

BYFORNYELSE

PRIVATE INVESTERINGER

I OMRÅDEINDSATSER



SOCIALMINISTERIET

Udgivet af:

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Støttet af:
byfornyelseslovens forsøgsmidler

Udgivet august 2010

Oplag: 500

Forfatter: Jesper Ole Jensen

Fotos: Jesper Ole Jensen, Pernille Arborg,

Jacob Hjortskov Jensen

Tryk: GP TRYK A/S

ISBN trykt: 978-87-7546-140-0

ISBN elektronisk: 978-87-7546-141-7



Publikationen kan bestilles hos:

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf.: 3392 9300
E-post: p-lex@sm.dk



PRIVATE INVESTERINGER I OMRÅDEINDSATSER

De senere år har der været et stigende fokus på privat engagement og medfinansiering af byfornyelsen. Det gælder ikke mindst de områdebaserede byfornyelsesindsatser: Helhedsorienteret byfornyelse, områdefornyelse og kvarterløft, der for mange kommuner har været en væsentlig løftestang for byudviklingen.

Mens flere nyere SBI-undersøgelser har påvist, at den områdebaserede byfornyelse har været i stand til at generere store private følgeinvesteringer, så har der manglet viden om investorernes motiver for at investere i forskellige typer byfornyelsesområder og en forståelse af investorenes rationaler.

Det er håbet, at denne sammenfatning kan tilføre kommunerne denne viden og inspirere til at inddrage flere private ressourcer i den områdebaserede byfornyelse.

I SBI-rapporten "Private investeringer i områdebaseret byfornyelse" ses byfornyelsen fra private developeres og investorers synsvinkel for dermed at forbedre samarbejdet mellem den offentlige og private part i byfornyelsen. Det er

sket gennem en opsamling af dansk og udenlandsk viden på området, en række danske cases og interviews med forskellige private investorer og developere.

Denne pjece sammenfatter resultaterne fra SBI-rapporten ved først at beskrive forskellen på developere og investorer og forskellige typer af dem. Dernæst beskrives, hvilken rolle og hvilke motiver, developerne og investorer har for at deltage i byfornyelsen. Det munder ud i en række forslag til kommunerne om, hvordan man kommer i gang med at tiltrække private investorer til områdebaseret byfornyelse.

Undersøgelsen i SBI-rapporten er gennemført i samarbejde mellem Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) ved Aalborg Universitet og Socialministeriet med bidrag fra:

Jesper Ole Jensen, seniorforsker SBI

Jacob Norvig Larsen, seniorforsker SBI

Lars Engberg, seniorforsker SBI

Thorkild Ærø, direktør SBI

Jan K. Staunstrup, lektor AAU

Pernille Arborg, studentermedhjælp SBI



Gadeforskønnelsen i Søllerødgade på Nørrebro i København er sket med stor grad af privat medfinansiering fra de lokale ejer- og andelsboligforeninger i gaden med støtte fra Kvarterløft Nørrebro Park. Her har en lokal forskønnelsesforening ageret developer, hvor et omfattende salgsarbejde af projektet har medført private investeringer på 3,5 mio. kr. fra gadens lejer-, andels- og ejerforeninger ud af samlede investeringer på 6,7 mio. kr. Kvarterløft Nørrebro Park bidrog med finansiell støtte, vejledning og 'blå-stempeling' af projektet. [FOTO: PERNILLE ARBORG]

BY- OG OMRÅDEFORNYELSE GIVER MANGE PRIVATE FØLGEINVESTERINGER

Tidligere undersøgelser har vist, at den områdebaserede byfornyelse har været velegnet til at motivere private til at investere i området. En undersøgelse blandt bygningsejere i områder med helhedsorienteret byfornyelse har vist, at for hver krone det offentlige investerer i byfornyelsen, investerer private bygningsejere i

gennemsnit 5 kr. i deres egen ejendom som følge af byfornyelsen. Dog med variationer fra område til område. Andre undersøgelser har vist, at eksterne investorer i mange tilfælde indgår som aktive medspillere i byfornyelsen og kan bidrage ganske betydeligt til de samlede investeringer.

MERE VIDEN FOR AT OPTIMERE DEN PRIVATE FØLGEINVESTERING

Det vurderes, at der er et stort uudnyttet potentiale for at øge samarbejdet mellem kommunerne og private developere og investorer i byfornyelsen. Den områdebaserede byfornyelse har givet mange kommuner og planlæggere de første erfaringer med offentlig-private samarbejder, og det fører ofte til ambitioner om at fortsætte lignende samarbejde i andre byfornyelsesprojekter.

