

rentiering mellem ejerformer. Konsekvensen er, at der opnås relativt få, men omfattende fornyelser for pengene.

Samtidigt har rammevilkår og behov for byfornyelsesindsatsen ændret sig. Byfornyelsen har stort set fjernet de store sammenhængende slumområder, og byfornyelsesbehovet er derfor mindre nu end det var blot for 10 år siden. Hertil kommer, at en større del af befolkningen har disponible indkomster af en størrelse som gør, at de i højere grad er i stand til at betale for en god boligstandard.

Endvidere har de tilbageværende problemer en sådan karakter, at den offentlige indsats i højere grad kan baseres på markedets bæreevne og på tilbud frem for tvang. Byfornyelsen skal tilrettelægges, så der i videst muligt inddrages privat kapital til aflastning af den statslige og kommunale betaling, og i den forbindelse skal sammenhængene og mulighederne i relation til fondene på boligområdet inddrages.

Der er derfor mulighed for i højere grad end tidligere at fokusere den offentlige støtte, så den kommer de højest prioriterede problemområder og de svageste til gavn. Den traditionelle bygningsfornyelse vil ikke altid komme de svageste grupper til gavn, idet de boligsociale problemer i dag ikke altid er knyttet til boliger af dårlig standard – tværtimod er mange af områderne domineret af alment byggeri med god boligstandard.

Der er dog stadig et behov for støtte til socialt belastede og nedslidte boligområder, som ikke fornyes på markedsvilkår, hvilket europæiske erfaringer viser, *jf. Evaluering af lov om byfornyelse*. Spørgsmålet er om dette nødvendigvis skal være en offentlige opgave eller om der kan findes alternative finansieringsmuligheder.

Disse overvejelser understøttes af, et forslag fra By og Byg, der i *Evaluering af lov om byfornyelse*, By og Byg 2002 fremhæver, at man finder det vigtigst, at kommunernes målsætning for byfornyelsen begrænses til kun at løfte ejendommene op på et niveau, der gør det muligt med efterfølgende løbende fornyelse på markedsvilkår.

Det bør derfor overvejes om der, i samråd med kommunerne, skal gennemføres en omfattende reform af byfornyelsesindsatsen, der skal sikre mindre offentlig regulering og støtte, større grad af frivillighed, vægt på de markedsmæssige muligheder samt alternative finansieringsmuligheder.

Muligheden for reduktion af den offentlige støtte skal også ses i sammenhæng med, at Landsbyggefonden og Grundejernes Investeringsfond i dag råder over betydelige midler, og reelt allerede i dag yder en betydelig støtte til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder.

En gennemgribende omlægning af byfornyelsesindsatsen vil indebære udarbejdelse af en helt ny byfornyelseslov, hvor de hidtil gældende principper for procedurer, finansiering, støtte og lejefastsættelse må erstattes af nye. Hertil kommer omlægning af administrative styringssystemer m.v.

2.3 Scenarier for det videre arbejde

Samlet **indstilles**, at der gennemføres en gennemgribende omlægning af den offentlige byfornyelsesindsats. Hovedsigtet vil være en tilpasning af indsatsen i forhold til de ændrede rammevilkår og behov.

Centrale elementer i en ny tilgang kunne være:

- Generel øget målretning af offentlige støttemidler og fondsmidler til reelt problemramte områder, som vurderes at kræve en offentlig indsats, og til bevaringsværdige bygninger.
- Samtænkning af indsatsen med øvrige støtteinstrumenter på boligområdet, herunder støtteaktiviteten fra fondene på boligområdet.
- Reduktion af den offentlige støtteandel til egentlig bygningsfornyelse, med et forstærket fokus på eget initiativ, frivillighed fra ejers side og inddragelse af privat kapital. Det indebærer, at offentlig støtte/fondsstøtte skal vurderes i forhold til de markedsmæssige muligheder.
- Styrket differentiering mellem ejerformer, med målretning af den offentlige støtte/fondsstøtten til lejeboligområdet.
- Indtænkning af aftaleredskabet aftalt boligforbedring i den samlede indsats i sammenhæng med aktiviteten i Grundejernes Investeringsfond.