

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikterne (nuværende Transport-, bygnings- og boligministeriet) har den 2. december 2013 udsendt en vejledning der beskriver hvilke typer aktiviteter puljemidlerne kan anvendes til. Under de enkelte aktiviteter er angivet de relevante regler i byfornyelsesloven om støtte m.v. I vejledningen opfordres kommunerne at anlægge en strategisk tilgang til anvendelsen af midlerne.

Dette notat rummer en kort beskrivelse af mulighederne for puljens anvendelse (kriterier) i henhold til ministeriets vejledning og forvaltningens anbefaling af, hvorvidt aktiviteten skal prioriteres i Viborg Kommune. Anbefalingerne tager udgangspunkt i, at indsatsen skal give mest mulig synlig værdi i landsbyerne og i det åbne land. Indsatsen retter sig derfor først og fremmest mod forskønnelse af eksisterende ejendomme, nedrivning af nedslidte ejendomme, og særlige tilskudsmuligheder til bygninger der er - eller i forbindelse med sagsbehandlingen - udpeges som bevaringsværdige.

Kommunalbestyrelsen (Byrådet) kan give tilsagn om støtte fra puljen Landsbyfornyelse til følgende aktiviteter:

1. Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger.

Byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 2.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ombygning og istandsættelse af beboelse i private udlejningsejendomme, som har installationsmangler, og som er opført før 1960 og er væsentlig nedslidte og hermed har et vedligeholdelsesefterslæb.

På baggrund af en konkret ansøgning fra ejeren, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om støtte til ejeren.

Støtten beregnes ud fra de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter: Håndværkerudgifter, rådgiver honorarer, byggeadministration, tekniske undersøgelser, før registrering, drift- og vedligeholdelsesplan og byggelånsrenter. Den kontante støtte kan være op til 100 % af de støtteberettigede udgifter.

Ud fra de støtteberettigede udgifter udregnes en indfasningsstøtte til lejestigningen hvis huslejestigningen overstiger 188 kr. pr. m². Tilskuddet udgør det første år 2/3 af huslejestigningen over de 188 kr. pr. m², og det aftrapper over 10 år. Der skal tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendomme, dvs. at ved salg eller ændret status på ejendomme inden for et fastsat årrække (f.eks. 3 år), skal støtten helt eller delvis tilbagebetales for at støtten ikke kapitaliseres.

Ejeren skal fratrække indfasningsstøtten i huslejberegningen.

Bemærkninger: Ordningen er administrativ tung at arbejde med og kræver et ret stort kontrolarbejde (rådgiver honorarer, byggeadministration, tekniske undersøgelser, før registrering, drift- og vedligeholdelsesplan, byggelånsrenter og regnskab).

Ordningen kan blive dyr, såfremt en ejendom har flere utidssvarende lejeboliger, og derved kan en enkelt ejendom blive meget belastende for den samlede puljeøkonomi.

Støtte til klimaskærmen (tag og facader) kan anbefales for at sikre at bygningen ikke skæmmes omgivelserne og for at sikre at bygningen er tæt og derved undgå skadeligt råd og skimmelsvamp i bygningen.

Denne sagsbehandling er en del af forvaltningens arbejdsområde i dag.

Anbefaling: Indsatsområdet for afhjælpning af mangelfulde installationer prioriteres ikke.

Der kan gives støtte til renovering af tag og facader (klimaskærmen). Projekterne skal have et omfang der kan udløse en støtte på min. 5.000 kr. excl. moms.

Eventuel støtte ydes som et kontant tilskud til de samlede støtteberettigede ombygningsarbejder, på maksimalt 1/4.

2. Istandsættelse af nedslidte ejer- og andelsboliger.

Byfornyelseslovens § 22

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ejerboliger og andelsboliger med mangelfulde installationer der er væsentligt nedslidte og som er opført før 1960.

Støtten udgør de samlede støtteberettigede ombygningsomkostninger – **se punkt 1.**

Støtten beregnes ud fra de samlede støtteberettigede ombygningsomkostninger.