Der har imidlertid manglet viden om, hvad der får private investorer til at investere i områder,

hvor der gennemføres områdebaseret byfornyelse. Udenlandske undersøgelser har vist, at der er store forskelle på investeringsmotiver blandt potentielle investorer. Mens institutionelle investorer, som eksempelvis pensionskasser og kapitalfonde, altovervejende har profit og afkast som de altafgørende årsager til at investere i et byfornyelsesområde, så kan lokale developere og investorer arbejde ud fra et mere lokalt og socialt perspektiv. Der er således grund til at forvente en lignende differentiering i danske forhold.

GODE ERFARINGER FRA FORSKELLIGE BYFORNYELSE SOMRÅDER

De hidtidige erfaringer med private investeringer i byfornyelsen har omfattet dels lokale investorer i form af ejendomssejere, butikker m.m., dels investorer der er kommet til området udefra, ofte i form af developere. I SBI-rapporten "Private investeringer i områdebaseret byfornyelse" er

indgået cases af områdebaseret byfornyelse, hvor der i særlig grad har været indtænkt eller praktiseret privat engagement. De pågældende cases er valgt med henblik på at repræsentere forskellige typer af privat engagement i forskellige typer af sammenhænge:

- Albertslund Syd: Samarbejde med lokale boligselskaber
- Rosenbæk-karreen i Odense: Developer som proceskonsulent
- Hollands Gård i Nykøbing F: Afsmittende effekt på lokale butikker
- Ikast: Privat engagement gennem partnerskabskontrakter
- Lohals: Privat engagement og tiltrækning af eksterne investorer gennem lokale partnerskaber
- Arden: Eksterne investeringer gennem developer
- Fjerritslev: Developer som fødselshjælper
- Pandrup: Byfornyelse gennem lokalfilantropisk udviklingselskab
- Indre Nørrebro: Privat engagement i samspil med kvarterløftsindsats.



Nyt center med butik og boliger i Fjerritslev bymidte blev gennemført parallelt med den helhedsorienterede byfornyelse. En developer har fundet investorer til centeret og desuden deltaget i planlægningen og beboersamarbejdet. En del af byfornyelsen handlede om at flytte den gamle rutebilstation til en ny beliggenhed og etablere et torv, hvor den lå før. I stedet for at kommunen selv opførte et nyt busanlæg, som det først var tanken, har en developer overtaget opførelse og drift af anlægget og i tillæg til busgaragen opført en dagligvarebutik (Netto) og 14 boliger for det lokale boligselskab. Dette omfatter investeringer på ca. 20 mio. kr. [FOTO: JESPER OLE JENSEN].

INVESTORER, DEVELOPERE OG PROJEKTUDVIKLING



På havnen i Lohals har en privat developer opført 14 boliger gennem en investering på ca. 20 mio. kr. Developeren blev opmærksom på grunden, fordi han i forvejen havde engagement i byen. Grunden kom til salg, fordi kommunen krævede medfinansiering af den lokale sejlkлуб og Lohals Havn til opførelse af kombineret aktivitets- og klubhus. En del af medfinansieringen blev skaffet gennem salg af grunden, og dermed banede byfornyelsen vej for de omfattende investeringer. [FOTO: JAKOB HJORTSKOV JENSEN].

Det er væsentligt at skelne mellem forskellige typer af private aktører som bidrager, eller potentielt kan bidrage, til byfornyelsen. For det første er der investorer, for det andet er der developere. Blandt investorer skelnes mellem lokale og ikke-lokale, hvor de sidste kan inkludere mange typer helt op til globalt niveau.

Mens lokale investorer, for eksempel butiks- og boligejere og virksomheder, kan have direkte interesse i et lokalområdets udvikling og fornyelse, holder ikke-lokale investorer først og fremmest opmærksomheden rettet mod forrentning. De større investorer ser sjældent det konkrete byfornyelsesområde, men overbevises af det projekt, som developeren præsenterer for dem og af tilliden til developeren.

Både lokale og ikke-lokale investorer kan rangere fra enkeltmandsfirmaer til aktieselskaber over forskellige andre selskabsformer. Mens investorer typisk interesserer sig for perspektivet for en langsigtet forrentning (> 5-10 år), tager developere en større risiko i forventning om en gevinst på relativt kort sigt (< 5 år). Den projektudvikling, som developere står for, er et specialiseret erhverv, hvor en særlig opgave er at rejse projektfinansiering hos de forskellige aktører i gruppen af investorer. En væsentlig del af developerens evne ligger således i at kunne skabe visionen for et projekt, der kan overbevise investorer om, at det er værd at investere i.

