

Årlige henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2009-2013

De almene boligafdelinger henlægger generelt mere til vedligeholdelse end tidligere. Der er store regionale forskelle. Der henlægges mest pr. bolig i Region Hovedstaden og mindst i Region Nordjylland. Der er flest afdelinger vest for Storebælt, hvor henlæggelsesniveauet er tydeligt lavere end hos sammenlignelige afdelinger. I styringsdialogåret 2014 adskiller henlæggelsesniveauet i afdelinger med små boliger, der har kritiske værdier, sig relativt mere fra benchmark, end øvrige afdelinger.

Landsbyggefonden sætter med denne temastatistik fokus på udviklingen i de årlige henlæggelser pr. bolig 2009-2013, som er et centralt nøgletal i den almene styringsdialog mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. Herudover belyses henlæggelsesniveauet i afdelinger med kritiske værdier, som fastsat i den almene styringsdialog. I temastatistikken anvendes oplysninger om de årlige henlæggelser på konto 120 fra regnskabsindberetningen 2009-2013, som indgår i dokumentationspakkerne i styringsdialogen 2010-2014 mellem de almene boligorganisationer og kommunerne.

I styringsdialogen har ministeriet fastsat lave og høje kritiske værdier for at gøre opmærksom på, når afdelingers nøgletal er tydeligt forskellig fra sammenlignelige afdelingers nøgletal. Det er kun et mindretal af afdelingerne, hvis henlæggelsesniveau omfattes af de kritiske værdier. Afdelingerne inddeles i 19 afdelingsgrupper, for på denne måde at kunne sammenligne afdelingernes nøgletal. Medianværdien er fastsat som benchmark indenfor hver afdelingsgruppe.

Af temastatistikken fremgår, at:

- De årlige henlæggelser pr. bolig er i 2009-2013 steget i alle regioner og indenfor alle 19 afdelingsgrupper, som disse defineres i Almenstyringsdialog. Stigningen i de årlige henlæggelser pr. bolig er generelt større end stigningen i nettoprisindekset i samme periode.
- Der er store geografiske forskelle i henlæggelsesniveauet. I perioden 2009-2013 henlægges der årligt mest pr. bolig i Region Hovedstaden og mindst i Region Nordjylland.
- I styringsdialogåret 2014 gælder det for afdelinger, der har kritiske værdier, at afstanden mellem det årlige henlæggelsesniveau og medianværdien generelt er størst i afdelinger med små boliger.
- Der er i styringsdialogåret 2014 store geografiske forskelle på andelen af afdelinger, der har lave kritiske værdier for årlige henlæggelser i Almenstyringsdialog. Der er flest afdelinger med lave kritiske værdier i det vestlige Danmark, hvor andelen af afdelinger med lave kritiske værdier er størst i Region Nordjylland og Region Syddanmark. Andelen af afdelinger med lave kritiske værdier er omvendt mindst i Region Hovedstaden.

Tabel 1: Årlige henlæggelser på regioner 2009-2013, kr. pr. bolig

Region	2009	2010	2011	2012	2013	Udvikling 2009-2013
Hovedstaden	8.759	9.112	9.795	10.246	10.858	+24 %
Midtjylland	6.445	6.736	7.105	7.525	7.856	+22 %
Nordjylland	4.991	5.183	5.381	5.894	6.117	+23 %
Sjælland	6.346	6.798	7.418	7.675	8.182	+29 %
Syddanmark	5.948	6.108	6.289	6.633	7.090	+19 %
Total	6.666	7.030	7.377	7.773	8.220	+23 %

Note: Løbende priser.

De gennemsnitlige årlige henlæggelser pr. bolig udgør 8.220 kr. i 2013. Dette er en stigning på 23 % i forhold til 2009, hvor der blev henlagt 6.666 kr. pr. bolig. Henlæggelserne er steget jævnt over hele perioden 2009-2013. Stigningen i henlæggelserne er størst fra 2012 til 2013, hvor de årlige henlæggelser pr. bolig steg med 5,8 %.

Stigningen i de årlige henlæggelser er markant større end udviklingen i nettoprisindekset. I perioden 2009-2013 er stigningen i nettoprisindekset således på 7,4 %.

Henlæggelserne pr. bolig er i perioden steget i alle regioner. Den største stigning er sket i Region Sjælland med 29 %, mens den mindste stigning er i Region Syddanmark med 19 %.

