

Finansministeriet og
Ministeriet for By, Bolig
og Landdistrikter
Notat om udvælgelse
af særligt effektive
afdelinger



Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
Læsevejledning	4
1. Udvælgelse af afdelinger med effektiv drift	5
1.1. Delanalyse 1	5
1.2. Identifikation af særligt effektive afdelinger	6
1.3. Karakteristika ved særligt effektive afdelinger	9
2. Spørgeskema til udvalgte afdelinger	12
3. Interview med udvalgte boligafdelinger	13
4. Bilag	17

Introduktion

I dette notat beskrives de metoder, der er anvendt til udvælgelse af almene boligafdelinger, som en del af den kvalitative analyse af årsagerne til effektiv drift af almene boliger, og hvorledes den kvalitative dataindsamling er foregået.

Dette notat indgår som en del af den analyse af effektiv drift af almene boliger, som 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 med henblik på at identificere et effektiviseringspotentiale og redskaber til at indfri dette.

Analysen består af følgende tre delanalyser:

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

Denne første delanalyse klarlægger således de almene boligafdelingers økonomiske anatomi og forklarer de statistiske sammenhænge mellem strukturelle rammevilkår, huslejen og de drifts- og kapitaludgifter, som kan tænkes at influere på huslejen. Analysen omfatter i udgangspunktet alle godt 7.000 almene boligafdelinger i Danmark.

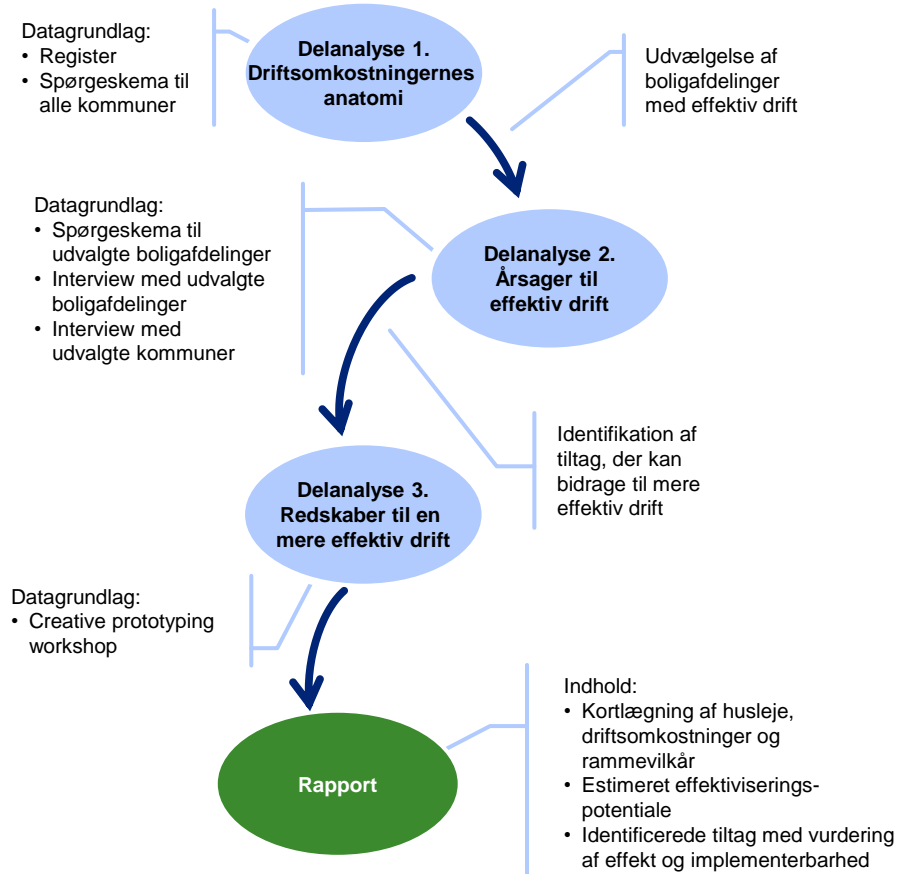
På baggrund af delanalyse 1 identificeres de boligafdelinger og -organisationer, der – under hensyntagen til de strukturelle rammevilkår – har en effektiv drift. Blandt disse kortlægges årsagerne til, at de har en mere effektiv drift end andre via en spørgeskemaundersøgelse og kvalitative interview.

Den tredje delanalyse tager udgangspunkt i de identificerede tiltag – bedste praksis – som er gjort i de mest effektive boligafdelinger og -organisationer for at fremme effektivitet. Analysen vurderer de identificerede tiltag med hen-

syn til relevans, implementerbarhed og den estimerede effekt i forhold til realisering af effektiviseringspotentiale.

Analysedesignet er illustreret i nedenstående figur.

