

Det forudsættes, at Landsbyggefonden inden for investeringsrammen tilrettelægger tilsagnsgivningen under hensyn til påvirkningen af aktiviteten i bygge- og anlægssektoren, herunder den regionale fordeling. Hvis der som følge af store lønstigninger eller kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren enten i hele økonomien eller lokalt er behov for at bremse byggeaktiviteten, vil renoveringsaktivitet med støtte fra Landsbyggefonden på linje med andet byggeri kunne indgå i overvejelserne herom. Det skal fremgå af tilsagnet fra Landsbyggefonden, at der tages forbehold med henblik på en udskydelse af påbegyndelsen af arbejderne.

Udgangspunktet for Landsbyggefondens støtte er, at investeringerne finansieres af lejeforhøjelser i videst muligt omfang. Det gælder især egentlige forbedringer i ældre afdelinger, som må modsvares af en højere beboerbetalning. En stor del af investeringerne har imidlertid karakter af renoveringer og vil dermed være vanskelige at udmønte fuldt ud i lejestigninger, ligesom der er grænser for betalingsvevnen i bebyggelser, der hovedsagelig bebos af personer med beskedne indkomster. Endelig er der en række arbejder, som har en særlig samfundsmæssig nytte, eksempelvis elevatorer og miljømæssige investeringer, og arbejder så som lejlighedssammenlægninger, der skyldes ændret boligefterspørgsel. Det forudsættes, at lejestigningerne i disse tilfælde i videst muligt omfang nedbringes ved anvendelse af midler fra boligorganisationens trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital. Endvidere forudsættes afdelingens egne henlagte midler anvendt i størst muligt omfang. Da de decentrale midler ikke vurderes at være tilstrækkelige og endvidere er spredt og uden nødvendigvis sammenhæng med de lokale behov, vil der være et behov for støtte fra Landsbyggefonden.

Det foreslås videre, at Landsbyggefonden i vidt omfang kan afpasse støtten efter den enkelte afdelings forhold. Som udgangspunkt skal beboerbetalingen det første år mindst udgøre 3,4 pct. af de støtteberettigede investeringer. Fonden kan således fastsætte en højere betaling afhængig af forholdene. Herudover foreslås to muligheder for at fastsætte en lavere beboerbetalning end mindstebetalingen på 3,4 pct.

For det første foreslås, at indtil 15 pct. af den årlige investeringsramme kan anvendes til forbedring af tilgængeligheden, f.eks. i form af installation af elevatorer, til lejlighedssammenlægninger og til miljøforbedrende foranstaltninger, hvortil Landsbyggefonden kan yde støtte til en større del af ydelsen på lånet, herunder i særlige tilfælde yde støtte svarende til den fulde ydelse på lånet. Baggrunden herfor er, at der er tale

om foranstaltninger, der i mindst lige så høj grad tilgodeser samfundsmæssige interesser som beboernes interesser.

For det andet kan Landsbyggefonden efter en konkret vurdering i særlige tilfælde yde støtte til en større del af ydelsen end forskellen fra de 3,4 pct. Der vil være tale om afdelinger, som ud fra en samlet helhedsvurdering ikke skønnes i stand til i noget stort omfang at bære yderligere lejebetaling.

Det er en forudsætning, at den gennemsnitlige beboerbetalning for den samlede investeringsramme for hver tilsagnsårgang ikke bringes ned under 3,4 pct.

Som nævnt oven for vil Landsbyggefonden først fra 2009 have overskud, idet der forudsættes sædvanligt udgiftsforløb for allerede indgåede forpligtelser samt udgifter som følge af fortsatte investeringer på 1 mia. årligt i perioden 2002-2005. Udgifterne forudsættes dækket ved renteindtægter, ved afvikling af moderniseringsfondens saldo samt ved tidsmæssige forskydninger. Der vil således ikke i en årrække ikke være mulighed for at dække udgifterne ved den foreslåede forøgelse af investeringerne. Først som nævnt i 2009 vil fonden have tilstrækkeligt råderum. Da det er hensigtsmæssigt, at der allerede nu igangsættes et kvalitetsløft i den almene sektor, foreslås det, at fonden får mulighed for at optage lån med statsgaranti til dækning af de udgifter, som er en følge af den øgede investeringsramme fra 2002. Der fastsættes en samlet låneramme på 1,2 mia. kr. Lånet skal påbegyndes afviklet senest i 2014 og skal være afviklet inden udgangen af 2020.

Som nævnt oven for vil Landsbyggefondens råderum om 10 til 15 år være af en betydelig størrelse. Det foreslås derfor, at fonden på sigt deltager i finansieringen af det almene byggeri. Konkret foreslås, at Landsbyggefonden efter 10 år årligt refunderer staten et beløb, der svarer til den årlige statslige ydelsesstøtte til 3.100 almene familieboliger incl. medejerboliger med tilsagn i hvert af årene 2002-2004 samt efter 15 år på tilsvarende måde refunderer staten et beløb, der svarer til den statslige ydelsestøtte til 3.000 almene ældreboliger med tilsagn i hvert af årene 2002-2004. Såfremt der i de enkelte tilsagnsår gives tilsagn til færre boliger, refunderer Landsbyggefonden alene ydelsesstøtten til dette lavere antal.

Der foreslås indsat en revisionsbestemmelse, således at mulighederne for Landsbyggefondens ydelse af støtte til investeringer i renoveringer senest i år 2008 skal vurderes set i lyset af den indtil da stedfundne udvikling i rente, inflation og andre forhold. På baggrund heraf kan der ske såvel en forøgelse som en re-