

NOTAT



14. maj 2020

Center for Almen Analyse

ENI/RKP

Notat

Kommunalt tilsyn, styringsdialog og dokumentation

Til brug for de kommunale tilsyn leverer Landsbyggefonden statistikker, nøgletal og analyser til sammenligninger, benchmarking og effektivitetsmålinger.

Landsbyggefonden har en omfattende digital platform, hvor kommuner og boligorganisationer har adgang til:

- Udvalgte regnskabsposter på både boligorganisations- og afdelingsniveau, herunder administrationsomkostninger, opsparing og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
- Effektivitetstal
- Lejeledighed og fraflytningsfrekvens
- Arbejdsmarkedstilknytning
- Anvisningsdata
- Beboerklagenævnssager

Disse tal samles i en styringsrapport for den enkelte boligorganisation og -afdeling, og kritiske værdier omkring fx henlæggelser, vedligeholdelse og effektivitet markeres med farvekoder.

Styringsrapporterne er samlet på en IT-platform for styringsdialog, hvor også konklusionerne af de lokale styringsdialoger skal indberettes.

Henlæggelser

Det har været et centralt indsatsområde for Landsbyggefonden gennem adskillige år at sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligehold.

Afdelingernes årlige henlæggelser er steget i perioden 2008-2018. Fra 2008 til 2018 er de steget ca. 80% pr. bolig. Afdelingernes opsamlede henlæggelser er steget med ca. 58% i perioden 2008-2018.

Ny registrant for henlæggelser og tilstandsvurderinger

Medio 2021 har Landsbyggefonden etableret en totalregistrant over den almene bygningsmasse med registrering af byggesystemer, energistandard, vedligeholdelsesstandard og henlæggelser.

Formålet er at styrke tilstandsvurdering, vedligeholdelsesplanlægningen samt at sikre en systematisk afdækning af potentialer for energiforbedringer.

Totalregistranten skal endvidere iagttage den kommende europæiske taksonomi for grønne obligationer og således medvirke til at servicere grønne realkreditlån og obligationer (green bonds) til fordel for den grønne omstilling.

Totalregistranten opdateres løbende ved bygningsændringer, i forbindelse med granskninger hvert 5. år og de lovpligtige energimærker, som vil være integreret i registranten.

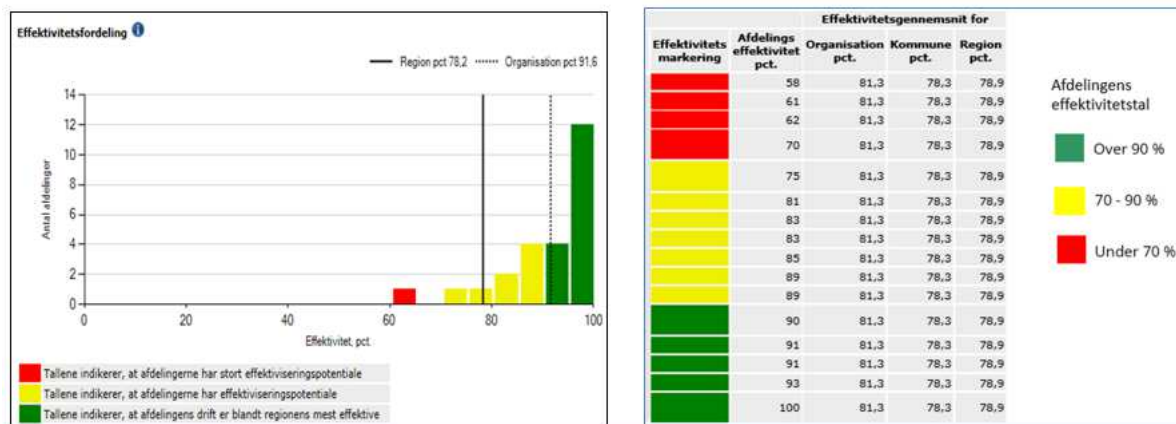
Oplysninger fra totalregistranten vil indgå i styringsrapporten og dermed styringsdialogen med centrale oplysninger om henlæggelser og vedligeholdelse samt potentialer i energiforbedringer.

Det er hensigten, at der også skal være offentlig adgang til registranten, så der kan sikres tæt samspil med erhvervslivet omkring bl.a. grønne løsninger.

Effektivitet

I styringsrapporten indgår også effektivitetstallene, der viser den enkelte afdelings effektivitet sammenlignet med bedste praksis. I modellen indgår en række af afdelingernes driftsposter, herunder renovation, forsikringer, administrationsbidrag, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Afdelingernes effektivitet præsenteres både grafisk med farvemarkering (grøn, gul, rød) som vurdering effektivitetstal.