Figur 1. Analysedesign



Dette notat omhandler sammenhængen mellem delanalyse 1 og 2 samt gennemførelse af delanalyse 2. Notatet beskriver således, hvordan boligafdelingerne med særligt effektiv drift er blevet identificeret og udvalgt, og hvordan analysen af årsager til effektiv drift er blevet gennemført.

Læsevejledning

I kapitel 1 gennemgås udvælgelsen af boligafdelinger med effektiv drift på baggrund af analysen af driftsomkostningernes anatomi (delanalyse 1). Kapitel 2 beskriver den gennemførte spørgeskemaundersøgelse. I kapitel 3 redegøres for udvælgelsen af deltagere og gennemførelsen af interview.

1. Udvalgelse af afdelinger med effektiv drift

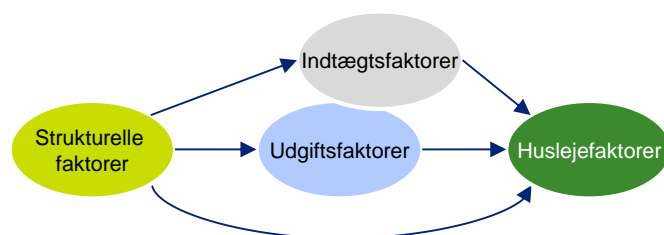
Delanalyse 1 giver et overblik over, hvilke faktorer der kan forklare afdelingernes driftsudgifter. På baggrund af denne analyse er det muligt at identificere afdelinger, der – givet deres rammevilkår – er særligt effektive.

1.1. Delanalyse 1

Analysen af de almene boligafdelingers økonomiske anatomi består af tre trin. Først belyses huslejestrukturen 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, som har direkte indflydelse på variationen i huslejeniveauet i afdelingerne imellem.

Analyserammen 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 cirka 6.400 almene afdelinger.

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 samt resultaterne af analysen henvises til rapporten: *Statistisk analyse af driftsomkostninger i den almene boligsektor*.

1.2. Identifikation af særligt effektive afdelinger

Udvælgelsen af effektive afdelinger er baseret på de statistiske modeller, der beskriver følgende udgiftsfaktorer:

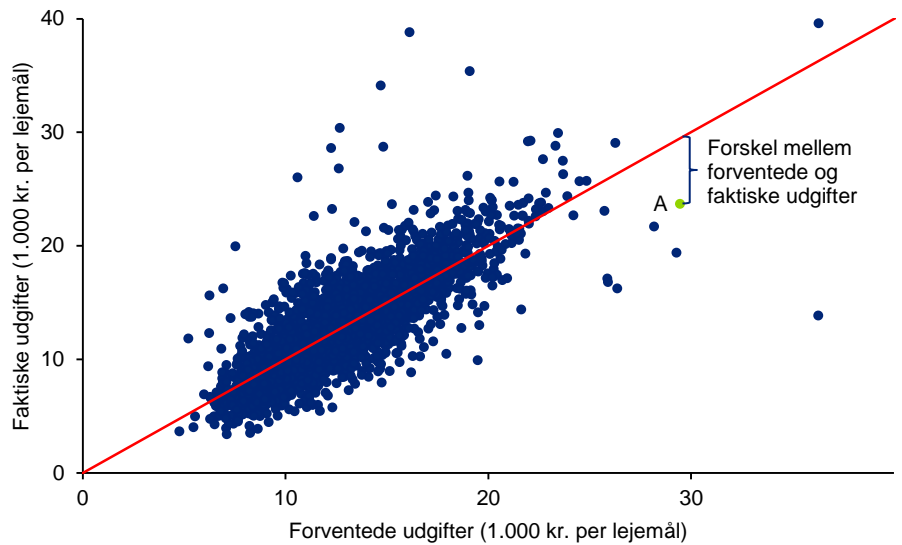
- Vedligehold (renhold, almindeligt vedligehold og planlagt og periodisk vedligehold)
- Administrationsbidrag
- Forsikring
- Istandsættelse ved fraflytning
- Tab ved lejeledighed/fraflytning.

Ud fra de statistiske modeller er det muligt at beregne de *forventede* udgifter for hver udgiftsfaktor for hver enkelt afdeling. De forventede udgifter udtrykker de udgifter, som modellerne tilsiger, at afdelingen vil have givet afdelingens rammevilkår (fx beboersammensætning, bygningstype og -materiale, opførelsesår mv.).

Figur 3 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 har en vinkel på 45 grader. 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 har en hældning på 45 grader. 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 cirka 29.400 kr. per lejemål (60 m²) i 2012. Afdelingen havde dog kun udgifter for cirka 23.700 kr. per lejemål i 2012.

