

Almenstyringsdialog.dk

Nøgletal i den almene boligsektors dokumentation

Indledning

Grundlaget for de nøgletal og benchmark i de almene boligorganisationers dokumentation, som præsenteres i IT platformen Almenstyringsdialog.dk, er beskrevet i Indenrigs- og Socialministeriets rapport ”Den almene boligsektors dokumentation” fra 2009. Socialministeriet har efterfølgende fastlagt de konkrete *benchmark*værdier og *kritiske* grænseværdier for nøgletallene, der indgår i Almenstyringsdialog.dk.

I forhold *benchmark* er der fastsat et niveau for nøgletal, som den enkelte organisation/afdeling kan sammenligne sig med. Generelt er der valgt medianværdien som benchmark for den enkelte organisation/afdeling.

For *kritiske* grænseværdier er der generelt to niveauer. Et gult niveau som signalerer, at man skal være opmærksom på niveauet, og et rødt niveau som signalerer, at her ligger niveauet i den ekstreme ende.

Til valg af kritiske grænseværdier benyttes *fraktil*værdier i den ekstreme ende. Grundtanken er, at det fra centralt hold er vanskeligt at vurdere, hvad der i det enkelte tilfælde er det ”optimale” eller ”rigtige” niveau for det enkelte nøgletal. Derfor bør ekstreme værdier af nøgletallene (fx defineret som liggende over 90 procentfraktilen) altid give anledning til særlig opmærksomhed fra kommunens side.

I nogle tilfælde, hvor der er et klart ønske om, at offentliggørelse af kritiske grænseværdier virker adfærdsregulerende, er det valgt at fastsætte det gule niveau sådan, at en relativt stor del af boligorganisationerne/afdelingerne er omfattet. Det gælder således administrationsbidrag, årlige henlæggelser til vedligeholdelse og byggesagshonorar.

I det følgende gennemgås de enkelte nøgletal.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget (konto 601.1) opgøres for boligorganisationer med egne boliger i kr. pr. lejemålsenhed.

Benchmarkværdi er fastsat til medianen.

Der er fastsat to øvre kritiske grænseværdier svarende til medianværdien plus henholdsvis 20 pct. (gul) og 35 pct.(rød).

Nøgletallet beregnes også for administrationsorganisationer. Idet administrationsorganisationerne i nogle tilfælde kun administrerer dele af andre organisationer, er der behov for et mål for, hvor mange **hele** lejemålsenheder (hvor delvist administrerede lejemålsenheder lægges sammen), den enkelte administrationsorganisation administrerer.

Andelen af den enkelte boligorganisations administration, som er overladt til forretningsføreren beregnes som: $(\text{Udgifter til forretningsførelse}) / (\text{Samlede udgifter til administration (inkl. udgifter til forretningsførelse)}) = (\text{konto 512} / (\text{konto 511} + \text{konto 512} + \dots \text{konto 516}))$.

Andelen vil variere mellem nul (hvor boligorganisationen er selvadministrerende) og ét (hvor hele boligorganisationens administration er overladt til forretningsføreren).

Andelen ganges med antallet af lejemålsenheder, som tilhører boligorganisationen. Dermed er det muligt at beregne administrationsorganisationens indtægter fra administrationsbidrag pr. administreret lejemålsenhed (korrigeret for delvist administrerede lejemålsenheder).

Dispositionsfond

Boligorganisationernes disponible del af dispositionsfonden (konto 803.40) opgøres i kr. pr. lejemålsenhed.

Benchmarkværdi er fastsat til medianen.

Der er ingen kritiske grænseværdier i forbindelse med dette nøgletal.

Arbejdskapital

Boligorganisationernes disponible del af arbejdskapitalen (konto 805.9) opgøres i kr. pr. lejemålsenhed.

Benchmarkværdi er fastsat til medianen.

Der er fastsat 4 kritiske grænseværdier for dette nøgletal (to øvre og to nedre) svarende til 10 (rød), 15 (gul), 90 (gul) og 95 (rød) procentfraktilerne.

I forhold til dette nøgletal, skal man være opmærksom på, at hvis en boligorganisation også varetager administrationen af andre boligorganisationer, kan det forklare hvorfor organisationen har behov for en relativ stor arbejdskapital pr. (egen) lejemålsenhed.

Henlæggelser til vedligeholdelse

Der indgår to nøgletal for afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse hhv. de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse.

Afdelingens årlige henlæggelser (konto 120) til vedligeholdelse opgøres pr. bolig.

