

Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse





Foto: Områdeløft Sundholmskvarteret

Områdeløft i Sundholmskvarteret i København skaber lokalt engagement og private følgeinvesteringer.

Områdefornyelse motiverer til private investeringer

Det er en god forretning, når stat og kommuner investerer i forbedring af veje, stier og grønne områder eller støtter sociale indsatser i udsatte områder. Det motiverer også de private bygningsejere i området til at investere i forbedringer. For hver offentlig krone, der gives i tilskud til områdefornyelser, investerer bygningsejere i gennemsnit 3,5 kroner i forbedringer af deres ejendom.

Det viser en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) ved Aalborg Universitet København, der har haft til formål at synliggøre, i hvor høj grad områdefornyelse skaber følgeinvesteringer blandt private bygningsejere.

Undersøgelsen er lavet for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der hvert år giver 80 millioner kroner i tilskud til områdefornyelser, der skal styrke fysiske og sociale forhold i udsatte byer og byområder i Danmark.

I denne pjece kan du læse om resultaterne af undersøgelsen og se eksempler på, hvordan områdefornyelse har genereret følgeinvesteringer. Pjecen giver også en række anbefalinger til, hvordan kommuner kan fremme private følgeinvesteringer ved områdefornyelser.

Pjecen er baseret på en rapport fra SBI, der kan findes på www.sbi.aau.dk/foelgeinvesteringer



Foto: Syddjurs Kommune

HVAD ER OMRÅDEFORNYELSE?

- Kommuner kan søge om statsligt tilskud til områdefornyelser, der skal styrke udsatte områder.
- Tilskuddet går fx til nye kultur- og forsamlingshuse, forbedring af gader, stier og pladser, opretning af særlige bygninger, omdannelse af ældre byområder og til sociale og kulturelle aktiviteter.
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter betaler maksimum 10 mio. kroner pr. område. Den pågældende kommune skal som minimum investere det dobbelte.
- Det er en forudsætning, at lokale borgere, virksomheder og organisationer inddrages i planlægning og gennemførelse af områdeindsatsen. Det skal sikre en fortsat udvikling, når de offentlige investeringer ophører.
- En områdefornyelse skal gennemføres over 5 år.
- Siden 2004 har danske kommuner sat mere end 100 områdefornyelsesprojekter i gang.

FAKTA OM UNDERSØGELSEN

- 1.120 private bygningsejere har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen om deres følgeinvesteringer ved områdefornyelse.
- 45 områder er repræsenteret i undersøgelsen.
- Undersøgelsen har fokus på områdefornyelser, der er gennemført i perioden 2006-2010.
- Fra 2006 til 2010 har stat og kommuner investeret 459 mio. kroner i områdefornyelse.

HVAD ER FØLGEINVESTINGER?

I undersøgelsen er der fokus på de investeringer, bygningsejerne foretager i deres ejendomme som følge af områdefornyelsen. Det kan være både større og mindre forbedringer, ombygninger, tilbygninger, vedligeholdelsesopgaver m.m. Ikke alle forbedringer er lige synlige, men kan alligevel ses som udtryk for, at områdefornyelse motiverer lokale bygningsejere til at investere i deres bygninger, fx i form af et nyt bad eller køkken.

Da undersøgelsen kun omfatter følgeinvesteringer blandt private bygningsejerne, er der mange potentielle følgeinvesteringer, som ikke tælles med. Det kan fx være kommunale investeringer i infrastruktur, kommunale driftstilskud til kulturbygninger og ungdomshuse, EU-midler, fondsmidler, private tilskud til offentlige bygninger, gadeinventar, indsatser over for udsatte grupper m.m. Frivillig arbejdskraft, hvor lokale bidrager med egne ressourcer og tidsforbrug, kan også være en effekt af områdefornyelsen.

Det vigtige med private og offentlige følgeinvesteringer er den synergieffekt, der kan opstå, når investeringerne falder på samme tid og i samme område. Når de unge fx inddrages i driften af det nyetablerede ungdomshus, samtidig med at torvet renoveres, og gadeinventaret fornyes, giver det området en attraktionsværdi, der er større end summen af de enkelte bidrag.

Om undersøgelsen

Denne pjece samler hovedkonklusionerne af spørgeskemaundersøgelsen om private bygningsejeres investeringer ved områdefornyelse. Undersøgelsens formål er at synliggøre, i hvor høj grad områdefornyelsen har inspireret de lokale bygningsejere til at igangsætte forbedringer af deres egne bygninger.

Mange kommuner har rapporteret om markante private investeringer som følge af de synlige forbedringer af stier og veje, nye mødesteder og den involverende proces af lokalbefolkningen, der typisk følger med en områdefornyelse.

En tidligere undersøgelse fra SBI har vist, at der under den tidligere statslige støtteordning, 'Helhedsorienteret byfornyelse', blev genereret 5 private kroner for hver kommunal og statslig krone, der blev investeret i områdefornyelse¹⁾. Det var imidlertid i perioden 1998-2003, hvor der var stor vækst i de private ejendomsinvesteringer.

