



Vejledning om områdefornyelse

Et redskab til kommunerne om hvordan man
planlægger og gennemfører et
områdefornyelsesprojekt

Oktober 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	2
1. GENERELT OM OMRÅDEFORNYELSE.....	3
1.1 De 4 områdetyper	4
1.2 Fordeling af udgiftsramme til områdefornyelse.....	5
1.3 Udvælgelse af ansøgninger	5
1.4 Særlig udgiftsramme til bygningsfornyelse m.v. i forbindelse med områdefornyelse	7
1.5 Støtte til forsøg	7
2. OMRÅDEFORNYELSENS PROCES	9
3. ANSØGNINGSFASEN – ANSØGNING OM RESERVATION	10
3.1 Ansøgningsskema	10
3.2 Hvad kan der gives støtte til?	11
4. PROGRAMFASEN - UDARBEJDELSE AF BYFORNYELSESPROGRAM.....	13
4.1 Hvad er et byfornyelsesprogram?	13
4.2 Hvad skal byfornyelsesprogrammet indeholde?	13
4.3 Forpligtende samarbejde med relevante eksterne parter	14
4.4 Investeringsredegørelsen – tiltræk private investeringer	15
4.5 Målsætning og succeskriterier.....	15
5. GENNEMFØRELSEFASEN	18
5.1 Tilpasning af organisationsplanen.....	18
5.2 Gennemførelse af byfornyelsesprogrammet.....	18
5.3 Statusrapporter - dokumentation og erfaringsopsamling i løbet af gennemførelsesfasen.....	20
6. FORANKRING AF OMRÅDEFORNYELSESIKTSATSEN.....	21
7. BORGERINDDRAGELSE.....	23
8. KOMMUNIKATION OG INFORMATION.....	25
9. BUDGET, FINANSIERING OG REGNSKAB	26
9.1 Budget og finansiering i forbindelse med udarbejdelse af ansøgning	26
9.2 Finansiering i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogram	26
9.3 Den løbende økonomistyring i gennemførelsesfasen	27
9.4 Afsluttende regnskab	27
10. GODE RÅD.....	28
LITTERATURLISTE (se også www.byfornyelsesdatabasen.dk)	29
Relevante love, bekendtgørelser og vejledninger	30

INDLEDNING

Kommunerne står over for mange bymæssige udfordringer. Byområder kan miste attraktivitet som følge af nedslidning af bygninger og fællesarealer, trafik- og støjproblemer, tiloversblevne boliger eller bygninger, koncentration af boligsociale problemer, manglende aktivitetsmuligheder mv.

Den negative udvikling kan blive selvforstærkende, fordi der ikke længere investeres tilstrækkeligt i områder med faldende attraktivitet. I disse tilfælde er der behov for, at kommunen tager initiativ til en byfornyelsesindsats, der kan løfte området og styrke grundlaget for private investeringer og dermed gøre områderne bæredygtige i fremtiden.

Denne vejledning handler om byfornyelse og beslutningstypen områdefornyelse, der er en del af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Men hvad er områdefornyelse, og hvad omfatter det? Hvilke krav er der til projektindhold og proces i en områdefornyelsesindsats? Hvordan opbygger man det nødvendige samarbejde, og hvordan kan samarbejdet organiseres? Det giver denne vejledning svar på.

Vejledningen henvender sig primært til kommuner, der enten overvejer eller skal til at gå i gang med at gennemføre en områdefornyelsesindsats. Herudover vil kommuner, der er i gang med en områdefornyelsesindsats, også kunne finde viden og inspiration i vejledningen. Indholdet er målrettet projektlederen/projektledelsen samt øvrige med ansvar for projektets fremdrift.

Første del (afsnit 1) af vejledningen beskriver de overordnede lovgivningsmæssige rammer for en områdefornyelsesindsats. Herudover beskrives byfornyelseslovens instrumenter samt strategigrundlaget for indsatsen.

Anden del (afsnit 2-6) beskriver områdefornyelsesprocessen og de enkelte faser i projektforløbet: Ansøgningsfasen, programfasen og gennemførelsesfasen. Herudover beskrives, hvordan man kan sikre en forankring af områdefornyelsesindsatsen.

Tredje del (afsnit 7-9) går tættere på forskellige elementer i områdefornyelsesprocessen: Borgerinddragelse, kommunikation og information, budget, finansiering samt regnskab.

Afsluttende (afsnit 10) er oplistet en række gode råd og anbefalinger.

Herudover er der bagerst i vejledningen en liste over relevante udgivelser, vejledninger, love og bekendtgørelser.

1. GENERELT OM OMRÅDEFORNYELSE

Områdefornyelse blev indført i byfornyelsesloven – lov om byfornyelse og udvikling af byer – med virkning fra 2004. Med en lovændring i 2016 er der sket en ændring af de kategorier af byområder, der kan opnå støtte til områdefornyelse.

Det overordnede formål med områdefornyelse er at igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer og boligområder for derigennem gøre dem attraktive for bosætning og styrke grundlaget for private investeringer.

Det er kommunerne, der kan vurdere udviklingen i byerne og tage stilling til behovet for at igangsætte en positiv udvikling i de problemramte byområder. Byfornyelsesloven indeholder forskellige beslutningstyper, som kommunen kan søge statslig støtte til. De overordnede beslutningstyper er **områdefornyelse** og **bygningsfornyelse**.

Områdefornyelse er en kommunal beslutning om udvikling af nedslidte byområder i små og mindre byer, provinsbyer under pres samt nyere boligområder med store sociale problemer. Se nærmere om afgrænsning af områderne i afsnit 1.1. Ministeriets refusion af midler til områdefornyelse kan bruges til fysiske tiltag, fx indretning og forbedring af torve og pladser, trafikale foranstaltninger samt til sociale og kulturelle indsatser. En nærmere beskrivelse af, hvad der kan gives støtte til, kan læses i afsnit 3.2.

Bygningsfornyelse

I de fleste områder, hvor der gennemføres en områdefornyelse, er der også behov for renovering af boligerne og forbedring af de private fælles friarealer, og der er mulighed for at opnå støtte efter de almindelige bestemmelser. En beslutning om bygningsfornyelse kan omfatte istandsættelse eller nedrivning af dårlige boliger. Ved at kombinere en områdefornyelsesindsats med en bygningsfornyelsesindsats (og friarealforbedring) kan man opnå en samlet og forstærket indsats, der både omfatter en områdemæssig indsats af fysisk, kulturel og social karakter samt en indsats for at forbedre de private boliger og friarealer. En kombination af disse værktøjer kan medvirke til at skabe en synergieffekt til gavn for området og de lokale aktører.

Der kan findes oplysninger om område- og bygningsfornyelse, herunder også etablering af fælles friarealer og kondemnering på ministeriets hjemmeside: <http://uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse>.

For at understøtte den målrettede indsats over for de dårlige ejendomme i byer med færre end 5.000 indbyggere eller i det åbne land, kan kommunerne ansøge om forhøjet statslig refusion af op til 70 % af kommunens udgifter til visse byfornyelsesaktiviteter i disse områder.

Det drejer sig om istandsættelse af beboelse, nedrivning af beboelse, opkøb af ejendomme, fjernelse af skrot og affald samt opkøb og nedrivning af erhvervsbygninger, såfremt erhvervet er ophørt.

Det er også muligt at opnå støtte til opkøb og nedrivning af tomme erhvervsbygninger i byer med over 5.000 og under 10.000 indbyggere, som led i en beslutning om områdefornyelse. Den statslige refusion er til denne indsats 50 % af kommunens udgifter.

Muligheden for forhøjet refusion gælder både aktiviteter gennemført med den ordinære byfornyelsesramme og den særlige udgiftsramme til bygningsfornyelse i forbindelse med områdefornyelse, der er beskrevet i afsnit 1.4.

Puljens størrelse

Der afsættes årligt midler til byfornyelse på finansloven, herunder områdefornyelse. Af den samlede ramme til byfornyelse afsættes årligt 70 mio. kr. ekskl. moms til områdefornyelse. Herudover afsættes årligt 20 mio. kr. til bygningsfornyelse i de områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse.

Lovgrundlaget for beslutningstypen områdefornyelse fremgår af lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornylesloven) – se lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, kap.2.
<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=183854>

1.1 De 4 områdetyper

Der er i byfornylesloven defineret fire forskellige typer af problemramte byområder, der kan få støtte til områdefornyelse. For alle områdetyperne gælder, at der skal være en flerhed af væsentlige problemer på forskellige områder. De områdemæssige problemer kan fx bestå i en fysisk nedslidning af området, utidsvarende boliger, sociale- og beskæftigelsesmæssige problemer, høj flyttefrekvens, mangel på fællesarealer, utrygge trafikforhold mv. Herudover er det væsentligt, at der er ressourcer til stede i byområdet. Ressourcer kan bl.a. være engagerede lokale aktører (beboere, foreninger, virksomheder mv.) eller fysiske omgivelser, hvor der er potentialer for udvikling.

