

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

Notat  
[Sagsnr.]  
18-07-2019

## Monitorering af udgiftsudvikling i den almene boligsektor

### Konklusion

Den almene boligsektor har indhentet besparelser for 1,3 mia. kr. viser regnskabstal for 2018. Budgetter for 2019 indikerer, at effektiviseringen fortsætter.

### Formål

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

- Viser monitoreringsresultater for 2014-2018
- Viser foreløbige resultater for 2019 baseret på budgetter
- Redegør for opgørelsen af udgiftsbasen, brug af budgetter, beregning af data for beboersammensætning og brug af prisindeks

### Baggrund

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.

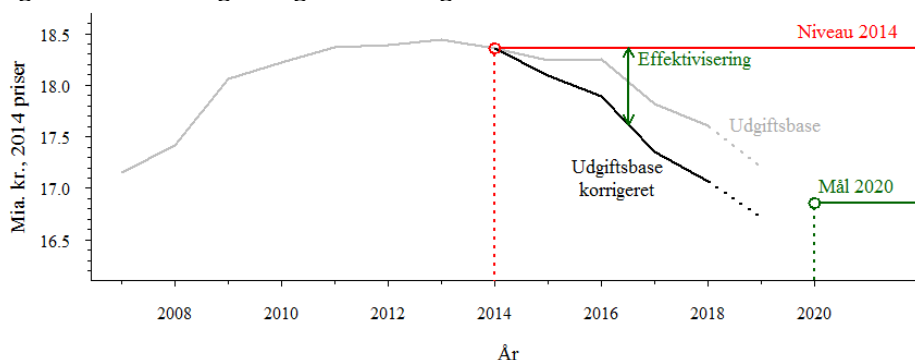
## Resultater

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.

Sektorens effektiviseringsresultatet 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 kurve angiver udgiftsbasen, og den sorte kurve 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.

I tabel 1 herunder vises de tal, som er brugt i figur 1. Derudover viser tabellen beboersammensætningseffekten i alt og effekten af de enkelte beboerparametre. 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	17,1	0,5	0,7	-0,2
2019	17,2	16,7	0,5	0,7	-0,2

#### Resultater for 2018

Det fremgår af tabellen, at sektorens effektiviseringsresultat i 2018 er ca. 1,3 mia. kr. – baselinetal for 2014 fratrukket tal for 2018, dvs.  $18,4 - 17,1 = 1,3$ . I perioden 2014-2018 er udgifterne faldet med ca. 0,8 mia. kr., men den ændrede beboersammensætning ville ifølge baselinemodellen have øget udgifterne med 0,5 mia. kr. Hvis beboersammensætningen var som i 2014, ville udgifterne i 2018 derfor – ifølge modellen – være faldet med 1,3 mia. kr. Dette er derfor det samlede effektivitetsresultat for 2018.

#### Resultater for 2019

Data for 2019 består udelukkende af budgetter og viser, at sektoren budgetterer med en yderligere effektivisering på 400 mio. kr. fra 2018 til 2019, svarende til et samlet effektiviseringsresultat på 1,7 mia. kr. i 2019. Dette resultat er dog forbundet med usikkerhed, da det er baseret på budgetter.

I 2017 og 2018 overbudgetterede sektoren med omkring 200 mio. kr. Hvis dette er en tendens som fortsætter i 2019, kan sektorens effektiviseringsresultat blive endnu større end angivet.

## 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 2018 er baseret på regnskaber. Udgifter for 2019 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	7619	7526	100
2018	7204	7501	100
2019	0	7084	0,0

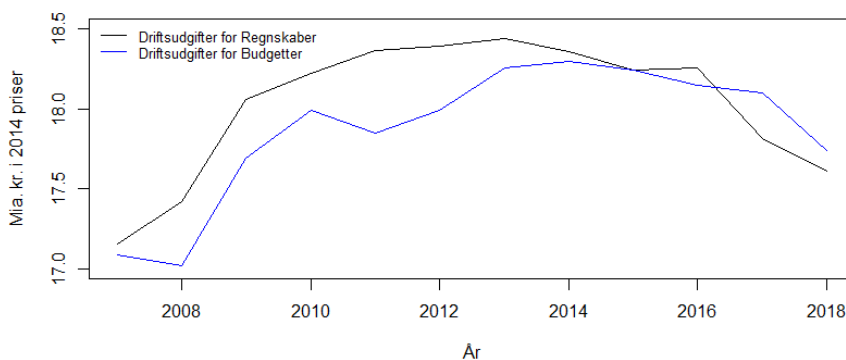
### Usikkerhed forbundet med brug af budgetter

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 2007–2018.

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 i hele perioden ligger under regnskaberne, det vil sige, at afdelingerne har budgetteret med lavere udgifter end der reelt kommer i regnskaberne.

Figur 2: Udviklingen i driftsudgifter, regnskaber og budgetter

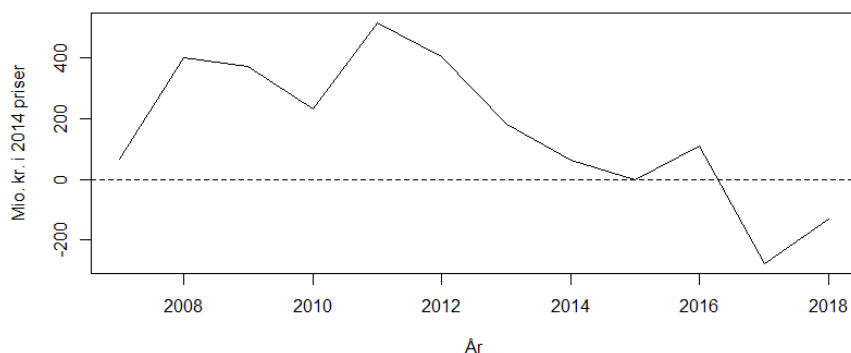


Anm.: Driftsudgifter er skaleret til 2014 areal ud fra udgifter pr. kvm.