Der er store geografiske forskelle på, hvor meget der årligt henlægges pr. bolig. I 2013 henlægges der i gennemsnit 10.858 kr. pr. bolig i Region Hovedstaden, mens der henlægges 6.117 kr. i Region Nordjylland. Henlæggelsesniveauet i Region Nordjylland er dermed 44 % lavere end i Region Hovedstaden.

Kritiske værdier for henlæggelser i Almenstyringsdialog 2014

I styringsdialogen har ministeriet fastsat kritiske værdier for at henlede opmærksomheden på, når afdelingers nøgletal er tydeligt forskellig fra sammenlignelige afdelingers nøgletal. Afdelingerne inddeles i 19 afdelingsgrupper, for på denne måde at kunne sammenligne afdelingernes nøgletal. Medianværdien anvendes som benchmark indenfor hver afdelingsgruppe.

Når det gælder årlige henlæggelser pr. bolig, er der konkret tilknyttet fire kritiske værdier til dette nøgletal. De kritiske værdier angiver hvor højt, eller lavt, en afdelings henlæggelsesniveau ligger i forhold til sammenlignelige afdelinger. Kritiske værdier har to niveauer. Et gult niveau, som signalerer, at man skal være opmærksom på henlæggelsesniveauet, og et rødt, som signalerer, at her ligger henlæggelsesniveauet i den ekstreme ende.

Denne temastatistik belyser i de følgende afsnit, de kritiske værdier for henlæggelsesniveauet for regnskabsåret 2013, som indgår i de almene boligorganisationers dokumentationspakker for 2014.

Figur 1: Kritiske værdier i Almenstyringsdialog

Lav rød: Afdelinger hvis årlige henlæggelser pr. bolig er lavere end 95 % af de øvrige afdelinger	Lav gul: Afdelinger hvis årlige henlæggelser pr. bolig er lavere end 85 % af de øvrige afdelinger
Høj gul: Afdelinger hvis årlige henlæggelser pr. bolig er højere end 90 % af de øvrige afdelinger	Høj rød: Afdelinger hvis årlige henlæggelser pr. bolig er højere end 95 % af de øvrige afdelinger

Note: De konkrete fraktilværdier er fastsat af ministeriet.

Der er to ekstra kriterier tilknyttet de kritiske værdier. Afdelinger, hvis *opsamlede henlæggelser* er højere, end hvad der gælder for 75 % af de øvrige afdelinger indenfor samme afdelingsgruppe, kan ikke markeres med en lav rød eller lav gul kritisk værdi. Tilsvarende kan afdelinger, hvis opsamlede henlæggelser er lavere end hvad der gælder for 95 % af de øvrige afdelinger, ikke markeres med en høj gul eller høj rød kritisk værdi (se mere herom i afsnittet "Om temastatistikken").

Tabel 2: Afdelinger med kritiske værdier, 2013

Region	Lav rød/gul kritiske værdier		Høj rød/gul kritiske værdier	
	Antal	Andel	Antal	Andel
Hovedstaden	76	5 %	52	3 %
Midtjylland	165	9 %	41	2 %
Nordjylland	150	21 %	9	1 %
Sjælland	77	7 %	8	1 %
Syddanmark	298	16 %	17	1 %
Total	766	11 %	127	2 %