De områder, der kan komme i betragtning til områdefornyelse fremgår af § 2 i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 810 af 23. juni 2016 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183243>

Der er ikke fastsat krav om, at det udpegede område skal have et bestemt omfang eller karakteristika. Det er dog afgørende, at området dels er så stort, at det rummer en flerhed af problemer og ressourcer, samt at det ikke er større end, at beboerne kan opnå en positiv identitetsfølelse med området.

De 4 områdetyper er:

1. Nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling:

De mindre byer med færre end 3.000 indbyggere er oftest beliggende i landsdele, hvor der er stagnerende økonomi og befolkningsudvikling. Områderne består typisk af en blanding af boliger og erhverv og kan være præget af stilstand og et vist forfald. Områderne lider af svigtende investeringer af både offentlig og privat karakter. Et andet kendetegn er fraflytning af erhverv og funktionstømte erhvervslokaler.

2. Nedslidte byområder i byer med 3.000 – 10.000 indbyggere, hvor der er væsentlige behov for en bymæssig udvikling:

Mindre byer med over 3.000 og under 10.000 indbyggere er oftest beliggende i landsdele, hvor der er stagnerende økonomi og befolkningsudvikling. Områderne består typisk af en blanding af boliger og erhverv og kan være præget af stilstand og et vist forfald. Områderne lider af svigtende investeringer af både offentlig og privat karakter. Områderne har mistet mange af de oprindelige funktioner, ligesom den offentlige og private service er lav. Et andet kendetegn er fraflytning af erhverv og funktionstømte erhvervslokaler.

3. Nedslidte byområder i provinsbyer under pres med flere end 10.000 indbyggere, hvor der er væsentligt behov for en bymæssig udvikling:

Provinsbyer under pres er oftest beliggende i landsdele, hvor der er stagnerende økonomi og befolkningsudvikling. Byerne er kendetegnet ved at være under omdannelse, initieret af bl.a. ændrede detailhandelsmønstre, ændringer i demografien og centralisering af offentlige og private arbejdspladser. En af de store udfordringer er at funktioner forsvinder, og at udviklingen i detailhandelen tømmer de traditionelle handeleggader. De nedslidte byområder kan være beliggende både i bymidten og andre dele af byen, og er kendetegnet ved forskellige udfordringer udover utidssvarende boliger og private friarealer. Det kan dreje sig om nedslidte byrum, funktionstømte bygninger og tomme butikslokaler og måske lukkede virksomheder. Derudover er de typiske problemer generel fysisk nedslidning af området, trafikbelastning, manglende kulturtilbud samt belastninger i forbindelse med klimaudfordringer.

4. Nyere boligområder med store sociale problemer, hvor der er behov for en koordineret indsats:

Der er tale om områder med en ensidig boligform, hvilket typisk er almene boligbebyggelser fra mellemkrigstiden eller efter anden verdenskrig. De findes især i de store byer, men også som mindre enheder i mellemstore byer. Med tiden er områderne blevet mindre attraktive på grund af en isoleret beliggenhed, store monotone bygninger og friarealer, samt manglende oplevelsesmuligheder og privat service. Områderne er inde i en negativ spiral, hvor ændringer i beboersammensætningen, øgede sociale problemer og fysisk nedslidning af områderne gensidigt forstærker hinanden. I områderne er der ofte igangsat flere forskellige boligsociale indsatser. For at sikre en effektiv koordinering af indsatsen er det vigtigt, at kommuner, boligorganisationer og andre lokale parter samarbejder tæt om en helhedsorienterede indsats.

1.2 Fordeling af udgiftsramme til områdefornyelse

Fordelingen af udgiftsrammen til områdefornyelsesindsatser sker ud fra kommunernes konkrete ansøgninger. På baggrund af de fastsatte udvælgelseskriterier udvælger ministeriet de ansøgninger, der får reservation om støtte. Læs om udvælgelseskriterierne i afsnit 1.3.

Fordelingen af midlerne sker forlods med de anførte beløb til følgende områder:

1. Nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere:	20 mio. kr.
2. Nedslidte byområder i mindre byer med 3.000 – 10.000 indbyggere:	20 mio. kr.
3. Nedslidte byområder i provinsbyer med flere end 10.000 indbyggere:	20 mio. kr.
4. Nyere boligområder med store sociale problemer:	<u>10 mio. kr.</u>
I alt	70 mio. kr.

I tilfælde af uforbrugte midler på udgiftsrammen som følge af manglende ansøgninger kan disse midler fordeles i prioriteret rækkefølge til områdetyperne 1 - 4.

1.3 Udvalgelse af ansøgninger

Inden for den enkelte områdekategori sker udvælgelsen ud fra en konkret vurdering på baggrund af fastsatte kriterier for områdets behov for en offentlig indsats. Udvælgelseskriterierne for de støtteberettigede områdetyper er:

1. Nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere

- Omfang og karakter af de områdemæssige problemer (fx fysisk nedslidning af bygninger, veje og offentlige arealer, trafikale problemer, manglende offentlige og private servicetilbud, herunder kultur- og fritidstilbud).
- Omfang og karakter af boliger med behov for bygningsfornyelse.
- Regionale og lokale forudsætninger vedrørende udviklingen i indbyggerantal, investeringer og beskæftigelse.

2. Nedslidte byområder i mindre byer med 3.000 – 10.000 indbyggere

- Omfang og karakter af de områdemæssige problemer (fx fysisk nedslidning af bygninger, veje og offentlige arealer, trafikale problemer, manglende offentlige og private servicetilbud, herunder kultur- og fritidstilbud).
- Omfang og karakter af boliger med behov for bygningsfornyelse.
- Regionale og lokale forudsætninger vedrørende udviklingen i indbyggerantal, investeringer og beskæftigelse.

3. Nedslidte byområder i provinsbyer under pres med flere end 10.000 indbyggere

- Omfang og karakter af de områdemæssige problemer (fx fysisk nedslidning af bygninger, veje og offentlige arealer, trafikale problemer, herunder støjbelastning, manglende offentlige og private servicetilbud, herunder kultur- og fritidstilbud).
- Omfang og karakter af boliger med behov for bygningsfornyelse.
- Omfang og karakter af sociale og beskæftigelsesmæssige problemer.
- Regionale og lokale forudsætninger vedrørende udviklingen i indbyggerantal, investeringer og beskæftigelse.

4. Nyere boligområder med store sociale problemer

- Omfang og karakter af sociale og beskæftigelsesmæssige problemer.
- Omfang og karakter af de områdemæssige problemer (fx fysisk nedslidning af bygninger, veje og offentlige arealer, trafikale problemer, manglende offentlige og private servicetilbud, herunder kultur- og fritidstilbud).

Ved udvælgelsen lægges der for alle fire områdetyper endvidere vægt på, at kommunalbestyrelsen kan sandsynliggøre, at der i området er potentialer til en udvikling inden for de i ansøgningen påpegede problemer, og at der kan mobiliseres private investeringer og andre ressourcer. Herudover lægges vægt på, at kommunen prioriterer området ved intern organisering og egne investeringer, og at projektet sætter fokus på at inddrage væsentlige, lokale interessenter i processen og i gennemførelsen af områdefornyelsen.

Udvælgelseskriterierne for reservation fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 810 af 23. juni 2016 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183243>

1.4 Særlig udgiftsramme til bygningsfornyelse m.v. i forbindelse med områdefornyelse

Ministeriet reserverer hvert år op til 20 mio.kr. af den statslige udgiftsramme til en særlig bygningsfornyelsesindsats i byer og byområder, hvor der gennemføres områdefornyelse. Midlerne fordeles efter ansøgning fra kommunerne i forbindelse med indsendelse af byfornyelsesprogrammet. Formålet med den særlige udgiftsramme er at sikre synergien mellem bygningsfornyelse og områdefornyelse.

Midlerne tildeles forlods 10 mio. kr. til kategorien nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere og forlods 10 mio. kr. til nedslidte byområder i mindre byer med 3.000 – 10.000 indbyggere. I tilfælde af uforbrugte midler som følge af manglende ansøgninger, kan de uforbrugte midler efter ansøgning fordeles i prioriteret rækkefølge til kategorierne nedslidte byområder i provinsbyer med flere end 10.000 indbyggere og nyere boligområder med store sociale problemer.