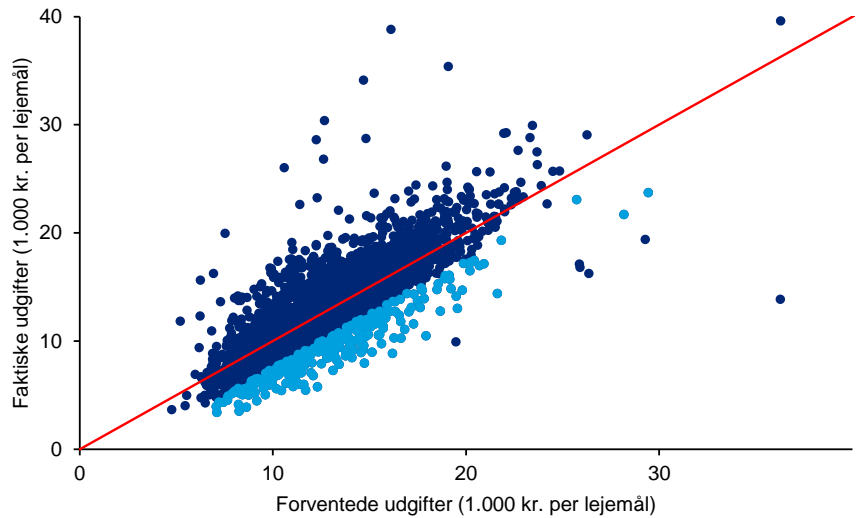
Den lodrette afstand mellem afdelingens placering og den røde linje angiver forskellen mellem de forventede og de faktiske udgifter. I dette tilfælde er forskellen cirka 5.700 kr. per lejemål.

De afdelinger, der i denne analyse er defineret som særligt effektive, består af de afdelinger, for hvilke de faktiske udgifter er lavere end de forudsagte. For at sikre, at de identificerede afdelinger er tilstrækkeligt effektive, udvælges kun afdelinger, hvis faktiske udgifter ligger mellem en og to standardafvigelser¹ under den forudsagte værdi.

På denne måde sikres det, at de udvalgte afdelinger har betydeligt lavere faktiske end forventede udgifter, samtidig med at afdelinger, der har et meget lavere faktisk end forventet niveau ikke medtages, da de må forventes at være outliers.

¹ Standardafvigelsen er et udtryk for, hvor meget en variabel fordeler sig omkring sin middelværdi.

Figur 4. 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 har en hældning på 45 grader. 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. Afdelinger markeret med lyseblåt har faktiske udgifter, der ligger mellem en og to standardafvigelser under den forudsagte værdi.

På ovenstående figur er de afdelinger, der har faktiske udgifter til vedligehold, der ligger mellem en og to standardafvigelser under den forudsagte værdi, markeret med lyseblåt.

For hver statistiske model indenfor hver af de fem udgiftsfaktorer (vedligehold, administrationsbidrag, forsikring, istandsættelse ved fraflytning, og tab ved lejeledighed/fraflytning) identificeres således de mest effektive afdelinger. Herefter identificeres den fællesmængde af afdelinger, der fremstår effektive i flertallet af de opstillede modeller.

Tabel 1. Almene boligafdelinger fordelt på antal statistiske modeller, hvor afdelingerne er blevet identificeret som effektive, 2012.

Antal modeller	Antal afdelinger	Procent
0	4.087	64 %
1	1.097	17 %
2	862	13 %
3	207	3 %
4	130	2 %
5	25	0 %
6	10	0 %
Total	6.418	100 %

Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Note: For de fleste udgiftsfaktorer er der opstillet mere end én statistisk model, hvorfor der er 10 afdelinger, der er effektive på seks modeller

Tabel 1 viser antallet af almene boligafdelinger fordelt på antallet af statistiske modeller, hvor afdelingerne er blevet identificeret som effektive.

Som tabellen viser, er cirka to tredjedele af afdelingerne ikke blevet identificeret som effektive i nogen af modellerne. Størstedelen af de øvrige afdelinger er effektive på en eller to modeller, mens 372 afdelinger er effektive på tre eller flere modeller.

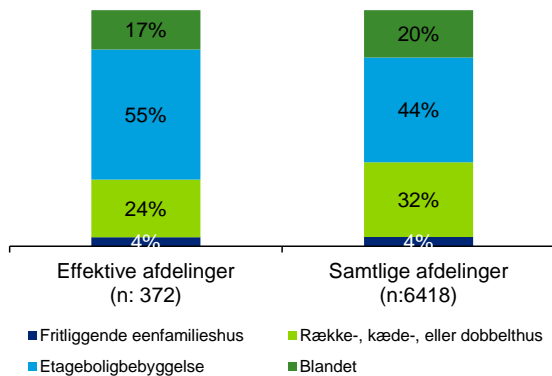
Det skal bemærkes, at selvom der kun indgår fem udgiftsfaktorer i udvælgelsen af effektive afdelinger, er der 10 afdelinger, der er effektive på seks modeller. Dette skyldes, at der for de fleste udgiftsfaktorer er opstillet mere end en statistisk model.²

De 372 afdelinger, der er effektive på tre eller flere modeller, kan rimeligvis betragtes som generelt effektive, og de udvælges derfor til at indgå i delanalyse 2.

