Rosenparken, tilhørende Nakskov Almene Boligselskab

03.02.13-P19-4-24

Sagsresumé

Det oprindelige godkendte skema A udløb i juni 2023 og boligselskabet ansøger nu om godkendelse af nyt skema A samt skema B efter afholdt licitation. Projektet skal ses i sammenhæng med renoveringsprojekt for den øvrige afdeling Rosenparken, hvor 3 blokkes nedrives og gør plads til 30 rækkehusboliger.

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af skema A og B, grundkapitallån, låneoptag og garantistillelse samt det fremtidige lejeniveau.

Sagsfremstilling

Siden Byrådet godkendte det oprindelige skema A i juni 2020, har sagen være påvirket af prisstigninger, høje indekseringer og renter. Desuden er udbudssituationen særdeles presset grundet transportpriser og ringe udbuds-/og konkurrencemulighed for byggeri på Lolland, som bl.a. skyldes mangel på kvalificeret arbejdskraft. Dette resulteret desværre i, at boligselskabet i 2023 havde svært ved at få en økonomi til at hænge sammen for nybyggeridelen af den samlede sag.

Således udløb skema A i juni 2023. Men da det var vurderingen, at sagen ville bidrage med 30 nye boliger, af en type, der er meget efterspurgt i den Lollandske geografi, blev det aftalt med borgmester at udskyde sagen og søge skema A på ny, når priser og muligheder viste sig gunstige.

Efter konsultation med advokatfirma Poul Schmith blev sagen udbudt i august 2023, som en samlet sag med projektudvikling jf. AB18 appendix. Enemærke & Petersen vandt udbuddet i september 2023. Siden har der været projektudviklet sammen med totalrådgiver og bygherre, hvorfor Nakskov almene boligselskab nu er klar til at fremsende ansøgningen om godkendelse af skema A og B til nybyggeri af 30 fuldt tilgængelige familieboliger.

Det har været vanskeligt at finde entreprenører, der både kunne løfte opgaver af en vis størrelse og til en fornuftig pris, og det er kun muligt at gennemføre sagen inden for rammebeløbet, da der er tale om en samlet kontrakt på både nybyggeri og renoveringssagen. Således skal der kun etableres en byggeplads mv. som er med til at holde udgifterne nede. Udgiften til driften af fælleshuset fordeles mellem de 30 nybyggede rækkehuse samt de resterende 60 boliger i blokkene, da det er forventningen, at de fremtidigt skal udgøre en samlet afdeling.

Projektindhold:

Afdeling Rosenparken er fra januar 1950 og består i dag af 155 boliger fordelt på 6 blokke med stueplan, 1. sal og 2. sal. Rosenparkens boligblokke og varmecentral er nedslidte, og boligerne er utidssvarende i deres indretning med små badeværelser og køkkener. Afdelingen lider under en række byggetekniske udfordringer, blandt andet nedslidte og dårlige tage, dårligt isolerede facader og ovenlys, altankonstruktioner som medfører kuldebroer, dårligt indeklima mv. Boligerne har således dårlige varme-, ventilations og isoleringsforhold, som skaber grobund for skimmelsvampe.

Derfor nedrives 3 hele blokke i Landsbyggefondssagen på Rosenvænget 14, 16 og 18. På den tomme grund og delvist ved genbrug af fundamentene ønskes opført 30 nye boliger i et plan, som rækkehusbebyggelse med fuldt tilgængelighed, og lille have både foran og bagved.

I nybyggerisagen ansøges tillige om opførelse af et længe ønsket fælleshus samt lovpligtige mandskabsfaciliteter i afdelingen.

De 30 rækkehusboliger fordeler sig med:

4 stk. 1-værelses,

14 stk. 2-værelses,

10 stk. 3-værelses og endelig

2 stk. 4-værelses, og kan ses af bilag.

Der opføres flest 2 og 3-rums boliger, som er den boligtype, der er stærkt eftertragtet blandt opskrevne på Nakskov almene boligselskabs ventelister, men også et antal mindre og dermed billigere boliger samt få helt store boliger vurderes at være efterspurgt, og vil alt i alt bidrage til et blandet boligudbud, der vil tiltrække differentierede målgrupper og dermed bidrage til en heterogen beboersammensætning.

