

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026

I forlængelse af boligaftalen 2020 skal der fastsættes et nyt effektiviseringsmål for den almene boligsektor. Det nye mål fastsættes under hensyntagen til, at der fortsat er et stort effektiviseringspotentiale i sektoren. Effektiviseringsindsatsen vil bidrage til lavere huslejer til gavn for beboerne i den almene boligsektor.

Seneste status viser, at den almene boligsektor allerede har effektiviseret for 1,7 mia. kr. siden 2014 og dermed indfriet og overgået effektiviseringsmålet i aftaleperioden 2014-2020 et regnskabsår før tid, *jf. bilag 1*.

Selvom store dele af den almene boligsektor har effektiviseret driften og dermed bidraget solidarisk til indfrielsen af måltallet, er det vurderingen, at der fortsat er cirka 20 pct. af afdelingerne, som endnu ikke er kommet ordentlig i gang med effektiviseringsarbejdet. De cirka 20 pct. udgøres typisk, men ikke udelukkende, af mindre almene boligafdelinger. Derfor er der behov for et særskilt fokus på, at disse afdelinger fremadrettet også bidrager til indfrielsen af driftseffektiviseringsmålet, så lavere husleje kommer alle beboerne i den almene boligsektor til gode.

Med nærværende aftale fastsættes der en samlet og ambitiøs effektiviseringsmål-sætning for den almene boligsektor på 1,8 mia. kr. i perioden 2021-2026, hvor 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 300 mio. kr. fra energieffektiviseringer.

Nyt og ambitiøst effektiviseringsmål

For at sikre et vedvarende og ambitiøst fokus på driftseffektivitet fastsættes der med denne aftale et nyt driftseffektiviseringsmål for den almene boligsektor under ét på 1,5 mia. kr. i perioden 2021-2026¹. Effektiviseringsmålet nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020. Målet på 1,5 mia. kr. skal senest være indfriet med regnskaberne for 2026.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, hvor den statslige effektiviseringsenhed medvirker til understøttelse af effektiv drift og monitorering. Den statslige effektiviseringsenhed har med boligaftalen 2020 fået forlænget sin bevilling til 2026.

Der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenheds side med udgangspunkt i den eksisterende benchmark- og

¹ Baseline fastholdes fra 2014-aftalen i 2014-priser.

baselinemodell, *jf. bilag 2 og 3*. Parterne vil mødes i 2023 med henblik på at evaluere initiativerne i aftalen.

Med boligaftalen 2020 igangsættes der et ekstraordinært stort omfang af renoveringer, hvilket forventes at give sig udslag i stigende udgifter på en række driftskonti omfattet af baselinemodellen og derved påvirke sektorens muligheder for indfrielse af effektivitetsmåltallet. For at tage højde for dette vil udgiftsudviklingen på konto 124 (Andre henlæggelser), 125 (Forbedringsarbejder), 126 (Afskrivninger), 132 (Ydelser vedr. driftsstøtte), 134 (Korrektioner vedr. tidligere år) og 136 (Beboerrådgivere) blive nøje monitoreret af den statslige effektiviseringshed. På den baggrund vil der på både makroniveau og i forhold til den enkelte boligorganisation blive taget stilling til evt. kompensation for øgede driftsudgifter ud over det historiske niveau på de berørte konti i forbindelse med midtvejsevalueringen i 2023 samt ved afslutningen i 2026.

I anerkendelse af at nogle almene boligorganisationer er pålagt særlige forpligtelser i henhold til parallelsamfunds aftalen fra 2018, vil der i midtvejsevalueringen i 2023 ligeledes blive taget stilling til evt. kompensation for den eventuelle administrative byrde, som følger heraf.

Inden udløbet af den nye aftaleperiode i 2026 vil der blive undersøgt forskellige modeller for, hvordan der, i stedet for centralt fastsatte effektiviseringsmålsætninger, kan sikres en mere lokalt forankret effektiviseringsindsats fra 2027 og fremefter. Lokal forankring er afgørende for en vedvarende og innovativ effektiviseringsindsats i de enkelte boligorganisationer. Den lokale forankring vil dog som hidtil blive understøttet af en løbende statslig opfølgning på udgiftsudviklingen i den almene boligsektor.

Ansvar for effektiv drift og vedligeholdelse af de almene boligafdelinger

Det er, i henhold til almenboligloven, boligorganisationens bestyrelse, som har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens boligafdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt. Det er endvidere organisationsbestyrelsen, der opstiller og implementerer mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder.

Boligorganisationens bestyrelse har derudover ansvaret for vedligeholdelsen af de almene boligafdelingers bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.

Effektive indkøb af vare- og tjenesteydelser

Den almene boligsektor arbejder allerede indgående med effektivisering af indkøbsområdet, men der vurderes stadig at være et stort uindfriet potentiale. Derfor igangsættes der en række initiativer, der skal medvirke til at indfri dette potentiale ved at sætte særsomt fokus på effektive indkøb, *jf. bilag 4*.

Det drejer sig bl.a. om:

- Fokus på effektive indkøb af varer- og tjenesteydelser i styringsdialogmøderne. Indkøb vil være tema for effektiviseringsindsatsen i 2022.
- Idékatalog om effektive indkøb.
- Etablering af ERFA-grupper og netværk til videndeling om effektive indkøb.

