

Aalborg Universitet



Midtvejsevaluering af Pulje til Landsbyfornyelse

Jensen, Jesper Ole; Blach, Vigdis E. Magnusdatter

Publication date:
2016

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Jensen, J. O., & Blach, V. E. M. (2016). *Midtvejsevaluering af Pulje til Landsbyfornyelse*. (1 udg.) SBI forlag. SBI Nr. 2016:05

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 providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

MIDTVEJSEVALUERING AF PULJE TIL LANDSBYFORNYELSE

SBI 2016:03



Midtvejsevaluering af Pulje til landsbyfornyelse

Jesper Ole Jensen
Vigdis Blach

Titel	Midtvejsevaluering af Pulje til landsbyfornyelse
Serietitel	SBi 2016:05
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2016
Forfattere	Jesper Ole Jensen, Vigdis Blach
Sprog	Dansk
Sidetæl	72
Litteratur-henvisninger	Side 54
Emneord	Pulje til Landsbyfornyelse, nedrivning, dårlige boliger, kommunale strategier
ISBN	978-87-563-1756-6
Fotos	Jesper Ole Jensen
Omslag	Guldborgsund Kommune
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

Indhold

Forord	5
Sammenfatning	6
Brugen af puljen.....	6
Kommunale mål og strategier.....	6
Procedurer for anvendelse af puljen.....	7
Udfordringer og barrierer	7
Opkøb af ejendomme	7
Effekter af indsatsen	7
Formål, baggrund og metode	9
Baggrund	9
Formål.....	10
Metode	10
Kommunernes brug af puljen	12
Rammer og forbrug.....	12
Beslutningstyper	14
Eksempler på kommunale indsatser	14
Kommuner, der benytter puljen.....	14
Erfaringer fra Morsø Kommune	16
Erfaringer fra Guldborgsund Kommune	18
Kommuner, som endnu ikke har brugt midler	19
Kommuner, som ikke søgte Pulje til landsbyfornyelse	20
Opsamling på kommunale erfaringer	21
Survey til kommuner.....	23
Kommunale mål og strategier.....	23
Er der formuleret en strategi?	23
Indhold af strategi.....	24
Prioritering af indsatser	25
Prioritering af ejendomme	26
Prioritering af geografiske områder.....	27
Omfang af de dårlige boliger	28
Forventninger om brug af puljen	29
Finansiering.....	30
Opsamling: Kommunale mål og strategier.....	31
Procedurer for anvendelse af puljen.....	31
Udpegnings af nedrivningseggede ejendomme	31
Dialog med ejere og kreditorer.....	35
Procedurer omkring nedrivning.....	38
Tilbagebetalingsdeklaration	40
Opsamling på procedurer for anvendelse af puljen	41
Udfordringer og barrierer	42
Generelle udfordringer	42
Opsamling: Udfordringer og barrierer	47
Opkøb af ejendomme	48
Årsager til opkøb	48
Anvendelse af opkøbte ejendomme	49
Loft for udgifter til køb af ejendomme	49
Opsamling: Opkøb af ejendomme	50
Effekter af indsatsen	50
Anvendelse af ryddede grunde efter nedrivning	50
Påvirkning af grundens salgspris	52
Effekter for kommune og lokalsamfund	52
Opsamling: Effekter af indsatsen	53

Referencer	54
Bilag 1. Interview og survey-svar fra kommuner	55
Bilag 2. Interviewpersoner i kommunerne	57
Bilag 3. Spørgsmål i survey	58
1 Kommunale mål og strategier	58
2. Kommunale procedurer	61
3 Udfordringer.....	65
4 Opkøb af ejendomme.....	67
5. Effekter af indsatsen.....	68
Bilag 4. Kommunernes vurdering af nedrivningsegnede ejendomme.....	70

Forord

Denne rapport er resultatet af en midtvejsevaluering af Pulje til landsbyfornyelse, som er gennemført efter opdrag fra Erhvervs- og Vækstministeriet. Puljen til landsbyfornyelse udspringer af Delaftale om Vækstplan DK fra april 2013 (Aftale om mindsket grænsehandel, Boligjobordning og konkrete initiativer til øget vækst og beskæftigelse). Puljen skal medvirke til at sikre bedre muligheder for at løse problemer med faldefærdige bygninger og bidrage til en helhedsorienteret og fremadrettet indsats.

Evalueringen fokuserer på, i hvilket omfang puljen lever op til dette, og hvordan kommunerne oplever administrationen af puljen. Evalueringen bygger på interviews og spørgeskemaundersøgelse blandt de kommunale medarbejdere, der står for arbejdet med at forvalte puljen.

Vi vil i den sammenhæng sige en stor tak til disse personer for at tage sig tid til at deltage i evalueringen og dele ud af deres erfaringer.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København
By, bolig og ejendom
Februar 2016

Hans Thor Andersen
Forskningschef, SBI

Sammenfatning

I det følgende sammenfattes de væsentligste observationen fra spørgeske-
maundersøgelse (survey), dataoversigt og interviews med kommuner om-
kring brugen af Pulje til landsbyfornyelse.

Kommunernes brug af puljen

- Pr. 1.7. 2015 havde kommunerne i alt brugt 57 % af midlerne i 2014-
puljen. Dette er noget mindre end forventet.
- Der er fire ud af de oprindelige 70 kommuner, som har fravalgt brug af
puljen. To interviewede kommuner giver udtryk for, at de ikke mener, at
de har brug for midlerne, da omfanget af nedrivningsegnete bygninger er
begrænset.
- Over en fjerdedel af de 66 kommuner havde pr. 1.7. 2015 endnu ikke
gjort brug af puljen. Årsagerne til dette er forskellige, herunder manglende
kommunal medfinansiering, problemer i relation til sagsbehandlingen af
nedrivningssager, fx problemer med en ejer eller panthaver, som ikke vil
give samtykke til nedrivning og problemer med sundhedsskadelige stoffer
i bygninger samt det forhold, at gennemførslen af udbudsforretninger om-
kring nedrivning ofte tager tid.

Kommunale mål og strategier

- Størsteparten af kommunerne har udarbejdet en strategi for brug af pul-
jen, der primært indeholder en prioritering af ejendomme og problemer
samt en definition af hvilke af disse, der er berettigede til støtte fra puljen.
Derudover har strategiske overvejelser i brug af midlerne i opstartsfasen
generelt været begrænsede. Eksempelvis har få kommuner en egentlig
opgørelse af, hvor mange nedrivningsegnete ejendomme der er i kom-
munen, overvejelser om, hvordan midlerne kombineres med andre ind-
satser, eller udpegnings af geografiske områder, hvor indsatsen skal finde
sted. Derimod har flere kommuner været optaget af, at få taget hånd om
de tomme ejendomme, og løbe indsatsen i gang.
- De visuelle problemer forbundet med tomme og forfaldne bygninger prio-
riteres generelt væsentligt højere end problemer som fx boligspekulation,
sundhed m.m.
- Kommunerne er spurgt om, hvor mange nedrivningsegnete ejendomme
de vurderer der er i deres kommune; det samlede svar fra 24 kommuner
er 7.100 ejendomme. Baseret på hvor mange boliger, der er i alt i disse
kommuner, er der for alle 66 kommuner estimeret et tal på ca. 20.000
nedrivningsegnete ejendomme. Dette er dog behæftet med betydelig
usikkerhed, dels på grund af den begrænsede svarprocent blandt kom-
munerne (36 %), og dels fordi kommunerne kan have forskellige opfattel-
ser af, hvad der menes med "nedrivningsegnet". Sammenholdt med hidti-
dige vurderinger af ca. 50.000 nedrivningsegnete bygninger på lands-
plan, indikerer det et behov for en bedre identifikation og kortlægning af
antallet af nedrivningsegnete ejendomme. Efter samme metodik er det
ud fra besvarelser fra 14 kommuner vurderet, at der er en årlig tilvækst på
omkring 1.800 nedrivningsegnete ejendomme blandt de 66 kommuner,
og at der forventes fjernet mellem 3.000 og 3.600 ejendomme med pul-

jerne. Med tidligere skøn på årlig tilvækst på 5.000 boliger årligt viser det en store usikkerhed forbundet med at opgøre antallet af nedrivningseg-nede bygninger, men understreger dog, at der er behov for en fortsat ind-sats på området.

Procedurer for anvendelse af puljen

- I vurderingen af ejendommens egnethed til nedrivning spiller det primært ind, om ejendommen er skæmmende, men også sundhedsskadelighed eller gener for naboer spiller en stor rolle.
- Udpegning af ejendomme til nedrivning sker primært ved at ejerne selv ansøger om brug af midlerne, men også ved at kommunen selv har ud-peget særlige problemejendomme, og gennem samarbejde med lokale aktører og foreninger om udpegning af ejendomme
- Der er generelt en oplevelse af at dialogen om nedrivning med ejerne er positiv, selvom den samtidig opleves som tidskrævende
- Kommunerne yder generelt en stor hjælp til ejerne i forbindelse med ned-rivningen. 70 % af kommunerne indhenter tilbud på nedrivning for ejeren, og de fleste indgår samtidig aftale med entreprenøren på ejers vegne.

Udfordringer og barrierer

- Det er en tidskrævende indsats at benytte sig af puljen, og puljen er tung at administrere. I sagens natur er det et krævende arbejde at etablere dia-log med ejere om nedrivning, og at gennemføre nedrivningen. Det bliver ikke lettere af, at bl.a. indberetningerne opleves som unødigt detaljerede.
- Tidsfrister og korte bevillinger gør, at det er vanskeligt at arbejde langsigt-et med puljen. Det understreges af, at det er relativt få kommuner, som arbejder strategisk med midlerne.
- Flere ønsker derfor længerevarende bevillinger, der gør det muligt at ar-bejde mere langsigtet.
- Flere kommuner udtrykker ønske om, at Puljen til landsbyfornyelse mu-liggør støtte til nedrivning af erhvervs- og landbrugsbygninger i det åbne land i, da de i høj grad skæmmer landskabet.

Opkøb af ejendomme

- 25 ud af de 66 kommuner har valgt at opkøbe ejendomme i forbindelse med deres brug af puljen for 2014 og 2015, hvilket primært sker med henblik på nedrivning. Den gennemsnitlige udgift til opkøb pr. ejendom er 251.000 kr., og dækker over et spænd fra 24.000 kr. for den billigste og 1,8 mio. kr. for den dyreste.
- Kommunerne angiver, at opkøb ofte sker på tvangsauktion og primært har til formål at undgå boligspekulation. Puljen har vist sig som et effektivt middel til at dæmme op for boligspekulanter.

Effekter af indsatsen

Kommunerne har generelt en meget positiv vurdering af effekterne af puljen:

- Omkring 1/3 af kommunerne mener, at nedrivning af en bygning er med til efterfølgende at øge værdien af grunden ved et eventuelt salg
- Halvdelen af kommunerne (49 %) er "helt enig" i, at nedrivninger har en positiv indvirkning på priserne på de omkringliggende ejendomme.

- Herudover vurderer et stort flertal af kommunerne, at indsatsen har en positiv betydning for at skabe attraktive lokalsamfund i kommunen, gøre kommunen mere attraktiv for tilflyttere, give kommunen et bedre image, skabe lokal beskæftigelse, modvirke boligspekulation og social eksport samt skabe en bedre boligbestand i kommunen.

Formål, baggrund og metode

Baggrund

I takt med de senere års affolkning af de danske yderområder står mange kommuner med et stort antal tomme eller utidssvarende bygninger. Det er tidligere vurderet, at der er omkring 50.000 nedrivningsegnete bygninger på landsplan¹. Der er et bredt ønske om at fjerne disse bygninger, da de ofte skæmmer lokalsamfundet eller udgør en sundhedsfare som bolig. Da efterspørgslen på bygningerne eller de tomme grunde typisk er meget lille, og ejerne ikke selv har resurserne til at fjerne bygningerne, er det kommunen og lokalsamfundet, der står tilbage med udfordringen at fjerne de tiloversblevne bygninger. Samtidig kan der være behov for at istandsætte andre bygninger i lokalsamfundet.

Pulje til landsbyfornyelse udspringer af Delaftale om Vækstplan DK fra april 2013 (Aftale om mindsket grænsehandel, Boligjobordning og konkrete initiativer til øget vækst og beskæftigelse). Formålet med puljen er ifølge aftaleteksten at sikre bedre muligheder for at løse problemer med faldefærdige huse og bidrage til en helhedsorienteret og fremadrettet indsats. Det grundlæggende spørgsmål, som midtvejsevalueringen skal give svar på, er om puljen opfylder formålet.

Der er afsat en statslig ramme på 200,0 mio. kr. på Finanslov 2014 og 202,0 mio. kr. på Finanslov 2015. Dertil kommer en statslig ramme på 55,0 mio. kr. i hvert af årene 2016, 2017, 2018, 2019 og 2020 som led i udmøntningen af aftalen om en vækstpakke fra juni 2014. Pulje til landsbyfornyelse for 2014 kan anvendes til aktiviteter, som efter byfornyelsesloven giver kommunerne adgang til 60 % statslig refusion. Konkret omfatter puljen følgende aktiviteter i byer med under 3.000 indbyggere eller åbent land:

- Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger
- Istandsættelse af nedslidte ejer- og andelsboliger
- Nedrivning af nedslidte boliger
- Nedrivning af private erhvervsbygninger
- Istandsættelse af erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både beboelse og erhverv
- Ombygning af erhverv til udlejningsboliger
- Istandsættelse af forsamlingshuse
- Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme
- Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning.

70 kommuner har mulighed for at blive tildelt midler fra Pulje til landsbyfornyelse. Heraf har 66 kommuner ønsket at få del i puljen for 2014. En række kommuner har tidligere gjort brug af Indsatspuljen fra 2010-2011 og har således været i gang med en nedrivningsindsats i kommunen. For mange kommuner er det dog en ny type opgave, der skal organiseres, afsættes kommunale midler til m.m. Der er fra forskellig side udarbejdet vejledninger, guides, inspirationskataloger m.m. til nedrivningsindsatsen (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2013; Dansk Bygningsarv, 2015; COWI, 2015), som kommunerne kan gøre brug af, men der vil fortsat være forskellige kommunale praksisser og udfordringer i forhold til eksempelvis:

¹ (Andersen et al, 2014) samt undersøgelser af det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter i 2014 og undersøgelse af omfanget af dårlige boliger ved SBI, Kuben og KMD i 2011 (se bilag 4)

- Hvordan man planlægger og prioriterer opgaven
- Hvordan man udpeger bygningerne
- Hvilken dialog man har med lokalsamfundet og ejerne af bygningerne omkring indsatsen
- Hvordan man i praksis gennemfører nedrivningerne
- Hvad man efterfølgende bruger de tomme grunde til.

Formål

Det overordnede formål med midtvejsevalueringen er at belyse:

- 1 Kommunernes erfaringer med administrationen af puljen
- 2 Effekten af puljen

Herunder skal evalueringen give svar på, hvordan kommunerne oplever de tilskudsmuligheder, der ligger i puljen, hvordan de i praksis griber opgaven an med at fjerne tomme bygninger og istandsætte øvrige bygninger i kommunen, og hvordan de selv vurderer effekten af indsatsen.

Metode

Den primære kilde til evalueringen af Pulje til landsbyfornyelse er en spørgeskemaundersøgelse (survey) til de 66 kommuner, der har valgt at benytte puljen.. Spørgsmålene og temaerne er i udgangspunktet opstillet af det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL) og efterfølgende kvalificeret gennem interview med udvalgte kommuner, der har erfaring i at benytte Pulje til landsbyfornyelse (se bilag 1). Spørgeskemaet er desuden afprøvet af to kommuner, hvis kommentarer er medtaget i den endelige udgave.

Spørgeskemaundersøgelsen er opdelt i følgende temaer (se bilag 3 for det fulde spørgeskema):

- Kommunale mål og strategier
- Procedurer for anvendelse af puljen
- Udfordringer og barrierer
- Opkøb af ejendomme
- Effekter af indsatsen

Spørgeskemaundersøgelsen er gennemført som en web-baseret survey (Survey Xact). Der er opnået fulde besvarelser fra 47 kommuner (en svarprocent på 71 %), og desuden har tre kommuner besvaret spørgeskemaet delvist. Der er forskel på kommunernes svarprocent. Blandt kommunerne, som er i gang med at bruge midlerne, er der således en svarprocent på 83 %, hvorimod kommunerne, som endnu ikke har brugt midler, har en lidt lavere svarprocent på 61 % (se bilag 1).

Blandt de fire ovennævnte kommuner, der har valgt ikke at gøre brug af puljen, er der gennemført interview med to kommuner om årsagen til deres fravalg (Odense og Hillerød). Blandt de 18 kommuner, som ikke er kommet i gang med at bruge puljen endnu (pr. juli 2015), er der gennemført interview med 11 kommuner om årsagen til dette.

Desuden er der gennemført besøg og besigtigelsesture i to kommuner (Morsø Kommune og Guldborgsund Kommune) for at få et mere detaljeret indblik i den praktiske brug af ordningen. Guldborgsund Kommune er valgt, da det er en af de kommuner, der har modtaget flest midler fra puljen og har gennemført flest nedrivninger. Morsø Kommune er valgt, da den også har en stor ramme, som den i vidt omfang har anvendt, og fordi den i samarbejde

med en lokal forening siden 2005 har gennemført nedrivninger finansieret af morsingboerne selv.

Besøgene i Guldborgsund og Morsø har inkluderet interview med kommunernes projektledere om indsatsen, og en efterfølgende besigtigelse i kommunerne af eksempler på ejendomme, der er planlagt nedrevet, og hvordan grundene efter gennemførte nedrivninger efterfølgende er benyttet. Desuden er der undervejs gennemført interviews med enkelte beboere.

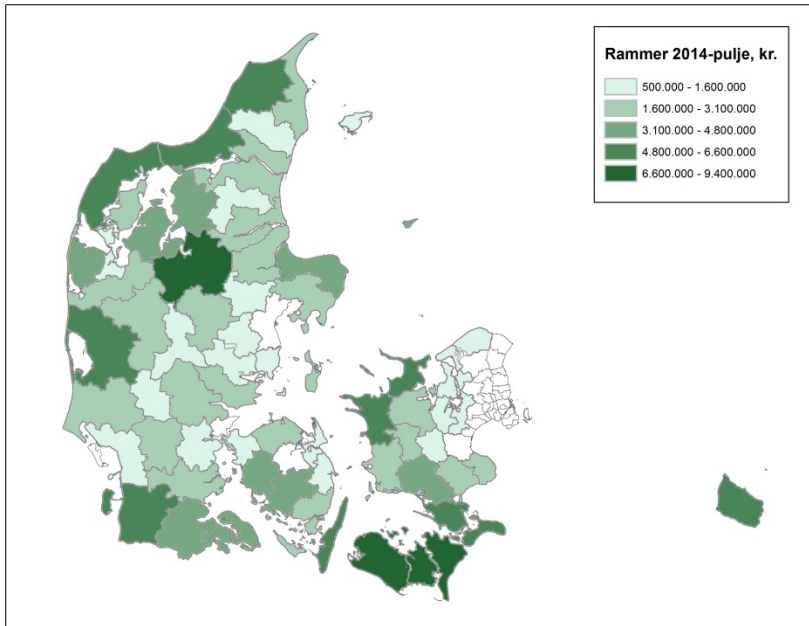
Som støtte for survey og interviews er der benyttet registerdata fra BOS-SINF² om kommunernes brug af puljen (leveret af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter), der på et overordnet niveau viser status for kommunernes brug af ordningen.

² BOSSINF er Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets indberetningssystem til bygherrer, hvor kommunerne indberetter de beslutninger der gennemføres med støtte fra bl.a. Pulje til landsbyfornyelse eller de ordinære byfornyelsesrammer

Kommunernes brug af puljen

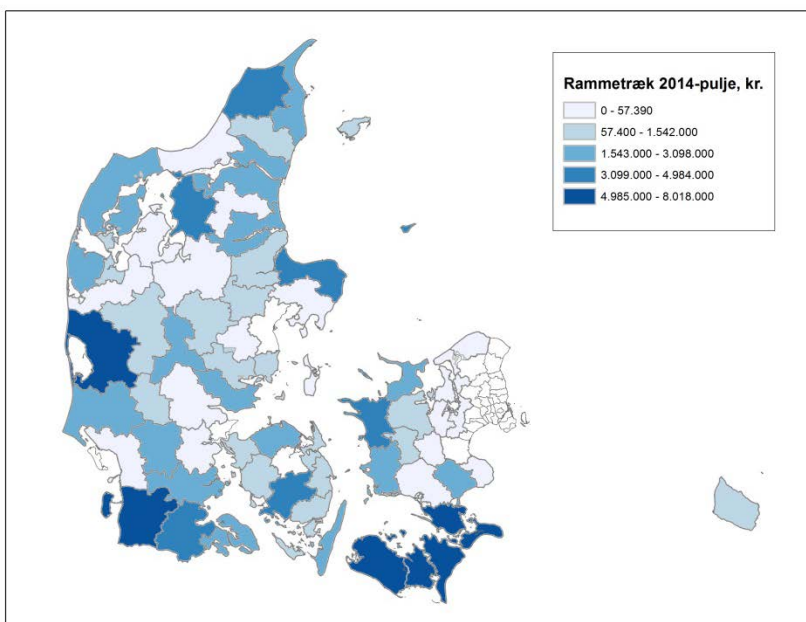
Rammer og forbrug

Fordelingen af de 200 mio. kr., som udgør rammerne for 2014-puljen til landsbyfornyelse til de enkelte kommuner, fremgår af figur 1. Rammerne til de enkelte kommuner går fra 500.000 kr. (Roskilde Kommune) som den mindste, til 9,4 mio. kr. (Guldborgsund Kommune) som den største.



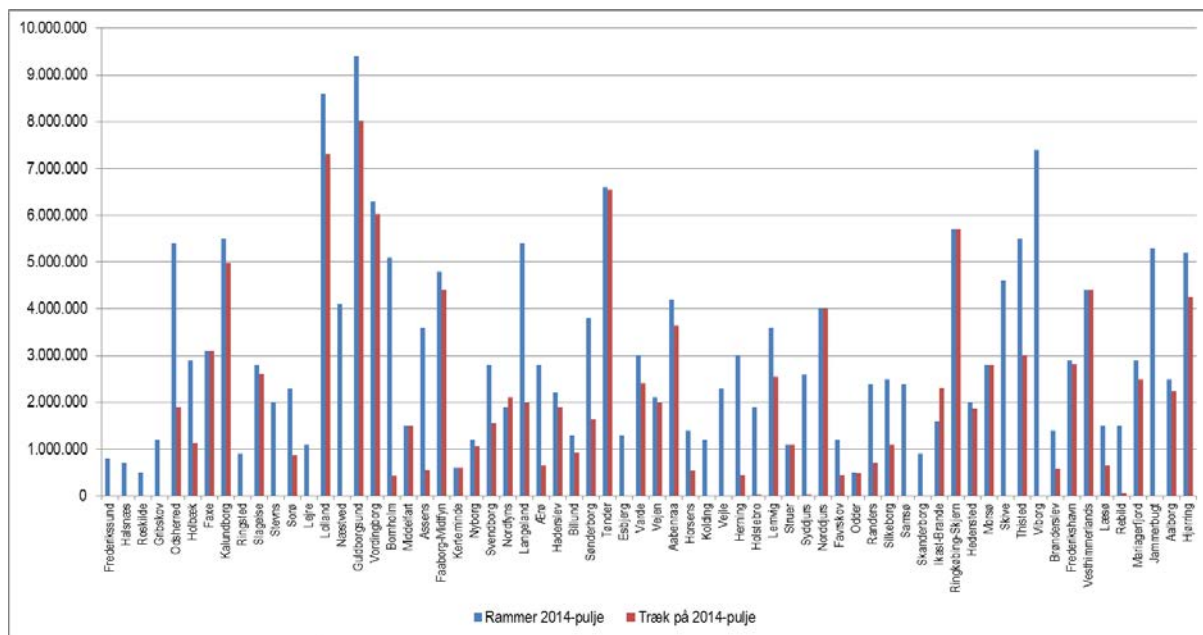
Figur 1. Kommunernes rammer fra 2014-puljen.

