

# **GÆLDSPROBLEMATIKKEN**

## **Set fra boligselskabernes perspektiv**

- De økonomiske konsekvenser af manglende huslejebetaling
  - Åbenlyse for lejerne
  - Afsmittende virkning på boligafdelingernes økonomi og dermed huslejeniveauet
- De personlige konsekvenser for lejerne
  - Genhusning, et begreb der dækker flere muligheder
  - Løsninger der ofte presser andre lejere socialt og måske økonomisk
- Fakta – gæld og omkostninger, konsekvenser for boligområdet generelt
  - Data fra rapporten
- anbefalinger på kort sigt
  - Fokus på de lejere der er i målgruppen, (risiko for udsættelse)
  - Oprydning i gældsposter – reduceret risiko i boligafdelingerne
  - Bedre samarbejde mellem boligselskaberne, de sociale myndigheder og politiet
- anbefalinger på langt sigt
  - Økonomisk rådgivning
  - Samspil mellem omkostningsægte husleje og social ydelser



# ØKONOMISKE KONSEKVENSER AF MANGLENDE HUSLEJEBETALING

- Konsekvenserne for lejerne er åbenlyse
  - Men der er stadig 10-15 % af lejerne der skal rykkes hver måned for manglende betaling
  - Rykkergebyret øger blot en aktuel eller kommende restance
  - Genhusning er, uanset om lejerne selv finder løsninger, eller boligselskaberne genhuser lejerne, ofte starten på en social deroute, eller en konsekvens af dette
- Konsekvenserne for boligafdelingerne – og dermed alle lejere
  - Restancer påvirker boligafdelingernes økonomi – og skal i henhold til lovgivningen, afsættes i afdelingernes budgetter
  - Det giver mindre råderum til både den løbende og langsigtede vedligeholdelse
  - Og dermed indirekte, et pres på huslejen, der alt andet lige, kunne være lavere, hvis alle lejere betalte rettidigt



# PERSONLIGE KONSEKVENSER FOR LEJERNE

- Udsættelse af egen bolig har betydelige konsekvenser for lejeren – og i mange tilfælde – den tilhørende familie
  - En bolig er et fundament for et godt liv, både privat og arbejdsmæssigt
  - Når økonomien er presset, skal der prioriteres. Og her kommer huslejen ikke altid først
  - Det er vores opfattelse, at huslejen nok prioriteres, men at den, når det gælder den mest pressede del af lejerne, først betales når fogeden er på trapperne
  - Udsættelse af boligen og en eventuel genhusning, er ofte lige med en social deroute. Hvilket ikke stiller borgeren nemmere, når der efterfølgende skal søges ny bolig. Restancen fra det tidligere lejemål står i vejen
- Løsninger der ofte presser andre lejere, socialt og økonomisk
  - Privat genhusning giver mulighed for sociale konflikter, over tid. En forøgelse af hustanden kan nok være en kortsigtet løsning, men stort aldrig, en langvarig
  - Husvilde der genhuses privat, giver konflikter når det gælder boligsikring til de faste beboere
  - Derfor registreres mange af de husvilde ikke på adressen, men optræder som adresseløse i de nationale statistikker



