

opnå beboerindskudslån til betaling af depositum og forudbetalt leje.

De nugældende principper for styringen af anskaffelsesudgifterne – et omdrejningspunkt for det samlede nybyggeri og vejledende rammebeløb for de enkelte byggerier – foreslås opretholdt uændret. Den eksisterende vejledende rammebeløbsordning har været drøftet i det tidligere omtalte Fase II-udvalg. I udvalgets 2. delrapport fra december 1995 fremlægges således en række overvejelser om mulige ændringer i ordningen. De statslige repræsentanter i udvalget har imidlertid ikke kunnet anbefale, at der på nuværende tidspunkt gennemføres nogen større ændringer af den vejledende rammebeløbsordning.

Som baggrund herfor er peget på det forholdsvise begrænsede erfaringsgrundlag, som hidtil er indvundet med ordningen, samt hensynet til den aktuelle konjunktursituation, jf. at der i en periode som den nugældende med højkonjunktur er behov for stor tilbageholdenhed med at ophæve tiltag, som kan modvirke de tendenser til prisglidning, der ofte vil gøre sig gældende i en situation med høj kapacitetsudnyttelse i byggesektoren.

Organisering

Organisationsformen for det støttede byggeri har betydning for 3 afgørende forhold: Muligheden for at opnå økonomisk støtte, såfremt byggeriet kommer i vanskeligheder, beboernes indflydelse samt bygningsejerens mulighed for at opsamle administrativ erfaring.

Det er i den sammenhæng fundet helt afgørende, at der etableres en organisationsform, der sikrer, at det støttede byggeri fortsat opføres som selvstændige enheder med vandtætte skotter imellem, således at en afdelings eventuelle dårlige økonomi ikke får konsekvenser for andre afdelinger.

Det foreslås på den baggrund, at nybyggeriet af almene boliger som hovedregel kun kan forestås af en almen boligorganisation med selvstændige afdelinger i lighed med den organisationsform, der i dag kendes fra det almennyttige område.

Det har imidlertid været af afgørende betydning for de kommunale organisationer, at boliger, der er særligt egnede for ældre og handicappede (almene ældreboliger, herunder plejeboliger), fortsat skal kunne opføres og drives i kommunalt regi. Dette skal ses i sammenhæng med den forpligtelse, kommunerne har til at tilvejebringe sådanne boliger. Det foreslås derfor, at kommunerne – som en undtagelse fra den almene boligorganisation – får mulighed for at opføre og drive almene ældreboliger. Amtskommunerne vil på samme måde fortsat kunne opføre og drive boliger til personer med vidtgående fysiske og

psykiske handicap, nu blot også som almene ældreboliger.

Efter de gældende regler kan ældreboliger i dag udover af almennyttige boligselskaber, kommuner og amtskommuner – opføres af selvejende institutioner og pensionskasser. Ungdomsboliger kan på samme måde opføres af selvejende institutioner.

Som baggrund for forslaget om at begrænse organisationsformerne peges der i redegørelsen fra Fase II-udvalget på flere forhold:

For det første viser erfaringerne fra de organisationsformer, der kendes fra det eksisterende støttede byggeri i dag, at en opbygning i fortrinsvis store boligselskaber med afdelinger frem for små selvstændige selskaber har betydet, at selskaberne har opnået en administrativ erfaring samt haft mulighed for en mere rationel drift, i modsætning til de selvejende institutioner, som typisk har været små.

Endvidere viser erfaringerne, at de selvejende institutioners opbygning kan indebære, at den enkelte institution er økonomisk mere sårbar end en afdeling under et boligselskab. En afdeling af et boligselskab har via den solidariske opbygning mulighed for økonomisk bistand i tilfælde af vanskeligheder, herunder mulighed for at få lån eller tilskud fra organisationens dispositionsfond eller arbejdskapital eller få tilskud fra landsbygefonden.

For så vidt angår selvejende institutioner med bygge- og boligformål, har erfaringerne fra de seneste år i øvrigt vist, at det kun er en yderst begrænset – og stadig faldende – del af ungdomsboligerne, der opføres af selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Alle, der opfylder nærmere fastsatte betingelser (de samme betingelser, som i dag gælder for godkendelse af almennyttige boligselskaber), vil imidlertid efter forslaget kunne godkendes af kommunalbestyrelsen som en almen boligorganisation. Det vil derfor være en oplagt mulighed for initiativtagerne til de tidligere selvejende institutioner – både for så vidt angår ældre- som ungdomsboliger – i stedet at tage initiativ til oprettelse af en almen boligorganisation.

Om pensionskasserne vurderes det i redegørelsen, at deres interesse for at forestå byggeri af almene boliger – ligesom deres interesse efter de nugældende regler – formentligt vil være meget begrænset. Pensionskassernes overordnede formål er at opnå et kapitalafkast af investeringerne, hvilket ikke er muligt ved investering i alment byggeri, da det er en forudsætning for dette byggeri, at det ikke er muligt at overføre et eventuelt driftsoverskud fra det støttede byggeri til bygherren/driftsherren. Det støttede byggeri skal samtidig fortsat løse boligsociale problemer, hvorfor boligerne ikke vil kunne forbeholdes pensionskassernes medlemmer. Såfremt pensions-