Pr. juli 2015 er det opgjort, i hvilket omfang kommunerne har gjort brug af puljerne for 2014 og 2015. Dette fremgår af figur 2 (absolutte tal). Som det ses, har det største forbrug hidtil været i Vordingborg, Lolland og Guldborgsund kommuner, i Tønder Kommune og i Ringkøbing Skjern Kommune.



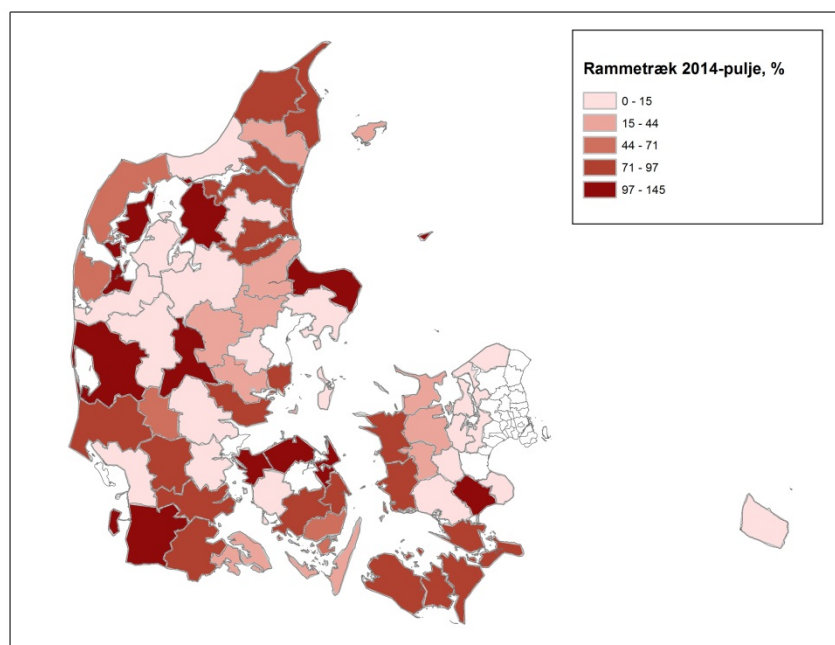
Figur 2. Kommunernes forbrug pr. august 2015 af 2014-puljen i absolutte beløb (kr.).

De samlede rammer og det hidtidige forbrug fordelt på kommuner fremgår ligeledes af figur 3.



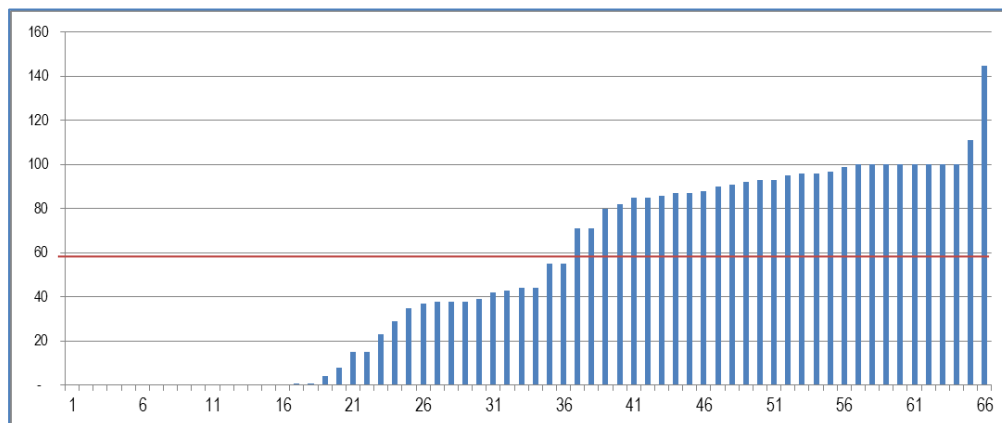
Figur 3. Kommunernes ramme til landsbyfornyelse og deres forbrug pr. juli 2015.

I gennemsnit var 57 % af puljen for 2014 brugt pr. juli 2015. De enkelte kommuners procentvis forbrug af rammen for 2014 fremgår af figur 4.



Figur 4. Kommunernes forbrug pr. august 2015 af 2014-puljen i procent af rammen.

For 2014-puljen har 27 kommuner brugt mindst 80 % af deres ramme, mens der fortsat er 18 kommuner, som ikke har trukket på puljen, og herudover 6 kommuner, der har brugt mindre end 20 % af puljen (se figur 5). Der er adgang til, at kommunerne kan give deres puljemidler til andre kommuner, hvis de ikke selv skal bruge dem. Det er grunden til, at enkelte kommuner har brugt mere end 100 % af deres 2014-midler.



Figur 5. Kommunernes procentvise træk på 2014-puljen pr. juli 2015. Med rødt er angivet gennemsnittet på 57 % for kommunernes træk på 2014-puljen pr. juli 2015. Kilde: BOSSINF.

Beslutningstyper

Udtræk fra BOSSINF viser, at indsatsen hidtil har omfattet 1.206 ejendomme, hvoraf 1.050 (eller 87 %) har været rene nedrivningssager. Der er en række kommuner, som har valgt ikke at bruge midlerne på nedrivning. 114 sager (9 %) har været ren istandsættelse, mens 37 (3 %) har omfattet fjernelse af skrot og affald samt "andet". Endelig er der fem sager, som har omfattet både nedrivning og istandsættelse (0,4 %).

På landsplan er der af 2014-puljen gået 11 % til opkøb af ejendomme (223 beslutninger fordelt på 25 kommuner), 17 % er gået til udlejningsejendomme og 72 % til ejer- og andelsboliger (tallene omfatter forbrug for både 2014 og 2015).

For 2014-puljen har 70 % af sagerne omfattet ejer- og andelsboliger, 21 % udlejningsejendomme, 4 % tomme erhvervsbygninger, 3 % en "ikke angivet type" og endelig har 2 % omfattet forsamlingshuse.

Eksempler på kommunale indsatser

Kommuner, der benytter puljen

Der er gennemført en række interviews med kommuner, som er kommet langt med at bruge midlerne³. Interviewene er brugt som baggrund for udarbejdelse af surveyen. Fælles for kommunerne er, at de alle har modtaget Indsatspuljen i 2010. Det har vist sig, at erfaringerne fra Indsatspuljen er betydningsfulde i arbejdet med Pulje til landsbyfornyelse, da erfaringerne fra den tidligere pulje gør, at kommunerne mere eller mindre er gået i gang med arbejdet fra dag ét, fordi de har videreført deres metoder fra Indsatspuljen.

Kortlægning og prioritering

Omfanget af kortlægning af dårlige bygninger synes begrænset i de interviewede kommuner. De fleste kommuner talte derimod om "de nemme nedrivninger", og "de lavt hængende frugter". Det skyldtes, at de havde en række boliger, som var så dårlige, at de som udgangspunkt måtte fjernes, og at disse ejendomme havde samarbejdsvillige ejere, som selv henvendte sig for at få gjort noget ved ejendommen eller nemt kunne overbevises om at ansøge midlerne. Nogle kommuner angav, at forud for et mere avanceret strategisk og opsøgende arbejde kunne træde i kraft, satsede de på at tage disse ejendomme. De nemme sager har givet kommunerne erfaring på området,

³ Billund Kommune, Fåborg-Midtfyn Kommune, Lolland Kommune, Læsø Kommune, Mariagerfjord Kommune, Viborg Kommune og Aabenraa Kommune (se bilag 1).

hvilket er brugbart i forhold til sager, hvor samarbejdet med ejer kan være mere kompliceret.

I nogle kommuner er man gået skridtet videre og har udpejet områder eller særlige miljøer, hvor man ønsker at prioritere midlerne. Særligt prioriteres områder, hvor kommunerne oplever, at der er lokale kræfter, som støtter op om puljen. Umiddelbart skyldes det, at her er lokalråd og borgere, som underretter kommunen om dårlige ejendomme. En kommune nævner i forlængelse af dette, at områder, hvor der foretages områdefornyelse prioriteres, da det lokale engagement er højt i disse områder.

Definition af "dårlige ejendomme"

Kommunernes definition af en dårlig og nedrivningsegnede ejendom varierer ikke meget. Generelt lægges der stor vægt på, at de mest synlige og skæmmende boliger gerne skal fjernes. En kommune beskriver, at denne definition kan give problemer, da borgere stiller spørgsmålstejn ved, hvorfor en bolig er berettiget til nedrivningsstøtte, og deres tilsvarende bolig ikke er. Her kan en begrundelse i ejendommens synlighed i forhold til omverdenen virke diskutabel. Derudover beskriver flere kommuner, at ejendomme, som er sundhedsskadelige eller udgør brandfare, også er i søgelyset. En kommune giver et eksempel på, hvordan de nogle gange finder frem til sundhedsskadelige udlejningsejendomme, fordi nye lejere henvender sig, da de oplever, at skimmelsvamp påvirker deres helbred.

Oplysning til borgere om muligheden for at søge midlerne

Midlerne fra puljen skal typisk søges af bygningens ejer. Kommunerne kan fremme oplysningen ved at gøre reklame for midlerne og lade ejerne søge midlerne selv eller opsøge ejerne og overbevise dem om, at de skal søge dem. Nogle kommuner har valgt at satse på ejere, som opsøger midlerne selv, hvilket især er relevant i kommuner, som har en boligmasse, hvor mange boliger kvalificere sig til midlerne. En kommune beskriver, at de i nogle tilfælde går efter beboede ejendomme, som på sigt kan have kondemnable forhold. Her samarbejder de med borgergrupper, da de oplever, at det er effektivt, at de lokale tage snakken med ejer frem for, at det er kommunen, da ejerne i nogle tilfælde har en negativ opfattelse af kommunen. Desuden har denne kommune ikke afsat ressourcer til opsøgende arbejde.

Mange kommuner benytter borgergrupper, lokalråd og lignende til at sprede budskabet om puljen, samt at modtage tip om ejendomme, hvor en opsøgende indsats kan være nødvendig. Kommunerne angiver desuden en række lokale professionelle, som de samarbejder med. Her nævnes ejendomsmæglere, advokater, skadedyrsbekæmpere, entreprenører samt diverse sundhedspersonale. Fælles er, at disse faggrupper har adgang til borgere og ejendomme, og kan videregive deres oplevelser til kommunerne.

Tværfagligt samarbejde

Nogle kommuner forsøger at inddrage andre forvaltninger i indsatsen (udover de tekniske forvaltninger, hvor indsatsen typisk er forankret). Det foregår typisk i forbindelse med udpegning af de dårlige ejendomme, fx ved at hjemmehjælpere eller medarbejdere i socialforvaltningen melder tilbage om dårlige ejendomme. I den videre indsats er det tværgående samarbejde sjældnere. En kommune har fx afsøgt muligheden for samarbejde med vej- og parkforvaltningen om at give midler til begrønning og vedligeholdelse af de grunde, der bliver tomme efter nedrivningen, men det kræver længere tids planlægning og er ikke etableret endnu. En kommune har dog inddraget socialforvaltningen i indsatsen omkring de forfaldne boliger, og udgør således en undtagelse på området. Etableringen af dette samarbejde var nødvendigt, da kommunen har en særlig stor andel dårlige boliger, som var beboede grundet boligspekulanter i området, dvs. at en kondemnering var nødvendig, før nedrivning var mulig. Socialforvaltningen er i den sammenhæng en ressource i forhold til arbejdet med nedrivning, da flere afdelinger

herunder har stor berøringsflade med udsatte borgere i dårlige boliger, i særlig grad hjemmeplejen og psykiatrien. Den boligsociale medarbejder i den pågældende kommune står for det opsøgende arbejde, og hjælper ejer eller lejer igennem hele processen med at komme ud af den dårlige bolig, herunder med at søge nedrivningsmidlerne, pakke ejendele, rydde op og flytte (bestille storskrald, flyttevogn osv.). Den pågældende kommune giver dog udtryk for, at samarbejdet kan være skrøbeligt, bl.a. som følge af skiftende ledelse.

Opkøb med henblik på nedrivning

Kommunerne har mulighed for at opkøbe ejendomme med henblik på nedrivning. Denne mulighed forfølger flere af de interviewede kommuner, særligt i tilfælde, hvor ejendommen er på tvangsauktion. Flere kommuner beskriver, at de benytter denne mulighed for at dæmme op for boligspekulanter, som udnytter resurssvage lejere. Flere kommuner beskriver, at de dog i nogle tilfælde er påpasselige med at opkøbe ejendomme, da de nødtigt vil stå med ansvaret for efterfølgende vedligehold af grunden. En kommune bemærker, at der ikke er penge i deres budget til vedligehold, og grunde bliver derfor i nogle tilfælde til ukrudtsmarker. I forlængelse af denne problematik har en anden kommune valgt kun at opkøbe, hvis de er sikre på, at de kan sælge grunden, eller hvis de ser, at de kan bruge grunden til parkering eller lignende.

Udfordringer og barrierer

Blandt udfordringer i arbejdet med puljen angiver flere kommuner, at de oplever en tidsmæssig barriere i forhold til at være strategisk med midlerne. Kommunerne oplever ofte, at de bruger meget tid på sagerne, bl.a. fordi forhandlinger med ejere og panthavere kan trække ud. Da kommunerne samtidig satser på at få brugt midlerne til tiden, opfattes tidsrammen som stram.

Erfaringer fra Morsø Kommune

I Morsø Kommune har man gennemført nedrivning af forfaldne boliger siden 2005, da en borgergruppe tog initiativ til at oprette aktieselskabet Bedre Boliger på Mors, hvorigennem nedrivningerne blev finansieret af borgere og lokale virksomheder. Arbejdet med nedrivningerne er forsat siden da, og har efterfølgende været finansieret af Indsatspuljen og Pulje til landsbyfornyelse. Der er forsat et behov for nedrivning i kommunen, og fra kommunal side er det vurderet, at omkring 100 ejendomme på øen, hvoraf halvdelen står tomme, har behov for at blive revet ned. Da de har en lang erfaring fra eget selskab samt Indsatspuljen, river Morsø Kommune mange boliger ned og gør det til en lav pris. Indtil videre har de med Pulje til landsbyfornyelse revet 60 ejendomme ned, med en gennemsnitslig nedrivningspris på 41.706 kr., hvilket er lavt sammenlignet med andre kommuner. Kommunen angiver, at deres succes skyldes det tætte samarbejde med Bedre Boliger på Mors. Bedre Boliger på Mors står for meget af det praktiske arbejde, bl.a. at opsøge ejere og forhandle køb. Det er en styrke, at Bedre Boliger på Mors ikke anses som "nogen fra kommunen", men som repræsentanter for borgernes interesser, hvilket gør det lettere at overbevise ejerne om, at de skal acceptere kommunens tilbud.

Udpegning af de dårlige ejendomme

Kommunen og Bedre Boliger på Mors identificerer de dårlige ejendomme bl.a. ved at tage på ture rundt på øen. Der er ikke foretaget en egentlig kortlægning af boligerne, da det er et stort og tidskrævende arbejde. Kommunen har dog et godt overblik over, hvilke tomme og beboede boliger, de mener, kan være oplagte emner.

Kommunen har ikke en prioriteret liste over ejendomme, men tager dem, som de kommer, startende med "de lavest hængende frugter". De vurderer, at der kommer 40-50 ejendomme til om året, så der er forsat noget at gå i

gang med. De ser desuden, at det er en fordel for dem at slå hurtigt til når ejerne henvender sig, da de oplever, at lang betænkningstid kan betyde, at ejerne hopper fra, fordi de bliver usikre eller forsøger at presse prisen/støtten op.

Nedrivning af ejendomme

At gennemføre en nedrivningssag med opkøb koster dem omkring 100.000-125.000 kr. Nedrivningen koster 40.000-60.000 kr. Det resterende beløb går til opkøb. Kommunen indhenter ved nedrivning altid tre tilbud på hver ejendom; to tilbud på øen og et fra fastlandet. De holder løbende øje med, om entreprenørerne gør det ordentlig – også i weekenderne. De er især opmærksomme på, om de miljømæssige krav overholdes, og at der ikke smides byggeaffald de forkerte steder. Hvis man oplever, at en entreprenør ikke overholder reglerne, udelukkes den pågældende fra fremtidige nedrivninger. Kommunen samler ikke flere sager i udbud, da de ikke finder, at der er særlig gevinst ved det, men at det kun er besværligt. De mener ikke, at de kan få det billigere, end de gør på nuværende tidspunkt.

Når en ejer selv ønsker at rive sin ejendom ned, giver kommunen 10.000 kr. i tilskud, således at ejeren selv finansierer størstedelen af nedrivningen. Det kan være det sidste skub for, at en borger kommer i gang med at rive en ejendom ned. I nogle tilfælde kan midlerne fra puljen kombineres med morsingboernes i større projekter, hvormed der laves en aftale, hvor private medfinansierer en større indsats.

Istandsættelser

Kommunen bruger primært Pulje til landsbyfornyelse til at gennemføre nedrivninger, men har dog også istandsat et par ejendomme på øen. De har dog ikke særligt gode erfaringer med at sætte i stand, da man finder det omkostningskrævende. Istandsættelser er finansieret ved, at en ejendom opkøbes og videresælges billigt. Den nye ejer forpligter sig dermed til at istandsætte ejendommen på kommunens vilkår (tidsfrister o.lign.), men erfaringen er dog, at det er svært at få dem overholdt. Kommunen mener ikke, at det resourcemæssigt kan betale sig, og at det kan ende med at blive et skjult tilskud til en borger. Men nogle gange kan det være nødvendigt for at bevare bybilledet.

Oplyse om midler

Der reklameres ikke for midlerne, men de er alment kendt, da der har været meget lokal medieomtale af puljen, da de i en periode kæmpede mod boligspekulanter. Da puljen er kendt i lokalsamfundet, kommer henvendelser oftest fra ejerne selv. På nuværende tidspunkt kommer der især mange henvendelser fra dødsboer, særligt når pårørende oplever, at de ikke kan sælge boligen. Tidligere har de opkøbt en del boliger på tvangsauktioner, men i øjeblikket oplever de, at der er en flaskehals hos Skat, og derfor er opkøb på tvang på nuværende tidspunkt gået i stå. Hvis de køber på tvangsauktion er det gerne for at dæmme op for boligspekulation. Erfaringsmæssigt ligger spekulanternes smertegrænse omkring 50.000-70.000 kr. En anden grund til at opkøbe på tvangsauktion er, at ejendomme kan købes meget billigt, flere gange er boligerne således købt for 1 kr.

Den sociale dimension

Der er meget socialt arbejde i de dårlige boliger, fordi de ofte er beboede af udsatte og resurssvage borgere. Derfor startes sager nogle gange af socialforvaltningen, som støder på kummerlige forhold hos deres borgere, i form af rotter, affald, skimmelsvamp og lignende. Ifølge Morsø Kommune er puljen god at have på dette område, og kommunen har en målsætning om at være effektive i forhold til at holde øje med boliger, som ikke er beboelige. I nogle tilfælde finder socialforvaltningen boligerne, hvor borgere bor under meget dårlige forhold, hvilket kan ende i en kondemnering. I særlige tilfælde

køber de huset og river det ned. De vil gerne de dårlige boliger til livs, da de oplever, at denne type boliger kan tiltrække beboere med mange sociale problemer, og at en dårlig bolig forringer disses levevilkår. De har eksempler på at borgere, som har fået ordentlige boligforhold, også får bedre livskvalitet og klarer sig bedre både socialt og sundhedsmæssigt.

Erfaringer fra Guldborgsund Kommune

Guldborgsund Kommune har et stort behov for nedrivning af tomme bygninger. En GIS-forespørgsel har vist, at der i kommunen er i alt ca. 3.000 tomme boliger, heraf skønnes, at op imod 1.000 er i så dårlig stand, at de bør nedrives. Når man finder en nedrivningsejendomme, kontakter man både ejer og panthaver. De store panthavere, dvs. realkreditinstitutterne, kan man nøjes med at sende et billede af ejendommene, så erkender de, at de aldrig vil få pengene hjem, og siger ok til nedrivning. Med de mindre panthavere, fx virksomheder med mindre udlæg for forbrugsgoder m.m., kan det være mere vanskeligt, da de har sværere ved at sige farvel til pengene.

Der er i kommunen et par såkaldt "herreløse" ejendomme, dvs. ejendomme uden identificerbare ejere. Et eksempel er en ejendom, som ejes af et konkursramt og opløst anpartsselskab. Da selskabet tilsyneladende var i stand til at betale alle kreditorer ved konkursen, står ejendommen nu tilbage uden ejer som kommunen kan forhandle overtagelse og/eller nedrivning med. I et konkret tilfælde er det et problem, da naboen ønsker at sælge sit hus, og det trækker givetvis ned på prisen, at det forfaldne og tomme hus ligger ved siden af.

Udover selv at identificere nedrivningsejendomme annoncerer man midler til nedrivning og istandsættelse på kommunens hjemmeside og Facebook-side. Herigennem får man mange henvendelser fra boligejere, der ønsker at nedrive eller istandsætte deres bolig.

Landsbyfornyelse og ordinære byfornyelsesmidler bruges parallelt

Man bruger midler fra Puljen til landsbyfornyelse og de ordinære byfornyelsesmidler parallelt, da sidstnævnte dækker mange af samme formål som med Puljen til landsbyfornyelse. Lokalt har folk imidlertid meget svært ved at skelne mellem de to ordninger. Man giver både tilskud til nedrivning og istandsættelse. Af de 16 mio. kr., som kommunen råder over til nedrivning og istandsættelse, vurderes det, at ca. 10 % er gået til istandsættelse..

Samarbejde med borgere

Kommunen arbejder på, at skabe en dialogplatform mellem kommune og lokalsamfund. Der gennemføres p.t. et forsøg i samarbejde med tre lokalsamfund, hvor kommunen afsætter en vis sum penge til nedrivning og istandsættelse, hvor betingelsen er, at beboerne selv står for meget af arbejdet med at kontakte ejerne af de tomme ejendomme og skaffe midler til fx begrønning af tomme grunde, men hvor kommunen hjælper dem, så vidt det er muligt. Man har begrænsede muligheder for at støtte grønne arealer, som ellers er meget efterspurgt i lokalsamfundene. I Vej og Park-forvaltningen, som ellers var oplagt at spørge, er midlerne typisk budgetlagt, og der er ingen frie midler til ad-hoc projekter. På sigt håber man dog på, at en øget dialog med bl.a. Vej og Park-forvaltningen kan bane vejen for, at det bliver muligt at støtte sådanne indsatser. Lokalbefolkningen tilbyder oftest at stå for driften af områderne, så det er kun anlægskostningerne, der skal dækkes. I de tre byer, hvor forsøgene kører: Gedser, Gedesby, Horreby og Grænge, samarbejder man med lokale organisationer som "Falsters hjerte" og andre. Den borgerdrevne dialog, hvor borgerne selv har ansvaret for at engagere andre medborgere, har store fordele, når man fx rejser spørgsmålet om nedrivning over for en ejer. Når det er kommunen, der henvender sig, kan det ofte virke skræmmende for den enkelte ejer.

Nedrivning og opkøb

Man samarbejder med kommunens ejendomsafdeling, der holder øje med forfaldne ejendomme i kommunen. I nogle tilfælde opkøber man ejendomme på tvangsauktion, hvilket forhindrer boligspekulanter i at opkøbe ejendommene.

Ved nedrivning samler kommunen typisk et antal ejendomme sammen (5-7 stk.) og udbyder dem i en samlet nedrivningsentreprise, hvilket er med til at billiggøre nedrivningen. Typisk koster en nedrivning 100.000 kr. Dette omfatter rådgiverhonorar, som dækker miljøscreening af ejendommen og tilsyn med nedrivningen. Ofte kan der være PCB, bly eller asbest i materialerne, som skal bortskaffes, hvilket øger omkostningerne.

Man oplever generelt ikke store flaskehalse, men har søgt om udsættelse til anvendelse af midlerne hos ministeriet og har fået det, da den administrative del af nedrivningerne kan tage lang tid, fx kan ejerne springe fra sent i forløbet. Det hænger delvist sammen med, at man er en fattig kommune, der mandskabsmæssigt heller ikke har mulighed for at opruste til opgaven. Det er ikke pengene til nedrivning, der er et problem, hvilket er usædvanligt for kommunen.

