

Indenrigs- og Socialministeriet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Sendt med mail til: vfm@vfm.dk



Udkast

Fornyelse og udvikling i landsbyer og på landet

Dato 05-05-2009

Kære Indenrigs- og Socialminister Karen Ellemann

Sagsnr. 1-30-76-20-07

I marts 2008 fremsendte Regionsrådet sammen med Vækstforum og Kommunekontaktrådet i Region Midtjylland forslag til Velfærdsministeriet og fire andre berørte ministerier om initiativer og midler til at fremme udvikling og fornyelse i landsbyer og på landet.

Velfærdsminister Karen Jespersen svarede på ministeriernes vegne og redegjorde for mulighederne i eksisterende lovgivning, forslag til ændring af byfornyelsesloven m.v.

Ændringerne i byfornyelsesloven er nu vedtaget og Velfærdsministeriet har udsendt en vejledning om Udvikling af landsbyer m.v.

Det er udmærkede tiltag. Dog må Regionsrådet konstatere, at initiativerne ikke er tilstrækkelige til at løse problemerne med det stadigt voksende forfald i landsbyer og på landet.

Regionsrådet skal derfor opfordre Regeringen til, at der sættes konkrete mål og igangsættes konkrete handlinger til at løse problemerne og Regionsrådet kan foreslå følgende:

- Det sættes som mål, at de ca. 10.000 forfaldne huse skal være nedrevet eller påbegyndt istandsat inden 2020.
- Inden et år skal der være igangsat hurtigere, enklere og stærkere værktøjer til at nå målet og til at dæmme op for, at der kommer flere tomme og forfaldne huse og erhvervsbygninger til.
- Der skal samtidig laves aftaler om finansiering og organisering af den styrkede indsats.

Regionsrådet henviser samtidig til, at en særlig indsats for fornyelse i landdistrikterne passer særdeles godt ind i Regeringens vækstindsats med tilskud til boligforbedringer for at afhjælpe finanskrisen.

Behovet for istandsættelse og fornyelse af boliger er særligt stort i landdistrikterne, der samtidig rammes særligt hårdt af ledighed på grund af forholdsvis mange arbejdspladser i bygge- og produktionserhverv.

Regionsrådet foreslår derfor, at der konkret i forbindelse med Regeringens indsats med tilskud til boligforbedringer etableres en særlig pulje til forbedring af boliger i landsbyer under 3.000 indbyggere og på landet.

Ordningen med boligforbedringer foreslås suppleret med en ordning med en pulje til kommunerne til opkøb og nedrivning af forfaldne huse og erhvervsbygninger i landsbyer under 3.000 indbyggere og på landet.

Med hensyn til konkrete forslag til generel styrkelse af indsatsen for sanering, fornyelse og udvikling i landsbyer og på landet, ændringer i lovgivning, udvikling af nye værktøjer til at løse opgaverne m.v. foreslår Regionsrådet følgende:

Byfornyelseslovens område

Forslag B1 – forbedringer til lovens Kapitel 2 Områdefornyelse:

Det foreslås:

at der afsættes større beløb til tilskud til kommunerne til gennemførelse af områdefornyelse i landsbyer under 3.000 indbyggere og at støttesatsen hæves.

Begrundelse:

Baggrunden for forslaget er det store og voksende behov, der er for områdefornyelse i landsbyerne. 63 af landets 98 kommuner karakteriseres i Landdistriktsprogrammet 2007 - 2013 som yderkommuner, landkommuner eller mellemkommuner og de har behov for en betydelig forøgelse af indsatsen med områdefornyelse i landsbyer.

I den gældende byfornyelseslov er der afsat 25 %, svarende til 12,5 mio. kr. årligt, af den samlede ramme til områdefornyelse på 50 mio. kr., til løsning af problemer i mindre byer. Selv med en betydelig forøgelse vil der gå mange år, inden opgaven er løst.

Forslaget er begrundet i ønsket om at sætte fokus på fornyelse i landsbyerne og motivere kommunerne til at fremme indsatsen.

Forslag B2 – forbedringer til Kapitel 3 og 4 Bygningsfornyelse:

Det foreslås:

- at støtten til nedrivning til nedrivning i landsbyer under 3.000 indbyggere og på landet forhøjes,
- at støtten til bygningsforbedring i landsbyer under 3.000 indbyggere og på landet forhøjes,
- at der bliver generel mulighed for støtte til fornyelse og nedrivning af både beboelseshuse og erhvervsbygninger i landsbyer under 3.000 indbyggere og på landet,
- at kravene om særlig begrundelse for nedrivning sløjfes for at lette processen, og
- at midlerne til bygningsfornyelse og til nedrivning forøges for landsbyer under 3.000 indbyggere og på landet.

Begrundelse:

Der er stort behov at forbedre mulighederne og motivere kommuner og private til at fremme indsatsen for sanering og fornyelse af bygninger, herunder nedrivning, i landsbyer og på landet.

Nedrivning er meget ofte den rette løsning og der er derfor behov for at fremme mulighederne herfor og tilskynde aktørerne til at sætte fart i arbejdet.

Forøgelsen af midlerne er begrundet i det store og voksende problem med forfaldne boliger og erhvervsbygninger i landsbyer og på landet. Det er bl.a. vurderet af Statens Byggeforskningsinstitut og Aalborg Universitet, at der er over 10.000 dårlige boliger i landsbyer og på landet.

