

Mål for effektiviseringen i den almene boligsektor

I forlængelse af boligaftalen 2014 er der nedsat en arbejdsgruppe, som skal komme med forslag til et rimeligt og ambitiøst nationalt måltal for effektiviseringer i den almene sektor, der kan danne grundlag for en afdæmpet huslejudvikling for beboerne.

Det foreslåede effektiviseringsmål skal fremadrettet gøre det muligt at fremme og monitorere sektorens effektivisering på grundlag af et fastsat ambitionsniveau.

Udgangspunktet for arbejdsgruppens anbefalinger til måltallet er således hele den almene boligsektor. Det er således forudsat et ”makromåltal” for hele sektoren, og *ikke* et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling, *jf. bilag 1*. Det følger også heraf, at det foreslåede måltal omfatter samtlige driftsudgiftsposter for den almene boligsektor, idet der for at kunne lave en hensigtsmæssig måling af effektiviseringen dog ses bort fra:

- Nettokapitaludgifter på ”nybyggerilån” med offentlig støtte
- Nettokapitaludgifter på renoveringslån, hvortil der kan være givet støtte fra Landsbyggefonden
- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
- Ejendomsskatter
- Individuelle forsyningsudgifter.

Det giver mulighed for, at den enkelte boligorganisation kan træffe beslutninger om effektiviseringer i forhold til lokale forhold. Det skal bl.a. ses i lyset af, at der kan være stor forskel på effektiviseringspotentialerne og effektivitet mellem de forskellige boligorganisationer og boligafdelinger.

Arbejdsgruppen om effektiviseringsmål i den almene boligsektor foreslår, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. af driftsudgifterne i forhold til regnskaberne i 2014 (2014-priser), *jf. bilag 2*.

Arbejdsgruppen foreslår, *jf. ovenstående*, at udgiftsbasen for måltallet er de afgrænsede driftsudgifter i den almene boligsektor under ét svarende til 18,4 mia. kr. i 2014 (2014-priser).

I Deloitte's analyse fra 2013 af effektiviseringspotentialer vurderes det, at potentialerne på de enkelte udgiftsområder vil kunne indfries over en periode på 2 til 4 år efter implementering af initiativerne.

På den baggrund foreslås det, at måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Dette skal ses i lyset af, at en del af effektiviseringerne bl.a. forudsættes rea-

liseret gennem ændring af regler, forbedret benchmarking m.v., *jf. bilag 4*. Som grundlag for opgørelse af den opnåede effektivisering foreslås en fast metode til neutral fremskrivning af 'baseline'.

Arbejdsgruppen noterer desuden, at udgiftsudviklingen og målindfrielsen i sektoren løbende kan monitoreres i forbindelse med de årlige indberetninger af regnskabstal til Landsbyggefonden.

Arbejdsgruppen foreslår, at der tilvejebringes rammer og igangsættes tiltag, der skal understøtte en realisering af målsætningen om at have effektiviseret driften i den almene boligsektor i 2020 med 1,5 mia. kr. (2014-priser), *jf. bilag 4*.

Parterne i arbejdsgruppen er således enige om, at regeringen, kommunerne samt boligorganisationerne og -afdelingerne i fællesskab understøtter bestræbelserne på at realisere målsætningen om at effektivisere driften i den almene boligsektor. Den tilsigtede effektivisering kan kun opnås, hvis hver af parterne understøtter og bidrager på deres respektive område.

Bilag 1. Metodiske overvejelser for fastsættelse af måltal

22. juni 2016

Et samlet effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor

Udgangspunktet for anbefalingerne til måltallet er hele den almene boligsektor. Det er således forudsat et ”makromåltal” for hele sektoren, og *ikke* et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling. Det følger også heraf, at måltallet som udgangspunkt omfatter samtlige driftsudgiftsposter for den almene boligsektor.

Anbefalingerne til måltallet omfatter dermed effektiviseringspotentialet i samtlige almene boligorganisationer og de hertil hørende boliger, herunder både familie-, ungdoms- og ældreboliger.

Det giver mulighed for, at den enkelte boligorganisation kan træffe beslutninger om effektiviseringer i forhold til lokale forhold. Det skal bl.a. ses i lyset af, at der kan være stor forskel på effektiviseringspotentialerne og effektivitet mellem de forskellige boligorganisationer og boligafdelinger.

