

Den 12. september 2016

## Høringssvar vedr. lovforslag "Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v."

### Indledning

Lovforslaget følger op på en aftale mellem regeringen, BL - Danmarks almene boliger og KL om at effektivisere driften af almene boliger med 1,5 mia. kr. frem mod 2020. Det er et ambitiøst mål, og det flugter målet om hele tiden at passe på huslejeudviklingen, som den almene sektor har arbejdet med gennem adskillige år.

Med lovforslaget præciseres og justeres lovgrundlaget for den almene sektor på en række punkter, så betingelserne for at sikre en lav huslejeudvikling bliver bedre. Samtidig - og helt afgørende - indebærer lovforslaget og målsætningen omkring effektivisering ingen begrænsninger i beboerdemokratiet.

Overordnet er det således BL's holdning, at der er tale om et lovforslag, der vil give bedre betingelser for at opnå det ambitiøse mål om effektivisering af driften på 1,5 mia. kr. i 2020. Imidlertid har BL også en række kommentarer til enkeltelementer i lovforslaget.

### Beboerdemokrati

Det er helt afgørende for BL, at lovforslaget på ingen måde begrænser beboerdemokratiets virke. Effektiviseringsmålet på 1,5 mia. kr. frem til og med 2020 retter sig mod den almene boligsektor som helhed, og der er således ikke restriktioner i forhold til den enkelte boligorganisation eller boligafdeling.

Derimod er der en præcisering af allerede gældende regler med henblik på, at der i den enkelte boligorganisation skabes øget fokus på huslejeudviklingen, herunder at sikre, at huslejekonsekvenser af forskellige beslutninger belyses klart for at give beboerdemokratiet et bedre grundlag at tage sine beslutninger på.

### Boligorganisationens bestyrelse

Ifølge de gældende regler har organisationsbestyrelsen det overordnede juridiske og økonomiske ansvar både for de dispositioner, som omfatter selve boligorganisationen, og for de dispositioner, som omfatter afdelingerne, herunder for udlejning, budgetlægning, regnskabsafklæggelse og lejefastsættelse. Bestyrelsen er ansvarlig for, at de beslutninger, som træffes på afdelingsplan, er i overensstemmelse med reglerne.

Med lovforslaget ændres disse kompetencer ikke, men det præciseres eksempelvis, at det er organisationsbestyrelsens kompetence og ikke den enkelte afdelings kompetence at beslutte på hvilken måde, driften af boligorganisationen og dens afdelinger skal organiseres, samt at det er bestyrelsens ansvar, at det sker effektivt.

Samtidig anføres det, at det er "afgørende for en god beslutningsproces på alle niveauer i beboerdemokratiet, at beslutningsgrundlaget er fyldestgørende og gennemskueligt. Budgetter, regnskaber, huslejekonsekvenser af stillede forslag, sammenhængen mellem serviceniveau og udgifter, benchmark og nøgletal m.v. skal være udformet og formidlet på en sådan måde, at det står

klart for beboerne, hvordan organisationens/afdelingens situation ser ud. Tilsvarende gælder for vedligeholdelses- og forbedringsplaner.”

Konkret lægges der op til udformning af en bekendtgørelse, som fastlægger:

- At beboerstyrede poster synliggøres fx gennem trafiklys, der signalerer højder af udgiftsniveauer
- At der udarbejdes detaljerede ydelsesbeskrivelser for hver boligafdeling
- At boligorganisationen ved udgiftskrævende forslag skal sikre, at forslagene indeholde oplysninger om huslejekonsekvenser.

Overordnet er det positivt, at lovforslaget vil styrke gennemsigtigheden og styrken af vigtige beslutningsgrundlag. Det er dog vigtigt, at pointere, at mange boligorganisationer allerede gør og har gjort dette længe. Det er derfor vigtigt, at lovforslaget ikke tvinger boligorganisationerne til at ændre i forvejen velfungerende løsninger, da det kan medføre ekstraudgifter, som vil være stik modsat lovforslagets formål.

Tilsvarende skal opmærksomheden også henledes til ydelsesbeskrivelsen, hvor meget faste formkrav også kan føre til unødigt bureaukrati. Mange boligorganisationer har således i forenklingens og dermed effektivitetens navn ”totalpakker”, så der ikke skal bruges kontortid på at pinde enkeltydelser og enkeltbetalinger ud. Det vil være kontraproduktivt, hvis en bekendtgørelse nu introducerer ekstra papirarbejde.

### **Styringsdialogen**

Styringsdialogen blev indført i 2010 og har fra begyndelsen været struktureret omkring en styringsrapport udarbejdet af Landsbyggefonden på baggrund af de indrapporterede data til Regnskabsdatabasen for de enkelte boligorganisationer og afdelinger. Dialogen sker på en styringsportal, så alle dokumenter og rapporter ligger centralt.

Dette effektive miljø for styringsdialogen er siden udbygget med yderligere automatiseringer, idet udlejningsdata fra Huslejeregistret nu også autoudfyldes i selskabernes styringsrapporter. Men der er potentiale for yderligere effektiviseringer. Beboerklagenævns-sager kan således automatisk indrapporteres fra ministeriets database, og samtidig bør en række manuelle afkrydsninger afskaffes, således at langt hovedparten af styringsrapporten autoudfyldes.

Landsbyggefonden har for to år siden introduceret en ny version af det såkaldte ”Tvillingeværktøj”, som boligorganisationer og kommuner i vid udstrækning benytter i forbindelse med den årlige styringsdialog. Dette benchmarking-værktøj vil de kommende måneder blive yderligere udbygget.

Samtidig arbejdes der på, at afrapporteringsdelen omkring effektivitet i styringsrapporterne mere dynamisk kan drage nytte af regnskabsoplysningerne i Landsbyggefondens Regnskabsdatabase.

Udgangspunktet for de årlige styringsdialoger vil ifølge lovforslaget blive tilsynstemaer udmeldt af ministeriet, hvilket BL finder særdeles nyttigt. Med tilsynstemaer kan der fokuseres på vigtige og centrale forhold, og i tilknytning til den årlige styringsdialog kan der udarbejdes særligt ma-

teriale og analyser omkring tilsynsystemet. Som et eksempel på et tilsynsystem anføres "indkøb" i lovforslaget, hvilket forekommer ganske relevant.

I lovforslaget anføres, at en række obligatoriske nøgletal omkring effektivitet særskilt skal revideres af boligorganisationens revisor. Imidlertid er grundlaget for disse nøgletal allerede revideret, når de baserer sig på boligorganisationernes regnskabsindberetninger, og beregningsmetoden til at beregne nøgletallene fastlægges af ministeriet og Landsbyggefonden og udføres centralt. På den baggrund bør det nøje overvejes, om det er hensigtsmæssigt at pålægge udgifter til yderligere revision.

Det anføres også i lovforslaget, at "... i en bekendtgørelse at fastsætte krav om, at boligorganisationernes tilbagevendende skal gennemgå alle væsentlige aktivitetsområder for at fremme effektivitet og afrapportere herpå i forbindelse med den årlige regnskabsaflæggelse og styringsrapport." Igen skal der opfordres til, at disse krav udformes på en måde der ikke fører til stigende udgifter til administration og revision.

### **Administration**

Omkring halvdelen af de almene boliger har ikke egen administration og administreres af administrationselskaber, og med jævne mellemrum skifter et boligselskab administrator. Den normale praksis er, at en administrationsaftale kan opsiges med 1 års varsel med udgangen af et regnskabsår

I lovforslaget anføres, at det er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at kontrakter skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommende månedsskifte. Dette er særdeles u hensigtsmæssigt og vil i givet fald give beboerne ekstraudgifter, da det kræver meget ekstra administration, herunder udgifter til revision m.v. at skifte administrator midt i et regnskabsår. Dette vil vi selvsagt gerne i detaljer uddybe for ministeriet.

### **Samdrift og sammenlægninger**

Samdrift mellem afdelinger kan ofte føre til besparelser, hvorfor mange boligorganisationer også arbejder med øget grad af samdrift. I forhold til samdrift mellem boligafdelinger fra forskellige boligorganisationer kan reglerne ofte være en barriere på trods af, at der også i den forbindelse kan være fordele ved samdrift. Der bør derfor udarbejdes enkle og klare regler for samdrift mellem afdelinger fra forskellige boligorganisationer.

### **Vedligeholdelse**

Generelt sker der en velplanlagt drift og vedligeholdelse i de almene byggerier, og det er med til at sikre en god totaløkonomi på det lange sigt. Boligorganisationerne arbejder med vedligeholdelses- og fornyelsesplaner på mindst 10 år, og ofte benyttes der en længere horisont afhængig af hvilke bygningsdele, der er tale om. For byggerier etableret indenfor de sidste 30 år, hvor de har været forsikret af Byggeskadefonden, har der tillige været øget fokus på driftsplaner.

I lovforslaget lægges der op til, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne skal have et 10, 20 eller 30 årigt sigte afhængig af bygningsdelene. Principielt er denne tilgangsvinkel korrekt, og som nævnt, arbejder mange boligorganisationer også på den måde. Men det er vigtigt at understrege, at disse langsigtede planer bør have indbygget en fleksibilitet i forhold til indfasning af henlæggelser med forskellig tidshorisont, da resultatet ellers kan blive højere starthusjer.

I lovforslaget bemærkes også, at "For at sikre kvaliteten af de tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesplaner, som danner grundlag for henlæggelserne, er det hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at disse med jævne mellemrum skal granskes af en ekstern rådgiver, således at bygningsejeren sikrer, at tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesplaner bliver gennemgået af en uafhængig og uvildig rådgiver med henblik på at vurdere, om de er retvisende og indeholder de nødvendige aktiviteter."

