

ÅRSBERETNING 2023

DEN ØKONOMISKE BEBOERRÅDGIVNING



ÅRSBERETNING FOR DEN ØKONOMISKE BEBOERRÅDGIVNING 2023

Fogedudsættelserne i BO-VEST har de sidste mange år ligget stabilt lavt. Det er bemærkelsesværdigt i forhold til, hvordan det ser ud på landsplan, hvor antallet af fogedudsættelser er steget støt. Af de samlede antal fogedsager i BO-VEST ender 7,5% i en fogedudsættelse, hvor det på landsplan er 23,7%.

BO-VEST HAR MARKANT FÆRRE FOGEDUDSÆTTELSE ER LANDSGENNEMSNITTET

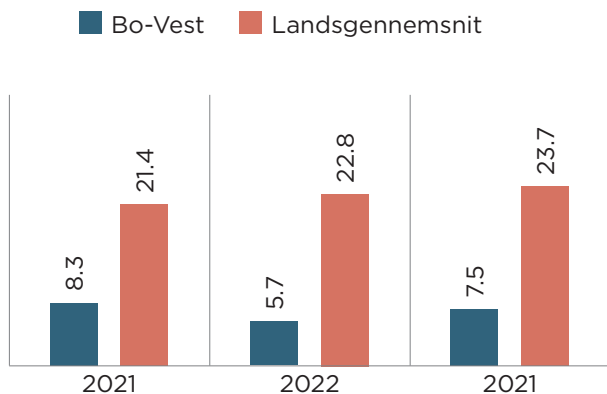
Ser man på BO-VESTs fogedudsættelser, er procenttallet markant lavere end landsgennemsnittet. Mens gennemsnittet af fogedudsættelser på landsplan, har været stigende de sidste år, er andelen af fogedudsættelser i BO-VEST faldet fra 8,3% i 2021 til 7,5% i 2023.

I det første halvår af 2023, viser tal fra Domstolsstyrelsen, at der på landsplan i gennemsnit var 23,7% fogedudsættelser, mod kun 7,5% i BO-VEST. Det er en forskel på 16,2%. Disse tal inkluderer alle fogedudsættelser, altså både de fogedudsættelser der sker grundet en huslejerestance, samt fogedudsættelser grundet brud på husorden ol. I 2023 kostede en flytteopgørelse i BO-VEST i gennemsnit 73.979,94 kr. Hvis BO-VEST havde lige så mange fogedudsættelser, som gennemsnittet på landsplan, ville omkostningen for boligorganisationerne i BO-VEST være 3.506.649 kr. om året mod de 813.779,38 kr., som var den totale omkostning for flytteopgørelser under den økonomiske beboerrådgivning i BO-VEST i 2023.

DEN ØKONOMISKE BEBOERRÅDGIVNING I TAL

Den økonomiske beboerrådgivnings (red. Rådgivningen) indsats retter sig kun imod fogedudsættelser, hvor der er en restance. I 2023 havde Rådgivningen i alt 11 fogedudsættelser, hvoraf de 4 af dem var fastholdelser,

FOGEDUDSÆTTELSE I PROCENT



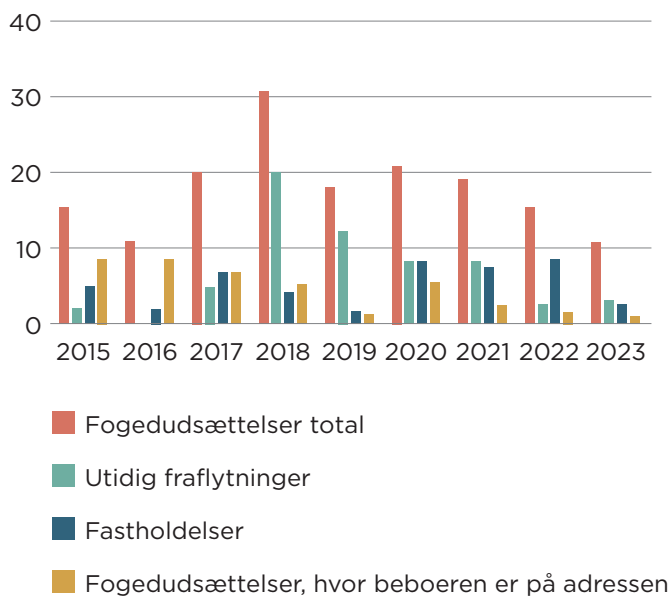
hvilket er sager hvor BO-VEST har vurderet, at fogedudsættelsen skal fastholdes uanset betaling af huslejerestancen. Rådgivningen er derfor ikke opsøgende i disse sager.

