

indtægter) efter dette tidspunkt ikke fuldt ud vil kunne medregnes som sædvanlig og rimelig grundkøbesum ved arealernes bebyggelse med støttet almennyttigt boligbyggeri – eller med lette kollektivboliger på Ensomme Gamles Værns areal – eller tab, der skyldes, at den salgssum, der opnås ved arealets afhændelse, er lavere end den skønnede værdi pr. 1. april 1981. Det beløb, der til sin tid skal danne grundlag for opgørelsen af garanti-forpligtelsen i det enkelte tilfælde, vil dog ikke kunne overstige den bogførte værdi pr. 1. april 1981.

Det er bl.a. en betingelse for garantien, at långiver giver tilsagn om, at de ydede grundkreditter forbliver indestående i garantiperioden, og at rentesatsen for grundkredit-ten med virkning fra den 1. april 1981 ikke overstiger Nationalbankens diskonto minus 1. Garantien er endvidere betinget af nærmere fastsatte vilkår for: Arealernes nyttiggørelse i tiden inden de kan bebygges, pågældende kommunes ret til at overtage den enkelte grund og fjernelse af gæld fra ejendommen ud over den skønnede værdi pr. 1. april 1981. Staten hæfter for de 21 grunde, der tilhører almennyttige boligselskaber, for 75 pct. af tab efter garantiforpligtelsen og Boligselskabernes Landsbyggefond for 25 pct. Hvis landsbyggefondens tab overstiger et beløb på 3 mill. kr. for hvert år, garantiordningen har været i kraft eller i alt 30 mill. kr., udredes det overskydende beløb af staten.

For det af Ensomme Gamles Værn erhvervede grundareal omfatter statens garantiforpligtelse 75 pct. af tabet. Såfremt den øvrige del af tabet overstiger 15.000 kr. for hvert år, garantiordningen har været i kraft eller i alt 150.000 kr., udredes det overskydende beløb af staten«.

- b. I efteråret 1980 afgav en arbejdsgruppe under boligstyrelsen en »Oversigt over de almennyttige boligselskabers ubebyggede arealer i hovedstadsområdet«. Arbejdsgruppen var nedsat med den opgave at registrere almennyttige boligselskabers ubebyggede grunde i hovedstadsområdet og foretage en vurdering af, i hvilket omfang arealerne kan forventes bebygget med almennyttigt byggeri inden for en rimelig tid.

Arbejdsgruppens materiale vedrørende hovedstadsområdet

Arbejdsgruppens materiale omfattede 41 grunde. Grundene blev for hovedpartens vedkommende erhvervet i årene 1967–72, dvs. i en periode med en stabil boligproduktion på omkring 12.000 almennyttige lejligheder om året. Opkøbene blev foretaget ud fra et ønske om at sikre kontinuiteten i de kommende års nybyggeri og for at opfylde målsætningerne for planlægningen af de nye byområder, specielt i den vestlige del af hovedstadsområdet.

Forholdene på byggeområdet er imidlertid siden da ændret væsentligt. De store udlejningsvanskeligheder i første halvdel af 70'erne – ikke mindst i Køge Bugt-området – har i mange tilfælde påvirket kommunernes udbygningsplaner. Hertil kommer, at det almennyttige nybyggeri i de senere år kun har udgjort 7.000 boliger om året. Først i 1981 blev bevillingskvoten forhøjet til 10.000 boliger om året, og ved gennemførelsen af lov nr. 82 af 17. marts 1982 om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri blev bevillingskvoten for hvert af finansårene 1982 og 1983 fastsat til 12.000 boliger.

Arbejdsgruppen udskilte 15 grunde – hovedsageligt beliggende i kommunerne vest og syd for København – som »problemfylde« i den forstand, at de for hovedpartens vedkommende ikke vil kunne påregnes bebygget før i slutningen af 1980'erne eller i begyndelsen af 1990'erne. For flere af grundenes vedkommende gør der sig endvidere det forhold gældende, at de som følge af ændrede udbygningsplaner i en del kommuner kun kan forventes bebygget med en lavere bebyggelsesprocent end oprindeligt forudsat. På grund af disse forhold er der næppe heller realistiske muligheder for inden for en kortere periode at afhænde disse meget store arealer uden betydelige tab.