Som udgangspunkt kan det ikke tilrådes at inddrage en ekstern rådgiver "med jævne mellemrum", da det vil virke fordyrende. Boligorganisationerne, herunder de store administrationselskaber, besidder selv stor ekspertise på feltet, og det forekommer unødvendigt at købe eksterne rådgivere i normale situationer.

Derimod kan det være fornuftigt at inddrage eksterne rådgivere i situationer, hvor der er opstået en tvist omkring tilrettelæggelsen af vedligeholdelse. Disse sager afgøres i dag af kommunalbestyrelsen, men det forekommer ikke altid logisk, at forskellig vurdering af tekniske forhold skal afgøres på et politisk niveau. Derfor kunne en oplagt og mere smidig løsning være, at tvister omkring vedligeholdelse, som ikke kan løses i boligorganisationen, sendes videre til en rådgiver med ekspertviden, der kan anbefale et henlæggelses- og vedligeholdelsesniveau. Opstår der tvister omkring denne ekspertudtalelse, kan kommunen inddrages.

### **Hårde hvidevarer**

I dag er det op til bygherren at beslutte i hvilket omfang hårde hvidevarer skal indgå som en del af anskaffelsen i nybyggeri.

I lovforslaget lægges der op til i en bekendtgørelse "at begrænse boligorganisationernes mulighed for at lade hårde hvidevarer indgå i anskaffelsessummen for nyt alment boligbyggeri til de hårde hvidevarer, der er nødvendige for, at boligen kan anses for beboelig, dvs. komfur, emhætte og køleskab."

Hensigten er formentlig marginalt at reducere anskaffelsessummen for at sikre en marginalt lavere husleje. Imidlertid holder dette argument ikke en nærmere efterprøvning, og det er heller ikke i tråd med den øvrige argumentation i lovforslaget. Sagen er jo, at boligorganisationen i forbindelse med nybyggeri kan indkøbe hvidevarer med betydelig storkunderabat, som den enkelte beboer ikke kan opnå, hvis de selv skal købe hvidevarerne ind.

I lovforslaget nævnes som et muligt fremtidigt tilsynsystem "indkøbspolitik", altså boligorganisationernes evne til at købe klogt ind som professionelle indkøbere for at sikre beboerne lavere priser. Det forekommer uhensigtsmæssigt, at man med lovforslaget på området for hårde hvidevarer vil gå den modsatte vej.

### **Indeklima**

Ifølge lovforslaget skal det i en bekendtgørelse fastsættes, at ministeren efter ansøgning kan give et begrænset antal tilladelser til, at udlejereren i en periode på op til 3 år kan anvende fordeling efter indeklimamåling.

Fordeling efter indeklimamåling vil ifølge lovforslaget indebære, at "ejendommens samlede varmeudgifter kan fordeles på de enkelte boliger på baggrund af en indeklimamåling, der omfatter

temperatur, men hvor der kan suppleres med måling af luftfugtighed og CO2-indhold (indikator for mængden af frisk luft). Det er ikke hensigten, at lav temperatur automatisk udløser lav betaling. Lave temperaturer kan derimod "straffes", bl.a. fordi det medfører øget risiko for fugtskader og skimmelsvamp."

Det er yderst fornuftigt, at der med forslaget nu kan arbejdes mere målrettet med afregning efter indeklima i stedet for afregning efter varmekonsum. For den enkelte beboers velbefindende er indeklimaet afgørende, og der er set mange eksempler på, at for store besparelser på varmekonsumet har ført til skimmelvækst til stor ulempe for beboerne og med store udgifter til udbedringer til følge. Fokus på indeklimaet i stedet for varmekonsumet er således fornuftigt ud fra både en sundhedsmæssig og totaløkonomisk vinkel.

Vi indgår gerne i en dialog om forslagens praktiske udformning, idet en god og let forståelig informationsindsats vil være nødvendig for at sikre at formålet opfyldes.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Udlændinge-, Integrations- og  
Boligministeriet  
Almene boliger  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Vandkunsten 3, 4.sal  
1467 København K  
Tlf 33 93 40 04  
Fax 33 93 40 07  
bosam@bosam.dk  
www.bosam.dk



Den 12. september 2016

**Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)**

Under henvisning det hertil fremsendte høringsbrev af 19. august 2016 skal lejerorganisationen BOSAM hermed fremkomme med følgende bemærkninger til det pågældende lovforslag:

Indledningsvis skal det bemærkes, at lovforslagene i sin helhed synes at fremstå som et positivt tiltag, såfremt de pågældende tiltag reelt kan sikre eller medvirke til, at den almene boligsektor økonomisk set gøres mere effektiv og produktiv i sin drift af de almene boliger med henblik på at sikre eller tilstræbe, at huslejen i de almene boliger holdes i ro eller tilmed sænkes, således at der fortsat sikres boliger – og tilstrækkelige af disse - til de befolkningsgrupper, som ikke ligger i de høje indkomstgrupper.

Det synes imidlertid særdeles tvivlsomt, om de konkrete tiltag i lovforslaget vil udgøre de rigtige og de tilstrækkelige indsats mekanismer, der skal til for at opnå og sikre, at den almene sektor bliver drevet mere effektivt og langt billigere end i dag, således at huslejerne kan holdes i ro eller reduceres, og således at man generelt opnår den ønskværdige og tiltrængte modernisering og effektivisering af den almene boligsektor.

Det skal fra denne lejerorganisations side hertil anføres, at de forslåede tiltag ikke forventes at udgøre tilstrækkelige tiltag for at kunne opnå det ønskede mål for den almene boligsektor - med en langt mere effektiv drift til gavn for såvel lejerne som for samfundet generelt set.

Vi ser navnlig 4 områder, hvor der fra lovgivers side kunne gøres yderligere med henblik på at fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet i den almene boligsektor.

## 1. Afdelingsbestyrelsen.

Gennem principperne om balanceleje har beoerne en naturlig interesse i at sikre, at der opnås en effektiv drift og hensigtsmæssig vedligeholdelse på både kort og lang sigt.

Som reglerne er i dag kan afdelingsbestyrelsen ikke på egen hånd kan indhente en uvildig teknisk vurdering af den 10-årige vedligeholdelsesplan.

I praksis udarbejdes de lovpligtige vedligeholdelsesplaner af boligorganisationen, men vi ser desværre tit, at planerne ikke anvendes efter hensigten. Som det også er peget på i bemærkninger til lovforslaget, er det centralt, at vedligeholdelse og fornyelse er timet optimalt, således at den hverken fortages for tidligt eller for sent. I begge tilfælde kan det medføre unødvendige merudgifter.

Alt for ofte ser vi desværre, at henlæggelserne og dermed huslejeniveauet ikke tilpasses efter vedligeholdelsesbehovet, men at det snarere forholder sig omvendt. Det er ikke ualmindeligt, at der fra boligorganisationens side tilstræbes en fast stigningstakt i huslejen for alle dets boligafdelinger, hvorefter henlæggelsesbeløbene "passes til" – uden større hensyntagen til det konkrete vedligeholdelsesbehov i den enkelte boligafdeling. Derved mister vedligeholdelsesplanerne sin funktion som egnet styringsredskab for en effektiv drift og vedligeholdelse af ejendommene.

Vejen til en mere effektiv drift kan med fordel opnås gennem en styrkelse af de lokale afdelingsbestyrelses beføjelser samtidig med, at rammerne for beslutningsgrundlaget forbedres gennem bedre adgang til uvildig teknisk og juridisk rådgivning for afdelingsbestyrelsen uafhængigt af boligorganisationen.

## 2. Organisationsbestyrelsen.

I forhold til boligorganisationens bestyrelse, der har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar, har beboerdemokratiet ringe vilkår. Det er vores erfaring, at organisationsbestyrelsen i større boligorganisationer reelt er selvsupplerende, og det giver et problem i forhold til den indsats og det ansvar, som det enkelte bestyrelsesmedlem kan forventes at bidrage med i forhold til at sikre en effektiv drift af boligorganisationen.

Det hænger delvist sammen med reglerne om valg til organisationsbestyrelsen, der bl.a. giver eksisterende bestyrelsesmedlemmer en ekstra stemme, når der skal vælges medlemmer på repræsentantskabsmødet ligesom det angiveligt også har en vis betydning, at mindre boligafdelinger med få boligejemål opnår uforholdsmæssig stor stemmevægt i sammenligning med afdelinger med mange boligejemål.

Når organisationsbestyrelsesmedlemmerne når til den erkendelse, at de reelt ikke på noget tidspunkt vil blive draget politisk til ansvar for deres måde at lede boligorganisationen og afdelingerne på, så forsvinder fokus fra målet om at fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet.

For at styrke ansvarsfølelsen og indsatsen for at leve op til lovgivningens målsætninger om ansvarlig og effektiv drift hos organisationsbestyrelsens medlemmer, kunne det overvejes at indføre regler, så en del af organisationsbestyrelsens medlemmer ikke vælges på det årlige repræsentantskabsmøde, men af beboerne ved direkte valg.

### 3. Løbende administrationsaftaler.

Det nære samarbejde og de traditionelt tætte bånd mellem organisationsbestyrelsen og boligorganisations administrationsselskab betyder, at der kan være rum for væsentlig forbedring i forhold til effektivitet, kvalitet og omkostninger. I forhold til større boligorganisationer bør det være et krav, at løbende administrationsaftaler med jævne mellemrum – fx mindst hvert 4. år - sendes i udbud med henblik på at styrke konkurrencen.

### 4. Honorering af organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Endelig vil vi pege reglerne for honorering af organisationsbestyrelsesmedlemmerne som et område, der bør revideres. Efter de gældende regler modtager organisationsbestyrelsesmedlemmerne i udgangspunktet et fast honorar i forhold til antallet af boliglejemål i boligorganisationens afdelinger. Udgangspunktet kan fraviges, når der er tale om gennemførelse af fx helhedsplaner.