Ud af de 11 fogedudsættelser er det kun 7 fogedudsættelser i 2023, som er indenfor Rådgivningens målgruppe. Dette svarer til en andel på 3,7%. Det vil sige, at der er en markant forskel mellem fogedudsættelser på landsgennemsnit, som er på 23,7%, og fogedudsættelser i Rådgivningens målgruppe, som er på 3,7%. Den store forskel skyldes flere faktorer. Et vigtigt element er, at BO-VEST har Rådgivningen.

FOGEDUDSÆTTELSE FOR RÅDGIVNINGEN

I 2023 er der sket et samlet fald i de fogedudsættelser der er indenfor Rådgivningens målgruppe i både VA, AB og Tranemosegård.

FOGEDUDSÆTTELSESR FOR RÅDGIVNINGEN 2015-2023



Rådgivningen registrerer som nævnt de fogedudsættelser, der sker på baggrund af huslejerestancer. Disse sager inddeles i tre kategorier:

- 1) Fastholdelser er fogedudsættelser hvor BO-VEST har fastholdt fogedudsættelsen pga. husordenssager, ulovlig fremleje og lignende
- 2) Utidige fraflytninger er fogedudsættelser hvor beboeren ikke er på adressen og ikke har opsagt lejemålet
- 3) Reelle fogedudsættelser er de fogedudsættelser hvor beboeren er på adressen når foged og låsesmed kommer ud.

I 2023 var der 11 fogedudsættelser, mens antallet i 2022 var 15.

Set i forhold til 2022 er antallet af fastholdte fogedudsættelser på baggrund af huslejerestance faldet fra otte til fire. Antallet af fogedudsættelser, hvor beboeren opholder

sig på adressen, er faldet fra tre i 2022 til to i 2023. Antallet af utidige fraflytninger er steget fra fire i 2022 til fem i 2023.



Laura og Marianne er BO-VESTs økonomiske beboerrådgivere

HVAD VED VI OM FOGEDUDSÆTTELSENE?

Ud af 11 fogedudsættelser i 2023 ved vi, at:

- Otte er enlige
- Seks er født i 80/90'erne
- Seks har boet to år eller mindre i deres bolig
- Seks er anvist af kommunen. I VA er det fem ud af seks, i AB er det en ud af to og i Tranemosegård er det nul ud af tre fogedudsættelser.

I 2023 var der en meget ligelig fordeling af fogedudsættelser fordelt på antal af rum. I 2022 var det primært beboere fra 3- og 4 rums lejemålene, der blev udsat. I 2022 var størstedelen af de udsatte beboere født i 80'erne. I både 2021 og 2022 havde størstedelen, af de udsatte beboere, boet i deres lejemål de sidste 4 år.

På grund af GDPR-lovgivningen er indkomstgrundlaget for de udsatte beboere ikke kendt af Rådgivningen.

OMKOSTNINGER FOR FOGEDUDSÆTTELSE

Den gennemsnitlige omkostning for fogedudsættelserne i Rådgivningen, der ses ved flytteopgørelserne, var i 2023 på 73.979,94 kr. I 2022 var det 77.341,04 kr. Totalen for flytteopgørelser i hele BO-VEST i 2023 var 813.779,38 kr.