Støtte ydes som et kontant tilskud til støtteberettigede ombygningsarbejder, og støtten kan maksimalt være ¼ af disse udgifter, men er der tale om bevaringsværdige eller fredede bygninger kan støtte hæves til 1/3 af de støtteberettigede udgifter.

Bemærkninger: Ordningen bliver økonomisk tung, hvis kondemnable forhold og manglende badeforhold skal afhjælpes i misligholdte og utidssvarende bygninger.

Støtte til klimaskærmen (tag og facader) kan anbefales for at sikre, at bygningen ikke skæmmer omgivelserne og for at sikre at bygningen er tæt og sund.

Vejledningens anvisninger af renovering af bygningernes klimaskærm (tag og facader for boligtyper under pkt.1 og 2), svarer til det administrationsgrundlag som forvaltningens har anvendt ved støtte til bevaringsværdige bygninger, dvs.:

- Der gives kun støtte til tag og facader (klimaskærmen)
- De allerede fastlagte støtteberettigede bygningselementer følges.
- Den kontante støtte gives efter "Hjælp til selvhjælp" - en konkret vurdering af det enkelte projekt. Erfaringstal fra tidligere støtte: enfamiliehus 80.000 til 100.000 kr. eller 15.000 til 20.000 kr. pr. ejer- eller andelsbolig.
- De bevaringsværdige bygninger skal være registeret i SAVE med en bevaringsværdi på fra 1 og til og med 4.

Denne administrative model er kendt og enkelt håndtere, og støtteøkonomien er nem at styre.

Anbefaling: Indsatsområdet for afhjælpning af mangelfulde installationer prioriteres ikke.

Der kan gives støtte til renovering af tag og facader (klimaskærmen) – som beskrevet under punkt 1.

3. Nedrivning af nedslidte boliger

Byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 3 og § 22 stk. 1, nr. 2

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til nedrivning af:

- Private udlejningsboliger
- Ejer- og andelsboliger

Det er en betingelse, at nedrivningen er begrundet i bygningens dårlige tilstand. Nedrivning af udlejningsejendomme kan også begrundes med behov for at skaffe lys, luft, opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbebyggelse, der er beliggende i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal.

Anbefalinger: Indsatsområdet prioriteres.

Kriterier for beslutninger om nedrivning af huse jfr. Teknisk Udvalgs tidligere anvisninger:

- Nedrivninger i landsbyer der styrker kommunes byfornyelsesprojekter opprioriteres
- Ejendommen skal ligge på en særskilt matrikel
- Der må ikke være nye bygninger eller aktivt erhverv på grunden (værdikriteriet)
- Bygninger skal være forfaldne og udtjente
- De skæmmer omgivelserne, hvor de er placeret.
- Alle godkendte nedrivningsudgifter støttes med 100 %.

4. Nedrivning af private erhvervsbygninger

Byfornyelseslovens § 38 c

Kommunalbestyrelsen kan støtte nedrivning af private erhvervsbygninger under visse betingelser.

Der skal være tale om erhvervsbygninger, hvor erhvervet er ophørt, og som er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere. Erhvervsbygninger beliggende i det åbne land er ikke omfattet.

Erhvervsbygningen skal skæmme omgivelserne og være til gene for byens fysiske miljø og den omkringliggende beboelse.

Afgrænsningen, hvornår der er tale om åbent land og by med færre end 3.000 indbyggere, afgøres af kommunalbestyrelsen.

Erhvervslokaler, som er offentlig ejet, er ikke omfattet af ordningen.

Nedrivningen er en aftale mellem kommunen og ejeren, og tvangsmæssige nedrivninger er ikke omfattet.

Støtten gives som kontant tilskud, og kommunalbestyrelsen fastsætter den procentuelle finansiering på baggrund af forhandling med ejeren af ejendommen.

