

### *Omprioriteringens omfang*

Boligselskabernes Landsforening har til foreløbig belysning af det af landsforeningen anslåede omprioriteringsbehov indhentet oplysninger fra en række afdelinger, og landsforeningen har derefter til boligministeriet fremsendt oplysninger vedrørende 68 bebyggelser med knap 22.000 lejligheder, svarende til ca. 5,5 pct. af den almennyttige boligmasse. Dette materiale indeholder oplysninger om bl.a. omfanget af driftsunderskud, henlæggelser og lejeledighed samt om balanceløbs og boligafgiftens størrelse. Der foreligger for disse bebyggelser ikke oplysninger om muligheder for omlægning af afdelingernes driftsudgifter eller om afdelingernes behov for gennemførelse af vedligeholdelses-, opretnings- og udbedringsarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger. Ud over rentesikring modtager 12 af de 68 bebyggelser med godt 8.500 lejligheder driftssikring, mens 40 bebyggelser med knap 16.500 lejligheder modtager driftssikring og/eller har fået lån fra realkreditinstitut, kommune og Boligselskabernes Landsbyggefond i henhold til lov nr. 111 af 30.3.1977 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri (trojkalån).

Landsforeningen har beregnet det nødvendige indeksslåneprovener til indfrielse af eksisterende realkreditlån i disse 68 bebyggelser til knap 4,3 mia kr. ved de i august 1984 gældende kurser for hver enkelt obligationstype, idet byggeskadelån med rentesikring af forenklingssyns dog ikke er medtaget i beregningen. Med en gennemsnitlig anskaffelsessum for almennyttigt nybyggeri med tilsagn i 1984 på ca. 550.000 kr. svarer 4,3 mia kr. til det nødvendige indeksslåneprovener til finansiering af opførelsen af knap 9.800 nye almennyttige boliger.

Det vil dog af hensyn til de kapitalmarkedsmæssige virkninger være en betingelse for en statslig medvirken, at omprioriteringen begrænses til et samlet kontant indfrielsesbeløb på 2 mia kr. Det er boligministeriets vurdering, at en ramme af denne størrelse skulle være tilstrækkelig til at klare de mest akutte problemer. Der er herved tillige henset til de øvrige løsningsforslag, der er indeholdt i lovforslaget. Omprioriteringen forudsættes så vidt muligt tilrettelagt uden kurseeffekter på obligationsmarkedet.

Det vil ikke være muligt på nuværende tidspunkt at tilkendegive, hvilke afdelinger der vil kunne omprioriteres, idet dette vil forudsætte en grundig og detaljeret gennemgang af hver enkelt boligafdelings forhold. En sådan gennemgang vil, når lovforslaget er vedtaget, og der foreligger an-

søgninger med aktuelle beskrivelser af situationen i de berørte afdelinger, blive foretaget af Boligselskabernes Landsbyggefond efter forhandling med de långivende realkreditinstitutter.

### *Omprioriteringens konsekvenser for afdelingen*

Ved omprioritering af nominelle realkreditlån med rentesikring til indeksslån med rentebidrag kan afdelingen opnå nedsættelse af kapitaludgifterne som følge af forskellen mellem den årlige ydelse på de indfrieede nominallån (med fradrag af rentesikring) og den årlige ydelse på indeksslånet, der for afdelingen alene består af afdrag. Denne besparelse vil dog for nogle afdelinger blive reduceret som følge af, at ikke blot rentesikringen men også eventuel driftssikring foreslås at skulle bortfalde i takt med indfrielsen af de indestående nominallån. Herudover opnås nedsættelsen af kapitaludgifterne i form af værdien af, at indeksslånet ydes med en afdragsfri første termin. Første termins afdragsfrihed indebærer, at der afhængig af omprioriteringstidspunktet vil gå mindst 6 og maksimalt 12 måneder fra optagelsen af indeksslånet, før første afdrag skal betales. For at opnå den fulde virkning af den afdragsfrie termin skal omprioriteringen finde sted hhv. 2. januar og 1. juli 1986. Herved bliver der i 6 måneder indbetalt husleje, der – da den ikke skal anvendes til dækning af kapitaludgifter – vil kunne gøre gavn i afdelingen til økonomisk eller fysisk genopretning.

Afdelingens samlede besparelse ved omprioritering vil bl.a. afhænge af, hvor meget rentesikringen er aftrappet, og i hvilket omfang afdelingen samtidig mister driftssikring. Omprioritering berører ikke anden driftsstøtte, der måtte være ydet af kommunen og/eller Boligselskabernes Landsbyggefond i medfør af den midlertidige driftsstøttelov. Størrelsen af obligationsrestgælden på de indestående lån samt kursændringer siden den oprindelige prioritering vil ligeledes påvirke besparelsens omfang. Endvidere vil besparelsen på længere sigt være afhængig af renteniveauet på tidspunktet for det enkelte byggeris finansiering. En del af de afdelinger, der vil skulle omprioriteres, blev i sin tid prioriteret under et højt renteniveau – det såkaldte højrentebyggeri. Uden en omprioritering ville dette byggeris kapitaludgifter, når rente- og driftssikringen til sin tid er aftrappet blive forøget betydeligt. Omprioriteringen vil derfor få meget forskellige konsekvenser for afdelingerne. Således viser de beregninger over omprioriteringens konsekvenser for de omtalte 68 bebyggelser, som Boligselskabernes Landsforening har foretaget, ved kursniveauet