

Notat

Høringsnotat

Vedr. forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Målretning af byfornyelsesinstrumenter til at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområder).

Lovforslaget har i perioden den 2. marts 2016 til den 29. marts 2016 været optaget på høringsportalen og har i samme periode været sendt i høring hos de organisationer, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget høringssvar fra følgende:

AAByfornyelse, Bygnings Frednings Foreningen BYFO, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Vækstministeriet, Frederiksberg Kommune, GI, KL, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Slots- og Kulturstyrelsen og Søren Garde Rådgivning.

1. Generelle bemærkninger

Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Ejendomsforeningen Danmark, Frederiksberg og Københavns kommuner, KL, Lejernes Landsorganisation og Søren Garde Rådgivning anerkender alle, at de mindre byer uden for vækstområder har særlige problemer med affolkning og funktionstømnin, som gør det påkrævet at gøre en indsats.

Danmarks *Lejerforeninger* og *Københavns Kommune* tilføjer, at den samlede ramme på 218 mio. kr. til byfornyelse er for lille, og *Københavns Kommune* opfordrer ministeriet til at arbejde for en udvidelse af statens samlede byfornyelsesramme.

Lejernes Landsorganisation er uenig i omprioriteringen.

Ejendomsforeningen Danmark, Frederiksberg og Københavns kommuner, KL og Lejernes Landsorganisation gør opmærksom på, at der fortsat er mange boliger i de større byer i vækstområderne med installationsmangler så som manglende toilet og bad, og at lovforslaget vil have konsekvenser for byfornyelsesindsatsen i disse områder. *Frederiksberg og Københavns kommuner* gør i samme forbindelse opmærksom på, at der er et stort behov for byfornyelsesindsatser med energiop-timering og friarealforbedringer i de større byer.

Frederiksberg og Københavns kommuner og KL påpeger, at segregeringen er stigende i de fire største byer i Danmark, og at byfornyelsesmidler er et virksomt værktøj. De mener ikke, at væksten i de store byer i sig selv sikrer en bæredygtig udvikling.

Kommentar: Ministeriet har noteret, at der er stor opbakning til at gøre en særlig indsats for de mindre byer uden for vækstområderne. Regeringens mål er, at vores byer uden for vækstområderne fortsat er attraktive for bosætning og dermed også kan fungere som opland for de byer, som er vækstcentre. Det er derfor nødvendigt at ændre den lovgivningsmæssige ramme, således at kommuner uden for vækstområder får bedre og mere fleksible muligheder for at anvende byfornyel-



Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

1. april 2016

Byfornyelse
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Tine Faarup

Tel. 41 71 78 56
Mail tfa@uibm.dk

Sags nr. 2016 - 2279
Akt-id 40642

sesinstrumenterne med henblik på at forbedre boligernes og byernes kvalitet og derigennem konkret at understøtte den lokale udvikling.

Ministeriet er bekendt med behovet for bygningsfornyelse i relation til installationsmangler m.v. i de største byer, og ministeriet skal i den forbindelse understrege, at størstedelen af byfornyelsesmidlerne fortsat vil gå til bygningsfornyelse.

De generelle bemærkninger i høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. Tilpasning af kategorier for områdefornyelse m.v.

AAByfornyelse, Dansk Byggeri, Frederiksberg og Københavns kommuner er uenige i, at den samlede ramme til områdefornyelse reduceres fra 80 til 70 mio. kr. fra 2017.

Frederiksberg Kommune er positivt indstillet over for, at midlerne til kategorien "nyere boligområder med store sociale problemer" øges fra 5 til 10 mio. kr. og tilslutter sig endvidere lovforslagets mulighed for refusion til forankring, som er et tiltrængt og nyttigt værktøj.

Dansk Byggeri, Frederiksberg og Københavns kommuner er uenige i, at der med de påtænkte ændringer i lovforslaget ikke længere kan søges områdefornyelsesmidler til nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere, herunder til bl.a. skybruds- og klimasikring.

Frederiksberg Kommune påpeger, at lovforslaget adskiller område- og bygningsfornyelsen i de større byer, idet områdefornyelsen i større byer vil være i kategorien "nyere boligområder med store sociale problemer", mens bygningsfornyelsen udføres i bygningsmassen opført frem til 1960. *Københavns Kommune* opfordrer ministeriet til at sikre, at bygningsfornyelsesbehovet medtages som et væsentligt kriterium, når ansøgninger til områdefornyelse i kategorien "nyere boligområder med store sociale problemer" prioriteres.

