

Endvidere foreslås det at ændre indbetalingerne tilsvarende for kommunale, regionale og selvejende ældreboliger med tilsagn før 1999. Efter de gældende regler er fordelingen for kommunale, regionale og selvejende ældreboliger med tilsagn før 1999, at 1/2 anvendes til formål, som dispositionsfonden dækker i forhold til almene boligafdelinger, og at 1/2 indbetales til Landsbyggefonden. Det foreslås, at fremtidige indbetalinger fordeles således, at 1/3 anvendes til dispositionsformål, mens 2/3 indbetales til Landsbyggefonden. Reglerne foreslås at have virkning for likvide midler, der fremkommer efter den 1. januar 2008.

Ad 5. Anvendelse af midlerne i de lokale dispositionsfonde

Efter de gældende regler kan dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i boligorganisationens afdelinger, til tilskud til styrkelse af det sociale liv og netværk, til frikøb af tilbagekøbsklausuler, samt i særlige tilfælde til finansiering af edb-udstyr og administrationsejendom for boligorganisationen. Endvidere kan dispositionsfonden anvendes til at indløse garantibeviser i almene garantiorganisationer.

Loven forholder sig ikke til, i hvilken form støtten kan ydes, men der er i bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger m.v. fastsat nærmere regler om, at støtten kan ydes som tilskud i visse situationer og ellers i form af lån. Et dispositionsfondslån skal som minimum forrentes med diskontoen (pt. 3 pct.) minus 2 pct. point. I det omfang, udlånet sker til en forrentning under markedsrenten, er der indirekte tale om en løbende støtte fra fonden.

Dispositionsfondsmidlerne bør inddrages aktivt og udnyttes effektivt i renoveringen af den almene sektor. Det gælder såvel allerede opsamlede midler som fremtidige indtægter.

En effektiv udnyttelse af dispositionsfondsmidler har betydning for at opnå et optimalt udbytte af Landsbyggefondens muligheder inden for den fastsatte renoveringsramme. I forbindelse med støtte fra Landsbyggefonden er der således krav om, at mulighederne for anden finansiering, herunder finansiering via dispositionsfonden, skal udnyttes i forsvarligt omfang, før resten af finansieringsbehovet eventuelt dækkes af Landsbyggefondensstøttede lån.

Det er socialministerens hensigt at udnytte den gældende bemyndigelse i almenboligloven til at fastsætte regler om, at dispositionsfondsstøtte til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring kan ydes som løbende støtte til realkreditlån, der optages af afdelingen. De nævnte formål svarer til de formål, Landsbyggefonden kan yde støtte til inden for renoveringsrammen. Dermed vil der kunne opnås en væsentlig bedre og mere fleksibel udnyttelse af dispositionsfondenes midler. Støtten vil kunne ydes på samme måde som ydelsesstøtte til nybyggeri. Der fastsættes således en beboerbetalning som en procentandel af renoverings-/forbedringsinvesteringen. Dispositionsfonden dækker herefter den del af den samlede ydelse, som ikke kan dækkes af beboerbetalningen. Beboerbetalningen inflationsreguleres, hvormed støtten gradvist aftrappes. Beboerbetalingsprocenten kan varieres i forhold til betalingsevnen i den pågældende afdeling.

For at der skal blive tale om en bredt anvendelig mulighed, er det nødvendigt, at der kan optages realkreditlån, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås derfor, at kommunen kan stille garanti for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Hermed vil det også være muligt for kommunen i forbindelse med låneoptagelsen at føre tilsyn med, at boligorganisationens anvendelse af dispositionsfondsmidler er forsvarlig.

Inden for den afsatte investeringsramme kan Landsbyggefonden yde ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af renoveringsprojekter, jf. de almindelige bemærkninger, pkt. 1 om fortsat renovering. I det omfang dispositionsfonden allerede i dag inddrages, sker det via et dispositionsfondslån, der dækker en del af den samlede renoveringsudgift.

Muligheden for at optage realkreditlån med dispositionsfondsstøtte og kommunal garanti indebærer, at Landsbyggefonden får mulighed for på en forholdsvis enkel måde at aktivere dispositionsfondsmidler hos de boligorganisationer, der har nogen, og dermed få sine egne midler til at »strække« længere. Herved mindskes virkningen af den ulige fordeling af dispositionsfondsmidler.

For yderligere at styrke Landsbyggefondens mulighed for at aktivere dispositionsfondsmidler i boligorganisationer, hvor dispositionsfonden først på længere sigt får mærkbare indtægter, foreslås det, at der åbnes en fleksibel adgang til, at dispositionsfonden kan refundere en del af Landsbyggefondens ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af arbejder inden for Landsbyggefondens renoveringsramme.