Hver bolig får et stort gennemlyst køkkenalrum, et badeværelse og fra 1-3 værelser. Alle boliger bliver udført som tilgængelighedsboliger, hvilket blandt andet betyder, at der er niveaufri adgang og plads til en venderadius på 150 cm. i alle rum. Boligerne har skur i forhaven, som består af et terrasseområde, samt mulighed for beplantning mod offentlig sti. Baghaver har terrasseområde samt græsplane. Der afskærms mellem boligerne med hæk.

Projektet kan ses på bilag, og skal ses i sammenhæng med B ansøgning om renovering og ombygning af de resterende blokke. Det nuværende Rosenparken på 155 boliger, vil reduceres til 60 boliger i de resterende blokke med enten fuld eller øget tilgængelighed, samt disse 30 nye rækkehusboliger med fuld tilgængelighed, hvor de eksisterende blokke nedrives. Desuden vil afdelingen blive tilført et nyt fælleshus mod nord, hvor både driften skal huses, men som også kan blive samlingssted for afdelingens beboer, samt rumme en gæstebolig, der kan lejes af afdelingens lejere.

Administrationens vurdering af projektet:

Administrationen anbefaler gennemførelse af projektet trods den øgede anskaffelsessum. Det er erfaringen, at boligtypen er eftertragtet og at boligerne i kraft af den fulde tilgængelighed, placering og udformning, vil udgøre et fremtidssikret boligtilbud på det lollandske boligmarked.

Økonomi

Almene boliger finansieres med kommunal grundkapital 8-12%, beboerindskud på 2 % og 86-90% realkreditlån.

For familieboliger deles den kommunale grundkapital op i tre kategorier, når projektets gennemsnitlige boligstørrelse udgør:

- Under 90 m² 8 % grundkapital og 90 % realkreditlån
- Under 104 m² 10 % grundkapital og 88 % realkreditlån
- Over 105 m² 12 % grundkapital og 86 % realkreditlån

Beboerbetalinger af ydelser på realkreditlånet beregnes som en procentdel af anskaffelsessummen og udgør 2,8 % af anskaffelsessummen, første gang den beregnes. Derudover betales der et løbende bidrag til det långivende realkreditinstitut på 0,27 % af anskaffelsessummen.

Statens ydelsesstøtte til almene boliger udgør forskellen mellem den fulde ydelse på realkreditlånet og beboernes betaling. Beregningsgrundlaget for den statslige ydelsesstøtte er den anskaffelsessum, som kommunen godkender ved byggeriets afslutning (skema C).

Skema A

Boligorganisationen ansøger om tilsagn om støtte til at realisere et alment boligprojekt. Kommunalbestyrelsen godkender ved tilsagnet:

- Driftsstøtte (på statens vegne)
- Grundkapitallån
- At stille regaranti for staten garanti for realkreditlånet i ejendommen. Staten stiller garanti for hele realkreditlånet. Kommunens regaranti, som beregnes af långiver, er som sikkerhed for den del af lånet som ligger udover 60 % af ejendommens markedsværdi.

På skema A tidspunktet er anskaffelsessummen foreløbig. Det støttede byggeri er underlagt et maksimumbeløb, som den samlede anskaffelsessum ikke må overstige. På skema B tidspunktet har projektet været i udbud. Den samlede finansieringsberettigede anskaffelsessum efter udbud (skema B) er 60.937.000 kr. og er således akkurat under gældende maksimumbeløb for 2024 for almene familieboliger.

Finansiering:

90 % realkreditlån 54.843.000 kr.

8 % kommunal grundkapital 4.875.000 kr.

2 % beboerindskud 1.218.800 kr.

I alt 60.937.000 kr. kr.

Husleje:

Kapitaludgift 1.706.300 kr. samt 164.000 kr.

Øvrige driftsudgifter 920.000 kr.

I alt 2.790.900 kr.

Låntagers andel af ydelsen udgør 2,80 % af den samlede anskaffelsessum med tillæg af

kreditforeningens administrationsbidrag på 0,27 % af hovedstolen.

Årlig husleje pr. m² familieboligareal anslås herefter at andrage 1.239 kr. Huslejen er eksklusiv forbrug til vand, varme, el og antenne.

For den del af boligdelens realkreditlån som ligger ud over 60 % af markedsværdien, skal kommunen yde kommunal garanti overfor realkreditinstituttet. Garantistillelsesprocent er opgjort til 77,12%.