Vi har således set eksempler på, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har modtaget meget store ekstrahonorarer i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplaner. Det giver en meget usund incitamentsstruktur i forhold til at fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet i den almene boligsektor, når omkostningstunge helhedsplaner nødvendiggjort af utilstrækkelig vedligeholdelse og fornyelse udløser betydelige ekstrahonorar til organisationsbestyrelses medlemmer baseret på projektets samlede økonomiske omfang.

Med venlig hilsen

Bo Arvedsen, adm. direktør  
BOSAM



**Til:** Almene boliger (almenbolig@uibm.dk), Per Larsen (pel@uibm.dk)  
**Fra:** Birgitte Fæster (bif@bsf.dk)  
**Titel:** Høringssvar BSF: effektivisering af den almene boligsektors drift  
**Sendt:** 12-09-2016 14:43:15

Til Udlændinge-, integrations- og boligministeriet

Byggeskædefonden har ingen bemærkninger til høringen om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)

Med venlig hilsen

**Birgitte Fæster**  
Juridisk chef  
3376 2159 / bif@bsf.dk

**BYGGESKÆDEFONDEN**  
Stuðiestræde 50  
1554 København V  
3376 2000 / bsf@bsf.dk  
<http://www.bsf.dk>

**Til:** Almene boliger (almenbolig@uibm.dk)  
**Cc:** Per Larsen (pel@uibm.dk)  
**Fra:** Helge Birkerod Aaquist (hba@bvb.dk)  
**Titel:** Høringssvar - Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse - Effektivisering  
**Sendt:** 22-08-2016 11:32:14

BvB har ingen bemærkninger til de foreslåede ændringer.

Venlig hilsen

**Helge Birkerod Aaquist**  
juridisk sagsbehandler



BYGGESKADEFONDEN  
VEDRØRENDE  
BYGNINGSFORNYELSE

Ny Kongensgade 15  
1472 København K

T: +45 82 32 24 00  
D: +45 82 32 24 20

[www.bvb.dk](http://www.bvb.dk)



Til

Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet

København den 2. september 2016

**Høringssvar, udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)**

På vegne af Byggesocietetet v/Boligudvalget afgives hermed høringssvar på ovennævnte lovforslag.

**Lov om almene boliger**

Generelt anser vi det samlede lovforslag for at være et positivt tiltag for at præcisere rollefordelingen og dermed styrke beboerdemokratiet, samt at fremme en effektivisering af sektoren.

Vi er enige i, at organisationsbestyrelsen skal påtage sig ansvaret for en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet og, at det den har klart fokus på driften og forståelse af, at man har pligt til at tage affære, såfremt udviklingen går i den forkerte retning. Vi kan derfor tilslutte os de præciseringer af bestyrelsens kompetencer i forhold til afdelingerne, der er lagt op til.

Det er vores opfattelse, at præciseringerne styrker organisationsbestyrelsens handlemuligheder og, at det efter lovforslaget sker i en fornuftig balance og respekt i f.h.t. beboerdemokratiet i afdelingerne.

Mange organisationsbestyrelser er bevidste om deres ansvar og muligheder – og pligt – til at agere, hvilket er en væsentlig årsag til, at mange boligorganisationer i dag arbejder systematisk med effektiviseringer og kvalitetsforbedringer. Men der er stadig boligorganisationsbestyrelser, der har en "berøringsangst" i f.h.t. beboerdemokratiet i afdelingerne og derfor ikke i alle tilfælde lever op til deres forpligtelser.

*Det forhold vil lovændringen kun i begrænset omfang kunne rette op på og vi vil derfor opfordre til, at der gennemføres en systematisk indsats bl.a. fra BL og kommunerne for at få rettet op på forholdet.*

Effektiviseringsmålet, som er aftalt med BL, har vi ikke bemærkninger til udover, at flere analyser, herunder den af ministeriet iværksatte, klart har indikeret, at der er et effektiviseringspotentiale specielt hvad gælder de udgifter som beboerdemokratiet har indflydelse på. Det er derfor vigtigt, at der fastsættes et effektiviseringsmål for de omfattede udgiftsposter.

Vi kan derfor tilslutte os, at de tiltag der er lagt op til i høringssudkastets pkt. 2.2.2 og 2.3.2 m.h.t. bestemmelser i bekendtgørelser og vejledning.

*Vi vil dog opfordre til, at der gennemføres en systematisk opsamling af de effektiviseringstiltag som gennemføres og effekten heraf. Udover at denne opsamling kan anvendes af de almene boligorganisationer vil*

*vi opfordre til at man overvejer hvorledes de kan videreformidles til den private sektor.*

I pkt. 2.2.2 lægges der op til et styrket grundlag for styringsdialogen mellem boligorganisation og kommune. Det er et meget positivt tiltag, der bl.a. lægger op til at afdelingernes driftsudgifter/produktivitet skal inddrages i benchmarkingen og, at der skal indarbejdes sammenlignelige oplysninger om huslejerne for den enkelte afdeling. Dertil kommer, at boligorganisationernes og -afdelingernes forbedringsmål skal tages op i styringsdialogen.

*Det er vores opfattelse, at en stor del af kommunerne er bevidste om de almene boligers vigtige rolle i kommunen og derfor prioriterer styringsdialogen og det løbende tilsyn højt. Vi vil dog ikke udlade at pege på, at der efter vores opfattelse er kommuner, der ikke prioriterer de almene boliger og dermed styringsdialogen tilstrækkeligt højt. Vi er bevidste om, at tilrettelæggelse af og gennemførelse af styringsdialog og tilsyn er den enkelte kommunes ansvar, men vi vil opfordre til, at det overvejes om, det er muligt at gennemføre tiltag, der kan understøtte den enkelte kommune i at rette op på situationen.*

I pkt. 2.5.1 lægges der op til at gennemføre initiativer, som kan styrke konkurrencen og sikre en løbende effektivisering af administrationen. Der lægges op til, at der, i forbindelse med den løbende gennemgang af udgiftsområderne herunder især den langsigtede udgiftsplanlægning, bl.a. skal foretages en vurdering af, om udliciteringen af nogle eller alle delopgaver kan være hensigtsmæssig.

Vi kan tilslutte os dette og kan i øvrigt konstatere, at der allerede sker noget på dette område i den almene boligsektor, bl.a. ved at mindre boligorganisationer køber/har udliciteret opgaver vedr. IT, HR m.m. til f.eks. administrationsorganisationer og også køber eksternt byggeforretningsførelse. Vi kan også konstatere at nogle af de større boligorganisationer og administrationsorganisationer udliciterer/køber delydelser hos eksterne.

*Men vi anser det for vigtigt, at der i forbindelse med den langsigtede udgiftsplanlægning indgår systematiske overvejelser om hvad, der er kerneydelser og hvad der dermed er potentiale for udlicitering og at dette indgår i styringsdialogen.*

Derudover fremgår af det af bemærkningerne, at det i en bekendtgørelse skal fastsættes at kontrakter – administrationsaftaler – skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommande månedsskifte.

*Vi vil opfordre til, at man overvejer om det er hensigtsmæssigt, at aftaler skal kunne opsiges til førstkommande månedsskifte eller det skal være til udløbet af et regnskabsår. Det kan således være u hensigtsmæssigt for en boligorganisation at skulle skifte administrator midt i et regnskabsår. Omvendt kan forholdet mellem en administrator og boligorganisation være så belastet, at et ophør ikke kan afvente afslutningen af et regnskabsår. En mulig løsning på problemstillingen kunne være, at hovedreglen er til udløb at et regnskabsår, men at der etableres en smidig konfliktløsningsmodel.*

*Vi vil derudover opfordre til, at der etableres en overgangsløsning for allerede indgåede administrationsaftaler. Vi er bekendt med, at der er indgået administrationsaftaler, der er uopsigelige indenfor en længere årrække. Vi er opmærksomme på, at de allerede indgåede administrationsaftaler er omfattet af aftalefriheden, men der kunne overvejes en overgangsbestemmelse, der tager højde for aftaler der er indgået efter offentliggørelsen i 2014 af rapporten om "Den offentlige sektors effektivisering," hvor overvejelserne om en*

*1-årig opsigelsesfrist blev præsenteret.*

I pkt. 2.5.4.2 er nævnt en række tiltag vedr. renovering, vedligehold og henlæggelser.

I nogle tilfælde kan det som nævnt være vanskeligt at få efterlevet vedligeholdelsesplanerne, ikke mindst p.g.a. utilstrækkelige henlæggelser. Det er vores opfattelse, at der er sket en styrkelse af henlæggelserne i de seneste år, men at der, som der lægges op til er nødvendigt med en yderligere styrkelse af såvel fokus på som indhold i vedligeholdelsen.

Vi kan derfor tilslutte os præciseringen af organisationsbestyrelsens ansvar ved vedligeholdelsesplanlægningen og at planperioden for planlagt og periodisk vedligeholdelse forlænges til 20 eller 30 år for visse bygningsdele og installationers vedkommende. Ligeledes er vi enige i, som der lægges op til, at der med jævne mellemrum – f.eks. 5 år – skal ske en ekstern granskning af tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesplaner.

Ministeriet peger på problemer med en vis uensartethed både i opfattelsen af, hvilke arbejder der skal henlægges til – herunder afgrænsning til hvad der er almindeligt vedligehold – og usikkerhed om forbedring kontra vedligehold.

*Vi forslår, at man overvejer at tage denne problemstilling op i forbindelse med implementeringen af ændringer af planperiode og ekstern granskning og at det i øvrigt sker i tilknytning til det klassifikationsystem for bygningsdele og installationer, som Landsbyggefonden fastlagde for nogle år siden.*

Pkt. 2.6 om forsøg med indeklimamåling kan vi tilslutte os og har ingen kommentarer til.