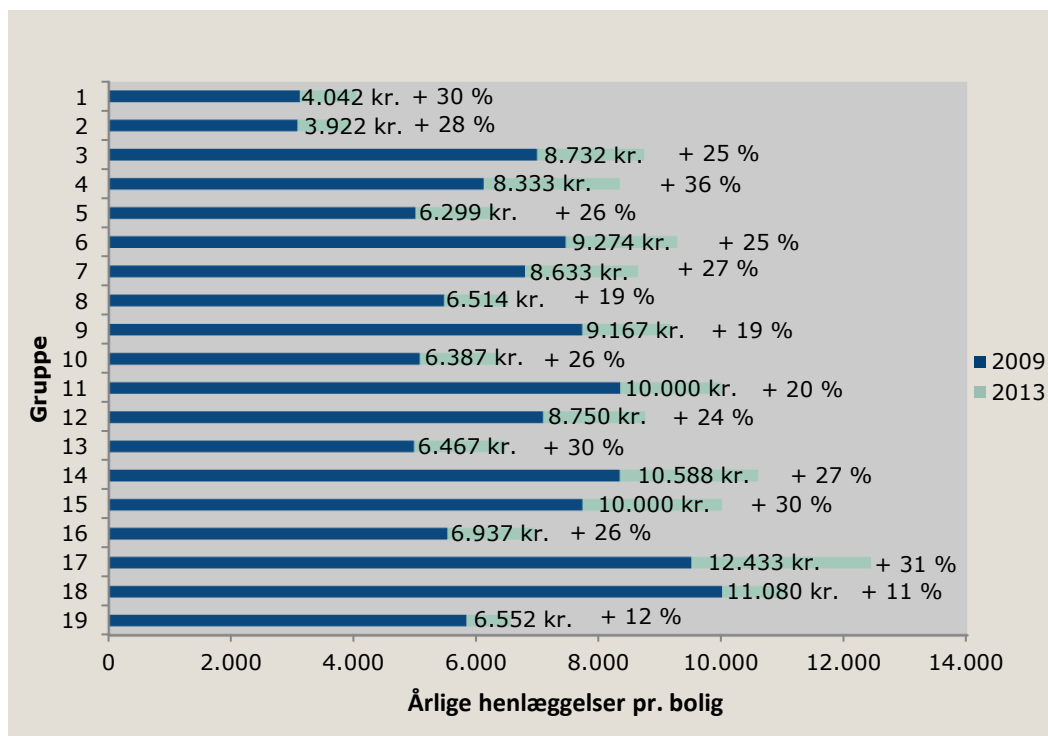
I 2013 har i alt 893 afdelinger fået enten en lav eller en høj kritisk værdi. Det svarer til 13 % af samtlige 7.228 afdelinger.

Flest afdelinger med lave kritiske værdier vest for Storebælt

Der er stor geografisk forskel på, hvor mange af afdelingerne, der har lave kritiske værdier. Andelen af afdelinger, der har en lav kritisk værdi, er størst i den vestlige del af landet. I Region Nordjylland har 21 % af alle afdelinger en lav kritisk værdi, og i Region Syddanmark gælder dette for 16 % af afdelingerne. Den laveste andel afdelinger med en lav kritisk værdi findes i Region Hovedstaden, hvor 5 % af afdelingerne har en lav kritisk værdi, se bilag 2.

Der kan være gode grunde til, at en afdeling i en periode har lave årlige henlæggelser. Såfremt en afdeling f. eks. lige har gennemført en række større vedligeholdelsesprojekter, og dermed måske har færre vedligeholdelsesprojekter i drifts- og vedligeholdelsesplanen, eller råder over store opsamlede henlæggelser, vil der ikke nødvendigvis være behov for store årlige henlæggelser. Der kan derfor være forskellige bagvedliggende årsager til størrelsen på afdelingernes årlige henlæggelser, og det er også derfor, at der til de kritiske værdier er tilføjet de to ekstra kriterier, som er nævnt øverst på denne side.

Figur 2: Årlige henlæggelser fordelt på afdelingsgrupper 2009-2013, median, kr. pr. bolig



Benchmark i styringsdialogen

Benchmark for den enkelte afdelingsgruppe i styringsdialogen er medianværdien¹, hvorfor temastatistikken fokuserer på denne.

Den generelle stigning i de årlige henlæggelser pr. bolig kommer også til udtryk, når medianen anvendes som benchmark for udviklingen i de 19 afdelingsgrupper i Almenstyringsdialog, jf. tabel 4 side 7. Af figur 2 fremgår det, at i afdelingsgrupperne er de årlige henlæggelser pr. bolig steget mellem 11 % og 36 % fra 2009 til 2013 (løbende priser). Stigningen er i samtlige afdelingsgrupper dermed større end udviklingen i nettoprisindekset på 7,4 %. Den største stigning er i afdelingsgruppe 4, der består af etageboliger mellem 51 og 72 m² opført i perioden 1960-1974. Den mindste stigning findes i gruppe 18, der består af boliger over 90 m² i tæt/lavt byggeri opført i perioden 1960-1974.

Afdelinger med små boliger skiller sig ud

I dette afsnit fremgår, hvor stor en afstand, der er mellem de kritiske værdier og medianværdien, som er benchmark, indenfor de 19 afdelingsgrupper i styringsdialogen. Afstanden mellem de kritiske værdier og benchmark opgøres for hver af de fire kritiske værdier (figurerne 3-6), og således muliggøres en sammenligning på tværs af afdelingsgrupperne indenfor hver enkelt kritisk værdi.