Denne undersøgelse tegner et billede af følgeinvesteringer i perioden fra 2006 til 2010. I denne periode har stat og

kommuner tilsammen investeret knap 1/2 mia. kroner (459 mio. kroner) i områdefornyelse i 45 udsatte områder. Det svarer til lidt over 10 mio. kroner i hvert område.

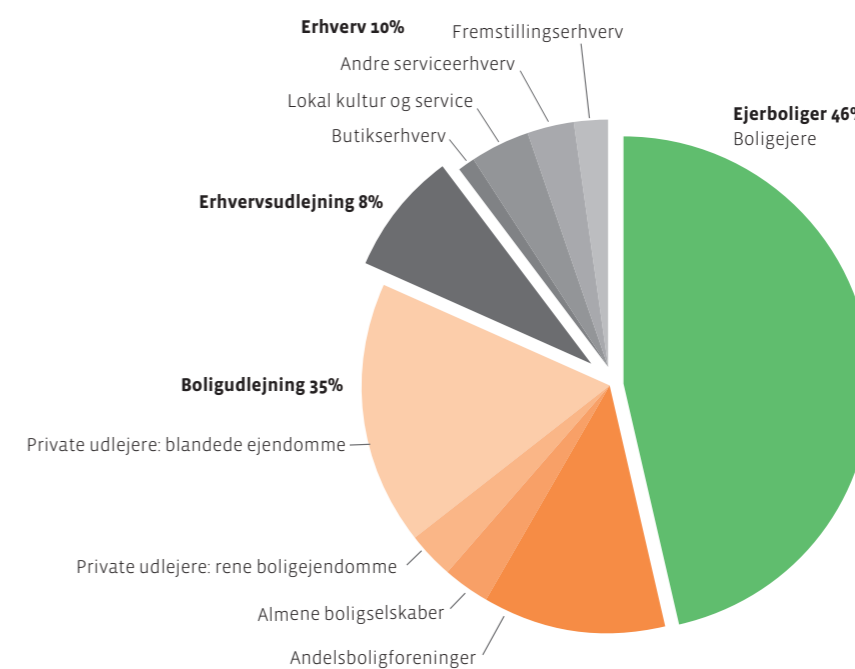
Fokus på bygningsejeres følgeinvesteringer

I undersøgelsen er der udvalgt et repræsentativt udsnit af bygningsejere i de 45 områder, undersøgelsen omfatter. Der er modtaget svar fra 1.120 bygningsejere. Ejerne omfatter private ejere, udlejere, boliger og erhverv m.m. → se tabel 1.

Ejerne er blevet spurgt om, hvor store bygningsinvesteringer de har foretaget i perioden 2006 til 2010, og hvor meget, de skønsmæssigt mener, skyldes områdefornyelsen. De er også blevet spurgt til, hvilke typer forbedringer investeringerne er gået til, fx nybyggeri eller forbedringer af boliger, erhverv og udearealer.

De svar, bygningsejerne har givet, er baseret på deres egne skønsmæssige vurderinger af områdefornyelsens betydning for deres investeringer.

TABEL 1. Type og andel af bygningstyper og ejergrupper, der indgår i undersøgelsen (afrundet procent).



1) Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse. Delrapport under evaluering af lov om byfornyelse. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, 2008. SBI 2008.06.

“ Et pænt nærmiljø/bymiljø i et helt kvarter øger lysten selv til at lave noget pænt og miljøvenligt, der matcher omgivelserne.”

“ Jeg har løbende sat ejendommen i stand (nyt tegltag, nye vinduer med bue osv.), siden jeg købte den i 1973. Det har hele tiden været væsentligt for mig at bevare stilen, og det har glædet mig MEGET, at byfornyelsen har støttet det samme formål. Der er ingen tvivl om, at andre ejere har ladet sig inspirere af byfornyelsen, og at resultatet er godt.”

Udvalgte citater fra private bygningsejere der har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen om følgeinvesteringer efter områdefornyelse.

“ Hvis ikke der havde været områdefornyelse, havde der ikke været boliger i området og dermed ingen investeringer.”

EKSEMPEL

Ølgod

Mange kommuner prøver at opgøre, hvor mange følgeinvesteringer – private som offentlige – der genereres af områdefornyelsen. Det kan ofte være store beløb.

En opgørelse fra Varde Kommunes områdefornyelse i Ølgod viser, at der har været genereret for i alt 93 mio. kroner private og offentlige investeringer på basis af et byfornylsesbudget på i alt 7,5 mio. kroner. Det svarer til en spinoff-faktor 12 på de offentlige investeringer.

De 93 mio. kroner er fordelt på 50 mio. kroner private investeringer, 30 mio. kroner kommunale investeringer, 8 mio. kroner regionale investeringer og 5,5 mio. kroner statslige investeringer (kilde: I.C. Byfornyelse, 2012).