#### **Lov om friplejeboliger**

Vi kan tilslutte os den foreslåede lovændring således at friplejeboliger også kan etableres i nybyggeri, der anvendes til blandede formål.

Med venlig hilsen

Søren Peter Hvidegaard Jensen  
Formand for Byggesocietetets Boligudvalg

# DAB

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Att. Chefkonsulent Per Larsen

Sendt på mail [almenbolig@uibm.dk](mailto:almenbolig@uibm.dk)  
og cc [pef@uibm.dk](mailto:pef@uibm.dk)

DAB mrk. DSG-2013-00297  
9812  
UG  
E-mail [ug@dabbolig.dk](mailto:ug@dabbolig.dk)  
Direkte tlf. 77 32 01 20  
Dato 12. september 2016

## Høringssvar effektivisering

DAB har med stor interesse læst udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger om effektivisering af den almene boligsektors drift samt bemærkningerne om den påtænkte kommende bekendtgørelse. Og føler os foranledigede til at komme med disse bemærkninger:

### Beboerdemokrati

Vi kan se, at vægtningen ændres fra afdelingsbestyrelserne til organisationsbestyrelsen med hensyn til at sikre omkostningseffektiv fokus og ledelse af driften af boligafdelingerne. Set fra DAB viser vores erfaringer, at beslutningerne træffes bedst af de, der er nærmest berørt, og vores erfaring er endvidere, at beboerne har en interesse i at holde huslejen på et rimeligt niveau. Hvis organisationsbestyrelsen skal fastsætte retningslinjerne for huslejeniveauet kan det betyde, at det vil fravige beboernes ønske om en rimelig husleje.

### Udgiftsbasis for måltallet

DAB ser en problematik i måden udgiftsbasis beregnes på, da konto 120 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" ikke indgår. At konto 116 "Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" indgår, afhjælper ikke dette, idet konto 116 "neutraliseres" ved, at både konto 116.1 "Afholdte udgifter" og konto 116.2 "Heraf dækket af tidligere henlæggelser" indgår. I stort set alle tilfælde summerer 116.1 og 116.2 til 0, da systemet netop er, at de planlagte arbejder skal dækkes af henlæggelserne.

Mange boligorganisationer, herunder DAB, anvender primært konto 116 og ikke konto 115 "Almindelig vedligeholdelse", da langt størstedelen af arbejdet i boligafdelingerne kan planlægges. Derfor vil størstedelen af effektiviseringspotentialet i boligafdelingerne være på konto 116, da det er her, at indkøb af varer samt al håndværkerarbejde konteres. Ved at effektivise dette arbejde, skal det gerne medføre færre udgifter på konto 116.1 og i det lange løb betyde færre udgifter til henlæggelserne på



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk)  
E-mail: [dab@dabbolig.dk](mailto:dab@dabbolig.dk)

Servicecenter:  
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:  
man - tor 08.30 - 16.00  
fre 08.30 - 15.00

konto 120. Derfor er det problematisk, at denne effektivisering ikke vil fremgå i beregningen af udgiftsbasen.

Beregningsmetoden kommer rent faktisk til at vise et negativt billede af boligafdelingerne, hvis der hjemtages flere opgaver. Hjemtagelse af opgaver giver en stor gevinst på konto 116, og samtidig vil det øge udgifterne på konto 114 "Renholdelse", hvis det bliver nødvendigt at styrke medarbejderressourcerne. Ved at anvende beregningsmetoden vil det i så fald kun vise, at konto 114 er øget, men ikke at konto 116 og konto 120 er blevet mindre.

### **Fordyrende revision**

Af forslaget fremgår, at det er hensigten, at de foreslåede obligatoriske nøgletal om produktivitet i styringsrapporten skal omfattes af revisors revision, herunder om registreringer er korrekt foretaget. Dette vil vi gerne fraråde. Det vil betyde en unødigt fordyrelse af boligorganisationernes revisions udgifter. Desuden kan vi forudse en tidsmæssig udfordring i forhold til at kunne udarbejde og indberette relevante nøgletal ud fra regnskaberne inden deadline i forhold til styringsdialogen, hvis der tillige skal opnås revisors godkendelse inden.

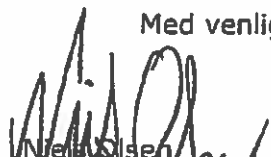
Tilsvarende er der en tidsmæssig udfordring i forhold til de foreslåede udmeldte tilsystemer. Hvis det skal give praktisk mening, skal temaerne udmeldes så betids, at de kan indgå i boligorganisationens forvaltningsrevision, der så anvendes i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og indgår i styringsdialogen året efter.

### **Fordyrende ekstern granskning DV planer**

Om lovforslaget § 1, nr. 2 angives, at der i en bekendtgørelse vil komme regler om en ekstern granskning med jævne mellemrum af tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesplaner. Når hele øveisen går ud på effektiv drift og besparelser, synes det at være en unødigt fordyrelse at planlægge en tvangsmæssig udgift til en ekstern rådgiver. Den samme effekt må kunne opnås uden denne fordyrende generelle tvang, f.eks. ved at lade kommunen have kompetence til at stille et sådant krav til de - få - boligorganisationer, hvor der konkret er et behov.

DAB står meget gerne til rådighed for eventuelt uddybning af vores synspunkter.

Med venlig hilsen

  
Niels Olsen  
Administrerende direktør

  
Ulla Gregor  
Sekretariatschef

# Danmarks Lejerforeninger

## Besvarelse af høringsudkast til:

### **Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)**

Danmarks Lejerforeninger har gennemgået lovudkastet, og kan tilslutte sig det overordnede sigte: at give mulighed for en nedsættelse af huslejerne i det almene byggeri.

Vi stiller os derimod skeptiske overfor om dette forslag kan bidrage hertil. Der er tale om generelt formulerede hensigter.

Dertil kommer, at den såkaldte styringsdialog er stærkt opreklameret. I praksis har styringsdialogen ikke bidraget positivt til sektorens udvikling, men har i stedet udviklet sig til uforpligtende kaffemøder mellem repræsentanter for administrationernes ledelser og repræsentanter for kommunerne.

Det kontrolelement, der skulle være en del af styringsdialogen, har været særdeles ineffektivt, hvilket vi vil dokumentere i slutningen af denne henvendelse.

#### *Vedrørende målggruppen*

Ifølge forslaget skal måltallet ikke opfyldes af hver enkelt boligorganisation eller hver enkelt afdeling. Besparelsen skal opnås af sektoren som helhed. Dette har den åbenlyse svaghed, at der ikke er nogen der kan pålægge bestemte boligorganisationer bestemte besparelser.

#### *Vedrørende måltallet*

Måltallet – 1,5 mia. kr. – forekommer uambitiøst. Der opkræves årligt over 32 mia. i leje i sektoren som helhed. Måltallet svarer således kun til 4,7 % af den årlige lejeindtægt.

Dette kan sammenlignes med det utilsigtede overskud, som afdelingerne opkræver hvert år. I 2014 var overskuddet for sektoren i alt 0,95 mia. Det vil sige, at hvis boligorganisationerne fik pligt til at udbetale overskuddet til lejerne løbende kunne man på den måde opfylde 2/3 af måltallet og sænke lejen med over 3 % i gennemsnit.

#### *Vedrørende udgiftsbasen*

I forslaget angives, at målsætningen er en effektivisering på 1,5 mia kr i forhold til en udgiftsbasis på 18,4 mia kr i 2014.

Udgiftsbasen udgøres først og fremmest af følgende udgifter:

- 107: vandafgifter
- 109: renovation
- 110: forsikringer
- 111: afdelingens energiforbrug
- 112.1: administrationsbidrag
- 112.3: bidrag til arbejdskapitalen
- 114: renholdelse
- 115: almindelig vedligeholdelse
- 117: istandsættelse ved fraflytning
- 118: drift af fællesvaskeri og fællesfaciliteter
- 119: diverse udgifter



Det er kun ca. 50 % af afdelingernes udgifter, der skal spares på. Der skal ikke spares på kapitaludgifterne, på ejendomsskatterne, på henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse, på individuelle forsyningsudgifter, osv.

Dette giver vanskeligheder når det drejer sig om at sikre, at besparelserne reelt kommer til at medvirke til en sænkning af lejen. Selv om det er ulovligt, er det en udbredt praksis, at de midler, der er henlagt til planlagt vedligeholdelse bliver brugt til almindelig vedligeholdelse.

*Eksempel:* Konto 115 (almindelig vedligeholdelse) bruges til reparation af teknisk udstyr, f.eks. toiletter. På konto 120 henlægger afdelingerne penge til periodisk fornyelse af toiletter. Hvis en afdeling under budgetlægningen vil spare på konto 115 kan den nemt gøre det og i stedet forøge henlæggelserne på konto 120. Når et toilet går i stykker kan afdelingen afholde udgiften af henlæggelserne på konto 120. Der er tale om en ren bogføringsmanøvre, men udadtil ser det ud som om afdelingen sparer på den løbende vedligeholdelse i konto 115

På den måde vil afdelingen kunne opfylde måltallet uden at der kommer nogen huslejesænkning ud af det. En sådan praksis er ganske vist ulovlig, men da der næsten aldrig foregår nogen reel kontrol af bogføringen fra revisorernes side, er det risikofrit at bryde reglerne på dette punkt.

På samme måde kan afdelingerne vælge at indføre individuel betaling for vandforbrug. Dette vil medføre, at man kan spare på udgiften til vandafgifter og i stedet overvælte udgiften på de enkelte lejere. Dette vil medvirke til at opfylde måltallet, og kan også bevirke en sænkning af huslejen. Men det samlede vandforbrug skal stadig betales, og det er tvivlsomt, om det vil bevirke nogen reel besparelse i den samlede boligudgift.