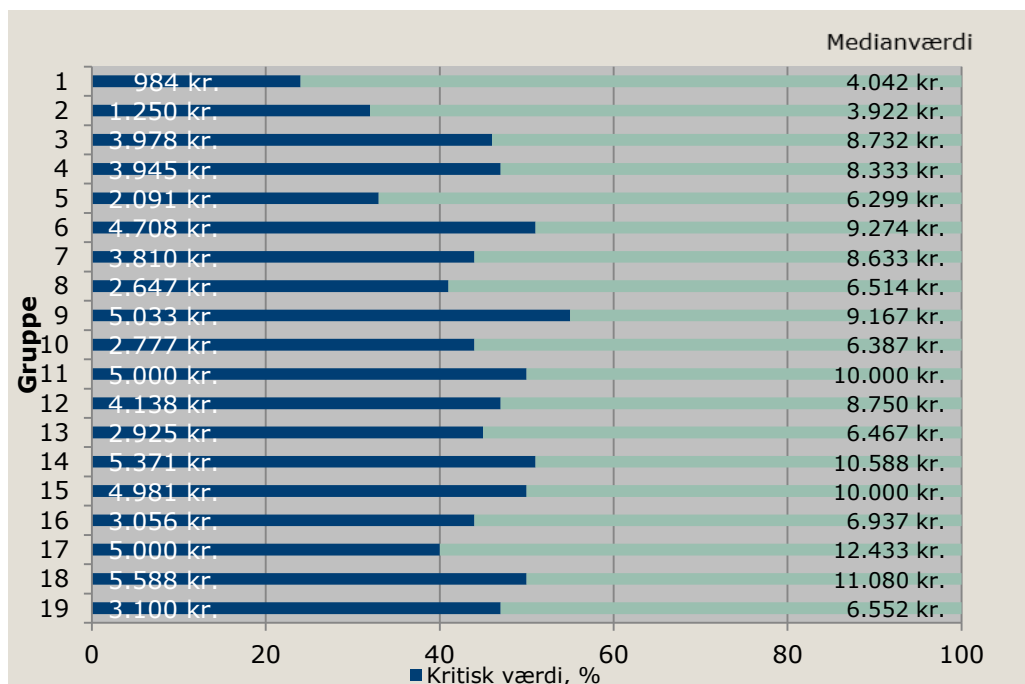
Lav rød kritisk værdi udgør generelt mindre end 50 % af medianen, f. eks. 984 kr. mod 4042 kr. svarende til 24 % i afdelingsgruppe 1 i figur 3. Lav gul kritisk værdi udgør typisk omkring 60 % af medianen, f. eks. 5.113 kr. mod 8.333 kr., svarende til 61 % i afdelingsgruppe 4 i figur 4. Som det fremgår af figur 5, udgør høj gul kritisk værdi typisk mere end 150 % i forhold til me-

¹ Medianen er den midterste værdi i et datasæt, og ved at anvende medianen reduceres meget høje og meget lave værdiers indflydelse på udviklingen.

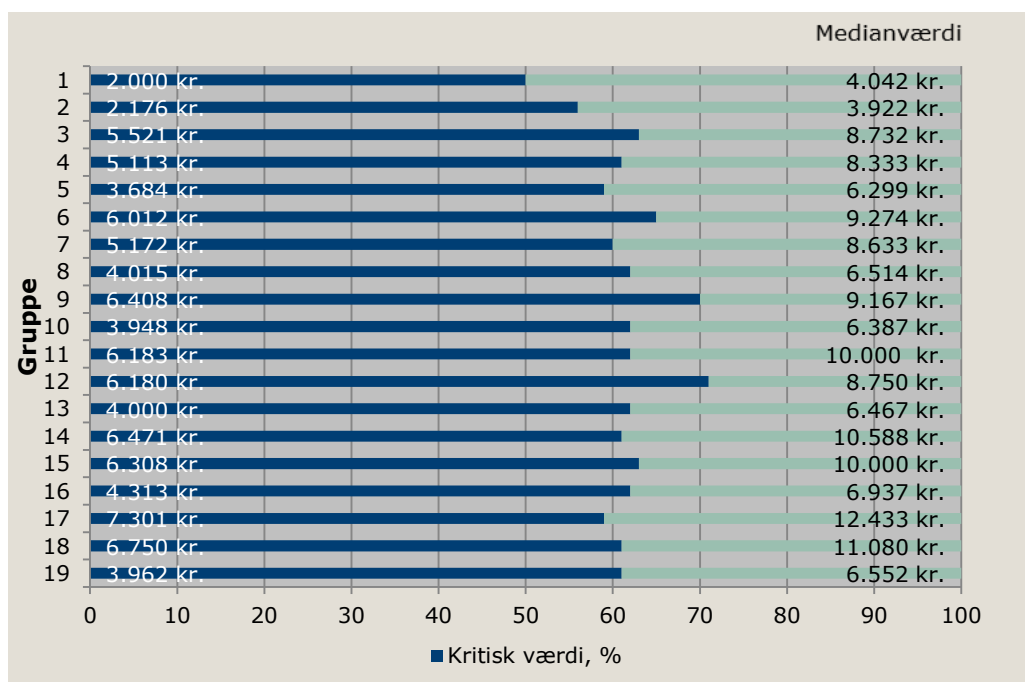
dianen, f. eks. 14.000 kr. mod 8.750 kr. i afdelingsgruppe 12 svarende til 160 %. Høj rød kritisk værdi udgør mindst 180 % i forhold til medianen, f. eks. 22.333 kr. mod 11.080 kr. i afdelingsgruppe 18 i figur 6, svarende til 202 %.