Byrådet godkendte det oprindelige skema A i 2020 og med det et grundkapitallån på 3.637.600 kr., der blev indarbejdet i budget 2021. Med det nye skema A (og B) udgør grundkapitalen 4.875.000 kr. Differencen på 1.237.400 indarbejdes i budget 2025 som tillægsbevilling.

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 115

Høring/Udtalelse

Repræsentantskabet i Nakskov Almene Boligselskab har godkendt skema A og B d. 24. sept. 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at behandle og godkende vedlagte Skema A og B, herunder:

- at skema A godkendes med en anskaffelsessum for boligerne på 60.937.000 kr.
- at boligafgiften godkendes til 1239 kr. pr. m² pr. år. Huslejen er eksklusiv forbrug til vand, varme, el og antenne.
- at kommunen påtager sig en garantiforpligtelse på den del af boligdelens realkreditlån som ligger ud over 60 % af markedsværdien, skal kommunen yde kommunal garanti overfor realkreditinstituttet. Garantiberegning lyder på 77,12%.
- at kommunen indbetaler grundkapitallån på i alt 4.875.000 kr. til Landsbyggefonden, og at differencen på 1.237.400 kr. fra det oprindelige skema A til det nuværende skema A indarbejdes i budget 2025.
- at skema B efter licitation med samlet anskaffelsessum på 60.937.000 kr. godkendes.

Tidligere beslutning

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 3. oktober 2024, punkt 9:

Indstilles godkendt

Behandlingsplan

Økonomi- og Erhvervsudvalget og herefter Byrådet

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Godkendt.

Bilag

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde i NAB tirsdag d.pdf

mail fra Klagenævn for udbud_ingen klager_31.7.2024.pdf

Bilag 3 garantiredegørelse nybyg.pdf

Skema AB nybyggeransøgning Rosenparken.pdf

Præsentation_Rosenparken nybyg_25.06.2024.pdf

BOSSINF-STB Rosenparken II.pdf

Bilag 1 Rosenparken nybyg - anlægsbudget med fællesfinansiering af fælleshus 26.8.2024.pdf

Punkt 6: Godkendelse af skema B for ombygning og renovering af afd. Rosenparken, tilhørende Nakskov Almene Boligselskab

03.02.13-P19-3-24

Historik

Renoveringsprojektet for afd. Rosenparken har været udbudt, og licitationsresultatet betyder at projektet er væsentligt fordyret, dog er også 1. sals boligerne i de nuværende projekt bragt op til en nutidig standard med nye køkkener og badeværelser. Afdelingen vil fremstå fremtidssikret og med god tilgængelighed.

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af skema B, låneoptag og garantistillelse samt fremtidige lejeniveauer.

Sagsfremstilling

Siden Byrådet godkendte skema A i maj 2020 som et af de fremrykkede projekter, har sagen være påvirket af prisstigninger, høje indekseringer og renter. Desuden er udbudssituationen særdeles presset grundet transportpriser og ringe udbuds-/og konkurrencemulighed for byggeri på Lolland, som bl.a. skyldes mangel på kvalificeret arbejdskraft. Det har været vanskeligt at finde entreprenører, der både kunne løfte opgaver af en vis størrelse og til en fornuftig pris. Enemærke & Petersen vandt udbuddet i september 2023 og har siden projektudviklet sammen med totalrådgiver og bygherre. Nakskov almene boligselskab sender derfor nu klar til, at fremsende ansøgningen om godkendelse af skema B på baggrund af det oprindelige projekt, men med opjusteret økonomi. Den pressede udbudssituation sås også i renoveringssagen for omdannelse af Sognefogedvænget, hvor licitationsresultatet langt oversteg, det som Landbyggefonden kunne støtte. Tilsvarende må også forventes for sagerne for Rosnæs og Klørvænget.

Projektindhold:

Afdelingen er fra januar 1950 og består i dag af 155 boliger fordelt på 6 blokke med stueplan, 1. sal og 2. sal. Rosenparkens boligblokke og varmecentral er nedslidte, og boligerne er utidssvarende i deres indretning med små badeværelser og køkkener. Afdelingen lider under en række byggetekniske udfordringer, blandt andet nedslidte og dårlige tage, dårligt isolerede facader og ovenlys, altankonstruktioner som medfører kuldebroer, dårligt indeklima mv. Boligerne har således dårlige varme-, ventilations og isoleringsforhold, som skaber grobund for skimmelsvampe.