#### *Vedrørende renholdelsesudgifter*

Konto 114 (renholdelse) er den største enkeltkonto, som indgår i udgiftsbasen. Det er på denne konto, at afdelingens personaleudgifter til ejendomsmestre og ejendomsassistenter mm. bliver bogført.

Det er derfor sandsynligt, at de største bestræbelser på at nå måltallet vil komme til at ske ved effektivisering af renholdelsen.

Mange boligorganisationer vil sandsynligvis forsøge at effektivisere ved at lægge stillinger sammen på tværs af afdelinger.

Såfremt det sker i en åben proces, hvor sammenlægningerne godkendes på afdelingsmøder i alle de berørte afdelinger, er det i orden. Men dette forudsætter selvfølgelig, at der forud for vedtagelsen, laves et grundigt forarbejde, der dokumenterer de huslejemæssige konsekvenser for hver enkelt afdeling.

*Eksempel:* Lejerbo Køge Bugt gennemførte i 2014 den såkaldte lokalinspektørordning. Betegnelsen var misvisende, idet der reelt var tale om det modsatte, nemlig en centralisering af renholdelsen for de 14 berørte afdelinger. Den nye ordning blev trukket ned over hovedet på afdelingerne uden godkendelse på afdelingsmøder. Den største afdeling i boligorganisationen fik dog lov til at holde sig uden for. I 2016 blev ordningen afskaffet igen af repræsentantskabet efter to år med massive klager fra beboere. Økonomisk blev lokalinspektørordningen også en fiasko, da den medførte store ekstraudgifter til renholdelse i afdelingerne med undtagelse af den afdeling, der havde fået lov til at holde sig uden for.

#### *Vedrørende manglende kontrol af økonomien*

Det kontrolelement, som skulle være en del af styringsdialogen, må betegnes som særdeles ineffektivt.

Styringsdialogen foregår på et årligt møde mellem repræsentanter for kommunen og de enkelte boligorganisationer.

Repræsentanterne fra boligorganisationerne består som regel af ledende medarbejdere i administrationsorganisationen. Af og til medvirker formanden for boligorganisationen, som er beboervalgt. Det er meget sjældent at repræsentanter for afdelinger deltager i styringsdialogmødet.

På mødet har kommunen mulighed for at spørge ind til detaljer i de enkelte afdelingers økonomi. Der bliver af og til stillet spørgsmål til underskud i afdelingerne, men der spørges så godt som aldrig ind til *overskud* i afdelingerne, selv om dette er et langt mere udbredt problem.

*Eksempel:* Københavns Kommune er tilsynsførende i forhold til boligorganisationen, VIBO. I afdelingerne under VIBO er der i de sidste 5 år opsamlet meget store utilsigtede overskud på konto 407.

- 8 (22 %) af de 37 afdelinger i Københavns Kommune havde et opsamlet overskud på mere end 20.000 kr pr. bolig. I én af disse afdelinger (Kastaniegården) var det opsamlede overskud over 37.000 kr pr. bolig
- 21 (57 %) havde et opsamlet overskud på mere end 10.000 kr pr bolig.
- Kun 4 (11 %) afdelinger havde underskud

På trods heraf blev problemet med overskud ikke nævnt under styringsdialogmødet

Hvis en kommune skal kontrollere nøgletal for f.eks. underskud og overskud forudsætter det, at revisorerne oplyser om disse forhold i det spørgeskema, der følger med årsregnskabet. I årsregnskabet for boligorganisationen VIBO har revisor besvaret følgende spørgsmål i spørgeskemaet således:

*Spørgsmål. 9a:* (Er der afdelinger)..hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? Spørgsmålet er besvaret med *Nej*.

Når 21 afdelinger har et opsamlet overskud på mere end 10.000 kr. pr bolig, så kan det kun ske ved at der år efter år ophobes overskud i afdelingerne. Formelt set kan revisorens svar på spørgsmålet godt være korrekt, idet der ikke er nogen post i budgettet, som er benævnt "overskud". Alligevel må besvarelsen af spørgsmålet anses for vildledende.

VIBO har heller ikke overholdt reglerne om, at det opsamlede overskud skal afvikles over højst 3 år ved at overskuddet indtægtsføres gradvist og derved medvirker til at holde huslejen nede.

Eksemplet viser, at kontrollen med huslejevastsættelsen er meget lemefældig. Københavns Kommune er landets største og har ressourcerne til at foretage en effektiv kontrol. Værre er det med de mange mindre kommuner, hvor tilsynet med det almene byggeri, er i hænderne på en enkelt eller nogle få medarbejdere, der typisk også har mange andre kontrolopgaver. Også i de små kommuner er der mange afdelinger der ophober overskud.

### *Konklusion*

På det foreliggende grundlag kan vi tilslutte os hensigten med forslaget, men anbefaler, at der foretages et yderligere analysearbejde, med henblik på at forslaget reelt kan opfylde det erklærede formål, før forslaget fremsættes i Folketinget. I dette analysearbejde bør repræsentanter for lejerbevægelsen inddrages for at mindske den ensidighed i retning af mere centralisering, som forslaget bærer præg af.

Med venlig hilsen

På vegne af Danmarks Lejerforeninger

Jakob Lindberg

Jakob Lindberg

Til: Almene boliger (almenbolig@uibm.dk)  
Cc: Britt Rasmussen (bra@danskbyggeri.dk), Per Larsen (pel@uibm.dk)  
Fra: Maria Schougaard Berntsen (msb@danskbyggeri.dk)  
Titel: Høringssvar – Dansk Byggeri – effektivisering  
Sendt: 12-09-2016 10:24:07

Til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
cc. Per Larsen

Dansk Byggeri takker for muligheden for at afgive høringssvar til "Udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger". Vi har dog ingen bemærkninger til denne høring.

Venlig hilsen  
Maria Schougaard Berntsen  
Konsulent, cand.oecon  
Analyseafdelingen  
Tlf. direkte: 72 16 01 25 · Mobil: 51 30 95 37

dansk byggeri

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Norre Voldgade 106 · 1358 København K  
[www.danskbyggeri.dk](http://www.danskbyggeri.dk) · Abonner på nyheder

Vi indstiller  
godt håndværk til  
Danmarkskanonen



➤ #DKKANON

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
Almene boliger  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Att.: Chefkonsulent Per Larsen

12. september 2016

Pr. e-mail: [almenbolig@uibm.dk](mailto:almenbolig@uibm.dk); cc: [pel@uibm.dk](mailto:pel@uibm.dk)

**Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)**

Tak for muligheden for at kommentere udkast til ovennævnte lovforslag.

Overordnet set er det et fornuftigt og velbegrundet forslag, der – såfremt de forventede effektiviserings tiltag gennemføres – vil medføre betydelige besparelser i den almene boligsektor til gavn for beboerne.

FSR – danske revisorer har følgende bemærkninger til lovændringsforslaget med tilhørende bemærkninger:

Ud over en mindre stavfejl i afsnit 2, § 14 b, stk. 2, hvor "... og skal sikre, at den organiseres ...." skal erstattes af "... og skal sikre, at den organiseres ...", har vi følgende mere generelle bemærkninger til udkastet.

Det er vores opfattelse, at der fortsat er begrebsforvirring i almenboligloven mellem revisors rolle i forbindelse med forvaltningsrevisionen og boligorganisationens rolle med opfyldelse af god offentlig forvaltningsskik. Vi skal i denne forbindelse foreslå, at kravet om, at boligorganisationen udfører forvaltningsrevision, erstattes af et krav om, at boligorganisationen udfører egenforvaltningskontrol. Dette forhindrer, at der skabes usikkerhed om f.eks. ansvaret for at udføre forvaltningsrevision, der herefter entydigt påhviler revisor.

Høringsforslaget omtaler, at der tænkes udarbejdet et benchmark setup. Det bør sikres, at det foreslåede benchmark setup, der skal udvikles af ministeriets effektiviseringsenhed, bliver en del af styringsdialograpporten, således at alle parter har samme ensartede grundlag at vurdere effektiviseringerne ud fra. FSR – danske revisorer deltager gerne i arbejdet med at udvikle relevante nøgletal for produktivitet og effektivitet for almensektoren.

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
fsr@fsr.dk  
www.fsr.dk

CVR 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 4183  
Konto nr. 2500102295

Ved fastlæggelse af benchmark setuppet bør det i øvrigt respekteres, at der er store geografiske og størrelsesmæssige forskelle på boligorganisationernes økonomiske og demografiske udfordringer, hvilket bør afspejle sig i benchmarkingen, eventuelt ved at anvende "tvillinge"-fremgangsmåden som anvendt af Landsbyggefonden i regnskabsdatabasens analyseværktøjer. Kun sådan sikrer man, at effektivitetsmålingen og benchmarkingen bliver foretaget på et repræsentativt grundlag og ikke bare bredt over hele sektoren.

Side 2

Den i styringsreformen indeholdte styringsdialog mellem tilsynsmyndighed og boligorganisation er omtalt som et centralt element i effektiviseringsprocessen, hvilket vi er enige i. Man kunne overveje at integrere revisor mere i styringsdialogen, i forbindelse med at denne alligevel får udvidet sin rolle i de nye krav til løbende forvaltningsrevision og rapportering.

P.t. leverer revisor blot input til dialogen i form af sine erklæringer på årsregnskaberne, spørgeskemaer samt revisionsprotokolbemærkninger vedrørende den udførte revision, herunder forvaltningsrevisionen, men er ikke involveret i dialograpporten.

