



## **Forslag vedr. organisering og konsulentbistand – byfornyelse i landområder, Aalborg Kommune**

---

På baggrund af drøftelse på møde den 15. oktober 2013 blev vi anmodet om at komme med et oplær, der som udgangspunkt omfattede at mest muligt at de kommende opgaver overlades til os – inden for den gældende lovgivning.

Såfremt Aalborg Kommune ønsker en anden opgave- og ansvarsfordeling er det muligt, ligesom kommunen på ethvert tidspunkt kan hjemtage eller afgive opgaver, så længe opgavefordelingen er hensigtsmæssig, og dobbeltarbejde holdes på et minimum.

### **A. Projektgruppe/projektledelse**

Det daglige arbejde koordineres i en lille projektgruppe, der mødes ca. hver 6. uge.

SGR sørger for forberedelse, dagsordener og referater.

Her drøftes enkelte sager i forhold til nedrivning og bygningsfornyelse, herunder hvilke sager, der skal fremmes.

SGR har projektledelse og det samlede ansvar for fremdrift og at de aftalte mål opnås. Det forventede tidsforbrug til møder, projektledelse, koordinering og "løse ender" er 12 timer mdl. Hertil kommer så bistand med de enkelte sager.

### **B. Opstart:**

Indsatsen forberedes i november/december 2013, således at de første aftaler kan være klar i begyndelsen af 2014.

SGR udarbejder udkast til standardtilsagn til nedrivningsaftaler og – når det bliver aktuelt – bygningsforbedringsaftaler.

Ejendommene gennemgås i fællesskab og der udpeges 10-15 til første pulje. Der igangsættes en pulje af denne størrelse ca. hver anden måned. Erfaringsmæssigt falder en del sager væk af forskellige årsager. Og erfaringsmæssigt dukker der mange andre op.

### **C. Frivillige aftaler.**

SGR tager kontakt til ejerne af de udpegede ejendomme og undersøger mulighederne for frivillige aftaler. Når det er muligt sørger SGR for udarbejdelse af konkrete aftaler, ejers underskrift samt påser at vilkår er overholdt indtil ejendommen er klargjort til nedrivning.

Forventet tidsforbrug – 5 timer/sag.

## **D. Tvungen nedrivning af tomme og forfaldne ejendomme.**

Hvor ejere ikke vil give samtykke til nedrivning, eller hvor belåning el. forhindrer nedrivning skal der tages stilling til, om en nedrivning er så vigtig, at det er nødvendigt med et nedrivningspåbud.

I så fald tilvejebringer SGR det nødvendige dokumentationsmateriale – typisk i form af boligtilsyn.

Hvis det ønskes kan SGR i de enkelte sager udarbejde oplæg til partshøring, indstilling samt kondemneringsskrivelser/klagevejledning til ejer og panthavere. Kommunen skal selv foretage tinglysning.

Forventet tidsforbrug – 7 timer/sag + boligtilsyn/rapport.

## **E. Overvågning af tvangsauktioner.**

SGR eller AAK screener for tvangsauktioner mindst månedligt. Er der ejendomme, hvor der er mistanke om sundhedsfarlige forhold udmeldes der boligtilsyn for at forebygge, at de ikke opkøbes med henblik på spekulationsmæssig udlejning.

## **F. Beboede ejendomme med mulig sundhedsfare.**

Der fokuseres på udlejningsboliger. Beboede ejerboliger besigtiges kun, hvor forholdene skønnes at være helt uforsvarlige, og efter forudgående godkendelse/udpegning af AAK.

SGR besigtiger boligerne og udarbejder besigtigelsesrapport med anbefalinger om eventuel kondemnering samt eventuelt nedrivningspåbud. SGR tager den første kontakt med lejerne.

AAK sørger for genhusning. SGR yder juridisk bistand.

Det forventede tidsforbrug er 10 timer/sag + boligtilsyn/rapport.

## **G. Køb af ejendomme.**

SGR bistår kun efter anmodning.

## **H. Fjernelse af skrot og affald.**

På grund af et u hensigtsmæssigt regelsæt prioriteres denne aktivitet ikke. Igangsættes der alligevel sager tager SGR kontakt til beboere og søger en aftale udarbejdet og følger op på vilkår. AAK gøres opmærksom på, at disse sager er meget arbejdskrævende.

Kommer der sager om fjernelse af skrot og affald er det forventede tidsforbrug umuligt at vurdere.

## **I. Bygningsfornyelse.**

Som udgangspunkt skal BLF varetage udpegning, udfaldskrav og afklaring med lejer, mens SGR skal forestå tilsagn, opfølgning og gennemgang af regnskab. Endelig opgavefordeling udarbejdes efterfølgende

## J. Nedrivninger.

SGR afklarer udestående med ejere, således at ejendommen er klar til nedrivning. SGR udfører de lovpligtige screeninger og undersøgelser for PCB og andre farlige stoffer (bly og asbest, evt. andre)

SGR forestår udbud i mindre puljer (4-6 ejendomme af gangen er erfaringsmæssigt det optimale).

SGR forestår arbejdet med nedrivningerne i totalrådgivning.

## K. Forventet omfang

Ud fra andre tilsvarende sager fra Indsatspuljerne skønnes det, at der i 2014 kan gennemføres sager af nogenlunde dette omfang:

<b>Aktiviteter</b>	<b>Antal</b>	<b>Forventet udgift</b>
Frivillige nedrivninger, undersøgelser og ekstern bistand	30	3.000.000
Tomme bygninger, der påbydes nedrevet	10	1.000.000
Besigtigelse af ejendomme, der ikke kondemneres	5	60.000
Kondemneringer af beboede ejendomme	10	700.000
Skrot og affald	0	
Bygningsforbedringer	3	240.000
Projektledelse		150.000
Andet		500.000
<b>I alt</b>		<b>5.620.000</b>

Der kan udføres sager af samme omfang i 2015, men det er muligt, at der ikke vil være emner nok.

18. oktober 2013

Søren Garde