

Ved udlån gælder, at dispositionsfondens midler samlet set mindst skal forrentes med diskontoen minus 2 pct. point med undtagelse af udlån til dækning eller forebyggelse af tab i afdelinger eller imødegåelse af ekstraordinære tab i boligorganisationer, hvor der ikke er fastsat en mindsterente.

Byggefonden er ikke en del af egenkapitalen, men udgør en særlig afdeling af boligorganisationen. Fonden havde oprindeligt til formål at sikre en vis selvfinansiering af det almene byggeri.

Byggefondens aktiver består først og fremmest af indestående i de enkelte afdelinger som følge af afdrag på afdelingens oprindelige prioriteter. Der er således ikke tale om likvide midler, men om 'papirpenge'. Når de oprindelige lån udamortiseres, ophører overførsel til byggefonden, og i stedet indbetales de likvide midler, som fremkommer i denne forbindelse, kontant til dispositionsfonden.

Herudover indbetales de pligtmæssige bidrag efter almenboliglovens §§ 79 og 80 til byggefonden til videre indskud i Landsbyggefonden, ligesom midler fra egen trækningsret tilbageføres til afdelingerne via byggefonden.

Boligorganisationen kan i forbindelse med *kapitalforvaltningen* af dispositionsfondens og afdelingernes midler oppebære udgifter og indtægter.

Med hensyn til afdelingernes midler, kan organisationen beslutte, om der skal være *separat* eller *fælles forvaltning* af disse. Fælles forvaltning indebærer, at forvaltningen sker samlet i boligorganisationens regi via en fælles bank- og depotbeholdning. Ved separat forvaltning etablerer organisationen separate bank- og depotbeholdninger. Boligorganisationens midler kan indgå i fælles forvaltning.

Der er fastsat særlige regler om *forrentning* i forbindelse med boligorganisationernes kapitalforvaltning. Dispositionsfondsmidler og afdelingsmidler i fælles forvaltning skal mindst forrentes med en mindsterente, der er fastsat som Nationalbankens diskonto minus 2 pct. point. Hvis boligorganisationen er i stand til at opnå en forrentning af de forvaltede midler, der overstiger mindsterenten, kan den selv beholde den overskydende nettorenteindtægt. Boligorganisationen kan derimod ikke oppebære en nettorenteindtægt på afdelingsmidler, der er i separat forvaltning. Udlån af midler må højst ske til rente på diskontoen plus 1 pct. point.

Hvis en boligorganisation får problemer med via sin egen renteindtjening at dække den krævede forrentning, må det manglende beløb hentes i arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen kan herved eventuelt blive negativ.

Boligorganisationen kan tilbageføre en del af nettorenteindtægten som tilskud til afdelingerne. Resterende overskud indgår i arbejdskapitalen.

Der gælder særlige regler for forretningsførerorganisationer m.v. og boligorganisationer, der varetager andre boligorganisationers kapitalforvaltning. Forretningsførerorganisationer kan på sædvanlig vis oppebære en nettorenteindtægt ved fælles forvaltning. Øvrige boligorganisationer, der forestår forvaltning af flere boligorganisationers og deres afdelingers midler, herunder almene andelsselskaber, kan imidlertid ikke oppebære en rentemarginal.

2.6.2. Forslag til ændringer af reglerne om boligorganisationernes egenkapital

2.6.2.1. Indledning

De overordnede boligpolitiske hensyn, som ligger bag reguleringen af egenkapitalen og den samlede driftsøkonomi er først og fremmest hensynet til at fastholde et boligsocialt lejeniveau, herunder at undgå, at der sker pludselige lejestigninger. Der må principielt ikke budgetteres med overskud i boligorganisationen, og et evt. overskud bør vende tilbage til lejerne i form af lavere husleje. Udgangspunktet for boligorganisationernes driftsøkonomi er således på den ene side, at indtægterne skal balancere udgifterne, og på den anden side, at udgifterne skal holdes på et så lavt niveau som muligt.

På den anden side er det klart, at det ikke lader sig gøre at drive en boligorganisation uden en vis egenkapital til igangsætning af nye aktiviteter, til afdækning af risici i forbindelse med byggesager, til uforudsete udgiftsstigninger m.v. Selvom der ikke bør budgetteres med overskud på driften, må der således fortsat være mulighed for, at boligorganisationerne kan opbygge en vis egenkapital.

Arbejdskapitalen skal som den ene del af egenkapitalen fortsat have som formål at fungere som pengebeholdning til håndtering af boligorganisationens daglige forretninger, herunder til afdækning af opståede tab på boligorganisationens drift.

Dispositionsfonden skal som den anden del af egenkapitalen som udgangspunkt disponeres til afdelingerne. Det primære formål med dispositionsfonden er således at virke som stødpudekapital i forbindelse med eventuelle tab og i forbindelse med fremtidssikring og derved medvirke til, at de almene boligafdelinger til stadighed både er økonomisk og socialt velfungerende samt fysisk fremstår i god og tidssvarende stand.

Herudover virker dispositionsfonden i særlige tilfælde som stødpudekapital i forhold til boligorganisa-