Af afdelingsgrupperne fremgår det, at de kritiske værdier i afdelingsgrupperne 1 og 2, der begge består af afdelinger med små boliger under 51 m² i henholdsvis etage- og tæt/lavt byggeri, skiller sig ud fra de øvrige afdelingsgrupper. De kritiske værdier i afdelingsgruppe 1 og 2 har således samlet set den relativt største afstand til medianen, både hvad angår de lave og de høje kritiske værdier.

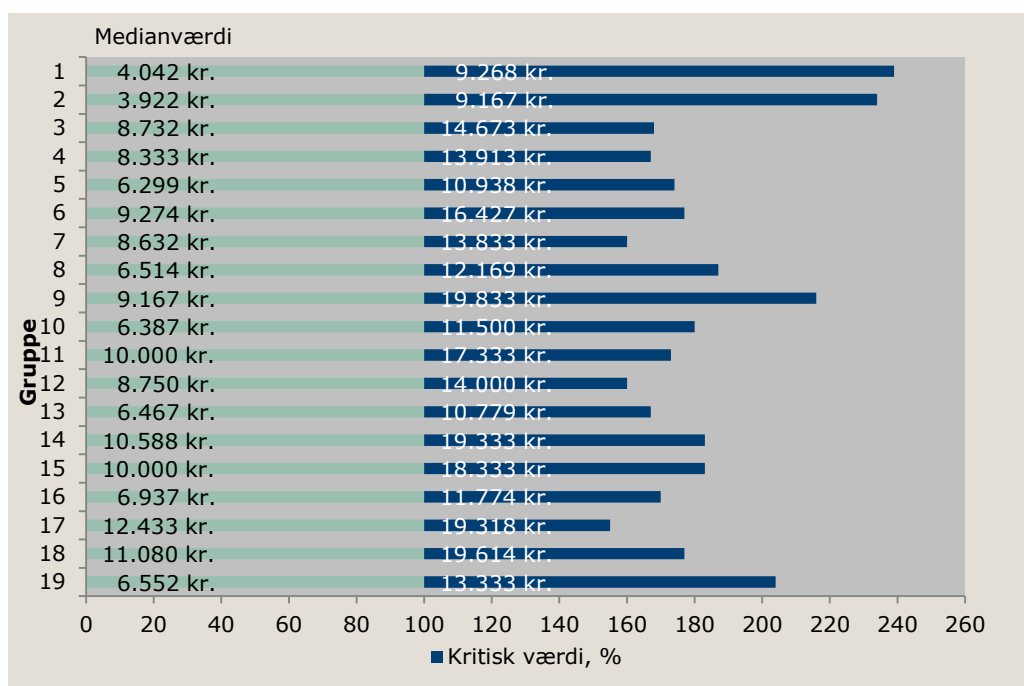
Figur 3: Lav rød kritisk værdi fordelt på afdelingsgrupper, 2013