Kommuner, som endnu ikke har brugt midler

Der er talt med 11 af de 18 kommuner, som ifølge BOSSINF endnu ikke pr. 1. juli har brugt midler fra puljen⁴ endnu. De væsentligste begrundelser er oplistet herunder.

Manglende politisk opbakning

En kommune angav, at årsagen til, at de endnu ikke har brugt noget af Pulje til landsbyfornyelse er, at de ikke kan finansiere deres andel af indsatsen. Det skyldes, at der ikke er blevet bevilliget midler, fordi der ikke er politisk opbakning til indsatsen på nuværende tidspunkt. Der er ejendomme i kommunen, som ville være relevante emner, men problemet er ikke stort nok til, at der er blevet afsat midler til at bruge puljen. Fremadrettet er det ikke sandsynligt, at der vil komme politisk opmærksomhed på puljen, og kommunen er dermed den ene af to kommuner, som har takket nej til 2015-puljen.

Flaskehals: Venter på bestemte ejendomme

Nogle kommuner har projekter de prioriterer særligt højt, hvilket skaber en flaskehals for andre projekter. En kommune har en bestemt ejendom, som de gerne vil have revet ned. Da der er tale om en større ejendom, ved de ikke, hvor stor udgiften til nedrivning bliver. Derfor holder de sig tilbage med at starte andre sager, indtil de har fået den store ejendom ordnet. De har dog oplevet en del ophold i sagen med ejendomme, da ejer og ejers advokat gik bort i den samme periode.

En anden kommune har besluttet sig for, at rive en stor fabrik ned. Der er afsat 1,25 mio. kr. til dette ene projekt. De har overskydende midler, men man mener ikke, at der er et behov i kommunen. Den nedrivning eller istandsættelse, som måtte være relevant, er noget, som borgerne selv burde kunne klare uden støtte fra kommunen. De er kommet frem til den konklusion efter en rundspørge i kommunen.

Er kommet sent i gang med indberetning

En kommune beskrev, at årsagen til, at de ikke havde indberettet noget er, at det havde taget dem lang tid at komme i gang, da de ikke havde erfaringen med at bruge denne type midler, og at de havde brugt lang tid på at kortlægge problemejendomme. De havde nu udført tre sager, som de endnu ikke havde indberettet, og havde flere på bedding. En anden kommune hav-

⁴ Ringsted Kommune, Halsnæs Kommune, Stevn Kommune, Lejre Kommune, Næstved Kommune, Vejle Kommune, Samsø Kommune, Skanderborg Kommune, Skive Kommune og Jammerbugt Kommune.

de ligeledes haft en sag, men havde haft problemer med at få indrapporteret deres arbejde.

Har midler fra Indsatspulje tilbage

Der er kommuner, som stadig har noget af Indsatspuljen tilbage, som de bruger, og de er altså endnu ikke kommet i gang med at bruge Pulje til landsbyfornyelse. En kommune beskriver, at Indsatspuljen stadig bruges, fordi de har midler tilbage, og fordi Indsatspuljen er mere attraktiv at bruge, da medfinansieringen er lavere, og de kunne føre midler fra salg tilbage i puljen, hvilket ikke er muligt ved Pulje til landsbyfornyelse. Der er heller ikke afsat så mange kommunale midler. De har sat 1,5 mio. kr. af til Pulje til landsbyfornyelse, hvilket ikke dækker det fulde beløb, som de er blevet støttet med. En anden kommune har også midler tilbage og giver udtryk for, at de vil starte med at bruge den nye pulje snarest, men at sagerne tager længere tid, fordi de "lavt hængende frugter" er taget.

Havde ikke brug for midlerne alligevel

Nogle kommuner fandt ud af, at de ikke havde behov for midlerne efter, at de havde søgt dem. I en kommune er behovet for nedrivninger meget lille, og derfor dækker den ordinære byfornyelsesramme deres behov. Derfor er der ikke afsat midler til Pulje til landsbyfornyelse. Årsagen til, at de søgte midlerne oprindeligt, var, at der på ansøgningstidspunktet var meget snak og politisk bevågenhed om midlerne. For at være på den sikre side og holde muligheden åben valgte de at søge. Kommunen har ikke et stort antal af tomme boliger, og liggetiderne er ikke lange. En anden kommune fik heller ikke brug for midlerne alligevel. De har videregivet deres midler fra 2014 til en anden kommune, og takket nej til 2015-puljen. De søgte midlerne, fordi de ikke havde overblik over, hvad midlerne dækkede, og de tænkte, at det var bedre at være på den sikre side. Derefter gik deres planafdeling i gang med at lede efter ejendomme, som kunne være relevante, men de fandt ingen. De har dog haft en ejendom, som de har revet ned, men den ville alligevel ikke være blevet dækket af midlerne.

Borgere er ikke opmærksomme på muligheden

En kommune mener, at de ikke har eksponeret midlerne nok. Kommunen har ikke problemer med tomme boliger og har ikke boliger, der er dårlige nok til, at de skal nedrives. Derfor fokuserer man på istandsættelse. De har svært ved at overbevise deres borgere om, at det er en god ide. De vil i fremtiden forsøge at kontakte håndværkervirksomheder og høre, om de kan lave lidt reklame.

Kommuner, som ikke søgte Pulje til landsbyfornyelse

Fire kommuner valgte ikke at søge Pulje til landsbyfornyelse: Køge Kommune, Odense Kommune, Aarhus Kommune og Hillerød Kommune. Odense og Aarhus er hovedbyer i deres landsdele, Hillerød og Køge ligger som forstæder til København. De fire kommuner er placeret i områder, som oplever befolkningstilvækst. Kommunerne har dog også landdistrikter og har derfor været berettiget til at søge puljerne. Der er lavet interviews med Hillerød Kommune og Odense Kommune om årsagerne til fravalget.

Begrænset behov

Begge kommuner udtrykker, at de fravalgte midlerne, da de ikke fandt, at der i kommunen var tilstrækkeligt behov for denne type indsats. Kommunerne valgte at undersøge, om behovet fandtes på forskellige måder. I Hillerød Kommune valgte man at tale med et par lokalråd og forhøre sig, om de mente, at der var behov for puljen. Det afviste lokalrådene. Sammenholdt med kommunens viden om boligmassen, hvor liggetiderne ikke er lange, og hvor der er en resursestærk beboersammensætning i landsbyerne, vurderede man, at puljen ikke ville have betydning i deres landdistrikter.

Odense Kommune valgte at afdække behovet for midlerne ved at udforme et kort over de områder, hvor puljen måtte bruges (landdistrikter samt byer med under 3.000 indbyggere), og områder, hvor der ikke allerede var blevet lavet områdefornyelse. Der viste sig at være meget få områder, som var berettigede, hvor der samtidig var et behov. Odense Kommune vurderede derfor, at administrationen med at udarbejde materiale, formulere en strategi og danne sig overblik ville være for stor i forhold til, at det kun var i få sager, hvor puljen ville være relevant. Og man valgte, hvis der opstod sager, at finansiere nedrivning af boliger med ordinære byfornyelsesmidler. Kommunen har indtil videre revet én bolig ned i perioden. I Hillerød kommune vurderede man ligeledes, at resurserne skulle lægges i andre puljer. Man oplever desuden, at problemer i landsbyerne i højere grad er bundet til, om man kan opretholde funktionelle lokalmiljøer med skole, offentlig transport samt indkøbsmuligheder.

Problemerne løses af markedet

Selv om liggetiderne i Hillerød Kommunes landområder er længere end i Hillerød by, oplever man ikke, at boliger forfalder. Odense Kommune har samme oplevelse. Kommunen giver udtryk for, at selv til boliger, som er utidsvarende, er der købere, som med egne midler river ned eller istandsætter. Odense Kommune har oplevet, at nogle borgere var opmærksomme på puljen og troede, at kommunen også havde den. Derfor havde de tilfælde, hvor borgere henvendte sig, for at få kommunen til at rive ejendomme ned, selv om de selv har resurserne til at gøre det. Da behovet er meget lavt, har kommunerne fravalgt midlerne, og hvis de har behov for at nedrive en ejendom alligevel, kan det gøres med brug af de ordinære byfornyelsesmidler.

Opsamling på kommunale erfaringer

Interviewene med de kommuner, som er godt i gang med at benytte puljen, viser at:

- Der er forskellige tilgange til, hvordan og i hvilket omfang, man identificerer og kortlægger de dårlige ejendomme. Typisk er indsatsen præget af, at der er et stort umiddelbart behov for nedrivning af forfaldne bygninger, hvorfor en detaljeret kortlægning af dårlige ejendomme begrænses
- Definitionerne på dårlige ejendomme er relativt ens, idet de synlige og forfaldne ejendomme prioriteres højest
- Udpegningen af ejendomme kan foregå meget forskelligt, dels i form af kommunal udpegning af dårlige ejendomme, dels i form af at ejerne selv kontakter kommunen
- Den interne organisering og det tværkommunale samarbejde er ligeledes forskelligartet – alt efter opgavernes type (forhindre boligspekulation, give udsatte beboere bedre boliger, rydde op i landskabet m.m.)
- Den praktiske tilgang til nedrivningerne kan ligeledes foretages forskelligt. Eksempelvis holdninger til opkøb af ejendomme, som kan være meget forskellige fra kommunen til kommune, eller om man puljer udbuddet af nedrivningerne eller tager dem enkeltvist. Det gælder også, hvad der bliver af de tiloversblevne grunde efter nedrivning. Til gengæld er der tydeligvis gode resultater at opnå med indsatsen i forhold til at forbedre de boligsociale forhold i kommunen, som er vigtige at fremhæve.

Over en fjerdedel af de 66 kommuner har endnu ikke gjort brug af puljen. Årsagerne til dette er forskellige, herunder:

- Manglende politisk opbakning og vilje til at finansiere indsatsen
- Flaskehalse
- Fortsat brug af Indsatspuljen
- Borgerne er ikke tilstrækkeligt opmærksomme på puljen.

Blandt de kommuner, som endnu ikke har brugt midlerne, forventes nogle således at benytte midlerne, mens der er andre, som må forventes ikke at bruge midlerne. Disse kommuner får dog mulighed for at overføre deres ramme til andre kommuner.

Der er fire kommuner ud af de oprindelige 70 kommuner, som har fra-valgt brug af puljen. De to interviewede kommuner giver udtryk for, at de ikke mente, at de havde brug for midlerne alligevel, da omfanget af tomme byg-ninger var begrænset.

Survey til kommuner

På baggrund af interviews med kommunerne og dialog med det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter, er der formuleret en række spørgsmål til kommunerne om brugen af Pulje til landsbyfornyelse. Spørgsmålene er opdelt i fem temaer:

- Kommunale mål og strategier
- Procedurer for anvendelse af puljen
- Udfordringer og barrierer
- Opkøb af ejendomme
- Effekter af indsatsen.

Spørgeskemaet er testet af Billund Kommune og Faaborg-Midtfyn Kommune og herefter udsendt til samtlige 66 kommuner. Heraf har 50 kommuner besvaret samtlige spørgsmål i spørgeskemaet, mens tre kommuner har besvaret det delvist. 78 % af kommunerne, som har besvaret surveyen, er gået i gang med at bruge midlerne. Dermed er 22 % af besvarelserne lavet af kommuner, som endnu ikke er gået i gang med at bruge midlerne (se bilag 1). I det følgende præsenteres kommunernes svar på spørgsmålene. Dette refererer til spørgsmålene i surveyen, som fremgår af bilag 3.

Kommunale mål og strategier

Er der formuleret en strategi?

Kommunerne er ikke blevet pålagt at følge en strategi, og der er en vis grad af metodefrihed, så kommunerne må selv opstille retningslinjer for, hvordan midlerne bruges bedst. Hvor nogle kommuners strategi blot indeholder retningslinjer for ansøgningsproceduren og derefter lader alle sager komme ind ved ejernes initiativ, har andre sat kriterier for, hvilke typer ejendomme de finder relevante at påvirke, udvalgt geografiske områder, hvor de ønsker at bruge midlerne og eventuelt indskrevet dem i kommuneplanen. Der er derfor spurgt til, om kommunerne har formuleret en strategi for brug af puljen.

Tabel 1.1. Har kommunen udarbejdet en strategi for anvendelse af Pulje til landsbyfornyelse? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (50 svar).

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke	I alt
Vi har udarbejdet en strategi for tildelingen af midler til Landsbyfornyelse, som vi benytter	50 %	18 %	8 %	6 %	16 %	2 %	100 %
Vi er ved at udarbejde en strategi, som ikke er klar endnu	0 %	12 %	10 %	8 %	68 %	2 %	100 %
Vi udarbejdede en strategi for brugen af Indsatspuljemidler, som vi fortsætter med	32 %	10 %	14 %	4 %	24 %	16 %	100 %
Strategien for brug af midlerne er beskrevet i kommuneplan, landdistrikts politik e.l.	8 %	14 %	18 %	10 %	46 %	4 %	100 %
Vi har ikke en strategi, og regner ikke med at udarbejde en sådan	10 %	6 %	8 %	0 %	72 %	4 %	100 %

Af surveyen fremgår det, at 68 % er helt eller delvist enige i, at kommunen har udarbejdet en strategi. Af fritekstsvarene fremgår det, at der kan være forskellige fortolkninger af, hvorvidt man mener at have udarbejdet en strategi. Flere kommuner skriver, at man arbejder efter politiske beslutninger, fx at midlerne hvert år prioriteres af kommunalbestyrelsen efter hvor, der er behov for styrket indsats. En kommune skriver fx:

"Strategien foreligger ikke i notatform, men i form af en politisk beslutning vedr. måden at indsamle nedrivningsemner samt kriterier for, hvordan disse prioriteres" (fritekstsvar)

Når svarene opdeles efter hvilke kommuner, der tidligere har haft adgang til Indsatspuljen, viser det sig, at der blandt disse kommuner er 73 %, som er helt eller delvist enige i at have udarbejdet en strategi, mens det for kommuner, som ikke havde adgang til Indsatspuljen, er 60 %, som er helt eller delvist enige i at have udarbejdet en strategi. Samtidig er omkring en tredjedel af kommunerne enige i, at man fortsætter med at bruge den strategi, der blev udarbejdet til arbejdet med Indsatspuljen.

Kommuner, der har haft adgang til Indsatspuljen, har også i lidt højere grad beskrevet deres strategi i kommunalplaner, landdistrikts politik eller lignende, hvilket tyder på en vis forankring af indsatsen med Pulje til landsbyfornyelse, og at midlerne er blevet en del af den lokale udvikling. Enkelte kommuner giver da også udtryk for, at de arbejder strategisk med puljen i forbindelse med helhedsplaner i udvalgte områder i kommunen. Andre kommuner arbejder med en mere overordnet strategi, som indeholder retningslinjer for hvilke typer boliger eller indsatser, der prioriteres.

Blandt de kommuner, som ikke har en strategi, kommenterer én, at de vil sætte retningslinjerne, når de får deres første ansøgning, således at man udvikler en strategi på baggrund af erfaringerne fra de første sager. I surveyen angiver 12 %, at de er helt eller delvist enige i, at de er ved at udarbejde en strategi, mens 16 % er helt eller delvist enige i, at de ikke har en strategi og har valgt ikke at udarbejde en strategi.

Indhold af strategi

Kommunernes strategier varierer i omfang. Derfor er der spurgt ind til hvilke elementer, kommunens strategi indeholder, herunder hvilke målsætninger kommunerne har.

Tabel 1.2. Hvilke elementer indeholder strategien? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (50 svar).

Elementer i strategi	Fordeling
Prioritering af ejendomme og problemer	70 %
Definition af hvilke typer af ejendomme og problemer der kan få støtte fra puljen	66 %
Udpegnings af geografiske områder der prioriteres	44 %
Samtænkning med andre støtteformer (fx ordinære byfornyelsesmidler eller områdefornyelse)	28 %
Procedurer for ansøgning	40 %
Målsætning for antal bygninger man forventer at istandsætte (angiv antal)	6 %
Målsætning for antal boliger/tomme erhvervsbygninger man forventer at nedrive (angiv antal)	18 %
Andet, beskriv gerne	18 %
Ved ikke	14 %

Størstedelen af kommunerne angiver, at deres strategi indeholder en prioritering af ejendomme og problemer samt en definition af hvilke af disse, der er berettigede til støtte fra puljen (hhv. 70 % og 66 %). En kommune kommenterer at:

"Man har besluttet hvad man vil lægge vægt på i udvælgelsesproceduren ud over lovens objektive krav"

Under halvdelen af kommunerne (44 %) udvælger specifikke geografiske områder, hvor indsatsen prioriteres. I interviewene udtaler nogle kommuner, at de dårlige boliger ligger spredt over hele kommunen, og det ikke giver mening at fokusere midlerne i bestemte geografiske områder. Andre kommuner har valgt at lade ejere ansøge midlerne, hvormed sagerne spreder sig alt afhængigt af, hvor man modtager ansøgninger fra. I interviewene omtalte flere kommuner, at de i første omgang går efter "de lavt hængende frugter", som udtryk for, at der er mange tomme ejendomme i kommunen, som man gerne vil rive ned. Dette udgør den umiddelbare udfordring, og at man i mindre grad er optaget af at udarbejde en egentlig strategi for indsatsen. Flere kommuner har således en række bygninger, de ønsker at komme af med før, de udtænker en strategi for at bruge af midlerne. Tilsvarende er det kun lidt over en fjerdedel af kommunerne (28 %), der samtænker midlerne med andre byfornyelsesindsatser, fx områdefornyelse.

Det er relativt få kommuner, der har angivet målsætning for antallet af ejendomme, de forventer at istandsætte eller rive ned (hhv. 6 % og 18 %). Nogle kommuner (18 %) angiver, at deres strategi indeholder andre prioriteringer, eksempelvis hvordan byggerier påvirker landskaber og landsbyer, eller en boligsocial indsats i form af en opsøgende indsats på beboede ejendomme, som kan ende med kondemnering, påbud om nedrivning og genhusning.

Prioritering af indsatser

Der er spurgt ind til hvilke indsatser, der prioriteres med puljen, herunder typer af ejendomme og problemer.

Tabel 1.3 Hvilke typer indsatser prioriterer I med Pulje til landsbyfornyelse? SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (50 svar).

	Høj 1	2	3	4	5	6	Lav 7	I alt
Nedrivning af private boliger	78 %	6 %	4 %	4 %	0 %	2 %	6 %	100 %
Nedrivning af private erhvervsjendomme	33 %	16 %	22 %	10 %	6 %	2 %	10 %	100 %
Opkøb af ejendomme med henblik på nedrivning eller istandsættelse	18 %	10 %	10 %	18 %	12 %	10 %	22 %	100 %
Fjernelse af skrot	12 %	6 %	6 %	26 %	12 %	8 %	30 %	100 %
Istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme	22 %	10 %	8 %	14 %	4 %	8 %	33 %	100 %
Istandsættelse af forsamlingshuse	14 %	8 %	12 %	8 %	10 %	10 %	37 %	100 %
Istandsættelse af private boliger	6 %	6 %	18 %	16 %	4 %	8 %	41 %	100 %
Ombygning af erhverv til beboelse	0 %	0 %	4 %	6 %	6 %	14 %	69 %	100 %

Overordnet set har nedrivning af private boliger langt den største prioritet på tværs af kommunerne (78 % med højeste prioritet). Dernæst kommer nedrivning af private erhvervsjendomme (33 % med højeste prioritet) og istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme (22 %). Puljen giver kommunerne mulighed for at give tilskud til istandsættelse, men kommunerne prioritere generelt ikke denne mulighed højt. Nogle kommuner kommenterer, at istandsættelser er mere tidskrævende end nedrivninger, hvilket kan være en årsag til den lavere prioritering. Det lader dog til, at der også er færre tilfælde, hvor en istandsættelse er mere meningsfyldt end en nedrivning. Selvom istandsættelser kan være mere besværlige, så giver nogle kommuner

udtryk for, at de istandsætter, hvis en nedrivning påvirker sammenhængen i et område.

Flere kommuner giver udtryk for, at istandsættelse af forsamlingshuse kan være svært, da ejerne af forsamlingshusene ikke altid er i stand til at styre istandsættelsen eller springer fra i sidste øjeblik, fordi de ikke kan dække deres andel. En kommune kommenterer:

"Det er bevidst valgt ikke at støtte renovering af forsamlingshuse medmindre det fx indgår i en større udvikling/strategi for et område hvor forsamlingshuset er placeret."

Fjernelse af skrot er generelt ikke prioriteret højt – muligvis fordi det ikke opleves som et så udbredt eller presserende problem som de andre indsatsområder. Ligeledes prioriteres ombygning af erhverv til beboelse lavt, hvilket formentlig skyldes, at der i de pågældende kommuner ikke er mangel på boliger, men derimod et overskud.

Prioritering af ejendomme

Kommunernes strategi kan også indeholde en definition af hvilke ejendoms typer, kommunerne vælger at være mest opmærksomme på. Selv om kommunerne ikke har udarbejdet decideret strategi, kan de godt have nedsat kriterier for, hvornår de som kommune vurderer, om en ejendom er berettiget til støtte fra puljen. Derfor er der spurgt ind til hvilke typer ejendomme, der prioriteres af kommunerne.

Tabel 1.4 Hvilke typer ejendomme prioriterer kommunen? SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (50 svar).

	Høj 1	2	3	4	5	6	Lav 7	I alt
Skæmmende bygninger som er til gene for lokalsamfundet	88 %	6 %	2 %	4 %	0 %	0 %	0 %	100 %
Skæmmende bygninger som giver dårligt indtryk af området for besøgende	76 %	16 %	2 %	4 %	0 %	0 %	2 %	100 %
Ubeboede boliger som forfalder	54 %	14 %	18 %	10 %	2 %	0 %	2 %	100 %
Beboede boliger som anses som sundhedsskadelige eller brandfarlige	44 %	8 %	14 %	16 %	2 %	6 %	10 %	100 %
Boliger med installationsmangler	16 %	10 %	0 %	24 %	14 %	8 %	27 %	100 %
Bevaringsværdige bygninger	22 %	6 %	8 %	24 %	8 %	8 %	22 %	100 %
Ejendomme med behov for renovering af klimaskærm	6 %	6 %	12 %	28 %	4 %	8 %	36 %	100 %
Boliger beliggende i områder med boligoverskud	0 %	6 %	4 %	16 %	12 %	18 %	43 %	100 %
Boliger som indgår i boligspekulation	18 %	10 %	10 %	20 %	8 %	14 %	18 %	100 %
Boliger som i fremtiden kan komme til at indgå i boligspekulation	16 %	10 %	10 %	24 %	10 %	10 %	18 %	100 %

Her er boliger og ejendomme, som er til gene for naboer eller bysamfund som helhed, af størst prioritet for de fleste kommuner (88 % med højest prioritet), efterfulgt af skæmmende bygninger, som giver området et dårligt indtryk for besøgende (76 % med højest prioritet). Sundhedsskadelige boliger prioriteres tredjehøjest på tværs af kommunerne (44 %), mens det måske er overraskende, at der kun er 18 % der angiver boliger, der indgår i boligspekulation som højeste prioritet – set i relation til den store medieopmærksomhed disse spekulationsboliger har.

Ejendomme, som har en synlig beliggenhed, og som er til gene for beboere eller besøgende, er altså prioriteret særligt højt. Kommuner giver udtryk for, at de forfaldne boliger giver et indtryk af armod. Mange af kriterierne kan overlappe hinanden, men det visuelle udtryk er særligt vigtigt for kommunerne. En kommune kommenterer, at de først vil klare alt det faldefærdige, før

de begynder at se på andre typer prioriteter. De dårligste ejendomme prioriteres højt af flere kommuner, således at der er en række boliger, som er så dårlige, at kommunerne vurderer, at de må fjernes, før et egentligt strategisk arbejde er relevant. Andre kommuner giver de enkelte bygninger karakter efter tekniske vurderinger og synlighed – og prioriterer derefter.