# FAKTA

## UDSÆTTELSER KONTRA LEJEMÅL OG INDTÆGTER

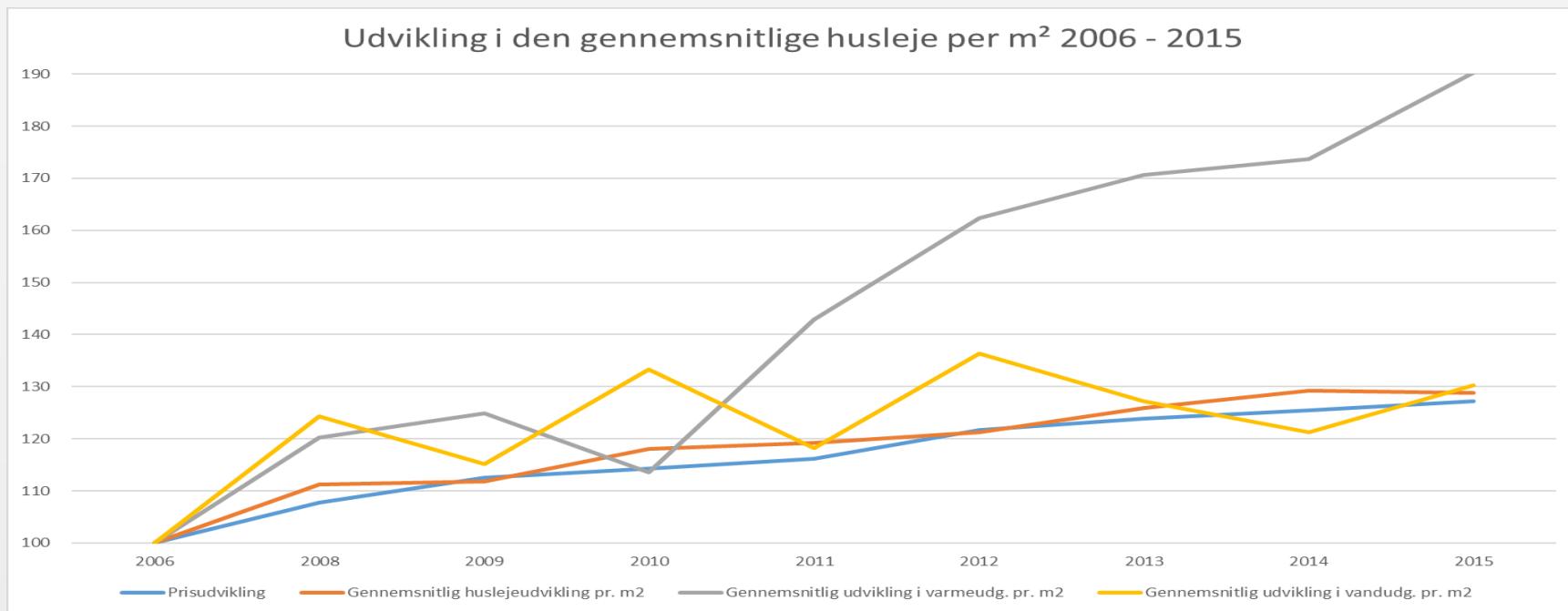
By	Rykkerbreve	Ophævelsesbreve	Politibreve	Udsættelser	Rykkerbreve Pr. 1.000 lejemål	Udsættelser Pr. 1.000 lejemål	Bruttoindkomst pr. indbygger, 2014
Nanortalik	906	161	68	4	2.762	12	109.000
Qaqortoq	2.023	307	172	40	2.182	43	149.000
Narsaq	967	162	87	41	2.531	107	138.874
Paamiut	1.463	316	124	28	2.903	56	132.465
Nuuk	5.218	1.361	303	40	1.329	10	227.636
Tasiilaq	988	493	95	14	2.663	38	106.868
Ittoqqortoormiut	183	106	21	3	2.232	37	118.620
Maniitsoq	1.165	183	87	31	1.579	42	227.636
Sisimiut	2.804	375	154	12	2.069	9	148.197
Kangaatsiaq	234	42	24	0	2.229	0	175.764
Aasiaat	1.839	299	139	12	2.325	15	101.158
Qasigiannuit	686	115	57	10	2.812	41	143.246
Ilulissat	2.647	375	189	18	2.726	19	142.683
Qeqertarsuaq	247	34	18	0	1.945	0	165.228
Uummannaq	638	123	59	0	2.995	0	150.708
Upernavik	382	62	27	2	2.653	14	138.778
Qaanaaq	396	59	37	0	3.328	0	115.082
<b>I alt hele landet</b>	<b>22.786</b>	<b>4.573</b>	<b>1.661</b>	<b>255</b>	<b>2.012</b>	<b>23</b>	<b>168.687</b>

Der er ingen fuldstændig sammenhæng mellem bruttoindkomsten og antallet af udsættelse. Dette indikere, at der i mange tilfælde er tale om manglende betalingsvilje, og ikke udelukkende betalingssevne.

Tabellens fakta er åbenlyse, for mange rykkerbreve, for mange ophævelsesbreve og for mange udsættelser



# UDVIKLINGEN I HUSLEJEN OG OMKOSTNINGER TIL EL-VAND-VARME



Illustrationen viser, at den gennemsnitlige husleje i INIs boligmasse er steget jævnt siden 2006. Det samme er vandudgiften, begge dele stort set i takt med den almindelige prisudvikling.

Varmeomkostningerne er der i mod steget langt mere, hvilket har en væsentlig betydning for det reelle huslejeniveau, når dette ikke adskilles fra forsyningsomkostninger.



# ANBEFALINGER PÅ KORT SIGT

## HVAD KAN VI GØRE FOR AT REDUCERE BYRDEN?

- Håndtering af fraflytterrestancer
  - Påvirker boligafdelingernes økonomi negativt. Det kan overvejes at overføre restancerne fra boligafdelingerne til boligejerne, samtidigt med at de bibeholdes hos inddrivelsesmyndigheden
- Øget samarbejde mellem boligselskaberne og andre myndigheder
  - En smidig og effektiv indsats for lejere i risikogruppen for udsættelse, er en forudsætning for en minimering af restancerne
  - Et sådant samarbejde er allerede etableret, men det kan givet optimeres, til gavn for alle interesserter
- Brug af boligsocial anvisningsret for lejere med kontinuerligt behov for støtte
  - Påvirker de kommunale omkostninger negativt på kort sigt, men næppe på den lange bane
  - Har en positiv social effekt, da omkostningerne i sidste ende formentlig ender hos kommunerne
- Når beslutningen om udsættelse ikke kan ændres
  - Det kan virke kynisk, men jo hurtige en udsættelse effektueres, jo mindre bliver fraflytterrestancen og dermed den økonomiske byrde på den udsatte lejer
  - Og i praksis er der en forholdsvis stor forskel i, hvor hurtigt en udsættelse gennemføres, afhængigt af hvilken politikreds/kommune udsættelsen gennemføres i



# ANBEFALINGER PÅ LANGT SIGT EN BOLIG- OG SOCIALPOLITISK LØSNING

- Boligområdet skal være gennemskueligt, uanset finansieringskilder
  - Huslejen skal være omkostningsægte
  - Den skal afspejle de reelle omkostninger ved at drive, vedligeholde og eventuelt finansiere den almennyttige boligmasse
  - Det gør boligområdet gennemskueligt og giver et retvisende grundlag for politiske beslutninger på boligområdet
  - Herunder ønsket om at gøre en større del af befolkningen selvforsynende med boliger
- Socialpolitiske løsninger skal kompensere for en omkostningsægte husleje
  - Boligsikringsordningen skal kompensere for en omkostningsægte husleje og den skal gøres regulérbar i takt med pris- og lønudviklingen
  - Andre sociale ydelser der kan påvirke boligsikringsydelsen eller på anden måde have en indflydelse på lavindkomstgruppers betalingsevne, i forhold til husleje, skal tilpasses
- Husleje og forsyning skal skilles ad
  - Forsyningspligten påhviler Nukissiorfiit. Men boligselskaberne varetager langt overvejende opkrævning og i stor grad forsyning af vand og varme til boligmassen
  - Husleje og forsyning skal skilles ad, både drift- og opkrævningsmæssigt. Det er også i tråd med ønsket om en omkostningsægte husleje, der må være det reelle grundlag borgernes betaling for en almennyttig bolig
  - En forudsætning er, individuelle målere i alle lejemål, hvis det er teknisk muligt



# ANBEFALINGER PÅ LANGT SIGT EN BOLIG- OG SOCIALPOLITISK LØSNING

- Økonomisk rådgivning til lejerne, både før og efter lejemålet er indgået
  - Boligselskaberne har i dag mulighed for at afvise lejere, hvis økonomiske situation ikke findes tilstrækkelig for at indgå en lejeaftale
  - Denne mulighed udnyttes stort set aldrig, da boligselskaberne ikke har data og kompetencer til at træffe en sådan afgørelse
  - Der bør være mulighed for, at lejere kan få en kompetent rådgivning, inden et lejemål indgås. Dette kunne typisk være via deres pengeinstitut, eller via et "lejerbevis", i stil med det boligejere benytter inden finansiering af køb af bolig
  - Når en lejer kommer i en situation, hvor risikoen for en udsættelse er overhængende, bør der være mulighed for en uafhængig økonomisk rådgivning. Gerne via personer eller en funktion, hvor lejer ikke i forvejen har et afhængighedsforhold
- En ny lovgivning, der giver større fleksibilitet i udnyttelse af boligmassen
  - Den nuværende forordning er ikke tidssvarende længere
  - En ny lovgivning, der giver en større grad af fleksibilitet, vil gøre det nemmere og økonomisk hensigtsmæssigt at matche boligmassen med den reelle efterspørgsel efter boliger