Endelig vil et ”makromåltal” ikke give tilskyndelse til en uhensigtsmæssig kontering for de enkelte delområder.

Arbejdsgruppen konstaterer, at der allerede foreligger og indsamles fuldt dækkende regnskabsoplysninger. Der skal fremover fortsat foretages en tæt monitorering af udgiftsudviklingen og effektiviseringsindsatsen i perioden frem til det fastsatte tidspunkt for opgørelsen af måltallet. Denne monitorering foretages af effektiviseringsenheden for den almene sektor under Udlændinge, Integration og Boligministeriet (UIBM) i samarbejde med Landsbyggefonden.

Afgrænsning af udgiftsbasen for måltallet

Ved opgørelse af udgiftsbasen tages udgangspunkt i udgift per kvadratmeter. Der ved tages der højde for ændringer i boligbestanden, når udviklingen i udgiftsniveau over tid skal opgøres.

Ved fastsættelse af udgiftsbasen er der operationelt set bort fra en række udgifter, der har betydning for beboernes faktiske husleje. Herunder tæller:

- *Individuelle forbrugsudgifter* til fx vand og varme mv. Det skal ses i lyset af, at udgifter hertil ikke fremgår af boligafdelingsregnskaber (modsat kollektive forbrugsudgifter).
- *Omkostninger til etablering af det oprindelige byggeri (nettokapitaludgifter)*. Det skal ses i lyset af, at nettokapitaludgifter (byggeriets anskaffelsessum og finansiering mv.) er ”fastlåst” som følge af dispositioner og gældende krav på opførelsetidspunktet, og derfor ikke kan påvirkes af boligafdelingerne, når de er i drift.
- *Ejendomsskatter*. Disse udgifter er i driftsmæssig sammenhæng faste udgifter.

Håndtering af investeringer m.v. i driftsperioden, herunder fondsstøttede renoveringsinvesteringer

For en række driftsudgiftsposter gælder, at de afspejler periodisk investeringsaktivitet fx materielanskaffelser eller byggearbejder. Disse udgifter er kendetegnet ved regnskabsmæssigt at være udjævnet mellem år. Herunder tæller:

- henlæggelser til planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder.
- ydelser på lån til forbedringer og renoveringsarbejder.

For så vidt angår *henlæggelser til planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder* foreslås det, at disse udgifter ikke medregnes i basen for måltallet. Derved undgås en potentiel tilskyndelse for sektoren som helhed til uhensigtsmæssige besparelser på denne udgiftspost. Henlæggelserne kan ses som opsparring til udgifter, som kommer med planlagte mellemrum. Det er desuden vanskeligt at vurdere, om sektoren i dag har et henlæggelsesefterslæb, som kan begrunde fremtidige gennemsnitlige stigninger i henlæggelserne.

Udover de nævnte henlæggelser henlægges desuden beløb til tab ved istandsættelse og lejeledighed. Det sker for at udjævne varierende og placeringsmæssigt uforudsigelige udgifter over årene. Henlæggelser for disse konti har således en kortere tidshorison. De udgifter, som disse henlæggelser finansierer, bør desuden være genstand for effektivisering. Derfor foreslås disse henlæggelser ikke taget ud af udgiftsbasen.

For så vidt angår ydelser på *lån til forbedrings- og renoveringsarbejder* kan der være tale om forbedringer med sigte på bedre totaløkonomi for boligafdelingerne. Effektiviseringer vil fx kunne realiseres ved at reducere omkostninger til finansieringen af lånene. Endvidere kan det tilstræbes, at byggearbejderne tilrettelægges hensigtsmæssigt fx i udbudsprocessen. Det vurderes derfor som udgangspunkt, at udgifter til lånene er påvirkelige af en effektiviseringsindsats.

En væsentlig del af lånene til forbedrings- og renoveringsarbejder er imidlertid optaget med støtte fra Landsbyggefonden i henhold til investeringsrammerne, der fastsættes politisk. Det sker bl.a. med henblik på en fremtidssikring af boligmassen. Landsbyggefondens investeringsramme til renoveringer har i perioden 2011 til 2013 været ekstraordinær stor, svarende til omkring 23 mia. kr.

