



**AALBORG UNIVERSITY**  
DENMARK

**Aalborg Universitet**

## **Evaluering af områdefornyelse**

Engberg, Lars A.; Larsen, Jacob Norvig; Hansen, Jesper Rohr

*Publication date:*  
2008

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Engberg, L. A., Larsen, J. N., & Hansen, J. R. (2008). Evaluering af områdefornyelse: evaluering af lov om byfornyelse og byudvikling 2008. Hørsholm: SBI forlag. SBI, Nr. 2008:05

### **General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- ? Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- ? You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- ? You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

### **Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

SBi 2008:05

# Evaluering af områdefornyelse

Evaluering af lov om byfornyelse og byudvikling 2008



Statens Byggeforskningsinstitut  
AALBORG UNIVERSITET



# Evaluering af områdefornyelse

Evaluering af lov om byfornyelse og byudvikling 2008

Lars A Engberg  
Jacob N Larsen  
Jesper Rohr

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Titel                       | Evaluering af områdefornyelse  |
| Undertitel                  | Evaluering af lov om byfornyelse og byudvikling 2008   |
| Serietitel                  | SBi 2008:05  |
| Udgave                      | 1. udgave  |
| Udgivelsesår                | 2008   |
| Forfattere                  | Lars A Engberg, Jacob N Larsen, Jesper Rohr  |
| Sprog                       | Dansk  |
| Sidetæl                     | 41   |
| Litteratur-<br>henvisninger | Side 27  |
| Emneord                     | Byfornyelse, byfornylesloven, områdefornyelse, byområder, boligområder, erhvervs- og havneområder, kommuner.   |
| ISBN                        | 978-87-563-1326-1  |
| Omslagsfoto                 | Thorkild Ærø   |
| Udgiver                     | Statens Byggeforskningsinstitut,<br>Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm<br>E-post <a href="mailto:sbi@sbi.dk">sbi@sbi.dk</a><br><a href="http://www.sbi.dk">www.sbi.dk</a> |

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2008:05: Evaluering af områdefornyelse. Evaluering af lov om byfornyelse og byudvikling 2008. (2008).*

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Konklusion og anbefaling .....  | 4  |
| 1. Indledning .....   | 5  |
| 2. Metode og data .....   | 7  |
| 3. Områdefornyelsens hovedområder og kommunernes vurdering af<br>ordningen..... | 8  |
| 3.1. De støttede byområder i områdefornyelse .....                              | 8  |
| 3.2. Nedslidte byområder i større byer .....                                    | 10 |
| 3.3. Nedslidte byområder i mindre byer.....                                     | 11 |
| 3.4. Nyere boligområder med store sociale problemer .....                       | 12 |
| 3.5. Ældre erhvervs- og havneområder .....                                      | 13 |
| 4. Ministeriets administrations- og tildelingspraksis .....                     | 15 |
| 5. Kommunernes udvælgelse af områder .....                                      | 18 |
| 6. Kommunernes udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet .....                     | 21 |
| 7. Investeringsredegørelsen - et nyt instrument i områdefornyelse .....         | 23 |
| 8. Organisering af områdefornyelse .....  | 25 |
| Referencer.....   | 27 |
| Bilag 1. Surveyundersøgelse .....   | 28 |
| Bilag 2. Registerundersøgelse .....   | 38 |

## Konklusion og anbefaling

De kommunale aktører fremhæver områdefornyelsen som et centralt og relevant redskab i byfornyelsen. Den overordnede konklusion er, at loven bliver vurderet positivt, og det anbefales derfor at loven ikke ændres. Den er god som den er, og der har tidligere været mange ændringer af loven, som oftest har medført urimeligt tidsforbrug ved indkøring af nye procedurer mv.

De kommunale repræsentanter har således generelt svært ved at sætte fingeren på punkter hvor områdefornyelsesordningen kan forbedres, og de vurderer også at samarbejdet med Socialministeriet er meget tilfredsstillende. Der er dog nogle punkter hvor regelforenklinger kunne være gavnlige.

Et område hvor forbedringer i loven formentlig ville kunne bidrage til en bedre udførelse i praksis af lovens intentioner, er det forhold, at anvendelsen af de økonomiske midler skal planlægges fra starten. Dette resulterer i en for stiv og uflexibel planlægning. Ingen, heller ikke kommunale planlæggere, kan forudse hvordan et dynamisk samarbejde med mange lokale partnere om områdefornyelse udvikler sig udover nogle få måneder. Man bliver nødt til at indføre variable forhold i planlægningen – at gøre det uforudsigelige til en størrelse, der kan være inkluderet i planlægningen. Her ville mere fleksibilitet fra Socialministeriets side være en stor hjælp til at undgå alt for tidlig fastlåsning af budgettet og dermed afskæring af de ønskede dynamiske processer i områdefornyelse.

Som de væsentligste barrierer for selve gennemførelsen af områdefornyelse fremhæver kommunerne, at tilsagnsrammen er for lille, og at omkostningen forbundet med områdefornyelse er for stor, herunder at der ikke er tilstrækkelige midler i forvaltningerne til at løfte opgaven. Det hjælper ikke, at have et refusionstilsagn fra ministeriet, hvis kommunens egne midler ikke rækker til at dække egenbetaling eller forvaltningens udgifter. Her kan ligge en del af forklaringen på, at nogle af de interviewede kommuner har udskudt områdefornyelsesprojekter eller sat dem i bero.

For at få et forløb som er helhedsorienteret både som projekt i sig selv og i form af forvaltningernes tværfaglige samarbejde om projektets gennemførelse, er det afgørende, at der er et håndgribeligt incitament for andre forvaltninger til at deltage. De andre forvaltninger skal kunne se fordelene i at være med, for hvis det kun er et spørgsmål om at bidrage til en anden forvaltningsprojekt, uden at der følger ressourcer med, så er der sjældent interesse. En god model er, at de finansielle midler skal være afsat centralt, så de andre kan søge ind med egne projekter, og på den måde blive en 'ægte' part af områdefornyelsesprojektet. Det er næppe et område, som skal reguleres af loven eller ministeriet, men det er en problemstilling, som er fuldstændig afgørende for, om et helhedsorienteret områdefornyelsesprojekt kan lykkes. Måske kunne en forbedret vejledning fra ministeriet hjælpe mange kommuner. Det gælder også i det følgende spørgsmål.

Flere respondenter har lagt vægt på, at hvis der tages politisk initiativ fra toppen af det kommunale hierarki, så kan der blive konsensus om byfornyelsesprogrammet både i kommunen og i forvaltningen. Kommer initiativet fra kun én forvaltning, følger der meget nemt (passiv) modstand. En grundig – samt tidlig og lyttende – forberedelse sikrer også langt bedre forståelse og medspil uden for rådhuset fra borgere og virksomheder.

# 1. Indledning

I byfornyelseslovens bestemmelser om områdefornyelse - der kom ind som et nyt element ved den seneste lovrevision som erstatning for Helhedsorienteret Byfornyelse - sættes der fokus på fornyelse og omdannelse af problemramte byer og byområder. Målet er at gøre disse områder attraktive for bosætning og private investeringer. Ud over nedslidte by- og boligområder i store og mindre byer samt nyere boligområder med store sociale problemer, kan ordningen bruges i ældre erhvervs- og havneområder, der er udpeget til byomdannelsesområder i henhold til planloven.

Af den samlede statslige udgiftsramme til byfornyelse afsættes 50 mio. kr. årligt til gennemførelse af områdefornyelse. Der kan højst tildeles 10 mio. kr. i udgiftsrammen til den enkelte beslutning om områdefornyelse. Det forudsættes, at kommunerne bidrager med mindst det dobbelte. Højst 20 procent af udgiftsrammen kan gå til nedslidte områder i mindre byer.

Områdefornyelse er en relativt ny ordning, som ikke kan evalueres endnu, da ingen af projekterne er gennemført på nuværende tidspunkt. Denne del af evalueringen indeholder analyse af hvilke kommuner og områder ordningen er brugt til, ministeriets administrations- og tildelingspraksis, kommunernes strategier for brug af områdefornyelse og udvælgelse af områder, kommunernes udarbejdelse af byfornyelsesprogram samt byfornyelsesprogrammet og indholdet i beslutningen om områdefornyelse.

Områdefornyelse er et byfornyelsesredskab, som skal hjælpe kommunerne til at starte en positiv proces i udsatte boligområder og bydele. Kommunen – hvilket i praksis stor set altid vil sige teknisk forvaltning – sætter typisk dagsordenen for den konkrete områdeindsats, men inviterer samtidig ikke-kommunale parter som borgere og virksomheder til at være med. Med udgangspunkt i Byfornyelsesprogrammet og i Investeringsredegørelsen startes en dialog-proces, som kombinerer et fokus på lokale behov og problemstillinger med en kommunal, helhedsorienteret tilgang.

Ved hjælp af byfornyelsesmidlerne og kommunens eget bidrag udmøntes midlerne inden for en forhandlings- og samarbejdsramme, der gør det attraktivt for private aktører at være med i byfornyelsen. Dette gælder i forhold til at finansiere indsatsen, og i forhold til at påvirke indholdet og udførelsen af konkrete projekter og initiativer.

Områdefornyelse er udtryk for, at stat og kommuner ønsker at ansøre private aktører til at deltage aktivt i byfornyelsen og bidrage til at finansiere den. Derfor er det nødvendigt, at den offentlige indsats samtidig tilrettelægges således, at de private parter får lyst til at være med. Det er en udfordring til kommunerne: For at kunne håndtere et tættere privat-offentligt samspil er kommunerne nødt til at udvikle nye kompetencer og nye arbejdsformer i det kommunale system.

Der er en række typiske spørgsmål som melder sig, når aktive projektgruppemedlemmer starter en områdefornyelsesindsats:

- Hvilke problemer, behov og interesser er der i bydelen? Er der sammenhæng, vision og idé i projektforslag, og hvordan tilrettelægges processen



således at borgernes behov imødekommes bedst muligt både i bredden og i dybden?

- Hvem skal definere spillereglerne for samarbejdet, og hvilke regler skal der gælde? Hvem skal være med i styregruppen? Hvordan skal den arbejde? Hvordan prioriteres de enkelte indsatser?
- Hvordan organiseres samspillet mellem borgere, embedsmænd og politikere? På hvilket grundlag håndterer embedsmændene lokale konflikter og interessemodsætninger? Hvordan får borgerne mest muligt ud af samarbejdet med kommunen?
- Hvordan gøres det mere attraktivt for private parter at bidrage til byfornyelsen, og hvordan organiserer kommunen processen således at det private bidrag opmuntres bedst muligt?

Evalueringsrapporten diskuterer en række af disse spørgsmål på baggrund af spørgeskemadata og en række interview med repræsentanter for de kommuner, der har modtaget tilsagn om støtte til områdefornyelse. I tillæg hertil analyseres områdefornyelse med hensyn til anvendelsesområde, ministeriets administration af ordningen, kommunernes udvælgelse af områder, udarbejdelse af byfornyelsesprogram, investeringsredegørelse og endelig den måde kommunerne organiserer deres eget arbejde med områdefornyelse.

## 2. Metode og data

I forbindelse med SBIs evaluering af byfornyelsesloven for Socialministeriet er der gennemført en større spørgeskemaundersøgelse i danske kommuner. Spørgeskemaundersøgelsen er inddelt i kapitler efter de forskellige ordninger i loven. Der er således et særskilt spørgeskema om områdefornyelse. Der er i alt, ud af cirka 100 ansøgte, 54 (minus 14 særlig byfornyelsesindsats) områdefornyelsesprojekter, der har modtaget støttilsagn fra ministeriet i perioden 2004-2006. For den del af spørgeskemaundersøgelsen, der vedrører områdefornyelse indkom der svar fra halvdelen af de mulige respondenter (68 procent, hvis de særlige byfornyelsesindsatser kan trækkes fra), hvilket betragtes som tilfredsstillende. Samtlige tabeller vedrørende områdefornyelse er medtaget i bilag.

Selv om en svarprocent på 50 kan være acceptabel, er det vigtigt, at være opmærksom på, at den samlede population i undersøgelsen af områdefornyelse er lille (29 svar i alt, hvoraf to har fået afslag). Det påvirker undersøgelsens validitet indirekte, fordi der i en række spørgsmål er indkommet så få svar, at det for eksempel er meningsløst at skelne mellem kommunetyper. En stor del af svarene kan ses som tendenser på grund af det lille antal respondenter, mens en nærmere belysning af det pågældende emne blev opnået med supplerende data, herunder fra interviews. Når der i det følgende i nogle tilfælde sammenlignes på tværs af kommunegrupper, skal tolkningerne således tages med et vist forbehold, fordi kommunegrupperne indeholder meget forskellige antal besvarelser.

Ekspert- og fokusgruppeinterviews er udført med en række kommunale repræsentanter med erfaring inden for områdefornyelse (og helhedsorienteret byfornyelse). Interviewundersøgelsen fandt sted i perioden maj-oktober 2007 og omfatter tematiserede interviews efter byområdetype.

Endelig er der benyttet data fra Socialministeriets database BOSSINF, som giver mulighed for en ganske detaljeret beskrivelse af kommuner og byfornyelsesområder, problemtyper i byområderne, udgiftsfordeling i projekterne mv. jf. bilag.

### 3. Områdefornyelsens hovedområder og kommunernes vurdering af ordningen

#### 3.1. De støttede byområder i områdefornyelse

I dette afsnit analyseres først de støttede (og ikke-støttede) områdefornyelses-områder. Der ses på hvilke bytyper, der er tale om samt fordelingen på de områdetyper, ministeriet opererer med. Dernæst beskrives områderne med hensyn til byfunktioner, dvs. erhverv, boliger mv.

I de følgende afsnit i dette kapitel præsenteres kommunernes kvalitative vurdering af områdefornyelsen opdelt efter ministeriets områdetyper.

#### Støttede og ikke støttede ansøgninger om områdefornyelse

I Socialministeriets datasystem er registreret ca. 100 ansøgninger om områdefornyelse. Der kan være ansøgninger, som ikke er registreret, fordi kommunerne har frafaldet på et tidligt tidspunkt. Af de registrerede ansøgninger er det lidt over halvdelen – nemlig 54, der har fået støtte.

