

**COK**

**Alment byggeri temamøde om almene boliger**  
**Statslige garantier og effektivitetstal**

**Odense**

**Den 6. september 2018**

# Kontakt og E-mailservice

---

Inge-Lis Kalum Schou

[kalum@pc.dk](mailto:kalum@pc.dk) tlf. 49 19 14 50

[Inge-lis-kalum.weebly.com](http://Inge-lis-kalum.weebly.com)

## Rådgivning

---

Kurser

E-mail nyhedsservice

Håndbøger

**Baggrund for indførelse af statslige garantier på nogle lån og obligationer = udsigt til statslig besparelse på ydelsesstøtte**

**Hvad er ydelsesstøtte?**

**Det er forskellen på låntagers betaling på lån og faktisk ydelse, eksempel:**

Anskaffelsessum 1,137 mio.kr.

Lån (88%) 1,000 mio.kr.

Ydelse på lån (RT med afdrag i 30 år) 5 % 50.000 kr.

Beboerbetaling 2,8 % af a-sum og

0,27 % af lån

34.636 kr. **reguleres**

**Ydelsesstøtte er forskellen af Landsbyggefonden)**

**15.364 kr. og den betales af staten (ved renovering**

Hvilke lån er omfattet? De lån, hvor der er ydelsesstøtte, og som ydes på grundlag af

1. nybyggeri efter almenboliglovens § 115
2. renovering efter almenboliglovens § 91
3. Påbudte konverteringer efter almenboliglovens § 179
4. tilbagekøbsklausuler efter almenboliglovens § 97a

Andre lån med garantier efter almenboligloven er ikke omfattet, se nedenfor

## Støttede lån og finansiering under opførelse (= byggelån)

Det er sædvanligt, at lånene kombineres og at der opnås særlige prisfordele. Denne prisfordel dækkes ind ved en løbende bidragsindtægt i HELE lånets løbetid. Og lånevilkårene indeholder derfor en binding til långiver = bindingsklausul

Dette er ikke muligt ved lån med statslige garantier

Femtedelsordning (kapitaltilførsel) ydes efter  
almenboliglovens § 92

1/5 til långiver

1/5 til kommunen

1/5 til boligorganisationen

2/5 til Landsbyggefonden

Långiver er ved statsgaranterede lån forpligtet til at medvirke

Låntagers bidrag er 0,27 % af hovedstol og det fortsætter uændret

Långiver modtager beløbet og afregner til staten med 0,12 % i garantiprovision og 0,03 % i aflønningsprovision, som dog tilbagebetales, hvis der ikke er tab på lån

### De lån og garantier på lånet, som ydes efter følgende bestemmelser er ikke omfattet af en statsgaranti:

|   |
|---|
| Almenboliglovens <a href="#">§ 29</a> , stk. 4. Låneoptagelse ved grundkøb kan kun ske med garanti fra kommunen eller anden lige så sikker garanti.   |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 73</a> , stk. 2. Garanti for lån til indskud ved omdannelse af ældreboliger til almene ældreboliger.   |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 98</a> . Garanti for ekstraordinære renoveringsarbejder.   |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 100</a> , stk. 6. Garanti for renoveringsarbejder til ungdomsboliger.<br>Bemærk, at der også ydes en obligatorisk underskudsdækning ved tilsagn efter denne bestemmelse. |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 117</a> , stk. 2. Garanti for opførelse af ungdomsboliger, når bygherren er en selvejende almen boliginstitution   |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 157</a> , stk. 3. Garanti for lån fra Byggeskedefonden til udbedring af byggeskader mv.  |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 160e</a> . Opretning mv. i støttede private andelsboliger med tilsagn fra før den 01-07-1986.  |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 160n</a> . Garanti til ustøttede andelsboliger   |
| Almenboliglovens <a href="#">§ 162</a> . Garanti for lån i kapitel 12-institutioner. Der er tale om lån til andre formål end boligformål, og garantien medregnes derfor i kommunens låneramme.          |



For lån UDEN statslige garantier gælder ingen særlige lånevilkår = mulighed for bindingsklausul

