

8.4 Vurdering

Aftalt boligforbedring er en aftalebaseret ordning, som er et lavt subsidieret supplement og alternativ til den tungere byfornyelse. Der er derfor som hovedregel tale om mindre omfattende forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder og ikke om opretning af direkte vedligeholdelsefeterslæb, som i den offentlige byfornyelse.

Udlejningsejendomme får gennemført mere omfattende renoveringer, hvor der indgår flere typer af arbejder end andelsboliger, *jf. tabel 8.3*. Det kan dels skyldes, at tilskudsprocenten er højere, idet Grundejernes Investeringsfond hæver ydelsestilskuddet med 10 pct. point, og dels at lejerne gennem den aftalte boligforbedring har et incitament til at indgå aftaler om forbedringsarbejder, der ellers ikke ville blive gennemført. Hertil kommer, at udlejerne har et incitament til at indgå aftaler om vedligeholdelsesarbejder fordi det er muligt at aftale huslejeforhøjelser for arbejder, udlejeren ellers skulle finansiere helt eller delvist.

DEL III

9. LANDSBYGGEFONDEN

9.1 Formål

Landsbyggefonden blev oprettet ved lov nr. 49 af 8. marts 1967. Fonden er i »*Fonde med offentlige interesser*«, *Finansministeriet 1998*, karakteriseret som et særligt forvaltningssubjekt. Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer, heraf 5 udlejerrepræsentanter, 2 fra lejerforeninger samt 2 fra kommunerne.

Fondens formål er overordnet at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Fonden modtager indtægter i form af dels pligtmæssige bidrag pålagt afdelinger ibrugtaget før 1970, dels 50 pct. af lejerbetalingen på udamortiserede prioritetslån. Disse indtægter omfordes til de almene boligorganisationer i form af tilskud til forbedringer, tilskud til renoveringer samt forskellige driftstilskud.

Fondens økonomi og råderum er analyseret i '*Budgetanalyse af den almene sektor*', *Finansministeriet 2001*, herunder som grundlag for overvejelser om muligheder for en langsigtet aflastning af de offentlige udgifter til nybyggeriet. Baggrunden var, at indbetalingerne fra de udamortiserede prioritetslån vil vokse meget betragteligt over de kommende år. I det følgende fokuseres derfor alene på sammenhængen til byfornyelsesindsatsen.

9.2 Støttet aktivitet

Landsbyggefonden yder årligt betydelige beløb som støtte til udbedring af byggeskader, renoveringsarbejder samt forbedringsarbejder i det almene byggeri:

Støtte til byggeskaderenovering mv.

Der ydes støtte til en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. Der kan ydes støtte til udbedring af ekstraordinære byggeskader, øget vedligeholdelse m.v. samt til ombygning af ledige lejligheder og forbedring af miljøet i byggeriet.

Støtten fastsættes som forskellen mellem låneydelsen (på p.t. 30-årige rentetilpasningslån med årlig refinansiering) og en beboerbetaling svarende til årligt 3,4 pct. af investeringen. Beboerbetalingen prisreguleres som i nybyggeriet. Kommunerne yder lånegaranti for den del af lånet, der ligger udover 80 pct. af ejendommens værdi.

Tilskud til forbedringsarbejder

60 pct. af de pligtmæssige indbetalinger fra boligorganisationerne afsættes til den indbetalende boligorganisation. Fra denne trækingsret ydes tilskud til maksimalt 2/3 af forbedrings- og opretningsarbejder, eksempelvis forbedring af toilet/køkken/bad, brandsikring og klimaskærm m.v. I 2001 blev udbetalt 461 mill. kr. i tilskud. Tilskudsprocenten ligger gennemsnitligt på 30 pct., svarende til samlede investeringer med tilskud på godt 1,5 mia. kr.