Boligerne på 2-sal har generelt været svære at leje ud, hvilket kan ses på tidligere års lejetab i den godkendte nedrivningsansøgning.

Projektet omfatter, som i skema A godkendelsen:

- Nedrivning af 3 boligblokke Rosenvænget 14, 16 og 18, samt varmecentral.
- nedlægning af 30 stk. 2-sals boliger.
- 30 nye fuldt tilgængelige boliger etableres i stueetagen og
- 30 boliger moderniseres på 1-sal, men ny indretning, herunder større bad og køkken samt altan.
- Landskabsprojektet omfatter hele afdelingen.

Projektet kan ses på bilag, og skal ses i sammenhæng med skema AB ansøgning om nybyggeri af 30 moderne rækkehusboliger med fuld tilgængelighed på grundstykket, hvor de 3 boligblokke nedrives. Nakskov almene boligselskabs venteliste indikere tydeligt, at der er et højt ønske blandt ventelistefiguranterne om fuldt tilgængelige boliger. Med projektet skabes 30 fuldt tilgængelige boliger og 30 med øget tilgængelighed.

Det nuværende Rosenparken på 155 boliger, vil reduceres til 60 boliger i de resterende blokke med enten fuld eller øget tilgængelighed, samt 30 nye rækkehusboliger med fuld tilgængelighed, hvor de eksisterende blokke nedrives. Desuden vil afdelingen blive tilført et nyt fælleshus mod nord, hvor både driften skal huses, men som også kan blive samlingssted for afdelingens beboer, samt rummer en gæstebolig, der kan lejes af afdelingens lejere.

Administrationens vurdering af projektet:

Administrationen anbefaler gennemførelse af projektet trods den øgede anskaffelsessum.

Samlet set vil de resterende blokke udgøre et fremtidssikret boligudbud, og renoveringen vil medvirke til at løse de nuværende byggetekniske udfordringer med en respektfuld

nytænkning af det oprindelige arkitektoniske bygningsudtryk. Bebyggelsen vil henvende sig til

et bredt borgersegment, da den vil bestå af fuldt tilgængelige boliger i stueplan og moderniserede og delvist tilgængelige boliger på 1. sal. Der vil blive et relativt differentieret boligudbud i den fremtidige afdeling Rosenparken, hvilket formentlig vil betyde både en styrket beboersammensætning i afdelingen, samt tilføre Nakskov fremtidssikrede boliger, som kan udgøre en god ramme for borgere i alle livets faser.

Økonomi

Generelle prisstigninger, byggerenter, presset udbudssituation mv. har betydet at boligselskabet i 2023 havde svært ved, at få økonomien til at hænge sammen for Landsbyggefondssagen, hvorfor der har været gentagne drøftelser med Landsbyggefonden om finansierings- og besparelsesmuligheder. Landsbyggefonden har ved udbuddet i august 2023 tillagt indeksering på 20,2 %.

Anlægsbudget er vedlagt i bilag tillige med skema B. I hovedtal er der følgende ændringer:

	Skema A	Skema B
Gruppe 1 arbejder (støttet sag)	70.203.608 kr.	103.279.998
Gruppe 2 (støttet) og 3 arbejder (uden for LBF sag)	49.185.275 kr.	116.015.508
Det samlede projekt	119.388.883	219.295.506

Det samlede projekt finansieres via:

Kreditforeningslån med hovedstol: 155.155.496 kr.

Fællespuljetilskud: 3.100.000 kr.

Reguleringskonto: 38.500.000 kr.

LBF-egen trækingsret: 1.040.000 kr.

Langtidsplanlægning + projektmidler fra RealDania: 21.500.000 kr.

Huslejekonsekvenserne er fordelt efter indbyrdes brugsværdi. Lejen pr. m² efter ombygning er beregnet til:

30 nye tilgængelige boliger i stueplan: 1.111 kr. pr. kvm.pr. år

30 nye moderniseret boliger på 1 sal: 1.027 kr. pr. kvm.pr. år

30 helt nye rækkehuse: 1.148 kr. pr. kvm.pr. år

Driftsstøtte nedtrappes efter 4 år med 2 % pr. år.