Den ekstraordinære investeringsramme må forventes at have betydning for boligafdelingernes driftsudgifter gennem en ekstraordinær tilvækst i beboerbetalingen på renoveringslån, som i stor udstrækning vil blive optaget efter 2014. I lyset af de ekstraordinære store renoveringer foreslås det derfor, at beboerbetalingen på fondsstøttede forbedrings- og renoveringslån ikke omfattes i basen for måltallet. Da de fondsstøttede forbedrings- og renoveringslån imidlertid ikke kan identificeres éntydigt ud fra kontoplanen, foreslås det af praktiske grunde, at den regnskabskonto – ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - hvor lånene optræder, som helhed trækkes ud af udgiftsbasen.

Tidshorisont for opfyldelse af måltallet

Det foreslås, at udgiftsbasen for måltallet tager udgangspunkt i de seneste regnskaber for de afgrænsede driftsudgifter i den almene boligsektor under ét. Dermed er udgangspunkt for udgiftsbasen afdelingsregnskaberne i 2014.

Der foreslås, at indfrielsen af måltallet tager afsæt i Deloitte's vurdering af, at potentialerne på de enkelte udgiftsområder vil kunne indfries over en periode på 2 til 4 år efter implementering af initiativerne.

På den baggrund foreslås det, at måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Dette skal ses i lyset af, at en del af effektiviseringerne forudsættes realiseret gennem ændring af regler, forbedret benchmarking m.v., jf. *bilag 4*. Arbejdsgruppen konstaterer desuden, at udgiftsudviklingen og målindfrielsen i sektoren løbende kan følges baseret på de årlige regnskabstal.

Opgørelse af måltal og løbende monitorering

Med henblik på at følge opfyldelsen af måltallet er det nødvendigt at kunne sammenligne driftsudgifterne *med* og *uden* en effektiviseringsindsats. Det foreslås, at der fastsættes en ”baseline”, der kan sammenlignes med de faktiske (afgrænsede) driftsudgifter i indfrielsesåret.

Der er til brug for fremskrivning af udgifterne er udviklet en baselinemodel for driftsudgifter i den almene boligsektor, jf. *bilag 3*. Modellen bestemmer den metode og de parametre, der frem til året for målindfrielsen skal anvendes til en neutral fremskrivning af den valgte udgiftsbasis og måltal fra 2014. Denne fremskrivning tager hensyn til udviklingen i beboersammensætningen og den faktiske udvikling i relevante pris- og lønindeks.

Realiseringen af måltallet vil dermed kunne opgøres som forskellen mellem de fremskrevne driftsudgifter og de faktiske driftsudgifter.

Ovenstående opgørelse af målindfrielsen vil indebære, at effektiviseringsmålet for den almene boligsektor (jf. *bilag 2*) ved indfrielsestidspunktet vil udgøre den samme relative andel af de afgrænsede driftsudgifter som ved opgørelse i 2014-priser.

Løbende monitorering af målindfrielsen

Arbejdsgruppen konstaterer, at udgiftsudviklingen og målindfrielsen i sektoren løbende monitoreres. Monitoreringen tager udgangspunktet i de årligt indberettede regnskabstal. Disse vil typisk være tilgængelige op mod 6 måneder efter et årsskifte, hvilket skal ses i lyset af den efterfølgende bestyrelsesgodkendelse, revision samt validering i Landsbyggefonden.

Derudover vil der kunne opgøres foreløbige indikationer af målindfrielsen på basis af budgettal. Med budgettal, som i sagens natur kan afvige fra efterfølgende regnskabstal, vil det være muligt at få en indikation af effektiviseringsindsatsen ét år før end det ellers ville være muligt. Hertil kommer, at der kan gennemføres undersøgelser af udgiftsudviklingen i sektoren.

Den årlige monitorering og de nævnte undersøgelser af udgiftsudviklingen følges af Udlændinge, Integration og Boligministeriet i samarbejde med Landsbyggefonden.

Udgiftsstrukturen for de afgrænsede driftsudgifter i den almene boligsektor

Som det fremgår af ovenstående foreslås det, at indfrielsen af måltallet opgøres med udgangspunktet i samtlige driftsudgifter for almene boligafdelinger i 2014, bortset fra nettokapitaludgifter (konto 105.9), ejendomsskatter (konto 106), henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 120) samt ydelser vedr. bygningsrenovering mv. (konto 127).

