

tionen, herunder i forbindelse med ekstraordinære tab, som truer organisationens fortsatte eksistens.

2.6.2.2. Dispositionsfonden

Som nævnt ovenfor er der i dag en ganske omfattende og detaljeret regulering af *dispositionsfondens anvendelsesområde*, herunder om formen for og undertiden også om størrelsen af fondens medvirken. En sådan centralt fastsat og detaljeret regulering synes ikke i alle tilfælde at være hensigtsmæssig eller optimal, idet den hverken er fleksibel i forhold til lokalt forskellige behov eller i forhold til nye anvendelsesbehov.

Det foreslås derfor, at den gældende detaljerede regulering ophæves og erstattes med en bredere formuleret formålsbestemmelse, idet den gældende obligatoriske anvendelse til dækning af afdelingernes tab som følge af ledige boliger dog fortsat fastholdes. Fokus for dispositionsfonden skal fortsat være afdelingerne, og det foreslås, at hovedformålet er at medvirke til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende boliger og boligområder ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. For ikke at skrævvride huslejestrukturen foreslås det tillige, at eventuelle lejenedsættelser ikke må medføre, at den efterfølgende leje står i et urimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger. Herudover vil fondens midler kunne medgå til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, herunder i forbindelse med etablering af nye afdelinger samt i forbindelse med ekstraordinære tab.

Efter de gældende regler skal der opkræves *særlige afdelingsbidrag* til dispositionsfonden, indtil fonden har nået en vis størrelse. Overstiger dispositionsfonden den fastsatte beløbsgrænse, kan der fortsat opkræves bidrag.

Med henblik på at sikre, at der ikke i lejen indgår unødvendige udgifter, er det hensigten administrativt at ophæve muligheden for at opkræve særlige afdelingsbidrag til dispositionsfonden, såfremt den overstiger minimum.

2.6.2.3. Fordeling af renteindtægter

Efter de gældende regler kan boligorganisationen opnå en renteindtægt som følge af forvaltning af afdelingernes hensatte midler først og fremmest til den planlagte vedligeholdelse, idet forskellen mellem mindsterenten (diskontoen minus 2 pct. point) og den faktiske forrentning tilfalder boligorganisationen. Reglerne har den fordel, at afdelingerne uanset renteudviklingen altid er garanteret en vis minimumsforrentning af de hensatte midler. Reglerne har imidlertid

også den effekt, at afdelingerne i de fleste perioder ikke er sikret den optimale forrentning af midlerne, idet minimumsrenten typisk ligger under markedsrenten. Det er ikke hensigtsmæssigt, at afdelingernes hensættelser ikke forrentes optimalt, hvorfor det er hensigten administrativt at fastsætte, at afdelingsmidler i fællesforvaltning altid skal tilskrives den fulde forrentning. Det bemærkes, at dette også vil betyde, at forrentningen af midlerne i perioder, hvor markedsrenten ligger under den nuværende minimumsrente, vil blive lavere end i dag.

For den foreslåede administrationsorganisation, jf. forslaget § 1, nr. 9, medfører dette, at afdelingsmidler, som indgår i administrationsorganisationens fællesforvaltning, ligeledes skal tilskrives den faktiske forrentning.

2.6.2.4. Arbejdskapitalen

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen fastsætte et *maksimum for arbejdskapitalens* størrelse. Det synes ikke hensigtsmæssigt med en sådan detaljeret regulering, idet det er vanskeligt at fastslå, hvor stor den nødvendige arbejdskapital skal være, ligesom behovet for arbejdskapital kan variere over tid. Det foreslås derfor, at adgangen til at fastsætte et maksimum ophæves.

Efter de gældende regler udgøres *arbejdskapitalens indtægter* af overskud fra boligorganisationens årsregnskab, og det vil i hovedsagen sige af nettorenteindtægter. Med forslaget om fuld forrentning af afdelingernes hensatte midler vil boligorganisationernes muligheder for at generere et overskud ad denne vej blive reduceret.

Med henblik på at gøre det muligt for boligorganisationer, herunder den foreslåede administrationsorganisation, at oparbejde den nødvendige arbejdskapital, er det hensigten administrativt at fastsætte, at boligorganisationen kan beslutte, at der over lejen skal opkræves et bidrag til arbejdskapitalen.

2.6.2.5. Byggefonden

Det foreslås, at byggefonden ophæves. Afdelingernes opsparing i form af afdrag på de oprindelige prioritetslån registreres efter gældende regler som byggefondens indestående i afdelingerne og har således kun regnskabsmæssig karakter. Tilsvarende gælder, at byggefonden tjener som et regnskabsmæssigt gennemgangsled for indbetaling af de pligtmæssige bidrag og for tilskud fra trækningsretten. I stedet foreslås, at opsparing, pligtmæssige bidrag og tilskud fra trækningsretten bliver konteret de relevante steder i