

Datagrundlag for Effektivitetstal

Regeringen, KL, og BL – Danmarks Almene Boliger indgik i juni 2016 aftale om et nationalt effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor. Det fastsatte effektiviseringsmål er på 1,5 mia. kr., og skal være indfriet i regnskaberne for 2020. I januar 2021 blev aftalen forlænget til 2026 med et nyt mål på 1,2 mia. kr. (ekskl. 0,3 mia. kr. i energieffektiviseringer og 0,3 mia. kr. i allerede realiserede effektiviseringer fra perioden 2014-2020),

Opfølgningen på effektiviseringskravet baseres på en baselinemodel defineret af aftaleparterne, hvor 2014 er valgt som startåret for effektiviseringskravet. Baselinemodellen er vedlagt i bilag 2, "notat af 14. juni 2016 om Baselinemodel for driftsudgifter i den almene boligsektor fra Arbejdsgruppen om effektiviseringsmål i den almene boligsektor".

Baselinemodellen anvendes til en neutral fremskrivning af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor. Fremskrivningen baserer sig på den faktiske pris- og lønudvikling samt beboersammensætning. Resultatet af fremskrivningen sammenlignes med den faktiske udgiftsbasis i årene frem til 2026. Modellen er defineret for udgift pr. m² (boligareal). Areal udlagt til erhverv og/eller institutioner indgår ikke i beregningerne.

Effektivitetsværktøjet indeholder en "effektivitetssimulering" for boligorganisationen, hvor boligafdelingernes faktiske driftsudgifter på de afgrænsede driftskonti, udgiftsbasisen, sættes i forhold til de modelberegne driftsudgifter, benchmark.

Tabellerne viser forskellen mellem de to tal, og giver dermed boligorganisationernes mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i deres afdelinger, herunder en indikation af effektivitetspotentialer/besparelspotentialer. Boligorganisationer som har lavere faktiske end modelberegne afgrænsede driftsudgifter i et regnskabsår har realiserede besparelser, mens de har et besparelspotentialer, hvis det modsatte er tilfældet.

Der er indlagt en korrektion i modellen som sikrer sammenfald mellem de faktiske og modelberegne driftsudgifter i udgangsåret, jf. nedenfor under "korrektion".

Baselinemodellen er baseret på 2 socioøkonomiske variable, hhv. andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere og beskæftigelsesfrekvensen, for hele den almene boligsektor.

Til internt brug er benchmark herudover beregnet baseret på de socioøkonomiske variable for regionen¹ samt organisationen inkl. dens afdelinger². Bemærk at der kan være utilsigtede konsekvenser ved at anvende Baselinemodellen til benchmarking på organisations- og afdelingsniveau, da det er uden for modellens oprindelige sigte.

¹ For boligorganisationer med afdelinger i mere end én region, angives benchmarkværdien for regionen hvor størstedelen af organisationens boliger er placeret.

² De modelberegne udgifter vises ikke på afdelingsniveau. Pga. diskretionering foreligger der ikke socioøkonomiske data og dermed benchmarks for alle boligafdelinger.

Faktiske driftsudgifter

De faktiske udgifter i Effektivitetstal omfatter 27 udvalgte konti, se bilag 1 for en kontooversigt. Udgifterne vises for perioden 2014 og til seneste regnskabsår, og opgøres som udgangspunkt pr. m² boligareal ved regnskabsafslutningen. Det er også muligt at se de faktiske driftsudgifter nominelt, dvs. i hele mio. kr.

I datamaterialet indgår regnskaber fra ibrugtagne almene boligafdelinger, dvs. med mindst én bolig, som har aflagt driftsregnskab i mindst ét regnskabsår siden 2014. Det betyder at:

1. Regnskaber indgår i datagrundlaget uanset regnskabsperiodens længde³.
2. Regnskaber fra afdelinger som udelukkende består af erhverv- og institutionslejemål ikke indgår.

Fra regnskabsåret 2017 indgår regnskaber fra selvejende almene boliger og friplejeboliger i datagrundlaget til beregning af vægtene i det anvendte prisindeks. Det afspejler Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens praksis.

Ligeledes fra regnskabsåret 2017 vises sektorens samlede driftsudgifter pr. m² i grafen. Disse opgøres inklusive udgifterne i selvejende almene boliger og friplejeboliger.