Budgetopfølgningsprocessen er ligeledes omtalt som centralt for økonomistyringen og dermed for effektiviseringen. Der bør i tilknytning hertil udvikles egentlige standarder for budgetopfølgnings- og afvigelsesforklaringsrapporteringen, således at der ligesom for den tvungne standardkontoplan på almenområdet bliver indført ensartede og sammenlignelige rapporterings- og styringsredskaber. Der bør være særlig fokus på de udgiftsarter, der indgår i effektiviseringsudgiftsbasen på 18,4 mia. kr. Integreres afvigelsesforklaringen i årsregnskabsaflægningen, vil man formentligt opleve højere regnskabsforståelse hos regnskabslæseren/beboerne.

Boligorganisationernes rapportering af egenforvaltningskontrollen i årsregnskaber og styringsdialograpport kunne også med fordel standardiseres efter best practise, således at regnskabsbrugeren får et entydigt indtryk af, hvor boligorganisationen er på vej hen med målopfyldelsen i forhold til de opstillede delmål.

I øvrigt er det vores opfattelse, at de øgede krav til egenforvaltningskontrol vil medføre øgede administrationsudgifter, hvilket ikke stemmer overens med høringsudkastets konklusion om, at der ikke forventes økonomiske konsekvenser

for erhvervslivet af forslaget, se også vores vurdering nedenfor af potentielle meromkostninger ved for hyppige udbud af f.eks. revisionsydelser.

Side 3

Man kunne overveje at udarbejde en praktisk vejledning/fortolkning af produktivitet og effektivitet for almensektoren, for eksempel i forhold til udlejningsgrad for nybyggeri, overholdelse af byggebudget som udtryk for effektivitet m.v. Dette ville afmystificere egenforvaltningskontrollen samt revisors forvaltningsrevision, da det ikke altid er åbenlyst, hvordan disse begreber bedst fortolkes i en non-profit-organisation som en almen boligorganisation.

Med hensyn til omtalen af øget konkurrence i form af udbud bør der tages hensyn til, at afvejningen af pris kontra kvalitet skal foretages under skyldig hensyntagen til det af beboerne ønskede serviceniveau og ikke blot ud fra devisen om at billigst altid er bedst.

Man skal også tage hensyn til, at hyppige udbud af f.eks. revisionsydelsen vil medføre tab af historisk kundeerfaring samt øgede omkostninger hos såvel kunden som revisor i form af tilbudsbehandling og opstartsomkostninger.

I forhold til bemærkningerne om indførelse af planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan opdelt i 10-, 20- og 30-årselementer, skal vi anbefale, at der også her udarbejdes en standardskabelon herfor. En sådan plan kunne eventuelt integreres som en tvungen del af afdelingsregnskaberne.

Man kunne med fordel præcisere, at der skal være tale om en *byggesagkyndig* ekstern rådgiver til brug for regelmæssig gennemgang af tilstandsrapporterne, og man kunne også med fordel præcisere, hvad der forstås ved "med jævne mellemrum".

Mange boligorganisationer er udfordret på egenkapitalen og har behov for at vurdere langtidsprognoser for udviklingen i den disponible og bundne del af dispositionsfonden blandt andet som følge af øgede forpligtelser til at dække tab ved lejeledighed i afdelingerne. En sådan langtidsprognose kunne foregribe økonomiske vanskeligheder for boligorganisationen og kunne overvejes indført som et egentligt krav til boligorganisationerne.

Samlet set vurderes det, at der er tale om nogle fornuftige og nødvendige tiltag, der med den rette forankring og udmøntning i praktiske arbejdsværktøjer vil skabe bedre mulighed for en effektivisering af den almene boligsektor.

Med venlig hilsen

Liselotte Bang  
chefkonsulent – cand.jur.

**Til:** Almene boliger (almenbolig@uibm.dk)  
**Cc:** Per Larsen (pel@uibm.dk)  
**Fra:** Dorthe Neergaard (dn@danske-aeldreraad.dk)  
**Titel:** Høringssvar - DANSKE ÆLDRE RÅD - (effektivisering)  
**Sendt:** 12-09-2016 11:58:48  
**Bilag:** Høring lov om ændring af lov om almene boliger mv (Effektivisering).docx; Høringsbrev - forslag til lov om ændring af almene boliger mv. (effektivisering).docx; Høringsliste lovforslag effektivisering.docx;

Til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
Ministeriets sagsnr. 114182

DANSKE ÆLDRE RÅD takker formuligheden for at afgive høringssvar vedrørende forslag til ændring af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt lov om friplejeboliger.  
DANSKE ÆLDRE RÅD har ingen kommentarer til lovforslagene.

Med venlig hilsen

Dorthe Neergaard  
Ældrepolitisk konsulent

  
DANSKE ÆLDRE RÅD



VI ER EN DEL AF  
FOLKEBEVEGELSEN  
MOD ENSOMHED

DANSKE ÆLDRE RÅD  
Jernbane Allé 54, 3. th.  
2720 Vanløse

Tlf.: 3877 0160  
Direkte nr.: 3877 0163

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRE RÅD se [www.danske-aeldreraad.dk](http://www.danske-aeldreraad.dk)

**Fra:** Per Larsen [mailto:pel@uibm.dk]  
**Sendt:** 19. august 2016 15:26  
**Til:** Per Larsen <pel@uibm.dk>  
**Emne:** Høring over lov om ændring af almene boliger mv (effektivisering)

Til høringssparterne  
Se venligst vedhæftede  
Med venlig hilsen

Per Larsen  
Chefkonsulent  
Almene Boliger  
Direkte telefon: +45 41 71 77 82  
E-mail: pel@uibm.dk

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
Departementet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Telefon: +45 7228 8400  
E-mail: uibm@uibm.dk  
[www.uibm.dk](http://www.uibm.dk)





Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Dato 12. september 2016

**Høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varme-regnskaber m.v.)**

ista Danmark (herefter ista) takker for muligheden for at afgive høringssvar til nærværende udkast. ista har følgende bemærkninger til den foreslåede ændring i udkastets § 2 om fordeling af udgifter efter indeklimamålere:

- Som ministeriet rigtigt påpeger i bemærkningerne til ændringen, skal der i bestående bebyggelse og i nybyggeri installeres målere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed i henhold til målerbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014). Denne bekendtgørelse følger af europæisk lovgivning, hvorfor det må anses som et ufravigeligt krav, at traditionelle varmeenergi- eller varmfordelingsmålere (radiatormålere) fortsat anvendes og aflæses. Det gælder både under og efter forsøgsperioden.
- Målerbekendtgørelsen stiller ydermere krav om målerens type og egenskaber. Således fastsætter dansk og europæisk lovgivning, at målere, der anvendes til fordeling af udgifter til varme, dels skal leve op til kravene i MID-direktivet, dels nationalt igennem DS/EN-standarderne for fordelingsmålere.
- Den foreslåede ændring lægger op til, at forsøgsbestemmelsen alene vedrører fordelingen af udlejerens udgifter til varme. Der er, i ista's optik, et problematisk forhold i at bestemme varmeudgifterne på baggrund af indeklima. Udfordringen består i, hvorledes man i forsøget vil måle forbruget af varmt vand, der benyttes til opvarmning.
- Vedrørende problematikken om persondataloven. De foreslåede målertyper, som tænkes anvendt i forsøgsordningerne, kan medføre overskridelse af persondataloven. Henover en dag kan ejeren/varmeleverandøren således følge med i adfærd i lejligheden – fx hvem der er hjemme og hvornår.

Jeg/ista står naturligvis til rådighed i den kommende proces og uddyber gerne, såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen  
ista Danmark A/S

Benny Mathiesen  
CEO, Region North Europe

**Til:** Landsbyggefonden (lbf@lbf.dk), Almene boliger (almenbolig@uibm.dk), Per Larsen (pel@uibm.dk)  
**Fra:** Birger R. Kristensen (brk@lbf.dk)  
**Titel:** SV: Høringsvar - Landsbyggefonden - effektivisering  
**Sendt:** 12-09-2016 09:32:09

## **Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet**

Generelt har Landsbyggefonden ikke bemærkninger til udkastet.

Fonden vil særskilt fremsende tekniske bemærkninger mv.

Med venlig hilsen  
Landsbyggefonden  
Birger R. Kristensen

Med venlig hilsen

**Birger R. Kristensen**  
Sekretariatschef  
Direktion

Landsbyggefonden  
Studivestrate 50  
1554 København V

Telefon: 3376 2000  
Telefax: 3376 2005  
Direkte telefon: 3376 2112  
Mail: brk@lbf.dk



**LANDSBYGGEFONDEN**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

Til: Landsbyggefonden (lbf@lbf.dk), Per Larsen (pel@uibm.dk), Almene boliger (almenbolig@uibm.dk)  
Fra: Birger R. Kristensen (brk@lbf.dk)  
Titel: SV: Høringsvar - Landsbyggefonden - effektivisering  
Sendt: 12-09-2016 14:59:26

## Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Fonden har nedenfor nogle tekniske bemærkninger mv. i forbindelse med udkastet:

Overordnet kan det konstateres, at en stor del af lovforslagets bemærkninger ligger i forlængelse af tidligere udmeldinger om egenkontrol, effektivisering mv. fra arbejdsgrupperne mv. Det kan desuden konstateres, at der for de fleste områder vil blive udstedt efterfølgende bekendtgørelser, hvori regler, krav og specifikke forhold vil blive nærmere præciseret. Desuden vil der blive udarbejdet enkelte vejledninger fra Ministeriet. For en række områder vurderes det derfor, at der på nuværende grundlag ikke er specifikke tekniske bemærkninger. Det må afvente de konkrete bekendtgørelser.