Bedre rammer for det kommunale tilsyn

Selvom effektiviseringen af den almene boligsektor i høj grad er drevet af sektorens aktører selv, er det kommunale tilsyn afgørende for at understøtte og få alle boligafdelinger med i arbejdet. Derfor vil rammerne for det kommunale tilsyn på effektiviseringsområdet blive forbedret.

Følgende tiltag iværksættes:

- Boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med beliggenhedskommunen. Der udarbejdes et enkelt format for effektiviseringshandleplanen som del af styringsrapporten.
- Transport- og Boligministeriet igangsætter, i samarbejde med KL, BL og Landsbyggefonden, et serviceeftersyn af styringsrapporterne med henblik på at udvikle og målrette styringsrapporterne yderligere.
- BL og KL vil i aftaleperioden, i samarbejde med den statslige effektiviseringsenhed, understøtte aftalens implementering i både boligorganisationer og kommuner med løbende konference- og netværksaktiviteter.

Som opfølgning på boligaftalen 2020 har Transport- og Boligministeriet igangsat en analyse af det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer. På baggrund heraf vil analysen ligeledes vurdere, hvorvidt der er behov for en yderligere styrkelse af det kommunale tilsyn. Analysen afsluttes primo 2021.

Energieffektiviseringer

En mere effektiv og bæredygtig energiudnyttelse er en anden måde, hvorpå driften af de almene boliger kan optimeres med en lavere husleje for de almene beboere til følge. I lyset af det store potentiale for energioptimering i den almene boligsektor og i forlængelse af initiativerne i boligaftalen 2020 forventes det, at der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til i hvert fald 300 mio. kr. af det årlige energiforbrug, *jf. bilag 5*.

For at understøtte denne målsætning og for at sætte yderligere gang i den grønne omstilling i den almene boligsektor med udgangspunkt i seneste boligaftales initiativer på det grønne område, igangsættes der et arbejde, som har til formål at udvide kendskabet til mulighederne for grønne investeringer i f.eks. udskiftning af tekniske installationer og forbedring af klimaskærmen i de almene boligafdelinger. Fokus vil være på rentable investeringer.

Samtidig igangsættes der et arbejde, som har til formål at informere beboerne i den almene boligsektor om, hvordan effekten af energirenoveringer kan opnås gennem en ændret energiadfærd. Selv mindre adfærdsændringer kan være med til at sikre, at gevinsten af en energirenovering øges mest muligt, hvilket resulterer i en lavere husleje for den enkelte beboer samtidig med, at indeklimaet forbedres og dermed skaber sundere boliger.

Som led i etableringen af et centralt alment bygningsregister i 2021 indgår også en løbende registrering af energiforbruget til opvarmning i de enkelte almene bygninger. Det sker til brug for udarbejdelsen af energimærker og etablering af den grønne garantiordning som led i boligaftalen 2020. På baggrund af de registrerede data vil der for hver boligafdeling blive etableret en baseline 2020, og udviklingen i energiforbruget vil blive fulgt, og huslejereduktionen som følge af ændret energiforbrug i forhold til baseline vil løbende blive opgjort for hver boligafdeling. Første gang som en del af midtvejsevalueringen i 2023 og herefter hvert år som led i effektiviseringsaftalen.

De igangsatte arbejder forankres i Landsbyggefonden med inddragelse af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen samt andre relevante aktører. Oplysningsmaterialet forventes klargjort medio 2021.

Effektiv bygningsdrift

Det er, som nævnt ovenfor, boligorganisationens bestyrelse, som har ansvaret for vedligeholdelse af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.

Udgangspunktet for en effektiv ressourceudnyttelse af den almene bygningsmasse er, at beboerne i de enkelte boligafdelinger betaler en husleje, der svarer til det løbende slid på afdelingen gennem passende henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Passende henlæggelser sikrer, foruden en mere effektiv udnyttelse af den almene bygningsmasse, en jævn huslejeudvikling, velvedligeholdte almene boliger og derved også et mindre pres på støttesystemet under Landsbyggefonden. Dette sikrer igen en bedre, mere målrettet og effektiv anvendelse af fondens midler.

For at understøtte arbejdet med en effektiv bygningsdrift yderligere er der fra Landsbyggefondens side igangsat et arbejde, som har til formål at opbygge et centralt alment bygningsregister, der samler alle relevante oplysninger med henblik på en systematisk opgørelse af vedligeholdelsesbehovet i de enkelte boligafdelinger ud fra standardiserede tilstands- og levetidsvurderinger af en række centrale bygningsdele. På baggrund af en samkøring med oplysninger fra afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner muliggør registret herved en systematisk vurdering af, hvorvidt henlæggelsesniveauet til vedligeholdelse er passende helt ned på afdelingsniveau. Registret understøtter samtidig lovkravet om en ekstern uvildig

granskning af tilstandsvurderinger og vedligeholdelses- og fornyelsesplaner hvert femte år. Registret vil ligeledes blive koblet til energimærkedata for derved lettere at kunne afdække rentable energiinvesteringer. Selvom registret primært skal anvendes af de almene boligorganisationer, rummer systemet et potentiale for at styrke det kommunale tilsyn med henlæggelsesområdet, hvorfor det sikres, at kommunerne også får adgang via styringsrapporterne. Registret forventes idriftsat i løbet af første halvår 2021.

Registret indgår som en del af det igangværende arbejde med en øget digitalisering af den almene boligsektor, som har til formål at tilvejebringe en sammenhængende digital infrastruktur i sektoren. Den øgede digitalisering forventes ligeledes at være forbundet med effektiviseringsgevinster.