Kommunerne kan i forbindelse med indsendelse af byfornyelsesprogrammet søge om at få del i den særlige udgiftsramme. Der kan kun søges denne ene gang. Tildelingen sker med udgangspunkt i kommunernes angivelse af det bygningsmæssige behov i området. Ved fordelingen lægges særligt vægt på boligernes alder, installationsmangler, vedligeholdelsesmangler, problemer med tomme boliger og erhvervsjendomme, boligsammensætning (ejerforhold og størrelse), bevaringsværdige og fredede boliger, friarealers beskaffenhed samt tilkendegivelse fra ejerne i området om gennemførelse af bygningsfornyelse.

Kommunen kan ikke anvende den tildelte udgiftsramme til bygningsfornyelse udenfor det område, byfornyelsesprogrammet omfatter.

Udnyttet udgiftsramme kan overføres fra det finansår, midlerne er tildelt, til og med det tredje finansår. Overførslen sker ved ansøgning til ministeriet - et år af gangen. Ved det tredje årsskifte efter ministeriets tildeling bortfalder den særlige udgiftsrammen.

I særlige tilfælde kan kommunerne med en begrundet ansøgning til ministeriet, søge om yderligere fristforlængelse for anvendelse af den tildelte udgiftsramme.

Hvis bygningsfornyelsen indgår i byfornyelsesprogrammet, kan kommunens udgifter til planlægningen af denne refunderes. I planlægningen kan indgå opsøgende og informerende aktiviteter i forhold til boligejerne. Der gives ikke refusion til kommunens egne lønudgifter.

Bestemmelserne for tildeling af den særlige udgiftsramme til bygningsfornyelse fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 102 af 28. januar 2015 om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=167924>

1.5 Støtte til forsøg

I helt særlige tilfælde kan ministeriet godkende, at områdefornyelse gennemføres som forsøg og give særlig støtte hertil. Den tildelte udgiftsramme for forsøg kan forhøjes til 20 mio. kr. pr beslutning, og udgifterne til forsøgslementerne kan finansieres med forhøjet statslig refusion.

En forudsætning for støtte til forsøgsindsatser er, at projektet bidrager til udvikling af nye relevante og generelt anvendelige redskaber og metoder på byfornyelsesområdet.

2. OMRÅDEFORNYELSENS PROCES

Gennemførelsen af et områdefornyelsesprojekt sker i flere forskellige faser. Det drejer sig om den indledende udpegning af områdefornyelsesområdet, hvorefter kommunen skal igennem en ansøgningsfase, programfase og endelig selve gennemførelsesfasen.

Den overordnede proces i gennemførelse af et områdefornyelsesprojekt er følgende:

1. Kommunalbestyrelsen udpeger – eventuelt med udgangspunkt i kommuneplanen - et område til områdefornyelse på baggrund af et dokumenteret og skønnet behov for en særlig indsats.
2. Kommunen ansøger ministeriet om reservation af støtte til det pågældende område.
3. På baggrund af de fastsatte udvælgelseskriterier udvælger ministeriet et antal ansøgninger, der skal modtage støtte til områdefornyelse.
4. Ministeriet fremsender et brev om reservation af støtte til de kommuner, der er udvalgt til støtte samt afslagsbreve til øvrige ansøgere.
5. Når kommunen har modtaget reservation af støtte, skal den udarbejde et byfornyelsesprogram for gennemførelsen af områdefornyelsen i samarbejde med lokalområdets beboere og øvrige lokale aktører. Kommunen har cirka et år til at udarbejde byfornyelsesprogrammet, da fristen oftest vil være i februar året efter, der er givet tilsagn om reservation af midler. Kommunen har mulighed for med en begrundet ansøgning at få fristen for indsendelse af byfornyelsesprogrammet forlænget, dog indenfor en begrænset periode. Kommunalbestyrelsen skal dernæst træffe en beslutning om gennemførelse af områdefornyelsen.
6. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om områdefornyelsen og godkendt byfornyelsesprogrammet, sendes det til ministeriet til endelig godkendelse.
7. Når kommunen har fået endeligt tilsagn fra ministeriet skal områdefornyelsesindsatsen gennemføres inden for en frist på højst 5 år. Kommunen indsender en statusrapport 2 år efter, at kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om byfornyelsesprogrammet.
8. Ministeriet afholder løbende netværksmøder for de kommuner, der gennemfører områdefornyelse, for at sikre erfaringsformidling og netværksopbygning.
9. Efter gennemførelsen afsluttes indsatsen ved indsendelse af en afsluttende statusrapport samt et revisorgodkendt regnskab til ministeriet.

I de følgende tre kapitler gennemgås ansøgnings-, program- og gennemførelsesfasen.

3. ANSØGNINGSFASEN – ANSØGNING OM RESERVATION



Kommunalbestyrelsen kan ansøge ministeriet om reservation af støtte til områdefornyelse én gang om året.

Ministeriet skal senest modtage ansøgningen den 7. januar.

Er den 7. januar en lørdag eller en søndag, udskydes fristen til den førstkommande hverdag.

Denne frist er fastsat i § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 810 af 23/06/2016 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist.

Ministeriet udsender normalt meddelelse om reservation af midler eller afslag ca. 2 måneder efter ansøgningsfristen.

3.1 Ansøgningskema

Ministeriet har udarbejdet et ansøgningskema til hver kategori, som kommunerne skal benytte ved ansøgningen om reservation af støtte til områdefornyelse.

Ansøgningskemaet kan downloades fra ministeriets hjemmeside.

<http://uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse/omradefornyelse/ansogning-om-stotte-til-omradefornyelse>

Det er vigtigt i ansøgningen at sandsynliggøre, at kommunen prioriterer projektet i sin egen organisering og økonomi, og at kommunen vurderer, at der er mulighed for at inddrage private investeringer i områdets udvikling.

Det vil oftest være embedsmænd fra kommunen, eventuelt i samarbejde med eksterne konsulenter, der udarbejder ansøgningen om reservation af støtte. Først i næste fase, programfasen, hvor det konkrete indhold i byfornyelsesprogrammet udarbejdes, er der krav om, at de lokale aktører inddrages.

Det er en god idé allerede i ansøgningsfasen at få det kommunale tværsektorielle samarbejde i gang. Samarbejdet kan fx igangsættes ved at inddrage relevante forvaltninger i udarbejdelsen af ansøgningen, hvorved de opnår et ejerskab til indsatsen og tager et medansvar. Herved sikres et tværfagligt og helhedsorienteret fokus.

Nøgletal

Ministeriet anbefaler, at kommunen medsender nøgletal til at understøtte ansøgningens beskrivelse af problemer og potentialer. Tabeller over nøgletal for et område udarbejdes af Danmarks Statistik på baggrund af kommunens indleverede adressedata. Nøgletal kan bestilles hos Danmarks Statistik fra efteråret.

BOSSINF

Kommunerne skal samtidig med indsendelse af ansøgningen om reservation til områdefornyelse indberette ansøgningen i ministeriets administrative it-system kaldet BOSSINF. Via BOSSINF-Område håndteres både reservation, tilsagn om støtte og ministeriets udbetalinger af refusion, samt regnskab.

Ministeriet kan være behjælpelig, hvis vejledningen, som den fremgår af systemet, ikke er tilstrækkeligt.

3.2 Hvad kan der gives støtte til?

Statens refusion kan højst udgøre en tredjedel af kommunens udgifter til den enkelte beslutning om områdefornyelse, dog højst 10 mio. kr. ekskl. moms. Dvs. at et projekt, der støttes med 10 mio. kr. fra ministeriet, skal matches af en kommunal medfinansiering på minimum 20 mio. kr. Private midler kan ikke erstatte den kommunale medfinansiering. Den tildelte ramme til den enkelte beslutning vil variere og kan reduceres i forhold til det ansøgte beløb.

Det er endvidere en forudsætning for refusionen, at arbejderne ikke er igangsat.

Ministeriet give refusion til følgende udgifter:

- Udgifter til programudarbejdelse.
- Udgifter til eksterne konsulenter i forbindelse med information og borgerinddragelse, herunder udgifter til oprettelse af partnerskaber og til eksterne rådgivere eller projektledere ansat til det særlige formål at planlægge og koordinere den samlede indsats. Ministeriet yder ikke refusion af udgifter til almindelige kommunale driftsudgifter eller udgifter til aflønning af kommunale medarbejdere
- Det vil sige, at udgifter i forbindelse med kommunens almindelige myndighedsopgaver ikke kan refunderes. Dette gælder dog ikke projektledere, der er ansat af kommunen og har til opgave at tilrettelægge inddragelsen af borgerne samt planlægge og koordinere den samlede indsats ifølge programmet.
- Kommunen skal indgå en skriftlig aftale med projektlederen, som angiver, hvor mange timer den pågældende projektleder er ansat til at yde på projektet og på hvilke vilkår i øvrigt. Aftalen skal ikke godkendes af ministeriet, men er til brug for aflæggelse af det endelige regnskab.
- Udgifter til planlægning af bygningsfornyelse i området, herunder opsøgende og informerende arbejde blandt ejere og lejere.
- Udgifter til etablering og forbedring af torve, pladser, grønne arealer, opholdsarealer m.v., herunder udgifter til projektering, tilsyn o. lign. vedrørende kommunale anlægsarbejder.
- Udgifter til etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning.
- Udgifter til etablering og gennemførelse af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler til disse formål. Eksempelvis til etablering af kultur- og aktivitetshuse, kulturelle og sportslige aktiviteter samt boligsociale indsatser til særlige beboergrupper, fx børn og unge, psykisk syge, misbrugere etc.
- Udgifter til etablering af særlige trafikale foranstaltninger, herunder udgifter til trafiksanering og forbedring af parkeringsforhold samt projektering og tilsyn o. lign. vedrørende kommunale anlægsarbejder.