Ubeboede boliger, som forfalder, angives som en prioritet for en stor del af kommunerne. Ligeledes er sundhedsskadelige boliger prioriteret højt af de fleste. De resterende problemtyper prioriteres i nogen grad. En kommune beskriver deres syn på disse udfordringer:

"Det er svært at prioritere om det er boliger med installationsmangler, behov for renovering af klimaskærm eller andet. Men det kan det også være. Overordnet er det at boligerne er tomme, nedslidte og til gene for lokalsamfundet (altså skæmmende)"

Nogle kommuner har problemer med, at meget dårlige boliger opkøbes på tvangsauktioner og udlejes til udsatte familier. Boliger, som indgår i bolig-spekulation, eller som kommunen vurderer i fremtiden, kan indgå i denne type forretningsførelse, er der også en smule opmærksomhed på. Således har nogle kommuner angivet det som en prioritet for deres kommune. Opmærksomheden på de boliger, som indgår eller kan indgå i boligspekulation, har to hovedfunktioner. For det første forsøger man at forhindre, at borgere eller familier bor i boliger, som er sundhedsskadelige og utidssvarende. For det andet har nogle kommuner oplevet, at hvis der er spekulanter på spil, kan der komme et højt antal af udsatte personer (de såkaldte "nomadefamilier") til kommunen, og nogle af disse familier er meget udgiftstunge.

Prioritering af geografiske områder

Lidt under halvdelen af kommunerne (44 %, jf. tabel 1.2) angiver at have udpeget geografiske områder som en del af deres strategi. Der er i surveyen spurgt til hvilke typer områder, der prioriteres (tabel 1.5).

Tabel 1.5. I hvilket omfang prioriteres indsatsen i bestemte områder? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (49 svar).

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke / ikke relevant	I alt
I områder hvor der i forvejen er kommunalt fokus (fx områder prioriteret i kommuneplan e.a.)	41 %	33 %	10 %	16 %	100 %
I lokalsamfund med stærke lokale kræfter	47 %	24 %	10 %	18 %	100 %
I områder hvor der gennemføres områdefornyelse	33 %	27 %	18 %	22 %	100 %
I særlige kulturmiljøer	18 %	33 %	24 %	24 %	100 %

De områder, der prioriteres en indsats, er fortrinsvist områder, hvor der i forvejen er kommunalt fokus, og i lokalsamfund med stærke lokale kræfter. Da ordningen i nogle kommuner hovedsageligt bygger på henvendelser fra borgere, bliver indsatsen derfor særligt brugt i områder med lokalt initiativ. Der er også en del, der prioriterer midlerne i områder, hvor der gennemføres områdefornyelse. Eksempelvis skriver en kommune:

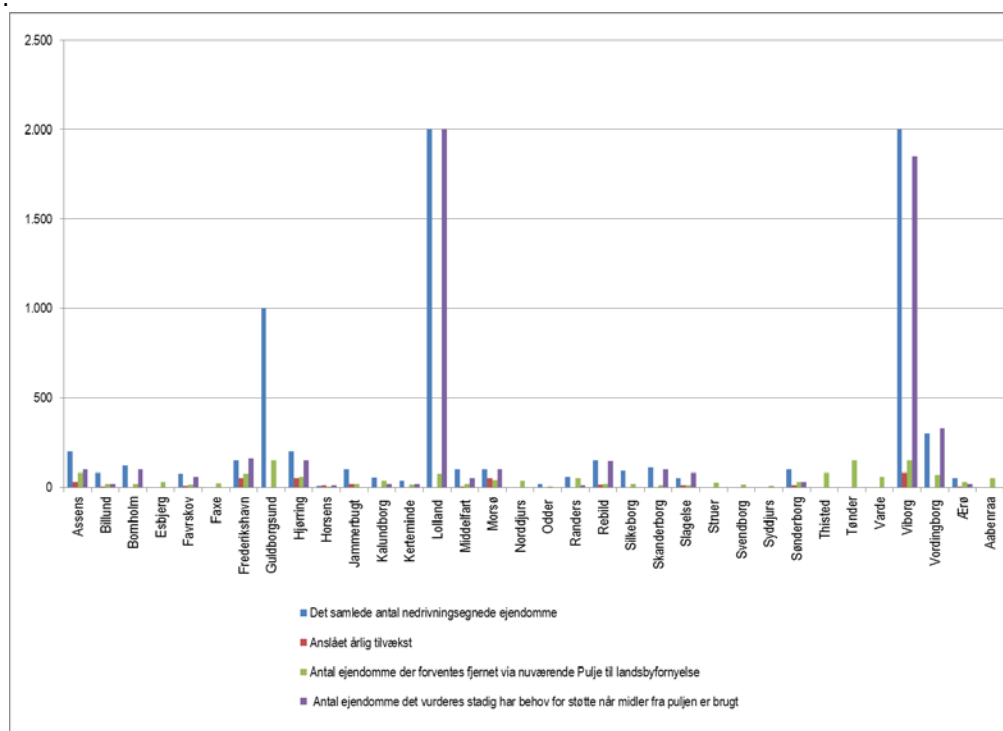
"Nedrivninger og forbedringer i områder hvor der igangværende områdefornyelse eller anden byfornyelse i gang prioriteres generelt højest."

Når midlerne bruges i områder, hvor der er områdefornyelse, har kommunerne mulighed for at kombinere nedrivninger og istandsættelse af bygninger med andre indsatser til gavn for lokalsamfundet og dermed skabe en lokal helhedsorienteret indsats i et område. Særlig kulturmiljøer prioriteres af færrest. Endelig er der kommuner, som i fritekstsvarene skriver, at de prioriterer indsatsen i turistområder, hvilket understreger den store betydning de synlige gener ved forfaldne bygninger tillægges.

Omfang af de dårlige boliger

Kommunerne har som udgangspunkt ret forskellige typer udfordringer, og især størrelsen af problemerne i landområderne er meget forskellige. Derfor har kommunerne ikke fået den samme andel af puljen. Guldborgsund er med 9,4 mio. kr. den kommune, som har fået mest (af 2014-puljen), mens Roskilde og Odder med 500.000 kr. er de kommuner, som har fået mindst. Dermed er omfanget af de dårlige boliger og særligt andelen, som kommunerne selv skal finansiere – både mandetimer og medfinansiering – forskellig kommunerne imellem.

Der er i surveyen spurgt til kommunernes vurdering af, hvor mange tomme boliger, der er i kommunen, hvor stor den årlige tilvækst er, hvor mange boliger, der forventes fjernet med den nuværende pulje, og hvor mange man forventer, der er tilbage, når puljen er brugt. Herudover er der spurgt til, hvor stor en del, der udgøres af boliger og bygninger. Svarene er vist i figur 6 herunder. Den fulde tabel over besvarelser på spørgsmålet fremgår af bilag 4



Figur 6. Hvor mange nedrivningsegne ejendomme vurderer I, at der er i kommunen, hvor stor er den årlige tilvækst, hvor mange ejendomme forventes fjernet med Pulje til landsbyfornyelse, og hvor mange ejendomme forventes det, at der er tilbage efter jeres midler er brugt? Besvarelse fra kommunerne. For kommuner der har angivet et interval for antallet af ejendomme (se bilag 4) er der i figuren angivet middelværdi for intervallet. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse.

Der kan være store usikkerheder og store forskelle i kommunernes egne vurderinger af de nedrivningsegne ejendomme. Således udgør de nedrivningsegne ejendomme i tre kommuner (Guldborgsund, Lolland og Viborg – i alt ca. 5.000 nedrivningsegne ejendomme) 70 % af det samlede antal nedrivningsegne ejendomme i de 24 kommuner, som har foretaget vurderingen. Dette omfatter 7.152 nedrivningsegne ejendomme. Andelen af nedrivningsegne ejendomme i forhold til den samlede boligbestand ligger på mellem 0,1 % (Slagelse Kommune) til 7,8 % (Lolland Kommune).

I bilag 4 er der på baggrund af besvarelserne vurderet, hvor stort det samlede antal nedrivningsegne ejendomme er på landsplan, og hvor mange, der forventes fjernet med puljen for 2014 og 2015. Besvarelserne fra de 24 kommuner er på baggrund af boligbestanden i kommunerne opskaleret til de 66 kommuner, som har gjort brug af 2014-puljen, hvilket giver et omfang på ca. 20.000 nedrivningsegne ejendomme. Dette er lavt sammenlignet med tidligere vurderinger, der har peget på omkring 50.000 ned-

rivningsegne bygninger (se bilag 4). Der er da også flere usikkerheder i estimatet, bl.a. det begrænsede antal svar, de usikre vurderinger fra kommunernes side (da de egentlige kortlægninger er begrænsede), og de forskellige mulige vurderinger af, hvad de enkelte kommuner forstår ved "nedrivningsegnet".

Tilsvarende er besvarelserne fra 14 kommuner på vurdering af den årlige tilvækst af nedrivningsegne ejendomme opskaleret til de 66 kommuner, hvilket resulterer i et tal på knap 1.800 ejendomme som udtryk for den årlige tilvækst. Det er lavere end tidligere skøn på 5.000 nedrivningsegne bygninger (se bilag 4), og kan bunde i, at mange kommuner ikke har svaret på spørgsmålet, herunder nogle af de kommuner med flest tomme boliger.

Baseret på svar fra 34 kommuner vurderes det, at der med puljerne for 2014 og 2015 fjernes ca. 3.000 ejendomme, og at der efter puljerne for 2014 og 2015 er brugt, rester ca. 18.000 ejendomme, der er nedrivningsegne.

Da interviewene indikerer, at i de kommuner, som ikke har brugt puljen, er antallet af nedrivningsegne ejendomme, der ikke fjernes gennem markedsmekanismer meget begrænset, kan omfanget af nedrivningsegne ejendomme i de 66 kommuner tages som en indikator på omfanget af nedrivningsegne ejendomme på landsplan. Selvom der er mange usikkerheder forbundet med denne opgørelse, indikerer tallene dog, at der er tale om en meget stor opgave for kommunerne, bl.a. fordi der sideløbende med nedrivning af ejendommene sker en fortsat tilvækst af bl.a. tomme boliger i de pågældende kommuner.

Forventninger om brug af puljen

Kommunerne har fået 2,5 år til at bruge midlerne, den første andel af puljen startende fra 2014, den anden del af puljen fra start 2015. Som udgangspunkt skulle kommunerne have brugt den første del af midlerne pr. 1.7.2015 (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2013). Ifølge udtræk fra BOSSINF er der dog pr. juli 2015 kun brugt 57 % af puljen for 2014 og 1 % af puljen for 2015, men med store variationer mellem kommunerne, jf. figur 1.

Der er i surveyen spurgt til, hvor stor en del af puljen de enkelte kommuner har brugt indtil nu, og hvor meget de forventer at have brugt pr. 1.7.2016 (se tabel 1.7). Her angiver 63 % af kommunerne, at de forventer at have brugt mellem 81-100 % af midlerne. Det vil sige, at over en tredjedel af kommunerne ikke forventer at kunne bruge alle midlerne inden juli 2016.

Tabel 1.7. Status og forventninger til kommunernes brug af puljen for 2014 og 2015. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (49 svar).

	0-20 %	21-40 %	41-60 %	61-80 %	81-100 %	I alt
Hvor stor en del af den tildelte statslige pulje for 2014 og 2015 har kommunen disponeret indtil nu?	29 %	8 %	37 %	10 %	16 %	100 %
Hvor stor en del af den tildelte statslige pulje for 2014 og 2015 forventer kommunen at gøre brug af inden 1. juli 2016?	4 %	6 %	10 %	16 %	63 %	100 %

Erfaringen fra interviewene med kommunerne, som endnu ikke har trukket på midlerne fra puljen, viser, at der kan være forskellige årsager til dette, herunder manglende politisk opbakning, manglende evne eller vilje til kommunal medfinansiering, manglende ressourcer i den kommunale forvaltning til at aktivere midlerne m.m. Der kan også være kommuner, som ikke finder, at der længere er behov for mere nedrivning. Der er dog også kommuner, som beskriver, at de har svært ved at nå at bruge midlerne inden tidsfristen.

Finansiering

Kommunerne skal finansiere 40 % af de udgifter, der gives støtte til. Det kan være ikke ubetydelige beløb, og der er derfor spurgt til, hvordan kommunerne finansiere dette.

Tabel 1.8. Hvordan finansierer kommunen sin del af udgiften til landsbyfornyelse? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	0 %	1-20 %	21-40 %	41-60 %	61-80 %	81-99 %	100 %	I alt
Finansieret af egne midler	6 %	6 %	2 %	4 %	2 %	2 %	77 %	100 %
Optaget lån for at finansiere	88 %	2 %	2 %	2 %	0 %	4 %	2 %	100 %

Kommunernes besvarelse viser, at omkring tre fjerdedele (77 %) finansierer deres del af udgiften af egne midler, og at nogle har optaget lån for at finansiere deres andel. Her har en enkelt kommune optaget lån for hele beløbet, og andre har delvist finansieret deres andel gennem lån.

Der er mulighed for at kombinere midler fra Pulje til landsbyfornyelse med private midler for på den måde at strække midlerne og samtidig skabe et større lokalt medansvar og indflydelse på indsatsen. Et eksempel er indsatsen i Morsø Kommune, hvor kommunen har indgået et samarbejde med borgere og har lavet aftaler med naboer, som finansierer nedrivningen af naboejendomme, hvis kommunen opkøber ejendommen. Desuden har de valgt at betale et tilskud på 10.000 kr. til nedrivninger af ejendomme, hvor ejer selv må finansiere det resterende beløb.

Tabel 1.9. I hvilket omfang kombineres midlerne fra Pulje til landsbyfornyelse med andre midler (udover kommunens og ejeres egen andel)? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	Ofte	Sjældent	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Nedrivning af bygninger med kommunens egne midler (fx kommunale ejendomme)	13 %	25 %	54 %	8 %	100 %
Nedrivning støttet af private fonde og puljer	0 %	13 %	73 %	15 %	100 %
Nedrivning finansieret af private midler	6 %	15 %	68 %	11 %	100 %



Figur 7. Bygning i Tæbring på Mors, som er købt af kommunen og videregivet til naboer, som herefter har nedrevet bygningen.

Svarene viser imidlertid, at det er relativt sjældent, at nedrivningerne finansieres af private midler (udover ejerens egen andel), herunder fonde eller andet. Henholdsvis 13 % og 16 % af kommunerne angiver, at der i sjældne tilfælde indgår denne form for medfinansiering, mens kun 3 kommuner (6 %) svarer, at det sker ofte.

Der er spurgt til hvilke typer bygninger, der typisk nedrives via andre midler, og her peger flere kommuner på nedlagte erhvervs- og landbrugsbygninger, produktionsbygninger i det åbne land, kommunale ejendomme og forsamlingshuse, men også private boliger.

Opsamling: Kommunale mål og strategier

- 68 % af kommunerne har udarbejdet en strategi for brug af midlerne
- Strategierne indeholder typisk en prioritering af ejendomme og problemer samt en definition af hvilke af disse, der er berettigede til støtte fra puljen
- Nedrivning af private boliger har langt den største prioritet på tværs af kommunerne (78 % med højeste prioritet). Dernæst kommer nedrivning af private erhvervsjendomme (33 % med højeste prioritet) og istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme (22 %).
- Boliger og ejendomme, som er til gene for naboer eller bysamfund, har størst prioritet for kommunerne (88 % med højest prioritet). Efterfulgt af skæmmende bygninger, som giver området et dårligt indtryk for besøgende (76 % med højest prioritet). Sundhedsskadelige boliger prioriteres tredjeøjest på tværs af kommunerne (44 %)
- Knap halvdelen af kommunerne (44 %) har udpeget geografiske områder for indsatsen. Det omfatter typisk områder med kommunalt fokus, med stærke lokale kræfter eller områder med områdefornyelse
- 63 % af kommunerne forventer at have brugt 81-100 % af midlerne fra 2014-puljen pr. 1.7.2016. Det vil sige, at over en tredjedel af kommunerne ikke forventer at kunne bruge alle midlerne inden tidsfristen.
- Tre fjerdedele (77 %) af kommunerne finansierer udgifterne uden at optage lån. Udgifterne suppleres i begrænset omfang af yderligere kommunal medfinansiering og endnu sjældnere gennem privat medfinansiering.

Generelt er indtrykket, at de strategiske overvejelser i brug af midlerne fra Pulje til landsbyfornyelse hidtil ikke har spillet en stor rolle; eksempelvis har få kommuner en egentlig opgørelse af, hvor mange nedrivningsegne ejendomme, der er i kommunen, eller udpeget områder, hvor indsatsen skal prioriteres m.m. Derimod har flere kommuner været optaget af at få taget hånd om de tomme ejendomme via henvendelser fra ejere og på at løbe indsatsten i gang. De visuelle problemer forbundet med tomme og forfaldne bygninger prioriteres generelt væsentligt højere end problemer som fx boligspeculation, sundhed m.m.

Procedurer for anvendelse af puljen

Kommunerne har forskellige strategier, og omfanget af udfordringer er også meget forskellige. Det følgende afsnit omhandler kommunernes procedurer i forhold til, hvordan de udpeger de dårlige boliger, oplyser ejere om, at de kan søge midlerne, dialogen med ejerne samt procedurerne for nedrivning af ejendomme m.m..

Udpegning af nedrivningsegne ejendomme

Kriterier for nedrivning

Der kan være forskellige grunde til, at kommunerne anser ejendomme som nedrivningsegne. Der er derfor spurgt til hvilke elementer, der indgår i de enkelte kommuners vurdering af, hvornår en ejendom er nedrivningsejendomme.

Tabel 2.1. Hvordan vurderer kommunen om en ejendom er nedrivningseget? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	Stor betydning	Nogen betydning	Mindre betydning	Ingen betydning	I alt
Ejendommen er sundhedsskadelig	65 %	31 %	2 %	2 %	100 %
Ejendommen er skæmmende	83 %	15 %	0 %	2 %	100 %
Ejendommen har stået tom i en længere periode	46 %	42 %	10 %	2 %	100 %
Ejendommen er generende for naboer	63 %	33 %	2 %	2 %	100 %
Ejendommen er placeret ved en indfaldsvej	46 %	35 %	17 %	2 %	100 %

Som det fremgår af tabel 2.1 angiver 83 % af kommunerne, at det har stor betydning, at en ejendom er skæmmende, i forhold til om den vurderes nedrivningseget. Ejendomme, som er sundhedsskadelig eller generende for naboer, er også af stor betydning for en del kommuner (65 % og 63 %). Mindst betydning har det, at ejendommen er placeret ved indfaldsvej eller har stået tom i en længere periode (46 %). De ovenstående kriterier er ofte sammenfaldene således, at ejendomme kommunen vurderer som nedrivningsegnet kan opfylde flere af kriterierne. Der er en sammenhæng mellem kommunernes prioriteringer (tabel 1.4), og hvordan kommunerne vurderer, om en ejendom er nedrivningsegnet. Særligt i forhold til ejendomme, som er skæmmende for naboer og miljøet generelt, hvilket prioriteres højt af næsten alle kommuner, og som det ses i tabel 2.1, altså også er af væsentlig betydning, når kommunerne vurderer, om en ejendom er nedrivningseget.

Ydermere ses det, at sundhedsskadelige boliger er en væsentlig parameter i forhold til at vurdere, om en ejendom er nedrivningseget, men at disse ejendomme ikke nødvendigvis prioriteres højt af kommunerne (tabel 1.4). Forklaringen kan være, at sundhedsskadelige ejendomme ikke i sig selv vurderes som et problem, men i tilfælde hvor en ejendom vurderes nedrivningseget fordi den er skæmmende, så er det en parameter, som kan spille ind. Det forholder sig på samme måde med de tomme boliger. Således at det er en parameter, som er væsentlig i forhold til at vurdere, om en ejendom er nedrivningseget, men det står ikke alene som en prioritering.

Der er også kommuner, som giver udtryk for, at bygningens bevaringsværdi spiller ind på, om ejendommen vurderes nedrivningseget, ligesom en teknisk-økonomisk vurdering af muligheder for udbedring eller genopførelse (fx om det er billiger at genopføre nyt end at udbedre mangler).

Interne lister

Flere kommuner fører lister over ejendomme, som man har i tankerne til mulig nedrivning. Interne lister over boliger kan være en fordel for kommuner, da det kan give overblik over ejendomme, som har behov for en indsats, bl.a. baseret på kommunens egne observationer eller opfordringer fra lokalsamfund m.m. Listerne er især relevante for kommuner, som vælger at have en opsøgende tilgang i forhold til at finde sager. Udfordringen kan dog være, at det kan være tidskrævende at føre og opdatere en liste over de dårlige ejendomme, især i de kommuner som har rigtig mange tomme boliger (jf. eksempel fra Morsø Kommune). Der er i surveyen spurgt til, hvor mange kommuner, der har udformet lister over ejendomme, som de mener, er nedrivningsegnet.

Tabel 2.2. Interne lister over nedrivningsegnede ejendomme. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar)

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke/ ikke relevant	I alt
Fører kommunen bruttolister over nedrivnings-egnede ejendomme?	35 %	23 %	29 %	13 %	100 %
Er ejendommene på denne liste i akut behov for nedrivning?	23 %	31 %	15 %	31 %	100 %
Er der blevet brugt midler fra Puljen til Landsbyfornyelse på ejendomme fra denne liste?	54 %	2 %	13 %	31 %	100 %
Boliger som huser udsatte borgere	25 %	25 %	38 %	13 %	100 %

Her svarer lidt mere end halvdelen, at de har eller delvist har interne lister over ejendomme, som er nedrivningsegnede. I surveyen angiver 23 %, at boligerne på deres lister er i akut behov for nedrivning, mens 55 % angiver, at de allerede har brugt midler på ejendomme på disse lister.

Sociale kriterier

Ikke alle ejendomme, som kommunen ønsker at påvirke, er tomme. Boligerne kan også være sundhedsskadelige eller skæmmende; beboerne i de dårlige boliger kan have en række udfordringer og kan være resurssvage på en række områder. Det kan således være vanskeligt at adskille de fysiske og de sociale behov, når kommunerne bruger puljen. Derfor er der spurgt indtil, hvor meget forskellige sociale kriterier fylder i forhold til udvælgelse af ejendomme, som kommunerne ønsker at påvirke.

Tabel 2.3. Hvilke sociale kriterier indgår i udvælgelsen af ejendomme? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke	I alt
Boliger som huser udsatte borgere	25 %	25 %	37 %	13 %	100 %
Boliger med enlige ældre	8 %	29 %	48 %	15 %	100 %
Dødsboer	29 %	27 %	27 %	17 %	100 %
Ejendomme på tvangsauktion	33 %	31 %	21 %	15 %	100 %

Det er primært ejendomme på tvangsauktion eller dødsboer, som indgår i de sociale kriterier, som kommunerne benytter i udpegelsen af ejendomme til nedrivning (hhv. 33 % og 31 % svarer "ja" på, om det indgår som kriterie for udvælgelse af ejendommene). En række boliger kommer hvert år på tvangsauktion. Disse boliger kan være i meget dårlig stand, og på tvangsauktion har kommunerne mulighed for at opkøbe boligerne billigt med henblik på nedrivning, bl.a. for at forhindre at de anvendes til boligspekulation. Dødsboer er også en del af de ejendomme, som ofte bliver revet ned. Hvis de efterladte ikke tager sig af boligen, kan de stå og forfalde. En kommune kommenterede:

"Dødsboer fylder en del på bruttolisten, da arvinger typisk ikke bor i området og standen ikke gør det muligt at sælge til fortsat beboelse/anvendelse"

Omkring halvdelen af kommunerne svarer "ja" eller "delvist" på spørgsmålet om, hvorvidt boliger, som huser udsatte borgere, indgår i deres udvælgelse af boliger, hvor der er behov for en indsats. En kommune giver udtryk for, at den er på vej til at igangsætte et større boligtilsynsprojekt, hvor midlerne fra puljen anvendes. I interviewene med kommunerne er der flere eksempler på kommuner, der samarbejder med socialforvaltningen, således at de eksempelvis har fået henvendelser fra hjemmepleje eller socialrådgivere, som har observeret dårlig forhold. Nogle kommuner (Morsø og Læsø) gav desuden udtryk for, at have oplevet uanstændige leveforhold hos nogle beboere, når

de har beset boliger. Det er relativt få kommuner, der benytter kriteriet, at boligen er beboet af enlige ældre, til udpegelse af nedrivningsegnede ejendomme. Der er dog eksempler fra Morsø Kommune, hvor man vælger at medtage sådanne ejendomme til nedrivning efter henvendelse fra ejer selv, da standen ofte er meget dårlig og boligen svær at sælge, således at ejers elers er stavnsbundet i en dårlig bolig. Surveyen viser dog også, at nogle kommuner ikke inddrager sociale kriterier i udvælgelse af ejendomme. En kommune kommenterer:

"Vi er kun opsøgende i forhold til skæmmende boliger. Resten får vi ind via ansøgninger."

og en anden beskriver:

"Alle ansøgninger om nedrivning behandles politisk og her indgår sociale kriterier ikke".

