

Notatark

Sagsnr. 01.11.00-G01-1-13

Sagsbehandler
Johan Stadil Petersen

19.12.2018

Brug af pulje til byfornyelse og nedrivning af boliger.

Byrådet har ved flere møder og senest i 2016 drøftet og besluttet principper for anvendelse af midler til byfornyelse og nedrivning af bygninger. Nærværende notat opsummerer disse beslutninger og beskriver efter hvilke retningslinjer midler anvendes.

Staten har i 2016 justeret på anvendelse af de statslige midler, som administreres af kommunerne. Indenfor lovgivningen kan midlerne anvendes til:

- Istandsættelse af nedslidte boliger.
- Nedrivning af nedslidte boliger.
- Nedrivning af private erhvervsbygninger (hvor erhverv er nedlagt og ikke i åbent land).
- Istandsættelse af erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både beboelse og erhverv.
- Ombygning af erhverv til udlejningsboliger.
- Istandsættelse af forsamlingshuse.
- Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme.
- Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning.
- Udgifter forbundet med kondemnable boliger.
- Indretning af private udlejningsboliger i offentlige funktionstømte bygninger.
- Indretning af byrum som led i bygningsfornyelse.

Byrådet har i 2016 drøftet ovennævnte punkter og besluttet, at der fremadrettet primært arbejdes med at fjerne dårlige beboelser eller istandsættelse.

Dette betyder, at der p.t. administrativt arbejdes efter følgende:

Opkøb og nedrivning af nedslidte boliger i mindre byer og landområder

Målet er primært at få potentielle dårlige udlejningsboliger for svage familier ud af "markedet" og sekundært at få "grimme" huse fjernet.

Nedslidte boliger opkøbes og nedrives, hvorefter bygningsparcellen søges solgt.

Midlerne ved salg indgår igen i nedrivningspuljen til finansiering af nye opkøb. Gensalg giver et meget lavt provenu.

Emner findes via lokalråd, køb på tvangsauktioner, lokale ejendomsmæglere, fra ejerne selv, dødsboer, kommunalt personale og henvendelse fra privatpersoner

Tilskud på 50% til nedrivning af private nedslidte beboelser i landområder

Nogle ejere af nedslidte boliger ønsker nedrivning og bagefter beholde bygningsparcellen til haveanlæg eller agerdyrkning. Der sendes en ansøgning om nedrivningsstøtte og efter en besigtigelse gives tilsagn om støtte til nedrivning. Der skal være tale om potentiel udlejningsbolig eller at bygningen skæmmer lokalsamfundet.

Tilskud på 100% til nedrivning af forsamlingshuse

Der har ikke været henvendelse vedr. denne mulighed. Mange forsamlingshuse har en dårlig økonomi og der er åbnet for mulighed for at fjerne huset via nedrivningspuljen.

Et par foreninger, der driver forsamlingshuse, har foreslået, at midlerne også bør kunne anvendes til istandsættelse af forsamlingshuse. Da istandsættelsesudgifterne er høje, således af puljen hurtigt vil blive anvendt, har byrådet ikke godkendt dette.

Fjernelse af Skrot og affald på boligejendomme

Har hidtil ikke været anvendt, idet kommunen anvender anden lovgivning, der giver mulighed for at påbyde ejerne at fjerne affald og skrot for ejendomme.

Kondemnering af boliger.

Reglerne giver også mulighed for at midlerne kan anvendes til kondemnering af primært udlejningshuse. Der er nedsat en tværkommunal gruppe, der driver opsøgende virksomhed med at finde usunde lejeboliger. Disse undersøges for skimmel, fugt m.v. og kondemnering sker jævnlige, hvorefter beboerne flyttes til anden bolig.

Udgifter til flytning skal betales af kommunen via nedrivningspuljen. Udgifterne er dog begrænsede set i forhold til opkøb og nedrivning.

Ved kondemnering får ejeren forbud mod at genudleje boligen (tinglyses på ejendommen) og sker det alligevel meldes det til politiet.

En effektiv foranstaltning, der ofte resulterer i en effektiv reovering af boligen.

Indmelding af boligerne sker bl.a. via seniorservice, borgerservice og huslejenævnet.

Andre særlige tilfælde

Ud over ovennævnte har der i særlige tilfælde efter en godkendelse i PKØ/byrådet været anvendt midler til fjernelse af bygninger, der falder udenfor ovennævnte principper.

Administrativ forankring

Sker i Fritid og fællesskab

De tomme bygningsparceller udbydes til salg. Nogle svært omsættelige parceller er blevet solgt til naboer og inddraget som havejord. Andre parceller er overdraget til lokalråd til fælles anvendelse for byen. 3-4 parceller er solgt til genopførelse af boliger.

Byrådet har 2 gange hensat en særlig pulje til udvalgte landsbyer (Barrit og Rårup). Disse er anvendt til efter deres formål.

Det skønnes, at puljen har haft en positiv effekt - om end der fortsat er nedslidte boliger, som bør tages ud af boligmarkedet.