De høje omkostninger for flytteopgørelserne, skyldes både mislighold af boligen samt ventetid i Glostrup Fogedret. Beboere kan f.eks. komme til at vente et halvt år, før de får en dato for en fogedudsættelse, hvilket giver yderligere sagsomkostninger til flytteopgørelsen fordi den husleje, der ikke betales, akkumuleres. Både mislighold samt sagsbehandlingstiden i Glostrup Fogedret er uden for Rådgivningens indflydelse. Mislighold af boligen er ofte noget, der sker over lang tid, så hvis man vil arbejde med at minimere omkostningerne på flytteopgørelserne, kan man overveje at indføre et årligt sundheds eftersyn af boligen, så mislighold kan opdages hurtigere.

En detaljeret oversigt over fogedudsættelserne for de tre organisationer er vedlagt som bilag til denne årsberetning, se bilag 1. Der udarbejdes et notat om flytteopgørelserne i foråret 2024, hvor flytteopgørelser ses på boligorganisationsniveau.



De økonomiske beboerrådgivere hjælper bl.a. med at lægge et budget og sikre, at beboerne får de rigtige ydelser, som fx boligstøtte.

RYKKERBREVE OG ADVOKATSAGER

Når en beboer er kommet bagud med deres husleje, får de tilsendt et rykkerbrev af Udlejningen i BO-VEST. Antallet af disse rykkerbreve er faldet lidt i 2023.

Mens der blev sendt 2990 rykkerbreve i 2022, blev der i 2023 sendt 2826. Der er også sket et fald i sager, som er overdraget til

advokat. Samlet er der 65 færre sager overdraget til advokat i 2023 end i 2022. Som det ses i tabellen, er andelen af fogedudsættelser meget lav.

Se nærmere om rykkerbreve og sager overdraget til advokat på boligorganisationsniveau i bilag 1

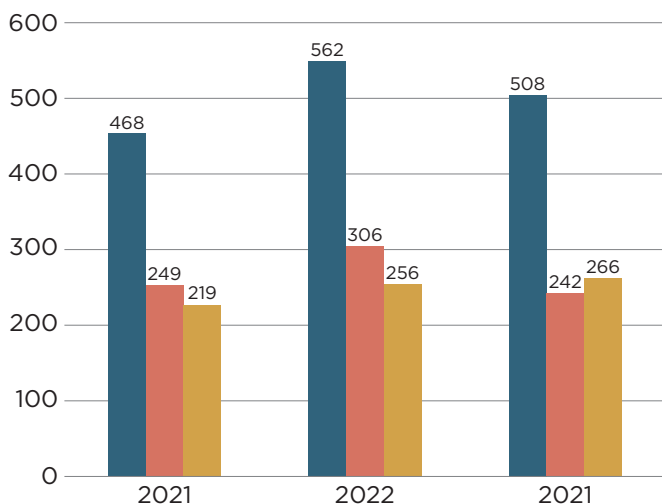
Rådgivningen	2021	2022	2023
Rykkerbreve	2605	2990	2826
Fogedudsættelser	18	15	11
Sager overdraget til advokat	249	262	197
Procent	7,2%	5,7%	5,6%

BEBOERHENVENDELSER

Det totale antal af beboerhenvendelser er faldet fra 562 i 2022 til 508 i 2023. I forhold til det samlede antal beboerhenvendelser er 2023 på samme niveau som 2021. 2022 var et udsædvanligt år med mange henvendelser

grundet stigende fødevarer-, og energipriser samt efterdønningerne af corona. I 2023 er antallet af restancesager steget med 10, mens antallet af forebyggende sager er faldet med 62. Faldet i beboerhenvendelserne skyldes altså færre forebyggende sager.

BEBOERHENVENDELSER



- Beboerhenvendelser i alt
- Forebyggende
- Restancer

Rådgivningen registrerer alle beboerhenvendelser. Der kan godt være en beboer, der henvender sig flere gange. Derudover indeler Rådgivningen det totale antal beboerhenvendelser i forebyggende eller restancesager:

Forebyggende er de sager, der handler om beboerens økonomi generelt. Formålet er at forebygge, at beboeren kommer bagud med huslejen.