Områdefornyelse øger private investeringer med 15%

Bygningsejerne giver udtryk for, at 15% af deres samlede investeringer i egne bygninger skyldes, at der er gennemført områdefornyelse i bydelen → se tabel 2. Det svarer til et samlet beløb på 1,6 mia. kroner.

De samlede offentlige investeringer på 459 mio. kroner i perioden 2006-2010 har altså givet en spinoff-effekt på faktor 3,5 i form af private følgeinvesteringer blandt bygningsejerne.

Det betyder, at for hver offentlig krone, der er investeret i områdefornyelse, har bygningsejerne investeret 3,5 kroner ekstra til forbedringer af deres bolig- og erhvervs-ejendomme, fx efterisolering, vinduer, maling af facader, indvendige forbedringer af ejendommene, nybyggeri, forbedringer af de grønne områder etc. Bygningsejerne vurderer, at disse investeringer ikke ville være sket uden områdefornyelsen i deres område.

Det er især bygningsejerne i de mindre byer, der påvirkes til ekstra investeringer ved områdefornyelse. Tabel 2 viser, at ejerne i de mindre byer vurderer, at 20% af deres investeringer skyldes områdefornyelsen, mens ejerne i de større byer mener, det er 11%.

TABEL 2. Andelen af bygningsejernes samlede ejendomsinvesteringer, der er sket som følge af områdefornyelse.

Bygningstype	Centralt i større by	Mindre by	I alt
Ejeboliger	8%	18%	14%
Boligudlejning	12%	28%	16%
Erhvervsudlejning	15%	22%	17%
Erhverv	3%	12%	7%
I alt	11%	20%	15%





Foto: Guldborgsund Kommune

EKSEMPEL

Guldborgsund Kommune

De private følgeinvesteringer fra områdefornyelsen kan variere meget fra sted til sted, også selvom indsatserne finder sted i samme kommune.

En opgørelse af private følgeinvesteringer i fire områdefornyelser i Guldborgsund Kommune i perioden 2000 til 2014 viser, at der i de forskellige områder har været private følgeinvesteringer med en spinoff-faktor på mellem 3 og 28.

De offentlige midler har altså genereret helt op til 28 gange så meget i følgeinvesteringer. I sidstnævnte projekt er det EU-midler, som har genereret den store spinoff.

TABEL 3. Private følgeinvesteringer fra områdefornyelser i Guldborgssund Kommune.
Kilde: Guldborgssund Kommune

Bygningstype	Offentlige investeringer i områdefornyelse		Følgeinvesteringer		Faktor (private følgeinvesteringer/ offentlige investeringer)
	Kommune	Stat	Private	Puljer, fonde m.m.	
Hollands Gaard 2000-2006	7,0	2,2	55,2		6
Østerbro-kvarter 2002-2008	6,4	3,6	30		3 ^{*)}
Slotsgade-kvarter 2007-2014	7,0	4,0	55	0,5	5
Gedser-indsatsen 2009-2015	7,6	3,1	360	3,8	28

^{*)} I Østerbro-kvarteret har der været markante forbedringer i form af mere sikre skoleveje, ændret beboer adfærd og reduceret banestøj for boliger. Det er forbedringer med stor effekt, men der er ikke sat beløb på.

Størst effekt i de mindre byer

Områdefornyelsen har størst afsmittende effekt på de private følgeinvesteringer i de mindre byer. Her har stat og kommuner investeret 172 mio. kroner i områdefornyelse, og bygningsejerne har investeret 935 mio. kroner som følge heraf. Det giver en spinoff-faktor på 5,4 i de mindre byer.

I de større byer er spinoff-faktoren på 2,4. Her har stat og kommuner investeret 287 mio. kroner i områdefornyelse fra 2006 til 2010. Bygningsejerne har som følge heraf investeret i alt 675 mio. kroner i deres ejendomme.

→ se tabel 4.

Når spinoff-effekten i de mindre byer er størst, kan det skyldes, at områdefornyelsen er mere synlig i de mindre byer end de større pga. de fysiske forandringer og opmærksomhed i medierne.

Det store offentlige fokus, der har været på udkantsområder og de mindre byer de senere år, kan også have medvirket til at fremme de private investeringer.

At områdefornyelsen ses som et væsentligt bypolitisk instrument afspejler sig i, at det i mange mindre byer ofte er indbyggerne selv, der tager initiativet til områdefornyelsen. Det kan betyde, at de er mere villige til at medfinansiere indsatserne under områdefornyelsen, herunder forbedringer på egen ejendom.

Man kan antage, at der er en stigende erkendelse blandt byernes indbyggere, erhvervsliv m.m. af, at initiativerne skal komme fra dem selv, hvis byen skal have en fremtid.



Foto: Faaborg-Midtfyn Kommune

Fornyelse af grønt område i Ryslinge på Fyn

TABEL 4. Spin-off fra områdebyfornyelse beregnet på samlede offentlige tilskud (kommunale og statslige) og private ejendomsinvesteringer.