³ Regnskaber med regnskabsperioder forskellig fra ét år omregnes til helårsregnskaber med en faktor svarende til forholdet mellem 12 måneder og regnskabsperiodens længde i måneder. F.eks. fremstår posterne for afdelinger med 9 måneders regnskaber 33 % højere i statistikken (12/9-1) end i det aflagte regnskab. Tilsvarende fremstår posterne fra 15 måneders regnskaber 20 % lavere i statistikken (12/15-1) end i regnskabet.

Data til Effektivitetstal

Effektivitetstal anvender en kombination af de almene boligafdelingers regnskabstal og to socioøkonomiske variable samt et prisindeks til beregningerne. Afdelingernes faktiske driftsudgifter opdateres løbende i takt med, at regnskaberne indberettes til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase, mens de modelberegnete udgifter (benchmark) opdateres én gang årligt, primo 3. kvartal.

Tabel 1: Definitioner og kilder til data som indgår i Effektivitetstal

BaggrundsvARIABLE	Datakilde	Definition	Periodisering
Antal afdelinger	Landsbyggefondens Stamdata	Antal afdelinger i drift i seneste regnskabsår.	Regnskabsåret
Boligareal	Landsbyggefondens Stamdata	Boligareal i m ² . Der anvendes boligarealet ved regnskabsafslutningen i alle beregninger, mens det viste boligareal er det aktuelle i afdelingen / organisationen.	Beregninger: Pr. regnskabsafslutningen Tabel: Aktuelt
Beskæftigelsesfrekvens	Danmarks Statistik	Antal beskæftigede i aldersgruppen 16-64 år pr. i pct. af alle beboere i samme aldersgruppe.	Beskæftigede: Pr. 1. november af det foregående år end regnskabsåret. Beboere: Pr. 1. januar i regnskabsåret.
Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	Danmarks Statistik	Antal indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande i aldersgruppen 16-64 år i pct. af alle beboere i samme aldersgruppe.	Pr. 1. januar.
Faktiske driftsudgifter	Landsbyggefondens Regnskabsdatabase	Udgifter på 27 konti, se bilag 1. Alle driftsregnskaber, dvs. årsregnskaber og øvrige regnskaber konverteret til årsregnskaber, fra almene boligafdelinger med ibrugtagne boliger på regnskabet afslutningstidspunkt.	Regnskabsåret. Opdateres løbende i takt med regnskabsindberetningen.
Prisindeks	Danmarks Statistik	Vægtet gennemsnit af otte prisindices: (BYG52, PRIS112, ILON12, PRIS111: 04.3.2 Tjenester til vedligeholdelse og reparation af bolig, PRIS111: 04.4.2 Renovation, PRIS111: 12.5.2 Forsikring i forbindelse med bolig, PRIS111: 04.5.5 Fjernvarme mv., BYG9). Vægtene er den almene boligsektors (inkl. selvejende almene boliger og friplejeboliger) samlede udgifter på de 27 regnskabskonti, de afgrænsede driftsudgifter. Se bilag 1 for sammenhængen mellem konti og anvendt prisindeks.	Prisindeks: Samme kalenderår som regnskabsåret Vægte: Opgøres på baggrund af alle regnskaber i Landsbyggefondens Regnskabsdatabase d. 1. juli efter regnskabsårets afslutning.

Opdatering af data

Effektivitetstal anvender to opdateringsprofiler hhv. løbende for de almene boligafdelinger faktiske driftsudgifter, og én gang årligt for de socioøkonomiske data og det prisindeks som anvendes til beregning af de modelbereggede udgifter. Tabellerne nedenfor viser hhv. opdateringstidspunkter samt konkrete data for de enkelte år i modellen.

Tabel 2: Opdateringstidspunkt for socioøkonomiske data og prisindeks; regnskabsår 2015-2020

	Regnskabsår 2015	Regnskabsår 2016	Regnskabsår 2017	Regnskabsår 2018	Regnskabsår 2019	Regnskabsår 2020	Regnskabsår 2021	Regnskabsår 2022
Beskæftigelsesfrekvens	Pr. 1. november 2014	Pr. 1. november 2015	Pr. 1. november 2016	Pr. 1. november 2017	Pr. 1. november 2018	Pr. 1. november 2019	Pr. 1. november 2020	Pr. 1. november 2021
Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	Pr. 1. januar 2015	Pr. 1. januar 2016	Pr. 1. januar 2017	Pr. 1. januar 2018	Pr. 1. januar 2019	Pr. 1. januar 2020	Pr. 1. januar 2021	Pr. 1. januar 2022
Prisindeks: indices	2015	2016	2017	2019	2019	2020	2021	2022
Prisindeks: vægte	Pr. 1. juli 2016	Pr. 1. juli 2017	Pr. 1. juli 2018	Pr. 1. juli 2019	Pr. 1. juli 2020	Pr. 1. juli 2021	Pr. 1. juli 2022	Pr. 1. juli 2023

Note: Afgrænsningen af adresser for de almene boligafdelinger er baseret på Landsbyggefondens adressegrundlag pr. 1. januar 2022.

