

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Lovens hovedformål er at

- igangsætte udvikling og omdannelse af byområder, der gør dem attraktive for bosætning og private investeringer
- at styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem boligsociale og områdemæssige foranstaltninger og gennem istandsættelse af boliger og bygninger samt etablering og forbedring af friarealer.

Gennem lov om byfornyelse og udvikling af byer, er der mulighed for, at bevare de mange værdier og kvaliteter, der findes i vore gamle byområder, at eksisterende bygninger kan renoveres eller nedrives med offentlig støtte, ligesom der kan opnås støtte til udvikling og omdannelse af byer og byområder

Der findes forskellige byfornyelsestyper, som kan anvendes hver for sig eller i samspil:

- A. Bygningsfornyelse
- B. Områdefornyelse

Økonomi

Der var i en ekstraordinær ”Indsatspulje” i 2010 og 2011 afsat hhv. 100 og 150 mio. kr. til byfornyelse i landdistrikter/mindre byer ud over den normale byfornylesramme på 300 mio. kr.

Der er ingen ekstraordinære midler i 2013. De nedenfor nævnte 75 mio. kr. er en omprioritering, til fordel for de små byer (byer med under 3.000 indbyggere), af midlerne indenfor den samlede byfornylesramme gennem ændring af ”lov om byfornyelse og udvikling af byer” af den 23.12.2012:

Styrkelse af områdefornyelse og bygningsfornyelse i mindre byer (byer med under 3.000 indbyggere) – *de tidligere nævnte 75 mio. kr.*

Omfordeling af de 100 mio. kr., der hvert år afsættes til områdefornyelse og bygningsfornyelse, således at de små byer fremover forlods tildeles 35 mio. kr. til områdefornyelse mod tidligere 12,5 mio. kr. og 40 mio. kr. til bygningsfornyelse mod 10 mio. kr.

Dvs. at de små byer har førsteprioritet til de 75 mio. kr. af de i alt 100 mio. kr. til områdefornyelse og bygningsfornyelse i forbindelse med områdefornylesprojekter.

A - BYGNINGSFORNYELSE

Ministeriet for BY, Bolig og Landdistrikter fordeler den årlige statslige udgiftsramme til bygningsfornyelse til kommuner, som har ansøgt om del af rammen. Ansøgning indsendes senest 1. februar til ministeriet.

Det er kommunen, der træffer beslutning om bygningsfornyelse. Ejerne kan fremsende en ansøgning til kommunen, ligesom kommunen kan udpege områder eller konkrete ejendomme, hvor kommunalbestyrelsen tilskynder ejere til at gennemføre bygningsfornyelse.

- Bygningsfornyelse gives til:
 - Private udlejningsboliger
 - Ejerboliger og andelsboliger
 - Erhverv
 - Friarealer
 - Undersøgelser og genhusning vedr. sundhedsfarlige boliger

Reservation af midler. Tildeling af midler sker på baggrund af ansøgning til Ministeriet for BY, Bolig og Landdistrikter. Den enkelte kommune får således i finansåret andel i den statslige udgiftsramme efter en fordelingsnøgle, udarbejdet af Ministeriet for BY, Bolig og Landdistrikter på grundlag af objektive kriterier, der afspejler kommunens byfornyelsesbehov.

Varde Kommune hjemtager hvert år rutinemæssigt reservation af midler til bygningsfornyelse.

Der var i en ekstraordinær ”Indsatspulje” i 2010 og 2011 afsat hhv. 100 og 150 mio. kr. til byfornyelse i landdistrikter/mindre byer ud over den normale byfornyelsesramme på 300 mio. kr.

I 2012 blev der sat fokus på, at også undersøgelser og genhusning vedr. sundhedsfarlige boliger, herunder kommunale ejendomme var tilskudsberettiget. På den baggrund blev der til Varde Kommune hjemtaget kr. 414.300 i refusion fra staten, uden at det har påvirket den kommunale økonomi.