Områdetype	Centralt i større by	Mindre by	Total
Offentlige investeringer i områdefornyelse, mio. kr.	287	172	459
Private ejendomsinvesteringer som følge af byfornyelse blandt ejere i området, mio. kr.	675	935	1606
Spin-off på offentlige investeringer	2,4	5,4	3,5

Når stat og kommune investerer
1 krone i områdefornyelse



For hver offentlig krone til områdefornyelse

investerer private bygningsejere i **STØRRE** byer 2,4 kroner



mens de i mindre byer investerer 5,4 kroner



Den offentlige investering i områdefornyelse var fra 2006-2010 ca.

1/2 mia.
kroner



Private følgeinvesteringer:

Boligejere står for 50%

Boligudlejere står for 39%
Erhverv for 11%

Grafikken viser resultater fra spørgeskemaundersøgelse af private bygningsejeres investeringer som følge af områdefornyelse.

1.120 bygningsejere har svaret. De repræsenterer **45 områder**, hvor der er sket **områdefornyelse** fra **2006 til 2010**.

15% af bygningsejernes private investeringer var ikke sket uden områdefornyelserne - det svarer til



1,6 mia.
kroner

Af investeringerne går

71%
til boliger.

Hvor de bruges på:



OG DE SIDSTE 9% GÅR TIL UDEAREALER



Boligforbedring 39%



Nybyggeri og tilbygning 38%



Bygningsforbedring 23%

EKSEMPEL

Kolind

I områdefornyelser samarbejder kommuner typisk med en lang række forskellige ejere, organisationer m.m. om konkrete projekter. Denne samarbejdsproces er med til at generere private følgeinvesteringer.

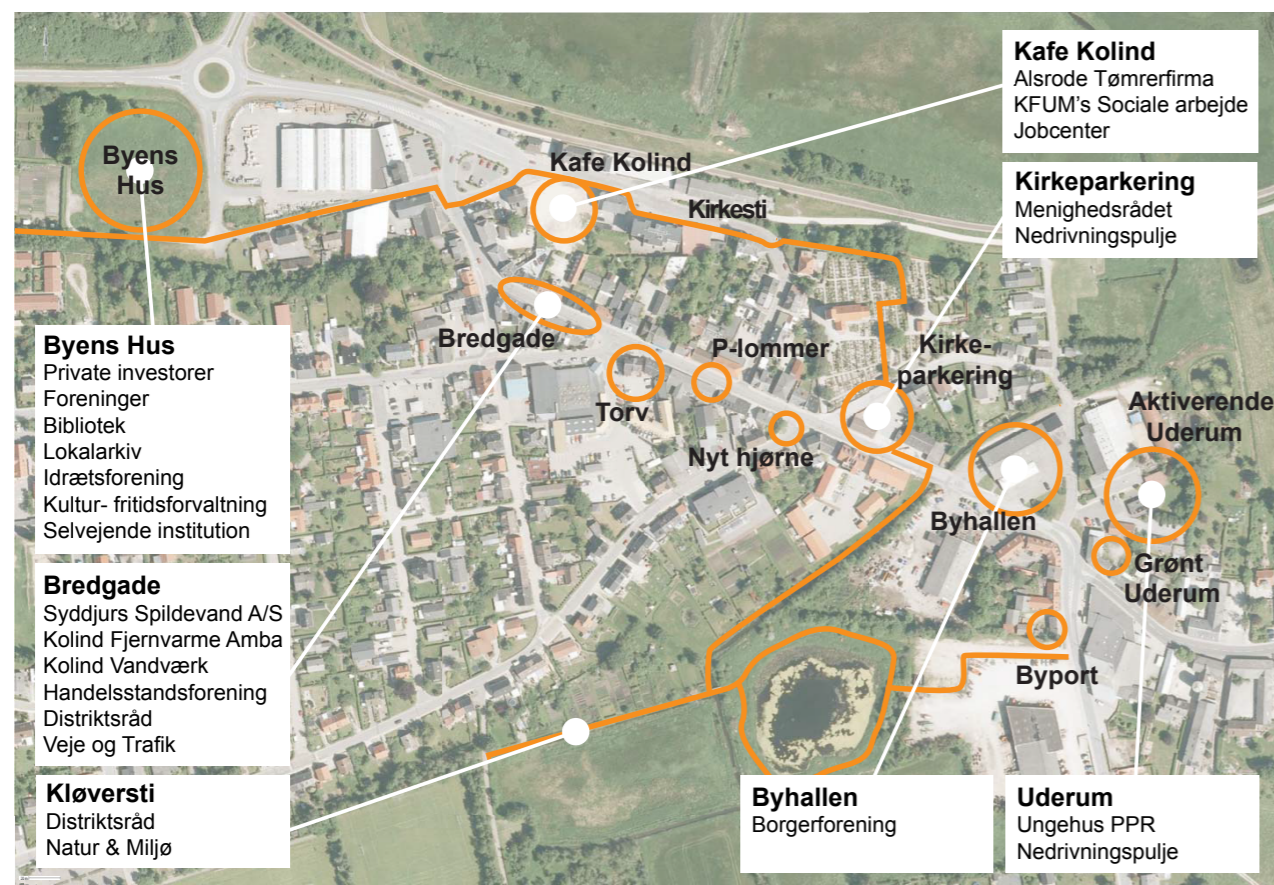
Kolind i Syddjurs Kommune fik i 2010 tilsagn om støtte til områdefornyelse over en femårig periode. Kolind var udfordret af et stigende antal borgere med sociale problemer, og byen var præget af dårligt vedligeholdte eller faldefærdige bygninger.