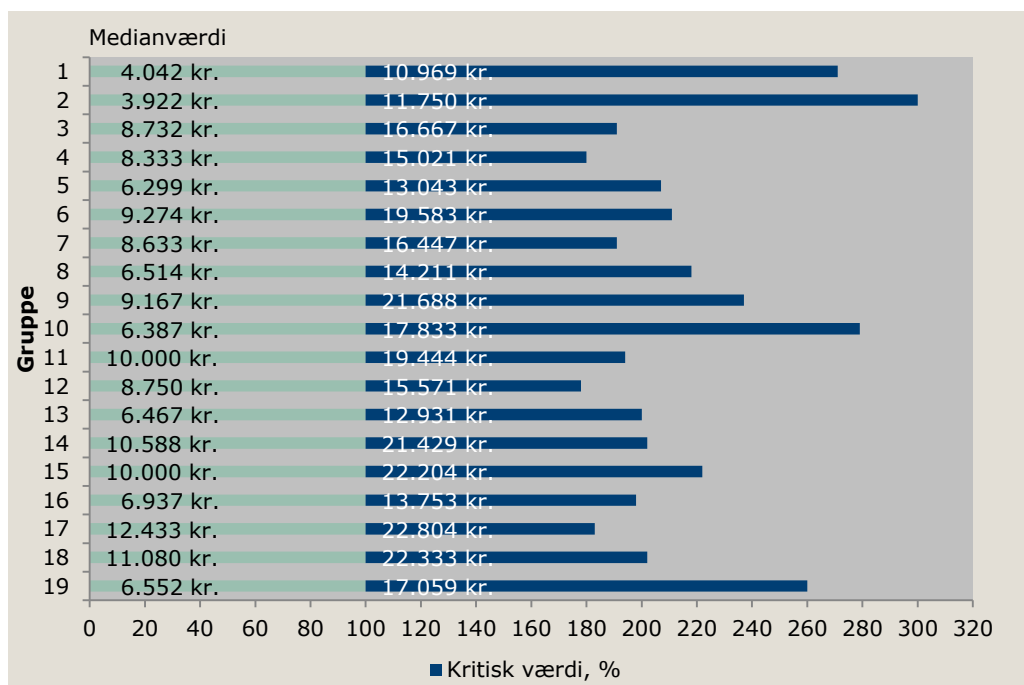
Figur 4: Lav gul kritisk værdi fordelt på afdelingsgrupper, 2013



Figur 5: Høj gul kritisk værdi fordelt på afdelingsgrupper, 2013



Figur 6: Høj rød kritisk værdi fordelt på afdelingsgrupper, 2013



Om temastatistikken

I henhold til § 68 i lov om almene boliger skal boligorganisationerne sørge for, at der henlægges passende midler til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til afholdelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter. Temastatistikken omfatter årlige henlæggelser pr. bolig til vedligeholdelse (konto 120). Opsamlede henlæggelser til vedligeholdelse samt årlige henlæggelser til tab og istandsættelse ved fraflytning er ikke omfattet temastatistikken.

Temastatistikken er dannet på baggrund af udtræk af indberettede regnskabsdata til Landsbyggefondens regnskabsdatabase tilknyttet stamdata, og fra Almenstyringsdialog.dk. Der kan forekomme afvigelser mellem datakilderne. I alt er 558.618 boliger omfattet temastatistikken, og dækningsgraden er på 98,4 %. Data er trukket pr. 1. november 2014.

Tabel 3: Datagrundlag pr. 1. november 2014

Antal boliger i Landsbyggefondens Stamdata	576.215
Antal ibrugtagne boliger	567.895
Antal boliger i denne temastatistik	558.618
Dækningsgrad	98,4

I Almenstyringsdialog opdeles afdelingerne i 19 grupper². Afdelingerne defineres ud fra boligstørrelser, byggeriets art og ibrugtagelsesår. Grupperingen foretages for at øge sammenligneligheden i nøgletallene. Generelt stiger de årlige henlæggelser pr. bolig med afdelingernes alder og boligstørrelserne.