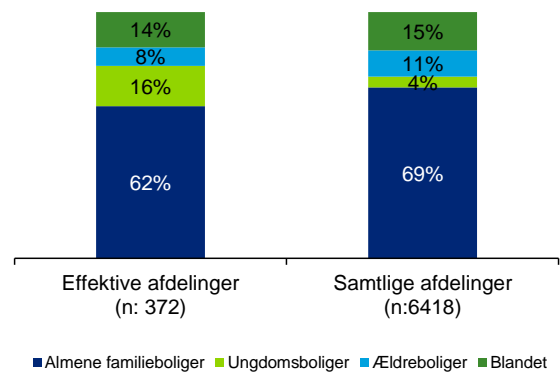
1.3. Karakteristika ved særligt effektive afdelinger

Nedenstående figurer viser de 372 afdelinger, der er identificeret som særligt effektive, og alle 6.400 afdelinger, der indgår i delanalyse 1, fordelt på henholdsvis boliganvendelsestype og -kategori.

Figur 5. Afdelinger fordelt på boliganvendelsestype, 2012. Figur 6. Afdelinger fordelt på boligkategorier, 2012.



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

² For en nærmere beskrivelse af de opstillede modeller henvises til rapporten: *Statistisk analyse af driftsomkostninger i den almene boligsektor*.

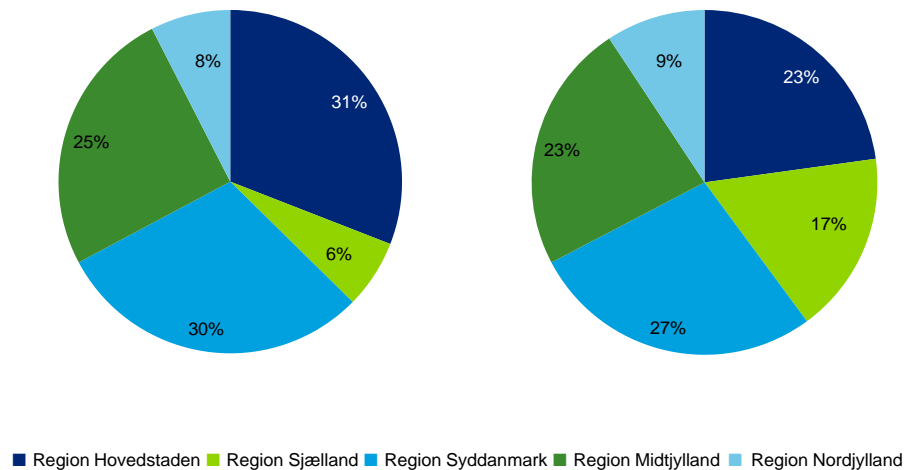
Generelt er fordelingen af både boliganvendelsestype og -kategori rimeligt ens for de effektive afdelinger og samtlige afdelinger. Der er en mindre overrepræsentation af etagebebyggelse blandt de effektive afdelinger og en mindre underrepræsentation af rækkehuse og blandet bebyggelse.

Der er en mindre andel afdelinger bestående af familieboliger blandt de effektive afdelinger, sammenlignet med hele populationen af afdelinger. Omvendt er andelen af ungdomsboliger noget højere blandt de effektive afdelinger.

Figur 7 og figur 8 viser den regionale spredning af henholdsvis de effektive afdelinger og samtlige afdelinger.

Figur 7. Effektive afdelinger (n: 372) fordelt på regioner, 2012.

Figur 8. Samtlige afdelinger (n:6.418) fordelt på regioner, 2012.