Der har været 19 ansøgninger fra de fem største bykommuner, hvoraf de 16 har opnået støtte. Omegnskommunerne har fået tilsagn på 5 ansøgninger, mens 4 er afviste. De større provinsbyer har fået støtte til 14 projekter og fået afvist 5. Endelig har de mindre byer fået støttet til 2 projekter ud af 7 og landkommunerne til 17 ud af 44. Støtteprocenten har været størst for de store og større byer mindst for mindre byer og landkommuner.

Tabel 1. Antallet af byområder, der er søgt støtte til fordelt på støttede og ikke støttede områder i kommunegrupper og områdetyper.

|   | Ikke tildelt støtte | Tildelt støtte | I alt | Andel støttet % |
|---|---------------------|----------------|-------|-----------------|
| <b>Kommunegruppe</b>                          |                     |                |       |                 |
| Store centralkommuner                         | 3                   | 16             | 19    | 84              |
| Omegnskommuner                                | 4                   | 5              | 9     | 56              |
| Større provinsbyer                            | 5                   | 14             | 19    | 74              |
| Mindre provinsbyer                            | 5                   | 2              | 7     | 29              |
| Landkommuner                                  | 27                  | 17             | 44    | 39              |
| Alle  | 44                  | 54             | 98    | 55              |
| <b>Områdetype</b>                             |                     |                |       |                 |
| Nedslidt byområde i mindre by                 | 23                  | 16             | 39    | 41              |
| Nedslidt byområde i større by                 | 5                   | 24             | 29    | 83              |
| Nyere boligområde med store sociale problemer | 7                   | 10             | 17    | 59              |
| Ældre erhvervs- eller havneområde             | 5                   | 4              | 9     | 44              |

Dette afspejler sig i fordelingen af projekterne på byområdetyper. Der er især en høj støtteprocent for nedslidte byområder i større byer, efterfulgt af nyere boligområder med sociale problemer. Støtteandelen er lavest for områderne i de mindre byer, men det samlede antal støttede områder af disse er alligevel relativt højt fordi der var mange ansøgninger.

## Beskrivelse af de støttede områder

Der er givet støtte til 16 nedslidte byområder i mindre byer og 24 i større byer. Desuden er givet støtte til 10 nyere byområder med sociale problemer og til 4 ældre erhvervsområder.

Der er, som man kan forvente, en sammenhæng mellem kommunetype og områdetype for de støttede byområder hvad angår de nedslidte byområder. Byområder med sociale problemer er støttet i både de største kommuner, omegnskommuner og større provinsbyer.

Tabel 2. Støttede byområder fordelt på områdetype og kommunegruppe.

|   | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|
| Nedslidt byområde i mindre by                 | 0                      | 0               | 0                  | 0                  | 16            | 16   |
| Nedslidt byområde i større by                 | 14                     | 0               | 9                  | 1                  | 0             | 24   |
| Nyere boligområde med store sociale problemer | 2                      | 4               | 4                  | 0                  | 0             | 10   |
| Ældre erhvervs- eller havneområde             | 0                      | 1               | 1                  | 1                  | 1             | 4    |
| I alt   | 16                     | 5               | 14                 | 2                  | 17            | 54   |

Der er store variationer i områdernes størrelse. I gennemsnit var de på 1,7 km<sup>2</sup> med små 3.000 indbyggere, hvilket giver en tæthed på 1.600 beboere pr. km<sup>2</sup>, Gennemsnitsarealet var mellem 1,4 og 1,9 km<sup>2</sup> i alle fire områdetyper. Der er flest beboere i nedslidte områder i større byer og i de nyere områder med størst befolkningstæthed.

Bebyggelsesprocenten er som gennemsnit højest i de nyere byområder, men det skyldes, at et af områderne har nogle meget store erhvervsbygningerne liggende. For de nedslidte områder i større byer er procenten kun ca. 10 og for de mindre områder kun 2. I erhvervsområderne er den 9 pct.

Der er en del erhvervsareal i områderne, selv om boligerne udgør hovedparten. Mange ejendomme er blandet erhverv og bolig.

Boligerne er fortrinsvis udlejningsboliger og andelsboliger. Kun i de mindre byer er der en stor andel ejerboliger, men også her er en del private udlejningsboliger og almene boliger. I de større byer er der mange andelsboliger og få ejerboliger. De nyere områder består derimod næsten udelukkende af almene boliger.

Tabel 3. Det gennemsnitlige antal indbyggere, areal, bygningsareal og boliger i de støttede byområder, samt boligsammensætning.

|   | Nedslidt byområde i mindre by | Nedslidt byområde i større by | Nyere boligområder | Ældre erhvervsområde | Total   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|---------|
| Indbyggertal pr område                          | 1054                          | 4275                          | 3307               | 7                    | 2825    |
| Areal pr. område km <sup>2</sup>                | 1,44                          | 1,92                          | 1,90               | 1,53                 | 1,74    |
| Bygningsareal m <sup>2</sup>                    | 29.734                        | 184.140                       | 672.452            | 131.565              | 224.924 |
| Boligareal m <sup>2</sup>                       | 16.776                        | 84.128                        | 364.493            | 75                   | 109.865 |
| Erhvervsareal/blandede ejendomme m <sup>2</sup> | 6.820                         | 38.159                        | 1.240              | 0                    | 19.210  |
| Erhvervsareal/rene ejendomme m <sup>2</sup>     | 3.846                         | 27.743                        | 303.425            | 131.490              | 79.400  |
| Antal indbyggere pr. km <sup>2</sup>            | 733                           | 2225                          | 1741               | 5                    | 1619    |
| Bebyggelsesprocent                              | 2,1                           | 9,6                           | 35,4               | 8,6                  | 12,9    |
| Antal boliger pr. område                        | 219                           | 2345                          | 1024               | 1                    | 1297    |
| <b>Boligsammensætning %</b>                     |                               |                               |                    |                      |         |
| Udlejningsboliger                               | 29                            | 29                            | 0                  | 100                  | 25      |
| Almene boliger                                  | 17                            | 23                            | 91                 | 0                    | 32      |
| Andelsboliger                                   | 2                             | 33                            | 0                  | 0                    | 27      |
| Ejerboliger                                     | 40                            | 13                            | 8                  | 0                    | 14      |
| Øvrige boliger                                  | 12                            | 2                             | 0                  | 0                    | 2       |
| Alle boliger                                    | 100                           | 100                           | 100                | 100                  | 100     |

Områdefornyelse over en bred kam bidrager til at udvikle og forbedre kommunernes eksterne samarbejdsrelationer. Surveyundersøgelsen viser, at dette gælder specielt samarbejdsrelationer til beboere og ejere af ejendomme i områderne, men kommunerne knytter også tættere forbindelser til lokale offentlige institutioner som en følge af samarbejdet omkring områdefornyelse. I de store kommuner påvirker områdefornyelse ikke umiddelbart relationerne til detailhandelen og virksomheder i positiv retning, mens der er mere positive erfaringer specielt i mindre byer og landkommuner. I det følgende diskuteres de centrale punkter i kommunernes evaluering af områdefornyelse opdelt efter byområdetyper.

### 3.2. Nedslidte byområder i større byer

I de største kommuner er den overordnede vurdering af loven positiv, og det indstilles, at loven ikke ændres. Den er god nok som den er, og der har tidligere været mange ændringer af loven, som flere gange har medført urimeligt tidsforbrug ved indkøring af nye procedurer, vejledning om ændringer og lignende.

De største bykommuner peger dog på en forbedringsmulighed med hensyn til den langsigtede planlægning og budgettering af, hvordan finansiering skal allokere efter aktiviteter og tid. Det er ikke hensigtsmæssigt, at skulle udarbejde faste planer og budgetter for en flerårig periode. Områdefornyelse er kompleks, fordi det pr. definition er en governance-proces, hvor mange aktører influerer på beslutningsprocesser. Dertil kommer, at områdefornyelse også er en integreret tilgang til byfornyelse, hvorfor mange typer problemstillinger bliver adresseret med en flerhed af faglige og ikke-faglige tilgange. Alt det øger tilsammen kompleksiteten betydeligt, og derfor er der behov for at kunne arbejde med en fleksibel planlægning, som tager højde for kompleksitet og foranderlighed. Det er ikke (kun) en lineær lære-, analyse- og kommunikationsproces, hvor information og viden hældes ind i den ene ende og kommer ud som strategier og handlingsanvisninger i den anden ende. For deltagerne i beslutnings- og planlægningsprocesser under komplekse vilkår er det væsentligt, at mening, og dermed mulighederne for at tage action, skabes i interaktionen mellem menneskene. Projektet emergerer, mens det udvikler sig med interaktionen mellem projektets deltagere. Det er da også netop det, som er meningen med områdefornyelse, at der skal ske inddragelse af mange aktører og hensyn. Det sker blandt andet ud fra den antagelse, at det vil give bedre byfornyelsesløsninger, som er mere bæredygtige i både teknisk, økonomisk og social forstand.

Som kommunal planlægger kan man ikke på forhånd forudsige en flerårig proces. Derfor bliver det et problem, at ministeriets ansøgningsprocedurer kræver en båndlægning af de økonomiske midler forlods. Samarbejdspartnerne i netværket skal i høj grad medvirke til at definere problemstillingerne og løsningen hen ad vejen. Både samarbejdspartnere og dermed problemstillinger kan variere i løbet af en flerårig governance-proces – den er dynamisk og emergent. Dermed bliver båndlægningen af de økonomiske midler for stiv som planlægningsværktøj. Man bliver nødt til at indføre variable forhold i planlægningen – at gøre det uforudsigelige til en størrelse, der skal være inkluderet i planlægningen. Flere af de interviewede kommuner mener, at mere fleksibilitet fra socialministeriets side ville være en hjælp. Ministeriet mener at det synspunkt beror på en misforståelse, idet fleksibiliteten allerede findes og man altid er lydhør over for forandringer i programmet og derfor heller ikke siger nej til ændringer i budgettet.

Et andet område hvor der er ret blandede erfaringer er benyttelse af eksterne konsulenter i planlægning af områdefornyelse. Ministeriet må ikke tillade,

at statslige refusionsmidler benyttes til at betale for ydelser, som produceres internt i den kommunale forvaltning, fordi refusionen dermed kunne blive en slags driftstilskud til eksisterende aktivitet i den kommunale forvaltning. Det betyder imidlertid ikke, at kommunerne er tvunget til at bruge eksterne konsulenter, selv om det i nogen grad formuleres sådan af nogle af de interviewede kommunale repræsentanter. For især små og mellemstore kommuner kan det være vanskeligt at have ressourcer til at opretholde en intern byfornyelsesekspertise, og større kommuner kan have valgt det fra at have ekspertisen i egen forvaltning. De kommuner må selvsagt købe udarbejdelse af byfornyelsesprogram mv. af konsulenter udefra. Andre kommuner, især de større, har imidlertid løbende byfornyelsesprojekter og dermed gode muligheder for at opnå kumulative læreeffekter, hvor der løbende sker erfaringsdannelse og udvikling af metoder. I de kommuner, der alene benytter eksterne byfornyelseskonsulenter, kan det være vanskeligt at opnå den erfaringsdannelse og læring, som skal danne grundlag for at der sker en løbende forbedring af indsatserne projekterne. Der kan opstå en afhængighed af eksterne konsulenter, som kan være uheldig af både kvalitets- og konkurrencemæssige grunde.

Samtidig anerkendes det fuldt ud, at eksterne konsulenter kan give indspark af ny viden og metoder – gribe problemstillinger an på nye måder, være kritisk over for en eksisterende praksis og så videre. Konsulenternes styrke er, at de, i kraft af deres uafhængighed af forvaltningen, ikke udløser rygmarvsreaktioner fra aktører, der har set sig sur på kommunen. Det er ikke ukendt med decideret antagonistiske relationer mellem kommune og civile aktører, og her kan konsulenten have en vigtig mægler-rolle. Konsulenterne har på tilsvarende måde også en frihed i forhold til kommunens politikere, som forvaltningens embedsmænd ikke har. Der er således både positive og negative aspekter af at benytte konsulenter.

### 3.3. Nedslidte byområder i mindre byer

En væsentlig forskel på de helt store bykommuner og de mindre bykommuner er, at alt andet lige, er der flere penge i en stor kommunekasse. De mindre kommuner har ofte svært ved at mobilisere midler fra kommunekassen til egenfinansieringen. Selv om der måske er god succesrate med hensyn til at udarbejde projekter, som ministeriet giver refusionstilsagn til, så bliver realiseringen hæmmet af, at kommunen ikke kan rejse egenfinansieringen. Hvis pengene skal skaffes andre steder fra, er det så et ganske omfattende arbejde at forsøge via EU-ordninger eller lignende. At arbejde med ansøgninger lægger desuden beslag på relativt flere ressourcer i en mindre kommune end i en stor bykommune.

Med hensyn til finansiering og budgettering har det også været erfaringen i de mindre byer, at de eksterne konsulenter budgetterer udgifterne for dårligt, der har været et misforhold mellem budget og faktisk forbrug. Det er i nogen grad et strukturelt problem ved områdefornyelse og helhedsorienteret byfornyelse forstået på den måde, at konsulenterne, for at opnå det statslige tilsagn, puster projektet op og lover for meget i forhold til det, som tilsagnet egentlig kan dække. To forhold, som er helt centrale i områdefornyelse, forværrer ubalancen. Det ene er, at områdefornyelse løber over lang tid, og det er sværere at forudsige et projekts udvikling på langt sigt end på kort sigt. Det andet er, at jo mere helhedsorienteret og integreret den faglige tilgang er, jo vanskeligere bliver koordinering, planlægning og budgettering. Både af faglige grunde, men også fordi flere forvaltninger, niveauer, teams og personer skal involveres.