På den baggrund er der i *tabel 1* angivet de samlede driftsudgifter for boligafdelinger i 2014 samt driftsudgifterne i henhold til den foreslåede afgrænsning. Den foreslåede afgrænsning af driftsudgifterne vedrører omkring 51,1 pct. af de samlede driftsudgifter, hvilket svarer til knap 18,4 mia. kr., *jf. tabel 1*.

Tabel 1
Driftsudgifter i almene boligafdelinger i 2014

Konto	Mio. kr.	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m ²	Pct.	
105.9	Nettokapitaludgifter	9.199	16.020	212	25,6
113.9	Offentlige og andre faste udgifter	9.272	16.147	214	25,8
106	- Ejendomsskatter	2.026	3.529	47	5,6
110	- Forsikringer	644	1.122	15	1,8
111	- Energiforbrug	924	1.609	21	2,6
112.1	- Administration	2.293	3.994	53	6,4
119.9	Variable udgifter	5.781	10.067	133	16,1
114	- Renholdelse	3.414	5.946	79	9,5
115	- Almindelig vedligeholdelse	1.453	2.530	33	4,0
124.8	Henlæggelser	6.937	12.080	160	19,3
120	- Planlagt og periodisk vedligeholdelse	5.340	9.300	123	14,8
137	Ekstraordinære udgifter	4.790	8.342	110	13,3
125	- Ydelser vedr. forbedringer mv.	2.722	4.740	63	7,6
126	- Afskrivninger vedr. forbedringer mv.	334	581	8	0,9
127	- Ydelser vedr. bygningsrenovering mv.	1.014	1.766	23	2,8
129.1	- Tab ved lejeledighed mv.	286	498	7	0,8
129.2	- Tab ved lejeledighed mv. (dækket af dispositionsfonden)	-210	-366	-5	-0,6
139	Udgifter i alt	35.979	62.656	829	100,0
-	Afgrænsede driftsudgifter¹	18.399	32.042	424	51,1

Anm.: Summeringsafvigelse skyldes afrundinger. 1) De afgrænsede driftsudgifter er defineret som udgifter i alt (konto 139) fratrukket nettokapitaludgifter (konto 105.9), ejendomsskatter (konto 106), henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 120) samt ydelser vedr. bygningsrenovering mv. (konto 127). Kilde: Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets regnskabsdatabase for den almene boligsektor.

Bilag 2 – Fastsættelse af måltal i den almene sektor

24. juni 2016

Effektiviseringspotentiale i den almene boligsektor

På baggrund af en række analyser skønner Deloitte et effektiviseringspotentiale på 0,8 til 1,9 mia. kr. af driftsudgifterne i den almene boligsektor (inkl. nettokapitaludgifter), jf. boks 1 og rapporten: *En mere effektiv drift af almene boliger. Status og ideer (2014)*.

Boks 1

Deloitte analyse af effektiv drift af almene boliger

Den samlede analyse består af følgende tre delanalyser:

1. En statistisk analyse af registerdata med henblik på at forklare sammenhænge mellem rammevilkår, drifts- og kapitaludgifter og husleje i sektoren og estimere et effektiviseringspotentiale for sektoren som helhed.
2. En kvalitativ analyse af boligafdelinger og boligorganisationer, der ud fra deres rammevilkår har en særlig effektiv drift.
3. Identifikation af redskaber, der på tværs af sektoren kan sikre mere effektiv drift af boligerne.

Kilde: ”En mere effektiv drift af almene boliger. Status og ideer”, Deloitte (2014).

Deloitte vurderer potentialet til at kunne indfries inden for en periode på 2 til 4 år under forudsætning af, at der gennemføres en række tiltag i sektoren.

Et effektiviseringspotentiale på fra 0,8 til 1,9 mia. kr. vil i forhold til de afgrænsede driftsudgifter på 18,4 mia. kr., som foreslås at udgøre udgangspunktet for en vurdering af målopfyldelsen, svare til et effektiviseringspotentiale inden for et interval på 4,3 pct. til 10,6 pct.

