

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V  
Telefon +45 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
www.tbst.dk

Notat  
[Sagsnr.]  
16-07-2020

## **Monitorering af udgifts- og effektivitetsudviklingen i den almene boligsektor**

### **Formål**

I aftalen om effektivisering af driften i den almene boligsektor fremgår det, at sektorens effektiviseringsindsats skal monitoreres. Nærværende notat

- Viser monitoreringsresultater for 2014-2019
- Viser foreløbige resultater for 2020
- Redegør for opgørelsen af udgiftsbasen, brug af budgetter, beregning af data for beboersammensætning og brug af prisindeks

### **Indledning**

Regeringen, KL og BL – Danmarks Almene Boliger indgik i juni 2016 en aftale om effektivisering af driften i den almene boligsektor. Effektiviseringsmålsætningen er 1,5 mia. kr., og den skal være realiseret i 2020 regnskaberne set i forhold til niveauet i 2014.

For at monitorere, hvor langt sektoren er nået med effektiviseringsindsatsen, er der lavet en baselinemodel, der bruges til at fremskrive den udgiftsbase som effektiviseringsindsatsen måles op mod. Nærværende notat viser modellens resultater.

### **Hovedkonklusion**

Regnskabstal for 2019 viser at sektoren har indhentet besparelser for 1,7 mia. kr. siden 2014. Sektoren har dermed et år før tid indfriet og overgået effektiviseringsmålsætningen.

Budgetter for 2020 indikerer, at effektiviseringen fortsætter.

## Resultater

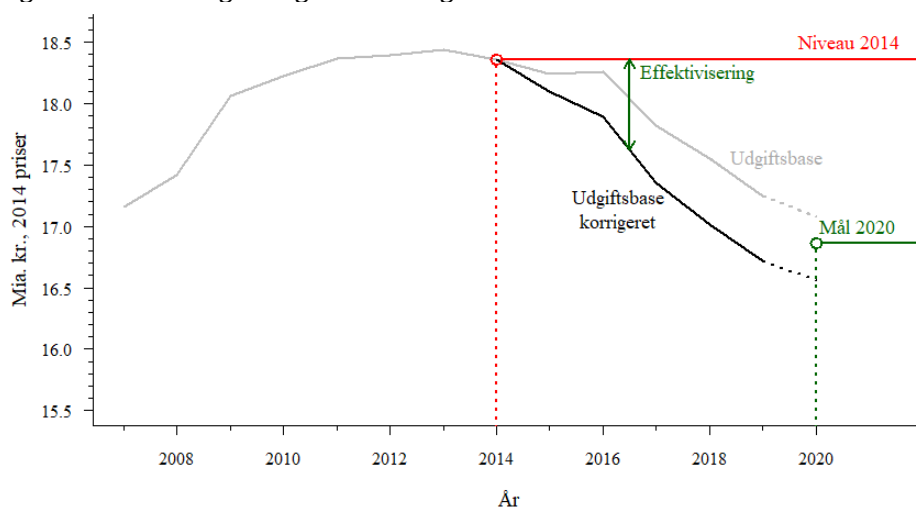
Nedenstående figur viser den almene boligsektors samlede driftsudgifter på de konti, der indgår i udgiftsbasen (grå streg) og baselineresultatet (sort streg).

Det ses, at målt via baselinemodellen er sektorens effektiviseringsresultat siden 2014 større end sektorens udgiftsreduktioner målt på udgiftsbasen. Dette er fordi, der i perioden er sket en ændring i beboersammensætning, som jf. baselinemodellen lægger et opadgående pres på udgifterne.

Den anvendte korrektion for ændringer i beboersammensætningen antages at være udtryk for, at driftsudgifterne vil være højere, jo større andel af beboerne, der er "hjemmegående".

Sektorens effektiviseringsresultat målt via baseline er altså den samlede effekt, der er opnået ved, at sektorens udgifter er faldet, på trods af, at ændret beboersammensætning ifølge baselinemodellen burde lede til højere udgifter.