Til forskel fra de store byer er der en del gode erfaringer i de mindre byer med hensyn til inddragelse af private markedsbaserede aktører. Investeringsredegørelsen kommer til at spille en rolle som en del af en slags helhedsplan (og lokalplanen) for et område. Hvis man inddrager ejendomsjerne i et område tidligt, mødes med dem enkeltvis og spørger til deres behov og ønsker, giver det en meget positiv respons. Der er overvejende tale om ejere af boligejendomme. De er interesserede i at medvirke ved udvikling af nye projekter, og grunden til den positive interesse er, at kommunen også drøfter planen indgående med dem, så det står tydeligt og klart for alle hvordan kommunen tolker ejernes ønsker, og hvad det er, som kommunen desuden selv er interesseret i at opnå. Det reducerer tilsyneladende usikkerheden om fremtiden tilstrækkeligt meget til at private investorer vurderer, at det er et godt nok som grundlag for at træffe beslutning om investering. Der er dog i de mindre byer også mindre gode erfaringer med at tiltrække og involvere private investorer. Mange steder er der simpelthen ikke mange finansielle ressourcer i spil. Desuden er knapheden på investeringsmidler særligt stor i landområder, så der bliver nemt en slags konflikt mellem land og by i mange af de nye store kommuner, som omfatter både landområder og flere byer.

Den helhedstænkning (helhedsplanlægning), som områdefornyelse lægger op til bliver vurderet meget positivt i de mindre byer. Når der gennemføres en helhedsplanlægning – som kan og bør dække et område, der er større end selve områdefornyelsesområdet – kan den blive vedtaget politisk, og der besluttet en prioritering (rækkefølge). Det skaber en situation, hvor man kan vise og forklare både borgere og virksomheder (investorer) en tydelig prioritering og idé og rationale bag prioriteringen. Dermed opstår der mere sikkerhed om, hvad man som borger og virksomhed kan forvente af kommunen i fremtiden, og dermed bliver det muligt for også de private aktører at planlægge og beslutte bedre.

### 3.4. Nyere boligområder med store sociale problemer

Repræsentanter for de kommuner som har fået midler til indsatser i nyere boligområder med store sociale problemer udtrykker tilfredshed med ordningen. Flere peger på at den økonomiske ramme er meget lille, i forhold til de behov der er, og ønsker sig flere penge, men områdefornyelse som ordning vurderes meget positivt, fordi midlerne giver kommunalpolitikere en anledning til at etablere en byfornyelsesindsats og til at medfinansiere denne.

Områdefornyelsesmidlerne er vigtige, dels fordi de gør det muligt at anlægge en helhedsbetragtning på et udsat område og se det i en sammenhæng, og dels fordi områdefornyelse lægger op til at kommune og lokale parter er innovative og sammen tænker nyt. Nøgleordene i den forbindelse er et bedre nærmiljø, øget synlighed, mangfoldighed, kvalitet i byrummet og aktiv inddragelse af beboere. De udsatte områders omdømme skal forbedres, og de skal udvikles til attraktive bo-miljøer hvor folk ude fra har lyst til at komme.

Helhedsperspektivet lægger op til at eksisterende kvaliteter i områderne granskes nøje, og at der på den baggrund peges på udviklingsmuligheder som løftes i et samspil mellem kommunale og lokale parter. Der etableres typisk en koordinationsgruppe eller et arbejdsudvalg der samarbejder lokalt, og en styregruppe der koordinerer på politisk og administrativt ledelsesniveau i kommunen. Dette partnerskabselement fremhæves som vigtigt, lokale beboere og andre interessenter kommer til at sidde til bords med beslutningstagere og byplanlæggere i kommunen, og der udfoldes fra alle sider bestræbelser på at skabe en proces med udgangspunkt i lokale behov og problemstillinger.

I Ishøj bymidteprojekt er indsatsen rettet mod et privat ejerboligområde med 8 ejerlejlighedsforeninger og et grundejerlav som paraplyorganisation, og det har i første omgang været en udfordring at skabe interesse for områdefornyelse. Beboerne har signaleret at "ingen skal komme ude fra og pille ved vores bebyggelse", og der er mange forskellige interesser og synspunkter repræsenteret i ejernes repræsentative organer. Men via en arkitektkonkurrence og gode konsulents mellekomst er der kommet skred i tingene.

I de almene områder er der gode erfaringer med at samarbejde med de almene boligorganisationer og med beboerrepræsentanterne, og gode netværksforbindelser mellem kommune og almene parter fremhæves som et vigtigt grundlag for en effektiv organisering af indsatserne.

Områdefornyelsens princip om helhedsorientering er afgørende for kvaliteten af indsatsen. Helhedsorienteringen fordrer at både kommune og lokalområde forpligtes på et samarbejde, og at kommunens forskellige relevante forvaltninger involveres. Derfor fremhæves en form for kritik af ordningen; kommunerne forpligtes ikke konkret til at udvikle en helhedsorienteret indsats, typisk er det meget vanskeligt at skabe en god helhedsorienteret indsats, og det kan blive ved de gode hensigter uden at det får en konsekvens for bevillingsmodtager. Der efterlyses derfor mere målrettet styring på dette kriterium fra centralt hold, eksempelvis ved at kommunerne skal forpligte sig på bestemte proceskriterier til understøttelse af den helhedsorienterede indsats, ved at de kommunale projektledere får hjælp via ordningen til at udvikle helhedsorienteringen i praksis, eller ved at kravene til en helhedsorienteret indsats indgår i forbindelse med tildeling af midler.

Problemet med i praksis at føre en helhedsorienteret indsats ud i livet afføder endvidere kommentarer omkring den udbredte brug af konsulenter i områdefornyelsen. Den udbredte brug af konsulenter medfører en risiko for, at man i det kommunale system ikke selv arbejder med de helhedsorienterede løsninger, at der ikke udvikles de relevante kompetencer i forvaltningerne, og at de involverede kommunale parter ikke udvikler ansvarsfølelse og ejerskab i forhold til de konkrete indsats, specielt i perioden efter at pengene er brugt.

### 3.5. Ældre erhvervs- og havneområder

Udviklingen i erhvervsstrukturen i de seneste årtier har gjort, at en stor mængde arealer med relativt god beliggenhed er blevet ledige i mange danske byer. Tidligere har der været for eksempel fremstillingserhverv, hvoraf nogle har været pladskrævende, støjede og luft- og jordforurenende, jernbane- eller havnefunktioner på arealerne, men i takt med ophør af de traditionelle erhvervsaktiviteter, bliver områder tilgængelige for anden byudvikling så som boliger med attraktiv beliggenhed ved havnefront eller nær et bycenter. Der knytter sig dog en række vanskeligheder til ændret anvendelse, hvoraf blot kan nævnes fjernelse eller indkapsling af jordforurening, tilgængelighed, støj fra erhvervsaktivitet, som endnu ikke er ophørt mv.

For at støtte byernes bestræbelser på at få havne- og erhvervsområder reaktiveret som attraktive og fungerende dele af byen, er der mulighed for at søge om områdefornyelsesmidler til ældre erhvervs- og havneområder. Der er givet tilsagn til fem af disse områder.

Kommunerne bruger så godt som altid områdefornyelse som del af en større planlægningsstrategi, jf. tabel 11 i bilag 1, hvilket i almindelighed må anses for positivt. Således også når det drejer sig om ældre erhvervs- og havne-



områder. At indlejre områdefornyelse i et større planlægningsarbejde er dog ikke altid en gnidningsfri proces. På et gammelt havneområde kan arbejdet være anlægstungt, hvorfor den fysiske planlægning i sig selv bliver meget tidskrævende og derfor varer det længe inden man kan komme i gang med selve områdefornyelsen. Videre er det i gamle erhvervs- og havneområder ofte uklart hvilke borgere og interessenter, det er relevant at inddrage, fordi områderne ofte er uden indbyggere. Når områdefornyelse desuden er en del af en større planstrategi er det vanskeligt at afgøre hvem, der skal inddrages. Også i forbindelse med ældre erhvervs- og havneområder har det vist sig vanskeligt at finde nyttig anvendelse for investeringsredegørelsen. Det kan konkret skyldes for eksempel at et sådant område simpelthen er forladt af alle de tidligere virksomheder, så der er ikke nogen tilbage, som kunne have investeret. Desuden er det en generel erfaring at mulige fremtidige, men område-eksterne, investorer sjældent viser interesse for et område før de kan se, at der faktisk sker et noget, hvilket typisk som minimum forudsætter offentlige investeringer i infrastruktur i mere eller mindre bred forstand. Analyser, redegørelser og planer er sjældent nok i sig selv til at fjerne usikkerhed og andre barrierer for mobilisering af investeringer til et byfornyelsesområde.

## 4. Ministeriets administrations- og tildelingspraksis

Tildelingen af støtte til områdefornyelse sker efter konkrete ansøgninger fra kommunerne. De søger ministeriet, som derefter foretager tildelingen af støtte efter en prioriteret rækkefølge og ud fra fastsatte kriterier. Tildelingen af støtte sker i to faser: først søger kommunerne om reservation af midler til områdefornyelse, og når et byfornyelsesprogram er udarbejdet, søger de om et endeligt tilsagn. Byfornyelsesprogrammet er således det grundlag, beslutningen om områdefornyelse træffes på, og ud over en række krav til indholdet af programmet, er kommunerne forpligtede til at etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der bliver berørt af kommunalbestyrelsens beslutning. Her er intentionen med lovens bestemmelser, at tilstræbe mest mulig privat engagement og flest mulige private investeringer.

Ved ansøgning om reservation og tilsagn til områdefornyelse skal kommunerne placere deres områdetype i en af følgende fire områdetyper: Mindre byer og landsbyer, Ældre bykvarterer i større byer, Nyere boligområder, Ældre erhvervs- og havneområder. Ifølge surveyundersøgelsen finder 3/4 af kommunerne ordningens opdeling i områdetyper dækkende. Af de kommuner, som ikke finder ordningen dækkende, er der ikke nogen systematisk varians kommunetyperne imellem.

Områdefornyelse i mindre byer har ifølge byfornyelsesloven første prioritet, men kan kun tildeles 20 pct. af den årlige udgiftsramme, derefter prioriteres ældre bykvarterer i større byer, derefter nyere boligområder og sidst ældre erhvervsområder mv. Surveyundersøgelsen viser, at knap 2/3 af kommunerne finder prioriteringen rimelig, hvorimod 1/4 finder at prioriteringen ikke er rimelig. Der er en svag tendens til, at det overvejende er omegnskommunerne, der finder prioriteringen urimelig. En forklaring kan være, at omegnskommunerne har den største andel af nyere boligområder med store sociale problemer. I fokusgruppeinterview blev det bekræftet, at det ikke er alle, der finder det rimeligt at reservere en bestemt del af midlerne til en bestemt byområdetype, især ikke hvis der reelt er mindre efterspørgsel dér, mens der er andre områdetyper, hvor der forekommer mangel på finansiering på grund af stort behov (stor efterspørgsel). Især store og større byer har det synspunkt.

Tildelingen af støtte sker som nævnt i to faser: kommunen søger først reservation og først hvis reservationen opnås udarbejder kommunen et byfornyelsesprogram, som er det grundlag hvorpå Socialministeriet giver det endelige tilsagn om støtte.

I surveyundersøgelsen er 2/5 af kommunerne tilfredse med denne ansøgningsprocedure hvad tidsfrister og de to ansøgninger angår. Lige så stor andel af kommunerne mener derimod, at ansøgningsproceduren er uhenigtsmæssig: en ud af syv kommuner mener, at tidsfristerne er for korte, 1/4 at det er uhenigtsmæssigt med to ansøgninger, og 7 pct. mener, at begge forhold er problematiske. Der er en svag tendens til, at det er hhv. landkommuner og store centalkommuner, der finder disse forhold problematiske.

Noget tyder på, at der en del kommuner, som kan have misforstået kravene til ansøgningen om reservation selvom lovens tekst udtrykkeligt specificerer

at der skal være tale om en "kort beskrivelse af området og de påtænkte initiativer".

Ifølge surveyundersøgelsen finder halvdelen af kommunerne ansøgningsproceduren uhensigtsmæssig i en eller anden forstand – også omfanget af reservationsansøgningerne finder et flertal af kommunerne uhensigtsmæssig. Således mener 3/5 af kommunerne, at omfanget af ansøgningen om reservation er for omfattende, hvorimod kun 1/3 finder niveauet rimeligt. Fokusgruppeinterview bekræftede, at det fra alle sider betragtes som en betydelig arbejdsopgave at udarbejde et byfornyelsesprogram.

Utilfredsheden kan have flere årsager. For det første kan man som kommune se det som en risikobetonet satsning at investere mange arbejdstimer i en ansøgning til reservation, hvor man efterfølgende ikke kan være sikker på at få tilsagn. En anden årsag kan være, at kommunerne ikke opfatter ansøgningen om reservation som et tilstrækkeligt godt udgangspunkt for det videre arbejde med byfornyelsesprogrammet. Således mener 3/5 af kommunerne ifølge surveyundersøgelsen, at ansøgningen kun delvist er et godt grundlag, idet mange andre forhold kommer på banen i byfornyelsesprogrammet, som ikke er forudsat i ansøgningen. 1/3 mener dog, at ansøgningen om reservationen er et tilstrækkeligt godt grundlag.

Den ene halvdel af respondenterne mener, at ministeriets krav til udarbejdelse af både byfornyelsesprogram og investeringsredegørelse er for omfattende, mens den anden halvdel finder dem rimelige. I de forskellige kommunegrupper fordeler svarene sig også nogenlunde fifty-fifty med undtagelse af to store centralkommuner, der begge har svaret, at kravene er lidt for omfattende. I større provinsbyer er der overvægt af positive svar, dvs. dér finder de fleste respondenter, at ministeriets krav er rimelige.

At arbejde med områdefornyelse, herunder udarbejdelse af byfornyelsesprogram, kræver samarbejde og forankring på tværs af de kommunale forvaltningsstrukturer. Denne udvikling i den kommunale forvaltningsstruktur kan være krævende, og der er derfor udarbejdet en del vejledning og information til kommunerne angående områdefornyelse og byfornyelsesprogram, herunder investeringsredegørelsen.