- Udgifter til lokal forankring af indsatsen efter gennemførelsen af områdefornyelse

Ministeriet yder **ikke** refusion af udgifter til:

- Aktiviteter, der er igangsat inden tilsagnet – bortset fra udgifter i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet.
- Almindelige kommunale driftsopgaver og kommunens almindelige myndighedsopgaver, herunder udarbejdelse af lokalplan.

Endvidere kan kommunens egen medfinansiering ikke erstattes af tilskud fra private fonde eller lign., og der ydes ikke statslig refusion til private udgifter.

Reglerne om refusion af udgifter til områdefornyelse fremgår af ministeriets bekendtgørelse nr. 812 af 23. juni 2016 om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer - <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183246>

4. PROGRAMFASEN - UDARBEJDELSE AF BYFORNYELSESPROGRAM



Når kommunen har fået reserveret midler til områdefornyelse, skal den udarbejde et byfornyelsesprogram. Ministeriet fastlægger fristen for programmets udarbejdelse, som oftest vil være i februar året efter, der er givet tilsagn om reservation af midler. Kommunen har således næsten et år til udfærdigelse af byfornyelsesprogrammet. I særlige tilfælde kan fristen forlænges.

4.1 Hvad er et byfornyelsesprogram?

Byfornyelsesprogrammet er hele grundlaget for områdefornyelsesindsatsen og udgør det væsentligste arbejdsredskab for det videre arbejde. Byfornyelsesprogrammet beskriver, hvordan kommunen vil opnå de mål, der er fastsat for at igangsætte en udvikling for området, og kan ses som projektets køreplan med beskrivelser af aktiviteter, tidsplaner, organisering af indsatsen og budget for de næste ca. fem års arbejde.

Det er vigtigt, at kommunen tidligt i programfasen tager stilling til, hvilken eller hvilke forvaltninger, der er ansvarlige for den endelige udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet, og hvem der træffer beslutning om programmets endelige indhold, så alle, der deltager i processen, er informeret om omfanget af deres indflydelse på projektudformningen. Dette er særligt afgørende i forhold til deltagende borgere mv., så disse er helt klare på, hvad deres rolle og muligheder er (jf. afsnit 7 om borgerinddragelse).

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning og godkendt byfornyelsesprogrammet, sendes det til ministeriet til endelig godkendelse. Først når ministeriet har godkendt programmet og givet det endelige tilsagn, må de konkrete indsatser i projektet påbegyndes.

Efter ministeriets godkendelse af byfornyelsesprogrammet kan der ikke foretages væsentlige ændringer i projektet uden forudgående skriftlig godkendelse af ministeriet.

4.2 Hvad skal byfornyelsesprogrammet indeholde?

I byfornyelsesloven er der formuleret en række krav til, hvad byfornyelsesprogrammet skal indeholde. Kravene er følgende:

- 1) En beskrivelse af området, herunder problemer og ressourcer i området.
- 2) En beskrivelse af de kommunale og private initiativer inden for de nævnte problemområder og beskrivelse af initiativernes koordinering.
- 3) En handlings- og tidsplan, herunder frist for afslutning af gennemførelse af beslutningen.
- 4) Et budget, der angiver, hvordan udgifterne til områdefornyelsen finansieres.
- 5) En investeringsredegørelse for området, der angiver mulighederne for såvel de private som de offentlige investeringer i området (beskrives i afsnit 4.4.).
- 6) En beskrivelse af de aktiviteter og indsatser, der støttes med områdefornyelsesmidler.
- 7) En opgørelse over behovet for bygningsfornyelse i området.

Udover ovennævnte krav skal byfornyelsesprogrammet, af hensyn til senere opfølgning og evaluering af beslutningen om områdefornyelse, indeholde målsætninger og målbare succeskriterier for den planlagte indsats.

Det er op til den enkelte kommune at afgøre, hvor omfattende og detaljeret programmet skal være. Men et gennearbejdet og præcist formuleret program med bred opbakning vil forebygge mange tvivlsspørgsmål og behov for ændringer.

De konkrete krav til indhold i byfornyelsesprogrammet fremgår af § 5, stk. 3, i lov om byfornyelse og udvikling af byer – se lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=183854>

4.3 Forpligtende samarbejde med relevante eksterne parter

I forbindelse med udarbejdelsen af byfornyelsesprogrammet skal kommunalbestyrelsen etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der vil blive berørt af beslutningen om områdefornyelse. Der er dog ingen krav til, hvordan samarbejdet organiseres, idet dette vil være afhængigt af områdets karakter og kommunens tradition for samarbejde. Partnerne kan fx være virksomheder, private investorer, organisationer, institutioner og foreninger samt beboere og boligselskaber.

Uanset hvilken model kommunen vælger, bør den valgte model gennemtænkes og tilrettelægges, så den passer til området og dets aktører. I valg af samarbejdsmodel kan det derfor være en god idé at tage stilling til følgende:

- Hvilke aktører skal inddrages?
- Hvordan skal rolle- og kompetencefordelingen være mellem kommune og aktører?
- Hvordan skal samarbejdet organiseres?

Erfaringer viser, at samarbejdet mellem forskellige interessenter fungerer bedst, når det bygger på fælles forventninger. Kommunen må derfor melde klart ud om, hvilken rolle de forskellige aktører har i projektet, og hvad de kan være med til at beslutte (læs mere om borgerinddragelse i afsnit 7).

Partnerskaber

Et forpligtende samarbejde kan eksempelvis organiseres i et partnerskab. Der er imidlertid mange forskellige måder at organisere et partnerskab på. Der kan fx være tale om formaliserede "organisatoriske" partnerskaber, som agerer som koordinerende styregruppe for projektet, mens det i andre tilfælde vil være aktuelt at etablere et mere økonomisk forpligtende partnerskab. Nogle partnerskaber kan have fokus på det strategiske med fælles mål, som alle parterne forpligter sig til at arbejde for. Andre vil have karakter af projektpartnerskaber, hvor parternes forskellige roller og bidrag bliver defineret konkret i forhold til et givent delprojekt.

På ministeriets hjemmeside kan der findes mere information om partnerskaber i forbindelse med områdefornyelse:

<http://uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse/omradefornyelse/partnerskaber>

4.4 Investeringsredegørelsen – tiltræk private investeringer

I forbindelse med byfornyelsesprogrammet stilles der krav om, at der skal udarbejdes en Investeringsredegørelse, som angiver mulighederne for private og offentlige investeringer i området. Investeringsredegørelsen er et strategisk dokument, et redskab, som kan hjælpe kommunen med at rette opmærksomhed på byområdets uudnyttede økonomiske potentialer og skabe forudsætningerne for øgede private investeringer i byområdet.

Investeringsredegørelsen kan bl.a. indeholde følgende:

- Oversigt over de forventede samt faktiske investeringer i byfornyelsesområdet.
- Oversigt over uudnyttede byggegrunde og fortætningsmuligheder ved om- og påbygninger af private ejendomme til bolig- og erhvervsformål.
- Planer om opførelse eller udvidelse af offentlige institutioner.
- Muligheder for etablering af erhverv – derved kan private investorers opmærksomhed rettes mod byfornyelsesområdet.

Investeringsredegørelsen kan i hele gennemførelsesperioden udgøre et aktivt instrument, som kan bidrage til en bedre koordinering af de kommunale og private investeringer, og give et aktuelt billede af investeringsmulighederne. Det er derfor vigtigt, at kommunerne ser Investeringsredegørelsen som et dynamisk dialogværktøj, der løbende kan justeres i samarbejde med de lokale virksomheder mv.

