

## Notatark

Sagsnr. 01.11.00-G01-1-13

Sagsbehandler

Johan Stadil Petersen

29.7.2014

### **Anvendelse af lokal pulje til reovering af huse.**

Staten har udmeldt et støttebeløb på 2,9 mio. kr., som kommunen skal supplere med 2,1 mio. kr. – i alt 5,0 mio. kr. Puljerne er givet af staten i h.t. Byfornyelseslovgivningen, hvor formålet er at istandsætte utidssvarende boliger og nedrive de boliger, hvor istandsættelse ikke er mulig. Med den seneste lovændring er der specielt lagt vægt på byer under 3.000 indbyggere, hvor staten yder en højere støtte.

Herudover har Hedensted kommune besluttet sig for at oprette en lokalpulje på 1,0 mio. kr. til reovering af huse i een landsby.

Puljen på de 5,0 mio. opdeles i 2 halvdele, hvor de ene skal anvendes til opkøb og nedrivning i samme ovennævnte landsby.

De resterende 2,5 mio. kr. anvendes til køb/nedrivning i resten af kommunen efter princippet flest mulige boliger fjernes indenfor rammen.

Nærværende notat beskriver anvendelse af de 2,5 + 1,0 mio. kr., der anvendes i en landsby.

### **Anvendelse af lokal nedrivningspulje på 2,5 mio. kr**

Som hidtil anvendes beløbet til opkøb af nedslidte boliger, hvor reovering ikke kan betale sig. Der vil typisk være tale om ejendomme, som giver byen et negativt udtryk. Dvs. misligholdt med maling, haveanlæg og henstilling af "affald" m.v.

Udvælgelse af relevante ejendomme sker med inddragelse af lokalrådet. Kommunen søger da for nedrivning og genhuse evt. beboere, hvorefter huset nedrives. Tomme bygningsparceller udbydes til salg m.h.p. genopførelse af nye huse eller at overdrage til lokalrådet som fællesareal. (frugtplantage). Det praktiske arbejde med opkøb og nedrivning varetages af kommunen.

### **Anvendelse af reoveringspulje på 1,0 mio. kr.**

Anvendes har hjemmel i byfornyelsesloven §98, hvorefter kommunen må anvende egne midler til istandsættelse eller nedrivning.

Puljen anvendes udelukkende til køb af bevaringsværdige boliger, som efter en reovering kan gensælges til ressourcestærke familier. Processen sker i tæt samarbejde med lokalrådet, hvor samskabelse er nøgleordet. Reoveringen påtænkes ske v.h..a. af frivillige og lokale håndværkere. Frivillige udfører de arbejder, som de kan/må udføre. Arbejder, som fordrer autoration udføres altid af professionelle håndværkere.

Oprindeligt var tanken, at lokalrådet frit kunne disponere over beløbet, men af hensyn til lov-hjemmel er det nødvendigt med et sæt regler.

Generelt skal der sikres maksimal motivation og indflydelse ved lokalrådet og evt. fortjeneste skal tilgå lokalsamfundet. Kommunen er ejer af huset under hele forløbet. Styling og udførelse varetages af lokalråd og en kommunal byggesagkyndig. Herved sikres, at arbejdet udføres i god kvalitet, således at nye ejere kan være trygge.

Kommunen søger for arbejdsskadeforsikring af de frivillige, som deltager i arbejdet.

Procesforløb:

1. Udpegning af ejendom sker af lokalrådet.
2. Ejendommen vurderes af uvildig lokal mægler for fastsættelse af markedspris.
3. Bygningens tilstand gennemgås af kommunal byggesagkyndig.
4. Hvis ejendommen er egnet til reovering opstilles i samarbejde lokalrådet et reoveringsforløb. Det aftales hvilke arbejder, der udføres af frivillige og hvad der skal udføres af professionelle håndværkere.

5. Der opstilles budget med estimering af forventet salgspris og alle udgifter ved renoveringen samt købesum. Formålet er at vurdere om projektet ikke giver et økonomisk tab.
6. Kommunen erhverver ejendommen til lavest mulige pris.
7. Lokalrådet og kommuneforestår renoveringen ved brug af frivillig lokal arbejdskraft. Kommunen afholder alle udgifter. Der afsættes midler til de frivilliges tøj/udstyr og forplejning.
8. Igennem hele renoveringsprocessen er der en tæt dialog mellem lokalråd og kommunens bygningsagkyndige. Dette sikrer at økonomien ikke "løber løbsk" og kvaliteten er i orden.
9. Efter endt renovering sælges ejendommen – helst til ny ressourcestærk familie.
10. Evt fortjeneste tilfalder landsbyrådet som et ekstraordinært tilskud til egen disponering.
11. Kommunen vil således ikke tjene på det frivillige arbejde.
12. Efter første projekt evalueres processen.

### Udpegning af landsby.

Der skal være et potentiale – dvs. 6 - 8 saneringsmodne boliger, og nogle huse, som kan renoveres.

Desuden skal der være en gruppe af ildsjæle, som vil påtage sig det frivillige arbejde med renovering af 1 – 2 huse. Der må påregnes en del timers frivilligt arbejde.

Som motivation for dette frivillige arbejde får byen puljen på 2,5 mio. kr. til nedrivning af boliger.

Det foreslås, at nærværende notat tilsendes alle lokalråd.

Interesserede lokalråd, kan da anmode på at blive udpeget, idet de skal redegøre for:

1. Potentiale af saneringsmodne huse, som skæmmer i bybilledet.
2. Er der et passende antal praktiske ildsjæle, som har givet tilsagn om at varetage renoveringen af 1 – 2 huse. Det er vigtigt, at disse personer har en håndværksmæssig kunnen/erfaring.

### Opgørelse af fortjeneste.

Kommunen må ikke opnå en økonomisk fortjeneste ved det frivillige arbejde, men give evt. overskud tilbage til lokalrådet, som et tilskud.

Som eksempel kan fortjenesten opgøres således:

Kontant salgspris af renoveret ejendom	1.100.000 kr
Handelsomkostninger (mægler stempel, advokat, ejerskifteforsikring)	<u>85.000 kr.</u>
<b>Kontant salgspvenu</b>	<b>1.015.000 kr.</b>
Køb af ejendom	485.000 kr.
Handelsomkostninger	15.000 kr.
Udgifter til professionelle håndværkere incl. materialer	265.000 kr.
Udgifter til byggematerialer	195.000 kr.
Udgifter til værktøj, tøj forplejning af "ildsjæle"	<u>25.000 kr</u>
<b>I alt udgifter</b>	<b>985.000 kr</b>
Overskud/fortjeneste	30.000 kr

Dette beløb vil da i første omgang tilgå kommunekassen, som et overskud på anlægsarbejdet, men som efterfølgende udbetales til lokalrådet i form af et ekstraordinært tilskud.

Såfremt projektet ikke giver overskud – måske ejendommen kun kan sælges for 1,0 mio. kr. opnås et tab på 70.000 kr., som finansieres af puljen, som herefter så kun vil være på 930.000 kr.