3/5 af kommunerne har læst og brugt vejledningen om områdefornyelse på Socialministeriets hjemmeside, hvorimod knap 1/5 har læst vejledningen, men ikke brugt den. Fordelingen er ikke afhængig af kommunetype. Generelt virker det altså som om kommunerne er tilfredse med de former for vejledning og information, der er til rådighed: 86 pct. af alle kommunerne er tilfredse med vejledning og information om procedure og krav til ansøgninger om områdefornyelse. Det blev bekræftet i fokusgruppeinterview, hvor det blev nævnt, at loven er blevet en del forenklet ved de seneste lovrevisioner, så der er ikke længere det samme behov for vejledning, som der tidligere var. 1/7 af kommunerne svarer "ved ikke" til spørgsmålet om vejledning. Dette kan muligvis skyldes et manglende overblik over, hvilken vejledning og information der er til rådighed på Socialministeriets hjemmeside.

På spørgsmålet om hvilke ændringer af lovens prioritering som ville være ønskelig, svarer lidt over halvdelen af respondenterne (alt overvejende repræsenteret ved større provinsbyer og landkommunerne), at begrænsningen på 20 pct. af rammen til mindre byer burde ophæves. De store centralkommuner samt de større provinsbyer (28 pct.) fremhæver, at ældre bykvarterer i større byer burde opprioriteres, og specielt omegns- og landkommunerne giver udtryk for den holdning, at ældre erhvervs- og havneområder burde tilføres flere midler (28 pct.) Det er ikke overraskende: alle ønsker flere ressourcer til de områdetyper, de selv har flest af og mindre til de andre.

Selv om der stadig er enkelte uhensigtsmæssigheder, er der overordnet set tilfredshed med, at ministeriets administration af loven, som effekt af de seneste lovrevisioner, er blevet ganske meget enklere. Et af de vigtige tilbagestående problemer er, at det er praktisk talt umuligt at planlægge og budgettere forlods, hvad der skal ske i et komplekst og langvarigt samspil mellem mange aktører, både offentlige og markedsbaserede aktører, samt civile borgergrupper og enkeltpersoner.

## 5. Kommunernes udvælgelse af områder

Det er de enkelte kommuner der prioriterer mellem områder, afgrænser og udvælger de, der indgår i områdefornyelsen. Hvordan foretager kommunerne denne afvejning og prioritering, og hvilke strategiske overvejelser ligger bag? Fordelingen af byområder som der er søgt støtte til, er nogenlunde ligelig fordelt imellem de fire kategorier for støtte, mindre byer og landsbyer, ældre bykvarterer i større byer, nyere boligområder og ældre erhvervs og havneområder, med en lidt større søgning på de to første kategorier. Det er de enkelte kommuner der prioriterer og udvælger de byområder der indgår i områdefornyelsen. Det er relevant at undersøge, hvilke strategier og principper der er væsentlige i kommunernes valg af byområder til områdefornyelse.

Hvad de store centralkommuner angår, har de væsentligste forhold for valg af område været både fysiske og sociale, og er som følger:

- at området har haft særlige fysiske problemer i øvrigt (dvs. ikke boligrelaterede forhold),
- at områdefornyelse tiltrækker nye beboere til området/mindsker fraflytningen,
- at samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området,
- at kommunens indsats skaber incitamenter for private investeringer i byområdet.

For omegnskommunerne har de væsentligste forhold været som følger:

- at området har en central betydning for byen som helhed,
- at kommunens indsats skaber incitamenter for private investeringer i byområder,
- at området har haft særlige fysiske problemer i øvrigt,
- at samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området.

Hvad større provinsbyer angår, har de væsentligste forhold været som følger:

- at samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området,
- at området har en central betydning for byen som helhed,
- at der har været brug for at fremme en omdannelse og ny anvendelse af området,
- at området har været inde i en negativ fysisk og/eller social udvikling.

Hvad mindre provinsbyer angår, har de væsentligste forhold været som følger:

- at indsatsen tiltrækker nye beboere til området/ mindsker fraflytningen,
- at kommunens indsats skaber incitamenter for private investeringer i byområdet,
- at samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området,
- at området har en central betydning for byen som helhed.

Hvad landkommuner angår, har de væsentligste forhold været som følger:

- at området har en central betydning for byen som helhed,

- at samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området,
- at kommunens indsats skaber incitamenter for private investeringer i byområdet,
- at indsatsen tiltrækker nye beboere til området/ mindsker fraflytningen.

Samlet set er den vigtigste grund til at kommunerne lægger indsatsen i netop det valgte byområde, at området har en central betydning for byen som helhed. Kommunerne etablerer byfornyelse når de ønsker at stimulere og udvikle et velfungerende og bæredygtigt bymiljø. Dette gøres ved at mindske fraflytningen, tiltrække nye erhverv og nye beboere til området, og involvere både borgere og virksomheder i at udvikle konkrete projekter og tiltag. Tilstedeværelsen af fysiske problemer er en vigtig faktor for at starte en områdefornyelse, og en vigtigere faktor end forhold som eksistensen af sociale problemer og utidssvarende boliger.

Tilsyneladende er der i kommunerne, eller i hvert fald i den forvaltning der tager initiativ til områdefornyelse, en vis konsensus omkring hvilke områder der har størst behov for fornyelse. Tre fjerdele af kommunerne har enten ikke fundet det relevant med retningslinier for prioriteringer af forskellige byfornyelser, eller de har ikke formuleret nogle retningslinier. Kun en femtedel mener, at faste retningslinier er nødvendige. Der er en svag tendens til, at det er landkommunerne, der har det største behov for at prioritere byfornyelsen. I fokusgruppeinterview kom det frem, at prioriteringsspørgsmålet er blevet særligt aktuelt i landkommuner og mindre byer i forbindelse med kommunesammenlægningerne i 2007. De har nemlig medført en meget udtrykkelig opmærksomhed på forskelsbehandling mellem byer og områder, der før tilhørte hver sin kommune. Nogle kommuner har været i lidt prekære situationer, fordi også de generelle byfornyelsesmidler skal koncentreres på et bestemt område. Det kan betyde, at et område favoriseres på bekostning af andre i de nye storkommuner i op til fem år efter sammenslutningen. Det kan være et ganske uheldigt politisk signal, netop når en ny kommune skal finde sine ben.

Den konsensus der hersker i kommunerne angående hvilke områder der skal områdefornys, skyldes forhold der ligger før områdefornyelsen. I mere end ni ud af ti kommuner var der fokus på det udvalgte område, allerede inden det blev udvalgt til områdefornyelse, i halvdelen endda stor fokus på området. Mange steder har man lagt en egentlig rækkefølgebeslutning for hvilke områder, der skal tages op hvornår.

Langt størstedelen af kommunerne bruger således udvælgelsen af et bestemt område som del af en større strategi. Ifølge surveyundersøgelsen er det hele 4/5 af kommunerne, som anvender områdefornyelse som et strategisk planlægningsværktøj, enten som del af kommuneplanen eller en anden overordnet strategi.

At områdefornyelse er en del af en bypolitisk strategi medfører dog ikke, at kommunerne har tænkt synderligt meget i inddragelse af erhvervslivet eller anden privat finansiering. Dette til trods for, at langt de fleste af kommunerne, som nævnt, fremhæver at kommunens indsats kan skabe incitamenter for private investeringer i byområder. 2/3 af kommunerne har i forbindelse med områdefornyelse ikke formuleret en særlig strategi for privat medfinansiering. Der er en svag tendens til, at det især er omegnskommunerne og de større provinsbyer, der ikke har formuleret særlige strategier.

En forklaring kunne være, at denne andel af kommunerne ikke opfatter investeringsredegørelsen som et relevant planlægningsværktøj, hvilket kan have forskellige årsager. Én årsag kan være, at kommunerne ikke har haft til-

strækkelige ressourcer til at udvikle en særlig strategi i samarbejde med private virksomheder: Kommuner og private virksomheder planlægger ud fra forskellige tidshorisonter og præferencer, og at udvikle en særlig samarbejdsform der kan tage højde for disse forhold kan være en langstrakt og ressourcekrævende proces. En anden årsag kan være korporatistisk: kommunerne har allerede et godt samarbejde med bestemte private virksomheder, og ved således hvilke af disse virksomheder det kunne være givtigt at samarbejde med i forbindelse med områdefornyelse. En tredje årsag blev antydnet ved afholdte fokusgruppeinterview maj 2007: Virksomhederne 'hopper først med på vognen', når de kan se at der faktisk sker noget - virksomhederne arbejder med en kortere tidshorisont, og kan derfor ikke inddrages så tidligt i områdefornyelsen, som byfornyelsesprogrammet lægger op til.

## 6. Kommunernes udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet

Efter tildeling af reservation af midler til områdefornyelse skal kommunerne udarbejde et byfornyelsesprogram. Det skal ske i samarbejde med områdets interessenter, men det foregår på meget forskellig vis. Evalueringen har analyseret variationerne i disse processer og samarbejder, karakteren af dem, hvem der involveres og i hvilke sammenhænge.

Byfornyelsesprogrammet er krumtappen i samarbejdet mellem kommune og borgere. Kommunen udvikler byfornyelsesprogrammet i dialog med kvartets beboere og brugere, således at programmet så vidt muligt tilpasse bydelens konkrete behov og problemstillinger. Dialogen med borgerne kommer i stand via borgermøder, informationskampagner, målrettede invitationer til samarbejde osv. Der dannes projektgrupper inden for de forskellige projektområder, og kommunen nedsætter typisk en styregruppe der koordinerer det videre arbejde.

Indholdet i byfornyelsesprogrammet udvikles fra en lang ønskeliste til prioriterede projekter og en sammenhængende indsats, og handles af med det kommunale system. Mange projekter løber over en årrække, og den røde tråd i arbejdet skal fastholdes på trods af personudskiftninger blandt borgere og professionelle.

En områdefornyelse er en omfattende samarbejdsproces, et forhold som afspejles i svarene på, hvem der er involveret i henholdsvis arbejdet med ansøgningen om reservation af byfornyelsesmidler og udarbejdelsen af byfornyelsesprogrammet. Der tegner sig et billede af, at teknisk forvaltning i samarbejde med byfornyelseskonsulenterne påtager sig førertrøjen i de fleste arbejdsprocesser, og over en bred kam involverer politikere, andre forvaltninger, beboere, ejere, lokale institutioner, det private erhvervsliv, foreninger mfl.

Det er således teknisk forvaltning i kommunerne, som tager initiativ til at ansøge om områdefornyelsesmidler i knap 8 ud af 10 tilfælde, mens det er værd at bemærke, at konsulenter og byfornyelsesselskaber kommer ind på en anden plads, i fire ud af ti tilfælde er det byfornyelseskonsulenter som opfordrer kommunen til at ansøge om midler. I cirka hvert tredje tilfælde kommer initiativet fra kommunalpolitikere. Kigger man på de forskellige kommunetyper, er der tydelige forskelle med hensyn til politikernes rolle. I de store byer har politikere ikke taget initiativ til områdefornyelse, mens de i omegnskommunerne - og specielt i landkommunerne - spiller den primære rolle i forbindelse med dette initiativ.

Erfaringsudveksling med kolleger fra andre kommuner var tidligere ret almindelig, fordi ministeriet afholdt møder, hvor der blev orienteret om nyheder og givet vejledning om, hvordan loven skulle bruges. Møderne var en velkommen mulighed for kommunernes byfornyelsesmedarbejdere til at træffe kolleger fra andre kommuner, udveksle erfaringer, udvikle ny viden mv. Den seneste ændring af loven medførte en forenkling, som har gjort behovet for vejledning mindre, og fordi ministeriet ikke arrangerer møderne mere, er der heller ikke anledning til at mødes om erfaringsudveksling. Det er velkomment, at reglerne er enklere, men den gensidige erfaringsudveksling og erfa-



ringsdannelse er gået tabt. Det er dog samtidig opfattelsen, at i al fald de mere erfarne byfornyelsesmedarbejdere i kommunerne med et netværk altid, ved at ringe lidt rundt i landet, kan finde en kollega at spørge til råds, hvis der er brug for det.

Kommunernes samarbejde med eksterne, private konsulenter, og konsulenternes rolle i forbindelse med viden- og erfaringsdannelse er diskuteret tidligere. Problemstillinger i relation til selve samarbejdsprocessen – mellem forvaltninger indbyrdes og mellem forvaltninger og andre interessenter analyseres yderligere i afsnit 8 om organisering

## 7. Investeringsredegørelsen - et nyt instrument i områdefornyelse

Et byfornyelsesprogram skal indeholde en investeringsredegørelse. Investeringsredegørelsen skal rette private parters opmærksomhed mod områdets uudnyttede økonomiske potentialer. Redegørelsen kan bl.a. indeholde oversigt over uudnyttede byggegrunde, fortætningsmuligheder ved ombygning eller tilbygning til private ejendomme til bolig- og erhvervsformål, planer om opførelse eller udvidelse af offentlige institutioner, og muligheder for etablering af erhverv.

Partierne bag Byfornyelsesloven har det politiske ønske, at der kommer mere fokus på markedsbaserede aktiviteter, så områdefornyelse ikke alene bliver et spørgsmål om offentlige investeringer i gader, veje, parker, offentlige medborger- og kulturhuse, institutioner mv. Undersøgelser har vist, at offentlige byfornyelsesinvesteringer kan trække private investeringer med sig i ganske stort omfang, men at der ofte er en betydelig forsinkelse (Jensen 2003). Statens krav til kommunerne om at udarbejde en Investeringsredegørelse skal skabe opmærksomhed på private investeringsmuligheder, fremskynde sådanne og ideelt set medvirke til at deres omfang øges (Socialministeriet 2004). Spørgsmålet er, om kommunerne opfatter investeringsredegørelsen som et nyttigt instrument i sig selv, eller blot betragter det som et ministerielt krav, der skal opfyldes for at få udløst et støttetilsagn til områdefornyelse.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at mindre end hver tiende respondent finder, at investeringsredegørelsen er "meget brugbar" for kommunen selv, mens seks ud af ti svarer, at den til dels er brugbar for kommunen selv. Landkommuner og store centalkommuner synes lidt mere positive end andre kommuner.