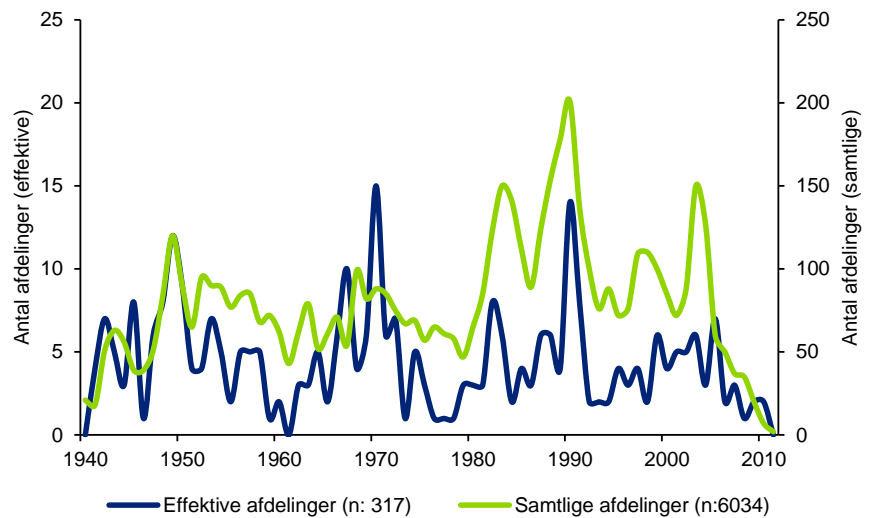
Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Som det fremgår af figurene, er den regionale spredning nogenlunde ens blandt de to grupper af afdelinger. Mest bemærkelsesværdigt er det, at der er en noget større andel afdelinger beliggende i Region Hovedstaden og en noget mindre andel afdelinger beliggende i Region Sjælland blandt de effektive afdelinger.

Nedenstående figur viser antallet af afdelinger fordelt på opførelsesår. For begge grupper af afdelinger gælder, at der er blevet opført relativt mange afdelinger omkring 1950, 1970, 1980-90 og 2005.

Figur 9. Antal afdelinger fordelt på opførelsesår, 2012.



Kilde: LBF, OIS, DST og MBBL.

Note: Denne opgørelse viser udelukkende afdelinger opført i perioden 1940-2012, hvorfor antallet af afdelinger ikke stemmer overens med de øvrige opgørelser.

Samlet set skiller de særligt effektive afdelinger sig i mindre grad ud fra samtlige afdelinger på nogle punkter, hvilket muligvis kan være med til at forklare, hvorfor afdelingerne fremstår særligt effektive. Men overordnet set er der et betydeligt sammenfald mellem de to grupper af afdelinger, og de udvalgte effektive afdelinger udgør således et rimeligt bredt udsnit af samtlige afdelinger i landet.

2. Spørgeskema til udvalgte afdelinger

De identificerede boligafdelinger med effektiv drift er blevet screenet via et spørgeskema med henblik på at undgå, at enheder fejlagtigt identificeres som bedste praksis.

Samtlige 372 boligafdelinger med lavere driftsomkostninger end det forventede effektivitetsniveau er blevet screenet via et spørgeskema. Denne screening er gennemført for at sikre, at de afdelinger, der er identificeret som særligt effektive, ikke er udvalgt på et fejlagtigt grundlag.

Mulige fejlkilder i udvælgelsen af effektive afdelinger er, at data kan give fejlagtige indikationer på bedste praksis enten som følge af deciderede datafejl eller som følge af, at resultater fra delanalyse 1 er misvisende af andre årsager. Som eksempel kan utilstrækkelig vedligeholdelse slå igennem som lave driftsomkostninger og dermed fejlagtigt give indtryk af bedste praksis. Reelt vil et sådant tilfælde ikke være bedste praksis, fordi manglende vedligeholdelse kan betyde store omkostninger på længere sigt.

De 372 effektive afdelinger har alle modtaget et spørgeskema i september 2013 (se bilag, side 17).

Spørgeskemaet sendes til de organisationer, der har særligt effektive afdelinger. Dette er gjort, da det må forventes, at organisationerne vil have et bedre overblik over, hvordan de forskellige afdelinger skiller sig ud fra hinanden, i forhold til en medarbejder ansat i den enkelte afdeling. Spørgsmålene er konstrueret således, at organisationerne må forventes at kunne besvare dem uden at skulle indhente yderligere oplysninger fra afdelingerne.

En del organisationer har mere end én effektiv afdeling. Disse organisationer har derfor modtaget ét spørgeskema for hver afdeling, da det ikke kan antages, at afdelingerne er ens blot fordi, de hører under den samme organisation.

Alle organisationer har modtaget det samme spørgeskema, men introduktionsmailen til de organisationer, der har mere end én effektiv afdeling, suppleres med en forklaring af, hvorfor organisationen modtager mere end ét spørgeskema.

Lidt over 200 afdelinger har besvaret spørgeskemaet – svarende til en deltagelsesprocent på 58.

3. Interview med udvalgte boligafdelinger

Blandt de særligt effektive afdelinger, der har besvaret det udsendte spørgeskema, er 20 afdelinger udvalgt til interview.

Udvælgelsen af effektive afdelinger til kvalitative interview er baseret på resultaterne af de analyser, der er gennemført i delanalyse 1, og en gennemgang af organisationernes åbne besvarelser i den gennemførte survey. Nedenstående tabel viser en oversigt over de syv udvælgelseskriterier, der er blevet opstillet på baggrund af delanalyse 1.