Bestyrelsen i en boligafdeling og en privat bygningsejer kan i den forståelse og i mindre skala optræde som en developer eller projektudvikler, når bestyrelsen skal overbevise beboerne om fornuften i at investere i forbedringer gennem huslejestigninger, eller når ejeren skal overbevise sin bank om at give et lån til ombygning af

ejendommen i forbindelse med byfornyelsen. Projektudvikling i forbindelse med byfornyelse er derfor en helt nødvendig aktivitet for at tiltrække private investeringer, og den kan varetages af forskellige kategorier af aktører, eksempelvis lokale ildsjæle og foreninger, men også af professionelle developere.

Eksempler på private aktører, der kan agere som projektudvikler og investorer i byfornyelsen. Der kan i mange tilfælde være et sammenfald mellem projektudvikler og investor (fx med ejere af boliger og butikker), mens der i andre tilfælde er en klar forskel på projektudvikler og investor (fx foreninger og ildsjæle, der agerer developere, og tiltrækker investeringer fra fonde m.m.).

Aktør og projektudvikler	Investorer/investeringskilde
Boligejere	<ul style="list-style-type: none"> Egenfinansiering (opsparing) Bank og kreditforening
Privat udlejning	<ul style="list-style-type: none"> Egenfinansiering (opsparing) Beboere (husleje) Grundejernes Investeringsfond (lån) Bank og kreditforening (lån og kredit) Bygningsfornyelse
Almene boliger	<ul style="list-style-type: none"> Beboere, afdeling (opsparing, drift, øget husleje) Boligselskab (fx dispositionsfonden) Landsbyggefonden
Butiksejere	<ul style="list-style-type: none"> Egenfinansiering (opsparing, drift m.m.) Bank og kreditforening (lån og kredit)
Virksomheder	<ul style="list-style-type: none"> Egenfinansiering (opsparing, drift m.m.) Bank og kreditforening (lån og kredit)
Foreninger og ildsjæle	<ul style="list-style-type: none"> Egenfinansiering (opsparing) Fonde (lokale, nationale) Offentlige myndigheder, herunder kommunen og EU Diverse bidragydere (privatpersoner, virksomheder m.m., der bidrager gennem indsamlinger)
Developere	<ul style="list-style-type: none"> Egenfinansiering Kommanditselskab (10 mands-projekter) Bank og kreditforening Institutionelle investorer Fremtidige ejere og lejere (boliger, butikker, erhverv m.m.)

DEVELOPERENS ROLLE I BYFORNYELSEN

Developeres evner ligger ikke kun i, at de er i stand til at skaffe investorer til området. De har også en generel evne til at samarbejde med forskellige aktører omkring et sted, en lokalitet eller et byggeprojekt. Udfordringen for de kommunale planlæggere består derfor ikke kun i at flytte investeringerne over på private hænder, eller at øge byggeriet i bydelen, det handler også om kvalitativt at forbedre samspillet mellem private og kommunale aktører, så man samlet set opnår de bedste løsninger.

I mange tilfælde er der lokale aktører, som udfører en væsentlig developer-indsats, og formår at få andre til at investere i området. I andre tilfælde er det eksterne og professionelle developere, der deltager i områdefornyelsen, og derigennem tiltrækker privat kapital og investeringer til området. Developere, der ikke i forvejen er lokaliseret eller involveret i området, kan blive opmærksomme på det konkrete byfornyelsesområde på mange forskellige måder. Det sker oftest gennem egne netværk, så som ejendomsrådgivere og landinspektører. Developere tillægger som udgangspunkt sjældent byfornyelse stor betydning for rentabiliteten af deres

projekter, dertil anses midlerne at være alt for små. Developere har som udgangspunkt et ret begrænset kendskab til den områdebaserede byfornyelse, herunder de indsatser for borgerdeltagelse og lokal forankring, der er centrale for ordningen. For at få det optimale samspil er det afgørende for kommunerne at skabe gensidig forståelse for denne proces, og for de forskellige rammer som kommunale planlæggere og private developere arbejder indenfor.