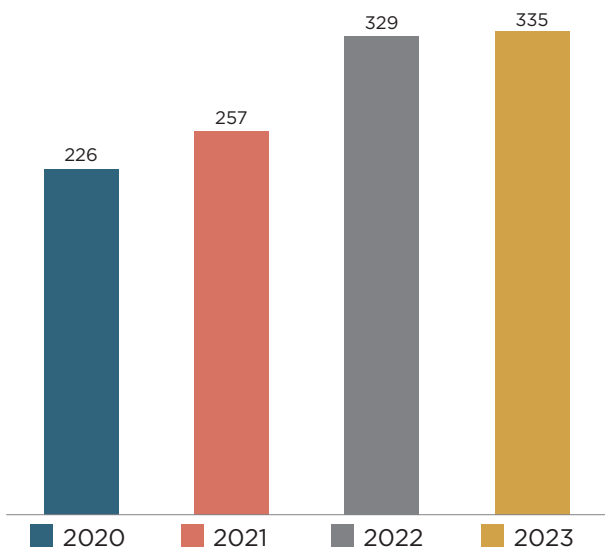
Restancesager er henvendelser om huslejerestance. Det vil sige sager, hvor beboeren er bagud med huslejen.

NYE BEBOERHENVENDELSER

Ud af det samlede antal beboerhenvendelser registrerer Rådgivningen også, hvor mange unikke beboere som har henvendt sig. Det vil sige, antallet af beboere, der henvender sig for første gang i 2023. Antallet af unikke beboerhenvendelser er steget støt fra 2021-2023. Vi er gået fra 257 unikke henvendelser i 2021 til 335 i 2023.

Se nærmere om fordelingen af henvendelser på boligorganisationsniveau i bilag 2.

UNIKKE BEBOERHENVENDELSER



HVAD HANDLER HENVENDELSERNE OM?

Mange af henvendelserne til Rådgivningen handler om genhusning i forbindelse med renoveringer. Netop i disse år er flere af BO-VESTs afdelinger i gang med større helhedsplaner og renoveringer, og det påvirker naturligt nok beboerne. I år har det især været beboerne i mange af afdelingerne i Albertslund, der har henvendt sig til Rådgivningen for at få hjælp til forskellige problematikker i forbindelse med genhusning. Flere af Tranemosegårds afdelinger står overfor større renoveringer i de kommende år, og det forventes derfor, at antallet af beboerhenvendelser om genhusning i Brøndby vil stige.

Selvom der i 2023 ikke har været samme inflation med stigende priser på dagligvarer og energipriser som i 2022, er mange beboere fortsat pressede på økonomien. Priserne har bibeholdt det høje niveau fra 2022. De offentlige ydelser er til gengæld ikke steget, hvilket gør økonomien stram for mange beboere.

HVEM HJÆLPER RÅDGIVNINGEN? – TO HISTORIER

Beboernes henvendelser drejer sig som sagt om mange forskellige problematikker. Disse to historier viser lidt om bredden i henvendelserne.

Hjælp under sygemelding

Jan på 19 år har været anbragt det meste af sit liv, men har nu sin egen lejlighed. Han er lærling i en stor virksomhed, men er pt sygemeldt. Han synes, det er svært at forstå de regler, der er i forbindelse med en sygemelding. Der er derfor gået kludder i hans lønudbetalinger.

Jan har haft flere samtaler med den økonomiske beboerrådgiver, hvor hans økonomi gennemgås. Der ses på reglerne for feriepenge og løn under sygemelding, hvordan han får udfyldt sin forskudsopgørelse og der bliver lagt et budget. Jan har aldrig talt med nogen om økonomi før. Det har altid været noget han gerne ville forstå og kunne klare selv. Han fortæller, at han er glad for at have et sted, han kan komme hen og tale om økonomi, uden at han føler sig flov eller pinlig.

Bagud med huslejen

Dorthe har i de sidste to år været en måned bagud med sin husleje. Hun har en omfattende gæld, efter at hendes eksmand oprettede flere forbrugslån i hendes navn. Hun føler, at hendes situation er håbløs og tror ikke, at der kan gøres noget. Da Rådgivningen henvender sig til Dorte, vælger hun dog alligevel at aftale et møde.

Der er ikke nogen hurtig løsning på Dorthes økonomiske udfordringer. Der bliver derfor aftalt faste samtaler hos Rådgivningen for at skabe større sikkerhed i hendes økonomi og mindre risiko for at hendes husleje bliver overdraget til advokat. Der bliver bl.a. lagt budget, tilmeldt regninger til betalingservice og skabt kontakt til Forbrugerrådet Tænk's Gældsrådgivning, som kan hjælpe hende med at søge om gældssanering. Hun tager mere og mere ejerskab over sin økonomi, og ringer f.eks. selv til både SKAT og Gældsstyrelsen. Hun har fået håb for, at hun kan komme ud af sin gæld til BO-VEST og de andre kreditorer.

NYT - REGISTRERING PÅ AFDELINGSNIVEAU SAMT RENOVERINGSSAGER

Som noget nyt vil Rådgivningen fremover registrere beboerhenvendelser på afdelingsniveau. Det betyder, at de enkelte afdelinger kan følge udviklingen i deres egne afdelinger. Derudover bliver der en ekstra kategori under beboerhenvendelserne, nemlig renoveringssager for at tydeliggøre behovet for hjælp fra Rådgivningen for den enkelte beboer i forbindelse med en renovering.

NY LOVGIVNING OM INDDRIVELSE AF GÆLD

I sommeren 2022 vedtog Folketinget nye regler om lønindeholdelse. Lønindeholdelse betyder, at Gældsstyrelsen får mulighed for at trække alle, der skylder penge til det offentlige, i deres lønindkomst. Samtidig er procentsatsen for, hvor meget Gældsstyrelsen kan opkræve, blevet forhøjet.

Gældsstyrelsen har i løbet af efteråret 2023 sendt breve ud til de personer, som vil få en ny eller en højere lønindeholdelse. De nye lønindeholdelser begyndte at træde i kraft i november og december 2023.

Rådgivningen fik i slutningen af 2023 flere henvendelser fra beboere, der havde svært ved at forstå Gældsstyrelsens breve. Det kom derfor bag på flere beboere, at deres løn pludselig blev sat gevaldigt ned og de fik svært ved at betale deres husleje. Rådgivningen har hjulpet de berørte beboere med at få kontakt til Gældsstyrelsen og få indsendt et budget, så Gældsstyrelsen kan lave en realistisk vurdering af, hvor meget de kan inddrage af beboerens indkomst. Rådgivningen forventer at få flere af denne type henvendelser i 2024.

JULEHJÆLP

Rådgivningen har i 2023 intensiveret den op søgende indsats overfor beboerne i BO-VEST i forhold til julehjælp. Dette blandt andet ved at tilbyde åben rådgivning i ni forskellige afdelinger i samarbejde med ejendomskontorerne og ved at lave en udvidet kommunikationskampagne.

Rådgivningen har hjulpet 17 beboere med at søge om julehjælp. Det er noget færre end året før. Det kan bl.a. skyldes, at det er tabubelagt at have behov for julehjælp, og det derfor er svært for folk at møde op fysisk. Det kan også skyldes, at der i kommunikationskampagnen indgik en udførlig liste over steder, hvor man kan søge julehjælp, hvilket har gjort det lettere for beboerne selv at søge julehjælp.

NY RÅDGIVER STARTET

Den første marts tiltrådte Marianne Piil Tumba som økonomisk beboerrådgiver og der var derfor to måneder med kun en beboerrådgiver. Marianne er uddannet socialrådgiver og har arbejdet med unge kontanthjælpsmodtager i Brøndby Kommune i 9 år samt 7 år på krisecenter.

NYT INFORMATIONSMATERIALE

I forbindelse med Mariannes Piil Tumbas tiltrædelse blev der udarbejdet nyt informationsmateriale om Rådgivningen. Rådgivningen har været forbi alle ejendomskontorerne i VA, AB og Tranemosegård for at hilse på og uddele de nye postkort. Derudover har Rådgivningen sendt deres nye pjeces til ejendomskontorerne, så alle ny indflyttede beboere får pjecen i deres velkomstmappe og derved bliver kendskabet til Rådgivningen udbredt.



Mange af henvendelserne til Rådgivningen handler om genhusning i forbindelse med renoveringer.