Identifikation af nedrivningsegnede ejendomme

Kommunernes arbejde for at finde relevante ejendomme kan enten foregå passivt, hvor man lader ejere søge midlerne, eller opsøgende, hvor man udpeger de nedrivningsegnede ejendomme og aktivt opsøger ejeren. Disse metoder overlapper gerne hinanden, og kun få kommuner bruger udelukkende en af metoderne. Der er i surveyen spurgt til, hvordan kommunerne finder frem til de konkrete ejendomme, der skal rives ned.

Tabel 2.4, Hvordan finder kommunen frem til de ejendomme, som kan indgå i indsatsen? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke	I alt
Midlerne ansøges af ejer efter opslag i aviser, hjemmesider m.m.	67 %	17 %	8 %	8 %	100 %
Kommuner opfordrer ejere i geografisk udpegede områder	27 %	31 %	31 %	10 %	100 %
Ekskursioner i lokalområdet for at lokalisere skæmmende ejendomme	35 %	35 %	21 %	8 %	100 %
Henvendelser til ejere af ejendomme fra/på lister over problemejendomme som kommunen fører	40 %	27 %	25 %	8 %	100 %
Opsøgende indsats henvendt mod ejere af boliger, som kommunen "falder over" - kendte problem ejendomme.	56 %	29 %	6 %	8 %	100 %
Samarbejde med lokale kræfter, som udpeger boliger med behov.	46 %	29 %	15 %	10 %	100 %
Samarbejde med lokale professionelle, herunder ejendomsmæglere og håndværkere	15 %	29 %	46 %	10 %	100 %

Selvom de fleste kommuner (67 %) lader ejerne ansøge om midlerne, viser surveyen, at der også benyttes andre metoder. En stor andel af kommunerne (56 %) angiver, at de har en opsøgende indsats over for kendte "problemejendomme" samt boliger på lister over dårlige ejendomme. For at identificere ejendomme vælger en stor del af kommunerne (46 %) at samarbejde med lokale kræfter, herunder Lokale Aktionsgrupper (LAG), borgergrupper, lokalråd, foreninger o.lign., som har indgående kendskab til lokalområderne, eller med lokale håndværkere, ejendomsmæglere m.m. (15 %). Det kan fx være ejendomsmæglere, som henvender sig med en ejendom, som de vurderer, ikke kan sælges; advokater, der ved tvangsauktioner ser, at en bolig går meget billigt og derfor tiltrækker boligspekulanter eller håndværkere, som ser en mulighed for at lave forretning ved enten at stå for istandsættelse eller nedrivningen. Nogle kommuner vælger også at tage på ekskursioner i området (35 %) for at se på ejendommene. Desuden kan der være andre metoder. En kommune skriver fx, at de har gennemført screening af den del af kommunens bygningsmasse, som har stået tom i mere end 3 år (fritekst-svar). En anden kommune skriver, at man i forbindelse med helhedsplanudarbejdelser i en af kommunens byer har etableret en "Byforskønnelse"-arbejdsgruppe bestående af lokale ildsjæle, som gerne vil medvirke til, at

byen får et visuelt løft, hvorunder der også er mulighed for at udpege nedrivningsegnete ejendomme.

Oplysning om midler til ejere

Når kommunen lader ejerne søge midlerne fra puljen, er det vigtigt, at kommunerne oplyser og gør reklame for midlerne. Der er blevet spurgt ind til, hvilke metoder kommunerne bruger for at oplyse ejerne om muligheden for at søge midlerne (tabel 2.5).

Tabel 2.5. Hvordan oplyser kommunen borgere om muligheden for at modtage puljemidlerne? (angiv gerne flere svar). Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar)

Metode	Svar
Annoncer i lokalblade, radio, lokal-TV ol.	65 %
Kontakt til lokalråd, LAG ol.	58 %
Opslag på kommunens hjemmeside eller Facebook	69 %
Borgermøder e.l.	29 %
Ingen særlig reklame	17 %
Andet, uddyb gerne:	23 %

Størstedelen af kommunerne spreder budskabet om midlerne ved at annoncere på kommunens hjemmeside og sociale medier (69 %) og i lokale medier (65 %). Lidt færre (58 %) har kontakt til lokalråd og lignende. Knap en tredjedel (29 %) fortæller om mulighederne på borgermøder eller lignende. Der er ligeledes kommuner, som ikke laver nogen særlig reklame (17 %). Det kan skyldes, at man som i Morsø Kommune gennem flere år har haft en lokal indsats, så de lokale beboere kender til muligheden og ofte kontakter kommunen direkte gennem telefonopkald, brev, personlig henvendelse eller lignende. Herudover har kommunerne i fritekstsvarene beskrevet andre måder, som de reklamerer på, herunder husstandsomdelt materiale, plakater til borgerforeninger, pjecer, pressemeddelelser og e-mail-lister. Der er ligeledes eksempler på kommuner, der i forbindelse med borgermøder, der finder sted i forbindelse med områdefornyelse, gør "reklame" for støttemulighederne til nedrivning gennem puljen.

Dialog med ejere og kreditorer

Da kommunerne ofte skal i kontakt med ejerne af forskellige ejendomstyper, er der spurgt ind til, hvordan den opsøgende indsats foregår over for hhv. ejere af ejerboliger, ejere af udlejningsejendomme og ejere af erhvervsjendomme

Tabel 2.6. Hvad består den opsøgende indsats i over for forskellige ejere? SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	Ejere af ejerboliger	Ejere af udlejnings- ejendomme	Ejere af erhvervs- ejendomme	I alt
Informationsbrev fremsendes	46 %	29 %	25 %	100 %
Der tages telefonisk kontakt	63 %	40 %	38 %	100 %
Der planlægges et møde med ejer	29 %	27 %	27 %	100 %
Der foretages opfølgning, hvis ejere, som er blevet kontaktet, ikke svarer	60 %	42 %	46 %	100 %

Som det fremgår af tabel 2.6 er det oftest, at der tages telefonisk kontakt, og i mindre omfang at der fremsendes breve, hvilket er gældende for alle tre ejertyper. Det fremgår ligeledes, at den opsøgende indsats er lidt mere aktiv over for ejere af ejerboliger end de andre ejertyper. En kommune bemærker at:

"Graden af kontakt der tages, afhænger af i hvilket omfang der er behov for løsning på et bygningsmæssigt problem"

og en anden bemærker:

"Alle metoder benyttes, men ikke efter en fastlagt struktur. Nærmere bestemt af situationen"

I nogle kommuner kan man dog også stå med nogle "herreløse ejendomme", hvor man gerne vil nedrive bygningen (jf. interviewene med Guldborgsund Kommune), men ikke ved hvem ejeren er. Det er dog ikke undersøgt, hvor omfattende denne problemstilling er.



Figur 8. Eksempel fra Guldborgsund Kommune på et "herreløst hus" (til højre), en tom og forfalden bygning, hvor ejeren ikke kan opspores, og som er til gene for især nabobygningen (til venstre), der står til salg.

Pulje til landsbyfornyelse giver anledning til dialog og samarbejde med ejerne, hvilket mange kommuner giver udtryk for er tidskrævende, men også helt centralt for arbejdet omkring puljen. Nedrivning af en bolig kan være et ømt punkt for nogle ejere, der bl.a. kan have forskellige interesser i deres ejendomme, der ikke er overensstemmende med kommunens interesse. Derfor er der i surveyen spurgt til, hvordan kommunen oplever dialogen med ejerne.

Tabel 2.7. Hvordan opleves dialogen med ejerne? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (48 svar).

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke / ikke relevant	I alt
Ejer indleder kontakten	29 %	42 %	10 %	6 %	0 %	13 %	100 %
Kontakten opnås gennem opsøgende arbejde	29 %	48 %	2 %	8 %	4 %	8 %	100 %
Kontakten med ejere er positiv og der opnås en god dialog	27 %	48 %	15 %	0 %	0 %	10 %	100 %
Det er vanskeligt at få kontakt med ejerne	4 %	48 %	19 %	6 %	6 %	17 %	100 %
Dialogen med ejerne er meget tidskrævende	19 %	40 %	21 %	6 %	2 %	13 %	100 %

Ifølge kommunernes besvarelser er initiativet til dialogen stort set ligeligt fordelt mellem kommune og ejer (61 % helt eller delvist enige i, at ejer indleder kontakten, mens 67 % er helt eller delvist enige i, at kommunen indleder kontakten). En del kommuner oplever, at det kan være svært at få kontakt med ejer (52 % helt eller delvist enige). Når kontakten er etableret, er det dog 75 %, der er helt eller delvist enige i, at kontakten med ejer er positiv, og der opnås en god dialog – men der er også mange kommuner, der finder dialogen meget tidskrævende (59 % helt eller delvist enige).

Nogle kommuner giver udtryk for, at det er svært at generaliserer i forhold til, om kontakten er positiv eller negativ, da fx nedrivninger, hvor ejer selv har kontaktet kommunen ofte har en positiv dialog, mens andre sager som tvangsauktioner kan være mere betændte. Det samme kan gælde i forhold til, om det er vanskeligt at få kontakt med ejerne. Her kan kontakten være meget nem at oprette, når ejerne kommer til kommunen, mens det i andre tilfælde for eksempel, når der tages kontakt til ejerne af udlejningsejendomme kan det være mere besværligt. Hertil kommer, at dialogen omkring nedrivningssager ifølge en kommune ikke er så omfattende som dialogen omkring en istandsættelse.



Figur 9. Ejendom i landzone fra Guldborgsund Kommune, som er oplagt til nedrivning, men som ejer i stedet ønsker at renovere. Det giver mulighed for, at bygningen kan blive liggende i det naturskønne område.

Det kan være vanskeligt for kommunen at få en ejer med på nedrivning, hvis fx ejeren ønsker at istandsætte ejendommen i stedet, fx i tilfælde af en attraktiv beliggenhed, hvor der ikke vil blive tilladelse til nybyggeri i tilfælde af nedrivning, jf. eksemplet fra Guldborgsund Kommune (figur 6).

En kommune skriver i fritekstsvaret at:

"De frivillige nedrivninger henvender sig og er hverken besværlige eller tidskrævende. Dem vi gerne vil have væk kræver overtagelse, evt. tvang, er tidskrævende og vanskelige at komme i kontakt med".

Ofte har kreditforeningerne et lån i ejendomme og skal også høres i spørgsmål om nedrivning. Det kan være tidskrævende, da det medfører, at man som ejer vinker farvel til en værdi. Ofte er kreditforeningerne overraskede over, at de har lånt penge til den pågældende ejendom, og har ifølge interviewene med kommunerne lettere ved at give slip på ejendommene end private ejere eller panthavere, for hvem nedrivning af den enkelte ejendom har større økonomisk betydning. Andre kommuner giver udtryk for, at når ejerne har forventning om, at ejendomme kan sælges for et større beløb end det, som kommunen tilbyder, så kan processen trække ud.



Figur 10. Forfaldent hus som Morsø Kommune netop har opkøbt med henblik på nedrivning. Ejer har selv henvendt sig til kommunen med ønske om hjælp til afhændelse.

Procedurer omkring nedrivning

Hjælp til ejerne med nedrivning

I forbindelse med den konkrete nedrivning er der spurgt til kommunens rolle i forhold til ejeren, herunder indhentning af tilbud (tabel 2.8) og indgåelse af aftaler på ejers vegne (tabel 2.9).

Tabel 2.8. Hvad er kommunens procedurer i forhold til indhentning af aftaler med entreprenører om nedrivning? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke	I alt
Kommunen forventer at ejer selv indhenter tilbud fra entreprenører.	19 %	11 %	64 %	6 %	100 %
Kommunen vurderer fra sag til sag, om ejer er i stand til at indhente tilbud fra entreprenører.	11 %	13 %	70 %	6 %	100 %
Kommunen indhenter nedrivningstilbud fra entreprenører.	70 %	6 %	17 %	6 %	100 %

Tabel 2.9. I hvor stort omfang indgår kommunen aftaler om nedrivning med entreprenører på ejernes vegne? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Altid	Ofte	I omkring halvdelen af tilfældene	Sjældent	Aldrig	Ved ikke	I alt
49 %	19 %	0 %	4 %	17 %	11 %	100 %

Kommunerne gør generelt meget for at hjælpe ejerne med at gennemføre nedrivningen; således indhenter 70 % af kommunerne nedrivningstilbud fra entreprenører på ejernes vegne, og 49 % indgår aftaler om nedrivning på ejernes vegne. En kommune skriver om proceduren:

Kommunen laver frivillig aftale med ejer, evt. med ejerbetaling, screener ejendommen, laver nedbrydningsentreprise, der sendes i underhåndsbud på hver enkelt ejendom, hvorefter entreprenør vælges. Herefter føres tilsyn med arbejdet undervejs og arbejdet afsluttes med indlevering af vejesedler og affaldsskema mv, samt tilsyn af den tomme grund, før betaling af arbejdet kan finde sted. Ved ejerbetaling fremsendes anmodning om betaling til ejer

Enkelte kommuner vælger at vurdere fra sag til sag, om ejer vil være i stand til at indhente tilbuddet. 17 % af kommunerne indgår aldrig aftaler på ejernes vegne. Det er dog ikke nødvendigvis tidsbesparende, da nogle kommuner giver udtryk for, at nogle ejere skal holdes i hånden og har mange spørgsmål løbende, og papirer må sendes frem og tilbage af flere omgange, fordi ejerne har glemt noget eller udfyldt det forkert.

Af fritekstsvarene fremgår det, at kommunerne løbende gør sig erfaringer og tilpasser deres strategi på området. Nogle kommuner giver udtryk for, at de i stigende grad vil overlade arbejdet til ejerne (hvor kommunen tidligere

har stået for al arbejdet), mens andre kommuner modsat skriver, at nedrivningerne fremover vil foregå i kommunalt regi, hvor det tidligere har været de enkelte ejere, der har stået for det, hvilket vil give mulighed for et koordineret udbud.

Samlede udbud af nedrivninger

Der er spurgt til i hvilket omfang, kommunerne samler deres udbud omkring nedrivning i større puljer (tabel 2.10).

Tabel 2.10. Ved nedrivning af flere ejendomme er det muligt for kommunen at pulje flere nedrivninger i et samlet udbud. I hvor stor en andel af nedrivningssagerne, benytter I jer af denne mulighed? SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

0-20 %	21-40 %	41-60 %	61-80 %	81-100 %	I alt
36 %	2 %	2 %	6 %	53 %	100 %

I teorien vil samlede udbud af nedrivningssager give en økonomisk gevinst, og dermed vil kommunerne kunne få mest muligt ud af midlerne. 53 % af kommunerne angiver, at de i 81-100 % af sagerne laver samlede sager. Nogle kommuner har dog givet udtryk for, at en samling af sager er mere besværlig end gavnlige. Hovedsageligt fordi sagerne alligevel er så forskellige, fx i forhold til byggeaffald, at det alligevel ikke giver en gevinst i sidste ende, og man dermed bare besværlig gør processen. 35 % af kommunerne angiver hermed, at de i 0-20 % af sagerne vælger at pulje sager.



Figur 11. Nedrivning af to bygninger i Tæbring i Morsø Kommune. Udgifter til nedrivning ligger i gennemsnit på 40.000 kr. i Morsø Kommune. Kommunen screener først ejendommen for miljøskadelige stoffer, og sender derefter sagen i udbud hos tre nedrivere. Man kører ofte forbi undervejs i nedrivningsprocessen for at se, om det går rigtigt for sig. Med opkøb, sagsbehandling, skøder, nedrivning m.m. ligger de samlede udgifter typisk på 100.000 kr.

Der er også spurgt til, hvordan kommunerne i praksis samler udbuddene, og hvorvidt de ser dette som en udfordring (tabel 2.11).

Tabel 2.11. I hvilket omfang forfølger kommunen muligheden for at oprette samlede udbud ved nedrivningssager? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke	I alt
Vi forsøger generelt at foretage opkøb af flere ejendomme samlet for at billiggøre nedrivningerne	15 %	11 %	6 %	2 %	53 %	13 %	100 %
Vi opsøger muligheden i landsbyer m.m. hvor et samlet udbud af nedrivninger samtidig vil styrke muligheden for at skabe bedre sammenhænge og nye byrum	9 %	28 %	15 %	11 %	28 %	11 %	100 %
Vi opfordrer ejere i samme område til at gennemføre samlede nedrivninger for at billiggøre nedrivninger	0 %	6 %	17 %	6 %	60 %	11 %	100 %
Det er meget vanskeligt at gennemføre samlede udbud	9 %	9 %	4 %	9 %	43 %	28 %	100 %

Det er relativt få kommuner, der forsøger sig med samlede opkøb (26 % helt eller delvist enige) eller med samlede udbud i landsbyer, som kunne skabe mulighed for at etablere bedre byrum (37 %). Samtidig er der meget få kommuner, der opfordrer ejere i samme område til at gennemføre samlede nedrivninger i et område (6 % helt eller delvist enige). Det understreger, at hvis der skal gennemføres samlede udbud, er det kommunen, der skal stå for disse. Når der gennemføres udbud i puljer, vil det således primært være ved at samle nedrivninger på tværs af kommunen og udbyde dem som en samlet entreprise, hvilket også understøttes af interviewene med kommunerne.

I fritekstsvarene nævner flere kommuner, at deres praksis med nedrivningerne er, at der indhentes flere tilbud på samme opgave, og at man gerne vil blive bedre til at vurdere på forhånd, hvor meget en nedrivning vil koste.

Håndtering af byggeaffald

Der er spurgt til, hvordan kommunen sikrer sig, at reglerne om håndtering af byggeaffald og miljøproblematiske materialer håndteres i praksis i forbindelse med nedrivningerne (tabel 2.12).

Tabel 2.12. Hvordan sikres det, at regler omkring håndtering af byggeaffald overholdes? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse/Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Tiltag for at sikre at regler omkring håndtering af byggeaffald overholdes	%
Kommunen miljøscreener ejendommen, og udarbejder retningslinjer for affaldshåndtering, som ejer og entreprenør er forpligtet til at overholde	72 %
Kommunen forventer at ejer selv orienterer sig om reglerne på området	19 %
Kommunen har udarbejdet materiale der orienterer ejer og entreprenør om reglerne på området	40 %
Kommunen forventer at entreprenøren som står for nedrivning, orientere sig om reglerne på området	45 %
Andet	21 %
Ved ikke	2 %
I alt	100 %

Kommunerne udtrykker, at det er vigtigt for dem at overholde reglerne for håndtering af byggeaffald, men at de oplever, at de må holde godt øje med entreprenørerne, da de kan komme til at lave fejl. En kommune fortalte, at de oplevede at finde farlige stoffer i bygningerne i langt højere grad, end hvis entreprenøren selv screener. Af surveyen fremgår, at 72 % af kommunerne selv står for at miljøscreene ejendommene. En kommune skriver, at screeningsrapporten for hver ejendom vedlægges udbuddet. Derudover ses det, at 41 % af kommunerne har udarbejdet materiale henvendt til ejere og entreprenører, som skal oplyse om håndtering af byggeaffald. 46 % af kommunerne forventer, at den tilknyttede entreprenør har orienteret sig på området.

Af fritekstsvarene fremgår det, at flere kommuner benytter rådgivere til at varetage screening, udbud og tilsyn med entreprenører i forbindelse med nedrivningerne. Endelig foregår en del af kontrollen med nedrivninger ved, at ejerne selv skal dokumentere, at regler er overholdt, og at entreprenørerne skal medsende vejersedler for aflevering af byggeaffaldet.

Tilbagebetalingsdeklaration

Hvis kommunen vurderer, at en borger vil tjene på en nedrivning, har de mulighed for at fremsætte en tilbagebetalingsdeklaration. Der er i surveyen spurgt til hvor mange kommuner, der benytter sig af dette (tabel 2.13).

Tabel 2.13. Har kommunen gjort brug af tilbagebetalingsdeklarationer? SBI survey Puljen til Landsbyfornyelse (47 svar).

Ja	Nej	Ved ikke	I alt
17 %	70 %	13 %	100 %

Som det fremgår, er det relativt få kommuner (17 %), der har benyttet sig af denne mulighed. I interviewene med kommunerne vurderede flere, at det var unødvendigt, da de ikke anså det som sandsynligt, at grundene inden for en længere periode vil blive solgt for en højere pris. Der er eksempler på kommuner, som er startet ud med at benytte tilbagebetalingsdeklarationer, men efterfølgende har opgivet det:

Det første år har vi haft krav om tilbagebetaling af støtten givet til nedrivning hvis grunden bebygges inden for 5 år efter nedrivningen. Dette krav har politikerne netop besluttet at droppe med begrundelsen i at det hæmmer udviklingen i de små samfund (fritekstsvare).

Opsamling på procedurer for anvendelse af puljen

- I vurderingen af ejendommens egnethed til nedrivning spiller det primært ind, om ejendommen er skæmmende, men også sundhedsskadelighed eller gener for naboer spiller en stor rolle. Lidt over halvdelen af kommunerne fører lister over nedrivningsegne ejendomme. Blandt de sociale kriterier, der indgår i udvælgelsen, er det primært ejendomme på tvangsauktion, der prioriteres, men også dødsboer og ejendomme, der huser udsatte borgere
- De fleste kommuner (67 %) lader ejerne selv ansøge om midlerne, ligesom flere (56 %) angiver, at de har en opsøgende indsats over for kendte "problem-ejendomme" samt boliger på lister over dårlige ejendomme. Samtidig vælger en stor del af kommunerne (46 %) at samarbejde med lokale kræfter, herunder LAG, borgergrupper, lokalråd, foreninger o.lign., som har indgående kendskab til lokalområderne, eller med lokale håndværkere, ejendomsmæglere m.m. (15 %).
- Størstedelen af kommunerne spreder budskabet om midlerne ved at annoncere på kommunens hjemmeside og sociale medier (69 %) og i lokale medier (65 %).
- Kontakten til ejerne foretages oftest telefonisk eller ved fremsendelse af informationsbrev. Initiativet til dialogen er stort set ligeligt fordelt mellem kommune og ejer. En del kommuner oplever, at det kan være svært at få kontakt med ejer; når kontakten er etableret er det dog 75 %, der er helt eller delvist enige i, at kontakten med ejer er positiv, og der opnås en god dialog – men der er også mange kommuner, der finder dialogen meget tidskrævende (59 % helt eller delvist enige).
- Kommunerne yder generelt en stor hjælp til ejerne i forbindelse med nedrivningen. 70 % af kommunerne indhenter tilbud på nedrivning for ejeren, og de fleste indgår samtidig aftale med entreprenøren på ejers vegne.
- Kommunerne kan foretage samlede udbud af nedrivningerne for dermed at reducere udgiften. Omkring halvdelen af kommunerne (53 %) angiver, at de benytter dette i størstedelen af nedrivningerne, mens de øvrige kommuner kun benytter det i nogle tilfælde.
- De fleste kommuner (72 %) står selv for at miljøscreene ejendommene, der skal rives ned, mens 40 % har udarbejdet materiale, der orienterer ejer og entreprenør om reglerne på området
- Tilbagebetalingsdeklarationer over for ejerne af ejendommene benyttes af relativt få kommuner (17 %).