Virkemidler og løftestænger for effektiviseringer

Deloitte vurderer af, at der kan indfries et effektiviseringspotentiale i denne størrelsesorden, er baseret på, at der i rapporten er identificeret en række tiltag, der kan iværksættes med henblik på at fremme en effektiv drift. Der er hermed grundlag for at realisere en afdæmpet huslejudvikling i den almene boligsektor. Analysen munder således ud i en række anbefalinger om tiltag, der er grupperet på følgende måde:

- *Effektiviseringsfokus, incitament og beboerdemokrati.* Herunder bl.a. et øget effektiviseringsfokus, styrket tilsyn med sektoren, styrket forretningsfokus i beboerdemokratiet samt bedre styringsgrundlag i beboerdemokratiet. Fælles for områderne gælder, at der er tale om rammesættende og understøttede initiativer for effektivitet i sektoren. Initiativerne retter sig mod effektivisering på tværs af udgiftsområderne.
- *Organisatoriske tiltag.* Herunder bl.a. øget konkurrenceudsættelse af administrationen, øget fokus på sammenlægninger af afdelinger og organisationer, øget fokus på planlægning af vedligehold og henlæggelser, optimering af balancen

mellem vedligehold og fornyelser, styrket indsats mod tomgangsleje samt effektivisering af administration gennem digitalisering.

- *Ressourcestyring, indkøb og vedligeholdelse.* Herunder bl.a. reduktion af kollektive forsyningsudgifter, mere effektivt indkøb af tjenesteydelser og varer, tilpasning af serviceniveauet for hårde hvidevarer og øget anvendelse af samdrift og fælles opgaveløsning.
- *Økonomistyring, finansiering og finansposter.* Herunder bl.a. tilpasning af låneporteføljestyring vedr. forbedringslån, systematisk indsats for korrekt betaling af ejendomsskat, øget fokus på forsikringsudgifter, øget fokus på moms- og afgifter samt tilpasning af overenskomster.

Arbejdsgruppens vurderinger

På enkelte punkter vurderes det, at det af Deloitte estimerede effektiviseringspotentiale kan være overvurderet. Det gælder initiativer vedrørende vedligeholdelse (henlæggelser), potentielle overlap ift. indsatser med betydning for administrationen på organisationsniveau samt mulighederne for tilpasning af låneporteføljestyring vedrørende forbedringslån.

Heroverfor står, at der også er punkter, hvor Deloitte ikke har sat tal på effektiviseringspotentialet, herunder effektiviseringsgevinster i forbindelse med indkøb af varer og tjenesteydelser. Da der vurderes også at være et potentiale på disse områder, trækker det i den modsatte retning.

I rapporten ”Den almene boligsektors effektivisering” (UIBM 2014) er der – blandt andet med udgangspunkt i Deloitte’s rapport – anbefalet en række tiltag, der skal understøtte og sikre grundlaget for en gennemgribende effektivisering i sektoren.

Tiltagene omfatter dels en række *tværgående initiativer* rettet mod kommuner, boligorganisationer, beboerdemokrati og revisorer, der skal styrke fokus på effektivitet i styringen af den almene boligsektor. Dels vedrører tiltagene en række *ændringer på konkrete områder* som digitalisering, sammenlægninger, konkurrenceudsættelse, indkøb m.v.

Det er overordnet vurderingen, at det er muligt – med de nødvendige initiativer – at indfri et effektiviseringspotentiale i den størrelsesorden, Deloitte har estimeret, uden at der bliver tale om kvalitets- eller serviceforringelser.

En indfrielse af potentialet forudsætter, at en række indsatser og beslutninger med sigte på større effektivitet gennemføres på de relevante niveauer. Herunder ikke mindst i den enkelte boligorganisation og i de enkelte boligafdelinger. Der er også behov for, at en række af indsatserne understøttes af kommunerne. Derudover vil regeringen og Folketinget kunne bidrage til indfrielsen ved at skabe forbedrede rammer for effektivisering.

Måltal for den almene boligsektor

Det er arbejdsgruppens vurdering, at der i den almene boligsektor vil kunne reali-

seres et potentiale i den højeste halvdel af intervallet for de afgrænsede driftsudgifter. Samtidig erkendes det, at der er en vis usikkerhed forbundet med beregning af intervallet. Der foreslås på den baggrund et måltal på 1,5 mia. kr. (2014-priser) eller 8,2 pct. af de afgrænsede driftsudgifter i 2014 på 18,4 mia. kr. (2014-priser), *jf. bilag 1.*

Bilag 3 Baselinemodel for driftsudgifter i den almene boligsektor

24. juni 2016

Indledning

I dette bilag beskrives den model, som foreslås anvendt til neutral fremskrivning af driftsudgifter i den almene boligsektor.