Det samlede budget til områdefornyelsen var på 9 mio. kroner, hvoraf den statslige støtte udgør 3 mio. kroner, og de kommunale midler 6 mio. kroner. Nogle af midlerne er

blevet brugt på at opkøbe og nedrive nedslidte bygninger fra private ejere. De private ejere har til gengæld brugt en del af deres indtjening fra salget til at istandsætte egne huse, fx med nye døre og vinduer.

Det forventes, at der gennem samarbejder og partnerskaber skabes privat medfinansiering på omkring 1 mio. kroner, og at der til etablering af omfartsvej og forsamlingshus skabes medfinansiering fra andre kommunale instanser på omkring 8 mio. kroner.

FIGUR 1 Kort over de projekter, der indgår i områdefornyelsen i Kolind, og nogle af de aktører, der er etableret samarbejde med.



(Kilde: Syddjurs Kommune; Illustration: Sirid Bonderup).

Der investeres mest i ejerboliger

Samlet set er det ejerboligerne, der investeres mest i. De står samlet set for 50% af investeringerne. Dog er det mest markant i mindre byer, hvor ejerboligerne står for hele 69% af investeringerne, mens ejerboligerne i de større byer står for 22% af følgeinvesteringerne.

Investeringer i bygninger til boligudlejning udgør samlet set 39%, men med en større andel i de større byer på 51% og en mindre andel i de mindre byer på 22%.

Der er også stor forskel på, hvor meget områdefornyelsen påvirker boligudlejerne i mindre og større byer. I de større byer skyldes 12% af boligudlejernes investeringer områdefornyelse, mens det i de mindre byer er 28%.

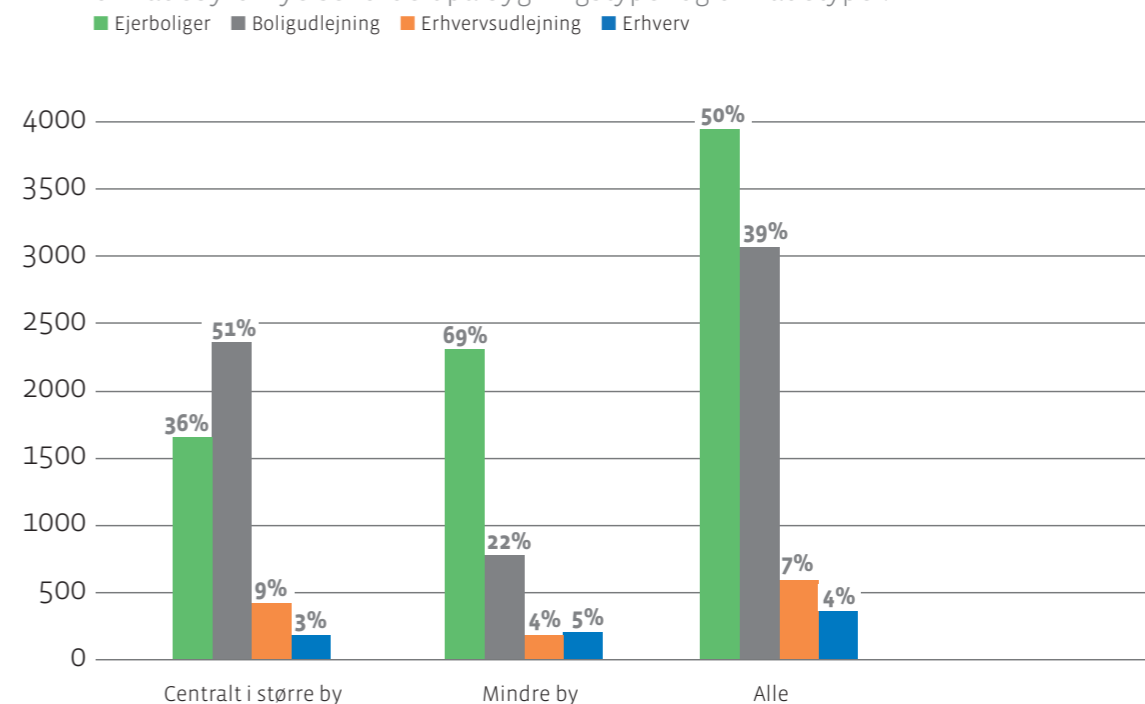
Selvom investeringer i boligforbedringer ikke nødvendigvis skaber synlige forbedringer i området, kan de tages som indikator for, at områdets bygningsejere får en øget tro på områdets fremtid gennem de forbedringer, der foretages gennem områdefornyelsen.