Skønnes udgiften at være ca. 1 mio. kr. i gennemsnit pr. ejendom er den samlede udgift mindst 10 mia. kr. alene til boliger. Selv med en væsentlig forøgelse af midlerne vil det således være en længere årrække at løse denne store og meget påtrængende opgave med sanering og fornyelse alene af boligerne. Dertil kommer udgifterne til sanering og fornyelse af erhvervsbygninger.

Forslag B3 – forbedringer af mulighederne for kommunal erhvervelse

Det foreslås:

- at de eksisterende begrænsede direkte muligheder for kommunal erhvervelse - til gennemførelse af friarealbeslutning og hvis påbud om brand- og sundhedskrav etc. ikke efterkommes – udvi-

des til en generel mulighed for at erhverve ejendomme (d.v.s. både boliger og erhverv) til fornyelse og udvikling, og
at der etableres en egentlig skrotningsordning, hvor private tilbydes en præmie for at overdrage huset til kommunen til nedrivning eller fornyelse.

Begrundelse:

Der er stort behov for, at kommunerne får bedre muligheder for at erhverve både boligejendomme, erhvervsejendomme og ejendomme, der rummer både bolig og erhverv for at fremme sanering og fornyelse. Herunder mulighed for at gribe ind hurtigt og i tide, for at begrænse videre forfald, få erhvervet ejendomme inden de handles til udlejning og økonomiske transaktioner, få afværget besværliggørelse af erhvervelse til sanering og fornyelse m.v.

Det er samtidig vigtigt, at tilskynde til, at private henvender sig til kommunen om overtagelse gennem en egentlig skrotningsordning, hvor ejerne tilbydes en præmie for at aflevere huset til kommunen. Herved kan det også ofte undgås, at ejendomme i begyndende forfald overdrages til økonomisk spekulation og videre forfald.

Planlovens område

Forslag P1

Det foreslås:

- at planlovens bestemmelser om erhvervelse udvides, således at kommunerne får mulighed for umiddelbart at erhverve fast ejendom i landsbyer med under 3.000 indbyggere og på landet med henblik på sammenhængende fornyelse og udvikling af landsbyer, og
- at kommunernes udvidede muligheder for erhvervelse bliver uden bestemte betingelser om bygningens alder, stand, anvendelse, beliggenhed eller lignende for at forenkle og fremme indsatsen.

Begrundelse:

Problemerne med forfaldne bygninger i landsbyer og på landet er store og voksende. Der er brug for en styrket sammenhængende indsats for fornyelse og udvikling i landsbyer og på landet – for udvikling af fremtidens landsbyer og landdistrikter.

Rammerne for udviklingen i landet – og dermed også i landsbyer og på landet - fastlægges i planlovgivningen, og udmøntes gennem kommuneplaner og lokalplaner, rammer for udviklingen i det åbne land etc.

Byfornyelseslovgivningen har stor fokus på forbedring af bygningsmassen og omdannelse af lokalområder.

Konkret er der stort behov for at udvide og forbedre planlovens bestemmelser om kommunalbestyrelsernes muligheder for at erhverve fast ejendom for at løse opgaven med det voksende forfald i landsbyer og på landet og få skabt en ny fremtid for landdistrikterne.

Bestemmelserne om ekspropriation, overtagelse m.v. er i planlovens Kapitel 11., hvoraf det bl.a. fremgår, at kommunalbestyrelsen kan ekspropriere, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for at sikre byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelse af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Der er stort behov for, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at ekspropriere til sanering, fornyelse og udvikling i landsbyer og på landet for at løse den store opgave med det stigende forfald og fremme sammenhængende udvikling og fornyelse i landsbyer og på landet.

Det er vigtigt, at kommunerne får mulighed for umiddelbart at erhverve forfaldne ejendomme for at dæmme op for forfald, få erhvervet ejendomme inden de handles til udlejning og økonomiske transaktioner med yderligere kraftigt forfald til følge, afværge besværliggørelse af erhvervelse, fremme fornyelse og udvikling m.v.

Forslag P2

Det foreslås:

- at kommunerne ved handel og sammenlægning af landbrug får hjemmel til at kunne kræve nedrivning af hele eller dele af bygningsmassen. Herunder at kunne stille krav om, at nedrivningen er foretaget af sælger inden overdragelse kan finde sted,
- at kommunerne får tilsvarende hjemmel til at stille krav til ejeren om nedrivning på landbrug, der er erhvervet inden lovændringen. Eventuelt supplere med en tilskudsordning, og
- at kommunerne får mulighed for at gennemføre nedrivningen på ejerens bekostning, hvis den ikke er gennemført inden en af kommunen fastsat frist.

Begrundelse:

Hele eller dele af bygningsmassen på mange landbrug er forfaldne.

Region Midtjylland indgår gerne i dialog om den nærmere tilrettelægning og gennemførelse af indsatsen.

Venlig hilsen

Bent Hansen
Regionsrådsformand



Samtidig sendt til:

Økonomi- og Erhvervsminister Lene Espersen
Med mail til: oem@oem.dk

Miljøminister Troels Lund Poulsen
Med mail til: mim@mim.dk