Bidraget på lånet er fast med individuelt for den konkrete sag

Der er ikke HJEMMEL til for kommunen at opkræve garantiprovision eller lignende

Det gælder for ALLE garantier med eller uden statsgaranti, der ydes med hjemmel i almenboligloven

Garantien ydes på en standarderklæring på for "rene" kommunale garantier og kommunale regarantier

Statsgaranterede obligationer (til finansiering af lån)  
udbetales fra særligt finanscenter og tilbydes Nationalbanken

DERFOR kan disse lån kun udbetales 1 gang om ugen på et  
bestemt tidspunkt

Effektiviseringsindsats 2020 er på en besparelse på 1,5 mia.kr for samlet sektor (ikke for afdelinger konkret).

Der er opnået en besparelse på 1 mia. kr. i 2014-17, se [www.almen-effektivitet.dk](http://www.almen-effektivitet.dk).

Lovtiltag:

- Almlov er ændret
- Driftsbek er ændret
- Styringsrapporter er udbygget med effektivitetstal

For B0 gælder krav om effektiv og forsvarlig drift

B0 (= krav til bestyrelsen) må vurdere, om den lever op til dette krav

### Driftsbekendtgørelsen

**§ 13.** Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

*Stk. 2.* Boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

*Stk. 3.* Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.

*Stk. 4.* Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.

*Stk. 5.* Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

*Stk. 6.* Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.

Alt er nyt i bestemmelsen bortset fra stk. 5, har været gældende længe.

Kommunen skal ikke se de skriftlige forretningsgange, men kan fx anmode herom i klagesager.

§ 13, stk. 6, kan indgå i dialogmødet og sammenholdes med effektivitetstallene

Egenkontrollen omfatter:

- Boligorganisationen gennemfører analyser og forbedringstiltag. Herved skal forbedringspotentialer med hensyn til effektivitet og kvalitet systematisk identificeres og realiseres.
- Indsatsen skal dokumenteres.
- Revisor gennemfører forvaltningsrevision, hvor indsatsen omhandles.
- Kommunen orienteres om indsatsen, mens særligt væsentlige aspekter tages op i styringsdialogen mellem boligorganisation og kommune.

I årsberetningen redegøres for egenkontrol, herunder:

- Omfattede forretnings- og driftsområder
- Gennemførte undersøgelser, udviklingsarbejde m.v., herunder brug af benchmarking,
- Væsentlige konklusioner,
- Eventuelle besluttede foranstaltninger.

Måltal for de driftsudgifter, som er omfattet af effektivitetstallet. Revisor kan bidrage til grundlaget for den fremtidige egenkontrol ved bemærkninger og anbefalinger i revisionsprotokollen, mundtlig præsentation af revisionens resultater m.v.



### Revisor foretager

- finansiell revision,
- juridisk-kritisk revision og
- forvaltningsrevision.

Ved forvaltningsrevisionen undersøges det, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift.

Revisionen udføres blandt andet med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om den udøvede egenkontrol og den udøvede økonomistyring, herunder rapporteringen i årsberetningen

Benchmarkmodellen indeholder kun disse driftskonti: 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

Beregnes 1 gang årligt pga. regnskabstal

### Farvekoder:

RØD: 0-70 % indikerer stort effektiviseringspotentiale. De røde afdelinger er som minimum 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

GRØN: 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 % billigere på samtlige benchmarkede konti.

*Kommunen* kan fx bruge tilsynstemaet i styringsdialogen

- Drøft med organisationen, om der er særlige forhold, der gør sig gældende i de røde afdelinger.
- Spørg ind til afdelingernes udgiftsmål i organisationens årsberetning
- Diskuter evt. analyser af organisationens effektiviseringspotentialer.
- Gennemgå tjeklisten med typiske effektivitetstiltag, og diskuter tiltag, der evt. kunne være relevante for organisationen.

*Boligorganisationen* kan fx bruge tilsynstemaet i styringsdialogen

- Forklar kommunen om særlige forhold, der påvirker de røde afdelingers udgiftsniveau.
- Fremlæg afdelingernes fireårige udgiftsmål som angivet i årsberetningen.
- Præsenter kommunen for planlagte effektiviseringstiltag.
- Fortæl kommunen om særlige udfordringer i forbindelse med effektiviseringsarbejdet