

Den fremtidige støtteindsats – hvad enten det er fra staten, Landsbyggefonden eller Grundejernes Investeringsfond – bør derfor koncentreres i en helhedsorienteret indsats om de højest prioriterede problemområder og dermed de reelt svageste befolkningsgrupper.

Delsigtet om deregulering og en generelt mere markedsorienteret tilgang tilsiger samtidig, at støtintensitet og virkemidler fastlægges mere decentralt, afpasset de konkrete markeds-mæssige muligheder.

DEL II

8. AFTALT BOLIGFORBEDRING

8.1 Formål

Aftalt boligforbedring er en alternativ form for byfornyelse beregnet til mindre omfattende renoveringsarbejder med en lavere offentlig tilskudsprocent. Der er derfor som hovedregel tale om forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder og ikke om opretning af direkte vedligeholdelsesefterslæb, som i den offentlige byfornyelse.

Aftalt boligforbedring retter sig mod private andelsboliger og private udlejningsejendomme, og svarer i hovedtræk til indholdet i den tidligere ordning med privat byfornyelse.

Hovedprincippet i aftalt boligforbedring er, at beboerne og ejere kan indgå en aftale om et ombygningsarbejde med dertilhørende huslejestigninger. En konkret aftale erstatter derved de, ifølge lejelovsbestemmelserne, gældende regler for huslejestigninger i forbindelse med forbedringsarbejder.

I begyndelsen var aftaleprincippet ikke fulgt op af et offentligt tilskud. Det blev dog hurtigt indført i forbindelse med de politiske forhandlinger om finansloven 1993 for at øge beskæftigelsen, *jf. Evaluering af lov om byfornyelse, By og Byg 2002*. Et andet vigtigt element var, at man ville indføre en lavt subsidieret ordning som supplement og alternativ til den tunge byfornyelse. Ordningen blev derfor indarbejdet i byfornyelsesloven i 1997 for at skabe en bedre samordning af de forskellige byfornyelsesinstrumenter.

8.2 Økonomi og aktivitet

Udviklingen i investeringsrammen for aftalt boligforbedring er blevet væsentligt reduceret siden 1993 og udgør i dag 400 mill. kr., *jf. tabel 8.1*.

Tabel 8.1 Investeringsrammen for aftalt boligforbedring

Mill. kr.	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aftalt boligforbedring	2.400	2.400	2.400	800	800	400	400	400	400	400

Kilde: Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Anm.: Tallene i perioden 1993-1997 angiver investeringsrammen for privat byfornyelse.

Af den samlede investeringsramme afsættes i udgangspunktet 5 pct., svarende til 20 mill. kr., til information, konsulentbistand og genhusning. Denne type af udgifter deles ligeligt mellem stat og kommune. Resten af rammen, 380 mill. kr., går til forbedringsarbejder, og finansieres af hhv. staten, beboerne og Grundejernes Investeringsfond. Det offentlige betaler ca. 94 mill. kr.

Den statslige støtte ydes i form af tilskud til nedbringelse af den huslejestigning, som forbedringsarbejdet giver anledning til. For private andelsboligforeninger udgør tilskuddet i 8 år 40 pct. af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån (skyggelån) med et kontant provenu svarende til de afholdte og dokumenterede udgifter. Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den beregnede ydelse på skyggelånet.

For udlejningsejendomme udgør tilskuddet i 8 år 50 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud for de gennemførte forbedringsarbejder. Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig.