

## Bilag 1. Status på indfrielse af effektiviseringsaftalen 2014-2020

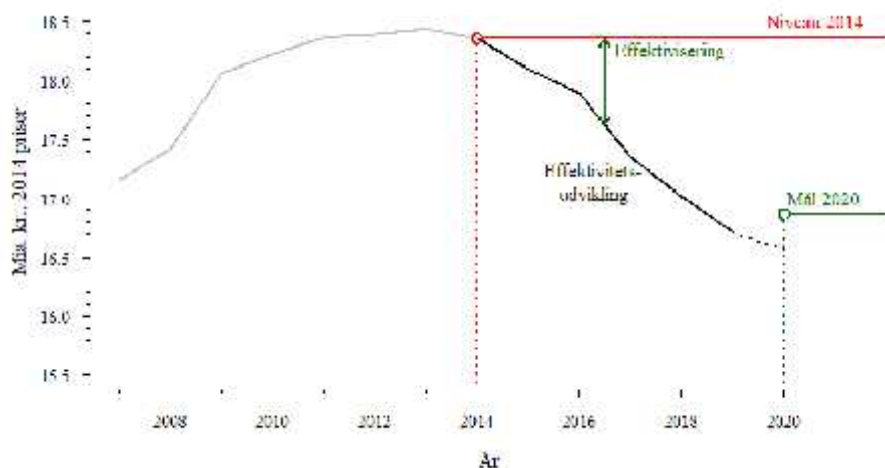
Status for den nuværende effektiviseringsaftale er senest opgjort i august 2020, hvor regnskabstal fra 2019 foreligger. Da regnskaberne skal godkendes af bestyrelser, gennemgås af revisor, mv. er de først tilgængelige på dette tidspunkt.

Regnskaberne viser, at den almene boligsektor fra 2014 til 2019 har effektiviseret for omkring 1,7 mia. kr. Sektoren har dermed et år før tid opfyldt og overgået målsætningen om at effektivisere for 1,5 mia. kr. inden udgangen af 2020. Baseret på budgettal for 2020 forventes yderligere effektiviseringer for 100 mio. kr<sup>1</sup>.

De store besparelser, som mange organisationer har indhentet, har mange steder betydet lavere huslejer for den almene sektors beboere. Andre steder er besparelserne blevet brugt til at henlægge til bygningernes fremtidige vedligehold, så store huslejstigninger undgås i fremtiden.

Figur 1 herunder viser udviklingen i sektorens driftsudgifter. Udgiftsniveauet i 2014 er markeret med rødt, og det er dette udgiftsniveau, sektorens effektivitetsindsats måles mod. Det ses, at i 2014 var dette udgiftsniveau 18,4 mia. kr.

Figur 1. Udvikling i den almene boligsektors driftsudgifter



Anmærkning: Figuren er beregnet i 2014-priser og -boligareal. Beregningerne er baseret på sektorens regnskaber og budgetter. De udgifter, der er omfattet, er driftsudgifter, som afdelinger og boligorganisationer kan påvirke. De inkluderer ikke udgifter til fx afbetaling af lån og ejendomsskatter. De monitorerede udgifter svarer til omkring 50 pct. af sektorens samlede udgifter.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens egne beregninger.

Sektorens effektivitetsmålsætning er ifølge aftalen 1,5 mia. kr. per 2020, svarende til, at sektoren, alt andet lige, i løbet af seks år skulle reducere sine udgifter til 16,9 mia. kr.

<sup>1</sup> Budgettallene er et pejlemærke for, hvordan det kan gå, men er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Den grønne kurve i figuren angiver sektorens målsætning, og forskellen mellem den røde og den grønne vandrette linje svarer til 1,5 mia. kr.

I figuren viser den sorte kurve sektorens effektivitetsudvikling. Det fremgår, at den allerede i 2019 er under det grønne mål, og dermed at sektoren har effektiviseret for mere end 1,5 mia. kr.

De stiplede linjer i figuren angiver budgetter. Disse indikerer, at sektoren forventer at realisere yderligere besparelser i 2020. Da budgetter og regnskaber ikke altid stemmer overens, er dette resultat dog forbundet med nogen usikkerhed. Den endelige opgørelse baseret på regnskaber for 2020 forventes at foreligge i august 2021.

## Bilag 2. Beskrivelse af benchmarkmodel for driftsudgifter

---

I forlængelse af Boligaftalen 2014 blev der i 2015 nedsat en Effektiviseringsenhed i statsligt regi, som har haft og har til formål at understøtte den almene sektors effektiviseringsarbejde, blandt andet ved benchmark af driftsudgifter.