Tabel 4: Afdelingsgrupper i Almenstyringsdialog, 2013

Afdelings-gruppe	Boligstørrelse i m ²	Byggeriart	Ibrugtagelsesår	Antal afdelinger	Årlig henlæggelse pr. bolig i kr. (median)
1	Under 51	Etage	-	240	4.042
2	Under 51	Tæt/lavt	-	188	3.922
3	51-75	Etage	Før 1960	631	8.732
4	51-75	Etage	1960-1974	247	8.333
5	51-75	Etage	Efter 1974	878	6.299
6	76-90	Etage	Før 1960	283	9.274
7	76-90	Etage	1960-1974	354	8.633
8	76-90	Etage	Efter 1974	654	6.514
9	Over 90	Etage	Før 1975	105	9.167
10	Over 90	Etage	Efter 1974	225	6.387
11	Over 90	Tæt/lavt	Før 1960	93	10.000
12	51-75	Tæt/lavt	1960-1974	44	8.750
13	51-75	Tæt/lavt	Efter 1974	1.622	6.467
14	76-90	Tæt/lavt	Før 1960	273	10.588
15	76-90	Tæt/lavt	1960-1974	136	10.000
16	76-90	Tæt/lavt	Efter 1974	930	6.937
17	Over 90	Tæt/lavt	Før 1960	175	12.433
18	Over 90	Tæt/lavt	1960-1974	202	11.080
19	Over 90	Tæt/lavt	Efter 1974	196	6.552


² Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har fastlagt definitionen af afdelingsgrupperne.

Der er i alt fire kritiske værdier i Almenstyringsdialog. Hvorvidt en afdeling får en kritisk værdi afgøres ud fra afdelingens henlæggelsesniveau i forhold til de øvrige afdelingers årlige henlæggelser indenfor samme afdelingsgruppe. F. eks. vil en afdeling, der har et årligt henlæggelsesbeløb på 5.000 kr. pr. bolig, få en lav rød kritisk værdi, såfremt de 95 % øvrige afdelinger indenfor samme afdelingsgruppe henlægger mere end 5.000 kr. pr. bolig. Således vil afdelinger med de laveste årlige henlæggelser pr. bolig få en lav rød eller lav gul kritisk værdi. Omvendt vil afdelinger med de største henlæggelser få en høj gul eller høj rød kritisk værdi.

Til de fire kritiske værdier er tilknyttet to ekstra kriterier. Det første indebærer, at afdelinger, hvis opsamlede henlæggelser er højere, end hvad der gælder for 75 % af de øvrige afdelinger indenfor samme afdelingsgruppe, ikke kan markeres med en lav rød eller lav gul kritisk værdi. Det andet kriterium er, at afdelinger, hvis opsamlede henlæggelser er lavere, end hvad der gælder for 95 % af de øvrige afdelinger, ikke kan markeres med en høj gul eller høj rød kritisk værdi.

Tabel 5 viser hvilken betydning de to ekstra kriterier for opsamlede henlæggelser har i forhold til antallet af afdelinger, der får en kritisk værdi.

Tabel 5: Afdelinger med kritiske værdier, 2013

	
Antal afdelinger beregnet ved 5 %, 15 %, 90 % og 95 % fraktilerne	1.810
Antal afdelinger med tilstrækkelige opsamlede henlæggelser	917
Antal afdelinger med kritiske værdier efter anvendelse af kriterier for opsamlede henlæggelser	893

Som udgangspunkt er 1.810 afdelinger omfattet af de fire fraktiler³. Kriterierne for opsamlede henlæggelser betyder, at 917 afdelinger, svarende til 51 %, har tilstrækkelige opsamlede henlæggelser, mens 893 afdelinger får en kritisk værdi.

Landsbyggefonden offentliggør endvidere budget- og regnskabstal for henlæggelser i den årlige publikation Husleje- og udgiftsstatistik. Her opgøres henlæggelserne pr. m² boligareal, mens denne temastatistik som nævnt opgør de årlige henlæggelser pr. bolig.

³ Inden for hver afdelingsgruppe beregnes antallet af afdelinger med udgangspunkt i de fire fraktiler. Som eksempel vil der i en afdelingsgruppe med 100 afdelinger være 15 afdelinger omfattet 5 % og 15 % fraktilværdierne, og 10 afdelinger omfattet 90 % og 95 % fraktilerne, altså 25 afdelinger i alt.

Nedenfor følger en bilagstabel, der viser medianværdien for årlige henlæggelser pr. bolig fordelt på kommuner. Benchmarkværdierne i styringsdialogen er fastsat efter afdelingsgrupper, der er defineret ud fra boligstørrelser, byggeriets art og ibrugstagningsår, og ikke efter geografi. Derfor er tabellens indhold ikke udtryk for en rangordning af kommunernes årlige henlæggelsesniveau.