Modellen beskriver udviklingen i udgiftsbasen, jf. bilag 3A, per kvadratmeter ud fra

- et prisindeks, der er en sammenvejning af relevante løn og prisindeks for udgiftsbasen, jf. tabel A i bilag 3A, og
- to indikatorer for beboersammensætning
 - beskæftigelsesfrekvensen for beboere i almene boliger og
 - andelen af ikke-vestlige indvandrere plus deres efterkommere i den erhvervsaktive alder (16–64 år) i almene boliger.

Modellen bestemmer den metode og de parametre, der frem til 2020 skal anvendes til en neutral fremskrivning af en udgiftsbase fra 2014. Fremskrivningen sker på baggrund af den faktiske pris- og lønudvikling og beboersammensætning i 2019 og ved brug af estimerede parametre, der viser beboersammensætningens effekt på driftsudgifterne i perioden 2002 til 2013. Resultatet af denne fremskrivning kan sammenlignes med den faktiske udgiftsbase i 2019.

Modellen er for udgift per kvadratmeter og tager dermed højde for boligbestanden i det samlede udgiftsniveau.

Modellen

Ovenstående leder til følgende log-lineære model for realudgiften per kvm

$$\log(\text{Ukvm}/P) = 5,79 - 0,33 \cdot \text{bfAlm} + 1,18 \cdot \text{erVEandel}$$

hvor:

- Ukvm er udgiftsbasen per kvm,
- P er sammenvejet pris- og lønindeks for udgiftsbasen,
- bfAlm er beskæftigelsesfrekvensen for den almene sektor,
- erVEandel er andelen af ikke-vestlige indvandrere plus deres efterkommere i den erhvervsaktive alder blandt beboere i den erhvervsaktive alder i den almene sektor, og
- log er den naturlige logaritme.

Estimationsperioden er fra 2002 til 2013, idet 2014 er valgt som startåret for effektiviseringskravet.

Modellen er log-lineær og modellens parametre kan derfor fortolkes som elasticiteter. Dvs. en stigning i beskæftigelsesfrekvensen med 1 pct. point vil mindske

udgiftsbasen med 0,33 pct. Et fald i udgiftsbasen på 0,33 pct. svarer til et fald på godt 80 mio. kr. eller i gennemsnit knap 2 kr. per kvm. Antallet af beboere i den erhvervsaktive alder var i 2014 knap 600.000 personer, hvoraf ca. 300.000 var erhvervsaktive, dvs. en beskæftigelsesfrekvens omkring 50 pct. En stigning i beskæftigelsesfrekvensen på 1 pct.point svarer derfor til 6.000 flere beboere i beskæftigelse eller en stigning i antallet i beskæftigede på ca. 2 pct.

En stigning i andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i den erhvervsaktive alder på 1 pct.point vil øge udgiftsbasen med 1,18 pct. Stigningen på 1 pct.point, svarer til en stigning på ca. 4 pct., svarer til en stigning på knap 6.000 personer. Udgiftsstigningen svarer til godt 200 mio. kr. eller omkring 5 kr. per kvm.

Bidrag fra modellernes komponenter

I nedenstående tabel er vist, hvordan de enkelte variabler i modellen bidrager til væksten i udgiftsbasen i to forskellige perioder.

Tabel 1: Bidrag fra modellernes elementer

	Ændring i perioden	
	2002-2013	2007-2013
	----- Mia. kr. -----	
Tilvækst udgiftsbase	6,5	4,1
<i>Modellens resultater</i>		
Prisudvikling	3,8	2,1
Areal (m ²)	1,5	0,8
Beskæftigelsesfrekvens	0,4	0,5
Andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i den erhvervsaktive alder	1,0	0,5
Fejl i niveau for slutåret	-0,1	-0,1

Rækken ”Fejl i niveau ...” angiver den fejl, der er i modellen, når slutåret for perioden ”forudsiges”. Et negativt tal angiver, at modellen skyder for højt og et positivt, at den skyder for lavt.

Modellen er ikke-lineær, og derfor vil de beregnede vækstbidrag være afhængige af den rækkefølge, hvori de beregnes – det beregnede niveau for hele udgiftsbasen er uafhængigt af, hvordan de enkelte bidrag beregnes. Samtidig er ændringen i modellens variabler i de to perioder så store, at en marginalberegning af bidrag ud fra modellens parametre ikke giver et retvisende resultat.