Nøgletallet opgøres af hensyn til sammenlignelighed på 19 grupper afhængig af hhv. byggeriets art, ibrugtagelsesår og boligstørrelser. hovedprioriteten har været, at etagebyggeri og tæt/lavt byggeri adskilles, og at der i videst muligt omfang tages højde for forskelle afdelingernes boligstørrelser (særligt de helt små boliger (50 m² og derunder) bør betragtes separat). Boliger hvori, der både indgår etagebyggeri og tæt/lavt byggeri bliver henregnet til den byggeriart, der udgør den største andel af de samlede boliger.

1. Afdelinger med boliger ≤ 50 m² i etagebyggeri
2. Afdelinger med boliger ≤ 50 m² i tæt/lavt byggeri
3. Afdelinger med boliger mellem 51-75 m² i etagebyggeri ibrugtaget før 1960
4. Afdelinger med boliger mellem 51-75 m² i etagebyggeri ibrugtaget i perioden 1960-1974
5. Afdelinger med boliger mellem 51-75 m² i etagebyggeri ibrugtaget efter 1974
6. Afdelinger med boliger mellem 76-90 m² i etagebyggeri ibrugtaget før 1960
7. Afdelinger med boliger mellem 76-90 m² i etagebyggeri ibrugtaget i perioden 1960-1974
8. Afdelinger med boliger mellem 76-90 m² i etagebyggeri ibrugtaget efter 1974
9. Afdelinger med boliger på over 90 m² i etagebyggeri ibrugtaget før 1975
10. Afdelinger med boliger på over 90 m² i etagebyggeri ibrugtaget i 1975 og efter
11. Afdelinger med boliger mellem 51-75 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget før 1960
12. Afdelinger med boliger mellem 51-75 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget i perioden 1960-1974
13. Afdelinger med boliger mellem 51-75 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget efter 1974
14. Afdelinger med boliger mellem 76-90 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget før 1960
15. Afdelinger med boliger mellem 76-90 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget i perioden 1960-1974
16. Afdelinger med boliger mellem 76-90 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget efter 1974
17. Afdelinger med boliger på over 90 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget før 1960
18. Afdelinger med boliger på over 90 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget i perioden 1960-1974
19. Afdelinger med boliger på over 90 m² i tæt/lavt byggeri ibrugtaget i 1975 og efter

Benchmarkværdierne er fastsat til medianerne for hver gruppe.

Der er fastsat to nedre kritiske grænseværdier og to øvre kritiske grænseværdier for de løbende henlæggelser.

De to *nedre* grænseværdier er, hhv. rød 5-procentfraktil og gul 15-procentfraktil. De to *øvre* grænseværdier er fastsat til hhv. gul 90- og rød 95 procentfraktilen med henblik på at identificere afdelinger, som potentielt henlægger for mange midler til vedligeholdelse.

Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse (konto 401) kr. pr. bolig opgøres ligeledes for de 19 grupper.

Benchmarkværdi er fastsat til medianerne for hver gruppe

Der er i forhold til dette nøgletal ikke nogen kritiske grænseværdier.

Der kan være gode grunde til, at en afdeling ligger lavt i forhold til de sammenlignelige afdelinger på opsparringssiden, hvis der fx lige har været et stort vedligeholdelsesprojekt. Formålet med nøgletallet er således alene at oplyse, hvor afdelingens opsparring ligger i forhold til medianobservationens.

De to nøgletal for henholdsvis de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser skal ses i sammenhæng med hinanden. Hvis en afdeling fx årligt kun henlægger et meget lille beløb til vedligeholdelse, men samtidig råder over en meget stor opsparring, er der umiddelbart ikke noget problem for afdelingen.

Derfor er fastsat en ekstra grænse der betyder, at såfremt en afdeling har en opsparring, der ligger over 75 procentfraktilen, vil denne afdeling ikke kunne blive markeret med rødt eller gult i forhold til "*for lave*" årlige henlæggelser.

Tilsvarende skal der i forhold til de *øvre* grænser for de årlige henlæggelse tages højde for størrelsen af opsparringen. Derfor er derfor en ekstra grænse der betyder, at såfremt en afdeling har en opsparring, som ligger under 95 procentfraktilen, vil denne afdeling ikke kunne blive markeret med rødt eller gult i forhold til "*for høje*" årlige henlæggelser.

De to nøgletal for afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse opgøres også pr. m². Benchmark er fastsat til medianen og der er ikke fastsat kritiske grænseværdier.

Opsamlede underskud

Afdelingernes opsamlede underskud (konto 407) opgøres i kr. pr. m².

Benchmarkværdien er sat til 0.

Der er fastsat 2 kritiske grænseværdier for opsamlet underskud, hhv. rød grænseværdi ved 5 procentfraktilen og gul grænseværdi ved 10-procentfraktilen.