Investeringsredegørelsen er delvist en anledning til, at der lægges en kommunal strategi for inddragelse af private investeringer (forbedringer af private ejendomme, omdannelse og nybyggeri) i fire ud af ti kommuner. Igen er det kun hver fjortende respondent, som synes investeringsredegørelsen har megen indflydelse på kommunens strategilægning.

Adspurgte om investeringsredegørelsen har betydning i forbindelse med udførelsen af områdefornyelse, svarer respondenterne en smule mere negativt end i de to forrige spørgsmål, men i det store hele er billedet det samme. Hver fjortende respondent er meget positiv, fire ud af ti er behersket positive og halvdelen enten negative eller svarer "ved ikke".

Det er kun få kommuner, der forventer, at de vil revidere investeringsredegørelsen undervejs mens områdefornyelsesprojektet løber. En tredjedel svarer "måske" til spørgsmålet. Halvdelen svarer "nej" eller "ved ikke". Til spørgsmålet om arbejdet med at skrive investeringsredegørelsen har ført til en mere aktiv indsats for at øge andelen af private midler i byfornyelsen, er svarene endnu mere negative. 80 procent svarer "nej" eller "ved ikke" og kun hver femte siger enten "ja, noget" eller "ja, meget".

Sammenfattende er det ikke en iøjnefaldende begejstring, som kravet om investeringsredegørelse bliver mødt med fra de kommuner, der har deltaget

i spørgeskemaundersøgelsen, men en blanding af delvis accept, indifferens og rent negativ vurdering. De mest negative svar vedrører spørgsmålet, om kommunen har ændret sin praksis med hensyn til private investeringer.

I fokusgruppeinterview blev der fremført forskellige forslag og holdninger til forklaring af de refererede svar fra respondenterne:

- private investeringer kommer ikke ind i et område med fornyelsesbehov før efter, at der er sket fornyelser, så investorerne kan se, at udviklingen går i en positiv retning;
- investeringsredegørelsen er reelt overflødig, fordi kommunen i forvejen planlægger den økonomiske udvikling i forbindelse med løbende strategisk planlægning;
- private markedsbaserede aktørers adfærd kan under alle omstændigheder ikke planlægges, og det er heller ikke en kommunal opgave, så det er reelt omsonst at udarbejde en investeringsredegørelse;
- selv hvis der foreligger en investeringsredegørelse, vil markedsbaserede aktører ikke begynde at handle før de kan se, at der faktisk er en udvikling i gang i et område.

Svarene på spørgsmålet om hvordan kommunerne har udarbejdet investeringsredegørelserne rummer en forklaring på, hvorfor redegørelserne kun er en ret begrænset succes. I 72 pct. af tilfældene laves investeringsredegørelserne på baggrund af eksisterende viden i kommunen, og kun i 28 pct. af tilfældene efter kontakt med ejere og mulige investorer i området. Endelig er der kun i hvert sjette tilfælde foretaget en systematisk undersøgelse af investeringsbehov og –muligheder, og kun i hvert tiende tilfælde er der dannet netværk med ejere og potentielle investorer. Dette mønster viser, at kommunerne (endnu) ikke ser investeringsredegørelsen som et proaktivt og opsøgende redskab til afdækning af private interessenters mulige ønsker, idéer og bidrag til områdefornyelse.

## 8. Organisering af områdefornyelse

Områdefornyelse, der er nært beslægtet med helhedsorienteret byfornyelse og kvarterløft, repræsenterer lige som de to udviklingen af nye metoder i byfornyelsen. I Danmark startede den udvikling i begyndelsen af 1990'erne, hvor offentligheden, pressen, kommunalpolitikere i de store byer og Københavns Vestegn og siden Christiansborgs politikere for alvor fik øjnene op for, at den traditionelle byfornyelse ikke adresserede de voksende sociale og etniske problemer i storbyernes fattigste kvarterer. I og med det bredere faglige perspektiv repræsenterer områdefornyelse og dens forløbere en ny måde at organisere en del af kommunens arbejde på, fordi det geografiske områdefokus kombineres med tværfaglighed i opgaveløsningen. Således er områdefornyelse også et eksperiment med en ny, mere problemorienteret måde at arbejde på, hvor de traditionelle fag- og forvaltningsopdelinger kan stå lidt i vejen for den nye tilgang. I surveyundersøgelsen er der spurgt til, hvordan organiseringen af områdefornyelse sker i praksis.

Der er 27 kommuner, der har svaret på spørgeskemaets spørgsmål om organisering og samarbejde mellem forvaltningerne, og af dem siger halvdelen, at én forvaltning varetog alle opgaverne, men i samarbejde med andre forvaltninger, som også deltog i beslutningerne. I en femtedel af kommunerne blev alle beslutninger taget og alle opgaver varetaget i kun én forvaltning, medens i den anden femtedel af kommunerne deltog flere forvaltninger i udførelsen af opgaverne ved områdefornyelse. Der er ikke markante forskelle på store og små eller land- og bykommuner.

Den økonomiske kontrol med områdefornyelse holdes centralt i den forstand, at i to tredjedele af kommunerne, dér afsættes kommunens egenfinansieringsbidrag til områdefornyelse udelukkende i kommunens centrale budget. Kun i under en fjerdedel af kommunerne er der tale om en hel eller delvis decentral budgettering af de kommunale midler til områdefornyelse.

Næsten alle kommuner har benyttet eksterne konsulenter (rådgivende planlæggere, byfornyelsesselskaber) i forbindelse med områdefornyelse. For hver fem kommuner var der således to, der havde ekstern projektleder for hele områdefornyelsesprojektet, yderligere to kommuner, hvor der var ekstern projektleder for en del af indsatsen, og kun i en af fem kommuner var projektledelsen alene internt.

Det kan have stor betydning, hvad der sker, når en områdefornyelse er afsluttet. For det pågældende byområde og dets indbyggere, såvel som for de dele af den kommunale forvaltning, der har driftsansvar i området. Én måde at arbejde med planer for tiden efter en områdefornyelse kan være, at udarbejde en såkaldt exit-strategi eller forankringsstrategi. Det har halvdelen af kommunerne i surveyundersøgelsen gjort.

Det blev bekræftet i både surveyundersøgelse og fokusgruppeinterview, at områdefornyelse er en indsatsform som udfordrer den kommunale forvaltning. Den lokalt forankrede, helhedsorienterede projektform fordrer nye arbejdsprocesser i den kommunale forvaltning. Den vigtigste forudsætning for at disse processer lykkes er, at koordineringen foregår i en tæt dialog med chef-niveauet i forvaltningen og med den politiske ledelse. En anden vigtig forudsætning er, at de involverede embedsmænd fra de forskellige forvaltninger skaber fælles netværk som baseres på gensidig tillid.

I 6 ud af 10 tilfælde mener kommunerne, at det forpligtende samarbejde med private parter udgør et positivt netto-bidrag til byfornyelsen, og i 4 ud af 10 tilfælde, at samarbejdet bidrager til strategi og idé-udvikling. I 45 pct. af tilfældene er det respondenternes opfattelse, at det forpligtende samarbejde bidrager positivt til projekrealisering. En enkelt landkommune mener, at det forpligtende samarbejde udgør en administrativ ekstrabyrde som ikke står mål med resultaterne. Endelig er det værd at bemærke, at de to store centalkommuner som deltager i undersøgelsen ikke mener, at det forpligtende samarbejde udgør et positivt nettobidrag til byfornyelsen. På den ene side tyder svarene på, at kommunerne generelt har gode erfaringer med samarbejds- og partnerskabsstrategien med ikke-kommunale aktører i områdefornyelse. På den anden side er der ofte situationer - i 4 ud af 10 tilfælde - hvor kommunerne oplever at samarbejdet ikke udgør et positivt nettobidrag, og i 6 ud af 10 tilfælde ikke bidrager til idé- og strategiudvikling. Svarene tyder på, at samarbejdsstrategien opleves ambivalent og med fordel kan udvikles yderligere.

Som de væsentligste barrierer for gennemførelse af områdefornyelse fremhæver kommunerne, at tilsagnsrammen er for lille og at omkostningen forbundet med områdefornyelse er for stor, herunder at der ikke er tilstrækkelige midler i forvaltningerne til at løfte opgaven. De to store kommuner som indgår i undersøgelsen, fremhæver problemer med at samarbejde mellem forvaltninger, som en væsentlig barriere, et forhold som vurderes som mindre væsentligt af de mindre kommuner. Kommunernes fokus på ressourcbarrieren kan forklare at nogle kommuner også peger på ansøgningsproceduren som en væsentlig barriere.

I den kvalitative vurdering af erfaringerne med tvær-sektor samarbejde i kommunen varierer udsagnene en del, men generelt betragtes samarbejdet på tværs af forvaltningerne som i hvert fald en udfordring og i visse tilfælde endda som uhyre problematisk. Det hænger sammen med, at der er en asymmetrisk fordeling af incitamenter og opgaver, når områdefornyelse skal planlægges og gennemføres i praksis. Den almindeligste organisering er, at områdefornyelse forankres hos teknik- og planforvaltningen som derefter rekvirerer input (serviceydelser) fra andre forvaltninger, typisk skole-, social-, kulturområderne. Det medfører imidlertid som regel, at de andre forvaltninger ikke kan se fordelene i at deltage og bidrage, fordi de faktisk ikke har nogen fordel af at være med, men kun udgifter og tidsforbrug som begge er knappe goder i stort set enhver kommunal forvaltning.

For at få et forløb som er helhedsorienteret i både projekt og forvaltningernes samarbejde om projektets gennemførelse, er det afgørende, at der er et håndgribeligt incitament for andre forvaltninger til at deltage. De andre forvaltninger skal kunne se fordelene i at være med, for hvis det kun er et spørgsmål om at bidrage til en anden forvaltnings projekt, uden at der følger ressourcer med, så er der sjældent interesse. En god model er, at de finansielle midler skal være afsat centralt, så de andre kan søge ind med egne projekter, og på den måde blive en 'ægte' part af områdefornyelsesprojektet. Ellers er der ikke ejerskab andre steder end i teknikforvaltningen, og man får en slags 'not invented here'-syndrom.

Flere respondenter lægger vægt på at politisk initiativ fra toppen af det kommunale hierarki gør, at byfornyelsesprogrammet bliver et politisk dokument, hvorom der er konsensus i kommunen og forvaltningen. Hvis det er fritaget for konflikt, bliver det et meget effektivt værktøj. Der er megen signalværdi i den toppolitiske enighed i sig selv.

## Referencer

Socialministeriet (2004). Vejledning til investeringsredegørelse: Hvordan fremmes private investeringer i byfornyelsen? København: Socialministeriet.

Jensen, J.O. (2003). Medfinansiering og følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse. Praxis og erfaringer i kommunerne. By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut.

## Bilag 1. Surveyundersøgelse

Tabelnumre refererer til spørgeskemaet i SBIs 2007 surveyundersøgelse vedrørende lov om byfornyelse. Surveyundersøgelsen omhandler alle byfornyleslovens ordninger. Der er derfor en række tabeller, som er ikke relevante for evaluering af områdefornyelse. De er ikke medtaget her; derfor er der huller i nummereringen.

Tabel 5. For hvilken type af byområder har I søgt støtte til Områdefornyelse? (Afkryds det eller de typer, som I søgt støtte til).

|                                 | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Total     | Fordeling % |
|---------------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|-----------|-------------|
| Mindre byer og landsbyer        | 0                      | 0              | 0                  | 0                  | 9            | 9         | 31          |
| Ældre bykvarterer i større byer | 1                      | 0              | 6                  | 1                  | 1            | 9         | 31          |
| Nyere boligområder              | 0                      | 3              | 3                  | 0                  | 0            | 6         | 21          |
| Ældre erhvervs- og havneområder | 1                      | 3              | 1                  | 1                  | 0            | 6         | 21          |
| <b>Antal kommuner</b>           | <b>2</b>               | <b>6</b>       | <b>9</b>           | <b>2</b>           | <b>10</b>    | <b>29</b> |             |

Tabel 6. Er ordningens opdeling i områdetyper dækkende?

|                                      | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Alle      | Fordeling % |
|--------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|-----------|-------------|
| Ja                                   | 1                      | 6              | 7                  | 2                  | 6            | 22        | 76          |
| Nej for mange områder falder udenfor | 0                      | 0              | 1                  | 0                  | 1            | 2         | 7           |
| Ved ikke                             | 1                      | 0              | 1                  | 0                  | 3            | 5         | 17          |
| <b>Total</b>                         | <b>2</b>               | <b>6</b>       | <b>9</b>           | <b>2</b>           | <b>10</b>    | <b>29</b> | <b>100</b>  |

Tabel 8. Hvilke strategier og principper har været væsentlige i kommunens valg af **byområder** til områdefornyelse, og ved gennemførelsen af fornyelsen? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om strategien/principperne har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3.V væsentlig, 4.M mindre væsentlig, 5. Uden betydning)

| Kommunegruppe   | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Total |
|---|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|-------|
| At området har mange utidssvarende boliger  | 3                      | 3,83           | 3,33               | 2,5                | 3,22         | 3,32  |
| At området har haft særlige fysiske problemer i øvrigt  | 1,5                    | 2              | 2,44               | 2,5                | 2,8          | 2,41  |
| At området har haft særlige sociale problemer   | 3,5                    | 2,83           | 3,11               | 3,5                | 3,78         | 3,32  |
| At området har været inde i en negativ fysisk og/eller social udvikling                                     | 3,5                    | 2,83           | 2,33               | 3,5                | 2,6          | 2,69  |
| At der har været brug for at fremme en omdannelse og ny anvendelse af området                               | 3                      | 3,17           | 2,11               | 2                  | 2,5          | 2,52  |
| At området har en central betydning for byen som helhed   | 2,5                    | 1,6            | 1,89               | 1,5                | 1,7          | 1,79  |
| At kommunens indsats skaber incitamenter for private investeringer i byområdet                              | 2                      | 1,83           | 2,56               | 1                  | 2            | 2,07  |
| At indsatsen tiltrækker nye beboere til området/ mindsker fraflytningen                                     | 1,5                    | 3              | 2,78               | 1                  | 2,2          | 2,41  |
| At indsatsen tiltrækker nye erhverv til området/ mindsker fraflytningen                                     | 2,5                    | 3              | 2,89               | 2,5                | 2,3          | 2,66  |
| At samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området | 1,5                    | 2,33           | 1,78               | 1,5                | 1,8          | 1,86  |
| Andet   |                        | 4              | 3                  |                    | 5            | 4,23  |