Figur 1: Udvikling i udgiftsbase og baseline



*Anm.: Den grå streg angiver udgiftsbasen, og den sorte streg angiver udgiftsbasen korrigeret for beboersammensætning, jf. baseline modellen. Stiplede linjer angiver, at tallene er baseret på budgetter. Hele figuren er beregnet i 2014 priser og 2014 boligareal. Beregningerne er baseret på cirka 97 pct. af sektorens regnskaber.*

Det bemærkes desuden, at regnskabernes udgiftsbase udgjorde 46,2 pct. af de samlede udgifter i sektoren i 2019. Dette har historisk varieret, men altid ligget omkring 50 pct.

I tabellen herunder vises de tal, som er brugt i figur 1. Derudover viser tabellen beboersammensætningseffekten i alt og effekten af de enkelte parametre. Dvs. baseline indikerer, hvilke udgifter sektoren

ville have haft, såfremt beboersammensætningen var uændret ift. 2014.

*Tabel 1: Udgiftsbasis, afgrænsede driftsudgifter*

År	Udgiftsbasis	Baseline	Beboersammensætningseffekt		
			I alt	Andel ikke-vestlige	Beskæftigelsesfrekvens
			----- Mia. kr., 2014 priser -----		
2014	18,4	18,4	0,0	0,0	0,0
2015	18,2	18,1	0,1	0,2	0,0
2016	18,3	17,9	0,4	0,4	0,0
2017	17,8	17,4	0,4	0,6	-0,1
2018	17,6	17,0	0,5	0,7	-0,2
2019	17,2	16,7	0,5	0,8	-0,3
2020	17,1	16,6	0,5	0,8	-0,3

Anm: Den grå farve markerer, at der er tale om budgettal.

#### *Resultater for 2019*

Det kan læses af tabellen, at sektorens effektiviseringsresultat i 2019 er ca. 1,7 mia. kr. Dette tal er udregnet som baselinetal for 2014 fratrukket tilsvarende tal for 2019, dvs.  $18,4 - 16,7 = 1,7$ .

I perioden 2014-2019 er udgifterne (jf. de direkte regnskabstal) faldet med ca. 1,2 mia. kr., men den ændrede beboersammensætning ville ifølge baselinemodellen have øget udgifterne med 0,5 mia. kr. Hvis beboersammensætningen i 2019 svarer til den i 2014, ville udgifterne i 2019 derfor – ifølge modellen – være faldet med 1,7 mia. kr. Dette er derfor det samlede effektivitetsresultat for 2019.

#### *Resultater for 2020*

Data for 2020 består udelukkende af budgetter og viser, at sektoren budgetterer med en yderligere effektivisering på 100 mio. kr. fra 2019 til 2020, svarende til et samlet effektiviseringsresultat på 1,8 mia. kr. i 2020. Dette resultat er dog forbundet med usikkerhed, da det er baseret på budgetter.

I 2017 og 2018 overbudgetterede sektoren med omkring 200 mio. kr. Denne tendens er vendt igen i 2019 til en underbudgettering på omkring 300 mio. kr., svarende til at sektoren i 2019 har brugt 300 mio. kr. mere end den budgetterede med. Effektivitetsresultatet for 2020 er derfor forbundet med usikkerhed.

## Bilag

Dette bilag indeholder information om

- Kriterier for, samt antallet af, regnskaber og budgetter
- Usikkerhed forbundet med brug af budgetter
- Anvendte beboersammensætningsdata
- Anvendte prisindeks

### *Kriterier for, samt antallet af regnskaber og budgetter*

Der bruges alene regnskaber, som er godkendte af revisor.

Der er fire kriterier for brug af indberettede budgetter. Afdelingen skal have godkendte regnskaber for året før. Budgetterne for det nuværende år skal være mindre end dobbelt så stort som udgifterne på regnskaberne fra året før. Budgetterne skal være større end det halve af driftsudgifterne året før. Desuden skal der være budgetteret med positive driftsudgifter.

Antal benyttede regnskaber og budgetter varierer år for år.

Udgifter frem til og med 2019 er baseret på regnskaber. Udgifter for 2020 er alene baseret på budgetter.

Et samlet overblik over de regnskaber og budgetter, som lever op til kriterierne, er præsenteret i tabel 2 herunder.

