

Finansministeriet og
Ministeriet for By, Bolig
og Landdistrikter
Notat om potentiale-
beregninger



Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
1. Metode for potentialeberegninger	5
1.1. Delanalyse 1	5
1.2. Beregning af potentialer	6
Beregningsmetode 1	7
Beregningsmetode 2	8
Beregningsmetode 3	8

Introduktion

I dette notat beskrives de metoder for beregning af potentialer, der er anvendt i analysen af effektiv drift af almene boliger.

Dette notat indgår som en del af den analyse af effektiv drift af almene boliger, Deloitte har gennemført for Finansministeriet og Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter i sommeren og efteråret 2013.

Det overordnede formål med analysen er at kortlægge driftsomkostninger i den almene boligsektor for at identificere et effektiviseringspotentiale og redskaber til at indfri dette.

Analysen består af følgende tre delanalyser:

1. En statistisk analyse af registerdata til at forklare sammenhænge mellem rammevilkår, drifts- og kapitaludgifter og husleje i den almene boligsektor samt estimere et effektiviseringspotentiale for sektoren som helhed.
2. En kvalitativ analyse af boligafdelinger og -organisationer, der ud fra deres rammevilkår har en særlig effektiv drift.
3. Identifikation af redskaber, der på tværs af den almene boligsektor kan sikre mere effektiv drift af boligerne.

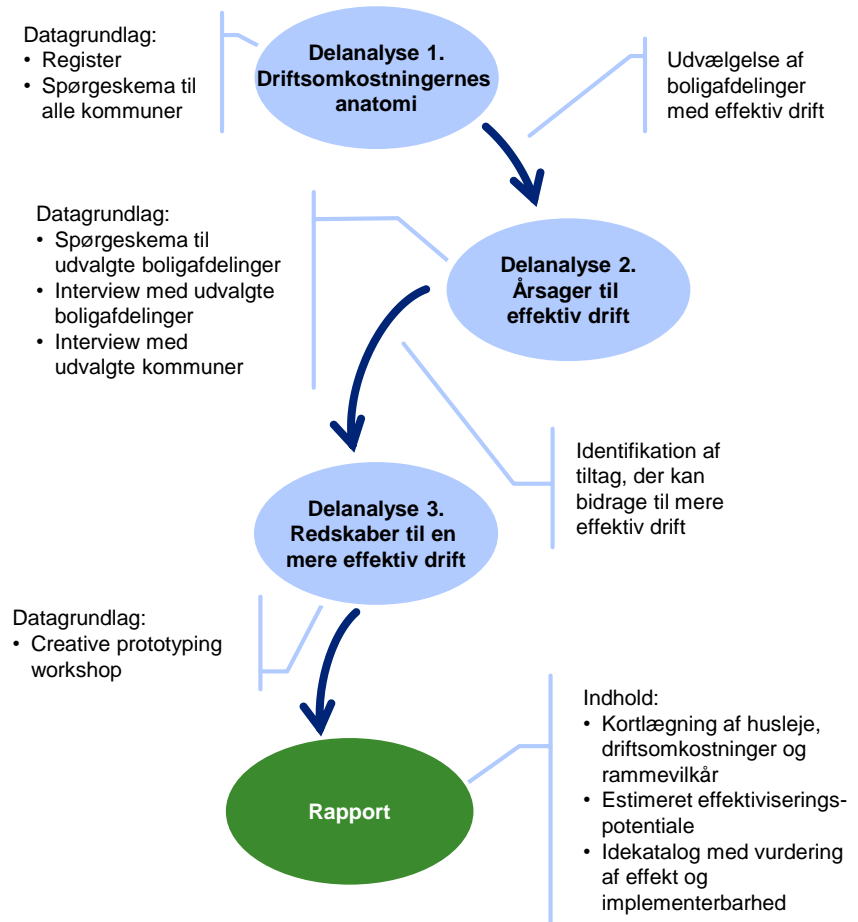
Delanalyse 1 klarlægger således de almene boligafdelingers økonomiske anatomi og forklarer de statistiske sammenhænge mellem strukturelle rammevilkår, huslejen og de drifts- og kapitaludgifter, der kan tænkes at påvirke huslejen. Analysen omfatter alle godt 7.000 almene boligafdelinger i Danmark.

På baggrund af delanalyse 1 identificeres i delanalyse 2 de boligafdelinger og -organisationer, der under hensyntagen til deres strukturelle rammevilkår har en effektiv drift. Blandt disse kortlægges årsagerne til, at de har mere effektiv drift end andre via en spørgeskemaundersøgelse og kvalitative interview.