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lov om Almene Boliger §91

Høring/Udtalelse

Organisationsbestyrelsen har godkendt fremsendelse af skema B d. 25. juni 2024, og det ekstraordinære afdelingsmøde har godkendt fremsendelse af skema B d. 7. august 2024. Repræsentantskabet har på ekstraordinært møde 24. sept. 2024 ligeledes godkendt sagen.

Indstilling

Administrationen indstiller til godkendelse, at:

A) Skema B godkendes, herunder den samlede anskaffelsessum på 219.295.506 kr. godkendes under forudsætning for at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse og nedrivningstilladelse fra kommunen.

B) At der gives tilladelse til i alt låneoptag 155.155.496 kr., herunder at

- Der ydes kommunegaranti på støttet lån kr. 103.280.000 med regaranti og
- Der ydes kommunegaranti på 69,42% på ustøttet lån kr. 51.875.508 uden regaranti.

C) Fortsat medvirken med den kommunale andel af kapitaltilførelsessagen med 1/5 svarende til 250.000 kr.

D) De kommende lejeniveauer godkendes.

Tidligere beslutning

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 3. oktober 2024, punkt 8:

Indstilles godkendt.

Behandlingsplan

Byrådet via Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Godkendt.

Bilag

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde i NAB tirsdag d.pdf

Bilag 9_2024-08-07 Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde NAB afd. 1 - Rosenparken.pdf

Bilag 8_2024-06-25 Referat Organisationsbestyrelsesmøde (ordinært).pdf

Bilag 3_1 garantiredegørelse.pdf

Bilag 3_2 garantiredegørelse.pdf

Rosenparken - Skema B ansøgning.pdf

Bilag 1 Anlægsbudget LBF sag_26.8.2024.pdf

Bilag 10. Bossinf skema B_støttet del.pdf

2021.10.21 Projektforslag_Rosenparken_Ombyg.pdf

Punkt 7: Sag fra Lokallisten Lolland - Revitalisering af landsbyer og landdistrikter i Lolland Kommune

04.21.00-G01-1-24

Sagsresumé

Lokallisten Lolland fremsender denne sag til behandling på byrådsmødet den 10. oktober 2024.

Sagsfremstilling

Frem til 1975 var kommunerne på Lolland rige – ja nogle så rige at de betalte udligning til det fattige København. Det sluttede da man internationalt udviklede forretningsbegrebet ”Big is Beautiful”. Hver større landsby havde sin egen hovedindustri i form af mejeri, slagteri, brødfabrik m.m. og skabte arbejdspladser og stor afledt aktivitet i nærsamfundet. Østdanmarks sidste slagteri lukkede her i 2024 og alle de mindre virksomheder er væk for længst sammen med de lokale håndværkere, butikker og skoler m.m. De mange arbejdspladser blev dengang skabt ved at merværditilvækste på landbrugets råvare. I dag eksporteres stort set alle råvare fra landbruget ud af Lolland.

For første gang i halvtreds år er der nu mulighed for at vende udviklingen og genskabe en industriel udvikling i landsbyer og landdistrikterne. Den grønne omstilling er nu nået så langt, at produkter der i dag skabes af fossile kulstofforbindelser (olie, gas, kul og olieskiffer m.m.), nu skal erstattes med kulstof som indhøstes – også kaldet biogent kulstof eller hentes fra atmosfæren i form af CO₂.

Lolland kommune har allerede skabt et havnenært industriområde i Nakskov til store PtX anlæg og bioraffinaderiaktiviteter. Der arbejdes med lignende faciliteter i Rødbyhavn. Men vores erhvervsstrategi beskriver en fortætning i disse områder af denne type industri. Det vil forhindre placering af mindre PtX virksomheder og biomasse produktionsanlæg ved landsbyer og som gårdanlæg, samt de nødvendige grønne energianlæg til driften af disse virksomheder.

Lolland har allerede skabt en infrastruktur der kan udvikles til et område, hvor helt nye virksomheder og dyrkningsmetoder kan skabes gennem sektorkobling i et helt nyt omfang. Ikke kun Danmark, men hele EU mangler et geografisk område, hvor plangrundlag for etablering af nytænkende erhverv kan udarbejdes hurtigt og skabe grundlag for nye fleksible løsninger – både lokalt og nationalt/EU.