Tabel 2: Oversigt over udvælgelseskriterier for særligt effektive afdelinger

Udvælgelseskriterier	Operationalisering af kriterie
1) Skift af administrationselskab giver anledning til et lavere administrationsbidrag	Afdelinger, der har skiftet administrationselskab, og som vurderer, at skiftet har medført en økonomisk gevinst.
2) Udbredt anvendelse af rammeaftaler i forbindelse med den løbende drift og vedligeholdelse medfører lavere udgifter til vedligeholdelse	Afdelinger, der anvender rammeaftaler på mindst halvdelen af de seks ydelser, der indgår i surveyen, og som har tilkendegivet, at de vurderer, at rammeaftalerne har medført en økonomisk gevinst. Afdelingerne må ikke have et vedligeholdelsesefterslæb.
3) Digitalisering af boligafdelingerne medfører lavere udgifter til administrationsbidrag	Afdelinger, der har gennemført samtlige fire digitaliseringstiltag, der indgår i surveyen.
4) Udlicitering af afdelingens daglige driftsopgave til private serviceleverandører giver anledning til lavere udgifter til vedligeholdelse	Afdelinger, der har udliciteret både rengøring og grøn pleje, og som ikke har et vedligeholdelsesefterslæb.
5) Sammenlægning/fusion af afdelinger eller organisationer medfører generelt lavere udgifter	Afdelinger, der har gennemført enten sammenlægning af afdelinger eller hvis organisationer har fusioneret, og som vurderer, at sammenlægningen/fusionen har givet anledning til en økonomisk gevinst.
6) En aktiv stillingtagen til og efterfølgende systematisk styring af henlæggelser, medfører et lavere udgiftsniveau	Afdelinger med en lang planlægningshorisont og henlæggelser til mange år, eller afdelinger med en lang planlægningshorisont og henlæggelser til få år. Afdelingerne må ikke have et vedligeholdelsesefterslæb.
7) En tværgående organisering af ejendomsfunktionærfunktionen medfører lavere vedligeholdelsesudgifter	Afdelinger, der har en tværgående organisering af ejendomsfunktionærfunktionen, og som i høj eller nogen grad deler det materiel, der bruges i den daglige drift, mellem flere afdelinger. Afdelingerne må ikke have et vedligeholdelsesefterslæb.

I tillæg til de ovenfor nævnte kriterier er der udelukkende udvalgt afdelinger, der fremstår effektive på de relevante statistiske modeller, se afsnit 1.2. For kriterie 1 er der således udelukkende udvalgt afdelinger, der fremstår effektive på modellen for administrationsbidrag, for kriterie 2 er der udelukkende udvalgt af afdelinger, der fremstår effektive på modellen for vedligeholdelsesudgifter osv.

Udover ovenstående syv udvælgelseskriterier er de afdelinger, der fremstår effektive på flest mulige af de statistiske modeller, udvalgt. Endelig er surveyens åbne besvarelser blevet gennemgået, og der er udvalgt et antal afdelinger på baggrund af de angivne svar.

Samlet set giver den anvendte metode anledning til, at der udvælges i alt 61 afdelinger. Tabel 3 viser en oversigt over de udvalgte afdelinger fordelt på de anvendte udvælgelseskriterier.

Tabel 3: Oversigt over udvalgte afdelinger fordelt på udvælgelseskriterier

Udvælgelseskriterier	Antal afdelinger
1) Skift af administrationsselskab	2
2) Anvendelse af rammeaftaler	5
3) Digitalisering	6
4) Udlicitering af driftsopgaver	3
5) Sammenlægning/fusion	14
6) Styring af henlæggelser	8
7) Tværgående ejendomsfunktionærfunktion	15
Antal unikke afdelinger udvalgt på baggrund af udvælgelseskriterier	40
Afdelinger, der er effektive på de øvrige modeller	7
Afdelinger <i>udvalgt</i> på baggrund af kvalitative svar	14
Antal unikke afdelinger i alt	61
Antal unikke organisationer i alt	40

Der er en del af de 61 afdelinger, der tilhører den samme organisation. De udvalgte afdelinger tilhører således i alt 40 unikke organisationer.

Organisationerne er blevet kontaktet med henblik på at aftale datoer for besøgsinterview, og der er blevet afholdt i alt 23 besøg hos organisationerne i efteråret 2013. Som udgangspunkt har repræsentanter fra organisationerne deltaget i interviewene, men det har også været tilstræbt, at repræsentanter fra afdelingerne og administrator – i det omfang det har været relevant – har deltaget.

Det har været tilstræbt, at de gennemførte interview afspejler den geografiske placering af de almene boliger på en rimelig vis. Tabel 4 viser de interviewede organisationers geografiske placering.