Kommuner og boligorganisationer har adgang til et særligt effektivitetssite, hvor der findes detaljerede tal og sammenligninger for alle landets boligafdelinger.

Effektivitets- og sammenligningstal er præsenteret offentligt i det såkaldte Tvillingeværktøj, hvor alle let kan skrive et afdelingsnavn – fx Gellerup – hvorefter systemet finder 10 tvillinger, der er ligner Gellerup i størrelse, beboersammensætning osv. Herfra kan man så benchmarke alle regnskabsposter, hvor udgiftsniveauer sammenholdes i sammenlignelige boligorganisationer/afdelinger.

Tvillingeværktøjet baserer sig på Landsbyggefondens ligeledes offentlige regnskabsdatabase med alle næsten 8.000 almene regnskaber, tal for beboersammensætning m.v.

Statistik

Landsbyggefonden stiller et omfattende datamateriale og viden om den almene boligsektor til rådighed for kommunerne og aktørerne i den almene sektor via en lang række portaler og statistikker på fondens hjemmeside og på sitet almenedata.dk

Portaler:

Almenstyringsdialog	Redskab for dialogen mellem kommuner og boligorganisationer. Indberetning af dokumentationspakker (kan måske udelades, da den nævnes tidligere)
Regnskabsdatabase	Almene regnskaber fra 2001 og frem. Søgning i regnskabsdata og nøgletalstabeller fra 2007 og frem.
Beboerdata	17 standardtabeller med oplysninger om beboerne på hhv. boligafdelings-, kommune- og landsniveau i 5 års tidsserier
Boligsociale data	Bocioøkonomiske indikatorer relateret til politiske målsætninger om øget tryghed og brud med negativ social arv til brug for bestyrelsesmedlemmer i boligsociale helhedsplaner
Effektivitetstal	Benchmarking af de almene boligorganisationers effektivitet på afgrænsede driftsudgifter.
Tvillingeværktøj	Benchmarking af en konkret boligorganisation eller afdeling med sammenlignelige boligorganisationer/afdelinger, regnskabstal og socioøkonomi
Ledige boliger	Månedlig opgørelse over landets ledige almene boliger fra 2007 og frem
Stamdata	Grundlæggende oplysninger om almene boliger på hhv. boligorganisations-, afdelings- og byggeafsnitsniveau
AlmenGis	Geografisk overblik over almene boligafdelinger og <i>aktive</i> sager i Landsbyggefonden.

Statistikker:

Herudover udgives en række faste statistikker

- Huslejestatistik 2020
- Beboerstatistik 2019
- Udgiftsstatistik 2019

Desuden udarbejdes en række Temastatistikker, der sætter fokus på områder, som kommuner og boligorganisationer sætter fokus på. Nogle er gentagne. Andre er nedslag affødt af konkrete problemstillinger og indsatsområder på et bestemt tidspunkt:

- Fraflytninger i den almene boligsektor 2018-2019
- Afdelingsbestyrelser i den almene boligsektor 2011-2019
- Beboerklager i den almene boligsektor 2018 og 2019
- Boligforbruget i den almene boligsektor 2009-2019
- Ledige boliger i den almene boligsektor 2019-2020
- Diverse udgifter i de almene boligafdelinger 2014-2018
- Renholdelsesudgifter i den almene boligsektor 2014-2018
- Anvisninger i den almene boligsektor 2019
- Årlige henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2013-2017
- Boligerne i den almene boligsektor 2019

- Ghettokriterieværdier for almene boligområder 2017
- De almene boligafdelingers nettokapitaludgifter og finansiering i 2017
- Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2015-2018
- A/B-vedligeholdelsesordninger i den almene boligsektor 2012-2016
- Organisatoriske enheder i den almene boligsektor 2008-2018
- De almene boligafdelingers renovationsudgifter 2016
- Vandafgifter i den almene boligsektor 2016
- De almene boligafdelingers udgifter til særlige aktiviteter 2016
- Nybyggeri i den almene boligsektor 2011-2016
- Vedligeholdelsesudgifternes fordeling i den almene boligsektor 2013-15
- De almene boligafdelingers vedligeholdelsesudgifter 2011-2015
- Hund og kat i den almene boligsektor 2016
- Udearealer i de almene boligafdelinger 2016
- Erhvervs- og institutionslejemål i den almene boligsektor 2014
- Forsikringsudgifter i den almene boligsektor 2016
- De almene beboeres anciennitet 2016
- Udgifter til varme, vand og el i den almene boligsektor 2015
- Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005-2015
- Årlige henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2009-2013
- Domme i den almene boligsektor 2004 og 2013