Delanalyse 3 tager udgangspunkt i de identificerede tiltag – bedste praksis – der er foretaget i de mest effektive boligafdelinger og -organisationer for at fremme effektivitet. Analysen vurderer de identificerede tiltag med hensyn til relevans, implementerbarhed og den estimerede effekt i forhold til at realisere effektiviseringspotentialet.

Analysedesignet er illustreret i nedenstående figur.

Figur 1. Analysedesign



I dette notat beskrives de metoder, der er anvendt til at estimere effektiviseringspotentialet på baggrund af den statistiske analyse, der er gennemført i delanalyse 1.

1. Metode for potentialeberegninger

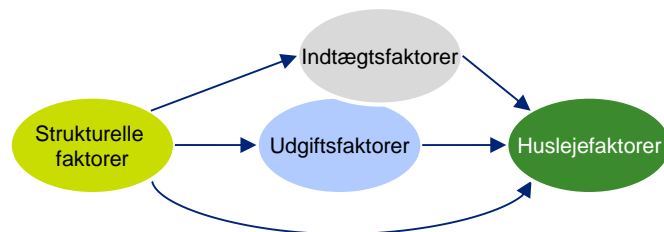
På baggrund af den gennemførte statistiske analyse, der kortlægger udgifter i de almene boligafdelinger, er det muligt at foretage beregninger af effektiviseringspotentialet for den almene boligsektor.

1.1. Delanalyse 1

Analysen af de almene boligafdelingers økonomiske anatomi består af tre trin. Først belyses husleje- og udgiftsstrukturen i de almene boligafdelinger. Dernæst afdækkes sammenhænge mellem de strukturelle faktorer og udgiftsfaktorer enkeltvis – fx undersøges det, hvilke faktorer der påvirker henholdsvis administrationsomkostningerne, udgifter til vedligehold, tab ved lejeledighed/raflytning osv. På den måde afdækkes de indirekte effekter af de strukturelle faktorer på huslejeniveauet. Endelig analyseres sammenhænge mellem de strukturelle faktorer og afdelingernes samlede driftsudgifter, der har direkte indflydelse på variationen i huslejeniveauet i afdelingerne imellem.

Analysesammenhængen for delanalyse 1 er illustreret i figur 2.

Figur 2. Analyseramme for delanalyse 1



Analysen er baseret på registerdata fra en række forskellige kilder fra 2012 (fx LBF, OIS, DST og MBBL). Som udgangspunkt indgår samtlige almene boligafdelinger i Danmark i analysen, men grundet variationer imellem de forskellige datakilder, er et mindre antal afdelinger faldet bort. Analysen indeholder således ca. 6.400 almene boligafdelinger.

For at identificere hvilke strukturelle forhold, der påvirker de forskellige udgiftsposter, er anvendt multiple regressionsanalyser, hvor faktorer som beboersammensætning, bygningstype og -materiale, opførelsesår mv. er inddraget som forklarende variable.

For en nærmere beskrivelse af delanalyse 1 og resultaterne af analysen henvises til rapporten: *Statistisk analyse af driftsomkostninger i den almene boligsektor*.

