

Boligrapport 2017

100 % anvisningsret til
Ishøj Kommune



Foto: ONV Arkitekter og JAJA Architects



1. Baggrund og formål med boligrapporten
2. Aftalerne
3. Lovgrundlaget
4. Anvisningsaftalen
5. Ansøgere
6. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation
7. Lejetab og Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)
8. Nybyggeri og helhedsplaner
9. Konklusion

Bilag:

Diagrammer fordelt pr. boligorganisation – fra 2013 til 2017:

1. Antal boliger (nyopført og planlagt byggeri)
2. Antal anviste boliger
3. Gennemsnitlig husstandsindkomst
4. Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen
5. Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser)
6. Lejetab
7. Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)

1. Baggrund og formål med boligrapporten

I 2004 indledte boligorganisationerne og Ishøj Kommune et samarbejde om, at kommunen skulle overtage 100 % anvisning af de almene boliger i Ishøj Kommune med det formål, at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

Ishøj Kommune og de almene boligorganisationer havde gennem en årrække fulgt udviklingen i beboersammensætningen i de enkelte boligområder tæt. Fra midten af 1970'erne indberettede boligorganisationerne, hvilke lejere de havde udlejet lejlighederne til. Indberetningerne indeholdt oplysninger om indkomstforhold og statsborgerskab.

Siden starten af 1980'erne havde kommunen – i henhold til lov om almene boliger m.v., § 61 – vurderet om lejerne kunne godkendes, inden boligorganisationen måtte indgå lejeaftalen. Hermed fulgte kommunen udviklingen blandt de tilflyttede lejere, og afviste boligsøgende, der ikke havde den nødvendige økonomi til at bo i lejlighederne.

De tidligere år havde kommunen konstateret en stigning i antallet af personer på overførselsindkomst fra andre kommuner, som søgte om godkendelse til lejligheder i Ishøj Kommune. Der blev givet afslag på en række af disse ansøgninger, men Det Sociale Nævn (nu Ankestyrelsen) gav ikke kommunen medhold i disse afslag, og anmodende derfor kommunen om at revurdere afgørelserne. Dette resulterede i, at en række personer på overførselsindkomst tilflyttede Ishøj.

Princippet om, at boligorganisationerne skulle udleje til lejerne efter medlemsnummer, og de begrænsede muligheder ved anvendelsen af godkendelsesordningen, gav således ikke den ønskede effekt med at styrke beboersammensætningen i boligområderne. Det kunne samtidig konstateres, at der var mange personer på overførselsindkomst på boligorganisationernes ventelister, der søgte en bolig i Ishøj.

Herefter blev aftalerne om 100 % anvisningsret til Ishøj Kommune indgået mellem boligorganisationerne og kommune.

Hvert år er der efterfølgende blevet udarbejdet en evaluering af anvisningsaftalen i form af denne boligrapport. Som konklusionen i pkt. 9 beskriver, virker anvisningsaftalen fortsat efter hensigten med at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne, og at få flere ressourcestærke familier til kommunen.

2. Aftalerne

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100 % anvisning til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Aftalerne er blevet genforhandlet og gælder frem til udgangen af 2021 og gælder for nedenstående boligorganisationer i Ishøj:

- Vildtbanegård/DAB (Vildtbanegård afd. I, II, III, IV)
- Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB
- Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)
- Ishøj Boligselskab/Domea (Stenbjerggård Boligselskab, Søvej Huse, Kirkehaven)
- Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo (Fasanparken, Fasanvangen)

- Sydkystens Boligselskab/KAB (Baldershus)

Nye aftaler der er indgået og gælder frem til marts/maj 2020:

- Sydkystens Boligselskab/KAB (Balders Have)
- Postfunktionærernes Andels-Boligforening/FA09 (Musvitten)

Formålet med ordningen er, at beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger styrkes, og at få flere ressourcestærke familier til kommunen.

3. Lovgrundlaget

Aftalerne om 100 % anvisning til kommunen følger almenlovens § 59, stk. 2, hvor kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan indgå aftale om, at ledige familieboliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne er aftalt og fastsat mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og er offentliggjort af kommunalbestyrelsen. Kriterierne findes på kommunens hjemmeside under ansøgningsskema til bolig i Ishøj Kommune www.ishoj.dk/lejeboliger.

Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010:

Styringsreformen er trådt i kraft den 1. januar 2010 og skal sikre, at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne og årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Disse møder er afholdt hvert år siden 2010.

Styringsdialogmøde vedrørende 2017 er afholdt med boligorganisationerne ultimo 2017. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber. Styringsdialogmøde med boligorganisationerne for 2018 vil blive afholdt ultimo 2018/primus 2019.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune torsdag den 19. april 2018 kl. 17.00 på Ishøj Rådhus.

Eventuelle lovændringer i almenloven, som kan have betydning for aftalerne om 100 % anvisning i aftalernes løbetid:

Såfremt der sker ændringer i det ved aftalens indgåelse gældende lovgrundlag, og lovændringen vil betyde, at en af parterne bliver stillet ringere end forudsat ved aftalens indgåelse, drøftes aftalens indhold mellem parterne.

Såfremt lovændringen vil medføre dokumenterbare økonomiske forandringer for den ene part, kan denne part forlange, at blive stillet som forventet ved aftalens indgåelse eller forlange, at aftalen bringes til ophør snarest muligt.

Ved andre forandringer i lovgrundlaget ændres aftalens indhold, således at aftalen til enhver tid overholder det gældende lovgrundlag.

Kommunens hæftelser:

Kommunens hæftelser følger de bestemmelser der fremgår af lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser og vejledninger. Såfremt disse bestemmelser ændres, genforhandles aftalen om 100 % anvisning.

4. Anvisningsaftalen

Anvisningsaftalen fortsætter med stor succes. I den eksisterende samarbejdsaftale dækker Ishøj Kommune følgende:

- Husleje for en ledig lejlighed, dog først efter at lejligheden er fraflyttet og klar til indflytning. Det er en forudsætning for kommunens betaling af huslejetab, at Ishøj Kommune har haft mindst en måned til at udleje lejligheden. Både boligorganisationen og kommunen skal fremme genudlejningen mest muligt, således at fraflytter ikke belastes unødigt med leje i opsigelsesperioden og boligorganisationen risikerer tab ved fraflytning.
- Istandsættelsesudgift (tab ved fraflytning) for beboere anvist af Ishøj Kommune, såfremt dette ikke bliver betalt af fraflytter. Boligorganisationerne skal forfølge krav mod fraflyttere effektivt. Kommunen skal honorere boligorganisationens istandsættelsesudgift, når der foreligger insolvenserklæring i fogedretten eller kravet ved fraflytters død eller gældssanering er konstateret uerholdeligt. Kommunen kontaktes inden kravet sendes til advokat for en drøftelse af, om kravet skal forfølges, eller om kommunen ønsker af afregne uden yderligere forfølgelse af kravet.

Boligorganisationen kontakter Ishøj Kommune umiddelbart efter synet af en fraflyttet lejlighed, såfremt beløbet vurderes at overstige indskuddet med 30.000 kr.

Lejetab for uudlejede boliger afregnes månedsvis bagud.

5. Ansøgere

I boliganvisningens opnoteringssystem BOLA (KMD boliganvisningssystem) er der pr. 31. december 2017 registreret 1293 aktive ansøgere og 536 ansøgere står i bero.

6. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation

I Boligrapporten 2017 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag - ud fra den forventede årlige bruttoindkomst på anvisningstidspunktet – og ikke som før 2014 - beregnet efter årsopgørelsen. Der er derfor tale om et øjebliksbillede baseret på den forventede årsindtægt beregnet fra anvisningstidspunktet.

Det skal nævnes, at den beregnede gennemsnitlige husstandsindkomst på både tilflyttere og fraflyttere - som tidligere rapporter - er beregnet for familieboligerne alene (altså ekskl. ungdomsboliger, supplementsrum og hybler).

Ved sammenligning af husstandsindkomst mellem tilflyttere og fraflyttere skal man være opmærksom på, at beløbene også er påvirket af, at der i nogle tilfælde fraflytter 2 personer og kun 1 person flytter ind, hvorved den samlede husstandsindkomst falder. Ligeledes kan der fraflytte 1 person og 2 personer flytter ind, herved stiger husstandsindkomsten forholdsvis meget.