Systematiske overskud

Nøgletallet for afdelingens systematiske overskud opgøres som laveste observation af årligt overskud tre år i træk (konto 140) sat i forhold til udgifter i alt (konto 139).

Der er ikke fastsat en benchmarkværdi for systematisk overskud.

Der er fastsat to kritiske grænseværdier. En gul grænseværdi på 6 procent tre år i træk således at afdelinger som tre år i træk har en overskudsgrad over 6 pct. fremhæves med gult. Har afdelingen derimod en overskudsgrad som ligger over 8 pct. tre år i træk fremhæves afdelingen med rødt.

Lejeledighed

Ledighedsprocenten opgøres som ledige boliger i procent af alle boliger. Nøgletallet opgøres for organisation og afdeling fordelt efter boligtype, hhv. familie-, ungdoms- og ældreboliger. Ledigheden opgøres separat for hver boligtype, da der er forskel på lejeomsætning og dermed lejeledighed.

Der er taget udgangspunkt i de boliger, som har været ledige i mere end 3 måneder, og der er dermed tale om boliger som har været ledige i længere tid. I beregningerne af fraktilværdierne for ledighedsprocenterne for familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger indgår kun organisationer hhv. afdelinger, som er i besiddelse af ledige boliger af den pågældende boligtype.

Grænseværdierne er sat således, at organisationer hhv. afdelinger som har haft ledige boliger i mere end 3 måneder markeres med gult. De 50 pct. af organisationerne hhv. afdelinger, som har den højeste ledighedsprocent markeres med rødt.

Fraflytningsfrekvens

Som noget nyt indberetter de almene boligorganisationer nu det antal fraflytninger, der har været det foregående år. Første indberetning af antal fraflytninger er for året 2010 og er foregået i forbindelse med indberetning af ledige boliger pr. 1. februar 2011.

Fraflytning er defineret som antal fraflytninger pr. boligtype (eksklusiv interne flytninger i samme afdeling). En fraflytning sker, når boligen rent fysisk rømmes, ikke når den opsiges (omkring årsskifte). Rømning af en bolig pga. dødsfald tæller ikke som fraflytning.

Benchmarkværdien er fastsat til medianen.

Der er fastsat to kritiske grænseværdier for fraflytningsfrekvens svarende til (gul) 85- og (rød) 90-procentfraktil for hver af de tre boligtyper.

Indikator for beboersammensætningen

Som indikator for beboersammensætningen i hver afdeling offentliggøres i 10 procentintervaller hvor stor en andel af beboerne (i alderen 18-64 år), som er uden for arbejdsmarkedet. Nøgletallet opgøres kun for afdelinger, hvor der er mere end 20 beboere i aldersgruppen 18-64 år.

En stor andel af beboere uden for arbejdsmarkedet vil i mange tilfælde alene være et udtryk for at afdelingen løser den boligsociale opgave ved at stille boliger til rådighed for personer med fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse. En stor andel beboere uden for arbejdsmarkedet er således ikke et entydigt indikation på et problem.

Beboere uden for arbejdsmarkedet hentes fra Danmarks Statistik og er defineret som personer (omregnet til fuldtidspersoner) som tilhører én af 5 grupper:

- Gruppe A: Samtlige registrerede ledige som ikke er under aktivering (inklusiv samtlige arbejdsløse med starthjælp, introduktionsydelse eller kontanthjælp).
- Gruppe B: Statsligt og kommunalt aktiverede med arbejdsløshedsdagpenge eller kontanthjælp/starthjælp/introduktionsydelse, revalidender og personer på ledighedsydelse.
- Gruppe C: Passive kontanthjælpsmodtagere (inklusiv starthjælp og introduktionsydelse).
- Gruppe D: Personer på sygedagpenge, hvor dagpengene udbetales direkte til den sikrede (ekskl. tilfælde, hvor der findes en arbejdsgiver), og hvor fraværperioden er mindst 8 uger (jf. sygedagpengelovens § 13), eller hvor sygedagpengene udbetales efter reglerne om sygedagpenge til arbejdsløse.
- Gruppe E: Personer på førtidspension.

Byggesagshonorar, nybyggeri:

Byggesagshonorar for nybyggeri (afleverede projekter skema C) opgøres for som andel af samlet anskaffelsessum de seneste 3 år.

Benchmarkværdi er fastsat til medianen.

Der er fastsat to øvre kritiske grænseværdier, svarende til (gul) 85- og (rød) 95-procentfraktilen.

Øvrige nøgletal

En del af nøgletallene i dokumentationen bygger på nye data, som ikke er tilgængelige endnu. Det drejer sig bl.a. om byggesagshonorar for renoveringssager.

Grænseværdier for disse nøgletal vil blive overvejet, når første version af data for disse nøgletal foreligger.