*Tabel 2: Antal regnskaber og budgetter i baselinemodellen*

År	Regnskaber	Budgetter	Regnskabsvægt, pct.
2007	7960	7737	100
2008	7931	7654	100
2009	7918	7559	100
2010	7839	7542	100
2011	7644	5125	100
2012	7637	7427	100
2013	7867	7437	100
2014	7846	7704	100
2015	7647	7700	100
2016	7646	7513	100
2017	7622	7526	100
2018	7524	7504	100
2019	6962	7400	96,8
2020	0	6847	0,0

### Usikkerhed forbundet med brug af budgetter

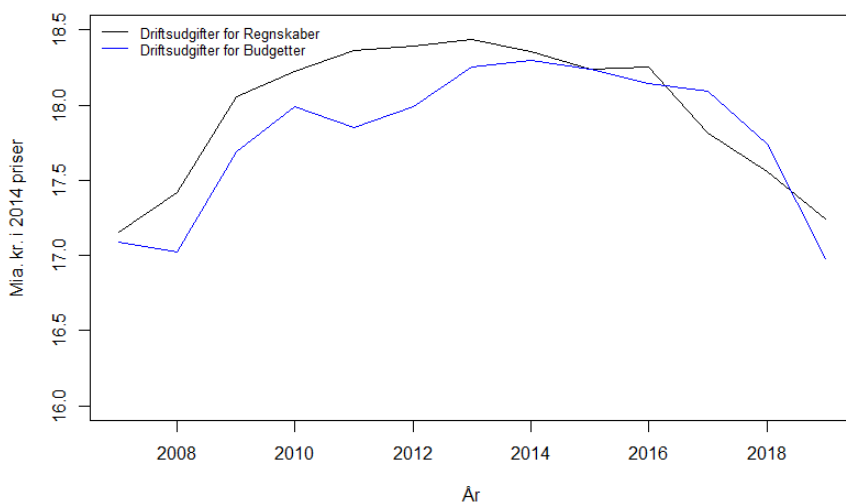
For at få en idé om størrelsesordenen af usikkerheden ved at frem-skrive baselinemodellen helt eller delvist på baggrund af budgetter, ses der på forskellen mellem de budgetterede driftsudgifter og de efterfølgende regnskaber for perioden 2007–2019.

Udgiftsbasen fra afdelingernes regnskaber og budgetter er beregnet per kvm, deflateret til 2014 priser med Törnqvist prisindeks og herefter opregnet til boligarealet i 2014.

Således er sektorens totale udgifter for budgetter og regnskaber angivet i 2014 areal og 2014 priser.

Det ses, at budgetterne ligger under regnskaberne i størstedelen af perioden, det vil sige, at afdelingerne har budgetteret med lavere udgifter end der reelt kommer i regnskaberne. I 2017 og 2018 har afdelingerne budgetteret med flere udgifter end regnskaberne viser. Og i 2019 er sektoren vendt tilbage til at underbudgettere.

Figur 2: Udviklingen i driftsudgifter, regnskaber og budgetter



Anm.: Driftsudgifter er skaleret til 2014 areal ud fra udgifter pr. kvm.

Forskellen mellem budgetter og regnskaber ses endnu tydeligere i figur 3, der viser driftsudgifterne i regnskaberne fratrukket driftsudgifterne i budgetterne.

I perioden fra 2007 til 2016 har udgifterne i regnskaberne ligget over udgifterne i budgetterne. I årene 2008–2012 blev der underbudgetteret med 200–500 mio. kr. Fra 2013–2016 er underbudgetteringen reduceret til højst 200 mio. kr. I 2017–2018 er der sket et skift i budgetteringspraksissen, således at sektoren overbudgetterede sine udgifter, og i 2019 underbudgetteres med 300 mio. kr.

Alle tal er opgjort i 2014 priser og 2014 areal.

Figur 3: Regnskabernes driftsudgifter minus budgetternes, 2014 areal



#### Anvendte beboersammensætningsdata

Baselinemodellen tager højde for ændringer i beboersammensætningen i den almene boligsektor ved beskæftigelsesfrekvensen og andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i alderen 16–64 år.

Udviklingen i data for beboersammensætning er vist i figur 4, og årstal for den seneste observation for hver af dataserierne fremgår af tabel 3. Tabel 4 viser tallene fra figur 4. Det ses, at begge variabler for beboersammensætning er steget i den viste periode.