Udfordringer og barrierer

Generelle udfordringer

Pulje til landsbyfornyelse er set af mange som en positiv og nødvendig indsats, men det kan også være både et følsomt og krævende arbejde, der indeholder en række barrierer. Der er i surveyen spurgt til en række overordnede barrierer og dernæst til en række specifikke udfordringer i forhold til de ejendomme puljen giver mulighed for at inkludere, dialogen med ejerne af ejendommene samt støttemulighederne i forhold til byfornyelsesloven (tabel 3.1).

Tabel 3.1. Hvilke udfordringer oplever I ved brug af Pulje til landsbyfornyelse? SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

	Helt enig	Delvist enig	Hverken el- ler	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke	I alt
Den statslige refusion på 60 % opleves som lav	19 %	21 %	26 %	21 %	6 %	6 %	100 %
Kommunen har svært ved at finansiere egen andel af nedrivnings- og istandsættelsesomkostninger	17 %	34 %	23 %	13 %	9 %	4 %	100 %
Indsatsen kræver meget arbejde i forhold til de mandetimer kommunen råder over	55 %	21 %	9 %	9 %	2 %	4 %	100 %
Ordningen opleves som administrativ tung	32 %	38 %	13 %	9 %	4 %	4 %	100 %
Der mangler politisk opmærksomhed på midlerne	6 %	11 %	19 %	21 %	36 %	6 %	100 %
Vejledning af borgere er tidskrævende	17 %	38 %	21 %	6 %	9 %	9 %	100 %
Mange ejere er vanskelige at få kontakt med	15 %	36 %	26 %	9 %	6 %	9 %	100 %
Kommunen har ikke overblik over hvor de nedrivningsegne ejendomme ligger	9 %	36 %	9 %	23 %	17 %	6 %	100 %
Det kræver meget opsøgende arbejde at forfølge de politiske målsætninger med indsatsen	26 %	32 %	19 %	4 %	4 %	15 %	100 %
Lovens grænse for småbyer på 3000 indbyggere er sat for lavt da det udelukker mange byer med et behov for nedrivning	15 %	26 %	17 %	17 %	19 %	6 %	100 %
Kravet om at støtteberettigede ejendomme skal være opført før 1960 er for lavt sat, da vi har ejendomme opført efter 1960 som har behov for en indsats ⁵	15 %	23 %	40 %	2 %	4 %	15 %	100 %
Den maksimale støtte, der hidtil har kunnet ydes til ombygning af ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse er ikke tilstrækkelig	13 %	11 %	28 %	9 %	13 %	28 %	100 %

Forvaltning og administration

Den mest fremtrædende udfordring er, at puljen er tung at forvalte og administrere på flere måder. Således svarer over halvdelen (55 %), at de er enige i, at indsatsen kræver meget arbejde i forhold til de mandetimer kommunen råder over, og 70 % er helt eller delvist enige i, at ordningen opleves som administrativ tung. Størstedelen af kommunerne (58 %) er helt eller delvist enige i, at det kræver stort opsøgende arbejde at forfølge de politiske målsætninger med indsatsen. Herunder hører, at vejledning af borgere er tidskrævende, og at det er vanskeligt at få kontakt med ejerne (hhv. 55 % og 51 % helt eller delvist enige). Derimod opleves det i mindre grad som en barriere, at kommunen ikke har overblik over, hvor de nedrivningsegne ejendomme ligger (45 % helt eller delvist enige). En kommune mener, at en del

⁵Spørgsmålet i surveyen var formuleret således: "Kravet om at støtteberettigede ejendomme skal være opført før 1960 er for lavt sat, da vi har ejendomme opført efter 1950 som har behov for en indsats." og indeholdt dermed en fejl. I denne rapport er formuleringen rette til således spørgsmålet fremgår som vi antager at kommunerne har forstået spørgsmålet.

af den administrative udfordring, er at tidsrammen er begrænset, og dermed er det strategiske arbejde i nogle tilfælde vanskeligt at opnå. En kommune siger:

"tiden [deadlinen red.] for hvornår midlerne skal være brugt. Hvis vi modtog en støttepulje penge over en længere årrække kunne man arbejde endnu mere strategisk end man kan i dag"

En anden kommune supplerer:

"For fuld udnyttelse af puljen kræver en mere målrettet og opsøgende indsats fra kommunen. De administrative ressourcer er for høje, og afsættes derfor ikke. Andre opgaver prioriteres højere".

Statslig refusion

Kommunen finansierer 40 % af puljen samt deres udgifter til administration, hvilket er højere end ved den tidligere indsatspulje. 40 % af kommunerne er helt eller delvist enige i, at den statslige refusion på 60 % er for lav, og omkring halvdelen af kommunerne (51 % helt eller delvist enige) oplever kommunens egen medfinansiering som et problem. En kommune skriver således:

Vi kunne nå væsentligt mere hvis den kommunale egenbetaling var mindre, det er jo ikke fordi der mangler ejendomme, det er derimod den kommunale egenbetaling det kniber gevaldigt med at fremskaffe (fritekst-svar)

Politisk opmærksomhed

De fleste kommuner har i interviewene givet udtryk for, at der er politisk opmærksomhed på midlerne, hvilket kommunernes besvarelse i surveyen afspejler (17 % helt eller delvist enige i, at der mangler politisk opmærksomhed på midlerne). At det har været vanskeligt at rejse de nødvendige midler hænger altså ikke sammen med manglende politisk opmærksomhed, men nok nærmere en stram økonomi i kommunerne. Omvendt oplever mange kommuner, at det kræver meget opsøgende arbejde for at nå de politiske mål (58 % helt eller delvist enige), og at indsatsen kræver meget arbejde i forhold til de mandetimer kommunen råder over (76 % helt eller delvist enige). Den store politiske opmærksomhed på indsatsen, der er i mange kommuner, kan således også opleves som et problem for embedsværket, da det kan være svært at nå målsætningerne, når der ikke afsættes ekstra mandetimer til at forvalte indsatsen.

Administrative grænser

De administrative grænser i puljen opleves kun i noget omfang som en udfordring. Det gælder primært afgrænsningen for småbyer på 3.000 indbyggere, som 41 % er helt eller delvist enige i er for lavt sat. I interviewene med kommunerne gives der udtryk for, at de har ejendomme i deres byområder, der er behov for at rive ned. Aldersgrænsen for hvilke ejendomme, der kan støttes, og de beløb, der kan støttes med til ombygning af ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse, opleves i noget mindre omfang som en barriere (hhv. 38 % og 24 % helt eller delvist enige). I fritekstsvarene er der ros til, at aldersgrænsen for alderen af støtteberettigede bygninger er flyttet fra før 1950 til før 1960. Et forslag går på, at lovgivningen formuleres som, at bygningerne som minimum skal have en vis alder (fx 50 år), hvilket vil overflødigdgøre løbende opdateringer. Der peges i fritekstsvarene desuden på et problem i, at der ikke kan gives tilskud til erhvervsbygninger og landbrugsbygninger i det åbne land, ligesom der ønskes afsat flere penge til bevaringsværdige bygninger.

I forlængelse af dette er kommunerne blevet spurgt, om der er bestemte typer ejendomme, som de gerne ville kunne inddrage i indsatsen.

Tabel 3.2. Er der typer af ejendomme, som kommunen gerne ville nå, men ikke omfattes af puljen? Angiv gerne flere svar. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Svarmuligheder	Fordeling
Overflødige avls- og driftsbygninger i landområder	72 %
Skæmmende erhvervsbygninger i landsbyer, hvor der føres erhverv i andre ejendomme på matriklen	47 %
Andre	15 %
Vi mener at vi har mulighed for at nå de ejendomme, som vi har behov for	26 %

Det er især de overflødige avls- og driftsbygninger i landområderne, der opleves som et problem. Her angiver 72 % af kommunerne, at de gerne ville kunne nedrive denne type ejendomme med midlerne. Omkring halvdelen (47 %) finder skæmmende erhvervsbygninger i landsbyer, hvor der føres erhverv i andre ejendomme på matriklen, som et problem, som man gerne så løst med midlerne. Derudover nævner kommunerne i kommentarfeltet forskellige ejendomsstyper som et problem, herunder tomme og faldefærdige erhvervsbygninger i større byer, ikke-landbrugsrelaterede erhvervsbygninger i landområder, fx. forladte landevejskroer, kommunale bygninger uden anvendelse, forsamlingshuse samt klub- og missionshuse.



Figur 12. Forfalden landsbrugsejendom i Morsø Kommune. Kommunen forventer ikke, at ejer (en ældre mand) selv vil kunne håndtere nedrivning eller istandsættelse af bygningen. Pulje til landsbyfornyelse giver ikke mulighed for at støtte opkøb og nedrivning af denne type bygninger.

Dialog med ejerne

Kommuner udtrykker generelt, at dialogen med ejere generelt er tidskrævende, da det er et omfattende regelsæt, som skal videreformidles. Dialogen tager derfor tid, men kan variere meget fra ejer til ejer. Der er derfor spurgt til, hvordan kommunerne oplever dialogen med forskellige typer af ejere.

Tabel 3.3. Er der ejere, som er særlig svære at føre i dialog med? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

	Vanskeligt at indlede dialog med...	Den løbende dialog er vanskelig med...	I alt
Ejere af ejer- eller andelsbolig	19 %	6 %	100 %
Ejere af privat udlejning	28 %	15 %	100 %
Ejere af erhvervsjendomme	9 %	4 %	100 %
Socialt udsatte ejere	45 %	38 %	100 %
Tilfælde hvor der er tvivl om ejerforhold	21 %	15 %	100 %
Boligspekulanter	40 %	23 %	100 %
Ved ikke	21 %	19 %	100 %

I surveyen ses det, at de socialt udsatte ejere opleves, som mest vanskelige at indlede en dialog med (45 %) såvel som at føre den løbende dialog med (38 %). Også boligspekulanter og ejere af privat udlejning kan være svære at indlede dialog med (40 % og 28 %), men det viser sig dog, at den løbende dialog med disse ejere i mindre grad opfattes som vanskelig (23 % og 15 %).

Det kan skyldes, at disse ejere er svære at overbevise om, at deres ejendom udgør et problem, men når de har accepteret det, ikke modsætter sig samarbejdet. I sagens natur er det også svært at indlede dialog med ejere, hvor der er tvivl om ejerforholdet, men når kun 21 % af kommunerne anser dette som vanskeligt, kan det skyldes, at problemet ikke er så udbredt.

Ejer- eller andelsboliger opleves som de mindst vanskelige ejergrupper at indlede dialog med (19 %), og meget få angiver, at den løbende dialog med disse er vanskelig (6 %). En kommune kommenterer:

"Vi har ikke oplevet at det har været meget vanskeligt som sådan, dog kan det være svært at forklare reglerne, da de er meget komplicerede."

Herudover nævnes det i kommentarfeltet, at det kan være vanskeligt at komme i kontakt med ældre ejere, ejere med store lån eller udlæg i ejendommen; ejere, som er bosat i en anden kommune samt alle ejere, som er uenige i, at deres bolig skal nedrives.

Kommuner udtrykker, at dialogen er tidskrævende, kommentarerne og interviewene understreger, at det varierer fra sag til sag, og det er det omfattende regelsæt, der giver udfordringer. Nogle kommuner giver i fritekstsvarene udtryk for, at det er svært at definere socialt udsatte personer, og at ønsket om opkøb og nedrivning kan bringe kommunen i et dilemma, hvor man på den ene side ikke ønsker at opkøbe til den offentlige vurdering (hvis man vurderer, at den er for høj), men på den anden side fastholder, at ejeren skal betale ejendomsskat svarende til den offentlige vurdering.

"Vi møder fx argumentet at hvis vi ikke vil købe det til det skat har vurderet ejendommen til - hvorfor skal de så betale "så meget" i ejendomsskat? - dette er jo en relevant pointe!"

Det hører dog med i billedet, at der også er mange ejere, som selv henvender sig til kommunen med ønske om nedrivning af deres ejendom, og at den mulighed der er for nedrivning opleves som en stor hjælp (hvilket bl.a. fremgår af interviewene i Morsø Kommune og Guldborgsund Kommune). I sådanne tilfælde opleves dialogen med ejerne som meget positiv og uproblematisk.

Ændrede muligheder for finansiel støtte

En ændring af byfornyelsesloven har betydet, at der kan gives øget finansiel støtte til istandsættelse af visse ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse. Derfor er kommunerne blevet spurgt, om dette har en betydning for deres arbejde.

Tabel 3.4. En ændringen af byfornyelsesloven giver nu mulighed for øget finansiel støtte til istandsættelse af visse ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse. Har den forøgede støttemulighed betydet, at I i højere grad istandsætter denne type ejendomme? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Svarmuligheder	Fordeling
Ja, især ejer- og andelsboliger	13 %
Ja, især forsamlingshuse	19 %
Ja, både i forhold til forsamlingshuse samt ejer- og andelsboliger	9 %
Nej, det betyder ikke noget	40 %
Ved ikke	19 %
I alt	100 %

På baggrund af kommunernes svar kan det vurderes, at det har haft en vis indvirkning på antallet af forsamlingshuse og ejer- og andelsboliger, i det hhv. 19 % og 13 % svarer, at de nu i højere grad støtter istandsættelser af disse ejendomme. Flere kommuner kommenterer desuden, at det har en effekt i forhold til istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme. Samtidig er

der dog 40 % af kommunerne, som svarer, at det ikke har haft nogen betydning.

Ønsker om støtte til andre forhold omkring nedrivning

Kommunerne er blevet spurgt til, om der er nogle forhold omkring nedrivning og istandsættelser, hvor de ønsker at støtten kunne anvendes.

Tabel 3.5. Er der instrumenter ud over bygningsfornyelse, som kunne være relevante under Pulje til landsbyfornyelse, og som kommunen mangler i den nuværende udmøntning af puljen? Angiv gerne flere svar. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Svarmuligheder	Fordeling
At midlerne kunne anvendes til at støtte lokale arrangementer	19 %
At midlerne kan bruges til rådgivning og procesfacilitering	34 %
At midlerne kunne anvendes på de ryddede grunde efter nedrivning, evt. til etablering af græsplæne.	68 %
At der var mulighed for at støtte lokale kræfter som ønsker at vedligeholde de ryddede grunde	64 %
At midlerne kunne anvendes til vedligehold af de ryddede grunde efter nedrivning	55 %
Andet	6 %

Kommunernes besvarelse viser, at der er tilfælde, hvor de gerne ser mulighed for at anvende støtten, som ikke er mulige i dag. Især muligheden for at bruge midlerne på en ryddet grund efterspørges af mange (68 %). Det er nævnt i interviews, at der ikke er midler til at aflevere grunden i anden stand end groft planeret, og nogle efterspørger muligheden for at anlægge græsplæne. Hvis kommunen vælger at opkøbe en grund, har de ansvaret for at vedligeholde grunden. Det afholder nogle kommuner fra at foretage opkøb, og lidt over halvdelen (55 %) angiver, at de ville fortrække, hvis puljen gav mulighed for vedligehold. Der er dog også kommuner, som syntes, at puljen ikke skal bruges til ovenstående, og i en kommentar giver udtryk for, at ordningen er fin, og at den ikke skal bruges til vedligeholdelse af grunde. Nogle kommuner vælger at lave aftaler med borgerne i lokalområdet, som står for vedligehold, hvilket formentlig afspejles i, at 64 % af kommunerne udtrykker et ønske om muligheden for at støtte de lokale kræfter og gerne over en længere årrække. Endelig er der en kommune, som peger på, at muligheden for at bruge midlerne til rådgivning og procesfacilitering er et meget stort ønske.

Opsamling: Udfordringer og barrierer

- Forhold omkring forvaltning og administration af puljen opleves som de største udfordringer; over halvdelen (55 %) af kommunerne er enige i, at indsatsen kræver meget arbejde i forhold til de mandetimer kommunen råder over, og 70 % er helt eller delvist enige i, at ordningen opleves som administrativ tung. Kontakt til og vejledning af ejerne er tidskrævende (hhv. 55 % og 51 % helt eller delvist enige). Det er særligt socialt udsatte ejere og boligspekulanter, som kan være vanskelige at etablere og gennemføre en dialog med.
- 40 % af kommunerne er helt eller delvist enige i, at den statslige refusion på 60 % er for lav, og omkring halvdelen af kommunerne oplever kommunens egen medfinansiering som et problem.
- 41 % oplever grænsen på 3.000 indbyggere som værende for lav, dvs. der er et ønske om at kunne medtage byer med over 3.000 indbyggere.
- Der er et stort ønske om at kunne støtte overflødige avls- og driftsbygninger i landområder (72 % er enige) samt skæmmende erhvervsbygninger i landsbyer (47 % er enige). Herudover ønsker mange (68 %) af kommunerne at kunne bruge midlerne på den ryddede grund og på at kunne

vedligeholde grunden (55 %), eller at kunne støtte lokale kræfter i at stå for det (64 %).

Opkøb af ejendomme

Kommunerne har med puljen mulighed for at opkøbe ejendomme med henblik på nedrivning. Det er dog langt fra alle kommuner, som forfølger denne mulighed. Ifølge oplysninger fra BOSSINF er det 25 kommuner, som har valgt at opkøbe ejendomme i forbindelse med deres brug af puljen for 2014 og 2015. Den gennemsnitlige udgift til opkøb pr. ejendom er 251.000 kr., som dækker over et spænd fra 24.000 kr. for den billigste og 1,8 mio. kr. for den dyreste. Ikke alle kommuner har valgt opkøb af ejendomme som en del af deres strategi. Herudover ligger kommunerne følgende årsager til grund for at foretage opkøb.

Årsager til opkøb

Kommunerne er blevet spurgt i hvilke tilfælde, de vælger at opkøbe ejendomme (tabel 4.1).

Tabel 4.1. I hvilke tilfælde vælger kommunen at opkøbe ejendomme? Angiv gerne flere svar. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Svarmuligheder	Fordeling
Ejeren vil eller kan ikke af økonomiske årsager istandsætte	26 %
For at undgå, at boligspekulanter opkøber ejendommen	47 %
Ejendomme på tvangsauktion	47 %
Frivillig aftale kan ikke indgås	23 %
Der er tale om et dødsbo	38 %
Det vurderes at ejendommen ikke er mulig at sælge, fordi der ikke er efterspørgsel efter boliger i området	23 %
Det vurderes at ejendommen ikke kan sælges, fordi ejendommens stand er meget dårlig	38 %
Bygningen er forfalden, udtjent og skæmmende	45 %
Ejendommen udgør en sundhedsrisiko	40 %
Bygningen har en central beliggenhed, og kommunen vurderer at de kan gøre brug af grunden	32 %
Andet (angiv gerne andre årsager)	28 %

Flest kommuner angiver som årsager til at opkøbe ejendomme, at ejendommene er på tvangsauktion (47 %), at undgå at boligspekulanter opkøber ejendommene (47 %), og at ejendommene er skæmmende (45 %). Puljen har vist sig som effektivt middel til at dæmme op for boligspekulanter, da kommunerne kan byde dem op til tvangsauktioner. Kommunerne giver udtryk for, at spekulanternes prisloft ikke er særlig højt, og de derfor kan overbydes på tvangsauktioner. Nogle kommuner (32 %) angiver, at ejendomme kun opkøbes, såfremt at de ser en mulighed for at gøre brug af grunden. En kommune kommenterer:

"Vi køber generelt kun ejendomme, hvor der er mulighed for at anvende området efterfølgende. Fx til parkeringspladser, grønne arealer som lokalråd forpagter mv. Ellers arbejder vi med at indgå aftale med ejer om nedrivning. Ofte er ejendommene i så ringe stand at grunden og området får mere værdi ved at fjerne ejendommen"

Flere kommuner angiver, at det ikke er en del af deres strategi at opkøbe ejendomme, der skal nedrives, særligt fordi de efterfølgende skal stå for vedligeholdelse af grunden. En anden kommune skriver:

"Det gør vi ikke i. Der er for stor risiko for at vi ikke kan sælge grunden / ikke få pengene hjem igen, og der er for meget administrativt arbejde. Heller ikke politisk/ledelsesmæssigt ønske om denne del.

Andre begrundelser kan være, at ejerne ønsker at presse prisen op:

"Ofte er ejeren ikke interesseret i en frivillig nedrivning. Det største problem for os. Og prisen er urimelig høj, hvis vi skulle købe. Det gør vi derfor kun sjældent og slet ikke med Landsbypuljen 2015."

Der er usikkerhed blandt flere kommuner i forhold til, om udgifterne til opkøb af grunde er for høje. Andre svar er typisk, at kommunen ikke opkøber ejendomme eller har midler til opkøb. Nogle af kommunerne benytter i stedet kondemnering og påbudt nedrivning.

Anvendelse af opkøbte ejendomme

Opkøbes en ejendom har kommunerne mulighed for at istandsætte, nedrive eller sælge videre. En nedrivning kan have forskellige betydning i forhold til hvilken landskabelig kontekst, det indgår i. Derfor er der blevet spurgt ind til, hvad kommunerne gør med de ejendomme, som de opkøber i hhv. bymiljø (med under 3.000 indbyggere) og i det åbne land.

Tabel 4.2. Hvad sker der med de ejendomme, der opkøbes. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

	0 %	1-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-99%	100%	Ikke relevant	I alt
<i>I bymiljø</i>									
Nedrivning	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6 %	66 %	23 %	100 %
Istandsættelse	62 %	6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	32 %	100 %
<i>Ejendomme i det åbne land</i>									
Nedrivning	6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6 %	57 %	30 %	100 %
Istandsættelse	57 %	6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	36 %	100 %
Videresalg	45 %	4 %	0 %	0 %	0 %	4 %	9 %	38 %	100 %

I bymiljø, dvs. i større og mindre byer, angiver 66 % af kommunerne, at de i 100 % af tilfældene vælger at nedrive ejendommene, og 6 % angiver, at de i 1-20 % af tilfældene istandsætter ejendommene. Nedrivning i bymiljøer er den indsats, som kommunerne i de fleste tilfælde vurderer, er nødvendig. I bymiljøer er der set eksempler på steder, hvor en istandsættelse er at foretrække, især hvis en nedrivning giver "huller i tandrækken".

I det åbne land viser sig et lignende billede, hvor nedrivningerne er den foretrukne indsats, og istandsættelse kun udføres af få kommuner. Der er spurgt ind til, om kommunerne videresælger ejendomme i det åbne land, hvilket de færreste gør, og kun enkelte (9 %) gør det i alle tilfælde.

Loft for udgifter til køb af ejendomme

At opkøbe ejendomme kan være udgiftstungt, og det er forventeligt, at nogle kommuner har valgt at angive et loft for denne udgift. Derfor er kommunerne blevet spurgt, om de har et maksimalt beløb for opkøb.

Tabel 4.3. Har kommunen sat et maksimalt beløb for opkøb af en ejendom. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Ja, vi har et maksimale beløb pr. ejendom (angiv i kr.)	Ja, men det afhænger af ejendommstypen (angiv i kr. pr. ejendom)	Nej	I alt
9 %	4 %	87 %	100 %

De 9 % af kommunerne, som har sat et maksimalt beløb for opkøb af ejendomme. Kommunerne har angivet, at deres loft er på mellem 100.000 og 150.000 kr. Prislejet kan dog svinge betydeligt, og Morsø Kommune havde

flere eksempler på, at de havde købt ejendomme for 1 kr., og en anden kommunen har kommenteret:

"Vi har ikke gennemført opkøb med henblik på nedrivning endnu, men har pt. en (måske to) to sag(-er), hvor det formentlig bliver aktuelt at overtage for 1 kr."

Enkelte angiver, at beløbet afhænger af typen af ejendomme, der opkøbes. De fleste kommuner (87 %) har dog ikke et maksimum-beløb. En kommune beskriver, at forvaltningen er bemyndiget til at opkøbe ejendomme til et maksimalt beløb (100.000 kr.), og hvis prisen er højere, kræver det en beslutning af byrådet. Denne type opkøb sker gerne ved tvangsauktioner.