Dansk Byggeri er bekymret over, at områdefornyelseskategorien "ældre erhvervs- og havneområder" udgår, da det medfører, at kommunerne mister et redskab i forhold til tomme nedslidte erhvervsbygninger.

Kommentar: Tilpasningen af områdefornyelsesmidlerne er en konsekvens af omprioriteringen af de statslige midler til byfornyelse, og baggrunden for at ændre områdekategorierne er, at byområder uden for vækstområder vurderes at have særligt behov for statslig medfinansiering af områdefornyelse. Den fremtidige indsats vil ligge i provinsbyer, som er kendetegnet ved flere og andre udfordringer end utidssvarende boliger. Tilpasningen af kategorierne betyder bl.a., at kategorien "ældre erhvervs- og havneområder" udgår.

Tilpasningen af kategorierne betyder også, at der er prioriteret en forhøjelse af rammen fra 5 mio. kr. til 10 mio. kr. til kategorien "nyere boligområder med store sociale problemer", som de største byer i vækstområder har mulighed for at søge. Dette er prioriteret i lovforslaget som led i regeringens indsats for at skabe tryk-

hed i udsatte boligområder. Udvalgseskriterierne for kategorien ”nyere boligområder med store sociale problemer” vil fortsat være omfang og karakter af sociale og beskæftigelsesmæssige problemer samt omfang og karakter af områdemæssige problemer, herunder fysisk nedslidning af bygninger og boliger.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. Ændring af ramme til bygningsfornyelse m.v. i områder med områdefornyelse

Dansk Byggeri finder det fornuftigt at ændre den prioriterede rækkefølge af fordelingen af den uudnyttede udgiftsramme til bygningsfornyelse i områder med områdefornyelse, således at byområder i mindre byer favoriseres.

Søren Garde Rådgivning er tilfreds med, at rammen sættes ned fra 40 mio. kr. til 20 mio. kr. *Søren Garde Rådgivning* foreslår, at rammen på 20 mio. kr. udgår til fordeling i områdefornyelser og i stedet fordeles som ordinær ramme.

Bygnings Frednings Foreningen BYFO, Dansk Byggeri, Frederiksberg og Københavns kommuner kan ikke støtte at den årlige samlede statslige udgiftsramme på 40 mio. kr. til bygningsfornyelse halveres til 20 mio. kr.

Bygnings Frednings Foreningen BYFO er af den opfattelse, at beløbet på de 40 mio. kr. bør sættes op, da især landdistriktskommuner har behov for bygningsfornyelse og til at oprette bygningsforbedringsudvalg.

Kommentar: Tilpasningen af rammen til bygningsfornyelse i områder med områdefornyelse er en konsekvens af omprioriteringen af byfornyelsesmidlerne med henblik på at målrette byfornyelsesinstrumenterne til at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområderne.

Omprioriteringen får virkning for kommunernes ansøgninger i 2017 om bygningsfornyelse knyttet til de områdefornyelsesbeslutninger, der vil få reservation i 2016. I 2017 kan der således uddeles 20 mio. kr.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. Forhøjet statslig refusionsprocent til flere byer

AAByfornyelse, Dansk Byggeri, KL og Søren Garde Rådgivning er positivt indstillede over for, at man med lovforslaget på en række områder hæver statens refusion fra 60 til 70 procent af kommunalbestyrelsens udgifter.

AAByfornyelse, Dansk Byggeri og KL vurderer, at det er en forbedring, at man med lovforslaget hæver grænsen for byer, der kan få forhøjet refusion til områder med op til 5.000 indbyggere, da mange kommuner oplever at være økonomisk udfordret i forhold til at gennemføre en tilfredsstillende by- og boligpolitisk indsats.

KL er af den opfattelse, at det ikke er tilstrækkeligt at hæve den forhøjede refusion op til byer med 5.000 indbyggere, da de kommuner, der har de største problemer med tilbagegang i folketallet, har problemer i alle deres byer uanset størrelse.

Søren Garde Rådgivning anfører, at det er problematisk, at forhøjelsen af bystørrelse fra 3.000 til 5.000 indbyggere ikke anvendes ved administration af Pulje til Landsbyfornyelse. Endvidere er det *Søren Garde Rådgivnings* holdning, at det kun er relativt få byer mellem 3.000 og 5.000 indbyggere, som har behov for den forhøjede refusion.