Herudover konstateres følgende:

### 1. Styringsdialog, styringsrapport mv.

- a. Det fremgår på side 13, at der skal indgå et nyt effektivitetstal i styringsrapporten. Ministeriets effektiviseringsenhed er i dialog med fonden om indhold, udformning og implementering i Almenstyringsdialog.
- b. Det fremgår af forslaget til §14b, stk. 4, at boligorganisationens mål og initiativer (vedr. forbedring af produktivitet og effektivitet) skal fremgå af styringsrapporten.
- c. Det fremgår på side 8, at boligorganisationens rapportering om selvevaluering og arbejde med at forbedre sparsommelighed, effektivitet og kvalitet, må indgå i styringsrapporten.
- d. Det fremgår på side 9, at der via en efterfølgende bekendtgørelse vil blive krav om, at boligorganisationen tilbagevendende skal gennemgå alle væsentlige aktivitetsområder for at fremme effektivitet, og at arbejdet skal afrapporteres i styringsrapport.
- e. Det fremgår på side 13, at der skal indarbejdes oplysninger om huslejen i de enkelte afdelinger i boligorganisationens styringsrapport.
- f. Det fremgår på side 9, at nøgletal om produktivitet i styringsrapporten skal omfattes af revisor revision. Det fremgår ikke, hvordan denne revision skal foretages, herunder om revisor skal afrapportere om denne revision i forbindelse med årsregnskabet, eller særskilt i forbindelse med styringsrapporten. Her er i sig selv et vigtigt omkostningspørgsmål.
- g. Det fremgår på side 25, at styringsdialogen forenkles. Det fremgår ikke nærmere, hvad det konkret indebærer. Det bemærkes, at der foregår en stadig udbygning af de automatiske dataopdateringer fra relevante kilder.

Punkterne 1.b-1.g vil indebære en række ændringer og tilføjelser styringsrapport og afdelingsskema i Almenstyringsdialog.dk

Fondens "tvillingeværktøj" anvendes ofte i forbindelse med styringsdialogen og værktøjet er for tiden under udbygning, herunder mere dynamisk nyttiggørelse af fondens regnskabsdatabase.

### 2. Effektiviseringsmål.

Det samlede måltal omfatter som udgangspunkt samtlige driftsudgiftsposter for den almene boligsektor, idet der dog ses bort fra en række udgiftsposter, som beboerdemokratiet typisk ikke har indflydelse på. Der ses således bort fra nettokapitaludgifter på "nybyggerilån" med offentlig støtte, nettokapitaludgifter på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, ejendomsskatter samt individuelle forsyningsudgifter. Udgiftsbasen for måltallet i den almene boligsektor under ét kan på den baggrund opgøres til 18,4 mia. kr. i 2014 (2014-priser). F.eks. kontiene 112.2., 112.3, 113, 131-136 indgår i måltallet. Beløb vedrørende disse konti er vurderet enten for begrænsede eller så stabile, således at de aftalte fremskrivningsprincipper vil holde deres betydning for helheden ca. neutrale. Ønsket var selvsagt, at så få poster skulle udgå som overhovedet muligt.

### 3. Regnskab og budgetter.

Det fremgår af side 11-12, at beboerstyrede poster skal synliggøres i regnskaber/budgetter med f.eks. "trafiklys", der signalerer udgiftsniveauets højde. Det fremgår selvsagt ikke, hvordan det skal implementeres i de indberettede regnskaber. Afhængigt af den valgte løsning kan det eventuelt medføre ændringer i kontoplanen (yderligere identiter), tilpasninger i fondens regnskabsindberetningssystem mv.

#### 4. Vedligeholdelsesplaner mv.

Det fremgår på side 19, at planperioden for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ønskes ændret, så der skal opereres med forskellige typer levetider. Umiddelbart vurderet vil dette resultere i et øget antal arbejder, der skal henlægges til (i hvert fald i en overgangsperiode), med deraf afledte højere årlige henlæggelser på konto 120. Det fremgår endvidere på side 19, at vedligeholdelsesplanerne med jævne mellemrum ønskes gransket af ekstern rådgiver. Det kan eventuelt have afledte konsekvenser for afdelingens udgifter og bør af omkostningsgrunde kræve en særlig procedure før en sådan granskning iværksættes.

#### 5. Indeklimamålere.

Som nævnt i udkastet kan Landsbyggefonden efter Almenboliglovens nuværende regler dels give støtte til tilladte indeklimamålere, dels anvende midler til henholdsvis at udarbejde vejledningsmateriale og gennemføre en evaluering med henblik på at vurdere, om der skal gås videre med at udbrede indeklimamåling.

Med venlig hilsen

**Birger R. Kristensen**  
Sekretariatschef  
Direktion

Landsbyggefonden  
Studiestræde 50  
1554 København V

Telefon: 3376 2000  
Telefax: 3376 2005  
Direkte telefon: 3376 2112  
Mail: brk@lbf.dk



**LANDSBYGGEFONDEN**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

---

**Fra:** Per Larsen [mailto:pel@uibm.dk]  
**Sendt:** 19. august 2016 15:26  
**Til:** Per Larsen  
**Emne:** Høring over lov om ændring af almene boliger mv (effektivisering)

Til høringsparterne  
Se venligst vedhæftede  
Med venlig hilsen

**Per Larsen**  
Chefkonsulent  
Almene Boliger  
Direkte telefon: +45 41 71 77 82  
E-mail: pel@uibm.dk

**Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet**  
Departementet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Telefon: +45 7226 8400  
E-mail: uibm@uibm.dk  
[www.uibm.dk](http://www.uibm.dk)



## Lejernes Landsorganisation

Sekretariatet

Deres ref.

Vor ref.

Dato

12/9 2016

Akt id. 114182

**Udlændinge-, Integrations- og  
Bolligministeriet**

**Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Telefon: +45 61 98 40 00**

**Mail: [almenbolig@uibm.dk](mailto:almenbolig@uibm.dk), cc [pel@uibm.dk](mailto:pel@uibm.dk).**

I emnefeltet bedes angivet: Høringssvar – Lejernes LO – effektivisering

**Vedrørende: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)**

Lejernes LO har modtaget ovennævnte udkast til lovforslag i høring.

Lovforslaget følger op på en aftale mellem regeringen, BL- Danmarks Almene Boliger, og KL om frem mod 2020 at effektivisere den almene boligsektor med 1,5 mia. kr.

Udkastet indeholder en række initiativer, der kan styrke fokus på en forbedring af driften og som sammen med den indsats, der skal ydes af boligorganisationer og kommuner kan medvirke til, at det aftalte effektiviseringsmål kan opfyldes og således skabe grundlag for huslejereduktioner.

*Lejernes LO kan støtte parternes ønske om at effektivisere den almene sektor. Desværre bygger forslagene ikke på mere indseende og indflydelse til beboeren eller til de enkelte afdelinger, men på en øget vægt på en beslutnings kompetence i boligorganisationen. LLO frygter, at beboerdemokratiet dermed undergraves. Dette er til skade for den forståelse hos lejerne, som på længere sigt skal sikre den almene sektors overlevelse.*

Med henblik på at sikre fokus på en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet i alle boligorganisationer er der indgået en aftale om et nationalt måltal for effektiviseringer i den almene sektor. Måltallet skal danne grundlag for en afdæmpet huslejudvikling for beboerne. Udgangspunktet for måltallet er hele den almene boligsektor. Der fastsættes således ikke et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling.

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 <sup>4</sup> 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

[www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)

Måltallet omfatter som udgangspunkt samtlige driftsudgiftsposter for den almene boligsektor, idet der dog ses bort fra en række udgiftsposter, som beboerdemokratiet generelt ingen indflydelse har på. Der ses således bort fra nettokapitaludgifter på "nybyggerilån" med offentlig støtte, nettokapitaludgifter på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, ejendomsskatter og individuelle forsyningsudgifter.

*Det undrer LLO, at ministeriet mener, at beboerne ingen indflydelse har på henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det er netop et af de elementer i beboerdemokratiet, hvor den enkelte afdeling har mulighed for at tage ansvaret for egen boligstandard.*

Udgiftsbasen for måltallet i den almene boligsektor er under et opgjort til 18,4 mia. kr. i 2014 (2014-priser). Der er aftalt, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. af udgiftsbasen, jf. ovenfor. Der er endvidere enighed om, at måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Som grundlag for opgørelse af den opnåede effektivisering er der desuden enighed om en model til neutral fremskrivning af udgiftsbasen

På den baggrund er der i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet etableret en effektiviseringsenhed, der skal fremme sektorens effektivitet. Enheden skal udvikle et benchmark setup for boligorganisationer og afdelinger og løbende indsamle oplysninger om bedste praksis i sektoren og analyser af status på effektiv drift.

*Lejemes LO kan støtte, at der etableres standarder for benchmark og sammenlignelige poster i budget og regnskab. Beboerne har i dag vanskeligt ved at gennemskue, om afdelingens udgifter er i det rette niveau, eller om de over en årrække har haft den rette udvikling.*

Efter gældende regler kan øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen.