Fornyelser i bymidten under den helhedsorienterede byfornyelse har været medvirkende til, at en privat projektudvikler har kunnet skaffe investorer til et center i Arden. Developeren kom ind i projektet gennem en henvendelse fra Arden kommune. Developeren har specialiseret sig i at lave projekter i små og mellemstore kommuner, hvor de store developere ikke er interesserede. Normalt er det svært at skaffe kapital til byer som Arden, men investoren var interesseret i at sprede sine investeringer, samtidig med at den helhedsorienterede byfornyelse medvirkede til at gøre projektet mere attraktivt. [FOTO: JESPER OLE JENSEN]

HVAD KOMMUNERNE KAN GØRE FOR AT TILTRÆKKE PRIVATE INVESTORER

Det er vigtigt, at kommunerne er bevidste om, hvilke aktiviteter, de vælger selv at udføre, og hvilke der kan lægges i private hænder hos aktører, der har bedre ressourcer til at udføre dem. Det er væsentligt, at kommunerne gør sig klart, hvad de vil opnå med at tiltrække privat kapital til en byfornyelsesopgave. Derefter skal de se rundt i kredsen af mulige developere eller investorer, der har et forretningsområde, der matcher opgaven. Nogle developere arbejder kun med store projekter i større byer, andre arbejder kun inden for visse segmenter (fx ejendomsinvestering inden for kontorbyggeri). Endelig er der blandt developere også forskellige kompetencer og praksisser for bl.a., om man går efter hurtige gevinster eller langsigtede løsninger.

I forsøget på at tiltrække eksterne investorer kan kommunerne gøre mere brug af de lokale personer og netværk, der allerede har relationer til developere, og derigennem til investorerne. Dette netværk vil i høj grad vide, hvem der vil være interesseret i at investere i området. Det kan også være givende for kommunerne på et tidligt tidspunkt at indgå i en dialog med developere omkring strategi og udviklingsmuligheder for det konkrete område.

Erfaringerne viser, at kontakten til en developer kan være skabt andre steder i den kommunale forvaltning end hos de planlæggere, der arbejder med byfornyelsen. Ved at øge det interne

kommunale samarbejde kan man i stigende grad benytte de netværk til developere, der eksisterer allerede.

For developere er det afgørende at kende vilkår og spilleregler i et givent byfornyelsesområde. Kommunen skal derfor være parat med udførlig information og materiale om opgaven.

Kommunen kan gøre processen mere strømlinet og attraktiv over for developere og investorer ved bl.a.:

- at vise, at kommunen er parat til at satse på området ved at kæde byfornyelse sammen med andre initiativer i kommunen, fx kommuneplan, strategiplaner og lokale udviklingsplaner. Hvis investors sigte er 30 år, er det vigtigt, at kommunen har langsigtede planer for området, særligt hvis man er i byområder, hvor man ikke ubetinget kan forvente vækst.
- internt i kommunen at være afklaret og have en kommunikations- og beslutningsstruktur på plads.
- at skabe én indgang til kommunen.
- at være afklaret med, hvad det er kommunen vil opnå og stille krav til samarbejdet, som fx at indgå partnerskaber.



Der kan opnås store gevinster ved at inddrage private aktører og private investeringer i byfornyelsen. Ofte sker det via en afsmittende effekt som her i Hollands Gaard i Nykøbing F. Større privat engagement kræver imidlertid, at kommunen også er klar til at lade private få større indflydelse på proces og udformning af tiltag under byfornyelsen.

- at bruge tilskudspuljer til lokale samarbejdsprojekter som supplement til kommunalt finansierede projekter.
 - at skaffe forståelse i lokalområdet for udviklingsplanerne og få lokale aktører til at spille med som investorer, også selvom det ikke drejer sig om de store beløb.
 - at orientere sig om hvilke developere og investorer, der agerer på det lokale marked, og hvilke der potentielt kunne gøre det.
 - at arbejde bevidst på at inddrage developeres kontaktnetværk, fx lokale ejendoms-mæglere, landinspektører, lokale arkitekter
- m.m. Det kan være vigtigt at indgå i en dialog omkring strategier og udviklingsmulighederne for det konkrete område.
- at skabe bedre forståelse for privates vilkår og kompetencer.
 - at give bedre forståelse for byfornyelsen til developere, der ofte vurderer byfornyelse udelukkende på omfanget af offentlige subsidier og ofte forbinder byfornyelsen med bureaukrati.
 - at arbejde med borgerinddragelse, og fra starten fastlægge spilleregler og beslutningskompetencer.

Hele SBI-rapporten "Private følgeinvesteringer i områdefornyelsen" kan ses eller downloades på sbi.dk