En undersøgelse udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) 2015, viser, at kommunerne har haft stor succes med at tiltrække privat medfinansiering gennem områdefornyelse. Undersøgelsen viser, at for hver offentlig krone der er investeret, er det i gennemsnit lykkedes kommunerne at få 3,5 private kroner. Læs mere om undersøgelsen her:

<http://uibm.dk/publikationer/private-folgeinvesteringer-ved-omradefornyelse>

Ministeriet har udarbejdet en vejledning om investeringsredegørelsen. Vejledningen kan downloades fra ministeriets hjemmeside:

<http://uibm.dk/filer/bolig/vejledning-til-investeringsredegørelse.pdf>

4.5 Målsætning og succeskriterier

Områdefornyelse omfatter forskellige indsatser, der prioriteres indenfor temaerne: borgerinddragelse, etablering og forbedring af opholdsarealer, trafikale foranstaltninger samt kulturelle og boligsociale foranstaltninger.

Det er vigtigt at arbejde konkret med målsætning og succeskriterier for de valgte temaer eller for de enkelte indsatser. Det gør det muligt løbende at følge og justere indsatsen i samarbejde med de lokale interessenter og i sidste ende vurdere, hvorvidt det ønskede mål er opnået.

Ud fra målsætningen kan der defineres milepæle for indsatsen eller indsatserne. Milepælene er de aktiviteter, som er centrale at realisere for at indsatsen kan blive en succes. Når målsætning og milepæle er fast-

lagt, opstilles succeskriterierne, som viser i hvilken grad, målet er opfyldt – eller om I er på rette vej mod målet.

Et succeskriterium kan forstås som den målestok, man løbende anvender gennem hele områdefornyelsen til at finde ud af, om formålet med indsatsen er opfyldt. Succeskriterier kan være objektive nøgletal eller de kan være af mere kvalitativ art, som indebærer en konkret vurdering eller et skøn.

Fastsættelse af succeskriterier og målsætninger i byfornyelsesprogrammet

Kommunen skal i byfornyelsesprogrammet beskrive de kommunale og private initiativer, der igangsættes for at imødekomme områdets problemer og udnytte de eksisterende ressourcer (jf. afsnit 4.2).

I programmet opstilles målet for indsatsen og de eventuelle delmål/milepæle, der skal nås undervejs, ligesom de valgte succeskriterier formuleres. Det er vigtigt, at de relevante samarbejdsparter er enige om, hvilke milepæle og succeskriterier, der skal indfris og realiseres.



Gode råd til formuleringen af succeskriterier

Vurdering af om resultatet af indsatsen er nået, er ofte ganske simpelt: Er den konkrete trafiksanering foretaget og gjort tilgængelig for områdets borgere – ja eller nej.

Derimod er det i praksis langt sværere at opstille og anvende brugbare succeskriterier som et redskab gennem hele områdefornyelsen – og på den baggrund til sidst vurdere om formålet med indsatsen er indfriet.

Fælles for mål og delmål/milepæl er:

- 1) At målet er specifikt formuleret. Det er handlingsorienteret, at det klart fremgår, hvad der skal ske og med hvem.
- 2) At det er målbart – det vil sige, at det er muligt at pege på en konkret ændring efter indsatsen.
- 3) At målet er accepteret blandt partnerskaber og øvrige deltagere i områdefornyelsen – at beboere, foreninger, brugere, erhvervslivet osv. er enige om målet.
- 4) At målet er realistisk at nå med de givne ressourcer og øvrige rammer for områdefornyelsen.
- 5) At målet er tidsafgrænset – det vil i praksis sige, at det kan nås det indenfor perioden, områdefornyelsen gennemføres.

Eksempler på målsætninger og succeskriterier

<i>Indsatsområde</i>	<i>Målsætning</i>	<i>Succeskriterium</i>
Trafikale forhold	At få skabt større trafiksikkerhed og sammenhæng i gadens funktioner	At undersøgelser vil påvise en tydelig reduktion i trafikulykker med personska- de.
Kulturelle aktiviteter	At få skabt grobund for et aktivt udeliv	At der kan registreres flere organiserede arrangementer på gaden.
Kvalitet i byrummet	At få skabt et identitetsskabende grønt rum.	At en spørgeskemaundersøgelse blandt lokale borgere i 2011 vil vise, at en majoritet oplever byrummet som forbedret.

Eksemplet stammer fra Gladsaxe Kommunes byfornyelsesprogram for Søborg Hovedgade.

Løbende statusrapporter for områdefornyelsen

Kommunen skal indsende en statusrapport til ministeriet to gange i den periode, områdefornyelsen gennemføres. Statusrapporterne skal udarbejdes henholdsvis to år efter programudarbejdelse og efter afslutningen af projektet, dvs. efter hhv. 2., og 5. år. Rapporterne giver bl.a. lejlighed til at gøre status på de opstillede mål- og delmål samt succeskriterier for indsatsen, og for de opnåede resultater. En skabelon for statusrapporterne ligger på ministeriets hjemmeside. Se afsnit 5.3.

5. GENNEMFØRELSESFASEN



Kommunen har højst fem år til at gennemføre beslutningen om områdefornyelse. Fristen beregnes fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen har vedtaget beslutningen. I særlige tilfælde kan fristen forlænges af ministeriet på baggrund af en skriftlig, begrundet ansøgning herom.

I gennemførelsesfasen skal de indsatser, der er beskrevet i byfornyelsesprogrammet, gennemføres. Der bør fra gennemførelsens start være fokus på:

- At organisationsplanen udarbejdet i programfasen tilpasses til gennemførelsesfasen.
- At der er en detaljeret plan for gennemførelsen af projektets delprojekter.

5.1 Tilpasning af organisationsplanen

Den organisation, som er beskrevet i byfornyelsesprogrammet, bør i store træk videreføres i gennemførelsesfasen. Men der kan være grund til at vurdere om de roller, beslutningsstrukturer og kommissorier, der er fastlagt tidligere, passer fuldt ud til gennemførelsesfasen eller om de bør justeres.

Typisk vil gennemførelsesfasen betyde, at flere deltagere skal trækkes ind i samarbejdet i et eller andet omfang. I kommunen kan det handle om nedsættelse af nye arbejdsgrupper med deltagelse af medarbejdere fra forskellige forvaltninger – eller om et tættere samarbejde med en eller flere sektorforvaltninger om konkrete delprojekter. I forhold til borgerne gælder det om at få borgerinddragelsesprocessen i gang ved at fastholde de aktive borgere fra planlægningsfasen og evt. inddrage nye i konkretisering af enkeltprojekter (for yderligere om borgerinddragelse, herunder også inddragelse af foreninger, virksomheder m.v., jf. afsnit 7).

5.2 Gennemførelse af byfornyelsesprogrammet

Byfornyelsesprogrammet for en områdefornyelsesindsats indeholder typisk en række forskellige delprojekter, som kan være mere eller mindre præcist beskrevet. I budgettet for områdefornyelsen er der reserveret et beløb til hvert af disse delprojekter eller til en gruppe af delprojekter (for yderligere om budgetstyring og finansiering jf. afsnit 9).

Der er ikke nogen præcis udtømmende liste over hvilke projekter, der kan gennemføres som led i en områdefornyelse, men der kan kun ydes refusion til de udgiftstyper, der er nævnt i afsnit 3.1.

Som led i gennemførelsen skal der ske en detailplanlægning af projektgennemførelsen. Der skal fx udarbejdes projekter for gennemførelsen af bygge- og anlægsinitiativer, og der skal foretages prisindhentning eller udbud af arbejderne. I denne proces er der ofte brug for at foretage tilpasninger og prioriteringer mellem de forskellige delprojekter. I organisationsplanen bør der derfor være taget højde for, hvorledes sådanne beslutninger træffes.

Hvis der i forbindelse med detailplanlægningen bliver behov for større ændringer i forhold til det, der står i byfornyelsesprogrammet, skal ministeriet godkende ændringen.

Udbud

Som udgangspunkt skal alle anlægsarbejder med støtte i byfornyelsesloven udbydes i konkurrence efter tilbudsloven.

De kommunale anlægsarbejder, der gennemføres med statslig støtte, og som et projekt i en områdefornyelse, kan dog udføres i eget regi. Såfremt kommunens egen anlægsafdeling er en indtægtsdækket virksomhed og dermed som udgangspunkt er konkurrenceudsat, kan kommunen overlade projektering af anlægsopgaven til anlægsafdelingen – og afholde udgifterne hertil inden for områdefornyelsens refusionsberettigede ramme, jf. bekendtgørelse nr. 813 af 23. juni 2016 om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183247>

Igangsættelse

De fysiske arbejder, der ydes refusion til, må ikke igangsættes, før tilsagnet om refusion er meddelt. Ved igangsættelse forstås indgåelse af forpligtende aftaler/kontrakter om leverancer til eller gennemførelse af de fysiske projekter, afholdelse af licitation i forbindelse med projekterne samt selve den fysiske igangsættelse.

