

Bilag 2.

Et af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå.

Spørgsmål:

„Boligministeriet bedes opstille huslejeudviklingen for Brøndby Strand frem til rentesikringen og det akkumulerede driftsunderskud er fuldt afviklet.“

Svar:

Ved overvejelser om, hvorvidt den foreslåede løsning af Brøndby Strand-bebyggelsens problemer ville kunne bære, har man i boligministeriet ikke udarbejdet eller foranlediget udarbejdet et egentligt langtidsbudget for bebyggelsen. Man er ved vurderingen af løsningens holdbarhed gået ud fra følgende forudsætninger:

1. Bebyggelsen vil — som forudsat i den af bygherren opstillede udlejningsprognose — være fuldt udlejet ved udgangen af 1977.
2. Omprioriteringen vil medføre en driftsmæssig lettelse, der permanent mindst vil udgøre 30 kr./m² og på længere sigt vil vokse til ca. 70 kr./m².
3. Lejeindtægter + eventuelle driftslån vil fra 1. januar 1978 samlet kunne bringes op på et niveau mindst svarende til løbende driftsudgifter og nettokapitalydelse (excl. rentesikring).
4. Lejeindtægten vil fra 1. oktober 1978 kunne forhøjes svarende til rentesikringens aftrapning.
5. Der vil pr. 1. januar 1978 være opsamlet et driftsunderskud, der ikke er dækket ved driftslån m. m., i størrelsesordenen 50 mio. kr. Dette underskud vil fra den nævnte dato alene vokse med rentetilskrivning.
6. Den „nødvendige leje“, der skal til for at dække løbende driftsudgifter og nettokapitalydelse samt efterhånden afvikling af det opsamlede underskud, vil permanent kunne holdes lavere end lejen i byggeri, der er påbegyndt i tiden inden

1. april 1975, og de lejestigninger, der vil være nødvendige, vil på intet tidspunkt bringe den årlige leje i byggeriet op over lejen i nybyggeri, der går i drift det pågældende år.

På baggrund heraf og på baggrund af løbende drøftelser med bygherren har man skønnet, at den foreslåede løsning måtte være holdbar.

Man har imidlertid som nævnt ikke på grund af de usikkerhedsfaktorer, der vil være forbundet hermed, udarbejdet et egentligt langtidsbudget, og man er ej heller i besiddelse af det fornødne materiale hertil.

Nedenfor er imidlertid opstillet en oversigt over, hvorledes lejeudviklingen kunne tænkes at forløbe. Denne oversigt er *ikke* drøftet med bygherren og kan på grund af de nævnte usikkerhedsfaktorer alene opfattes som en illustration af en mulig lejeudvikling.

Det er forudsat, at øvrige driftsudgifter årligt stiger med ca. 6 pct.

Det skal bemærkes, at der til nedsættelse af den nedenfor anførte nødvendige leje er ydet driftslån af landsbyggefonden på ca. 35 kr./m² til 1. april 1977, at disse driftslån er forlænget til 1. oktober 1977 med ca. 31 kr./m², og at de af bygherren vil blive søgt forlænget yderligere.

I hvilket omfang dette vil ske vil afhænge af landsbyggefondens stillingtagen. Det må dog forventes, at der også ud over denne dato vil blive ydet driftslån, omend i mere begrænset omfang.

Kr./m ²	1977	78	79	80	81	82
Kapitalydelse excl. rentesikring	135*)	137	145	154	165	180
Øvrige driftsudgifter	63	67	71	75	80	85
Nødvendig leje	198	204	216	229	245	265

*) Det bemærkes, at den i boligministeriets notat af 18. marts 1977 om konsekvenser af den foreslåede refinansiering af „Brøndby Strand“-bebyggelsen på side 2 angivne nettokapitalydelse efter refinansieringen rettelig burde være 135 kr./m².