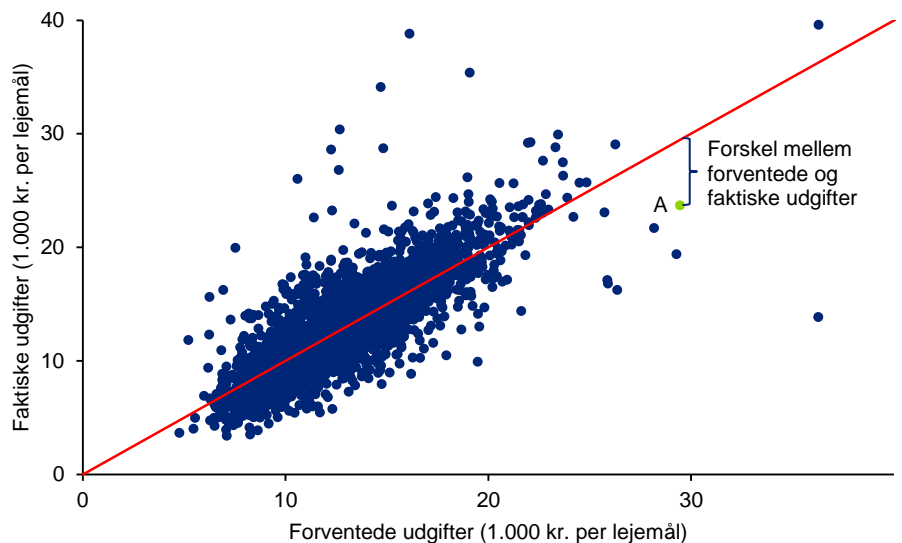
1.2. Beregning af potentialer

For hver af de statistiske modeller, der er opstillet i delanalyse 1, er det muligt at beregne de forventede udgifter for hver boligafdeling givet de strukturelle forhold, afdelingen har. Beregninger af potentialerne tager udgangspunkt i forskellen mellem de forventede og de faktiske udgifter for afdelingerne.

Figur 13 viser et plot over alle de almene boligafdelinger, der indgår i delanalyse 1. På x-aksen er angivet afdelingernes *forventede* udgifter til vedligeholdelse beregnet på baggrund af de statistiske modeller, der beskriver udgifterne til vedligeholdelse. På y-aksen er angivet afdelingernes *faktiske* udgifter til vedligeholdelse som angivet i deres regnskaber.

Den røde linje angiver de punkter, hvor afdelingernes faktiske udgifter er lig de forventede. Det vil sige, at de afdelinger, der ligger under den røde linje, har *lavere* faktiske end forventede udgifter, og de afdelinger, der ligger over linjen, har *højere* faktiske end forventede udgifter.

Figur 3. Almene boligafdelinger fordelt på forventede og faktiske udgifter til vedligeholdelse, 2012



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Note: De forventede og faktiske udgifter er angivet i 1.000 kr. per lejemål. En lejemålsenhed udgør 60 m². Den røde linje angiver de punkter, hvor afdelingernes faktiske udgifter er lig de forventede. De afdelinger, der ligger under den røde linje, har lavere faktiske end forventede udgifter, og de afdelinger, der ligger over linjen, har højere faktiske end forventede udgifter.

Afdelingen markeret med grønt (A) viser dette. De statistiske modeller forudsiger, at afdeling A skulle have udgifter til vedligeholdelse for ca. 29.400 kr. per lejemål (60 m²) i 2012. Afdelingen havde dog kun udgifter for ca. 23.700 kr. per lejemål i 2012.

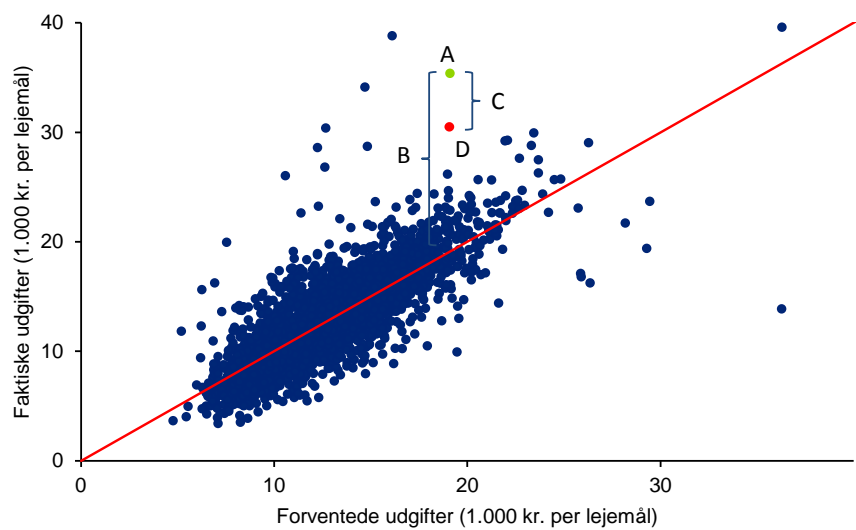
Den lodrette afstand mellem afdelingens placering og den røde linje angiver forskellen mellem de forventede og de faktiske udgifter. I dette tilfælde er forskellen ca. 5.700 kr. per lejemål.

Der anvendes følgende tre forskellige metoder til at beregne potentialer:

Beregningsmetode 1

For alle afdelinger, der har højere faktiske end forventede værdier, nedjusteres de faktiske udgifter med en procentsats af forskellen på den faktiske og forventede værdi. Nedenstående illustrerer denne beregningsmetode.