Tabel 4: De interviewede organisationers geografiske placering

Geografisk gruppe	Antal interview
Hovedstaden	7
Sjælland	2
Bornholm	1
Fyn	3
Sønderjylland	3
Midt- og Vestjylland	2
Aarhus	3
Aalborg	2
I alt	23

Nedenstående tabel viser en oversigt over de 23 interviewede organisationer og eventuelle eksterne forretningsførere for organisationerne.

Tabel 5: Oversigt over interviewede organisationer

Organisation	Ekstern forretningsfører
FSB (Blågården)	.
Boligselskabet BSB	Boligkontoret Danmark
Boligforeningen 3B - Herlev	Fællesadministrationen 3B
Glostrup Boligselskab	.
Hovedstadens almennyttige boligselskab	DAB
Lejerbo Holstebro	Lejerbo
3B Energi	Fællesadministrationen 3B
OAB	.
Nordvestfyns Boligforening	Boligkontoret Danmark
Arbejdernes Andelsboligforening (Aarhus)	.
Kollegiekontoret i Aarhus - Damager kollegiet	.
ALBOA	.
Boligselskabet Viborg	.
Himmerland Boligforening	.
Arbejdernes Andels-Boligforening (Vejle)	.
Vejen Boligforening	.
Frederikshavn Boligforening	.
Gladsaxe Almennytt. Andelsboligforening	Fællesadministrationen af 2009
Bo42	.
Højstrup Bolig	.
Boligselskabet Sjælland	.
Boligselskabet AKB, Albertslund	KAB
Boligforeningen ØsterBO	.
.	DOMEA

Det har ikke været muligt at gennemføre et interview med en organisation, der har DOMEA som administrator. Der er derfor gennemført et selvstændigt interview med DOMEA.

Udover interviewene med de særligt effektive organisationer er der gennemført interview med otte kommuner, med henblik på at belyse kommunernes rolle i samspillet med de almene boligorganisationer, samt fire interview med private udlejningsfirmaer, med henblik på en perspektivering af vilkår og muligheder for effektivisering for den almene boligsektor.

4. Bilag

Tabel 6: Spørgeskema til særligt effektive afdelinger

Introduktion til undersøgelse af årsager til effektiv drift i de almene boligafdelinger

Denne undersøgelse omhandler afdækning af årsager til effektiv drift i almene boligafdelinger.

Undersøgelsen skal medvirke til at belyse årsagerne til, at nogle boligafdelinger er mere effektive end andre, og dermed være med til at identificere redskaber til at sænke huslejen under et.

Denne besvarelse omhandler udelukkende [AFDELINGSNAVN].

Organisatoriske forhold

I det følgende er der en række spørgsmål, der omhandler afdelingens organisatoriske forhold.

1. Har følgende organisatoriske ændringer fundet sted i afdelingen/organisationen indenfor de seneste 5 år?

(Angiv kun ét svar pr. spørgsmål)

	Ja	Nej	Ved ikke
Sammenlægning af afdelinger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fusion af organisationer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skift af administrationsselskab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Vurderes sammenlægningen af afdelingerne at have givet anledning til væsentlige økonomiske gevinster?

(Angiv kun ét svar)

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**3. Vurderes fusionen af organisationerne at have givet anledning til væsentlige økonomiske gevinster?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**4. Vurderes det, at skiftet af administrationsselskab har givet anledning til væsentlige økonomiske gevinster?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**5. Anvendes reglerne omkring regulering af beboersammensætning jf. almenboliglovens kapitel 4 aktivt til at skabe en mere varieret beboersammensætning i afdelingen?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Indkøb

I det følgende kommer der en række spørgsmål, der omhandler afdelingens indkøb af håndværkerydelser.

**6. Benytter afdelingen primært rammeaftaler, eller udbud fra gang til gang, i forbindelse med den løbende drift og vedligehold af ejendommen?
(Angiv kun ét svar pr. spørgsmål)**

	Rammeaftale	Udbydes fra gang til gang	Udbydes ikke	Ved ikke
VVS-arbejde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tømrer-/snedkerarbejde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Murerarbejde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Malerarbejde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartnerarbejde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Øvrige ydelser i form af byggerådgivning, ingeniørydelser, arkitekt-ydelser mv.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7. Vurderes rammeaftalen at have givet væsentlige besparelser på afdelingens VVS-arbejde?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**8. Vurderes rammeaftalen at have givet væsentlige besparelser på afdelingens tømrer-/snedkerarbejde?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**9. Vurderes rammeaftalen at have givet væsentlige besparelser på afdelingens murerarbejde?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**10. Vurderes rammeaftalen at have givet væsentlige besparelser på afdelingens malerarbejde?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**11. Vurderes rammeaftalen at have givet væsentlige besparelser på afdelingens gartnerarbejde?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**12. Vurderes rammeaftalen at have givet væsentlige besparelser på øvrige ydelser?
(Angiv kun ét svar)**

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Hvem forestår primært indkøb af håndværkerydelser til afdelingen?

