

Den lettelse, som en afdeling opnår, vil således komme fra den statslige ydelsessikring og/eller den huslejesikring, som afdelingen får bevilget. Ved omprioriteringen nedsættes beboerbetalingen med forskellen mellem ydelsen på de gamle lån (med fradrag af eventuel støtte på disse lån) og den fastsatte beboerbetalning på 1,915 pct. pr. halvår på de nye lån.

Nedsættelsen af beboerbetalingen til det lavere niveau betales af staten. Til gengæld opnår staten en likviditetslettelse i det omfang, at ydelsen på det nye lån er lavere end ydelsen på det gamle lån.

Som nævnt er begrundelsen for også at have muligheden for at bevilge huslejesikring, at der ikke nødvendigvis er nogen sammenhæng mellem behovet for en indsats i den enkelte afdeling og størrelsen af afdelingens besparelse på beboerbetalingen som følge af omprioriteringen. Derfor vil afdelinger, der ikke omprioriteres, naturligvis også kunne få bevilget huslejesikring.

For at eksemplificere lovforslagets virkemåde for afdelingen – og dermed beboerne – er der konstrueret to eksempler på problemramte afdelinger med forskelligt støttebehov og omprioriteringspotentiale.

Som nævnt vil støttebehovet blive fastlagt ud fra en samlet vurdering af forholdene i den enkelte afdeling, hvor der bl.a. vil blive lagt vægt på afdelingens huslejeniveau, renoveringsbehov, beboersammensætning mv., jf. i øvrigt bemærkningerne til § 1. Det forudsættes, at der inden for både omprioriterings- og huslejesikringsrammen er plads til at dække hele behovet.

(kr. pr. m ²)	Afd. 1	Afd. 2
Støttebehov	90	60
Mulig beboerbesparelse ved fuld omprioritering	50	70
Realiseret beboerbesparelse via omprioritering	50	60
Huslejesikring	40	0
Samlet lettelse	90	60

Det ses, at der i afdeling 1 ikke gennem omprioritering kan tilvejebringes en nedsættelse af beboernes ydelsesbetaling, som er tilstrækkelig stor til at dække hele det opgjorte behov. Derfor dækkes det resterende behov med huslejesikring. I afdeling 2 overstiger omprioriteringspotentialet behovet. Derfor foretages der kun en delvis omprioritering, således at den beboerbesparelse, der realiseres herigennem, er afpasset behovet.

Hvordan beboerbesparelsen udvikler sig set over de nye låns løbetid afhænger bl.a. af, om afdelingen er belånt med indeks- eller nominallån, af restløbetiden på disse lån, og af om der fortsat ydes rentesikring vedrørende nominallån.

Med udgangspunkt i det omtalte materiale vedrørende belåningsforholdene i 137 almennyttige afdelinger, som Boligministeriet har modtaget fra Boligselskabernes Landsbyggefond, er de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget beregnet. Det skal understreges, at disse beregninger generelt er behæftet med betydelig usikkerhed. Dette skyldes bl.a., at det ikke vides på forhånd, hvilke afdelinger der vil søge om omprioritering, og hvilke blandt de ansøgende afdelinger der vil opnå tilladelse til omprioritering.

Ved fuld udnyttelse af omprioriteringsrammen på 10 mia. kr. opgjort til kursværdi kan den samlede nedsættelse af beboerbetalingen anslås til godt 250 mio. kr.

Lovforslaget medfører statslige merudgifter til støtte til de problemramte almennyttige boligafdelinger i form af ydelsessikring og huslejesikring. Samtidig sparer staten imidlertid udgifter til rentesikring, rente- og afdragsbidrag samt eventuel driftssikring vedrørende de gamle lån, der omlægges. Endvidere opnår staten merindtægter, i det omfang gamle realrenteafgiftsfritagne indekslån omlægges til nye realrenteafgiftsbelagte nominallån. I den udstrækning huslejen nedsættes i de berørte afdelinger, vil staten også opnå besparelser i form af mindreudgifter til individuel boligstøtte og kontanthjælp.

Det forudsættes, at såvel omprioriteringsramme som huslejesikringsramme udnyttes fuldt ud. Det forudsættes endvidere, at omprioriteringen gennemføres løbende inden udgangen af 1995, således at de nedenfor anførte beløb udgør 50 pct. af den beregnede helårseffekt i 1995.

Inflation: Det forudsættes, at den fremtidige prisstigningstakt fra 1995 bliver på 2,5 pct. p.a.

Rente: Det forudsættes, at de aktuelle renteforhold også gælder på omprioriteringstidspunktet, dvs. at den effektive obligationsrente ligger på omkring 7 pct. p.a. De nye nominallån forudsættes således optaget til kurs 91, mens gamle nominalobligationer og IS20-obligationer forudsættes opkøbt til den gældende kurs primo januar.

Beboerbetalning: På de nye nominallån udgør beboerbetalingen halvårligt 1,915 pct. af hovedstolen ved lånets optagelse. Den opreguleres halvårligt med 75 pct. af inflationstakten, jf. ovenfor.

Huslejesikring: Det forudsættes, at landsbyggefonden ligesom staten yder huslejesikring inden for en