Bemærkninger: Ordningen har været anvendt i forbindelse med Indsatspuljerne 2010 og 2011 i både landsbyerne og landområderne, men den er nu begrænset til byer med under 3.000 indbyggere.

Anbefaling: Indsatsområdet prioriteres.

Nedrivningskriterierne er som ovenfor beskrevet under punkt 3.

5. Istandsættelse af erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både erhverv og boliger

Byfornyleslovens §§ 36 og 37.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at yde støtte til udvendige istandsættelser af erhvervslokaler, såfremt disse er beliggende i en bygning, hvor kommunalbestyrelsen samtidig træffer beslutning om at yde støtte til istandsættelse af private udlejningsboliger eller ejer- og andelsboliger. Støtten gives til istandsættelse af erhvervsdelens klimaskærm, som beskrevet ovenfor under punkt 2.

Bemærkninger: Denne mulighed for renovering af facaden på en blandet erhvervs- og beboelses-ejendom har været praktiseret tidligere, og har den samme procedure som facaderenoveringer af ejer- og andelsboliger. Ordningen kan styrke en bolig/ forretningsejendom i landsbyerne, således at den fremstår pæn og vedligeholdt.

Anbefaling: Indsatsområdet prioriteres.

Støttegrundlaget er som beskrevet i anbefalingen under punkt 1.

6. Ombygning af erhverv til udlejningsboliger

Byfornyleslovens § 38

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ombygning af private erhvervsbygninger til udlejningsboliger. Støttemuligheden omfatter ikke ombygning af andelsboliger og ejerboliger.

Det er en betingelse for at yde støtte, at erhvervet er ophørt.

Det er endvidere en betingelse, at ombygningen kan ske inden for en rimelig økonomisk ramme.

Ved vurderingen af, hvad der er en rimelig økonomisk ramme, må der især lægges vægt på, at der er et rimeligt forhold mellem ombygningsudgiften og boligens kvalitet og planløsning, og om ombygningsudgiften er rimelig sammenlignet med anskaffelsessummen for offentligt støttet nybyggeri i den pågældende kommune.

Støttemuligheden omfatter såvel ombygning af rene erhvervsbygninger til udlejningsboliger, som bygninger indeholdende blandet boliger og erhverv.

I bygninger, som er tomme inden ombygning til beboelse, skal ejendommen være bevaringsværdig for opnå støtte. Kommunen vurderer, som et led i sagsbehandlingen om bygningen er bevaringsværdig, såfremt dette ikke tidligere er sket.

Støtten gives som kontant tilskud til de støtteberettigede ombygningsarbejder. Støtten kan maksimalt udgøre en ¼ af de støtteberettigede udgifter. Er der tale om bevaringsværdige bygninger kan støtten dog hæves til en 1/3.

Bemærkninger: Etablering af lejeboliger i udtjente erhvervsbygninger i de mindre byer, kan kun i helt særlige tilfælde godkendes, da ordningen bliver økonomisk dyr og behovet for lejeboliger er beskedent i de mindre byer, såfremt der i forvejen er almene familieboliger. Erfaringen med ombygning af rene produktionsbygninger er, at det ikke kan svare sig, da ombygningsprisen vil svare til nybyggeri, og til offentlig støttet almene familieboliger er max. støttebeløbet 19.410 kr. pr. m² - og så vil bygnin-

gen alligevel ikke vil svare til nyt. Denne ordning kan blive meget økonomisk tung, og blive en belastning den samlede økonomiramme og derved begrænse antallet af projekter under Pulje til Landsbyfornyelse.

Anbefaling: Indsatsområdet prioriteres kun i ganske særlige tilfælde.

Ombygning af gamle erhvervsbygninger til boliger er meget omkostningskrævende, da bygningen gennemgribende skal ombygges for overhovedet, at overholde relevante krav til moderne boliger af god standard. Erhvervsbygningen vil ofte være placeret i et industrilignende kvarter. Derfor kan denne ordning kun anvendes såfremt en erhvervsejendom efter nøje undersøgelse findes egnet til at blive ombygget, og her er bygningskvalitet, udformning og en placering i samspil med andet bolig byggeri en forudsætning.