Tabel 9. Har kommunerne fastsat specifikke retningslinier/kriterier til brug for prioriteringen af, i hvilken rækkefølge byfornyelsen af forskellige områder skal ske?

|                          | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Alle | Fordeling % |
|--------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|------|-------------|
| Ja, faste retningslinier | 0                      | 0              | 0                  | 0                  | 1            | 1    | 3           |
| Ja, nogle retningslinier | 1                      | 0              | 1                  | 0                  | 3            | 5    | 17          |
| Nej, ikke relevant       | 0                      | 2              | 4                  | 1                  | 3            | 10   | 34          |
| Nej                      | 1                      | 4              | 3                  | 1                  | 2            | 11   | 38          |
| Ved ikke                 | 0                      | 0              | 1                  | 0                  | 1            | 2    | 7           |
| Total                    | 2                      | 6              | 9                  | 2                  | 10           | 29   | 100         |

Tabel 10. Var der fokus på det valgte byområde inden det blev udvalgt til Områdefornyelse?

|                        | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Alle | Fordeling % |
|------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|------|-------------|
| Ja, meget              | 1                      | 5              | 3                  | 1                  | 4            | 14   | 48          |
| Ja, noget              | 1                      | 1              | 5                  | 0                  | 6            | 13   | 45          |
| Nej, ikke særlig meget | 0                      | 0              | 1                  | 1                  | 0            | 2    | 7           |
| Total                  | 2                      | 6              | 9                  | 2                  | 10           | 29   | 100         |



Tabel 11. Skete udvælgelsen som led i en overordnet strategi for byens udvikling, fx formuleret i kommuneplanen?

|   | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja, i kommuneplanen                             | 1                      | 1               | 2                  | 1                  | 4             | 9    | 31          |
| Ja, i forbindelse med anden bypolitisk strategi | 1                      | 3               | 5                  | 1                  | 4             | 14   | 48          |
| Nej   | 0                      | 0               | 2                  | 0                  | 1             | 3    | 10          |
| Ved ikke  | 0                      | 2               | 0                  | 0                  | 1             | 3    | 10          |
| Total   | 2                      | 6               | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 12. Havde kommunerne formuleret en særlig strategi med henblik på at inddrage mest mulig privat finansiering i Områdefornyelse?

|       | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|-------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja    | 1                      | 1               | 2                  | 0                  | 5             | 9    | 31          |
| Nej   | 1                      | 5               | 7                  | 2                  | 5             | 20   | 69          |
| Total | 2                      | 6               | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 13. Områdefornyelse i mindre byer har ifølge byfornyelsesloven første prioritet, men kan kun tildeles 20 pct. af den årlige udgiftsramme, derefter prioriteres ældre bykvarterer i større byer, derefter nyere boligområder og sidst ældre erhvervsområder mv. Havde lovens prioriterede rækkefølge betydning, når kommunerne udvalgte områder, der søges støtte til? (Sæt 1 kryds).

|                     | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja, stor betydning  | 1                      | 0               | 0                  | 0                  | 1             | 2    | 7           |
| Ja, nogen betydning | 0                      | 1               | 2                  | 1                  | 1             | 5    | 18          |
| Nej ingen betydning | 1                      | 4               | 6                  | 1                  | 6             | 18   | 64          |
| Ved ikke            | 0                      | 1               | 1                  | 0                  | 1             | 3    | 11          |
| Total               | 2                      | 6               | 9                  | 2                  | 9             | 28   | 100         |

Tabel 14. Fandt kommunen, at denne prioritering i loven er rimelig?

|                         | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|-------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ved ikke                | 0                      | 0               | 1                  | 0                  | 2             | 3    | 10          |
| Ja, helt rimeligt       | 0                      | 0               | 3                  | 0                  | 1             | 4    | 14          |
| Ja, nogenlunde rimeligt | 2                      | 2               | 3                  | 2                  | 5             | 14   | 48          |
| Nej, ikke helt rimeligt | 0                      | 3               | 2                  | 0                  | 2             | 7    | 24          |
| Nej, helt urimeligt     | 0                      | 1               | 0                  | 0                  | 0             | 1    | 3           |
| Total                   | 2                      | 6               | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 15. Hvilke ændringer af lovens prioritering ville være ønskeligt?

|  | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Total | Fordeling % |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------|-------|-------------|
| Begrænsningen på 20 pct. af rammen til mindre byer burde ophæves | 0                      | 0               | 5                  | 1                  | 9            | 15    | 52          |
| Ældre bykvarterer i større byer burde opprioriteres              | 2                      | 1               | 4                  | 1                  | 0            | 8     | 28          |
| Nyere boligområder burde opprioriteres                           | 0                      | 2               | 1                  | 0                  | 0            | 3     | 10          |
| Ældre erhvervs- og havneområder burde opprioriteres              | 1                      | 5               | 0                  | 0                  | 2            | 8     | 28          |
| Antal kommuner   | 2                      | 6               | 9                  | 2                  | 10           | 29    |             |

Tabel 16. Er reglerne for støtte i de fire områdetyper hensigtsmæssige? (Anfør din vurdering for de fire områdetyper på en skala fra 1-5 om reglerne er 1. Meget velfungerende, 2 Ret velfungerende, 3. Nogenlunde velfungerende, 4. Mindre velfungerende, 5. Slet ikke velfungerende, 6. Ved ikke)

| Kommunegruppe                   | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Total |      |
|---------------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|-------|------|
| Mindre byer og landsbyer        |                        | 2              | 3                  | 2,8                | 2,5           | 2,13  | 2,41 |
| Ældre bykvarterer i større byer | 2,5                    |                | 3                  | 2                  | 2             | 3,33  | 2,44 |
| Nyere boligområder              | 2,5                    | 2,75           |                    | 3                  | 3,5           | 5     | 3,08 |
| Ældre erhvervs- og havneområder | 4                      | 3              |                    | 3                  | 3,5           | 3,67  | 3,31 |

Tabel 17. Er fremgangsmåden i proceduren for ansøgninger generelt velfungerende og tidsfristerne rimelige?

|  | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|--|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja                                       | 0                      | 3              | 5                  | 1                  | 3             | 12   | 41          |
| Nej, fristerne er for korte              | 1                      | 1              | 1                  | 0                  | 1             | 4    | 14          |
| Nej, uhensigtsmæssigt med to ansøgninger | 1                      | 0              | 1                  | 1                  | 4             | 7    | 24          |
| Nej, begge problemer                     | 0                      | 0              | 1                  | 0                  | 1             | 2    | 7           |
| Ved ikke                                 | 0                      | 2              | 1                  | 0                  | 1             | 4    | 14          |
| Total                                    | 2                      | 6              | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 18. Har I brugt vejledningen om Områdefornyelse på Socialministeriets hjemmeside?

|   | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|---|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ved ikke                                  | 0                      | 1              | 1                  | 0                  | 2             | 4    | 14          |
| Har læst og brugt vejledningen            | 1                      | 4              | 7                  | 2                  | 6             | 20   | 69          |
| Har læst vejledningen, men ikke brugt den | 1                      | 1              | 1                  | 0                  | 2             | 5    | 17          |
| Total                                     | 2                      | 6              | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 19. Er der en tilstrækkelig god information og vejledning om proceduren og kravene til ansøgninger om Områdefornyelse?

|                             | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|-----------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja, meget god information   | 0                      | 1              | 1                  | 1                  | 0             | 3    | 10          |
| Ja, rimelig god information | 2                      | 4              | 7                  | 1                  | 8             | 22   | 76          |
| Ved ikke                    | 0                      | 1              | 1                  | 0                  | 2             | 4    | 14          |
| Total                       | 2                      | 6              | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 20. Er arbejdet med udarbejdelse af ansøgning om reservation af et rimeligt omfang?

|                          | Store central-kommuner | Omegnskommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|--------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja                       | 0                      | 2              | 5                  | 2                  | 1             | 10   | 34          |
| Nej, lidt for omfattende | 2                      | 2              | 2                  | 0                  | 7             | 13   | 45          |
| Nej, alt for omfattende  | 0                      | 0              | 2                  | 0                  | 2             | 4    | 14          |
| Ved ikke                 | 0                      | 2              | 0                  | 0                  | 0             | 2    | 7           |
| Total                    | 2                      | 6              | 9                  | 2                  | 10            | 29   | 100         |

Tabel 21. Hvem har taget initiativ til at man søgte Områdefornyelse?

|   | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre<br>provinsbyer | Landkom-<br>muner | Total | Fordeling<br>% |
|---|----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------|----------------|
| Politikere  | 0                          | 2                   | 1                       | 1                     | 5                 | 9     | 31             |
| Teknisk Forvaltning                                     | 2                          | 6                   | 9                       | 2                     | 3                 | 22    | 76             |
| Anden forvaltning                                       | 1                          | 0                   | 0                       | 1                     | 2                 | 4     | 14             |
| Konsulenter/byfornyelsesselskaber                       | 2                          | 2                   | 3                       | 2                     | 3                 | 12    | 41             |
| Ejere af ejendomme i områderne                          | 0                          | 0                   | 1                       | 1                     | 1                 | 3     | 10             |
| Offentlige institutioner i områderne                    | 0                          | 0                   | 0                       | 0                     | 1                 | 1     | 3              |
| Beboere/beboerforeninger eller andre aktive i områderne | 0                          | 0                   | 0                       | 0                     | 3                 | 3     | 10             |
| Erhverv/erhvervsorganisationer                          | 0                          | 0                   | 0                       | 0                     | 2                 | 2     | 7              |
| Kulturforeninger eller andre foreninger                 | 0                          | 0                   | 0                       | 0                     | 1                 | 1     | 3              |
| Antal kommuner  | 2                          | 6                   | 9                       | 2                     | 10                | 29    |                |

Tabel 22. Hvem var involveret i arbejdet med ansøgningen om reservation.

|   | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Landkom-<br>muner | Total | Fordeling<br>% |
|---|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------|----------------|
| Politikere  | 1                          | 3                   | 6                       | 2                       | 7                 | 19    | 66             |
| Teknisk Forvaltning                                     | 2                          | 6                   | 9                       | 2                       | 7                 | 26    | 90             |
| Socialforvaltningen                                     | 0                          | 1                   | 5                       | 0                       | 2                 | 8     | 28             |
| Skole og Kulturforvaltning                              | 0                          | 1                   | 4                       | 0                       | 1                 | 6     | 21             |
| Økonomisk forvaltning-<br>/borgmesterkontor             | 1                          | 1                   | 2                       | 1                       | 5                 | 10    | 34             |
| Konsulenter/byfornyelsesselskaber                       | 1                          | 5                   | 8                       | 2                       | 8                 | 24    | 83             |
| Ejere af ejendomme i områderne                          | 0                          | 1                   | 3                       | 0                       | 2                 | 6     | 21             |
| Offentlige institutioner i områderne                    | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 2                 | 3     | 10             |
| Beboere/beboerforeninger eller andre aktive i områderne | 0                          | 2                   | 5                       | 0                       | 5                 | 12    | 41             |
| Erhverv/erhvervsorganisationer                          | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 5                 | 6     | 21             |
| Kulturforeninger eller andre foreninger                 | 0                          | 0                   | 2                       | 0                       | 3                 | 5     | 17             |
| Andre   | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 1                 | 2     | 7              |
| Antal kommuner  | 2                          | 6                   | 9                       | 2                       | 10                | 29    |                |

Tabel 23. Har kommunen fået tildelt reservation af midler til Områdefornyelse?

|       | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|-------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja    | 2                          | 4                   | 9                       | 2                       | 10                | 27   | 93             |
| Nej   | 0                          | 2                   | 0                       | 0                       | 0                 | 2    | 7              |
| Total | 2                          | 6                   | 9                       | 2                       | 10                | 29   | 100            |

Tabel 24. Er ansøgningen et godt grundlag for udarbejdelsen af byfornyelsesprogrammet?

|  | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|--|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja, et godt grundlag                                     | 0                          | 1                   | 4                       | 0                       | 4                 | 9    | 35             |
| Ja, men mange andre forhold kommer på banen, som ikke... | 2                          | 3                   | 3                       | 2                       | 5                 | 15   | 58             |
| Nej  | 0                          | 0                   | 0                       | 0                       | 1                 | 1    | 4              |
| Ved ikke   | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 0                 | 1    | 4              |
| Total  | 2                          | 4                   | 8                       | 2                       | 10                | 26   | 100            |

Tabel 25. Er kravene til udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet rimelige?

|                                     | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja                                  | 0                          | 2                   | 5                       | 1                       | 5                 | 13   | 50             |
| Nej, kravene er lidt for omfattende | 2                          | 1                   | 2                       | 0                       | 3                 | 8    | 31             |
| Nej, kravene er alt for omfattende  | 0                          | 1                   | 0                       | 1                       | 1                 | 3    | 12             |
| Ved ikke                            | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 1                 | 2    | 8              |
| Total                               | 2                          | 4                   | 8                       | 2                       | 10                | 26   | 100            |

Tabel 26. Er kravet om udarbejdelse af en investeringsredegørelse rimeligt?

|                                     | Store cen-<br>tralkommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja                                  | 0                          | 1                   | 5                       | 1                       | 6                 | 13   | 48             |
| Nej, kravene er lidt for omfattende | 2                          | 2                   | 2                       | 0                       | 3                 | 9    | 33             |
| Nej, kravene er alt for omfattende  | 0                          | 0                   | 1                       | 1                       | 0                 | 2    | 7              |
| Ved ikke                            | 0                          | 1                   | 1                       | 0                       | 1                 | 3    | 11             |
| Total                               | 2                          | 4                   | 9                       | 2                       | 10                | 27   | 100            |

Tabel 27. Hvordan har kommunen udarbejdet investeringsredegørelsen?