Bilag 1: Årlige henlæggelser pr. bolig opgjort på kommune, median, 2013

Kommune	Region	Henlæggelse i kr. pr. bolig
Lyngby-Taarbæk	Hovedstaden	14.564
Albertslund	Hovedstaden	13.514
Rødovre	Hovedstaden	11.761
Helsingør	Hovedstaden	11.646
Gladsaxe	Hovedstaden	11.396
Vallensbæk	Hovedstaden	10.793
Herlev	Hovedstaden	10.774
Furesø	Hovedstaden	10.673
Gentofte	Hovedstaden	10.601
Hørsholm	Hovedstaden	10.000
Rudersdal	Hovedstaden	9.921
Allerød	Hovedstaden	9.804
Brøndby	Hovedstaden	9.741
København	Hovedstaden	9.735
Glostrup	Hovedstaden	9.679
Egedal	Hovedstaden	9.583
Høje-Taastrup	Hovedstaden	9.422
Frederiksberg	Hovedstaden	8.849
Ballerup	Hovedstaden	8.594
Fredensborg	Hovedstaden	8.392
Frederiksværk-Hundested	Hovedstaden	8.333
Frederikssund	Hovedstaden	8.267
Bornholm	Hovedstaden	8.265
Gribskov	Hovedstaden	7.940
Tårnby	Hovedstaden	7.911
Dragør	Hovedstaden	7.895
Hillerød	Hovedstaden	7.838
Hvidovre	Hovedstaden	7.759
Ishøj	Hovedstaden	7.519
Århus	Midtjylland	8.701
Norddjurs	Midtjylland	8.333
Favrskov	Midtjylland	7.647
Randers	Midtjylland	7.609
Skanderborg	Midtjylland	7.500

Kommune	Region	Henlæggelse i kr. pr. bolig
Odder	Midtjylland	7.381
Hedensted	Midtjylland	7.164
Skive	Midtjylland	7.125
Struer	Midtjylland	7.019
Holstebro	Midtjylland	6.795
Herning	Midtjylland	6.746
Syddjurs	Midtjylland	6.706
Silkeborg	Midtjylland	6.688
Ringkøbing-Skjern	Midtjylland	6.667
Ikast-Brande	Midtjylland	6.589
Viborg	Midtjylland	5.634
Lemvig	Midtjylland	5.526
Horsens	Midtjylland	5.000
Samsø	Midtjylland	3.750
Mariagerfjord	Nordjylland	6.417
Thisted	Nordjylland	6.250
Frederikshavn	Nordjylland	5.752
Aalborg	Nordjylland	5.640
Jammerbugt	Nordjylland	5.208
Brønderslev	Nordjylland	5.050
Rebild	Nordjylland	4.942
Morsø	Nordjylland	4.556
Hjørring	Nordjylland	4.236
Vesthimmerland	Nordjylland	4.164
Læsø	Nordjylland	1.692
Greve	Sjælland	8.800
Slagelse	Sjælland	8.785
Holbæk	Sjælland	8.688
Køge	Sjælland	8.561
Ringsted	Sjælland	8.339
Roskilde	Sjælland	7.917
Lejre	Sjælland	7.850
Stevns	Sjælland	7.667
Lolland	Sjælland	7.389
Kalundborg	Sjælland	7.363
Faxe	Sjælland	7.105
Odsherred	Sjælland	7.029
Vordingborg	Sjælland	6.750
Guldborgsund	Sjælland	6.647

Kommune	Region	Henlæggelse i kr. pr. bolig
Sorø	Sjælland	6.316
Solrød	Sjælland	6.114
Næstved	Sjælland	5.569
Assens	Syddanmark	8.000
Faaborg-Midtfyn	Syddanmark	7.610
Haderslev	Syddanmark	7.037
Kerteminde	Syddanmark	7.000
Langeland	Syddanmark	6.893
Nyborg	Syddanmark	6.750
Esbjerg	Syddanmark	6.707
Odense	Syddanmark	6.667
Aabenraa	Syddanmark	6.667
Vejen	Syddanmark	6.656
Vejle	Syddanmark	6.552
Svendborg	Syddanmark	6.276
Fanø	Syddanmark	6.222
Varde	Syddanmark	6.219
Middelfart	Syddanmark	6.102
Fredericia	Syddanmark	5.840
Sønderborg	Syddanmark	5.786
Kolding	Syddanmark	5.556
Tønder	Syddanmark	5.033
Nordfyns	Syddanmark	4.260
Billund	Syddanmark	3.750
Ærø	Syddanmark	3.396

Bilag 2: Andel afdelinger med lave kritiske værdier af samlede antal afdelinger i regionen, 2013



Kilde: Kortet er baseret på DAGI-kort fra Geodatastyrelsen.