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. Alle tal er opgjort i 2014 priser og 2014 areal.

Figur 3: Regnskabernes driftsudgifter minus budgetterne, 2014 areal



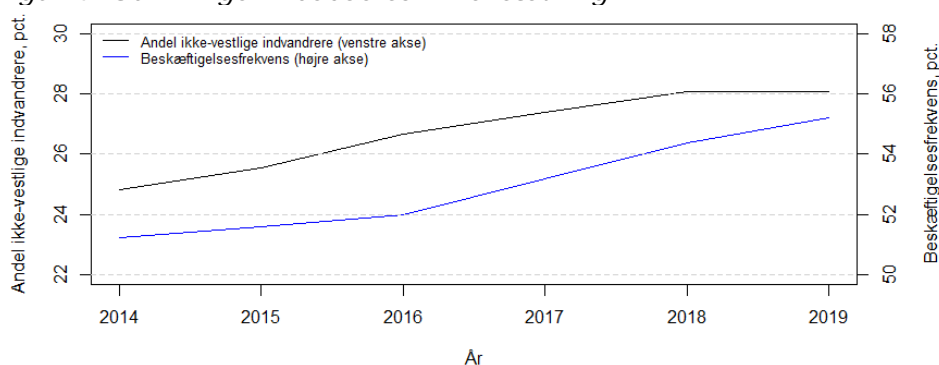
#### Anvendte beboersammensætningsdata

Baselinemodellen tager højde for beboersammensætningen i den almen 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.

Bemærk, for 'andel ikke-vestlige indvandrere' gælder, at 2019-værdien er antaget at være den samme som i 2018, fordi der endnu ikke findes data for 2019. For fremskrivning af beskæftigelsesfrekvensen i 2019, er der anvendt en AR(1)-model.

Figur 4: Udviklingen i beboersammensætning



Tabel 3: Seneste observation for beboersammensætning

Variabel	Seneste observation
Beskæftigelsesfrekvens	2018
Andel ikke-vestlige indvandrere	2018

Tabel 4: Beboersammensætning

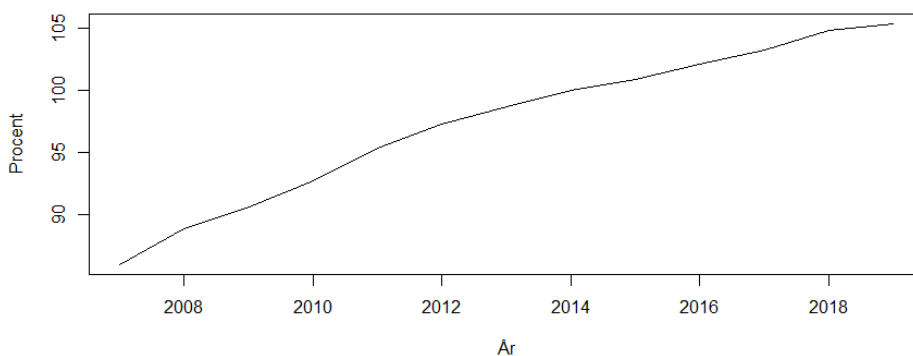
År	Beskæftigelsesfrekvens	Andel ikke-vestlige indvandrere
		Pct.
2014	51,2	24,8
2015	51,6	25,6
2016	52,0	26,7
2017	53,2	27,4
2018	54,4	28,1
2019	55,2	28,1

#### 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	1,6
2019	0,5

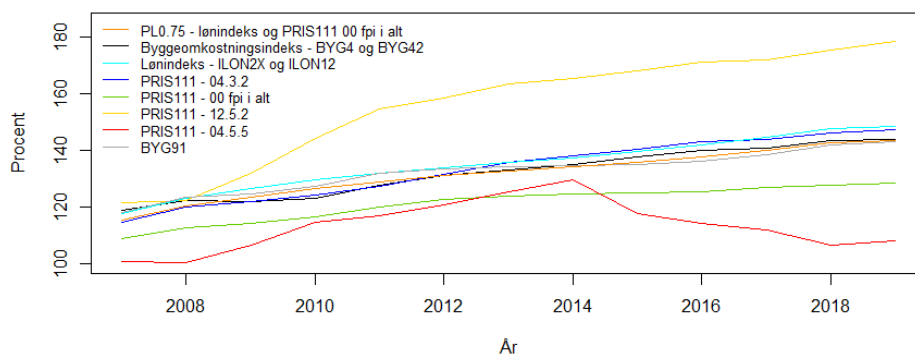
Törnqvist prisindekset er beregnet ved sammenvejning af flere prisindeks, som Danmarks Statistik indsamler.

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 2018, erstatter de manglende datapunkter i 2018 med datapunkter fra tilsvarende perioder i 2017. Det betyder, hvis 2018 K4 data mangler bruges 2017 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*

<u>Prisindeks benyttet</u>	<u>Seneste observation</u>
BYG91	2019 K1
PRIS111 "00 Forbrugerprisindekset i alt"	2019 M06
PRIS111 "04.5.5 Fjernvarme mv."	2019 M06
PRIS111 "12.5.2 Forsikring i forbindelse med bolig"	2019 M06
PRIS111 "04.3.2 Tjenester til vedligeholdelse og reparation af bolig"	2019 M06
BYG4, BYG42	2019 K1
ILON2X, ILON12	2019 K1