Kommentar: Ministeriet har noteret, at der er opbakning til mulighederne for forhøjet refusion i byer med op til 5.000 indbyggere. Lovforslaget udtrykker regeringens prioriteringer i forhold til den fremtidige byfornyelsesindsats, og at formålet med at forhøje den statslige refusion også i byer mellem 3.000 og 5.000 indbyggere er at øge kommunalbestyrelsens incitament til at igangsætte arbejder, der kan bidrage til at skabe attraktive bosætningsvilkår uanset eventuel befolkningsnedgang eller -stagnation.

Ministeriet er opmærksomt på, at tilbagegang også finder sted i nogle byer med over 5.000 indbyggere. Men i disse byer kan der fortsat gennemføres bygningsfornyelse m.v. med 50 procent refusion.

Erhvervs- og Vækstministeriet, som administrerer Pulje til Landsbyfornyelse, har ingen bemærkninger til hørings svarene vedrørende den forhøjede statslige refusionsprocent til flere byer.

Hørings svarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. Ombygning af tomme offentlige bygninger til udlejningsboliger

AAByfornyelse, Dansk Byggeri, Frederiksberg Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen tilslutter sig forslaget, der giver kommunerene mulighed for at ombygge tomme offentligt ejede bygninger til udlejningsboliger.

AAByfornyelse og Søren Garde Rådgivning spørger, om bygningerne fortsat kan være i kommunalt eje efter ombygning til udlejningsboliger.

Kommentar: Ministeriet har noteret, at der er opbakning til mulighederne for at yde støtte til ombygning af offentligt ejede bygninger til udlejningsboliger, der har til formål at øge kommunalbestyrelsens incitament til at udnytte de tomme og bevaringsværdige offentlige bygningers udviklingspotentiale.

Det bemærkes, at bygningerne fortsat kan være i kommunalt eje efter ombygning til lejeboliger.

Hørings svarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. Indretning af byrum på tomme grunde

AAByfornyelse, Dansk Byggeri, KL og Søren Garde Rådgivning er positivt indstillede over for forslaget, der giver kommunerne mulighed for at indrette de grunde, som ligger tomme efter nedrivning og vil være til gavn for de små byer.

KL foreslår, at lovforslagets bestemmelse om indretning af opholdsarealer efter nedrivning suppleres med støtte til arealoverdragelse.

Kommentar: Ministeriet har noteret, at der er opbakning til mulighederne for at yde støtte til at indrette byrum på tomme grunde efter nedrivning.

Ministeriet er bekendt med, at der er udgifter i forbindelse med arealoverdragelse af tomme grunde. Kommunernes erfaringer med forslaget vil indgå i den kommende evaluering af byfornyelsesloven, når loven har virket i ca. 3 år. Den kommende evaluering skal belyse effekterne af de foreslåede ændringer og eventuelt præsentere forslag til revision af loven.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

7. Målretning af byfornyelsesmidlerne ved ændring af de objektive kriterier til fordeling af midler til bygningsfornyelse

Frederiksberg og Københavns kommuner påpeger, at de objektive kriterier bør tage højde for, at der i de større byer er meget store variationer i boligstandard, at friarealerne i større byer generelt er meget ringere end i mindre byer, og at der er stagnerende områder.

Frederiksberg Kommune ønsker de objektive kriterier for tildeling af midler til bygningsfornyelse sendt i høring.

Københavns Kommune bifalder lovforslagets fortsatte mulighed for at overdrage uforbrugte økonomiske rammer til andre kommuner, men mener, at de nærmere bestemmelser burde fremgå af lovforslaget.

Kommentar: For at understøtte lovforslagets formål om at fremme udvikling i byer uden for vækstområderne vil ministeriet ændre de objektive kriterier for fordeling af den statslige udgiftsramme til bygningsfornyelse m.v., så midlerne i højere grad målrettes kommuner, som er udfordret af f.eks. befolkningstilbagegang, stagnation i området og tomme boliger.

Kriterierne er endnu ikke endeligt fastlagt, herunder hvilke data der skal indgå. Det forventes, at følgende kriterier vil indgå: befolkningstilbagegang, antal tomme boliger, antal forsamlingshuse, behov for energiinvesteringer samt bygningsfornyelse i udlejnings-, ejer- og andelsboliger, herunder i forhold til installationsmangler.