Parametrene i baselinemodellen trækker i hver sin retning. En stigning i andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere giver øgede udgifter, mens en stigning i beskæftigelsesfrekvensen giver færre udgifter. En stigning i andelen af ikke-vestlige indvandrere vægter dog tungere i modellen end en stigning i beskæftigelsesfrekvensen.

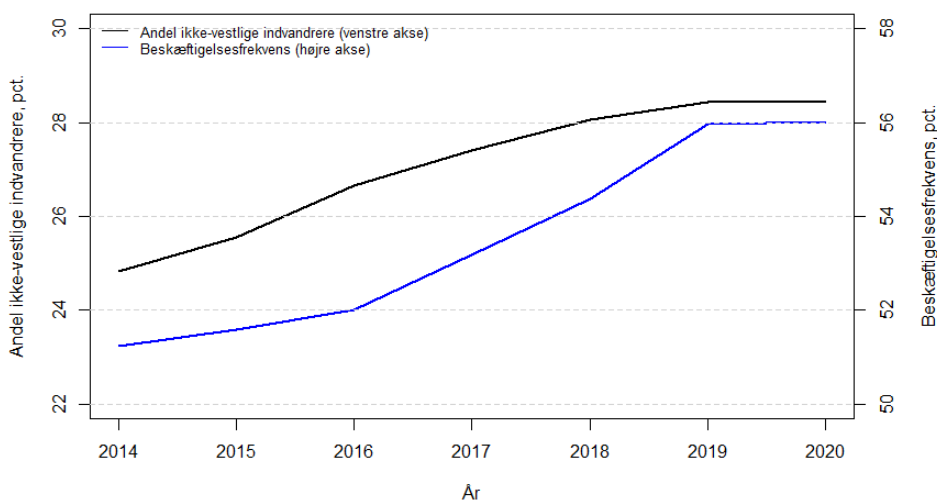
Hvis beboersammensætningseffekten på udgifterne fra tabel 1 sammenholdes med udviklingen i andelen i figur 4, fremgår det, at den stigning, der har været i andel ikke-vestlige indvandrere i 2014-2016, har øget udgifterne med ca. 400 mio. kr., mens stigningen i beskæftigelsesfrekvensen i samme periode ikke har påvirket udgifterne.

Efter 2016 har stigningen i beskæftigelsesfrekvensen været så stor, at den næsten har "neutraliseret" den udgiftsforøgelse, der er forbundet med stigningen i andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere. Beboersammensætningseffekten har betydning for udgifterne hvert

år, men siden 2016 har effekten kun øget udgifterne med omkring 100 mio. kr.

Bemærk, for 'andel ikke-vestlige indvandrere' gælder, at 2020-værdien er antaget at være den samme som i 2019, fordi der endnu ikke findes data for 2020. For fremskrivning af beskæftigelsesfrekvensen i 2020, er der anvendt en AR(1)-model.

Figur 4: Udviklingen i beboersammensætning



Tabel 3: Seneste observation for beboersammensætning

Variabel	Seneste observation
Beskæftigelsesfrekvens	2019
Andel ikke-vestlige indvandrere	2019

*Tabel 4: Beboersammensætning*

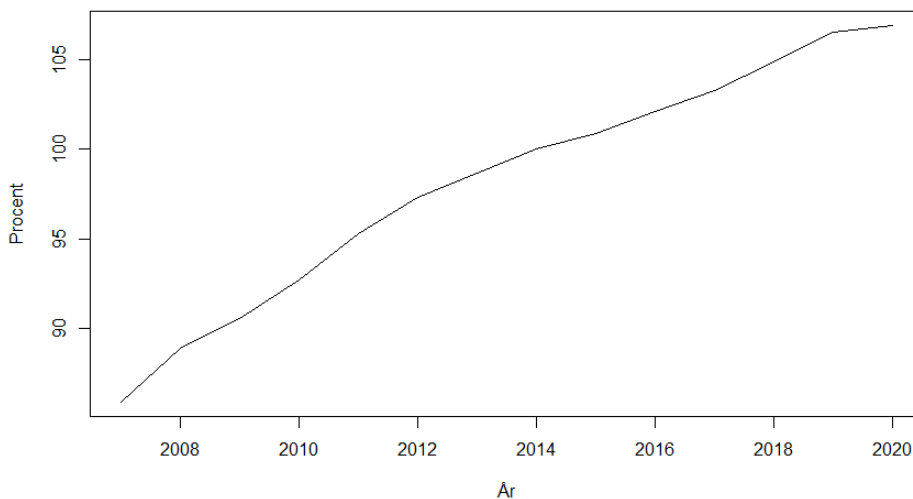
År	Beskæftigelsesfrekvens	Andel ikke-vestlige indvandrere
		Pct.
2014	51,2	24,8
2015	51,6	25,6
2016	52,0	26,7
2017	53,2	27,4
2018	54,4	28,1
2019	56,0	28,4
2020	56,0	28,4