|   | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Landkom-<br>muner | Total | Fordeling<br>% |
|---|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------|----------------|
| På baggrund af eksisterende viden i kommunen  | 2                          | 2                   | 9                       | 2                       | 6                 | 21    | 72             |
| Efter kontakt til ejere og mulige investorer i byområdet  | 1                          | 1                   | 3                       | 1                       | 2                 | 8     | 28             |
| På baggrund af en systematisk undersøgelse af investeringsbehov og muligheder, evt. med konsulenter | 0                          | 0                   | 1                       | 1                       | 3                 | 5     | 17             |
| Gennem dannelse af netværk med ejere og mulige investorer   | 0                          | 1                   | 0                       | 1                       | 1                 | 3     | 10             |
| Antal kommuner  | 2                          | 6                   | 9                       | 2                       | 10                | 29    |                |

Tabel 28. Er investeringsredegørelsen brugbar for kommunen selv?

|              | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|--------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja, meget    | 1                          | 0                   | 1                       | 0                       | 0                 | 2    | 7              |
| Ja, til dels | 1                          | 1                   | 4                       | 2                       | 8                 | 16   | 59             |
| Nej          | 0                          | 2                   | 2                       | 0                       | 0                 | 4    | 15             |
| Ved ikke     | 0                          | 1                   | 2                       | 0                       | 2                 | 5    | 19             |
| Total        | 2                          | 4                   | 9                       | 2                       | 10                | 27   | 100            |

Tabel 29. Giver investeringsredegørelsen anledning til at lægge en strategi for inddragelse af private investeringer?

|              | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|--------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja, meget    | 1                          | 0                   | 1                       | 0                       | 0                 | 2    | 7              |
| Ja, til dels | 0                          | 1                   | 5                       | 0                       | 5                 | 11   | 41             |
| Nej          | 1                          | 1                   | 1                       | 1                       | 2                 | 6    | 22             |
| Ved ikke     | 0                          | 2                   | 2                       | 1                       | 3                 | 8    | 30             |
| Total        | 2                          | 4                   | 9                       | 2                       | 10                | 27   | 100            |

Tabel 30. Kan investeringsredegørelsen bruges i forbindelse med implementeringen af områdefornyelse?

|              | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|--------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------|----------------|
| Ja, meget    | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 1                 | 2    | 7              |
| Ja, til dels | 0                          | 1                   | 4                       | 0                       | 6                 | 11   | 41             |
| Nej          | 2                          | 1                   | 2                       | 1                       | 2                 | 8    | 30             |
| Ved ikke     | 0                          | 2                   | 2                       | 1                       | 1                 | 6    | 22             |
| Total        | 2                          | 4                   | 9                       | 2                       | 10                | 27   | 100            |

Tabel 31. Hvem har været involveret i udarbejdelsen af byfornyelsesprogrammet?

|   | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Landkom-<br>muner | Total | Fordeling<br>% |
|---|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------|----------------|
| Politikere  | 1                          | 3                   | 6                       | 2                       | 8                 | 20    | 69             |
| Teknisk Forvaltning                                     | 2                          | 4                   | 9                       | 2                       | 8                 | 25    | 86             |
| Socialforvaltningen                                     | 0                          | 1                   | 3                       | 1                       | 3                 | 8     | 28             |
| Skole og Kulturforvaltning                              | 0                          | 1                   | 3                       | 1                       | 4                 | 9     | 31             |
| Økonomisk forvaltning/borgmesterkontor                  | 1                          | 1                   | 2                       | 2                       | 5                 | 11    | 38             |
| Konsulenter/byfornyelsesselskaber                       | 2                          | 4                   | 6                       | 2                       | 8                 | 22    | 76             |
| Ejere af ejendomme i områderne                          | 1                          | 1                   | 4                       | 1                       | 2                 | 9     | 31             |
| Offentlige institutioner i områderne                    | 1                          | 1                   | 2                       | 2                       | 2                 | 8     | 28             |
| Beboere/beboerforeninger eller andre aktive i områderne | 1                          | 2                   | 4                       | 2                       | 7                 | 16    | 55             |
| Ehverv/erhvervsorganisationer                           | 1                          | 0                   | 1                       | 1                       | 5                 | 8     | 28             |
| Kulturforeninger  | 1                          | 1                   | 1                       | 1                       | 3                 | 7     | 24             |
| Andre   | 0                          | 0                   | 1                       | 0                       | 3                 | 4     | 14             |
| Antal kommuner  | 2                          | 6                   | 9                       | 2                       | 10                | 29    |                |

Tabel 32. Har arbejdet med Områdefornyelse betydet en generel forbedring af kommunens samarbejde internt og med borgerne? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om samarbejdet er blevet 1. Væsentligt bedre, 2. En del bedre, 3. Lidt bedre, 4. Uændret, 5. Dårligere, 6. Ved ikke).

| Kommunegruppe  | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større pro-vinsbyer | Mindre pro-vinsbyer | Land kom-muner | Total |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|----------------|-------|
| Mellem forvaltningerne indbyrdes                     | 3,5                    | 3               | 2,5                 | 3,5                 | 3,57           | 3,09  |
| Mellem forvaltning og politikere                     | 4                      | 2,67            | 3,25                | 4                   | 3,29           | 3,32  |
| Med beboere og deres foreninger i de berørte områder | 2                      | 2,33            | 2,57                | 3                   | 2,38           | 2,48  |
| Med offentlige institutioner i områderne             | 2                      | 3               | 2,88                | 3                   | 3,8            | 3,11  |
| Med ejere af ejendomme i områderne                   | 2                      | 1,5             | 2,5                 | 3,5                 | 3,25           | 2,76  |
| Med detailhandelen                                   | 4                      | 3,5             | 2,57                | 4                   | 2,89           | 3     |
| Med kulturforeninger                                 | 3                      | 3,5             | 2,83                | 3,5                 | 3,43           | 3,22  |
| Med virksomheder i området i øvrigt                  | 4                      | 3               | 2,33                | 3,5                 | 3              | 2,89  |

Tabel 33. Hvordan har Områdefornyelse været forankret i kommunen?

| Kommunegruppe                            | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større pro-vinsbyer | Mindre pro-vinsbyer | Landkom-muner | Total | Fordeling % |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------|-------|-------------|
| Hos borgmesteren                         | 0                      | 2               | 1                   | 1                   | 4             | 8     | 13,33       |
| Hos byrådet                              | 1                      | 1               | 2                   | 1                   | 4             | 9     | 15          |
| Hos økonomiudvalget                      | 2                      | 0               | 1                   | 1                   | 3             | 7     | 11,67       |
| Hos udvalgsformand i politisk udvalg     | 1                      | 1               | 2                   | 1                   | 3             | 8     | 13,33       |
| Hos forvaltningschef                     | 1                      | 2               | 1                   | 1                   | 6             | 11    | 18,33       |
| Hos en særlig styregruppe med politikere | 1                      | 1               | 2                   | 2                   | 2             | 8     | 13,33       |
| Hos andre                                | 0                      | 1               | 4                   | 1                   | 3             | 9     | 15          |
| Antal kommuner                           | 2                      | 6               | 9                   | 2                   | 10            | 29    |             |

Tabel 34. Hvordan blev områdefornyelse organiseret i kommunen?

|  | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større pro-vinsbyer | Mindre pro-vinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------|------|-------------|
| Ved ikke   | 0                      | 1               | 1                   | 0                   | 1             | 3    | 11          |
| Alle beslutninger og opgaver blev varetaget i kun én forvaltning                     | 1                      | 1               | 2                   | 0                   | 1             | 5    | 19          |
| Opgaverne blev varetaget i én forvaltning, men andre blev inddraget i beslutningerne | 0                      | 2               | 4                   | 2                   | 6             | 14   | 52          |
| Flere forvaltninger deltog i udførelsen  | 1                      | 0               | 2                   | 0                   | 2             | 5    | 19          |
| Total  | 2                      | 4               | 9                   | 2                   | 10            | 27   | 100         |

Tabel 35. Hvad er efter din mening de vigtigste erfaringer i forbindelse med organiseringen af områdefornyelse? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5. 1. Meget vigtigt, 2. Ret vigtigt, 3. Vigtigt, 4. Mindre vigtigt, 5. Uden betydning)

| Kommunegruppe   | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større pro-vinsbyer | Mindre pro-vinsbyer | Land kommuner | Total |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------|-------|
| Områdefornyelse kræver nye arbejdsprocesser i den kommunale forvaltning           | 2                      | 2,67            | 3,00                | 3                   | 2,7           | 2,75  |
| Koordinering på tværs af sektorer er den største udfordring                       | 1,5                    | 2,33            | 2,43                | 3                   | 3,11          | 2,65  |
| Koordineringen lykkes, når embedsmænd indgår i netværk baseret på gensidig tillid | 1,5                    | 2,33            | 2,43                | 2,5                 | 2,11          | 2,22  |
| Koordineringen lykkes, når der er tæt dialog med den administrative ledelse       | 1                      | 1,67            | 2,57                | 1,5                 | 2,0           | 2,00  |
| Koordineringen lykkes, når der er tæt dialog med den politiske ledelse            | 2,5                    | 2,00            | 3,00                | 1,5                 | 2,0           | 2,3   |

Tabel 36. Afsættes kommunens egenfinansiering af midlerne centralt i kommunens budget eller decentralt i forvaltningernes egne budgetter?

|                              | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Centralt i kommunens budget  | 0                      | 4               | 6                  | 1                  | 7             | 18   | 67          |
| Både centralt og decentralt  | 2                      | 0               | 0                  | 1                  | 2             | 5    | 19          |
| Decentralt i een forvaltning | 0                      | 0               | 1                  | 0                  | 0             | 1    | 4           |
| Ved ikke                     | 0                      | 0               | 2                  | 0                  | 1             | 3    | 11          |
| Total                        | 2                      | 4               | 9                  | 2                  | 10            | 27   | 100         |

Tabel 37. Var der en ekstern projektleder (konsulent mv.)?

|                           | Store centralkommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|---------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja, for hele indsatsen    | 0                     | 2               | 1                  | 2                  | 5             | 10   | 40          |
| Ja, for dele af indsatsen | 1                     | 0               | 4                  | 0                  | 5             | 10   | 40          |
| Nej                       | 1                     | 1               | 3                  | 0                  | 0             | 5    | 20          |
| Total                     | 2                     | 3               | 8                  | 2                  | 10            | 25   | 100         |

Tabel 38. Forventes investeringsredegørelsen at blive revideret i gennemførelsesperioden af områdefornyelse?

|           | Store centralkommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja        | 0                     | 0               | 1                  | 0                  | 2             | 3    | 12          |
| Ja, måske | 1                     | 1               | 3                  | 1                  | 3             | 9    | 35          |
| Nej       | 1                     | 1               | 3                  | 1                  | 2             | 8    | 31          |
| Ved ikke  | 0                     | 1               | 2                  | 0                  | 3             | 6    | 23          |
| Total     | 2                     | 3               | 9                  | 2                  | 10            | 26   | 100         |

Tabel 39. Har Investeringsredegørelsen medført en mere aktiv indsats for at fremme andelen af private midler i byfornyelsen?

|           | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle | Fordeling % |
|-----------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|------|-------------|
| Ja, meget | 0                      | 0               | 1                  | 0                  | 1             | 2    | 8           |
| Ja, noget | 0                      | 0               | 2                  | 0                  | 1             | 3    | 12          |
| Nej       | 2                      | 1               | 4                  | 1                  | 3             | 11   | 42          |
| Ved ikke  | 0                      | 2               | 2                  | 1                  | 5             | 10   | 38          |
| Total     | 2                      | 3               | 9                  | 2                  | 10            | 26   | 100         |

Tabel 40. I forbindelse med områdefornyelse skal der etableres et forpligtende samarbejde (evt. partnerskab) mellem kommunen og private parter.

|   | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Landkommuner | Total | Fordeling % |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------|-------|-------------|
| Dette forpligtende samarbejde udgør et positivt nettobidrag til byfornyelsen                    | 0                      | 3               | 6                  | 2                  | 7            | 18    | 62          |
| Dette forpligtende samarbejde - bidrager til idé- og strategiuudvikling                         | 1                      | 2               | 5                  | 2                  | 2            | 12    | 41          |
| Dette forpligtende samarbejde - bidrager til projekrealisering                                  | 2                      | 3               | 4                  | 1                  | 3            | 13    | 45          |
| Dette forpligtende samarbejde - udgør en administrativ byrde der ikke står mål med resultaterne | 0                      | 0               | 0                  | 0                  | 1            | 1     | 3           |
| Antal kommuner  | 2                      | 6               | 9                  | 2                  | 10           | 29    |             |

Tabel 41. Er der beskrevet en forankringsstrategi i byfornyelsesprogrammet?

|            | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre<br>provinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle | Fordeling<br>% |
|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|------|----------------|
| Ikke valgt | 2                          | 1                   | 1                       | 0                     | 1                 | 5    | 19             |
| Ja         | 0                          | 3                   | 5                       | 1                     | 4                 | 13   | 48             |
| Nej        | 0                          | 0                   | 3                       | 1                     | 5                 | 9    | 33             |
| Total      | 2                          | 4                   | 9                       | 2                     | 10                | 27   | 100            |

Tabel 42. Har kommunen oplevet, at der er barrierer for gennemførelse af Områdefornyelse? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om barrieren er 1. Helt afgørende, 2. Meget væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke.

| Kommunegruppe  | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større<br>provinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land<br>kommuner | Total |
|--|----------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|-------|
| Tilsagnsrammen pr område er for lille                              | 2                          | 3                   | 3                     | 2,5                     | 3                | 2,87  |
| For dyrt for kommunen  | 4                          | 3,75                | 3,57                  | 2                       | 2,5              | 3,08  |
| Kommunen har ikke ressourcer i forvaltningen til at gennemføre den | 3                          | 3,5                 | 3,43                  | 3,5                     | 3,6              | 3,48  |
| Ansøgningsproceduren for vanskelig                                 | 3                          | 3,75                | 3,86                  | 4,5                     | 3,6              | 3,72  |
| Svært at opnå politisk enighed                                     | 4,5                        | 4,5                 | 4,14                  | 4,5                     | 4,11             | 4,25  |
| Manglende politisk opbakning                                       | 5                          | 4,5                 | 4,14                  | 4,5                     | 4,22             | 4,33  |
| Svært at samarbejde mellem forvaltningerne                         | 2                          | 3,33                | 4                     | 4                       | 4,67             | 4     |
| Modstand fra beboere i det aktuelle byområde                       | 4,5                        | 3,5                 | 4,57                  | 3,5                     | 4,63             | 4,3   |
| Modstand fra andre aktører i det aktuelle byområde                 | 5                          | 4                   | 4,57                  | 3,5                     | 4,75             | 4,48  |
| Andre barrierer  |                            | 3,5                 | 4,6                   | 3                       | 4                | 4,11  |



## Bilag 2. Registerundersøgelse

### Områdernes problemer og fornyelsesbehov

Kommunerne har i Socialministeriets register skullet anføre om forskellige forhold i byområdet enten 1. i høj grad var et problem, 2. i nogen grad var et problem eller 3. i ringe grad var et problem. I tabellen nedenfor er først vist andelen af områder i hver områdetype, for hvilke de anførte forhold i høj grad var et problem, og nederst i tabellen andelen for hvem det i nogen grad var et problem. En række tabeller er ikke relevante for evaluering af områdefornyelse. De er ikke medtaget her; derfor er der huller i nummereringen.