Den kommende bekendtgørelse, som fastlægger de ændrede objektive kriterier, vil blive sendt i høring.

Kommunernes erfaringer med at overdrage uforbrugte økonomiske rammer til andre kommuner vil indgå i den kommende evaluering af byfornyelsesloven, når loven har virket i ca. 3 år.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

8. Evaluering af lovforslaget

Københavns Kommune opfordrer til, at den planlagte evaluering af loven sker med deltagelse af kommuner.

Kommentar: Den kommende evaluering bliver gennemført med inddragelse af en række kommuner.

Høringssvaret giver ikke i øvrigt anledning til ændring af lovforslaget.

9. Øvrige bemærkninger og ændringsforslag m.v. i de indkomne høringssvar

Bygnings Frednings Foreningen BYFO anbefaler, at ministeriet fortsat vil prioritere støtte til fredede og bevaringsværdige boliger.

Kommentar: Efter de gældende regler i byfornyelsesloven kan kommunalbestyrelse prioritere byfornyelsesstøtte til bevaringsværdige og fredede bygninger. Disse regler er ikke ændret ved de foreslåede lovændringer. Det bemærkes i den forbindelse, at fredede og bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger kan opnå tilskud på tre fjerdedele af de støtteberettigede udgifter, mens tilskud kan udgøre halvdelen af de støtteberettigede udgifter til arbejder på boliger, som ikke er bevaringsværdige.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Dansk Byggeri og Søren Garde Rådgivning foreslår, at nedrivning af overflødige erhvervsbygninger også kommer til at omfatte erhvervsbygninger, der er beliggende i det åbne land.

Kommentar: Det bemærkes, at byfornyelsesloven allerede indeholder hjemmel til, at kommunerne uden statslig refusion kan støtte nedrivninger af erhvervsbygninger.

Nedrivning af erhvervsbygninger, hvor erhvervet er ophørt, kan være af betydning for genopretning af et byområde, men er også en omkostningstung byfornyelsesaktivitet. Under hensyn hertil fastholdes, at der ikke gives støtte til nedrivning af erhverv beliggende i det åbne land, og muligheden for at yde statslig refusion til disse nedrivninger prioriteres i forslaget til byer under 5.000 indbyggere.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at der bør gennemføres en række ændringer i lejelovgivningen, hvis lovændringen skal gennemføres.

Kommentar: Lovforslaget vedrører ikke lejelovens regler.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

KL foreslår i et supplement til deres høringssvar, at de kommunale midler til områdefornyelse kan sidestilles med midler fra private, når man kommunalt skal matche statens tilskud.

Kommentar: Ministeriet finder ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at ændre i de gældende regler i byfornyelsesloven om, at kommunen skal finansiere mindst 2/3 af udgifterne til områdefornyelse, idet en lavere kommunal medfinansiering umiddelbart vil medføre lavere byfornyelsesaktivitet end i dag. Begrundelsen er herudover, at områdefornyelsen som udgangspunkt drejer sig om kommunale aktiviteter, og at kommunens medfinansiering også er med til at sikre det kommunale engagement, og at kommunalbestyrelsen som lokal myndighed kvalitetssikrer projektet. Erfaringen er i øvrigt, at der følger relativt store private investeringer med områdefornyelsen.

Lejernes Landsorganisation er af den opfattelse, at byfornyelsesloven bør indeholde mulighed for, at kommuner kan pålægge udlejere at gennemføre byfornyelse på deres ejendom, hvis et flertal af lejerne ønsker det, og såfremt ejendommens økonomi tillader det.

Kommentar: Den gældende byfornyelseslov bygger på frivillighed og er grundlæggende et tilbud, hvor ejeren får mulighed for at søge tilskud til at gennemføre byfornyelse. Byfornyelsesloven tager udgangspunkt i, at det er ejerens opgave at forbedre og vedligeholde sin ejendom.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

10. Høringsparter

Lovforslaget er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

AAByfornyelse, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATPEjendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, BygningsFredningsForeningen, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, DI, Danmarks Lejerforeninger Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Vækstministeriet, Finansrådet, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen til Boliger til Ældre Enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, I. C. Byfornyelse, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Kulturministeriet, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Landsbyerne i Danmark, Landsforeningen Ældresagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S og Søren Garde Rådgivning.