#### *Anvendte prisindeks*

Törnqvist prisindeks bruges i baselinemodellen til at beregne beløb i 2014 priser.

Figur 5 og tabel 5 herunder sammenfatter udviklingen i Törnqvist prisindekset. Frem til 2012 har der generelt været stigninger på 2 pct. eller derover, mens der efter 2012 har været stigninger under 2 pct.

*Figur 5: Törnqvist prisindeks, 2014=100.*





*Tabel 5: Törnqvist prisindeks*

År	Årlig ændring, pct.
2007	4,2
2008	3,5
2009	1,9
2010	2,4
2011	2,8
2012	2,1
2013	1,4
2014	1,3
2015	0,9
2016	1,2
2017	1,1
2018	1,5
2019	1,6
2020	0,3

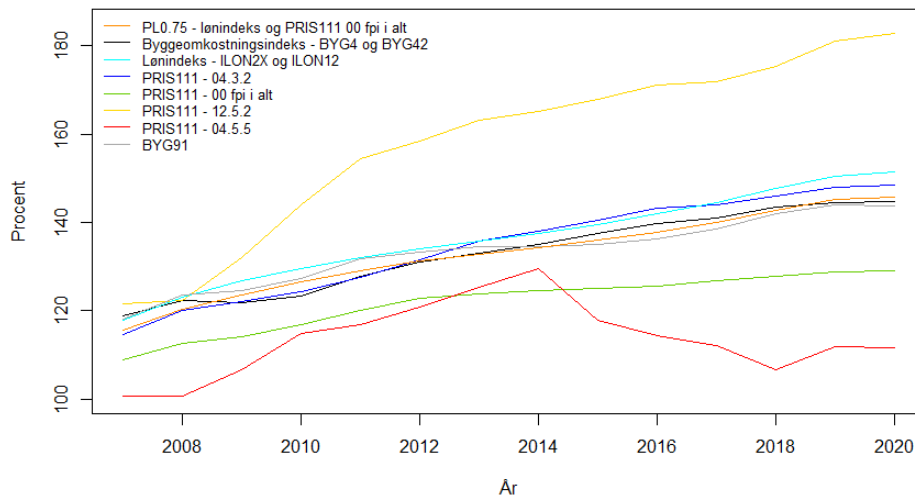
Törnqvist prisindekset er beregnet ved sammenvejning af flere prisindeks, som Danmarks Statistik indsamler.

For prisindeks, der opgøres månedligt eller kvartalsvis, er et års prisindeks beregnet ved et gennemsnit af indeks for det pågældende år.

Prisindeks, som ikke har alle observationer for 2020, erstatter de manglende datapunkter i 2020 med datapunkter fra tilsvarende perioder i 2019. Det betyder, hvis 2020 K4 data mangler bruges 2019 K4 i stedet. Hvilke prisindeks, der er omfattet af dette, fremgår af tabel 6.

Figur 6 herunder giver et overblik over udviklingen for de prisindeks, som indgår i det benyttede Törnqvist prisindeks.

Figur 6: Prisindeks brugt i Törnqvist prisindeks (2002=100)



Tabel 6: Seneste observation for hvert prisindeks

Prisindeks benyttet	Seneste observation
BYG91	2020 K1
PRIS111 "00 Forbrugerprisindekset i alt"	2020 M06
PRIS111 "04.5.5 Fjernvarme mv."	2020 M06
PRIS111 "12.5.2 Forsikring i forbindelse med bolig"	2020 M06
PRIS111 "04.3.2 Tjenester til vedligeholdelse og reparation af bolig"	2020 M06
BYG4, BYG42	2020 K1
ILON2X, ILON12	2020 K1