Lolland kommune har de bedste forudsætninger for at skabe et kommuneplanteknisk grundlag – i samarbejde med staten, for et internationalt fuldskalatest- og udviklingsområde. Se bilag 1-5. En generel beskrivelse er tidligere udleveret ved budgetforhandlingerne – se bilag 6.

Staten har ultimo oktober i år udpeget 26 energi hub i Danmark. De 24 er i Jylland. Dette vil skævvride hele udviklingen omkring viden, virksomheder, udstyr og ikke mindst det overordnede elnet (50 KV og opefter). Lige nu skal vi på Lolland vente til 2030 med store udvidelser på nettet, der kan sikre os en ledende rolle og del af den grønne udvikling. Det var før ovennævnte udpegning af energi hub. Der er et politisk vindue i ubalancen mellem øst og vest der understøttet af Lolland kommunes som storproducent og iboende potentialer kan udnyttes.

Vi skal ikke kun jage de helt store anlæg, men i stedet sikre, at der også er en udviklingsplatform for de mindre men oftest mere komplekse anlæg. Disse installationer og de nødvendige energianlæg til at drive dem lokalt, skal vi placere i landdistrikterne og dermed gå forrest i denne udvikling som er efterspurgt i hele EU og resten af verdenen. Lolland kommunes strategiplan for den grønne energi- og erhvervsudvikling udelukker en satsning på mindre anlæg i landdistrikterne – se bilag 7 pkt.4.

Økonomi

Grønne puljemidler sammen med allerede budgetterede erhvervsudviklingsmidler anvendes til at starte processen op og dermed påvirkes kommunens økonomi i øvrigt ikke negativt.

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Kommuneplan 2025-2037 der skal vedtages i 2025 kan skabes med et landsplandirektiv som regulerer de lokale geografier der påvirkes af en samlet grøn udviklingsplan.

Der udvikles en model for anvendelse af grønne puljemidler, som understøtter landdistrikternes implementering i de grønne aftaler med staten og lokale udviklingsplanerne.

Indstilling

Det indstilles, at en tværpolitisk gruppe af byrådspolitikere med interesse for den grønne udvikling udvikler en plan med en række milesten der løbende godkendes af byrådet.

- Planen skal arbejde for at Lolland kommune udpeges til en udviklingshub der skal sikre rammer gennem kommune- og lokalplaner for en lokal produktion af biogent kulstof, teknisk vand og energianlæg der opfylder investorernes behov
- Et samlet oplæg skal etableres gennem et landsplandirektiv som samtidig sikre lokal videns udvikling.
- En finansieringsplan der arbejder med eksterne finansieringskilder og kun bruger allerede budgetterede kommunale midler til opstart og frem til et landsplandirektiv er vedtaget.
- En fælles politisk indsats for hurtigst muligt at skabe en høring på Christiansborg om Lollands potentialer som fuldskala testområde i internationalt regi.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Leo Christensen, Per Kim Nielsen, Lars Christiansen og Birthe Lauridsen stemte for forslaget. Resten af byrådet stemte imod, hvorfor forslaget blev forkastet.

Bilag

B1 Konvertering af fossil CO2 til biogen CO2.docx

Bilag 2 Gårdanlæg.docx

Bilag 3 Biogasanlæg.docx

Bilag 4 Eksterne anlæg.docx

Bilag 5 Fossil co2 til biogen-co2.pdf

B6 Grønne puljemidler Lolland.docx

Pol aftale om grøn erhvervspolitik nov 2022.pdf

Punkt 8: Åben orientering

00.01.00-G01-10-23

Sagsfremstilling

Åben orientering til byrådsmødet den 10. oktober 2024.

Beslutning

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Intet

Punkt 9: Lukket: Køb af jord til erhvervsformål

24.00.00-A00-1-24

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Godkendt.

Birthe Lauridsen stemmer imod, fordi pengene skal bruges på service til kommunens borgere og hvis kommunen skal købe jord, så skal det være til markedspris.

Punkt 10: Lukket: Lukket orientering

00.01.00-G01-10-23

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Intet

Punkt 11: Lukket: Godkendelse af referat

00.01.00-G01-10-23

Fraværende: Klaus Svensson, Knud Knudsen, Vagn Pedersen

Intet