Figur 4. Illustration af beregningsmetode 1: Almene boligafdelinger fordelt på forventede og faktiske udgifter til vedligeholdelse, 2012



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

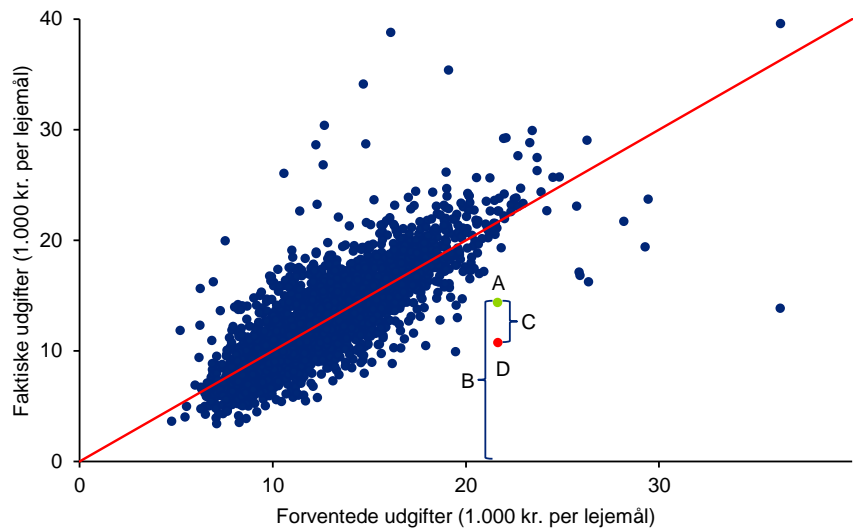
Note: De forventede og faktiske udgifter er angivet i 1.000 kr. per lejemål. En lejemålsenhed udgør 60 m². Den røde linje angiver de punkter, hvor afdelingernes faktiske udgifter er lig de forventede. De afdelinger, der ligger under den røde linje, har lavere faktiske end forventede udgifter, og de afdelinger, der ligger over linjen, har højere faktiske end forventede udgifter.

En given afdeling (A) er markeret med grønt. Denne afdeling ligger over den røde linje og har dermed højere faktiske udgifter til vedligeholdelse end forventet. Afstanden (B) mellem den grønne prik og den røde linje viser, hvor meget højere de faktiske udgifter er end de forventede. I dette tilfælde ca. 15.000 kr. per lejemålsenhed. Afstanden (C) mellem den grønne og den røde prik angiver den procent af afstanden B, det forventes, at afdelingen kan reducere udgifterne med. Afstanden C udgør således potentialet for den enkelte afdeling. Procentsatsen kan teoretisk antage værdierne mellem 1 og 100, hvor 100 procent medfører en fuldstændig reduktion af forskellen mellem de faktiske og forventede udgifter for de afdelinger, der har højere faktiske end forventede udgifter. Endeligt viser den røde prik (D) den pågældende afdelings placering efter, at reduktionen i de faktiske udgifter er blevet gennemført.

Beregningsmetode 2

I beregningsmode 2 reduceres de faktiske udgifter med en procentsats for *alle* afdelinger. Modsat metode 1 antages det således, at samtlige afdelinger kan opnå et potentiale i denne metode. Figur 5 illustrerer beregningsmetode 2.

Figur 5. Illustration af beregningsmode 2: Almene boligafdelinger fordelt på forventede og faktiske udgifter til vedligeholdelse, 2012



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Note: De forventede og faktiske udgifter er angivet i 1.000 kr. per lejemål. En lejemålsenhed udgør 60 m². Den røde linje angiver de punkter, hvor afdelingernes faktiske udgifter er lig de forventede. De afdelinger, der ligger under den røde linje, har lavere faktiske end forventede udgifter, og de afdelinger, der ligger over linjen, har højere faktiske end forventede udgifter.

Afdelingen markeret med grønt (A) har faktiske udgifter til vedligeholdelse svarende til afstanden B. De faktiske udgifter reduceres med en given procentsats svarende til afstanden C. Dette resulterer i, at den pågældende afdeling har faktiske udgifter svarende til punktet D. Afstanden C udgør potentialet for afdelingen.

