

Notat om "Vadehavet til Varde" – Realdania, områdefornyelse og finansiering

Strategisk helhedsplan for kanten mellem købstaden Varde og Nationalpark Vadehavet er udarbejdet bl.a. med finansiering fra Realdanias program for "Hovedbyer på forkant". Planen er lige nu i offentlig høring.

Varde Kommune kan inden 28.2.2019 søge op til 10 mio. kr. hos Realdania til realisering af hele eller dele af elementerne i helhedsplanen. Et vilkår fra Realdanias side er, at Varde Kommune og/eller andre medfinansierer med mindst 50 %. Det er altså umiddelbart et krav, at Varde Kommune som led i ansøgningen til Realdania kan anvise, hvordan mindst 10 mio. kr. tilvejebringes.

En konstruktiv mulighed i den forbindelse er at anvende byfornyelseslovens regler om områdefornyelse. Dels fordi loven giver en klar hjemmel for kommunen til en række initiativer, dels fordi det giver mulighed for at kommunens udgifter kan belånes ekstraordinært med 95 % af investeringen, og dels fordi det er et anerkendt "instrument", som Realdania kender og anbefaler.

Den nu næsten afsluttede meget store forbedring af Varde Midtby er gennemført efter reglerne om områdefornyelse.

Et områdefornyelsesprogram er også et særdeles hensigtsmæssigt værktøj i forbindelse med yderligere fundraising... f.eks. til øvrige elementer i helhedsplanen, til Varde Teater- og Musikhus og til evt. øvrige nødvendige offentlige investeringer i området.

Reglerne er - siden programmet for Varde Midtby blev vedtaget af byrådet i 2014 - ændret således, at der nu IKKE længere skal søges om reservation (med risiko for afslag). Varde Kommune kan således nu suverænt bestemme, at der skal gennemføres områdefornyelse, når blot spillereglerne i lovens kapitel 2 følges. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal heller ikke længere godkende kommunens program, men styrelsen skal alene have programmet til orientering.

Det indebærer, at kommunen med henblik på sikring af attraktive bosætningsvilkår i området kan træffe beslutning om områdefornyelse via et program, der skal udarbejdes i et forpligtende samarbejde med områdets interessenter. Et forslag til område er vist på vedlagte kort.

Området omfatter såvel relevante dele af helhedsplanens område som øvrige områder i den vestlige del af Varde Midtby, hvor det vurderes, at et områdefornyelsesprogram konstruktive muligheder giver rigtig god mening.

Et områdefornyelses-program kan og skal indeholde investeringer til

- 1) Programudarbejdelse og inddragelse af de berørte parter i forbindelse med en beslutning om områdefornyelse.
- 2) Etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer m.v.
- 3) Etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler.
- 4) Etablering af særlige trafikale foranstaltninger.
- 5) Etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning.
- 6) Lokal forankring af indsatsen efter gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse.

I et områdefornyelsesprogram skal der være tale om en flerhed af væsentlige problemstillinger, der løses via et antal individuelle, samlede eller evt. blot koordinerede investeringer og/eller foranstaltninger. Man kan altså ikke "nøjes med" blot at løse et enkelt eller to af områdets "udfordringer".

I Varde Midtby har områdefornyelsen således også været det godt 5 årige grundlag for mange forskellige tiltag, bl.a. gadeomlægninger, oplevelsesloops, Torvet, Minimurnernes udflytning, drikkeskur, friarealforbedringer, bygningsfornyelse og meget mere.

En af områdefornyelsens fornemste opgaver er at skabe grundlag for yderligere (og gerne eksterne) investeringer i et område, hvorfor også en obligatorisk del af programmet er en "investeringsredegørelse".

Normalt vurderes det, at gearingeffekten af offentlige investeringer via områdefornyelse i et område er mellem 3 og 5,5, så der altså investeres mellem 30 og 55 mio. kr. fra privat side, når der investeres 10 mio. offentlige kr. I Varde Midtby ses det således også, at der er kommet en lang række private investeringer de seneste år.

21-01-2019

I området "Vadehavet til Varde", som vist på vedlagte kort, kan et eksempel på økonomien se ud som følger:

Elementer fra helhedsplanen; Tærsklen (Belægning, Månetårn og Månebrønd) samt Rekreative forbindelser indeholdes i en ansøgning til Realdania om 10 mio. kr., og hvor den kommunale 50 %-medfinansiering indeholdes i et områdefornyelsesprogram. Der er tale om etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer m.v. og/eller særlige trafikale foranstaltninger. I alt 20 mio. kr.

Varde Teater- og Musikhus (etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler) til 43,5 mio. kr. indeholdes som del af et samlet områdefornyelsesprogram.

Øvrige kommunale investeringer i området (evt. klimatilpasning, trafikale foranstaltninger, udarbejdelse af program, inddragelse af områdets interessenter mv.) i alt 10 mio. kr.

Elementer fra helhedsplanen	20,0 mio. kr.
Varde Teater- og Musikhus	43,5 mio. kr.
<u>Øvrige kommunale investeringer</u>	<u>10,0 mio. kr.</u>
<u>I alt</u>	<u>73,5 mio. kr.</u>
Realdania bidrager med 10 mio. kr. – momsandel	8,5 mio. kr.
Kommunens investering efter fradrag af Realdanias bidrag	65,0 mio. kr.
Ekstraordinær låneadgang på 95 % heraf	61,8 mio. kr.
Likviditetstræk fordelt over 5-7 år i alt	3,2 mio. kr.

Forventeligt kan yderligere fundraising – især til Varde Teater- og Musikhus – i betydeligt omfang reducere eksemplets kommunale investering på 65 mio. kr., men den evt. restfinansiering, som Varde Kommune måske kommer til at stå med i forhold til Teater- og Musikhusets etablering, vil kunne medtages via områdefornyelsen på kommunens konto 015 for investeringer i byfornyelse og dermed giver grundlag for ekstraordinær belåning med 95 %.

21.1.2019

Mogens Dam Lentz