(Angiv kun ét svar)

- Boligorganisation
- Afdelingsbestyrelse
- Forretningsfører
- Ejendomsfunktionær/driftsafdeling/facility management
- Håndværker (selvforvaltning)

Andre (uddyb venligst)

Vedligeholdelse

I det følgende kommer der en række spørgsmål, der relaterer sig til vedligeholdelse af afdelingen.

14. Er der efter din vurdering et vedligeholdelsesefterslæb på den planlagte og periodiske vedligeholdelse i afdelingen på nuværende tidspunkt?

(Angiv kun ét svar)

Ja

Nej

Ved ikke

15. Hvor mange år omfatter afdelingens vedligeholdelses- og fornyelsesplan?

(Angiv værdi)

16. Hvor mange års vedligehold er der på nuværende tidspunkt henlagt til i afdelingen, jf. seneste årsregnskab og seneste vedligeholdelsesplan?

(Angiv værdi)

Drift

I det følgende kommer der en række spørgsmål, der omhandler afdelingens drift.

17. Er hele eller dele af afdelingens daglige driftsopgave udliciteret til private serviceleverandører: (Angiv kun ét svar pr. spørgsmål)

	Ja	Nej	Ved ikke
Rengøring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grøn pleje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hele ejendomsfunktionærfunktionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Hvis hele eller dele af ejendommens daglige drift (rengøring, grøn pleje og hele ejendomsfunktionærfunktionen) varetages af ejendomsfunktionærer ansat i boligorganisationen – er disse så organiseret i tværgående teams? (Angiv kun ét svar)

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19. I hvilket omfang deles det materiel (fx maskinpark), der bruges i den daglige drift, mellem flere afdelinger? (Angiv kun ét svar)

I høj grad	I nogen grad	I mindre grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20. Er der, som følge af det kommunale tilsyn og/eller styringsdialogen, stillet krav til afdelingens driftsøkonomi (fx større/mindre henlæggelser, korrektioner til driftsbudgetterne mv.)? (Angiv kun ét svar)

- Ja, kravene har medført huslejestigninger
- Ja, kravene har medført huslejereduktioner
- Ja, men kravene har ikke medført ændringer i huslejen
- Nej
- Ved ikke

Optimerende tiltag

I det følgende er der en række spørgsmål, der relaterer sig til de tiltag afdelingen har foretaget for at optimere driften.

21. Foretager boligorganisationen i denne afdeling en aktiv finansiel styring ved følgende:

(Angiv kun et svar pr. spørgsmål)

	Ja	Nej	Ved ikke
Aktiv konvertering af eksisterende lån	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konkurrenceudsættelse af nye lån	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Er der indenfor de sidste fem år gennemført markante initiativer eller forbedringer, der har nedbragt driftsomkostningerne?

(Angiv kun ét svar)

Ja	Nej – Gå til 24	Ved ikke – Gå til 24
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

23. Beskriv kort de initiativer eller forbedringer, der er gennemført

24. Er der iværksat konkrete optimerende tiltag i afdelingen indenfor de seneste 3 år indenfor energi- og forsyningsområdet?

(Angiv kun ét svar)

Ja	Nej	Ved ikke
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Det kunne fx være indenfor el og belysning, opvarmning, vand- og vandafledning samt udskiftning af bygningsdele som vinduer og døre mv., såfremt dette eksplicit har til formål at virke forbrugsreducerende.

25. Er der gennemført tiltag indenfor digitalisering af boligorganisation/afdeling på følgende områder:

(Angiv kun ét svar pr. spørgsmål)

	Gennemført for mere end 5 år siden	Gennemført indenfor de sidste 5 år	Der er ikke gennemført tiltag	Ved ikke
Digital håndtering af underskrifter af lejekontrakter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektronisk kontakt med lejere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektronisk kontakt med afdelingens bestyrelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektronisk journalisering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andet (uddyb venligst)				

26. Hvis du har generelle kommentarer til undersøgelsen bedes du angive dem nedenfor.

Baggrundoplysninger

Du bedes angive følgende baggrundoplysninger. Oplysningerne vil udelukkende blive anvendt med henblik på en evt. uddybning af besvarelsen. De angivne svar vil blive behandlet anonymt.

27. Angiv navn:

28. Angiv stilling:

29. Angiv telefonnummer:



30. Angiv e-mail:

Tak for din besvarelse

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Finansministeriet og Deloitte takker for din besvarelse af spørgeskemaet.

Klik på 'Muligheder' for at udskrive undersøgelsen med dine besvarelser.

Klik på Afslut for at sende dine svar.

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 cirka 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.