Hvis en ejendom vurderes som egnet til ombygning, ydes der støtte som beskrevet under punkt 1.

7. Istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Byfornyelseslovens § 38 a og b

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at træffe beslutning om at yde støtte til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.

Der kan træffes beslutning om følgende foranstaltninger:

- Istandsættelse af klimaskærm
- Etablering af tilgængelighedsforanstaltninger
- Afhjælpning af kondemnabile forhold.

Støtten gives som under punkt 2. Støtten ydes som kontant tilskud og støtten kan maksimalt udgøre en ¼ af de støtteberettigede udgifter. Er der tale om en bevaringsværdig bygningen kan støtten hæves til en 1/3.

Bemærkninger: Forsamlingshusene er et aktiv for landsbyernes liv og er ofte økonomisk trængte.

Anbefaling: Indsatsområdet prioriteres.

Forsamlingshuse/kulturhuse kan kun få støtte til:

- Bygningens klimaskærm.
- Til forbedring af tilgængeligheden ved bygningens indgangsparti.
- Støttestørrelse som beskrevet under punkt 1.

8. Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme

Byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 5 og § 22, stk. 1, nr. 5

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til fjernelse af skrot og affald på ejendomme, hvor der er beliggende udlejningsboliger eller ejer- og andelsboliger.

Støtte ydes som kontant tilskud. Kommunalbestyrelsen fastsætter størrelsen af tilskuddet.

- Til udlejningsejendomme kan støtten maksimalt udgøre hele den støtteberettigede udgift til bortfjernelse.
- Til ejer- og andelsboligejendomme kan tilskuddet maksimalt udgøre en ¼ af den støtteberettigede udgift.

Der kan ikke gives støtte til arbejder, der er påbegyndt, inden tilsagnet om støtte er meddelt.

Bemærkning: Skrot og affald omkring boligbebyggelser giver et uacceptabelt, mistrøstigt og skæmmende forfald for beboerne og naboerne.

Anbefaling: Indsatsområdet prioriteres.

Såfremt det erfarer, at der er skrot eller affald på ovenstående typer ejendomme, og ejeren ikke selv har ansøgt, kontaktes ejeren for at få afhjulpet problemet.

Støtten ydes svarende til maksimal omkostning til fjernelse og bortskaffelse af skrot og affald ved udlejningsejendomme og maksimalt ¼ ved ejer- og andelsejendomme.

9. Kommunalt opkøb af ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning.

Byfornyelseslovens § 38 d

Kommunalbestyrelsen kan opkøbe nedslidte og faldefærdige ejendomme beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere samt i det åbne land med henblik på nedrivning eller istandsættelse. Hele kommunens udgift til opkøb er refusionsberettiget, jf. byfornyelseslovens § 38 e, stk. 2. og istandsættelse er refusionsberettiget efter gældende regler for puljen.

Bemærkninger: Kommunalt køb af udtjente og forfaldne bygninger kan være relevant

- for at styrke byfornyelsen i en landsby
- for at undgå at uheldige personer flytter ind
- for at forhindre, at ejendommen blot står og forfalder.

Anbefaling: Området prioriteres.

Opkøb af faldefærdige bygninger sker efter følgende kriterier og efter en kritisk vurdering af ejendommen:

- Opkøb i landsbyer der styrker kommunes byfornyelsesprojekter opprioriteres.
- Udtjente og faldefærdige bygninger, som skæmmer landsbyen eller landskabet.
- Hvor det skønnes at ejendommen på grund af sin tilstand og forfald ikke kan handles/sælges.
- Hvor ejeren ikke vil istandsætte ejendommen eller har økonomiske midler til det f.eks. en pensionist.
- Kommunen opkøber ikke ejendomme med henblik på istandsættelse af bygningerne.
- Kommunen kan efterfølgende sælge den ryddede grund.