Opsamling: Opkøb af ejendomme

- Ud af de 66 kommuner har 25 kommuner valgt at opkøbe ejendomme i forbindelse med deres brug af puljen for 2014 og 2015.
- Kommunerne angiver, at opkøb ofte sker på tvangsauktion og har primært til formål at undgå boligspekulation. Puljen har vist sig som effektivt middel til at dæmme op for boligspekulanter.
- Når kommunerne opkøber ejendomme sker det som oftest med henblik på nedrivning.
- Størsteparten af kommunerne har ikke fastsat et loft over udgifter til opkøb af ejendomme. Kun 9 % har et maksimalt beløb pr. ejendom.

Effekter af indsatsen

Anvendelse af ryddede grunde efter nedrivning

I spørgsmålene om effekterne af indsatsen er der spurgt til, hvad der sker med de tomme grunde efter nedrivning.

Tabel 5.1. Efter nedrivning af opkøbte ejendomme, hvad stiller kommunen op med de ryddede grunde?
SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (50 svar).

	0-20 %	21-40 %	41-60 %	61-80 %	81-100 %	I alt
Grunde sættes til salg	49 %	6 %	9 %	17 %	19 %	100 %
Grunde udlejes/udlånes	79 %	11 %	4 %	4 %	2 %	100 %
Grunde omdannes til grønt areal	55 %	11 %	9 %	11 %	15 %	100 %
Grunde afleveres groft planeret	70 %	6 %	4 %	9 %	11 %	100 %
Der inddrages lokale kræfter til omdannelse af areal	70 %	11 %	6 %	6 %	6 %	100 %
Grunde omdannes til parkeringspladser	83 %	15 %	2 %	0 %	0 %	100 %
Grunde sammenlægges med nabogrunde	64 %	17 %	9 %	11 %	0 %	100 %
Grunde overgår til landbrugsformål	70 %	13 %	11 %	7 %	0 %	100 %

Den hyppigste anvendelse er, at grunden sættes til salg, anvendes til parkeringspladser, omdannes til grønt areal eller afleveres groft planeret. Et eksempel er Læsø Kommune, der har opkøbt en del grunde og har som strategi at omdanne dem til parkeringspladser, busstop, ophold eller lignende, så det kan indgå i bystrukturen eller landskabet på ny.

Nogle kommuner inddrager lokale kræfter i omdannelsen, fx landsbyrådet, lokale foreninger, borgere m.m., for at få ideer, og eventuelt overlade driften og medbestemmelsen til dem. I flere kommuner sammenlægges grunden med nabogrunde, hvormed det er den nye ejers ansvar at holde grunden. I eksemplerne fra Morsø Kommune og Guldborgssund Kommune var der flere eksempler på, hvordan de tomme grunde kunne komme i spil efter nedrivning, hvor overgang til grønt eller rekreativt areal samt sammenlægning med nabogrund var det mest udbredte. Herunder er vist forskellige

eksempler fra Morsø Kommune på, hvad tomme grunde kan benyttes til efter nedrivning af en ejendom.



Figur 13. Tom grund efter nedrivning i Morsø Kommune. Naboerne har overtaget den tomme grund med forventning om, at de selv passer grunden.



Figur 14. Tom grund efter nedrivning i Morsø Kommune. Grunden er overtaget af kirken og benyttes til parkering.



Figur 15. Tom grund efter nedrivning i Morsø Kommune. Et par år efter nedrivningen kan det være svært at se, at der tidligere har ligget en bygning på stedet.



Figur 16. Grunde, der er ryddet foran skole i Morsø Kommune. Bygningen til højre (og en anden bygning til venstre på den anden side af skolen) forventes også nedrevet på sigt, når ejer flytter.



Figur 17. Grund efter nedrivning som er overtaget af kirken, og omdannet til græsplæne og rekreativt areal (Morsø Kommune).



Figur 18. En stor grund, der er ledig efter nedrivning af en ejendom i Morsø Kommune. Naboen (fra hvis have man ser ind på den tomme grund) har overtaget grunden, men håber på at den lokale landmand vil benytte grunden til markdrift. Naboen vil formentlig lægge matriklen til sin egen matrikel. Man har en aftale med den lokale landinspektør om, at en sådan om-matrikulering højt må koste 7.500 kr.

Påvirkning af grundens salgspris

Der er spurgt til, om kommunerne mener, at nedrivning forøger salgsprisen af grunden ved videresalg.

Tabel 5.2. Er det kommunens indtryk, at de tomme grunde, der bliver tilbage efter nedrivninger, kan sælges til højere priser, end de samme ejendomme kunne være solgt for, før der skete nedrivning? Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

Vurdering	Fordeling
Ja, en noget højere pris (11-50 %)	15 %
Ja, en lidt højere pris (0-10 % højere)	21 %
Nej, der er ingen forskel	64 %
I alt	100 %

Omkring 1/3 af kommunerne mener, at det er med til at give en højere pris for grunden, mens knap 2/3 mener, at det ikke gør nogen forskel. 15 % ser, at der er en prisstigning på mellem 11 og 50 %, mens 21 % af kommunerne vurderer en mindre stigning (0-10 %). Da der ofte er tale om "usælgelige" ejendomme, kan det dog være svært at vurdere, om nedrivning vil gøre grunden salgbar. Morsø Kommune sælger ofte grunde til naboer for hvad, der minder om et symbolsk beløb. Det er dog grunde, som før en nedrivning var usælgelige. Dermed er selv en meget lav salgspris en form for stigning, og det kan være svært at vurdere, om der er tale om en reel prisstigning. En effekt, som det dog har på bybilledet, er, at det bliver pænere, og dermed kan naboejendomme nyde godt af nedrivningen, og eventuelt forvente en prisstigning eller gøre den lettere at sælge. En kommune skriver:

"Vi forventer at naboejendommene er nemmere at sælge, hvis en skæmmende naboejendom nedrives. Således at en nedrivning kan have en positiv økonomisk effekt på et helt område".

Effekter for kommune og lokalsamfund

Kommunerne er dernæst blevet spurgt til, hvilken effekt de oplever, at puljen har, herunder hvilken betydning, det har for lokalsamfundet, for kommunen og for det lokale arbejdsmarked.

Tabel 5.3. Vurdering af ordningens effekt: Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse (47 svar).

	Helt enig	Delvist enig	Hverken el- ler	Delvist uenig	Helt uenig	Ingen be- tydning	Ved ikke	I alt
Indsatsen skaber et mere attraktivt lokalsamfund for de nuværende beboere	79 %	15%	2%	0%	0%	0%	4%	100%
Indsatsen gør kommunen mere attraktiv for tilflyttere	62 %	26%	6%	0%	0%	0%	6%	100%
Indsatsen giver kommunen et bedre image	53 %	36%	4%	0%	0%	0%	6%	100%
Nedrivninger har en positiv indvirkning på priserne af de omkringliggende ejendomme	49 %	32 %	9 %	0 %	0 %	0 %	11 %	100 %
Indsatsen skaber lokal beskæftigelse	28 %	45 %	19 %	0 %	0 %	0 %	9 %	100 %
Indsatsen modvirker boligspekulation og social eksport	36 %	36 %	9 %	0 %	0 %	0 %	19 %	100 %
Indsatsen skaber en bedre boligbestand i kommunen	49 %	32 %	9 %	2 %	0 %	0 %	9 %	100 %

Effekten vurderes overvejende positivt af kommunerne. Således er 94 % af kommunerne helt eller delvist enige i, at indsatsen skaber et mere attraktivt lokalsamfund for de nuværende beboere, mens 88 % er helt eller delvist enige i, at det også gør kommunen mere attraktiv for tilflyttere. Tilsvarende mener 89 %, at det også gælder for kommunens image.

I forlængelse af diskussionen af betydningen for salgspriserne vurderer 71 % af kommunerne, at nedrivning har en positiv indvirkning på priserne på de omkringliggende ejendomme. Kommuner giver i fritekstsvar og interviewene udtryk for, at dårlige ejendomme har stor betydning for et kvarter. 73 % er helt eller delvist enige i, at indsatsen skaber lokal beskæftigelse. Hertil skal det siges, at alle interviewede kommuner giver udtryk for, at de typisk benytter lokale entreprenører, når ejendomme nedrives eller istandsættes. I forhold til boligspekulation angiver 72 %, at de er helt eller delvist enige i, at puljen har en positiv effekt. Med indsatsen har kommunerne mulighed for at overbyde spekulanter på tvangsauktioner, samt nedrive ejendomme, som kommunerne ser, kan indgå i den type forretning. At fjerne den mest elendige del af boligmassen har stor betydning i forhold til at dæmme op for spekulation. Tilsvarende er en stor del af kommunerne (81 % helt eller delvist enige) om, at indsatsen skaber en bedre boligbestand i deres kommune.

Opsamling: Effekter af indsatsen

- Omkring 1/3 af kommunerne mener, at nedrivning af en bygning er med til efterfølgende at øge værdien af grunden ved eventuelt salg.
- Halvdelen af kommunerne (49 %) er "helt enig" i, at nedrivninger har en positiv indvirkning på priserne af de omkringliggende ejendomme.
- Herudover vurderer et stort flertal af kommunerne, at indsatsen har en positiv betydning for at skabe attraktive lokalsamfund i kommunen, gøre kommunen mere attraktiv for tilflyttere, give kommunen et bedre image, skabe lokal beskæftigelse, modvirke boligspekulation og social eksport samt skabe en bedre boligbestand i kommunen. Der er således en overvældende positiv vurdering af effekterne af ordningen.

Referencer

Andersen, H.T.; Larsen, J.N.; Jensen, J.O.; Haldrup, K. (2014). *Boligmarkedet udenfor de større byer. Sammenfatning* (SBI 2014:04). Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Bedre Boliger på Mors A/S. (udateret). *Arbejdsgang vedr. køb/overtagelse af huse*.

Bedre Boliger på Mors A/S. (2005-2015). Pjece (udateret).

COWI. (2015). *Ny anvendelse af tomme grunde. Inspirationskatalog*. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Dansk Bygningsarv. (2015). *Fornyelse og Nedrivning. Guide til en strategisk indsats i landdistrikter*. København.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. (2013). *Pulje til landsbyfornyelse. Vejledning til kommunerne*. København.

Bilag 1. Interview og survey-svar fra kommuner

Tabel B.1. Oversigt over kommuner der har besvaret survey og deltaget i interviews

Kommune	Søgt pulje	Brugt midler	Interviewet	Besvaret survey
Assens	2014 + 2015	2014		Ja
Billund	2014 + 2015	2014	Telefoninterview	Ja
Bornholm	2014 + 2015	2014 + 2015		Ja
Brønderslev	2014 + 2015	2014		Nej
Esbjerg	2014 + 2015	Nej		Ja
Favrskov	2014 + 2015	2014		Ja
Faxe	2014 + 2015	2014		Ja
Frederikshavn	2014 + 2015	2014		Ja
Frederikssund	2014 + 2015	Nej		Ja
Faaborg-Midtfyn	2014 + 2015	2014	Telefoninterview	Ja
Gribskov	2014 + 2015	Nej		Nogle svar
Guldborgsund	2014 + 2015	2014	Felttur	Ja
Haderslev	2014 + 2015	2014		Ja
Halsnæs	2014	Nej	Telefoninterview	Ja
Hedensted	2014 + 2015	2014		Nej
Herning	2014 + 2015	2014		Nej
Hillerød	Nej	-	Telefoninterview	-
Hjørring	2014 + 2015	2014		Ja
Holbæk	2014 + 2015	2014		Ja
Holstebro	2014 + 2015	2014		Nej
Horsens	2014 + 2015	2014		Ja
Ikast-Brande	2014 + 2015	2014 + 2015		Nej
Jammerbugt	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Ja
Kalundborg	2014 + 2015	2014		Ja
Kerteminde	2014 + 2015	2014 + 2015		Ja
Kolding	2014 + 2015	Nej		Nej
Køge	Nej	-		-
Langeland	2014 + 2015	2014		Nej
Lejre	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Ja
Lemvig	2014 + 2015	2014		Ja
Lolland	2014 + 2015	2014	Telefoninterview	Ja
Læsø	2014 + 2015	2014	Interview	Ja
Mariagerfjord	2014 + 2015	2014	Telefoninterview	Nej
Middelfart	2014 + 2015	2014 + 2015		Ja
Morsø	2014 + 2015	2014	Felttur	Ja
Norddjurs	2014 + 2015	2014		Ja
Nordfyn	2014 + 2015	2014		Nogle svar
Nyborg	2014 + 2015	2014		Ja
Næstved	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Ja
Odder	2014 + 2015	2014		Ja
Odense	Nej	-	Telefoninterview	-

Odsherred	2014 + 2015	2014		Ja
Randers	2014 + 2015	2014		Ja
Rebild	2014 + 2015	2014		Ja
Ringkøbing-Skjern	2014 + 2015	2014		Nej
Ringsted	2014	Nej	Telefoninterview	Nej
Roskilde	2014 + 2015	Nej	-	Nej
Samsø	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Ja
Silkeborg	2014 + 2015	2014		Ja
Skanderborg	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Ja
Skive	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Nogle svar
Slagelse	2014 + 2015	2014		Ja
Sorø	2014 + 2015	2014		Ja
Stevns	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Nej
Struer	2014 + 2015	2014 + 2015		Ja
Svendborg	2014 + 2015	2014 + 2015		Ja
Syddjurs	2014 + 2015	2014		Ja
Sønderborg	2014 + 2015	2014		Ja
Thisted	2014 + 2015	2014		Ja
Tønder	2014 + 2015	2014		Ja
Varde	2014 + 2015	2014		Ja
Vejen	2014 + 2015	2014		Nej
Vejle	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Nej
Vesthimmerland	2014 + 2015	2014 + 2015		Nej
Viborg	2014 + 2015	Nej	Telefoninterview	Nej
Vordingborg	2014 + 2015	2014		Ja
Ærø	2014 + 2015	2014		Ja
Aabenraa	2014 + 2015	2014 + 2015	Telefoninterview	Ja
Aalborg	2014 + 2015	2014		Nej
Aarhus	Nej	-		-
i alt	66	50	21	48 (3 nogle svar)

Sammendrag

	2014 + 2015	Kun 2014	Nej	I alt
Søgt pulje	64	2	4	66 ud af 70
- Heraf interviewet	17	2	2	21
Brugt midler⁽¹⁾	8	42	16	50 ud af 66
- Heraf bevaret survey	6	33 (1 nogle svar)	8 (2 nogle svar)	47 (3 nogle svar)
- Svarprocent	75 %	79 % (81 %)	50 % (63 %)	71 % (76 %)

(1), forklaring:

-8 kommuner har brugt midler i 2014 og 2015, heraf har 6 besvaret survey

-42 kommuner har kun brugt midler i 2014, heraf har 79 % besvaret surveyen fuldt ud

-16 kommuner har ikke brugt puljen endnu

-I alt har 50 ud af de 66 kommuner brugt puljen, og heraf har 73 % besvaret surveyen fuldt ud

Bilag 2. Interviewpersoner i kommunerne

Tabel B.2. Oversigt over personer der har deltaget i interviews i undersøgelsen

Kommune	Navn	Rolle
Billund	Per Langvad	Projektleder Indsatspuljen
Fåborg-Midtfyn	Kristine Tommerup	Planlægger i Plan og Kultur, Byplan og byfornyelse
Guldborgsund	Göran Christiansen	Plan og Byggeri
Guldborgsund	Maria Engsig Østergaard	Plan og Byggeri, Ansvarlig for områdefornyelse
Guldborgsund	Carina Woolhead	Center for Borger og Branding Aktiv i et af kommunens lokalsamfund
Halsnæs	Flemming Byrgesen	Specialkonsulent i Koncernøkonomi og Vækst samt Økonomi
Hillerød	Ragnhild Nielsen	Byplanlægger
Jammerbugt	Lars Haagensen	Udviklingskonsulent i Vækst og Udviklingsafdelingen.
Lejre	Thomas Opal	Byggesagsbehandler i Center for Byg & Miljø
Lolland	Rie Christiansen	Teamleder - Byggeri og ejendom
Lolland	Henrik Madsen	Souschef i kommunikationsafdelingen
Læsø	Leif Ladefoged	Konsulent i Kulturforvaltningen
Læsø	Folmer Hjorth Kristensen	Viceborgmester
Mariagerfjord	Sanne Kyndig Skovmose	Jurist i Teknik og Byg
Morsø	Hanne Haaning	Direktør i Bedre Boliger på Mors
Morsø	Oluf Jakobsen	Ingeniør i Natur og Miljø afdelingen
Morsø	Ernst Overgård	Lokal ildsjæl Tæbring
Morsø	Jens Thøgersen	Borger i Flade
Næstved	Anna Andersen	Byplansarkitekt i Byplan
Odense	Lene Skov	Sagsbehandler i Byplan
Ringsted	Frank Nielsen	Planlægger i Teknik og Miljø forvaltning
Samsø	Peter Christensen	Byggesagsbehandler i Teknisk afdeling.
Skanderborg	Gitte Just	Byggesagsbehandler, Bygge og Ejendomsafdelingen.
Skive	Thomas Lindberg	Direktør i Teknisk forvaltning
Stevns	Susanne H. Rasmussen	Centerchef for Teknik og Miljø
Vejle	Søren Nellemann	Byplanlægger i Teknik og Miljø forvaltningen
Viborg	Jørgen Nis Ley	Arkitekt i Byggeri afdelingen (Teknik og Miljø)
Aabenraa	Uwe Hinrichsen	Bygningskonstruktør i Kommunale ejendomme

Bilag 3. Spørgsmål i survey

Herunder spørgsmålene i den internet-baserede survey (spørgeskemaundersøgelse), der blev udsendt til de 66 kommuner:

Midtvejsevaluering af Pulje til landsbyfornyelse

Statens Byggeforskningsinstitut gennemfører en midtvejsevaluering af Pulje til landsbyfornyelse for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Vi vil derfor gerne have et indblik i jeres erfaringer med midlerne i forhold til istandsættelse, ombygning og nedrivning af bygninger. Surveyen indeholder spørgsmål om de kommunale mål og strategier, kommunens procedurer, administrative barrierer og problemstillinger, opkøb af ejendomme samt den kommunale finansiering. Der er i alt 34 spørgsmål, og det tager ca. 20 minutter at gennemføre surveyen.

På forhånd tak.

1 Kommunale mål og strategier

De følgende spørgsmål omhandler jeres mål og strategier for Puljen til Landsbyfornyelse.

1.1 Har kommunen udarbejdet en strategi for anvendelse af Puljen til Landsbyfornyelse?

Hvor enig eller uenig er du i følgende

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke
Vi har udarbejdet en strategi for tildelingen af midler til Landsbyfornyelse, som vi benytter	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Vi er ved at udarbejde en strategi, som ikke er klar endnu	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Vi udarbejdede en strategi for brugen af Indsatspuljemidler, som vi fortsætter med	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Strategien for brug af midlerne er beskrevet i kommuneplan, landdistrikts politik e.l.	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Vi har ikke en strategi, og regner ikke med at udarbejde en sådan	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐

1.2. Hvilke elementer indeholder strategien? Angiv gerne flere svar

- (1) ☐ Prioritering af ejendomme og problemer
- (7) ☐ Definition af hvilke typer af ejendomme og problemer der kan få støtte fra puljen
- (2) ☐ Udpegning af geografiske områder der prioriteres
- (3) ☐ Samtænkning med andre støtteformer (fx ordinære byfornyelsesmidler eller områdefornyelse)
- (4) ☐ Procedurer for ansøgning
- (9) ☐ Målsætning for antal bygninger man forventer at istandsætte (angiv antal) _____
- (8) ☐ Målsætning for antal boliger/tomme erhvervsbygninger man forventer at nedrive (angiv antal) _____
- (6) ☐ Andet, beskriv gerne _____
- (10) ☐ Ved ikke

1.3 Hvilke typer indsatser prioriterer I med Puljen til Landsbyfornyelse? Rangér de forskellige indsatser, hvor 1 er højeste prioritet og 7 er laveste prioritet

	Høj 1	2	3	4	5	6	Lav 7
Nedrivning af private boliger	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Nedrivning af private erhvervs-ejendomme	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Opkøb af ejendomme med henblik på nedrivning eller istandsættelse	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Fjernelse af skrot	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Istandsættelse af forsamlingshuse	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Istandsættelse af private boliger	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐
Ombygning af erhverv til beboelse	(10) ☐	(14) ☐	(11) ☐	(13) ☐	(12) ☐	(15) ☐	(16) ☐

1.4 Hvilke typer ejendomme prioriterer kommunen?

Rangér de forskellige indsatser, hvor 1 er højeste prioritet og 7 er laveste prioritet

	Høj 1	2	3	4	5	6	Lav 7
Skæmmende bygninger som er til gene for lokalsamfundet	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Skæmmende bygninger som giver dårligt indtryk af området for besøgende	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Ubeboede boliger som forfalder	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Beboede boliger som anses som sundhedsskadelige eller brandfarlige	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Boliger med installationsmangler	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Bevaringsværdige bygninger	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Ejendomme med behov for renovering af klimaskærm	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Boliger beliggende i områder med boligoverskud	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Boliger som indgår i boligspekulation	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐
Boliger som i fremtiden kan komme til at indgå i boligspekulation	(4) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(10) ☐	(11) ☐

1.5 I hvilket omfang prioriteres indsatsen i bestemte områder? Indsatsen prioriteres i...

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke / ikke relevant
Områder hvor der i forvejen er kommunalt fokus (fx områder prioriteret i kommuneplan e.a.)	(2) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(6) ☐
Lokalsamfund med stærke lokale kræfter	(2) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(6) ☐
Områder hvor der gennemføres områdefornyelse	(2) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(6) ☐
Særlige kulturmiljøer	(2) ☐	(7) ☐	(8) ☐	(6) ☐

1.6 Hvor mange tomme boliger og nedrivningsegnede ejendomme vurderer I, at der er i kommunen, og hvor mange forventes ryddet med Puljen til Landsbyfornyelse? Angiv omtrentligt antal

	Det samlede antal ejendomme	Den årlige tilvækst
Antal nedrivningsegnede ejendomme		
Heraf tomme boliger		

Følgende spørgsmål er af økonomisk karakter, og omhandler kommunens finansiering af indsatsen.

1.7 Den kommunale finansiering

	0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
Hvor stor en del af den tildelte statslige pulje for 2014 og 2015 har kommunen disponeret indtil nu?	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Hvor stor en del af den tildelte statslige pulje for 2014 og 2015 forventer kommunen at gøre brug af inden 1. juli 2016?	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐

1.8 Hvordan finansierer kommunen sin del af udgiften til landsbyfornyelse?

	0%	1-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-99%	100%
Finansieret af egne midler	(1) ☐	(6) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(5) ☐	(7) ☐
Optaget lån for at finansiere	(1) ☐	(6) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(5) ☐	(7) ☐

1.9 I hvilket omfang kombineres midlerne fra Puljen til Landsbyfornyelse med andre midler (udover kommunens og ejeres egen andel)?

	Ofte	Sjældent	Slet ikke	Ved ikke
Nedrivning af bygninger med kommunens egne midler (fx kommunale ejendomme)	(6) ☐	(7) ☐	(1) ☐	(3) ☐
Nedrivning støttet af private fonde og puljer	(6) ☐	(7) ☐	(1) ☐	(3) ☐
Nedrivninger finansieret af private midler	(6) ☐	(7) ☐	(1) ☐	(3) ☐

1.10 Hvilke typer bygninger nedrives typisk via andre midler? (fritekstsvar)

Uddybende kommentar vedrørende kommunale mål og strategier for anvendelse af Puljen til Landsbyfornyelse

2. Kommunale procedurer

De følgende spørgsmål omhandler kommunens procedurer for brug af puljen, herunder hvordan kommunen lokaliserer ejere og ejendomme som har behov for midlerne, samt procedurer for nedrivning.