De 3 S'er – små sikre succeser

Det tager ofte lang tid at gennemføre de planlagte foranstaltninger, ikke mindst når det drejer sig om anlægsprojekter eller etablering af kultur- og aktivitetshuse. Derfor er det en god idé at tilrettelægge projektet, så der hurtigt opnås synlige resultater. Det kan i sig selv være med til at bære projektet videre og holde borgernes interesse fanget. Hurtige og synlige resultater kan opnås gennem tiltag, der ikke koster ret mange penge.

ERFARING – "små sikre succeser": Flere kommuner har haft stor succes med at afsætte en mindre pulje til "små, sikre succeser", hvor nærområdets borgere og brugere kan søge om støtte til mindre projekter, de selv tager initiativet til og evt. også selv bidrager til finansieringen af. Det kan fx dreje sig om fælles spising, fællesarrangementer for børn og unge, beplantning, legeredskaber m.v.

Fordelene ved en pulje til små lokale beboerinitierede aktiviteter er, at borgerne følger sig medinddraget, ligesom midlerne kan være med til at vise, at der sker noget i området, fx i starten hvor nogle borgere kan føle, at der bruges meget energi på diskussioner, men at der er få synlige resultater.

Som styringsinstrument for den samlede områdefornyelse anbefales det, at der udarbejdes en fælles tids- og aktivitetsplan for samtlige delprojekter, og at denne løbende vedligeholdes og kommunikeres til de involverede parter.

Midlertidighed som et strategisk redskab

Nogle kommuner bruger midlertidige byrum som et strategisk værktøj, hvor man eksperimenterer med forskellige byrums muligheder for at skabe liv i et område. I andre tilfælde bliver en midlertidig indretning af byrum eller bygning brugt som metode til at aktivere borgernes engagement og stillingtagen til de forskellige indsatser i byfornyelsesprogrammet. Ministeriet har gennemført en undersøgelse af, hvilken effekt sådanne midlertidige byrum har for opfattelsen af by og for byliv i et lokalområde, og hvordan brugen af midlertidige løsninger i udformningen af byrum eventuelt kan understøtte et lokalområdes oplevede bymæssige kvaliteter. Læs mere her: <http://uibm.dk/publikationer/bytopia-sma-verdener-store-ideer>

5.3 Statusrapporter - dokumentation og erfaringsopsamling i løbet af gennemførelsesfasen

Som led i gennemførelsen af en områdefornyelsesindsats er det vigtigt, at der løbende opsamles dokumentation og erfaringer fra de indsatser, der igangsættes. Hvad virker? Hvilken effekt og hvilke resultater har (del)projekterne afstedkommet – og hvad skal der arbejdes videre med? En løbende dokumentation og erfaringsopsamling er dels afgørende for, at de projektansvarlige kan foretage eventuelle nødvendige justeringer af den igangværende indsats samt afgørende for, at den genererede viden kan blive forankret internt i kommunen og hos de øvrige lokale aktører, og derved danne grundlag for fremtidige indsatser og initiativer (jf. afsnit 8 om formidling af resultater).

Fra 2009 skal alle nye projekter, der får områdefornyelsesstøtte, i løbet af projektets gennemførelsesfase udarbejde to statusrapporter der beskriver projektets proces, erfaringer samt resultater. Statusrapporterne skal udarbejdes henholdsvis to år efter programudarbejdelse og efter afslutningen af projektet, dvs. efter hhv. 2., og 5. år.

Ministeriet vil anvende statusrapporterne til dels at få indsigt i projekternes erfaringer og resultater samt danne grundlag for seminarer og erfaringsudveksling mellem de igangsatte områdefornyelsesprojekter. Kommunen vil samtidig kunne anvende statusrapporterne som et redskab til intern refleksion og erfaringsopsamling i forhold til den videre indsats i områdefornyelsesprojektet samt i forhold til kommende indsatser.

Statusrapporterne kan downloades fra ministeriets hjemmeside:

<http://uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse/omradefornyelse/statusrapporter-til-omradefornyelse>

6. FORANKRING AF OMRÅDEFORNYELESINDSATSEN

For at fremtidssikre effekter og resultater af den gennemførte investering gennem lokal forankring, kan kommunen få refusion af udgifter til lokal forankring af indsatsen efter gennemførelsen af områdefornyelsen.

Forankring af en områdefornyelsesindsats er dels vigtig for, at erfaringer og indkomne resultater ikke forsvinder, når det enkelte projekt er afsluttet, samt en forudsætning for en fortsat udvikling af lokalområdet efter områdefornyelsesprojektets afslutning. Hvilken strategi for forankring kommunen vælger, er dog helt afhængig af det enkelte projekts indhold og formål.

Erfaringer fra områdebaserede indsatser viser, at strategien for forankring – også kaldet exit-strategien – bør formuleres tidligt i processen og tilpasses løbende, så det sikres, at områdefornyelsens intentioner og aktiviteter videreføres, efter at projektet er afsluttet – såfremt dette er hensigtsmæssigt.

Der er mange forskellige måder at sikre et fortsat samarbejde mellem lokale aktører og kommunen, når projektet er afsluttet. Hvilke konkrete måder, der vil være egnede til at føre indsatsen videre, vil være helt afhængig af karakteren af projektet og de lokale forhold – er det fx et fysisk projekt eller en social- eller kulturel indsats?

Forankring af fysiske indsatser eks. kulturhuse kan fx enten ske ved, at den kommunale forvaltning påtager sig den videre drift af indsatsen i et samarbejde mellem kommunen og en lokal forening eller ved en lokal brugerforening, der kan stå for udlån og udlejning af lokaler. Aktivitetshuse/kulturhuse eller lokaler, der er opført med støtte efter bestemmelserne om områdefornyelse kan ikke overgå til andet formål, uden skriftlig godkendelse af ministeriet.

Andre metoder til at forankre enten fysiske eller sociale- og kulturelle indsatser kan være via netværk eller partnerskaber mellem kommunen og de lokale aktører, fx de lokale foreninger, organisationer, aktive borgerforeninger, private virksomheder mv.

Ministeriet har i 2014 udgivet eksempelsamlingen "Områdefornyelsen fortæller – 15 gode historier fra den helhedsorienterede byfornyelse", som kan downloades her:

<http://uibm.dk/publikationer/omradefornyelsen-fortaeller>

Ministeriet har i 2014 udgivet publikationen "Ildsjæle i områdefornyelsen". Publikationen sætter fokus på de frivillige kræfters betydning for en dynamisk udvikling i et lokalsamfund. Publikationen kan hentes her:

<http://uibm.dk/publikationer/ildsjaele-i-omradefornyelsen>

CASES – FORANKRING GENNEM PARTNERSKABER

Kulturpartnerskaber i Høje-Taastrup

Under overskriften 'Kulturringen – Høje-Taastrup' har Høje-Taastrup Kommune i samarbejde med en række lokale parter i området omkring Tåstrupgård brugt kulturen som løftestang. Høje-Taastrup Kommune etablerede fra 2005-2010 et partnerskab, der samlede alle områdets kræfter omkring en fælles vision. Ved at have byrådet repræsenteret i partnerskabet blev der sikret en politisk forankring af projektet, samtidig med at partnerskabet har sikret lokal opbakning til projektet samt fælles ejerskab til de forandringer og projekter, der er udviklet.

Partnerskaber om bypark i Sundholmskvarteret i København

En langvarig dialogproces førte i sidste ende til håndfaste resultater på en alment ejet grund på Amager i København, hvor en ny offentlig grøn bypark forventes at ligge færdig i 2015. Aktørerne formåede at forene deres helt forskellige interesser, da Københavns Kommune, Sundholmskvarterets Områdeløft og den almene boligorganisation VIBO indgik partnerskab om en bemandet legeplads og om drift og anlæg af parken.

Ved at forene aktørernes ressourcer, er det blevet muligt at lave en grøn park, der giver hele kvarteret et byrumsmæssigt løft.

Ildsjæle i områdefornyelsen Haraldsgadekvarteret

Processen med at omdanne Haraldsgadekvarteret har skabt inkluderende netværk på tværs af tidligere grupperinger og tillid mellem borger og kommune.

Med passion for at skabe bedre vilkår for børn og unge har en gruppe ildsjæle iværksat nye aktiviteter, klubber og netværk i Haraldsgadekvarteret i København. Mohammed Sahmi er én af dem. På KTK-grunden – et tidligere industriområde – er han både frivillig leder, træner og rollemodel i en thaibokseklub. Bokseklubben fungerer som et åndehul for mange børn og unge, hvor de får struktur, styrke, sammenhold og selvtillid.

7. BORGERINDDRAGELSE

Et væsentligt omdrejningspunkt i områdefornyelsen er inddragelsen af borgerne og de øvrige parter, der berøres af beslutningen. Det er kommunalbestyrelsens ansvar at etablere et forpligtende samarbejde efter en model, som passer for området og dets aktører (jf. afsnit 4.3.).