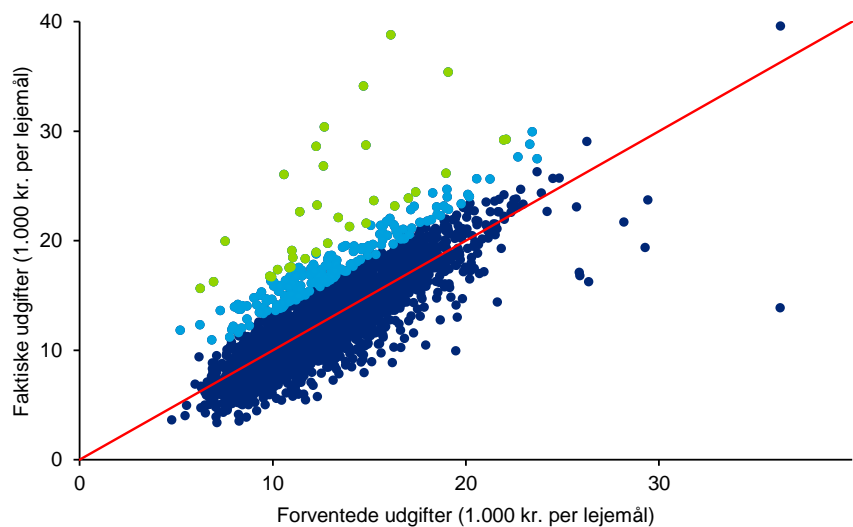
Beregningsmetode 3

Beregningsmetode 3 tager ligesom beregningsmetode 1 udelukkende udgangspunkt i de afdelinger, der har højere faktiske end forventede udgifter. Modsat metode 1 anvendes der i metode 3 en differentiering af reduktionen i de faktiske udgifter på baggrund af, hvor meget højere de faktiske udgifter er end de forventede udgifter. Denne metode er således baseret på en antagelse om, at der vil være større muligheder for at opnå besparelser for de afdelinger, der har meget højere faktiske end forventede udgifter sammenlignet med de afdelinger, hvor forskellen er mindre.

For de afdelinger, hvis faktiske udgifter ligger mere end to standardafvigelser¹ over de forventede udgifter, reduceres de faktiske udgifter med en procentsats af forskellen på den faktiske og forventede værdi. For de afdelinger, hvis faktiske udgifter ligger mellem en og to standardafvigelser over de forventede udgifter, reduceres de faktiske udgifter med halvdelen af den angivne procentsats af forskellen på den faktiske og forventede værdi. For de resterende afdelinger, der har højere faktiske end forventede udgifter, reduceres de faktiske udgifter med en fjerdedel af den angivne procentsats af forskellen på den faktiske og forventede værdi.

Udover den ovenfor beskrevne differentiering af afdelingerne foretages beregningen af potentialerne på samme måde som i metode 1. Nedenstående figur illustrerer, hvordan afdelingerne differentieres i beregningsmetode 3.

Figur 6. Illustration af beregningsmode 3: Almene boligafdelinger fordelt på forventede og faktiske udgifter til vedligeholdelse, 2012



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Note: De forventede og faktiske udgifter er angivet i 1.000 kr. per lejemål. En lejemålsenhed udgør 60 m². Den røde linje angiver de punkter, hvor afdelingernes faktiske udgifter er lig de forventede. De afdelinger, der ligger under den røde linje, har lavere faktiske end forventede udgifter, og de afdelinger, der ligger over linjen, har højere faktiske end forventede udgifter.

De afdelinger, hvis faktiske udgifter ligger mere end to standardafvigelse over de forventede udgifter, er markeret med grønt. De faktiske udgifter i disse afdelinger reduceres med den fulde procentsats. De afdelinger, hvis faktiske udgifter ligger mellem én og to standardafvigelser over de forventede udgifter, er markeret med lyseblå. De faktiske udgifter i disse afdelinger reduceres med den halve procentsats. For de resterende afdelinger, der har højere faktiske end forventede udgifter, reduceres udgifterne med en fjerdedel af procentsatsen.

¹ Standardafvigelsen (eller spredningen) er et udtryk for, hvor meget en stokastisk variabel fordele sig omkring sin middelværdi (gennemsnittet).

Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser inden for Revision, Skat, Consulting og Financial Advisory til både offentlige og private virksomheder i en lang række brancher. Vores globale netværk med medlemsfirmaer i mere end 150 lande sikrer, at vi kan stille stærke kompetencer til rådighed og yde -service af højeste kvalitet, når vi skal hjælpe vores kunder med at løse deres mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Deloitte's ca. 200.000 medarbejdere arbejder målrettet efter at sætte den højeste standard.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.