2.1 Hvordan vurderer kommunen om en ejendom er nedrivningsegned?

	Stor betyd- ning	Nogen betyd- ning	Mindre betyd- ning	Ingen betyd- ning
Ejendommen er sundhedsskadelig	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Ejendommen er skæmmende	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Ejendommen har stået tom i en længere periode	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Ejendommen er generende for naboer	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Ejendommen er placeret ved en indfaldsvej	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐

Kommentarer

2.2 Interne lister over nedrivningsegnede ejendomme

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke/ikke relevant
Fører kommunen bruttolister over nedrivningsegnede ejendomme?	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Er ejendommene på denne liste i akut behov for nedrivning?	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Er der blevet brugt midler fra Puljen til Landsbyfornyelse på ejendomme fra denne liste?	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐

2.3 Hvilke sociale kriterier indgår i udvælgelsen af ejendomme?

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke
Boliger som huser udsatte borgere	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Boliger med enlige ældre	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Dødsboer	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Ejendomme på tvangsauktion	(1) ☐	(4) ☐	(2) ☐	(3) ☐

Kommentarer

2.4 Hvordan finder kommunen frem til de ejendomme, som kan indgå i indsatsen?

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke
Midlerne ansøges af ejer efter opslag i aviser, hjemmesider m.m.	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Kommuner opfordrer ejere i geografisk udpegede områder	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Ekskursioner i lokalområdet for at lokalisere skæmmende ejendomme	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Henvendelser til ejere af ejendomme fra/på lister over problem ejendomme som kommunen fører	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Opsøgende indsats henvendt mod ejere af boliger, som kommunen "falder over" - kendte problem ejendomme.	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Samarbejde med lokale kræfter, som udpeger boliger med behov.	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐
Samarbejde med lokale professionelle, herunder ejendomsmæglere og håndværkere	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐

Kommentarer

2.5 Hvordan oplyser kommunen borgere om muligheden for at modtage puljemidlerne? *Angiv gerne flere svar*

- (1) ☐ Annoncer i lokalblade, radio, lokal-TV ol.
(2) ☐ Kontakt til lokalråd, LAG ol.
(3) ☐ Opslag på kommunens hjemmeside eller Facebook
(7) ☐ Borgermøder e.l.
(4) ☐ Ingen særlig reklame (Denne svarmulighed udelukker andre svarmuligheder)
(6) ☐ Andet, uddyb gerne: _____

2.6 Hvad består den opsøgende indsats i overfor forskellige ejere? *Angiv gerne flere svar*

	Ejere af ejerboliger	Ejere af udlejnings- ejendomme	Ejere af erhvervs- ejendomme
Informationsbrev fremsendes	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Der tages telefonisk kontakt	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Der planlægges et møde med ejer	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐
Der foretages opfølgning, hvis ejere, som er blevet kontaktet, ikke svarer	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐

Kommentarer

2.7 Hvordan opleves dialogen med ejerne? *Hvor enig eller uenig er du i følgende*

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke / ikke relevant
Ejer indleder kontakten	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Kontakten opnås gennem opsøgende arbejde	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Kontakten med ejere er positiv og der opnås en god dialog	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Det er vanskeligt at få kontakt med ejerne	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Dialogen med ejerne er meget tidskrævende	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐

Kommentarer

2.8 Hvad er kommunens procedurer i forhold til indhentning af aftaler med entreprenører om nedrivning?

	Ja	Delvist	Nej	Ved ikke
Kommunen forventer at ejer selv indhenter tilbud fra entreprenører.	(1) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(2) ☐
Kommunen vurderer fra sag til sag, om ejer er i stand til at indhente tilbud fra entreprenører.	(1) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(2) ☐
Kommunen indhenter nedrivningstilbud fra entreprenører.	(1) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(2) ☐

Kommentarer

2.9 I hvor stort omfang indgår kommunen aftaler om nedrivning med entreprenører på ejernes vegne?

Altid	Oft	I omkring halvdelen af tilfældene	Sjældent	Aldrig	Ved ikke
(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐

2.10 Samle udbud af nedrivningstilbud. Ved nedrivning af flere ejendomme er det muligt for kommunen at pulje flere nedrivninger i et samlet udbud. I hvor stor en andel af nedrivningssagerne, benytter I jer af denne mulighed?

0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐

2.11 I hvilket omfang følger kommunen muligheden for at oprette samlede udbud ved nedrivningssager? Hvor enig eller uenig er du i følgende

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke
Vi forsøger generelt at foretage opkøb af flere ejendomme samlet for at billiggøre nedrivningerne	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(5) ☐
Vi opsøger muligheden i landsbyer m.m. hvor et samlet udbud af nedrivninger samtidig vil styrke muligheden for at skabe bedre sammenhænge og nye byrum	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(5) ☐
Vi opfordrer ejere i samme område til at gennemføre samlede nedrivninger for at billiggøre nedrivninger	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(5) ☐
Det er meget vanskeligt at gennemføre samlede udbud	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(5) ☐

2.12 Hvordan sikres det, at regler omkring håndtering af byggeaffald overholdes? Angiv gerne flere svar

- (8) ☐ Kommunen miljøscreener ejendommen, og udarbejder retningslinjer for affaldshåndtering, som ejer og entreprenør er forpligtet til at overholde
- (9) ☐ Kommunen forventer at ejer selv orienterer sig om reglerne på området
- (10) ☐ Kommunen har udarbejdet materiale der orienterer ejer og entreprenør om reglerne på området
- (11) ☐ Kommunen forventer at entreprenøren som står for nedrivning, orientere sig om reglerne på området
- (12) ☐ Andet _____
- (7) ☐ Ved ikke

2.13 Har kommunen gjort brug af tilbagebetalingsdeklarationer?

- (1) ☐ Ja
- (2) ☐ Nej
- (3) ☐ Ved ikke

Uddybende kommentarer til kommunale procedurer for anvendelse af Puljen til Landsbyfornyelse

3 Udfordringer

De følgende spørgsmål omhandler de udfordringer, som kommunerne møder i deres anvendelse af Puljen til Landsbyfornyelse.

3.1 Hvilke udfordringer oplever I ved brug af Puljen til Landsbyfornyelse? Hvor enig eller uenig er du i følgende

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke
Den statslige refusion på 60% op- leves som lav	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Kommunen har svært ved at fi- nansiere egen andel af nedriv- nings- og istandsættelsesom- kostninger	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Indsatsen kræver meget arbejde i forhold til de mandetimer kom- munen råder over	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Ordningen opleves som admini- strativt tung	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Der mangler politisk opmærk- somhed på midlerne	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Vejledning af borgere er tidskræ- vende	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Mange ejere er vanskelige at få kontakt med	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Kommunen har ikke overblik over hvor de nedrivningsegnede ejen- domme ligger	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Det kræver meget opsøgende ar- bejde at forfølge de politiske mål- sætninger med indsatsen	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Lovens grænse for småbyer på 3000 indbyggere er sat for lavt da det udelukker mange byer med et behov for nedrivning	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Kravet om at støtteberettigede ejendomme skal være opført før 1960 er for lavt sat, da vi har ejendomme opført efter 1950 som har behov for en indsats	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐
Den maksimale støtte, der hidtil har kunnet ydes til ombygning af ejer- og andelsboliger samt for- samlingshuse er ikke tilstrækkelig	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(6) ☐

Kommentarer

3.2 Er der typer af ejendomme, som kommunen gerne ville nå, men ikke omfattes af puljen? Angiv gerne flere svar

- (1) ☐ Overflødige avls- og driftsbygninger i landområder
(4) ☐ Skæmmende erhvervsbygninger i landsbyer, hvor der føres erhverv i andre ejendomme på matriklen
(2) ☐ Andre _____
(3) ☐ Vi mener at vi har mulighed for at nå de ejendomme, som vi har behov for

3.3 Er der ejere som er særlig svære at føre i dialog med? Marker ejere som det er vanskeligt at indlede dialog med, samt ejere hvor den løbende dialog er vanskelig.

	Det er vanskeligt at indlede dialog med...	Den løbende dialog er vanskelig med...
Ejere af ejer- eller andelsbolig	(1) ☐	(2) ☐
Ejere af privat udlejning	(1) ☐	(2) ☐
Ejere af erhversejendomme	(1) ☐	(2) ☐
Socialt udsatte ejere	(1) ☐	(2) ☐
Tilfælde hvor der er tvivl om ejerforhold	(1) ☐	(2) ☐
Boligspekulanter	(1) ☐	(2) ☐
Ved ikke	(1) ☐	(2) ☐
Kommentarer		

3.4 En ændringen af byfornyelsesloven giver nu mulighed for øget finansiel støtte til istandsættelse af visse ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse. Har den forøgede støttemulighed betydet, at I i højere grad istandsætter denne type ejendomme?

- (1) ☐ Ja, især ejer- og andelsboliger
(3) ☐ Ja, især forsamlingshuse
(4) ☐ Ja, både i forhold til forsamlingshuse samt ejer- og andelsboliger
(2) ☐ Nej, det betyder ikke noget
(5) ☐ Ved ikke

Er der andre indsatser, hvor en øget støtte vil have en særlig betydning?

3.5 Er der instrumenter udover bygningsfornyelse, som kunne være relevante under Puljen til Landsbyfornyelse, og som kommunen mangler i den nuværende udmøntning af puljen? Angiv gerne flere svar

- (1) ☐ At midlerne kunne anvendes til at støtte lokale arrangementer
(8) ☐ At midlerne kan bruges til rådgivning og procesfacilitering
(7) ☐ At midlerne kunne anvendes på de ryddede grunde efter nedrivning, evt. til etablering af græsplæne.
(2) ☐ At der var mulighed for at støtte lokale kræfter som ønsker at vedligeholde de ryddede grunde
(6) ☐ At midlerne kunne anvendes til vedligehold af de ryddede grunde efter nedrivning
(3) ☐ Andet _____

Uddybende kommentar til barrierer for anvendelse af Puljen til Landsbyfornyelse

4 Opkøb af ejendomme

De følgende spørgsmål omhandler kommunens mulighed for at opkøbe ejendomme

4.1 I hvilke tilfælde vælger kommunen at opkøbe ejendomme? Angiv gerne flere svar

- (1) ☐ Ejeren vil eller kan ikke af økonomiske årsager istandsætte
- (2) ☐ For at undgå, at boligspekulanter opkøber ejendommen
- (3) ☐ Ejendomme på tvangsauktion
- (4) ☐ Frivillig aftale kan ikke indgås
- (5) ☐ Der er tale om et dødsbo
- (6) ☐ Det vurderes at ejendommen ikke er mulig at sælge, fordi der ikke er efterspørgsel efter boliger i området
- (7) ☐ Det vurderes at ejendommen ikke kan sælges, fordi ejendommens stand er meget dårlig
- (8) ☐ Bygningen er forfalden, udtjent og skæmmende
- (9) ☐ Ejendommen udgør en sundhedsrisiko
- (10) ☐ Bygningen har en central beliggenhed, og kommunen vurderer at de kan gøre brug af grunden
- (11) ☐ Andet (angiv gerne andre årsager) _____

4.2 Hvad sker der med de ejendomme der opkøbes? Ejendomme i byer med mindre end 3000 beboere

	0%	1-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-99%	100%	Ikke relevant
Nedrivning	(1) ☐	(7) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(8) ☐	(6) ☐
Istandsættelse	(1) ☐	(7) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(8) ☐	(6) ☐

Ejendomme i det åbne land

	0%	1-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-99%	100%	Ikke relevant
Nedrivning	(1) ☐	(7) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(8) ☐	(6) ☐
Istandsættelse	(1) ☐	(7) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(8) ☐	(6) ☐
Videresalg	(1) ☐	(7) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐	(8) ☐	(6) ☐

4.3 Har kommunen sat et maksimalt beløb for opkøb af en ejendom

- (1) ☐ Ja, vi har et maksimale beløb pr. ejendom (angiv i kr.) _____
- (2) ☐ Ja, men det afhænger af ejendommstypen (angiv i kr. pr. ejendom) _____
- (3) ☐ Nej

Uddybende kommentar til opkøb af ejendomme

5. Effekter af indsatsen

5.1 Efter nedrivning af opkøbte ejendomme, hvad stiller kommunen op med de ryddede grunde? Angiv hvor ofte det er sket i hidtidige sager med brug af midlerne (anslået)

	0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
Grunde sættes til salg	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Grunde udlejes/udlånes	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Grunde omdannes til grønt areal	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Grunde afleveres groft planeret	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Der inddrages lokale kræfter til omdannelse af areal	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Grunde omdannes til parkeringspladser	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Grunde sammenlægges med nabogrunde	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐
Grunde overgår til landbrugsformål	(1) ☐	(2) ☐	(3) ☐	(4) ☐	(5) ☐

Kommentarer

5.2 Er det kommunens indtryk, at de tomme grunde, der bliver tilbage efter nedrivninger, kan sælges til højere priser end de samme ejendomme kunne være solgt for før der skete nedrivning? Angiv hvor ofte det er sket i hidtidige sager med brug af midlerne (anslået)

- (3) ☐ Ja, en noget højere pris (11-50%)
 (4) ☐ Ja, en lidt højere pris (0-10% højere)
 (5) ☐ Nej, der er ingen forskel

5.3. Vurdering af ordningens effekt: Hvor enig eller uenig er du i følgende udsagn om indsatsens virkning i kommunen?

	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ingen betydning	Ved ikke
Indsatsen skaber et mere attraktivt lokalsamfund for de nuværende beboere	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐
Indsatsen gør kommunen mere attraktiv for tilflyttere	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐
Indsatsen giver kommunen et bedre image	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐
Nedrivninger har en positiv indvirkning på priserne af de omkringliggende ejendomme	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐
Indsatsen skaber lokal beskæftigelse	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐
Indsatsen modvirker boligspekulation og social eksport	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐
Indsatsen skaber en bedre boligbestand i kommunen	(3) ☐	(6) ☐	(7) ☐	(4) ☐	(8) ☐	(9) ☐	(5) ☐

Uddybende kommentar til effekten af Puljen til Landsbyfornyelse

Det var sidste spørgsmål. Tak for hjælpen

Bilag 4. Kommunernes vurdering af nedrivningsegnede ejendomme

Herunder er den fulde oversigt over kommunernes svar på spørgsmål: "Hvor mange tomme boliger og nedrivningsegnede ejendomme vurderer I, at der er i kommunen, og hvor mange forventes ryddet med Pulje til landsbyfornyelse?"

Tabel B.4.1. Kommunernes vurdering af omfanget af nedrivningsegnede ejendomme i kommunen. Kilde: SBI survey Pulje til landsbyfornyelse. I summeringen indgår middelværdier fra de besvarelser, hvor kommuner angivet intervaller for antallet af ejendomme

Kommunenavn	Samlet antal ejendomme i kommunen				Heraf boliger			
	Antal nedrivningsegnede ejendomme	Årlig tilvækst	Antal der forventes fjernet via nuværende Pulje til landsbyfornyelse	Antal der stadig har behov for støtte når midler er brugt?	Andel tomme boliger af det samlede antal ejendomme	Tomme boliger i andel af årlig tilvækst	Antal der forventes fjernet via nuværende Pulje til landsbyfornyelse	Antal der stadig har behov for støtte når midler er brugt
Assens	200	30	80	100	120	20	50	40
Billund	80	5	20	20	60	5	10	10
Bornholm	120		20	100	100	20	15	105
Esbjerg			28				26	
Favrskov	50-100	0-10	10-20	40-80	45-95	0-5	10-20	40-80
Faxe			23	Et betydeligt antal				
Frederikshavn	150	50	35 pr. år	160	100	50	35	160 stigende
Guldborgsund	1000		150					
Hjørring	200	50	60	150	100	30	2	75
Horsens	5-10	10	5	10	10	10	10	10
Jammerbugt	100	20	20		50		20	
Kalundborg	55		35	20	50		35	20
Kerteminde	35		16	19	20		11	9
Lolland	2.000		75	2.000	1.500		75	
Middelfart	100	5	20	50	80	5	16	40
Morsø	100	50	40	100	50	50	40	50
Norddjurs			35					
Odder	20		5					
Randers	60		50	10	50			
Rebild	150	15	20	145	150	15	20	145
Silkeborg	90		18		90		18	
Skanderborg	110		10-15	95-100	100		9-14	90
Slagelse	50	10	10	80	40	5	10	40
Struer			25					
Svendborg			10-20					
Syddjurs			7				7	
Sønderborg	100	10	30	30	90	9	27	27
Thisted			40 om året					
Tønder			150					
Varde			60				58	
Viborg	2000	80	150	1850	1000	50	120	880

Vordingborg	300		70	330	150		50	100
Ærø	50	2	30	20	5	1	5	4
Aabenraa			ca. 50				ca. 50	
SUM	7.155	344	1.501	5.351	3.975	273	737	1.865

På baggrund af besvarelsene er det vurderet, hvor stort omfanget af nedrivningsegnede ejendomme er på landsplan. For at tage hensyn til, at det ikke er alle kommuner, der har vurderet antallet af nedrivningsegnede ejendomme, er det vurderet, hvor stort antallet af nedrivningsegnede ejendomme er i de 66 kommuner, baseret på antallet af boliger i alt i de kommuner, som har vurderet antallet af nedrivningsegnede ejendomme, og de 66 kommuner, som har adgang til puljen.

Tabel B.4.2. Antal nedrivningsegnede ejendomme summeret og opjusteret for de 66 kommuner med adgang til Pulje til landsbyfornyelse. Kilde: Kommunernes besvarelse i survey og udtræk fra Statistikbanken over antal boliger i de pågældende kommuner.

	Antal kommune-svar	Svar = SUM af antal ejendomme	Antal boliger i besvarende kommuner	Opjustering i forhold til 66 kommuner (1.819.397 boliger)
Hvor mange nedrivningsegnede ejendomme er der i kommunen	24	7.152	630.561	20.636
Hvor stor er den årlige tilvækst?	14	344	350.167	1.787
Hvor mange ejendomme forventes fjernet med den nuværende pulje?	34	1.501	904.035	3.021
Hvor mange man forventer der er tilbage når puljen er brugt.	20	5.351	526.166	18.503

Med denne opjustering vurderes det, at der er lidt over 20.000 nedrivningsegnede ejendomme i de 66 kommuner, og en årlig tilvækst på knap 1.800 ejendomme (baseret på svar fra 14 kommuner). Med den nuværende pulje kan der på samme måde udregnes et forventet antal på ca. 3.000 ejendomme, der rives ned, baseret på besvarelser fra 34 kommuner. Efter dette er gennemført forventes der fortsat at være over 18.000 nedrivningsegnede ejendomme tilbage i de 66 kommuner. Hvis man vælger at medtage ét års tilvækst, stemmer tallene nogenlunde overens indbyrdes med opsummeringen på tværs af kommunerne: Ét års tilvækst i de 66 kommuner giver ca. 22.400 nedrivningsegnede ejendomme, heraf fjernes der ca. 3.000 med puljen, og der er en rest på 18.500 ejendomme. Det antages heri, at landets samlede bestand af nedrivningsegnede ejendomme i overvejende grad findes i de 66 kommuner, hvilket bekræftes af interview med de kommuner, der har takket nej til brug af puljen, som angiver fravær af nedrivningsegnede ejendomme som en væsentlig årsag.

Der er dog i sagens natur flere usikkerheder i denne opgørelsesmetode. Eksempelvis har Guldborgsund Kommune og Lolland Kommune ikke svaret på, hvor stor tilvæksten af nedrivningsegnede ejendomme er, og da disse kommuner formentlig ville trække det samlede antal op, er tilvæksten på små 2.000 boliger årligt måske undervurderet.

Det hidtidige antal nedrivninger med brug af puljerne for 2014 og 2015 har pr. juli 2015 været på 1.050 ejendomme. På dette tidspunkt var der trukket 57 % af 2014-rammen og 1 % af 2015-rammen. De to rammer udgør hver i sær 200 mio. kr. Baseret på den hidtidige indsats kan det derfor forventes, at der med de to puljer gennemføres omkring 3.600 nedrivninger, hvilket er en smule højere end de ca. 3.000 ejendomme, som er baseret på kommunernes egne vurderinger.

Tidligere vurderinger har peget på omkring 50.000 nedrivningsegne bygninger på landsplan. Et skøn på omfanget og udviklingen i antallet af nedrivningsegne bygninger er sket i forbindelse med fordelingen mellem kommuner af midler fra Puljen til landsbyfornyelse. Den skete med afsæt i en beregning baseret på følgende objektive kriterier:

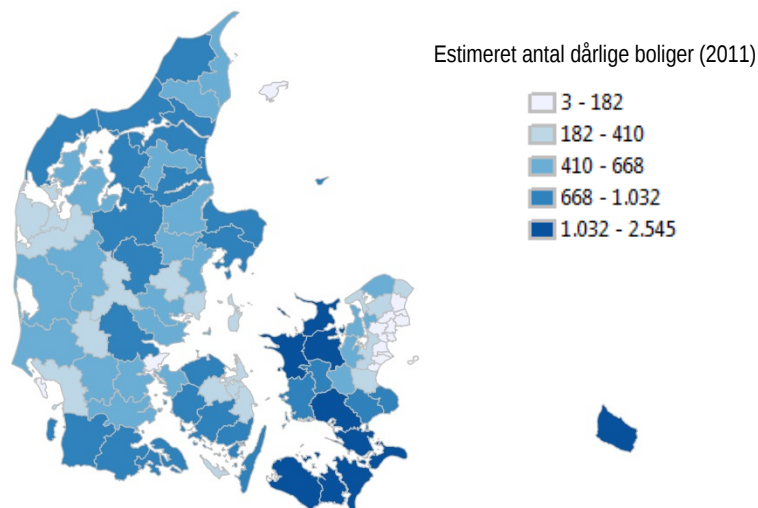
- Tomme boliger i åbent land og byer under 3.000 indbyggere
- Boliger med behov for istandsættelse i åbent land og byer under 3.000 indbyggere
- Tomme erhvervsbygninger i byer med under 3.000 indbyggere
- Andre forhold:
 - Ejendomspriser og ejendomsvurderinger
 - Indkomstforhold
 - Afstand til større bycentre

Med afsæt i kriterierne 1-3 vurderede det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter i 2014, at målgruppen for Puljen til landsbyfornyelse udgør mere end 50.000 bygninger. Antallet er sammensat af 38.000 boliger, som stod tomme både primo 2012 og primo 2013, skønsmæssigt 2.000 tomme erhvervsbygninger samt skønsmæssigt 10-15.000 beboede boliger i så dårlig stand, at de reelt er nedrivningsmodne. Disse tal vedrører de 70 kommuner, der som udgangspunkt var støtteberettigede under Puljen til landsbyfornyelse i 2014 og 2015. Der blev skønnet en tilvækst på 5.000 årligt, baseret på bl.a. demografiske data fra de 70 udvalgte kommuner, med et stort antal boliger beliggende i åbent land og mindre byer.

En undersøgelse i 2010-2011 gennemført af SBI, Kuben og KMD for det daværende Socialministerium vurderede antallet af dårlige boliger i kommuner og på landsplan ud fra følgende karakteristika:

1. Boliger i enfamiliehuse, stuehus mv., opført før 1960
2. Ejendomme i byer med mindre end 1.500 boliger
3. Ejendomme, hvor blot et af nedenstående kriterier er opfyldt:
 - a. Der er installationsmangler, enten vedrørende wc, bad eller opvarmning.
 - b. Boligen står tom.
 - c. Boligen er lejet ud, samtidig med at beboerne har sager i kommunen vedrørende kontanthjælp og førtidspension.
 - d. Boligen er beboet af ejere, som har boet der i mindst 20 år, og enten er over 70 år eller er på førtidspension eller kontanthjælp.

Baseret på disse karakteristika nåede man frem til 51.000 dårlige boliger på landsplan. Dette omfatter samtlige kommuner, men kun boliger og kun i byer med mindre 1.500 indbyggere (se figur B.4.1 herunder).



Figur B.4.1. Estimeret antal dårlige boliger fordelt på kommuner (2011), opgørelse foretaget af SBI, Kuben og KMD (internt notat)

Denne rapport er resultatet af en midtvejsevaluering af Pulje til landsbyfornyelse. Puljen skal medvirke til at sikre bedre muligheder for at løse problemer med faldefærdige bygninger og bidrage til en helhedsorienteret og fremadrettet indsats i en række kommuner i de danske yderområder.

Midtvejsevalueringen belyser effekten af puljen og kommunernes erfaringer med administrationen af puljen. Evalueringen er gennemført som en internet-baseret spørgeskemaundersøgelse (survey) blandt de kommunale medarbejdere, der står for forvaltningen af puljen, i de 66 kommuner, der har valgt at benytte puljen.

1. udgave, 2016
ISBN 978-87-563-1756-6