

Notatark

Sagsnr. 01.11.00-G01-1-13

Sagsbehandler
Johan Stadil Petersen

28.4.2014

Drøftelse af strategi for anvendelse af puljemidler indenfor bygningsfornyelse.

For 2014 har staten afsat 2,9 mio. kr. til Hedensted kommune.

Udbetaling af beløbet er betinget af, at Hedensted kommunen selv yder 2,1 mio. kr., således at puljen kommer op på 5,0 mio. kr.

For 2015 kan der forventes et tilsvarende beløb.

I 2010 og 2011 har staten tildelt kommunen et puljebeløb til nedrivning af boliger.

Der er i den forbindelse nedrevet ca. 45 boliger fortrinsvis i landområderne.

Denne pulje videreføres ikke, men reglerne for bygningsfornyelse er nu i stedet ændret således at disse midler kan anvendes til nedrivning af bygninger.

Baggrund

Antallet af usælgelige boliger er stadig i vækst. Øgede krav fra finansieringsinstitutterne betyder bl.a. at huse under 500.000 kr. meget vanskeligt kan belånes og dermed sælges. Nogle ejere retter henvendelse til kommunen for at få tilskud til nedrivning med efterfølgende salg af bygningsparcellen eller også ønskes der en kommunal overtagelse.

Nogle lodejere vælger i stedet at udleje husene eller lade dem henstå tomme.

Det anbefales, at de statslige midler udnyttes til at fjerne disse usælgelige eller nedslidte beboelser.

Beløbet foreslås opdelt i 2 delpuljer på hver 2,5 mio. kr.

Pulje nr. 1 Fjerne flest mulige beboelser spredt rundt i hele kommunen.

Denne praksis er hidtil anvendt. Kommunen har via tvangsauktion, henvendelse fra mægler/ejere samt eget opsøgende arbejde opkøbt ejendomme i hele kommunen til nedrivning. Efterfølgende er bygningsparcellerne solgt eller overdraget til lokalsamfundet til frugtplantager.

Boliger, der er købt af kommunen, er udvalgt efter:

- a. Pris
- b. Potentiale som udlejningsbolig
- c. Visuelt indtryk – bygningens påvirkning af landsbyens miljø.

Prisen for ejendommene ved køb har ligget på ca. 100.000 - 150.000 kr. Kommunen har udnyttet, at der er "købers" marked for denne type ejendomme.

Der er i enkelte tilfælde opkøbt erhvervsjendomme, hvis udseende har belastet bybilledet.

I 10 tilfælde er givet tilskud på 25% til ejere, som selv har nedrevet bygningerne og beholdt bygningsparcellen. Tilskuddet har ligget på ca. 25.000 kr. Tilskud er betinget af, at ejendommen er saneringsmoden. Det anbefales, at denne praksis videreføres.

Der er ikke givet tilskud til erhvervsbygninger.

Ved denne strategi kan der fjernes 10-12 boliger og dermed potentielle bosteder for svage familier, men uden større effekt på bybilledet i den enkelte by.

Pulje nr.2. Målrettet indsats mod et bestemt bysamfund, kombineret med lokal renoveringsgruppe.

Ved at målrette indsatsen mod en bestemt by, kan der ske et markant løft af bybilledet og det sociale miljø i byen.

Nogle byer er præget af mange "til salg" skilte foran halvdårlige boliger og dårlige udlejningsboliger.

Puljen rækker kun til opkøb af 5-6 huse, idet pris pr. hus må forventes at stige. I en situation, hvor der satses på en by, vil der opstå "sælgers marked". En selv dårlig udlejningsbolig kan give en nettoindtægt på 35.000 kr., som kan forrente og afskrive en kapital på 500.000 kr., som er den pris kommunen må regne med at skulle betale for køb. Hertil kommer udgift til evt. genhusning.

Som supplement til ordningen kan kommunen være igangsætter for en løbende proces, hvor lokalsamfundet selv opkøber og renoverer de dårlige huse i byen. Dette kan ske ved at kommunen udlåner 1 mio. kr. til en lokal forening, som så skal opkøbe et hus og videresælge huset efter en grundig renovering. Denne renovering udføres da af lokale frivillige kræfter. Provenu ved salg af det første hus anvendes da til køb af det næste hus osv.

Der vil da være en proces, hvor både kommunen og lokalsamfundet sammen løfter bysamfundet. Kommunen nedriver de dårligste boliger, medens lokalsamfundet renoverer de lidt bedre huse.

