

samtlige almennyttige boligselskaber og kommuner samt en redgørelse for en påtænkt garantiordning.

#### *Formålet med en garantiordning.*

Formålet med den foreslåede garantiordning er at man vil søge at sikre, at de én gang erhvervede arealer til almennyttigt boligbyggeri i videst muligt omfang søges fastholdt til almennyttigt byggeri. For at opfylde denne målsætning vil det være afgørende at få reduceret de fremtidige ventetidsomkostninger, dvs. først og fremmest renterne af den investerede kapital. Disse ventetidsomkostninger er steget mere end grundpriserne, som i den seneste tid endog har været vigende. Dette bevirker, at der er opstået en risiko for, at det ikke på længere sigt vil være økonomisk muligt at bygge på grundene efter reglerne for opførelse af nyt almennyttigt boligbyggeri, således at boligerne kan udlejes til en leje, der kan betales af boligsøgende med almindelige lønindkomster.

Der skal i den forbindelse peges på, at fordoblingstiden for de bogførte værdier under den økonomiske udvikling med det høje renteniveau vil være mindre end 4 år.

Det vil yderligere være et sigte med den foreslåede garantiordning at friholde boligselskaberne for de væsentligste økonomiske konsekvenser af de konstaterede »planskader«, dvs. de tab, der skyldes, at de oprindelige forudsætninger for arealernes bebyggelse senere er ændret væsentligt, således som der er redegjort for ovenfor.

Hvad særlig angår det EGV tilhørende areal kan anføres, at grundarealet, der i 1969 blev finansieret fuldt ud med et banklån, skete med det formål at opføre ca. 47 kollektivboliger med offentlig støtte efter kapitel X i lov om boligbyggeri. Grundkøbesummen blev godkendt af boligministeriet som grundlag for offentlig støtte. Forskellige tekniske og økonomiske hindringer stillede sig imidlertid i vejen for en hurtig gennemførelse af projektet, og der er i dag kun mulighed for at opføre 28 boliger på arealet. På baggrund af det betydelige behov for ældreboliger i Københavns kommune er der en offentlig interesse i, at der tilvejebringes økonomisk grundlag for at fastholde arealet til det formål, der i sin tid begrundede erhvervelsen.

#### *Garantiordningens udformning.*

Garantien vil blive ydet længst indtil udgangen af 1991, svarende til udløbet af de enkelte regionsplaners gyldighedsperiode.

Garantien vil i hvert enkelt tilfælde blive fastsat på grundlag af en sådan grundkøbesum, som efter en vurdering, foretaget af boligministeriets grundpriskonsulent fra statsskattedirektoratet, pr. 1. april 1981 ville kunne rummes som en sædvanlig grundkøbesum inden for de gældende udgiftsrammer ved opførelse af almennyttigt boligbyggeri. Det er herved forudsat, at bebyggelsesmulighederne for grunden var de samme som forudsat ved det oprindelige grundkøb. Det beløb, der danner udgangspunkt for garantien, vil dog ikke kunne overstige grundens bogførte værdi. Den bogførte værdi omfatter den oprindelige grundkøbesum, ventetidsomkostninger, driftsomkostninger, herunder revisionsudgifter, og projekteringsudgifter, som er afholdt i tillid til de oprindelige forudsætninger for bebyggelse af området.

Hvis et boligselskab ejer flere arealer i samme kommune, vil arealerne i relation til garantien kunne betragtes som ét samlet grundareal, hvortil der i så fald ydes ét garanti-tilsagn.

En ydet garanti vil indebære, at grundarealet ved bebyggelse med almennyttigt boligbyggeri med offentlig støtte kan indgå i de samlede anskaffelsesudgifter med et beløb, der på tidspunktet for tilsagn om støtte til opførelse af almennyttigt byggeri på arealet ikke overstiger en sædvanlig rimelig grundkøbesum efter markedsforholdene på dette tidspunkt. Garantien vil til sin tid økonomisk dække forskellen mellem den på tidspunktet for støttetilsagnet til nybyggeriet godkendte grundkøbesum og den garanterede grundkøbesum (dvs. det enkelte grundareals skønnede værdi pr. 1. april 1981 med