Benchmarkene kan vise hvilke afdelinger og organisationer, der har størst effektiviseringspotentiale, og hvem der er blandt de mest effektive. Regnskabsdata viser, at der er stor forskel på, hvor meget de enkelte afdelinger bruger per lejemål, og dermed stor forskel på hvor effektive afdelingerne er. Derfor er det relevant at lave benchmark i den almene sektor.

Benchmarkene er en vigtig del af effektiviseringsindsatsen og indgår bl.a. som en obligatorisk del af det materiale, som kommunerne anvender i deres tilsyn med den almene boligsektor. Herudover har den almene boligsektor taget effektivitetstallene til sig, idet en stor del af sektoren bruger tallene til at følge med i deres egen effektivitetsudvikling.

Tallene skal være så retvisende som muligt, så afdelinger og boligorganisationer får et brugbart sammenligningsgrundlag for egne udgifter. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at der *kan* være gode grunde til, at udgifterne i en afdeling eller boligorganisation afviger fra bedste praksis. Derfor anvendes benchmarkene ikke som ”facitlister”, men som vigtige pejlemærker.

Benchmarkmodellen er af typen DEA (Data Envelopment Analysis) og sammenligner afdelinger, der ligner hinanden (samme type, størrelse og region) og sammenligner disses udgifter på syv udvalgte konti, én for én. Det giver mange millioner udregninger, som kun er mulige grundet et dertil udviklet computerprogram.

Resultatet er, at alle afdelinger har et benchmark, hvoraf man kan se, hvor meget afdelingen skal effektivisere for at være ligeså billig som den sammenlignelige bedste praksis.

I den anvendte benchmarkmodel tages udgangspunkt i bedste praksis, det vil sige afdelinger med et lavt udgiftsniveau på alle de benchmarkede konti. Dette er til forskel fra mange andre modeller, hvor man tager udgangspunkt i et gennemsnit. Tanken bag denne modeltilgang er, at hvis de afdelinger, der præsterer bedste praksis ”kan gøre det”, så kan andre afdelinger også. Det er muligt at se, hvilke afdelinger der udmærker sig ved bedste praksis, og på den måde kan afdelinger og organisationer søge inspiration hos dem, der gør det godt.

Der tages flere forbehold i modellen, som gør, at tallene er meget sikre. For eksempel er bedste praksis som en given afdeling sammenlignes med ikke én exceptionel billig afdeling, men en gruppe af afdelinger der alle har lavere udgifter.

Herudover skal ”bedste praksis afdelinger” være billigere ikke blot samlet set, men på samtlige konti hver for sig. Det vil sige, at hvis en afdeling f.eks. er særlig billig på renhold og energi, men ikke på forsikring og administration, så er den ikke en ”bedste praksis afdeling”.

Tallene præsenteres på forskellig vis og med forskellig detaljegrad afhængig af målgruppe. Typisk vises hvor effektive afdelingerne og organisationerne er i rød-gul-grøn farvekoder, som gør dem let forståelige. Farvekoderne er generelt accepteret som retvisende og pædagogiske pejlemærker.

En nærmere dokumentation af effektivitetstal og benchmark findes på Effektiviseringsenhedens hjemmeside [www.almeneffektivitet.dk](http://www.almeneffektivitet.dk) under ”Dokumentation af data og metode”.

### Bilag 3. Beskrivelse af effektiviseringsaftalens baselinemodel

---

Ved opgørelse af sektorens effektiviseringsindsats er der brug for en model, der viser, hvad udgifterne ville have været, hvis ikke der var blevet effektiviseret.

Flere forhold udover effektivisering kan påvirke udgifterne, f.eks. inflation, ændringer i boligbestanden og i beboersammensætning. For at tage højde for dette ved måling af effektiviseringsresultaterne er der udarbejdet en ”baselinemodel”, som kort beskrives herunder.

#### ***Korrektion for ændringer som følge af inflation***

Alle udgifter opgøres i 2014-priser, det vil sige, at de justeres for inflation.

#### ***Korrektion for ændringer i boligbestand***

Sektorens udgifter opgøres et givent år per kvadratmeter, og ganges med antal kvadratmeter i 2014.

Grunden til, at man beregner udgifter per kvadratmeter og ikke per afdeling er, at mange afdelinger – som del af effektiviseringsprocessen – lægges sammen administrativt, således at der skal laves færre budgetter og regnskaber. Udgifter per afdeling vil for nogle derfor stige meget fordi en afdeling pludselig bliver meget større. Derfor beregnes udgifter per kvadratmeter og ikke per afdeling.

Grunden til, at man fastholder kvadratmeter niveauet fra 2014 er, at der både nedlægges og bygges nye boliger i den almene sektor. Udgifterne i sektoren vil derfor svinge fordi der er flere eller færre kvadratmeter et givent år. For at vurdere hvorvidt sektoren er blevet mere effektiv, korrigeres for disse ændringer ved at fastholde niveauet fra 2014.

#### ***Korrektion for ændringer i beboersammensætning***

Analysen fra bl.a. Deloitte's Effektiviseringsrapport fra 2014 viser, at beboersammensætningen alt andet lige påvirker afdelingernes driftsudgifter. For at se effekten af en ændret beboersammensætning er udgifter og beboersammensætning i årene 2002 til 2013 blevet sammenholdt hvilket har vist, at en stigning i beskæftigelsesfrekvensen for sektorens beboere på ét procentpoint vil mindske driftsudgifterne med 0,3 pct. Derimod vil en stigning på ét procentpoint i andelen af beboere fra ikke-vestlige lande og deres efterkommere øge driftsudgifterne med 1,2 pct. Ved opgørelse af effektiviseringsresultatet tages der derfor hensyn til den ændring i beboersammensætningen, der har fundet sted i årene siden 2014.

Den estimerede statistiske model er vist i flere detaljer i bilag 3A i effektiviseringsaftalen 2016, ”Mål for effektiviseringen i den almene boligsektor”.

## Bilag 4. Initiativer til effektivisering af indkøbsområdet

---

Indkøb er fortsat et vigtigt indsatsområde inden for effektivisering af den almene sektors drift og effektivisering af indkøb slår direkte igennem i effektivitetstallene. Mange organisationer vurderer, at de kan spare op til 30 pct. på deres indkøb, mens andre organisationer fortæller, at de allerede har sparet 30 pct. på indkøb.

Indkøb dækker over både indkøb af varer og af tjenesteydelser: Varer kunne f.eks. være pærer til opgange, toiletter til lejligheder, salt til grusning af stier og printerpatroner til administrationens printere. Tjenesteydelser kunne være installation af toilet i lejlighed, vask af trapper i opgangene og varetagelse af IT-plattform.

Udgangspunktet for bedre og billigere indkøb er at skabe et overblik over, hvad der købes ind og etablere systemer for indkøb, herunder udnytte indkøbsportaler, rammeaftaler og stordriftsfordele.

I mangel af data til benchmarking af indkøb igangsættes der i stedet en række initiativer med udgangspunkt i *best practice* og som har til formål at sætte fokus på og hjælpe den almene boligsektor til at effektivisere yderligere på indkøbsområdet. Initiativerne gennemgås i detaljer nedenfor.

### **Inspirationsmateriale**

Den statslige effektiviseringsenhed vil med afsæt i aftalen udarbejde inspirationsmateriale til brug for arbejdet med effektivisering af indkøbsområdet. Materialet skal være anvendeligt for hele sektoren og vil indeholde konkrete eksempler på, hvordan indkøbsområdet kan effektiviseres med udgangspunkt i erfaringer fra de almene boligorganisationer, der har arbejdet indgående med dette og er at betragte som *best practice*. Materialet vil herudover bestå af en introduktion til muligheden for etablering af indkøbsportaler, f.eks. brug af SKI, skabeloner for hvordan man laver rammeaftaler, principper for *compliance* opfølgning, mv. Materialet forventes klarlagt medio 2021.

### **Indkøb som tilsynstema**

For at sikre det fornødne fokus gøres effektivisering af indkøbsområdet til tilsynstema for 2021-2022 og indgår dermed som en obligatorisk del af styringsdialogmøderne mellem de almene boligorganisationer og kommunerne.

Til brug herfor udarbejder den statslige effektiviseringsenhed, i samarbejde med BL og KL, materiale, som informerer kommunerne og de almene boligorganisationer om effektivisering af indkøb gennem pjecer, grafiske illustrationer, interviews med *best practice* organisationer m.v. Materialet forventes klarlagt medio 2021.

Som en forberedelse til styringsdialogmøderne i 2022 vil effektive indkøb herudover indgå som tema på KLs og BLs styringsdialogkonference. Styringsdialogkonferencen genoptages i 2021.

*Netværksmøder og ERFA-møder*

I forlængelse af effektiviseringsaftalen vil effektivisering af indkøb indgå som tema i regi af BLs netværks- og ERFA-møder i løbet af 2021.

## Bilag 5. Rentable energireduktioner i den almene boligsektor

---

I Deloitte's renoveringsanalyse<sup>1</sup> fra 2020 anslås det, at der er et stort og uindfriet potentiale for at reducere energiforbruget i den almene boligsektor gennem energiinvesteringer såsom renovering af klimaskærm, installationer og forsyning m.v. Deloitte lægger med udgangspunkt i energimærkerapporterne<sup>2</sup> til grund, at der skal investeres knap 17 mia. kr. over en tyveårig periode for at indfri den almene boligsektors potentiale for rentable energiinvesteringer.

### **Grøn boligaftale 2020**

Med boligaftalen 2020<sup>3</sup> blev der afsat 30,2 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering i den almene boligsektor i perioden 2021-2026, hvoraf 18,4 mia. kr. ekstraordinært er fremrykket til 2020 og 2021. Aftalen indeholder en række ”grønne” initiativer, som på forskellig vis understøtter den almene boligsektors grønne omstilling og derved bidrager til at indfri og øge sektorens potentiale for rentable energiinvesteringer. Grønne initiativer som:

- **Ny grøn garanti i Landsbyggefonden:** Den grønne garanti skal understøtte, at beboerne i højere grad beslutter, at der udføres energirenoveringer, ved at Landsbyggefonden i samarbejde med private aktører fremover kan stille en grøn garanti over for beboerne i en almen boligafdeling, der indebærer, at fonden dækker en evt. manko som følge af, at en realiseret energibesparelse ved energitiltag ligger under den garanterede besparelse, således at beboerne ikke påføres et ”tab” i forhold til det ”lovede”.
- **Grøn afvikling af ventelisten 2020-2021:** I forbindelse med afviklingen af Landsbyggefondens venteliste på 18,4 mia. kr. i 2020 og 2021 underlægges renoveringsprojekterne en todelt model med henblik på at øge mængden af energieffektive renoveringer. Konkret stilles der ved tilsagnsgivning krav om, at boligorganisationerne gennemfører en grøn screening af renoveringsprojekterne. De projekter som har et stort energieffektiviseringspotentiale skal endvidere gennemgå en revurdering for at sikre, at så stor en andel som muligt af dette potentiale indfris.
- **Nyt grønt tildelingskriterium:** I det nuværende støttesystem bliver renoveringsprojekter på Landsbyggefondens venteliste prioriteret efter trangskriteriet. Det betyder kort sagt, at afdelinger med mere akutte renoveringsbehov bliver prioriteret over afdelinger med mindre akutte behov. Med boligaftalen 2020 vil trangskriteriet fortsat fungere som det overordnede prioriteringsværktøj, men blive suppleret af et ”grønt” tildelingskriterie.

---

<sup>1</sup> *Analyse af renoveringsbehov i den almene boligsektor* (Delrapport II). Deloitte (2020).

<sup>2</sup> Det bemærkes, at cirka 50.000 bygninger i den almene boligsektor har et oplyst energimærke, svarende til cirka 57 procent af den samlede almene bygningsmasse. Derfor er det opgjorte potentiale behæftet med nogen usikkerhed. Det er forventningen, at antallet af almene bygninger med et energimærke vil blive øget væsentligt over de næstkommende år i takt med de forudsatte investeringer i energiforbedringer.

<sup>3</sup> Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020 (d. 19. maj 2020).



Det vil i praksis betyde, at det mest grønne af to lige trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret først.

- **Ny pulje til forsøg med bæredygtige løsninger og digitalisering på 200 mio. kr.:** På baggrund af de gode erfaringer med tidligere forsøgsordninger får Landsbyggefonden adgang til at støtte forsøg, udvikling og implementering af bæredygtige løsninger i det almene byggeri såsom forsøg med opvarmning af større bygninger med varmepumper.

Det samlede energiforbrug (el- og varmeforbrug) i den almene boligsektor skønnes at udgøre omkring 6 mia. kr. årligt. I lyset af det store potentiale for energiop-timering i den almene boligsektor og i forlængelse af initiativerne i boligaftalen 2020 forventes det, at der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til i hvert fald 5 procent af det årlige energiforbrug opgjort med udgangspunkt i *baseline*-forbruget for de almene boligafdelinger<sup>4</sup> i 2020. Det svarer til 300 mio. kr.

---

<sup>4</sup> Det vil sige, at energiforbruget (el og varme) opgøres med udgangspunkt i udgifterne til de almene bygninger (opvarmning af fællesarealer m.v.) såvel som energiforbruget i boligerne.