Nedslidte bygninger er - som forventet - anført som et stort problem i de nedslidte byområder, men i mindre grad i de nyere boligområder. Her er der dog for 60 pct. af områderne anført mindst i nogen grad. Alligevel er det relativt få af kommunerne, som anfører et behov for støttet bygningsfornyelse. Lidt overraskende er det kun for 2 af de ældre områder i større byer og 2 i de mindre, at der anføres behov for bygningsfornyelse. Der er derimod anført behov i 3 ud af fire nyere byområder. Dette er oftest almene boligområder, hvor bygningsfornyelse ikke kan anvendes.

Nedslidte veje og trafikale problemer optræder også hyppigt i de nedslidte byområder, men også i de nyere områder.

Næsten endnu oftere anses offentlige arealer for nedslidte. Det gælder således for næsten 80 pct. af områderne i de større byområder, at det i høj grad er et problem og i alle de nedslidte områder er det mindst i nogen grad et problem.

Manglende offentlige servicetilbud findes især i de mindre byer, mens manglende privat service oftest er et problem i de nyere områder.

Sociale problemer er især almindelige i de nyere boligområder, men også ofte i de ældre områder i større byer, sjældnere i mindre byer. I de mindre byer er der til gengæld mange områder med vigende indbyggerantal.

Tabel 4. Andelen (pct.) af byområder af forskellig type, hvor en række forhold hhv. i høj grad eller i nogen grad er et problem, samt andelen der har behov for bygningsfornyelse.

|  | Nedslidt byområde i mindre by | Nedslidt byområde i større by | Nyere boligområde | Ældre erhvervsområde | Total |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------|
| <b>I høj grad et problem</b>               |                               |                               |                   |                      |       |
| Fysisk nedslidning - bygninger             | 63                            | 54                            | 20                | 25                   | 48    |
| Fysisk nedslidning - vej                   | 44                            | 58                            | 20                | 50                   | 46    |
| Fysisk nedslidning - offentligt areal      | 63                            | 79                            | 40                | 25                   | 63    |
| Trafikale problemer                        | 44                            | 67                            | 30                |                      | 48    |
| Manglende off. servicetilbud               | 38                            | 21                            | 20                |                      | 24    |
| Manglende priv. servicetilbud              | 25                            | 21                            | 30                |                      | 22    |
| Sociale/beskæftigelsesmæssige problemer    | 25                            | 46                            | 70                |                      | 41    |
| Gener fra aktuel erhvervsaktivitet         |                               |                               |                   |                      |       |
| Vigende indbyggerantal                     | 50                            |                               |                   |                      |       |
| <b>I nogen grad et problem</b>             |                               |                               |                   |                      |       |
| Fysisk nedslidning - bygninger             | 38                            | 42                            | 40                | 75                   | 43    |
| Fysisk nedslidning - vej                   | 50                            | 38                            | 50                | 50                   | 44    |
| Fysisk nedslidning - offentligt areal      | 38                            | 21                            | 40                | 75                   | 33    |
| Trafikale problemer                        | 44                            | 29                            | 40                |                      | 33    |
| Manglende off. servicetilbud               | 50                            | 58                            | 60                |                      | 52    |
| Manglende priv. servicetilbud              | 38                            | 50                            | 60                |                      | 44    |
| Sociale/beskæftigelsesmæssige problemer    | 69                            | 33                            | 30                |                      | 41    |
| Gener fra aktuel erhvervsaktivitet         |                               |                               |                   | 100                  | 7     |
| Vigende indbyggerantal                     | 44                            |                               |                   |                      |       |
| <b>Behov for støttet bygningsfornyelse</b> | 13                            | 8                             | 80                | 75                   | 28    |

### Offentlige udgifter i områdefornyelse

De samlede offentlige udgifter i områdefornyelse i beslutninger 2004-2006 er beregnet til ca. 780 mio. kr. Heraf er de 535 mio., eller 69 procent, brugt i ældre områder i større byer. I mindre byer og nyere boligområder er hver brugt lidt over 100 mio. og der er brugt 8 mio. i de ældre erhvervsområder.

Fordelingen på kommunegrupperne er, at ca. 40 pct. af midlerne (ca. 300 mio. kr.) er brugt i både de 5 store kommuner og i de større provinsbyer. Landkommunerne brugte 14 pct., omegnskommunerne 5 pct. og de mindre provinsbyer 1 pct.

Tabel 5. De samlede udgifter til områdefornyelse fordelt på områdetyper og kommunegrupper (1000 kr.).

|                                | Store central-kommuner | Omegns-kommuner | Større provinsbyer | Mindre provinsbyer | Land-kommuner | Alle    |
|--------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|---------|
| Nedslidt byområde i mindre by  | 0                      | 0               | 0                  | 0                  | 112.406       | 112.406 |
| Nedslidt byområde i større by  | 311.972                | 0               | 215.790            | 7.500              | 0             | 535.262 |
| Nyere boligområde              | 8.630                  | 39.670          | 74.440             | 0                  | 0             | 122.740 |
| Ældre erhvervsområde           | 0                      | 2.900           | 3.600              | 1.170              | 480           | 8.150   |
| Total                          | 320.602                | 42.570          | 293.830            | 8.670              | 112.886       | 778.558 |
| <b>Fordeling områdetyper %</b> |                        |                 |                    |                    |               |         |
| Nedslidt byområde i mindre by  | 0                      | 0               | 0                  | 0                  | 100           | 14      |
| Nedslidt byområde i større by  | 97                     | 0               | 73                 | 87                 | 0             | 69      |
| Nyere boligområde              | 3                      | 93              | 25                 | 0                  | 0             | 16      |
| Ældre erhvervsområde           | 0                      | 7               | 1                  | 13                 | 0             | 1       |
| Total                          | 100                    | 100             | 100                | 100                | 100           | 100     |
| <b>Ford. på kommunetyper %</b> |                        |                 |                    |                    |               |         |
|                                | 41                     | 5               | 38                 | 1                  | 14            | 100     |

## Indsatserne i områdefornyelse

Kommunernes udgifter er fordelt på en række forskellige indsatser, som vist i Tabel 25. De fleste af pengene - lidt over halvdelen - er brugt til renovering af torve, pladser og opholdsarealer, det gælder især i de ældre byområder i større byer, men også i stor udstrækning i mindre byer og nyere byområder. Næststørste post er trafikforanstaltninger.

I mindre byer og nyere byområder har kulturforanstaltninger og etablering af lokaler spillet en relativ stor rolle. Der er brugt relativt få midler på boligsociale foranstaltninger og forsøg – mest i de nyere områder. Derudover er der brugt ca. 7 pct. af midlerne på borgerinddragelsen mv.

I de ældre erhvervsområder er der først og fremmest brugt penge på undersøgelse af jordforurening, dernæst udarbejdelse af handlingsplaner, organisering og kortlægning af ejerforhold.

Tabel 6. De gennemsnitlige udgifter til områdefornyelse i forskellige områdetyper fordelt på udgiftstyper – antal 1000 kr. og procent.

|  | Nedslidt byom-<br>råde i mindre by | Nedslidt by-<br>område i<br>større by | Nyere bolig-<br>område | Ældre er-<br>hvervsområde | Total      |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------|
| <b>Beløb 1000 kr.</b>                    |                                    |                                       |                        |                           |            |
| Programudarb./inddragelse                | 471.969                            | 1.608.750                             | 934.900                | 0                         | 1.027.972  |
| Torv/plads/opholdsarealer m.v.           | 2.999.250                          | 12.901.729                            | 4.752.800              | 0                         | 7.502.917  |
| Kulturforanstaltninger                   | 1.436.563                          | 395.000                               | 2.149.700              | 0                         | 999.296    |
| Særlige trafikforanstaltninger           | 1.032.813                          | 5.040.000                             | 1.896.000              | 0                         | 2.897.130  |
| Særlige boligsociale foranstaltninger    | 170.313                            | 655.208                               | 822.400                | 0                         | 493.963    |
| Etablering af lokaler                    | 885.063                            | 1.172.708                             | 1.229.667              | 0                         | 1.011.161  |
| Forsøg i nedslidte/boligsociale områder  | 29.375                             | 529.167                               | 488.500                | 0                         | 334.352    |
| Undersøgelse af jordforurening           | 0                                  | 0                                     | 0                      | 900.000                   | 66.667     |
| Kortlægning af ejer-/erhvervsforhold     | 0                                  | 0                                     | 0                      | 269.500                   | 19.963     |
| Udarbejdelse af handlingsplaner          | 0                                  | 0                                     | 0                      | 490.625                   | 36.343     |
| Forb. af org. grundlag for omdannelsen   | 0                                  | 0                                     | 0                      | 377.375                   | 27.954     |
| Forsøg i ældre havne- og erhvervsområder | 0                                  | 0                                     | 0                      | 0                         | 0          |
| Kommunale udgifter i alt                 | 7.025.344                          | 22.302.563                            | 12.273.967             | 2.037.500                 | 14.417.716 |
| <b>Fordeling af udgifter %</b>           |                                    |                                       |                        |                           |            |
| Programudarb./inddragelse                | 7                                  | 7                                     | 8                      | 0                         | 7          |
| Torv/plads/opholdsarealer m.v.           | 43                                 | 58                                    | 39                     | 0                         | 52         |
| Kulturforanstaltninger                   | 20                                 | 2                                     | 18                     | 0                         | 7          |
| Særlige trafikforanstaltninger           | 15                                 | 23                                    | 15                     | 0                         | 20         |
| Særlige boligsociale foranstaltninger    | 2                                  | 3                                     | 7                      | 0                         | 3          |
| Etablering af lokaler                    | 13                                 | 5                                     | 10                     | 0                         | 7          |
| Forsøg i nedslidte/boligsociale områder  | 0                                  | 2                                     | 4                      | 0                         | 2          |
| Undersøgelse af jordforurening           | 0                                  | 0                                     | 0                      | 44                        | 0          |
| Kortlægning af ejer-/erhvervsforhold     | 0                                  | 0                                     | 0                      | 13                        | 0          |
| Udarbejdelse af handlingsplaner          | 0                                  | 0                                     | 0                      | 24                        | 0          |
| Forb. af org. grundlag for omdannelsen   | 0                                  | 0                                     | 0                      | 19                        | 0          |
| Forsøg i ældre havne- og erhvervsområder | 0                                  | 0                                     | 0                      | 0                         | 0          |
| Kommunale udgifter i alt                 | 100                                | 100                                   | 100                    | 100                       | 100        |

## Statslig støtte

Der er givet tilsagn om en statslig støtte på i alt 240 mio. kr., svarende til ca. 30 pct. af udgifterne i områdefornyelsen. Støtteprocenten har været højest i de nyere byområder og lavest i ældre områder i større byer. Dette afspejles i, at omegnskommunernes – få – projekter har fået størst støtteandel, mens større provinsbyer har fået mindst.

Tabel 7. Statslig støtte til byområderne (1000 kr. ) og støttens andel af udgifterne i områderne (pct.).

|                               | Store central-<br>kommuner | Omegns-<br>kommuner | Større pro-<br>vinsbyer | Mindre pro-<br>vinsbyer | Land-<br>kommuner | Alle    |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|---------|
| Nedslidt byområde i mindre by | 0                          | 0                   | 0                       | 0                       | 35.034            | 35.034  |
| Nedslidt byområde i større by | 104.279                    | 0                   | 40.258                  | 2.500                   | 0                 | 147.037 |
| Nyere boligområde             | 8.600                      | 15.600              | 31.600                  | 0                       | 0                 | 55.800  |
| Ældre erhvervsområde          | 0                          | 965                 | 1.200                   | 390                     | 160               | 2.715   |
| Total                         | 112.879                    | 16.565              | 73.058                  | 2.890                   | 35.194            | 240.586 |
| <b>Andel af udgifter %</b>    |                            |                     |                         |                         |                   |         |
| Nedslidt byområde i mindre by |                            |                     |                         |                         | 31                | 31      |
| Nedslidt byområde i større by | 33                         |                     | 19                      | 33                      |                   | 27      |
| Nyere boligområde             | 100                        | 39                  | 42                      |                         |                   | 45      |
| Ældre erhvervsområde          |                            | 33                  | 33                      | 33                      | 33                | 33      |
| Total                         | 35                         | 39                  | 25                      | 33                      | 31                | 31      |

I 2004 trådte en ny byfornyelseslov i kraft. Den eksisterende ordning - helhedsorienteret byfornyelse - blev afløst af områdefornyelse, og denne rapport redegør for kommunernes erfaringer med områdefornyelse. Rapporten belyser en række emner omkring ordningen; kommunernes generelle vurderinger af ordningen, fordelingen af midler, Velfærdsministeriets administrations- og tildelingspraksis, erfaringer med Byfornyelsesprogrammet og Investeringsredegørelsen samt erfaringer med at organisere områdefornyelse i kommunerne.

1. udgave, 2008

ISBN 978-87-563-1326-1