Økonomi og gennemførte projekter

2008 Bygningsfornyelse	Kommunale midler anlægsbudget	Tildelt statslig udgiftsramme	Samlet budget	Fordelings nøgle
	Kr. 500.000	Kr. 900.000		50/50
Projekter: Ingen				

2009 Bygningsfornyelse	Kommunale midler anlægsbudget	Tildelt statslig udgiftsramme	Samlet budget	Fordelings nøgle
	500.000	Kr. 900.000		50/50
Projekter: Smedegade 23, Varde - Torvegade 8, Varde - Jernbanegade 3, Tistrup				

2010 Bygningsfornyelse	Kommunale midler anlægsbudget	Tildelt statslig udgiftsramme	Samlet budget	Fordelings nøgle
	¹⁾ kr. 500.000	Kr. 1.300.000		50/50
Bygningsfornyelse	Kr. 127.000	Kr. 127.000	Kr. 254.000	50/50
Nedrivningspulje	Kr. 145.000	Kr. 375.000	¹⁾ Kr. 520.000	25/75
Total	Kr. 272.000	Kr. 502.000	Kr. 774.000	
Uforbrugte midler	¹⁾ Kr. 227.000	²⁾ Kr. 798.000		
Nedrivningsprojekter: Ansagervej 30, Ansager - Storegade 46, Outrup - Sønderskovvej 4, Øse				

1) Uforbrugte kommunale midler overført til 2011

2) Uforbrugte statslige midler kan ikke overføres til nyt budgetår

2011 Bygningsfornyelse	Kommunale midler anlægsbudget	Tildelt statslig udgiftsramme	Samlet budget	Fordelings nøgle
	0	Kr. 1.300.000		50/50
Projekter: Ingen				
2011 Særlig nedrivningspulje	Kommunale midler anlægsbudget	Tildelt statslig udgiftsramme (nedrivningspulje)	Samlet budget	Fordelings nøgle
	¹⁾ 227.000	560.000	797.000	30/70
Nedrivningsprojekter: Vardevej 7, Ølgod - Vardevej 22, Tistrup - Klintingvej 151, Stausø Yderligere 1 ejendom under sagsbehandling, afhængig af slutregnskabet				

1) Uforbrugte kommunale midler overført fra 2010

2012 Ingen gennemførte projekter Inden for byfornyelse -ingen	Kommunale midler anlægsbudget	Tildelt statslig udgiftsramme	Samlet budget	Fordelings nøgle
	0	Kr. 1.300.000		50/50
Skimmelsvampeundersøgelser Lyngparken, Lykkegårdsskolen og Brorsonskolen	³⁾ kr. 770.000	Kr. 385.000		50/50
Genhusning Nørreallé 2 Ølgod	⁴⁾ kr. 88.000	Kr. 29.300		50/50
Samlet udfasningsstøtte over 10 år				
Total	Kr. 858.000	Kr. 414.300		

Uforbrugte midler		2) Kr. 885.700	
-------------------	--	----------------	--

2) Uforbrugte statslige midler kan ikke overføres til nyt budgetår

3) Driftsbudget virksomheden Teknik og Miljø

4) Udgifter til genhusning afholdes af Virksomheden Plan og Byg's driftsbudget under Byfornyelse – hvor der er afsat et budgetbeløb til afholdelse af udgifter til Økonomistyrelsen vedrørende ydelsesstøtte til realkreditlån i forbindelse med tidligere godkendte byfornyelsessager, efter daværende lovgivning.

Fremadrettet Bygningsfornyelse

Kommunalbestyrelsen kan få statsrefusion af kommunale udgifter til følgende tiltag for ejendomme, som er beliggende i det åbne land eller byer med op til 3.000 indbyggere med 60 % øvrige byer 50 %:

- Nedrivning af tomme erhvervsbygninger
- Opkøbe af nedslidte ejendomme med henblik på nedrivning
- Fjernelse af skrot og affald - til private ejere
- Bygningsfornyelse herunder istandsættelse af eller nedrivning af ejendomme

B - OMRÅDEFORNYELSE

Med henblik på en styrkele af grundlaget for private investeringer kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om områdefornyelse i nedslidte byområder, i boligområder med sociale problemer og i ældre erhvervs- og havneområder, der er udpeget til byomdannelsesområder.

Der kan søges om reservation af midler til områdefornyelse i nedslidte/problemramte byområder, med henblik på at sætte en positiv udvikling i gang. Inden for det udvalgte område sættes der fokus på flere aspekters såsom fysiske, sociale, kulturelle og trafikale.

Beslutningen skal gå på at iværksætte og koordinere foranstaltninger, der fremmer udvikling i byområdet.

Reservation af midler. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af en beskrivelse af området, af de påtænkte initiativer samt budget ansøge Ministeriet for BY, Bolig og Landdistrikter om reservation af midler med henblik på en beslutning om områdefornyelse. For 2013 er ansøgningsfristen 8. april 2013.

Udarbejdelse af program. Opnås der reservation af midler, skal kommunalbestyrelsen træffe beslutning på baggrund af et program for områdefornyelse. I forbindelse med programudarbejdelsen, skal kommunen etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der berøres af beslutningen. Samarbejdet skal formaliseres gennem et partnerskab.