Få følgeinvesteringer i erhvervs- og kulturbygninger

I både større og mindre byer fylder investeringer i erhvervs- og kulturbygninger relativt lidt, i alt 11%. Imidlertid kan selv mindre investeringer i denne type bygninger have stor betydning for attraktiviteten af områderne, da de ofte er beliggende på meget synlige steder i bybilledet.

Selvom investeringerne i erhvervsjendomme er relativt lille i det samlede billede, har områdefornyelsen alligevel stor afsmitning på erhvervsudlejningen såsom butikker, kultur, service etc. Erhvervsudlejerne vurderer, at 17% af deres samlede ejendomsinvesteringer skyldes områdefornyelse → se også tabel 2 på side 7.

FIGUR 2. Samlede ejendomsinvesteringer 2006-2010 (mio. kroner) i områder med områdefornyelse fordelt på bygningstyper og områdetyper.





Områdefornyelse er med til at engagere de lokale borgere. Her ved indvielsen af Sundholm Bakker, en ny plads etableret i forbindelse med områdeløftet i Sundholmsgadekvarteret (Foto: Områdeløft Sundholmskvarteret).

EKSEMPEL

Sundholmsvej, København

Sundholmskvarterets Områdeløft blev gennemført i perioden 2008-2015 med et budget på 60 mio. kroner. Med udgangspunkt i bygnings- og byrumsforbedringer har der været fokus på at skabe sociale og fællesskabsfremmende aktiviteter i området og at skabe organisatoriske rammer for, at indsatserne forankres lokalt.

Under områdefornyelsen er der gennemført mere end 250 delprojekter, bl.a. med etablering en række nye byrum, byhaver, boldbaner, træer, plantekasser, bistader m.m. Etablering af grønne byrum kan ifølge en undersøgelse fra Københavns Universitet (2013)²⁾ være med til at øge værdierne af omkringliggende ejendomme betragteligt og dermed øge ejernes lyst til og muligheder for investeringer.

Ifølge opgørelser fra sekretariatet for områdeløftet er der gennemført byfornyelsesprojekter for 143 mio. kroner med 73 mio. kroner i medfinansiering fra private bygnings-ejere. Desuden er der trukket mere end 245 mio. kroner til kvarteret som ekstern finansiering fra private og offentlige bidrag, fonde, boligselskaber m.m. Hertil kommer, at der er skabt en række positive effekter i form af bl.a. mindre hærværk i området.

2) Værdisætning af bykvaliteter – fra hovedstad til provins. IFRO-rapporter 216a-c. Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi. Københavns Universitet, 2013.