Der kan være forskellige begrundelser for at inddrage borgerne i byens udvikling. Med borgernes deltagelse sikres, at projektets indhold målrettes de lokale ønsker og behov. Samtidig bidrager inddragelsen til, at der oparbejdes et fælles ejerskab til projektet. Erfaring fra praksis viser, at projekter bliver forankret og vedligeholdt i større grad, når de lokale borgere har haft indflydelse på udformningen. Er borgerne med til at fastlægge rammerne for udvikling af lokalområdet, er der stor sandsynlighed for, at de passer bedre på området. Borgerinddragelsen er ligeledes med til at fremme "empowerment" hos borgerne og udvikle demokratiet. Der er mange forskellige måder at sikre borgerinddragelsen på. Hvilken model for borgerinddragelse man bør vælge, vil være helt afhængig af karakteren af projektet samt de lokale forhold, fx hvilke relevante aktører der er i området og hvilke muligheder der er for at skabe nye netværk. Herudover er det vigtigt ved valg af borgerinddragelsesmetode, at man gør sig klart hvilke målgrupper, der skal inddrages generelt og i de enkelte projekter; er det fx børnefamilier, børn og unge, ældre, etniske grupper mv.

For at inddrage forskellige målgrupper og beboertyper kan der være brug for at anvende forskellige metoder - og ofte forskellige metoder i samspil med hinanden. Af eksempler på metoder for borgerinddragelse kan nævnes afholdelse af beboer- og borgermøder, kvalitative beboerundersøgelser (ved interview eller spørgeskemaer), etablering af arbejdsgrupper, brug af digitale og sociale medier (fx digitale platforme, Facebook) mv. En anden metode til at inddrage borgerne er ved brug af midlertidige løsninger. I stedet for at præsentere planer og tegninger, som borgerne kan have svært ved at forholde sig til, kan man vælge at arbejde konkret i byrummet. Ved at ændre på infrastrukturen og "møbleringen" i et område kan man skabe et udgangspunkt for debat om området og dets muligheder. Samtidig kan man ved at ændre på den vanlige funktion af et byrum skabe opmærksomhed på anden brug af dette areal.

Uanset hvilken model for borgerinddragelse kommunen vælger, er det vigtigt, at den gennemtænkes, tilrettelægges og tilpasses. Derfor er det en god idé at tage stilling til, hvilke aktører der er relevante at inddrage, hvordan rolle- og kompetencefordelingen skal være mellem kommune og aktører, og ikke mindst hvordan samarbejdet skal organiseres.

Ønskes en helt åben proces, hvor alle interesserede inviteres til at deltage eller er det mere hensigtsmæssigt at få fat i en bestemt, afgrænset kreds af aktører? Uanset hvilken metode kommunen vælger, er det afgørende, at væsentlige interessenter i lokalrådets udvikling ikke tilsidesættes. Foruden beboere vil eksisterende organisationer, institutioner, foreninger og forretningsdrivende i området typisk være vigtige samarbejdspartnere. En måde at skabe overblik over potentielle samarbejdspartnere i området kan være at lave en ressourcekortlægning af områdets ressourcer, fx ved brug af ABCD-metoden (se litteraturlisten).

Kommunen bør gøre det klart fra start, at det er kommunalbestyrelsen, der har det overordnede ansvar, og at borgernes rolle derfor er at kvalificere processen. Det er også vigtigt at informere om projektets indhold, forløb og økonomi. Det vil sjældent være muligt at indfri alles ønsker og forventninger. Derfor skal sådanne ting på plads, så der ikke skabes urealistiske forventninger, konflikter mv.

På ministeriets hjemmeside kan der findes yderligere oplysninger om borgerinddragelse i forbindelse med områdefornyelse og et udvalg af eksempler og litteratur om emnet, se <http://uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse/omradefornyelse/borgerinddragelse>

Ministeriet har i 2008 udgivet en håndbog om borgerinddragelse - "Borgere på banen – håndbog

i metoder til lokal byudvikling". Publikationen kan downloades her:

<http://uibm.dk/publikationer/borgerne-pa-banen>

8. KOMMUNIKATION OG INFORMATION

Det er en rigtig god idé, at det fra projektets start overvejes, hvordan projektets indsatser og resultater kan formidles, dels til de involverede personer samt til øvrige relevante lokale og eksterne aktører. Et højt informationsniveau betyder, at alle involverede parter har mulighed for at følge med i, hvad der sker og dermed føler sig inddraget og delagtiggjort i projektet. Det gælder også de mange lokale aktører, som måske ikke har mulighed for eller lyst til at deltage i projektet, men som gerne vil informeres om projektets udvikling.

Det er derfor vigtigt at overveje, hvem der er de forskellige målgrupper for indsatser fx de kommunale forvaltninger, borgere, virksomheder, organisationer, foreninger m.v.

Når de forskellige målgrupper er identificeret, er det vigtigt at overveje:

- Hvad skal de hver især informeres om?
- Hvor ofte skal de hver især informeres?
- Hvem skal informere om hvad?
- Hvilken kommunikationsform skal anvendes: Envejskommunikation eller dialog?
- Hvilke medier skal anvendes (hjemmeside, sociale medier, lokal-tv, lokalaviser, mail-nyhedsbreve, borgermøder, projektsekretariat, events osv.)?

I valg af medier er det vigtigt, at disse tilpasses både målgruppen og budskabet. Det er oplagt at undersøge, om der er eksisterende informationskanaler i området, som kan være med til at dække behovet, eksempelvis en beboeravis, beboer-tv eller en lokal hjemmeside. Det kan også være en god idé at sikre en god kontakt med den lokale presse afhængig af boligområdets karakter.

9. BUDGET, FINANSIERING OG REGNSKAB

Projektets økonomi og finansiering spiller selvsagt en meget vigtig rolle i det enkelte områdefornyelsesprojekt. Dels er der tale om betydelige midler, der skal strække sig over en periode på fem år. Dels er der tale om både statslige, kommunale og private midler, der skal koordineres og anvendes bedst muligt.

Ministeriets refusion af udgifter til den enkelte beslutning om områdefornyelse kan højst udgøre 10 mio. kr. ekskl. moms. Den tildelte ramme til den enkelte beslutning vil variere efter byområdets størrelse og problemstillinger. Kommunens bidrag skal mindst udgøre det dobbelte, hvilket betyder, at et projekt, der støttes med 3 mio. kr. fra ministeriet, som minimum vil have et samlet budget på 9 mio. kr., når kommunens bidrag er medtaget. Hertil kommer anden privat medfinansiering, disse midler kan dog ikke erstatte kommunens eget bidrag. Ministeriets udbetaling af refusion til kommunerne håndteres via it-systemet BOSSINF-Område.

Ved ministeriets endelige tilsagn fastsættes frist for gennemførelse af områdefornyelse og for indsendelse af et endeligt og revideret regnskab for hele byfornyelsesprogrammet. Regnskabet indsendes, når alle initiativerne er gennemført, og kommunen har hjemtaget refusionen, se afsnit 9.4.

9.1 Budget og finansiering i forbindelse med udarbejdelse af ansøgning

Når en kommune ansøger om områdefornyelse, skal der i ansøgningsmaterialet indgå et budget (jf. afsnit 3 om ansøgning om reservation, herunder hvilke udgifter der kan gives refusion til). I denne tidlige fase i projektforløbet er det ikke altid muligt at udarbejde et udførligt, detaljeret budget. Budgettet må derfor have karakter af et overordnet bud på, hvordan økonomien i projektet tænkes sammensat.

En sådan første budgetskitse kan indeholde overvejelser om:

- Hvilke projektaktiviteter forventer vi at igangsætte?
- Hvad er den overordnede økonomi for de enkelte aktiviteter?
- Hvem bidrager til de enkelte aktiviteter finansiering (ministeriet, kommunen og evt. private midler)?

Private investeringer og midler spiller en vigtig rolle i områdefornyelsen (jf. afsnit 4.4. om investeringsredegørelsen). Det kan være det lokale erhvervsliv, der bidrager eller fx borgere, foreninger og/eller midler fra fonde. Private midler kan dog ikke erstatte den kommunale medfinansiering i forbindelse med områdefornyelsesindsatsen.

9.2 Finansiering i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogram

Når ministeriet har meddelt kommunen, at der er reserveret statslige midler til områdefornyelsesprojektet, skal kommunen i gang med udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet (jf. afsnit 4).

Der stilles fra ministeriets side krav om, at byfornyelsesprogrammet indeholder et budget, der angiver, hvordan udgifterne til områdefornyelsen finansieres. Herudover skal byfornyelsesprogrammet indeholde en investeringsredegørelse (jf. afsnit 4.4).