*Lejerens LO skal beklage, at ministeren ikke forstår denne såkaldte overrullingsbestemmelse fjernet. Bestemmelsen betyder, at afdelingens indflydelse er beskåret, og at lejerne i afdelingen kan sættes uden for indflydelse. Bestemmelsen er en formynderisk tilsidesættelse af den nære indflydelse på egen boligforhold, og den behandler i realiteten lejerne som borgere uden ret og evne til at vurdere deres egne boligforhold.*

Det foreslås endda, at organisationsbestyrelsens ansvar for produktivitet og effektivitet præciseres, således at det klart fremgår af almenboligloven, at bestyrelsen har det overordnede ansvar for ledelsen af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. lovforslaget § 1, nr. 2. Som en del af dette ansvar pålægges bestyrelsen handlepligt og krav om, at der fastsættes forbedringsmål, hvis analyser og produktivitetsnøgletal peger på forbedringsområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

*Såfremt en boligafdeling af beboerne drives uansvarligt, kan boligorganisationen inddrage tilsynsmyndigheden. Den foreslåede bestemmelse har derfor efter Lejemes LO's opfattelse alene til formål at styrke boligorganisationens mulighed for at tilsidesætte afdelingsdemokratiet.*

Samtidig præciseres organisationsbestyrelsens kompetencer i forhold til afdelingerne, således at det klart fremgår, at det er organisationsbestyrelsens kompetence og ikke den enkelte afdelings kompetence at beslutte på hvilken måde, driften af boligorganisationen og dens afdelinger skal organiseres, samt at det er bestyrelsens ansvar, at det sker effektivt, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Med henblik på at skabe større synlighed for beboerne, vil det i forlængelse heraf i en bekendtgørelse blive fastsat,

- at de beboerstyrede poster i budgetter og regnskaber (samt tilhørende opfølgninger) skal synliggøres gennem fx trafiklys, der signalerer udgiftsniveauets højde,
- at boligorganisationen skal udarbejde ydelsesbeskrivelser for afdelingerne, fx kerne- og tilvalgsydelse, så det synliggøres for beboerne, hvilke ydelser de enkelte udgiftsposter dækker, og
- at boligorganisationen ved udgiftskrævende forslag, herunder forslag som stilles af beboere, afdelingsbestyrelser m.v. skal sikre, at forslagene indeholder oplysninger om huslejekonsekvenserne.

*Lejemes LO kan støtte ovennævnte forslag til fremme af gennemsækeligheden af afdelingens drift.*

Det nuværende benchmarkingsystem i styringsdialogen styrkes med henblik på, at det bliver nemmere for den enkelte boligafdeling, boligorganisation og kommune at sammenholde produktivitet og effektivitet på tværs af sektoren. Benchmarking vil have øget fokus på effektivitet. Hvor den nuværende økonomiske benchmarking fokuserer på bygge- og renoveringsprojekter, boligorganisationers og afdelingers opsparring samt boligorganisationers administration, inddrages fremover afdelingers driftsudgifter/produktivitet i form af et nyt effektivitetstal baseret på benchmarking på tværs af sektoren. Herved sker en kraftig udvidelse af de økonomiske aktiviteter, der er omfattet af benchmarking. Herudover vil styringsrapporten og almenstyringsdialog.dk blive gennemgået i forhold til behovet for nye oplysninger, der kan understøtte fokus på produktivitet og effektivitet.

*Lejemes LO kan støtte ovennævnte forslag til styrkelse af styringsdialogen. LLO skal foreslå, at afrapporteringen af dialogen tydeliggøres og standardiseres, således at sammenligneligheden styrkes og således at borgene i kommunen bedre kan forstå den almene boligsektors rolle i den lokale samfundsøkonomi.*

Det er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at organisationsbestyrelserne i forbindelse med den løbende gennemgang af udgiftsområderne, herunder især den langsigtede udgiftsplanlægning, jf. oven for under pkt. 2.2., skal foretage en vurdering af,

om udlicitering af nogle eller alle delopgaver kan være hensigtsmæssig og omkostningsreducerende.

Administrationsaftaler skal indgås skriftligt og have klare opsigelsesregler samt være offentligt tilgængelige. Der er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at kontrakter skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommende månedsskifte.

*Lejemes LO ønsker, at de enkelte boligafdelinger sikres indflydelse og indseende med planer om udlicitering.*

Med henblik på at realisere stordriftsfordele ved samadministration og – drift foreslås at sammenlægning af afdelinger skal besluttes af øverste myndighed og godkendes af de involverede afdelinger.

*Forslaget kan støttes af LLO.*

Med henblik på at sikre en mere optimal drift er det hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at boligorganisationens øverste myndighed får pligt til at forholde sig til og kompetence til at beslutte, om små nyetablerede afdelinger skal lægges sammen med en eksisterende afdeling.

*Lejemes LO forslår, at der sættes en grænse for, hvad der opfattes som små afdelinger.*

Selvom der i de senere år er sket en positiv udvikling i vedligeholdelsesindsatsen, herunder i henlæggelsesniveauet, er det vigtigt, at der fortsat arbejdes med vedligeholdelsesplanerne, ligesom der i styringsdialogen fortsat skal være fokus på henlæggelsesniveauet

Med henblik på at styrke vedligeholdelsesplanlægningen og sikre passende henlæggelser foreslås det præciseret, at det er boligorganisationens bestyrelse, der har ansvar for at sikre den nødvendige vedligeholdelse, samt at der henlægges de nødvendige midler hertil, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

*Såfremt en boligafdeling af beboerne drives uansvarligt, kan boligorganisationen inddrage tilsynsmyndigheden. Den foreslåede bestemmelse har derfor efter Lejemes LO's opfattelse alene til formål at styrke boligorganisationens mulighed for at tilsidesætte afdelingsdemokratiet.*

Det er hensigten i en bekendtgørelse at begrænse boligorganisationernes mulighed for at lade hårde hvidevarer indgå i anskaffelsessummen for nyt alment boligbyggeri til de hårde hvidevarer, der er nødvendige for, at boligen kan anses for beboelig, dvs. komfur, emhætte og køleskab.

Lejemes LO efterlyser en analyse af dette forslags betydning, når det gælder ønsket om at sikre den almene sektor beboere adgang til de samme tidssvarende installationer, som



er en selvfølge for resten af befolkningen i andre boligformer, og som støttes over skattebilletten via rentefradrag og skatterabat.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd  
Formand for Lejernes LO

Pdv

Jesper Larsen, cheføkonom

Anders Svendsen, juridisk konsulent

10. september 2016

Høringssvar vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)

Realkreditrådet og Realkreditforeningen takker for lejligheden til at komme med bemærkninger til lovforslaget om effektivisering af den almene boligsektors drift.

Vores bemærkninger vedrører forslagets § 1, nr. 4 om § 29 stk. 3, 1. pkt. i lov om almene boliger.

Vi hilser forslaget velkomment, således at der skabes en hjemmel til, at realkreditinstitutterne i forbindelse med konvertering af ustøttede lån – på visse betingelser – kan erklære, at kommunal godkendelse indhentes efterfølgende.

Betingelserne herfor er beskrevet i konverteringsbekendtgørelsens § 5. Denne giver mulighed for at oprunde konverteringslånet til nærmeste hele 1.000 (inkl. konverteringsomkostninger) og ændre løbetiden (afrunding til hele år både op og ned eller reduktion med et år, hvis den effektive rente forbedres). Det følger af konverteringsbekendtgørelsens § 5 stk. 1-3, stk. 6 og 8.

Ved den foreslåede ændring risikerer erklæringens anvendelsesområde at blive meget begrænset, idet den forudsætter, at konverteringslånet er på præcis samme beløb og løbetid som det indfrieede lån. Dette er meget sjældent forekommende og derved formindskes muligheden for at bruge erklæringen der, hvor der f.eks. er mulighed for at afrunde til hele år, eller konverteringslånet ikke har nøjagtig samme hovedstol som det indfrieede lån. Vi vil derfor foreslå, at der sker en justering af bestemmelsen, således at tilføjelsen "uden provenu og løbetidsforlængelse" udgår. I stedet kan det evt. nævnes i bemærkningerne, at området for erklæringen er de konverteringer af ustøttede fastforrentede lån, der sker efter reglerne i konverteringsbekendtgørelsen – pt. § 5 stk. 1-3, stk. 6 og 8.

Vi håber, I vil tage vores bemærkninger i betragtning og står naturligvis til rådighed, hvis I har spørgsmål.

Med venlig hilsen

Dorte Lomhøit  
Realkreditrådet

Christina Wandt  
Realkreditforeningen



**Til:** Almene boliger (almenbolig@uibm.dk)  
**Cc:** Per Larsen (pel@uibm.dk)  
**Fra:** Pia Westring (pw@aeldresagen.dk)  
**Titel:** Høringssvar - Ældre Sagen - effektivisering  
**Sendt:** 12-09-2016 14:42:50  
**Bilag:** Høring lov om ændring af lov om almene boliger mv (Effektivisering).docx; Høringsbrev - forslag til lov om ændring af almene boliger mv. (effektivisering).docx; Høringliste lovforslag effektivisering.docx;

Til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Idet vi beklager den sene tilbagemelding, kan det for god ordens skyld oplyses, at Ældre Sagen ikke har bemærkninger til ovenstående høring.

Venlig hilsen


Pia Westring  
Afdelingssekretær/PA  
Samfundsanalyse  
Direkte: 33 96 86 29  
Mobil: 21 19 59 53  
pw@aeldresagen.dk

**Ældre Sagen**    Norregade 49 · 1165 København K · Tlf. 33 96 86 86     

---

**Fra:** AeldreSagen  
**Sendt:** 22. august 2016 08:16  
**Til:** Pia Westring  
**Emne:** VS: Høring over lov om ændring af almene boliger mv (effektivisering)

Venlig hilsen  
Magnus Holt  
Studentermedhjælper  
Medlemsservice  
mh@aeldresagen.dk

**Ældre Sagen**    Norregade 49 · 1165 København K · Tlf. 33 96 86 86     

---

**Fra:** Per Larsen [mailto:pel@uibm.dk]  
**Sendt:** 19. august 2016 15:26  
**Til:** Per Larsen  
**Emne:** Høring over lov om ændring af almene boliger mv (effektivisering)  
Til høringssparterne  
Se venligst vedhæftede  
Med venlig hilsen  
**Per Larsen**  
Chefkonsulent  
Almene Boliger  
Direkte telefon: +45 41 71 77 82  
E-mail: pel@uibm.dk  
Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
Departementet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Telefon: +45 7226 8400  
E-mail: uibm@uibm.dk  
www.uibm.dk