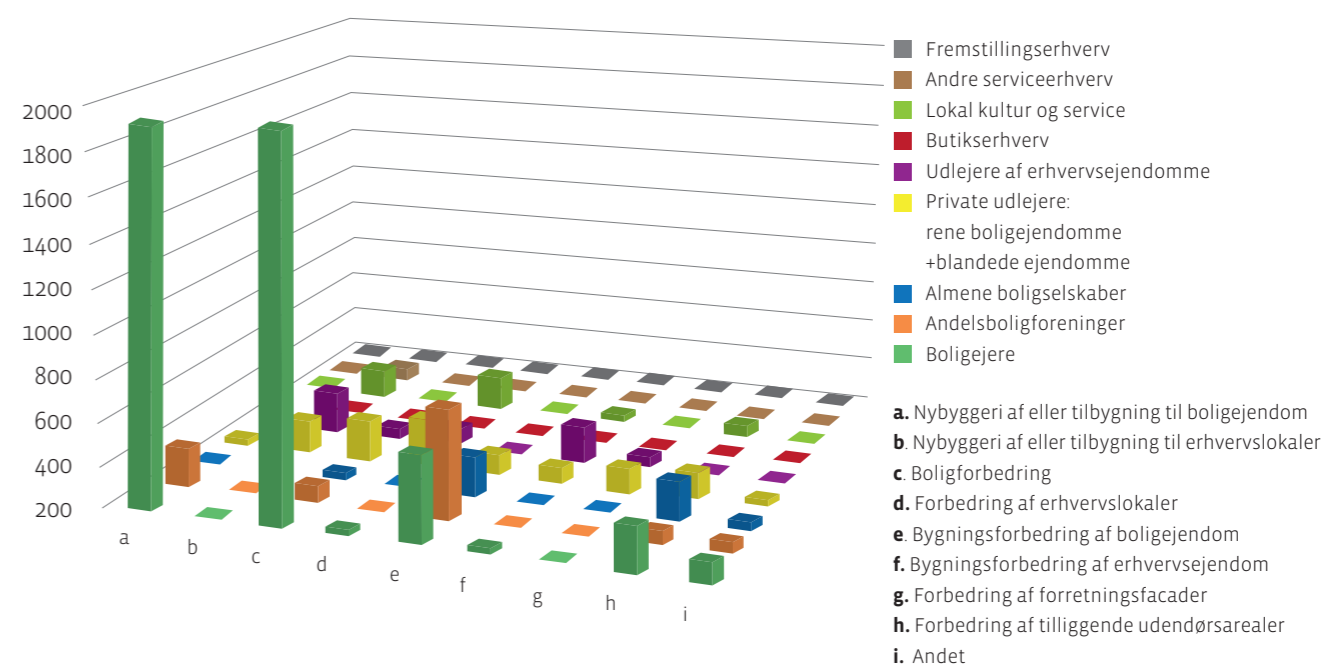
Investeringerne i boliger fylder mest

71% af de private investeringer går til boligerne i områderne enten i form af nybyggeri, boligforbedringer eller bygningsforbedringer.

De erhvervsrelaterede investeringer til nybyggeri, tilbygninger, forbedringer af erhvervslokaler samt forbedringer af bygninger eller facader udgør 20%.

Endelig udgør forbedringer af udendørsarealer 9%. I figur 2 fremgår det, hvordan de forskellige typer forbedringer er fordelt på de enkelte ejergrupper. De største typer af forbedringer foretages af boligejerne og går til nybyggeri og tilbygning på boligejendomme samt til boligforbedringer.

FIGUR 2. Private investeringer (mio. kr.) fordelt på typer af forbedringer og typer af bygningsejere



TABEL 5. De private investeringers fordeling på typer af forbedringer og områdetyper.

Områdetype	Centralt i større by	Mindre by	Total
Forbedring			
Nybyggeri af eller tilbygning til boligejendom	29%	23%	27%
Nybyggeri af eller tilbygning til erhvervslokaler	7%	8%	7%
Boligforbedring	26%	31%	28%
Forbedring af erhvervslokaler	4%	12%	7%
Bygningsforbedring af boligejendom	20%	10%	16%
Bygningsforbedring af erhvervsjendom	4%	3%	4%
Forbedring af forretningsfacader	3%	2%	2%
Forbedring af tilliggende udendørsarealer	7%	11%	9%
I alt	100%	100%	100%

Hvordan kan kommuner fremme private følgeinvesteringer?

Der er forskellige muligheder for at styrke private følgeinvesteringer i forbindelse med områdefornyelse. Her er en række mulige emner, der kan indgå i investeringsredegørelsen, som skal udarbejdes i forbindelse med en områdefornyelse³⁾.

Læg en strategi, og lav en målsætning

Overvej allerede tidligt i processen, hvordan de private investeringer i et område kan øges. Identificer private investorer, og lav en strategi for, hvordan de nås. Opstil målsætninger for private investeringer, og klargør hvilke vilkår, der skal være for private investeringer, fx krav om privat medfinansiering, forhandlede løsninger, investorernes indflydelse på planlægningen m.m. Som eksempel har Guldborgsund Kommune i deres byfornyelsesprogram

for Slotsgadekvarteret formuleret en række ambitiøse målsætninger for private følgeinvesteringer og handlingsmuligheder for at nå målene⁴⁾.

Synliggør områdefornyelsen

For developere og investorer er områdefornyelsens midler meget små. Derfor er der god grund til at beskrive, hvilke muligheder områdefornyelsen som helhed bringer med sig. Det kan fx være øget offentligt fokus på området, muligheden for andre kommunale og statslige investeringer i området, lokalt engagement og vilje til at bidrage til løsninger, forbedringer af det fysiske miljø, der øger attraktiviteten af området, salg af grunde der muliggør nybyggeri i området etc. → Figur 3

FIGUR 3 Investeringsoversigt for områdefornyelse i Hedehusene.

Investeringens indhold	Placering	Estimeret beløb	Tidsramme
Faciliteter til forskønnelse, ophold, aktiviteter, Hedemarked m.m.	Byrum ved Stationsforplads og Hovedgaden	ca. 4 mio. kr.	2011-2016
Faciliteter til forskønnelse, ophold, aktiviteter, leg, motion, teater/musik m.m.	Byrum ved Byparken og omkring Hedehushallen	ca. 4,3 mio. kr.	2011-2016
Projekt- og informationshus	Stationsbygningen	ca. 750.000 + 90.000 driftsmidler	2011-2012 (drift 2011-2016)
Kortlægning og information om attraktioner i Hedehusene	Stationsbygning, Hovedgaden	ca. 1 mio. kr.	2011-2016
Stiforbindelser	Det centrale Hedehusene	ca. 1,3 mio. kr.	2011-2016
Bygningsfornyelse	Hovedgaden	omkring 4,5 mio. kr. heraf ca. 3 mio. private investeringer	2011-2016
Etablering af bydel med ca. 4000 boliger	Vision Gammelø	Kombination af kommunale og private investeringer. Kendes ikke	Estimeret til at ske i løbet af de næste 20 år
Energirenovering og energirigtig byggeri	ECO-life	Samlet budget 73,5 mio. kr. (32 mio. kr. investeres af danske partnere)	6 år
Bibliotek	Byparken	Afsat 25 mio. kr. på budget 2012	
Dagligvarebutik mm.	Bycenter	Kendes ikke.	Forventes i løbet af de næste 6 år
Kulturhus	Område ved Hedehushallen		
Boligsocial helhedsplan	Charlottekvarteret	12-16 mio. kr.	2012-2018
Facaderenovering	Renovering af Hovedgaden	Kendes ikke	Ikke fastlagt
Modernisering af fjernvarme	Områder i Hedehusene	ca. 55 mio. kr.	2011-2018
Energirenovering	Hedehushallen		2012-2013
Kløverstier og oplevelsesværdier	Hedehusene og Høje Taastrup	Kendes ikke	2010-2015

