

F. t. l. vedr. byfornyelse

Lovforslagets hovedindhold og elementer

Lovforslaget indeholder en række elementer, som samlet set indebærer en målretning af den offentlige støtte til offentlig byfornyelse og aftalt boligforbedring. Samtidig fremmer forslagene inddragelse af privat kapital.

Med de foreslåede ændringer tages det første skridt i realiseringen af de opstillede målsætninger for 2004-reformen, idet der sker en målretning af støtten og en reduktion af subsidieprocenten.

Ændringerne for 2003 bygger på den gældende lovs struktur, ligesom de eksisterende byfornyelsesinstrumenter opretholdes. En ændring af strukturen vil indgå i den kommende 2004-reform.

For den offentlige byfornyelse, reduceres investeringsrammen med 200 mill. kr. fra 1.250 kr. til 1.050 mill. kr. i 2003. Der forventes en aktivitetsnedgang som konsekvens af de mindre årlige investeringsrammer i forhold til 2002. For aftalt boligforbedring sker besparelserne dels ved en reduktion af den offentlige støtteandel og dels ved at reducere den afsatte investeringsramme med 100 mill. kr. til 300 mill. kr.

De foreslåede ændringer indeholder følgende elementer:

- 1) Styrkelse af kommunernes incitamenter til at sikre øgning af ejers egenbetaling af tabsudgifterne - loft over tabs- og refusionsudgifterne.
- 2) Fjernelse af barrierer for forhandlet finansiering.
- 3) Fuld regulering af beboerbetalingen.
- 4) Andelsboliger udgår af aftalt boligforbedring.
- 5) Afkortning af støtteforløbet i aftalt boligforbedring.
- 6) Ændring af rentesatsberegningen i aftalt boligforbedring.

Forslagene 1-3 vedrører den offentlige byfornyelse, mens forslagene 4-6 vedrører aftalt boligforbedring.

Ad. 1. Styrkelse af kommunernes incitamenter til at sikre øgning af ejers egenbetaling af tabsudgifterne - loft over tabs- og refusionsudgifterne

Den gældende byfornyelseslovs decentrale udformning indebærer, at kommunerne indenfor lovens rammer kan beslutte indhold og niveau for anvendelse af den vejledende investeringsramme til bygningsfornyelse. Kommunalbestyrelsen afgør således fordelingen af den tildelte investeringsramme på de forskellige udgiftstyper i bygningsfornyelsesbeslutningen, værdiforøgende, tabsgivende og refusionsberettigede udgifter. Værdiforøgende forbedringsudgifter defineres for udlejningsejendomme og andelsboliger som den del af de støtteberettigede forbedringsudgifter, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse i

henhold til lov om leje. Ombygningstabet defineres, som de resterende ombygningsudgifter. Refusionsberettigede udgifter er kommunalbestyrelsens udgifter til erstatning, genhusning, friarealer m.v. Disse udgiftstyper er forskelligt subsidieret. Den samlede offentlige støtteudgift afhænger derfor af fordelingen af disse udgiftstyper i de konkrete beslutninger samt af omfanget af ejernes egen finansiering. Selv om andelen af ejerfinansierede arbejder i bygningsfornyelsen er stigende, bidrager ejerne samlet set endnu ikke i ønskeligt omfang til finansieringen af bygningsfornyelsesarbejderne.

Tab- og refusionsudgifter betales i dag fuldt ud af det offentlige. Disse udgifter lægger efter de gældende regler beslag på ca. 70 pct. af den årlige investeringsramme. Udgifternes størrelse udgør således en væsentlig del af forklaringen på det alt for høje offentlige subsidie til bygningsfornyelsen. Med henblik på at give kommunen et stærkere incitament til gennem forhandling at øge den ejerfinansierede del af udgifterne foreslås det at fastlægge et loft på 60 pct. i 2003 og 50 pct. i 2004 og hvert af de følgende år over den andel af kommunens vejledende investeringsramme, der må anvendes til tabsgivende udgifter samt til generelle refusionsberettigede udgifter.

Det foreslåede loft er en generel begrænsning af tabs- og refusionsudgifterne. Kommunalbestyrelsen skal således ikke i den enkelte beslutning og det enkelte projekt begrænse tabs- og refusionsudgifterne til 60 pct. i 2003 og 50 pct. i årene fremover af de samlede udgifter. Kommunalbestyrelsen vil derfor have mulighed for at yde samme støtte som efter gældende regler i en ejendom, hvor man påbyder ejeren at gennemføre bestemte ombygningsarbejder, ligesom der vil være mulighed for at tilgodese fredede og bevaringsværdige ejendomme, hvor ombygningsudgifterne typisk ligger væsentligt over gennemsnittet. Kommunen skal alene sikre, at den samlede investeringsramme samt den samlede ramme til refusionsberettigede udgifter og tab ikke overskrides. Kommunalbestyrelsen bevarer således de eksisterende frihedsgrader i støttetildelingen, for så vidt angår fordelingen på værdiforøgende udgifter, tabs- og refusionsberettigede udgifter samt andelen af ejerbetaling. Det betyder, at kommunen har mulighed for at målrette støtten til ejendomme eller områder, hvor behovet er størst.

Forslaget får ikke betydning for den eksisterende mulighed for kommunalbestyrelsen til at foretage opsparring af investeringsramme over en treårig periode med henblik på gennemførelse af større projekter, der kræver mere end et års ramme. Kommunerne bibeholder endvidere muligheden for at indgå aftale om fælles