Følgende indsats er omfattet af ordningen og dermed refusionsberettiget:

- Programudarbejdelse og inddragelse af berørte parter
- Etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer m.v
- Etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler
- Etablering af særlige trafikale foranstaltninger

Et statsligt tilsagn om refusion efter den enkelte beslutning kan højest udgøre 1/3 af kommunens udgifter til foranstaltninger, der vedrører områdefornyelsen. Staten afsætter en årlig udgiftsramme på 35 mio. kr. (mod tidligere 12,5 mio.) til beslutning om områdefornyelse.

Tidligere projekter:

Områdefornyelsesprojektet i Ølgod blev afsluttet december 2012 og havde et budget på i alt 15,3 mio. fordelt med:

- Områdefornyelsesramme 2005 med en udgift på 10,3 mio. fordelt med 1/3 stat og 2/3 kommune og dertil
- Særlig bygningsfornyelsesramme 2005 på 5 mio. fordelt med ½ stat og ½ kommune – Særlig bygningsfornyelsesramme tildeles kun i tilknytning til et godkendt områdefornyelsesprojekt.

Projekter under forberedelse

Det blev i eftersommeren 2012 besluttet at igangsætte udarbejdelse af en ansøgning om reservation af midler til et større byfornyelsesprojekt i Varde. Baggrunden for beslutningen var at det på daværende tidspunkt tydede på at der ville komme en lovændring, med henblik på at omfordel byfornyelsesmidlerne til mindre byer. Efter en lovændringen ville Varde's chancer for at få tildelt midler blive reduceret. Den forventede lovændring blev gennemført hurtigere end forventet idet den oprindelige ansøgningsfrist i januar 2013 blev udskudt til april 2013 – nu med afsæt i en ny fordelingsnøgler mellem større og mindre byer.

Da ansøgningen om byfornyelsesmidler til Varde Midtby er færdiggjort foreslå det at denne fremsendes til ministeriet, uagtet at chancerne for at ansøgningen imødekommes er reduceret.

Projekter under områdefornyelsen støttes med 1/3 i refusion fra Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter.

Kommunens egen udgift på 2/3 af de programsatte udgifter kan belånes med (udvider lånerammen med) 95 % af udgiften. Der kan herudover opnås lånefinansiering (af 95 % af udgiften) uden for rammen til at realisere f.eks. belægningsprojekter eller andre investeringer i bymiljøet, der er indskrevet i det vedtagne områdefornyelsesprogram.

Private projekter forventes at kunne gennemføres parallelt med kommunale projekter. Der ydes ikke refusion i forhold til private investeringer. Dog kan Private ejendommejerere få del i de særlige byfornyelsesmidler udover områdefornyelsesmidlerne. Det vil i givet fald være til bygnings-fornyelse, hvor kommunen med 50 % refusionsmulighed og igen ekstraordinær låneadgang for egne investeringer, kan yde tilskud til, at private ejendommejerere f.eks. istandsætter og forskønner egne facader mv.

Ansøgningen tager udgangspunkt i at Varde Kommune over en periode på 5 år investerer mindst 20 mio. kr. i Varde Midtby, hvoraf de 95 % kan lånefinansieres og at der tildeles byfornyelsesmidler for 10 mio. kr. Det vurderes at et områdefornyelsesprojekt i Varde Midtby kan bidrage til at lette finansieringen af mange af de tiltage der er undervejs i Varde Midtby.

Den fremadrettede indsats

Der har i pressen været forlydende om, at der er tildelt ekstraordinære byfornyelsesmidler i 2013 og fremover. Det er ikke tilfældet, men der er gennem ”lov om byfornyelse og udvikling af byer” af 23.12.2012 sket en omprioritering af midlerne til fordel for de små byer (byer med under 3.000 indbyggere). Områdefornyelse og bygningsfornyelse i mindre byer tildeles fremover 75 mio. kr. således at de små byer fremover forlods tildeles 35 mio. kr. til områdefornyelse mod tidligere 12,5 mio. kr. og 40 mio. kr. til bygningsfornyelse mod 10 mio. kr.

Det er forvaltningens vurdering, at der med henblik på at kunne få del i byfornyelsesmidlerne til mindre byer fremover fra Varde Kommunes side, bør ligges en større indsats i at udarbejde helhedsplaner for de mindre byer.

Ved at udarbejde helhedsplaner kan der ske en ”samling” af en række mindre projekter der i større eller mindre grad skulle gennemføres under alle omstændigheder (f.eks. vejprojekter) med den fordel at de kommunale investeringer kan suppleres med byfornyelsesmidler.