Kilde: Hedehusene – et prospekt for investorer. Investeringsredegørelse. Høje Taastrup Kommune, 2011.

3) For uddybning og inspiration: se "Vejledning til investeringsredegørelse", http://mbl.dk/sites/mbl.dk/files/dokumenter/publikationer/vejledning_til_investeringsredegørelse.pdf

4) Byliv og partnerskab. Slotsgadekvarteret frem mod 2012. Områdefornyelse gennem fremme af private investeringer, offentlig-privat samarbejde og samfinansiering. Guldborgsund kommune, 2007.



Foto: Frederiksberg Kommune

Synliggør området

For investorer kan det lokale kendskab være begrænset. Derfor kan der være brug for at skabe et bedre kendskab til området. Byfornyelse kan for investorer og developere skabe visse fordomme om et marginaliseret område uden vækstmuligheder. Men ofte kan områderne have mange kvaliteter og stor lokal handlekraft, der sammen med andre offentlige investeringer kan rumme et potentiale for private investeringer.

Skab ejerskab

Hvis ikke de lokale bygningsejere og andre potentielle investorer er bekendt med områdefornyelsen og de initiativer, der igangsættes, så er sandsynligheden for, at det medfører private følgeinvesteringer begrænset. Derfor er der en grund til at tænke i måder at styrke synligheden af områdefornyelsen over for ejere og lejere af boliger, erhverv, butikker, kulturinstitutioner m.m. i området. Ejerskab til og indflydelse på områdefornyelsen medfører typisk, at private investorer er mere villige til at deltage i fornyelsen af området og bidrage aktivt, herunder at lade indsatsen smitte af på egne bygninger.

Synliggør aktørerne

For eksterne investorer kan det være svært at overskue, hvilke personer i kommunen, der sidder med planlægning, byggetilladelser og erhverv, hvem der repræsenterer de forskellige forvaltninger, og hvilke lokale aktører der er

i området. Ved at synliggøre aktørerne, der er involveret i områdefornyelsen, kan det agere vejviser for eksterne investorer.

Samarbejd med lokale ejendomsmæglere

Det kan være svært at vide, hvilke investorer og developere, der kan være interesserede i området. Ejendomsmæglere har ofte god viden om området og dets kvaliteter, hvilke forbedringer der efterspørges m.m. Man kan med fordel inddrage lokale ejendomsmæglere i en markedsvurdering af området og udnytte, at mæglerne ofte indgår i netværk med developere og investorer.

Inddrag eksterne investorer fra start

Hvis man søger at få private investorer til at deltage i udviklingen af området, bør de inddrages tidligt – jo tidligere, jo bedre. Det kan give et realitetstjek på de forventninger, kommunen har til de eksterne investeringer, og medvirke til, at man kan nå at integrere mulige projekter i indsatsen. Planlægning og tidlig dialog skal dog ikke stå i vejen for opportunisme, hvis muligheden byder sig uventet sent i forløbet – hvis det vel at mærke sker i god dialog med kommunen og andre aktører i området.

Styrk det interne samarbejde i kommunen

Skab oversigt over, hvilke investeringer forskellige forvaltninger har planlagt i området, og inddrag dem i strategien for at fremme private investeringer ved områdefornyelsen.

MERE INFORMATION

MERE INFORMATION

Hele rapporten 'Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse' kan hentes på sbi.dk/foelgeinvesteringer

Læs SBI's rapport 'Private investeringer i områdebaseret byfornyelse' (SBI 2009:25) på sbi.dk

Læs også pjecen 'Samarbejde med virksomheder i områdeindsatser' på mbbl.dk.



Foto: Morse Kommune



Foto: Områdefornyelsen Valby

Det er en god forretning, når stat og kommuner investerer i områdefornyelse i udsatte områder. Det motiverer også de private bygnings ejere i området til at investere i forbedringer af deres ejendomme. Det viser en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut ved Aalborg Universitet København, der er udarbejdet for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Denne pjece opsamler resultaterne fra undersøgelsen og viser eksempler på private investeringer som følge af områdefornyelse. Pjecen retter sig særligt mod kommunale byplanlæggere og indeholder også en række mulige emner, der kan indgå i planlægningen af en områdefornyelse.



Foto: Områdefornyelsen Valby