Bilag 3A

Estimationsresultater

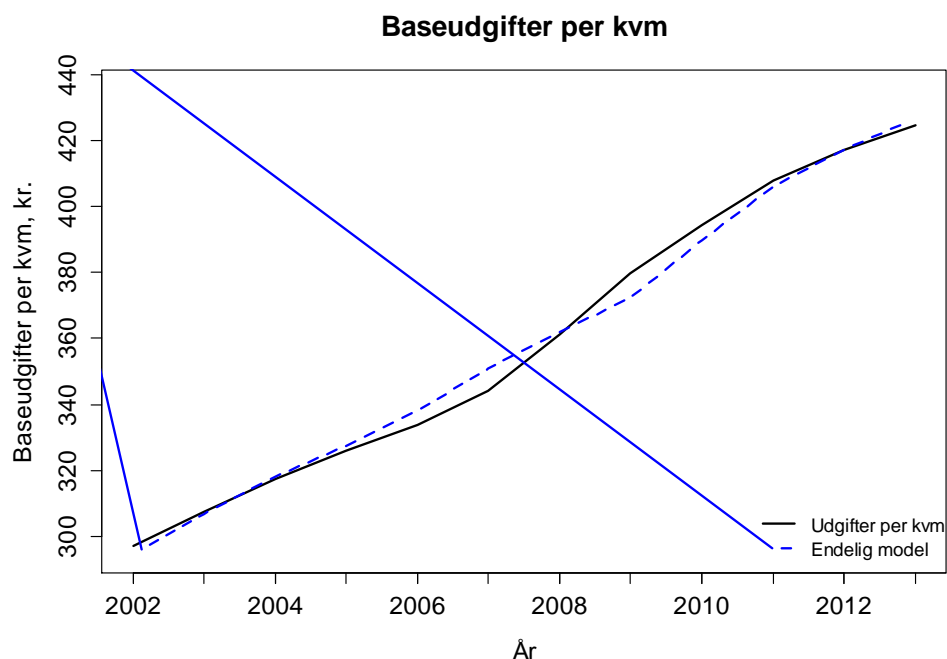
Estimationsresultater af den reviderede model er vist nedenfor. Forklaringsgraden er forventelig, de estimerede parametre har de forventede fortegn og alle er signifikant forskellige fra nul.

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value
(Intercept)	5.8004	0.1247	46.533
bfAlm	-0.3321	0.1394	-2.383
erVEandel	1.1822	0.2808	4.210

Residual standard error: 0.01165 on 9 degrees of freedom
 Multiple R-squared: 0.8545, Adjusted R-squared: 0.8222
 F-statistic: 26.43 on 2 and 9 DF, p-value: 0.0001709

I nedenstående figur er vist den faktiske udvikling i udgiftsbasen per kvm (sort linje) og den fittede værdi (blå stiplede linje).



Det fremgår af figuren, at der er rimelig overensstemmelse mellem den faktiske udvikling og den modelberegnete udvikling i udgiftsbasen.

Udgiftsbasens komponenter og tilhørende prisindeks

Modellens udgiftsbasis består af følgende udgifter:

Udgifter i alt (konto 139) fratrukket

- nettokapitaludgifter (105.9),
- ejendomsskatter (106),
- henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse (120),
- ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (127) og
- ydelser vedr. lån til ombygning (128).¹

Udgiftsbasen består af 16 komponenter. Til hver af disse er fundet tilhørende prisindeks fra Danmarks Statistik. Prisindeksene er valgt, så de tættest muligt afspejler udgiftskomponentens indhold og er vist i tabel A herunder.

Tabel A: Prisindeks tilknyttet driftsudgifter i udgiftsbasen

Konto	Prisindeks	Statistikbanken
1. Øvrige skatter og afgifter (107-108)	PL0.75	
2. Renovation (109)	04.4.2 Renovation	PRIS111
Renovation (109)	Omkostningsindeks for dagrenovation	BYG9
3. Forsikringer (110)	12.5.2 Forsikring i forbindelse med bolig	PRIS111
4. Afdelingens energiforbrug (111)	04.5.5 Fjernvarme mv.	PRIS111
5. Administrationsbidrag mv. (112)	PL0.75	
6. Bidrag til dispositionsfond (113)	PL0.75	
7. Renholdelse (114)	PL0.75	
8. Almindelig vedligeholdelse (115)	Byggeomkostninger	BYG
9. Planlagt og periodisk vedligehold. (116)	Byggeomkostninger	BYG
10. Istandsættelse fraflytning (117)	04.3.2 Tjenester til vedligeholdelse og reparation af bolig	PRIS111
11. Diverse Udgifter (118-119)	PL0.75	
12. Henlæggelser til tab ved istandsættelse og lejeledighed (121-124)	Byggeomkostninger	BYG
13. Forbedringsarbejder (ydelser og afskrivning) (125-126)	Byggeomkostninger	BYG
14. Tab ved lejeledighed (129)	PL0.75	
15. Tab ved fraflytninger (130)	PL0.75	
16. Rest (131-136)	PL0.75	