Tabel 3: Prisindeks i baselinemodellen

	2014	2015	2016	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*
Vægtet prisindeks (2007=100)	116,60	117,58	119,08	119,96	121,61	123,62	125,24	128,54	136,04

Kilde: Danmarks Statistik og Landsbyggefondens beregninger

Note: Fra 2017 indgår også regnskaber fra selvejende almene boliger og friplejeboliger i vægtene til prisindekset

Tabel 4: Socioøkonomiske og demografiske data på landsplan i baselinemodellen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beskæftigelsesfrekvens	0,512	0,518	0,523	0,532	0,546	0,560	0,570	0,561	0,590
Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	0,249	0,255	0,266	0,273	0,281	0,285	0,290	0,289	0,295

Kilde: Danmarks Statistik

Korrektion

For boligorganisationer/afdelinger, som i 2014 havde realiserede besparelser, er besparelspotentialet i de efterfølgende regnskabsår korrigeret med et beløb svarende til den realiserede besparelse i 2014, se nedenstående eksempel:

Eksempel: Udregning af 2014 korrektion

Det antages, at en boligorganisation har et besparelspotentiale på -10 kr. pr. m² i 2014, dvs. realiserede besparelser for 10 kr. pr. m². Det korrigeres i de efterfølgende år, dvs. fra 2015 til 2020.

Hvis organisationen i 2015 har realiserede besparelser før korrektionen på 7 kr. pr. m², svarer det til, at organisationen har et besparelspotentiale på 3 kr. pr. m²:

$$\text{Besparelspotentiale 2015} = -7 - (-10) = -7 + 10 = \underline{3}$$

Se nedenstående tabel for flere eksempler:

	2014	2015	2016	2017
Besparelspotentiale ekskl. korrektion	-10	-7	-16	1
Korrektion: 2015-2020		10	10	10
Besparelspotentiale inkl. korrektion	-10	3	-6	11

Afrundinger

Bemærk ved tabelvisning i mio. kr. summer tabellen ikke nødvendigvis pga. korrektioner samt afrundinger til mio. kr.

Bilag 1: Baselinemodel, kontooversigt 2015-2026

	Konti	Indgår i faktiske driftsudgifter	Anvendt prisindeks
Nettokapitaludgifter	105.9	Nej	-
Offentlige og andre faste udgifter	106 - 113	-	-
Ejendomsskatter	106	Nej	-
Vandafgifter mv.	107 & 108	Ja	PLO75
Renovation	109	Ja	PRIS111: 04.4.2 / BYG91 (50%/50%)
Forsikringer	110	Ja	PRIS111: 12.5.2
Energiforbrug	111	Ja	PRIS111: 04.5.5
Bidrag til Landsbyggefonden	113	Ja	PLO75
Administrationsbidrag	112.1	Ja	PLO75
Andet	112.2 & 112.3	Ja	PLO75
Variable udgifter	114 - 119	-	
Renholdelse	114	Ja	PLO75
Almindelig vedligeholdelse	115	Ja	BYG52
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	116.1	Ja	BYG52
Istandsættelse ved fraflytning m.v.	117.1	Ja	PRIS111: 04.2.2
Andet	118 - 119	Ja	PLO75
Henlæggelser	120 - 124	-	
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	120	Nej	-
Istandsættelse ved fraflytning	121 & 122	Ja	BYG52
Tab ved fraflytninger mv.	123	Ja	BYG52
Andet	124	Ja	BYG52
Ekstraordinære udgifter	125 - 136	-	
Forbedringsarbejder og afskrivning	125 - 126	Ja	BYG52
Bygningsrenovering mv.	127	Nej	-
Andet	129 - 136	Ja	PLO75
Udgifter i alt	139	-	

Note: PLO75 er en sammenvæjning af hhv. PRIS112 (vægt: 25%) & ILON12 (vægt: 75%).

Der anvendes det gennemsnitlige prisindeks over året, for indices som opgøres månedligt eller kvartalsvist.