

tidssvarende indretning, attraktive omgivelser m.v. I en rapport udgivet af Landsbyggefonden i marts 2001 med titlen »Fysisk opretning og forbedring af almene boligafdelinger« belyses investeringsbehovets omfang og karakter i et 20-årigt tidsperspektiv med henblik på at sikre og styrke det almene byggeris konkurrenceevne på boligmarkedet. Der opstilles forskellige scenarier, hvor det mest omfattende sigter på et markant kvalitetsløft og på at skabe et udbud af attraktive boliger, der kan tiltrække f.eks. børnefamilier og unge ældre, som i dag kun i begrænset omfang efterspørger almene boliger. En stor del af sådanne investeringer, herunder især forbedringer i de enkelte boliger, bør som udgangspunkt finansieres gennem lejeforhøjelser, men dette vil ikke i alle tilfælde være muligt, især ikke i visse udsatte afdelinger. I ovennævnte budgetanalyse af den almene sektor peges der på en række faktorer, der kan begrunde støtte fra Landsbyggefonden. Det drejer sig om, at de lokale dispositionsfondsmidler både aktuelt og fremover vil være spredt, og uden at der nødvendigvis er en sammenhæng med behovet. Endvidere peges der på, at en stor del af de ønskede investeringer har karakter af renoveringer og dermed kun i begrænset omfang vil kunne udmøntes i lejestigninger, samt at der er grænser for betalingsevnen i bebyggelser med koncentration af lavindkomstgrupper.

Lovforslagets indhold

På denne baggrund lægger lovforslaget op til en langsigtet løsning omfattende forslag til ændringer af Landsbyggefondens anvendelsesområde, således at de øgede midler i Landsbyggefonden aktiveres til både finansiering af nybyggeriet og gennemførelsen af forbedringer og renovering.

Det foreslås, at Landsbyggefondens mulighed for at yde støtte udvides, således at der ud over udbedring af byggeskader m.v. tillige bliver mulighed for at støtte forbedringer i bredere forstand.

Det foreslås samtidig, at Landsbyggefonden kan yde ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af sådanne forbedringer inden for en samlet investeringsramme på årligt 1.500 mio. kr. (2002-priser).

Det foreslås endvidere, at Landsbyggefonden påtager sig at refundere statens udgifter til ydelsesstøtte efter henholdsvis 10 og 15 år til 3.100 almene familieboliger og 3.000 ældreboliger med tilsagn i hvert af årene 2002-04.

Landsbyggefondens indtægter og udgifter

Landsbyggefonden finansieres via indbetalinger fra de almene boligafdelinger i form af pligtmæssige bi-

drag fra afdelinger ibrugtaget før 1970 samt indbetalinger fra udamortiserede prioritetslån.

De pligtmæssige bidrag udgør samlet 685 mio. kr. årligt (2001-niveau). Den overvejende del af bidragene reguleres efter reguleringsindekset for boligbyggeri.

Indbetalinger fra udamortiserede lån: Det er et centralt princip i den almene sektor, at lejebetalingen til dækning af prioritetsydelse ikke bortfalder, når lånene bortfalder. Efter lånenes bortfald skal lejebetalingen indbetales til de enkelte boligorganisationers dispositionsfonde. Halvdelen af disse midler overføres fra år 2000 til Landsbyggefonden. For byggeri med tilsagn fra 1999 er andelen dog kun 1/3, idet yderligere 1/3 skal overføres til en nybyggerifond.

De samlede indbetalinger fra udamortiserede lån stiger fra 58 mio. kr. i 2000, 298 mio. kr. i 2005, 1,5 mia. kr. i 2010 og til 3,8 mia. kr. i 2020. Halvdelen heraf indbetales til Landsbyggefonden, svarende til 29 mio. kr. i 2000, 149 mio. kr. i 2005, 755 mio. kr. i 2010 og 1,9 mia. kr. i 2020.

Landsbyggefondens indtægter i form af pligtmæssige bidrag fordeles på tre principielt adskilte 'kasser', der har hvert sit dækningsområde: trækingsretten, moderniseringsfonden og landsdispositionsfonden. Indbetalingerne fra udamortiserede lån overføres til landsdispositionsfonden.

Trækingsretten er en slags opsparingskonto, hvortil 60 pct. af de pligtmæssige bidrag overføres til brug for forbedrings- og opretningsarbejder i den indbetalende boligorganisations afdelinger. Lovforslaget berører ikke boligorganisationernes trækingsret.

Moderniseringsfonden dækker udgifterne til løbende ydelsesstøtte til lån til finansiering af byggeskade-renovering m.v. 27½ pct. af de pligtmæssige bidrag overføres hertil. Siden Landsbyggefondens overtagelse af byggeskadestøtten fra staten i 1991 er der ydet støtte til et årligt investeringsomfang på knap 1 mia. kr. Det er forudsat, at denne investeringsaktivitet fortsætter frem til og med 2005 til dækning af afledte investeringer som følge af omprioriteringsordningen.

Landsdispositionsfonden anvendes til driftsstøtte til problemramt byggeri, dels som kapitaltilførsel, dels som løbende driftsstøtte i form af bl.a. huslejesikring og huslejebidrag. 12½ pct. af de pligtmæssige bidrag samt alle indbetalinger fra udamortiserede lån overføres hertil.

Landsbyggefondens indtægter er kun svagt stigende over de nærmeste år. Landsbyggefonden har samtidig udgiftsforpligtelser til særligt omprioriteringsordningen (huslejebidrag) samt fortsat byggeskade-