Anm.: PLO.75 er vægtet gennemsnit af forbrugerprisindeks (PRIS112) og lønindeks (ILON12 og ILON2x), hvor lønindeks vægter 0,75.

¹ Konto 128 er i dag afskaffet, men den er fratrukket i de historiske regnskabsdata, hvor den optræder.

Bilag 4 - Rammer og tiltag for en realisering af måltal for effektiv drift og huslejenedsættelser

24. juni 2016

En mere effektiv drift af almene boliger er en central forudsætning for en afdæmpet huslejudvikling for beboerne. Det er derfor afgørende at understøtte en realisering af måltallet for en effektiv drift i den almene boligsektor.

På den baggrund er parterne i arbejdsgruppen enige om, at de hver især vil bidrage til at tilvejebringe rammer og tiltag, der kan understøtte en realisering af måltallet på 1,5 mia. kr. (2014-priser) frem mod regnskaberne 2020.

Parterne vil bl.a. understøtte realiseringen via følgende tiltag:

- *Regeringen* vil søge Folketingets tilslutning til en tilretning af de regler, som almene boligorganisationer er underlagt, så der er gode rammer for en effektiv drift, herunder rammer for god økonomistyring og egenkontrol.

Regeringen vil desuden arbejde for at styrke benchmarking af den enkelte boligafdeling til brug for kommuner, boligorganisationer og afdelinger.

Regeringen vil endvidere søge Folketingets tilslutning til at styrke rammerne om styringsdialogen med henblik på at understøtte det løbende fokus på produktivitet og effektivitet. Effektivitet er allerede i dag et element i styringsdialogen, men ved forbedret benchmarking og udmelding af temaer til brug for styringsdialogen er der grundlag for, at dette kan ske mere målrettet. Samtidig tilstræbes en forenkling af nøgletal og krav.

Regeringen vil endelig styrke effektiviseringsindsatsen med udgangspunkt i effektiviseringsenheden i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

- *BL* vil understøtte boligorganisationers og -afdelingers arbejde med at etablere en tæt økonomistyring med større fokus på produktivitet og effektivitet samt en systematisk effektiviseringsindsats med forankring i boligorganisationens bestyrelse.

BL vil bl.a. understøtte, at boligorganisationernes arbejde for en effektiviseringsindsats på felter som indkøb af varer- og tjenesteydelser, muligheder for at vælge samdrift af boligafdelinger, anvendelse af digitale løsninger, klar beboerinformation m.v.

BL vil endvidere understøtte tværgående initiativer omkring den almene boligsektor, som er nødvendige forudsætninger for effektivisering. Det drejer sig bl.a. om forenkling af regler, herunder er det vigtigt at forenkle styringsdialogen.

Boligorganisationer og kommuner har tætte samarbejdsflader i den daglige drift omkring anvisning af boliger, lokale sociale udfordringer m.v. og omkring byggeri og renoveringer. Her er det væsentligt, at der er tilrettelagt effektive processer. BL konstaterer, at Regeringen og KL har indgået en servicemålsaf-tale vedr. blandt andet byggesagsbehandlingen, og at der i forlængelse heraf i KL pågår et arbejde med at understøtte byggesagsbehandlingen i kommuner-
ne.

- *KL* vil understøtte, at kommunerne styrker deres fokus på produktivitet og effektivitet i den årlige styringsdialog med hver boligorganisation. Udgangs-punktet er, at der etableres forbedrede redskaber til kommunernes anvendelse såsom benchmarking, udmelding af tilsystemaer m.v., ligesom styringsdialo-gen i øvrigt forenkles.

Kommunerne får derved forbedrede muligheder for at bruge styringsdialogen til at understøtte og fremme boligorganisationernes arbejde med effektiv drift.