

Notat

Dato: 05-02-2016
Reference: Rune Hellegaard Christensen
Tlf.: 89594077
E-mail: rhc@norddjurs.dk
Journalnr.: 15/19610

Notat vedr. begreber indenfor Almen bolig

Dette notat indeholder definitionen af flere almindelige begreber inden for den almene boliglovgivning:

Dispositionsfond:

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som boligorganisationerne skal indbetale til i form af bidrag fra alle boligorganisationens afdelinger. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk buffer, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er:

- afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen
- likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede prioriteter, idet huslejen ikke reduceres samt forrentning af indestående midler

- Derudover er der en række mindre indtægtskilder. Det drejer sig om nettoprovenu i forbindelse med likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling, provenu af visse former for lån-optagelse, likvide midler, der er overført fra boligorganisationens arbejdskapital, visse overskud fra boligorganisationens og afdelingernes drift, og friværddi mv. af boligorganisationens ejendom.

Arbejdskapital:

Almene boligorganisationer, herunder administrationsorganisationer, kan opbygge en arbejdskapital af overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra afdelinger og administrerede organisationer.

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, opstart af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne mv.

Der er ikke fastsat særlige regler for arbejdskapitalens anvendelse.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift, som ikke går til dækning af tidligere års underskud. Et sådant overskud opstår overvejende som følge af nettorenteindtægter i forbindelse med boligorganisationens kapitalforvaltning. Hertil kommer evt. overskud i forbindelse med opkrævning af administrationsbidrag eller byggesagshonorar.

Anvendelsesområdet for arbejdskapitalen er regnskabsmæssigt delt op i dækning af boligorganisationens underskud, overførsel til dispositionsfonden samt diverse tilskud, herunder især overførsler til boligorganisationens afdelinger. Der er ikke fastsat mere præciserende regler for arbejdskapitalens anvendelsesformål, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler mv.

Egenkapitalen:

Egenkapitalen består først og fremmest af arbejdskapital og dispositionsfond, og midlerne stammer overvejende fra lejerindbetalinger og fra boligorganisationernes driftsoverskud.

Resultatkonto:

En resultatkonto er en konto, hvor boligorganisationernes og afdelinger- nes over- og underskud regnes sammen. Resultatkontoen skal være afvik- let inden for 3 år, hvilket vil sige, at der skal være budgetteret med, at resultatkontoen vil gå i 0 inden for en løbende periode på 3 år.

Opsamlet resultat:

Her kan aflæses tidligere års underskud eller overskud, samt årets resul- tat. Denne konto skal helst være så tæt som muligt på 0, da en afdeling ikke skal tjene penge eller have overskud.

Kollektiv råderet:

Kollektiv råderet betyder, at boligafdelingen optager et fælles lån til nye køkkener, badeværelser eller andet. De beboere, der så ønsker fx et nyt køkken, får det betalt af det fælles lån og betaler lånet tilbage over hus- lejen.

Det er afdelingsmødet, der beslutter, om boligafdelingens beboere kan bruge kollektiv råderet.

Rammebeløb:

Der er fastsat et maksimumbeløb/rammebeløb for støttet boligbyggeri. Det er et udtryk for hvad det maksimalt må koste at bygge pr. m².

Maksimumbeløbet er differentieret på boligtype og geografi, og regule- res én gang årligt pr. 1. januar - første gang var januar 2005. Maksimum- beløbet fastsættes på byggeriets påbegyndelsestidspunkt (tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B).

For tilsagn givet fra den 1. juli 2009 er der gennemført en forhøjelse af maksimumbeløbet på 6 pct. for familie og ældreboliger i store dele af landet og for ældreboliger i 6 større kommuner.

For tilsagn givet fra den 1. juli 2009 ydes der endvidere et energitillæg til maksimumbeløbet som følge af skærpede energikrav.

