

Bet. o. f. t. finanslov for 2003

- at Danmark – til dels sammen med Sverige og Østrig – i europæisk sammenhæng skiller sig ud med en bred tilgang, begrænset differentiering i subsidier til alle boligtyper, ingen egentlige behovskriterier, stærk præference for områdevis boligfornyelse samt et meget højt renoveringsniveau. Heroverfor står en stærkt prioriteret strategi bl.a. baseret på frivillighed (England, Frankrig, Holland og Norge) og en meget markedsorienteret strategi (Tyskland og Schweiz). Resultatet er meget store støtteudgifter og relativt få byfornyeede boliger for pengene i Danmark. Medvirkende hertil har også været, at de økonomiske vilkår for private investeringer i boligfornyelse ikke har været tilstrækkeligt gode i private udlejningsboliger.

DEL II omhandler aftalt boligforbedring. Det konstateres bl.a.,

- at den offentlige støtte til ordningen blev indført i 1993 både som et generelt konjunkturpolitisk instrument og som et billigt forebyggende supplement og alternativ til den tunge byfornyelse. Ordningen blev indarbejdet i byfornylesloven i 1997 med den begrundelse, at man ønskede en bedre samordning af de forskellige byfornylesinstrumenter.
- at andelsboligforeninger generelt synes mere tilbageholdende med at gennemføre værdiforøgende investeringer i selve boligerne end de private udlejere. Forbedringsarbejder i andelsboliger kan i dag tillægges andelsværdien ved salg. Gennemføres arbejderne med støtte, skal støtten fratregkes ved salg af andelen. Andelsboligforeninger vil derfor prioritere at gennemføre forbedringsarbejder af egen økonomi og vedligeholdelsesarbejder med støtte. Udlejningsboliger får i højere grad både foretaget vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, jf. afsnit 8.

DEL III omhandler fondene på boligområdet. Det konstateres bl.a.,

- at Landsbyggefonden (LBF) allerede i dag yder betydelig støtte til renoverings- og forbedringsarbejder i den almene sektor, som blandt andet finansieret ved trækningen i Landsbyggefonden, hvorefter boligorganisationerne har ret til en del af de pligtmæssige bidrag, de løbende indbetaler. De samlede investeringer med støtte fra LBF udgør årligt ca. 2,6 mia. kr.,
- at aktiviteten indtil nu ikke har haft nogen direkte virkning på det offentlige støtteniveau, men fondens støtteaktivitet er med til at begrænse det fremtidige byfornylesbehov i den almene sektor. Landsbyggefonden kan endvidere via den forhandlede finansiering indgå aftale om betaling af en del af støtten til ombygningstabet i byfornyeede almene afdelinger,
- at LBF og den almene sektor vil kunne afholde de offentlige byfornylesudgifter til det almene byggeri. Fonden får dog først fra 2009 et årligt nettooverskud, så i det omfang overtagelsen indebærer et samlet løft i LBF's støtteaktivitet, vil overtagelsen på kort sigt forudsætte, at fonden får adgang til at lånefinansiere støtteudgifterne. Aktuelt er ca. 14 pct. af de offentlige byfornyeede boliger almene. Det skyldes også de stærkt stigende fondsindbetalinger de kommende år,
- at Grundejernes Investeringsfond (GI) gennem de seneste 2-3 år har styrket sin rolle i vedligeholdelses og forbedringsindsatsen og p.t. udlåner 600 mill. kr. årligt til finansiering af større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, i indskydernes ejendomme, herunder i bevaringsværdige ejendomme med fokus på sikring af kulturarven til en rente væsentligt lavere end markedsrenten,
- at fonden bidrager til aftalt boligforbedring, men fondens bidrag er alene brugt til generelt at hæve støtteniveauet til de private udlejere, og har dermed ikke aflastet staten. Den ekstra støtte indebærer, at der nu er et forstærket incitament for lejerne til at indgå aftaler om aftalt boligforbedring, idet støtten optræder som en supplerende reduktion af den betalte husleje,
- at der tilsyneladende kun sker en begrænset prioritering af udlånene,
- at GI's egenkapital fortsat er betydelig, og at der derfor isoleret set vurderes grundlag for en aflastning af den offentlige indsats.

## 2.2 Vurdering og konklusioner

Den betydelige offentligt støttede byfornylesindsats har givet gode resultater i form af attraktive byområder. Indsatsen har dog i en europæisk sammenligning været kendetegnet ved et meget højt støtteniveau, en meget høj fornyelsesstandard, en betydelig offentlig styring samt begrænset diffe-