Har kommunen allerede på dette tidspunkt fået tilsagn fra private parter om finansiering, er det oplagt at skrive det ind i budgettet.

Selvom der ikke stilles store krav til budgettets detaljeringsgrad i byfornyelsesprogrammet, er det dog vigtigt, at kommunen internt har gjort sig klart, hvordan kommunens bidrag til områdefornyelsesprojektet skal finansieres.

Ofte vil flere af kommunens forvaltninger skulle bidrage til kommunens finansieringsandel af projektet. Det kræver, at der opnås enighed om fordelingen mellem forvaltningerne og enighed om, hvornår de enkelte aktiviteter gennemføres.

For at sikre politisk opbakning, helhed i indsatsen og koordinering kan den samlede bevilling til områdefornyelse fx afsættes på en central konto og ikke på forhånd fordeles på de enkelte forvaltningers budget.

Programfasen strækker sig normalt over ca. et år. Selvom der på dette tidspunkt endnu ikke kan gives refusion af udgifter til fysiske, kulturelle, boligsociale og trafikale aktiviteter, kan fasen indebære refusionsberettigede udgifter til selve programudarbejdelsen, herunder til udarbejdelse af informationsmateriale og afholdelse af aktiviteter, der inddrager borgerne. Det er derfor vigtigt, at der på dette tidspunkt er klarhed over den interne forretningsgang for disponering af penge i projektet, ajourføring af budgettet, attestation af regninger og rapportering til styregruppe mv.

9.3 Den løbende økonomistyring i gennemførelsesfasen

Når byfornyelsesprogrammet er vedtaget af kommunalbestyrelsen og godkendt af ministeriet, skal kommunen i gang med projektplanlægningen og den egentlige gennemførelse af områdefornyelsen.

En vigtig del af projektplanlægningen er at konkretisere finansieringsmodellerne for projektets forskellige aktiviteter, således at der udarbejdes et detaljeret budget for projektet.

I takt med at projektet udvikler sig, og delprojekter og aktiviteter konkretiseres, skal der ske en løbende ajourføring af budgettet. Der kan ikke opnås yderligere statslig støtte til beslutningen og ministeriet skal godkende væsentlige ændringer i byfornyelsesprogrammet.

Endvidere er det vigtigt, at investeringsredegørelsen ses som et dynamisk redskab, der også tilpasses og udvikles undervejs i takt med, at kommunen indhenter bindende tilsagn fra private parter om medfinansiering (jf. afsnit 4.4. om investeringsredegørelsen).

9.4 Afsluttende regnskab

Efter en afsluttet områdefornyelsesindsats skal kommunen indberette det endelige regnskab i edb-systemet BOSSINF-Område. Herefter skal kommunen fremsende et endeligt og revideret regnskab for hele byfornyelsesprogrammet til ministeriet.

Den endelige dato for fremsendelse af det reviderede regnskab er fastsat i tilsendt tilsagnsbrev fra ministeriet i forbindelse med godkendelse af byfornyelsesprogrammet. Kommunen skal være opmærksom på, at den statslige refusion skal være udbetalt inden fremsendelse af det endelige regnskab.

Den endelige godkendelse af regnskabet vil efterfølgende ske ved ministeriets godkendelse i BOSSINF-Område.

De konkrete krav til regnskabsafleggelsen fremgår af bekendtgørelse om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer nr. 811 af 23. juni 2016 - <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183245>

10. GODE RÅD

For at områdefornyelsesprojektet kan blive en succes, er det vigtigt, at projektet har fokus på:

- At skabe helhed i indsatsen ved et helhedsorienteret fokus og en koordineret indsats.
- At sikre et tværsektorielt samarbejde på tværs af kommunens forvaltninger. En bred deltagelse fra flere forvaltninger i projektets styregruppe fremmer det reelle tværsektorielle samarbejde.
- At sikre politisk opbakning og inddragelse i projektet. Dette understøtter både gennemførelsen af indsatsen samt muligheden for forankring.
- At inddrage borgerne samt øvrige berørte parter. Dette er meget vigtigt for at inddrage den lokale viden samt få identificeret de lokale ønsker og behov, samt for at de lokale aktører kan føle ejerskab og ansvar overfor projektet.
- At rammerne for de forskellige aktørers deltagelse og indflydelse defineres. Uklarhed omkring deltagelse og indflydelse kan skabe konflikter og uindfrie forventninger.
- At afstemme forventningerne til projektets parter herunder tydeliggøre, hvad der forventes af eventuelle etablerede netværk.
- At organisationen (roller, beslutningsstrukturer og kommissorier) hele tiden justeres til den pågældende fase.
- At tænke langsigtet. Hvilke mål vil man gerne opnå, og hvordan skal projektet videreføres efter afslutningen på områdefornyelsesindsatsen.
- At rette opmærksomhed på byområdets uudnyttede økonomiske potentialer, dvs. mulighederne for private og offentlige investeringer i byområdet.
- At der løbende igangsættes mindre delprojekter for at bevare motivationen og engagementet blandt de involverede borgere – det kan fx gøres ved at have en pulje til ”små sikre succeser”, som borgere m.v. kan søge.
- At huske kommunikation – både internt i boligområdet og til omverdenen. For at styrke områdernes image er det vigtigt at få formidlet de gode historier.
- At der løbende sikres en systematisk opsamling af erfaringer og resultater.
- At trække på andre kommuner og projekters erfaringer. Flere kommuner har gode erfaringer med at skabe kontakt til andre områdefornyelsesprojekter samt brug af netværk til sparring og udveksling af erfaringer.
- Brug www.byfornyelsesdatabasen.dk, hvor alle gennemførte og igangværende områdefornyelsesprojekter er oprettet og beskrevet.

LITTERATURLISTE (se også www.byfornyelsesdatabasen.dk)

SBi (2008): Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer, SBi 2008:02.

Socialministeriet (2006): Aktivitetshuse i byfornyelsen – en eksempelsamling

Socialministeriet (2006): Bevaringsværdige bygninger – Sikring af bevaringsværdier

Socialministeriet (2006): Byer på sporet – udvikling gennem omlægning

Socialministeriet (2006): Ressourcebaseret udvikling af lokalområder – en guide til kortlægning og mobilisering af ressourcer i udsatte bydele

Velfærdsministeriet (2008): Borgere på banen – Håndbog i metoder til lokal byudvikling

Velfærdsministeriet (2008): Helhedsorienteret byfornyelse – eksempelsamling

Indenrigs- og Socialministeriet (2009): Mere bevægelse i byens rum – et idékatalog om moderne legegader

Indenrigs- og Socialministeriet (2009): Mental byomdannelse – midlertidig anvendelse som kick starter for en omdannelsesproces

Indenrigs- og Socialministeriet (2009): Kulturarv som et aktiv i byfornyelse

Indenrigs- og Socialministeriet og Danmarks Idræts-Forbund (2009): Aktiverende arkitektur og byplanlægning

Socialministeriet (2010): Byen som dagligstue

Socialministeriet (2010): Værdier og samarbejde i byfornyelsen

Socialministeriet (2010): Sociale partnerskaber med virksomheder – idékatalog til innovative områdeindsatser

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2011): Fornyelse med frivillige hænder – en frivillighedsmodel tager form

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2012): 66 nyere byrum

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2013): Udvikling af landsbyer – en værktøjskasse

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2013): Børn og unge udvikler små bysamfund – men ikke alene

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2013): Byfornyesatlas DK2

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2013): Kulturarv i byfornyelsen – En værktøjskasse

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2014): Områdefornyelsen fortæller

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2015): Hovedgaden og bygningsfornyelsen

Relevante love, bekendtgørelser og vejledninger

Lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 om lov om byfornyelse og udvikling af byer (Byfornylesloven)

Bekendtgørelse nr. 810 af 23. juni 2016 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist

Bekendtgørelse nr. 812 af 23. juni 2016 om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer

Bekendtgørelse nr. 482 af 07. maj 2010 om udbetaling af støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer

Bekendtgørelse nr. 1096 af 15. november 2004 om opgørelse af moms i forbindelse med byfornylesaktiviteter (Momsbekendtgørelsen)

Bekendtgørelse nr. 811 af 23. juni 2016 om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer

Nærmere information om ansøgning om reservation af støtte til områdefornyelse kan ses på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets hjemmeside.

Ansøgningskemaer, som kommunerne skal benytte ved ansøgning om reservation af støtte til områdefornyelse kan downloades fra <http://uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse/omradefornyelse/ansogning-om-stotte-til-omradefornyelse>

Vejledning til udarbejdelse af investeringsredegørelsen kan downloades fra <http://uibm.dk/filer/bolig/vejledning-til-investeringsredegørelse.pdf>