Beløbene kan også være påvirket af, hvis et lejemaal husstandsindkomst er betydelig højere end de øvrige husstande, så kan det også medføre en betydelig stigning eller fald i den gennemsnitlige husstandsindkomst.

Vildtbanegård/DAB:

Bebyggelsen består af 4 afdelinger med i alt 1.892 boliger.

Vildtbanegård afd. I:

Bebyggelsen består af 600 boliger og er beliggende Gildbrovej.

I 2017 anviste kommunen 32 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017 i afd. I** var på 251.966 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 377.620 kr. svarende til et fald på 125.654 kr. pr. husstand eller 33,3 %.

22 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 18 blev godkendt og 4 fik afslag.

5 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Vildtbanegård afd. II:

Bebyggelsen består af 817 boliger og er beliggende Gildbro- og Vildtbanestien.

I 2017 anviste kommunen 24 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017 i afd. II** var på 310.030 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 335.038 kr. svarende til et fald på 25.008 kr. pr. husstand eller 7,5 %.

38 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 32 blev godkendt og 6 fik afslag.

2 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Vildtbanegård afd. III:

Bebyggelsen består af 378 boliger og er beliggende Vejlebrovej og Vejledalen.

I 2017 anviste kommunen 8 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017 i afd. III** var på 306.102 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 483.044 kr. svarende til et fald på 176.942 kr. pr. husstand eller 36,6 %.

10 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 10 blev godkendt.

1 bolig er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Vildtbanegård afd. IV:

Bebyggelsen består af 97 boliger og er beliggende Vejlebrovej og Ved Stationen.

I 2017 anviste kommunen 13 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017 i afd. IV** var på 622.687 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 553.317 kr. svarende til en stigning på 69.370 kr. pr. husstand eller 12,5 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

1 bolig er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Hele boligorganisationen:

I 2017 anviste kommunen 77 boliger (32 i Afd. I, 24 i Afd. II, 8 i Afd. III og 13 i Afd. IV).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Vildtbanegård afd. I-IV på **anviste tilflyttere 2017** var på 372.696 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 437.255 kr. svarende til et fald på 64.559 kr. pr. husstand eller 14,8 %.

70 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 60 blev godkendt og 10 fik afslag. (Godkendelserne er fordelt med 18 godkendelser og 4 afslag i Afd. I, 32 godkendelser og 6 afslag i Afd. II og 10 godkendelser i Afd. III).

9 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere) (5 i Afd. I, 2 i Afd. II, 1 i Afd. III og 1 i Afd. IV).

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:

Bebyggelsen består af 1.711 boliger og er beliggende i Øster-, Strand-, Bjerg-, Vejle- og Ågården og Ishøj Boulevard 11-69.

Boligerne er fordelt med 1310 familieboliger, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

I 2017 anviste kommunen 149 boliger (51 familieboliger + 98 ungdomsboliger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 446.462 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 360.674 kr. svarende til en stigning på 85.788 kr. pr. husstand eller 23,8 %.

34 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 27 blev godkendt og 7 fik afslag.

3 ungdomsboliger og 1 familiebolig - i alt 4 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret):

Bebyggelsen består af 653 boliger (583 familieboliger og 70 supplementsrum) og er beliggende Bødker-, Brolægger-, Drejer- og Skrædderpladsen, Spole-, Tvær- og Spindestræde, Murer- og Sættergården, Kærgangen og Ovenkæret.

I 2017 anviste kommunen 34 boliger (26 familieboliger og 8 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 469.111 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 489.653 kr. svarende til et fald på 20.542 kr. pr. husstand eller 4,2 %.

2 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Begge ansøgninger blev godkendt.

1 supplementsrum og 1 familiebolig - i alt 2 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Ishøj Boligselskab/Domea:

Bebyggelsen består af 3 afdelinger med i alt 424 boliger.

Stenbjerggård Boligselskab:

Bebyggelsen består af 335 boliger (248 familieboliger og 87 hybler) og er beliggende Østergården 1-31 og 2-26.

I 2017 anviste kommunen 27 boliger (12 familieboliger og 15 hybler).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 540.813 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 390.387 kr. svarende til en stigning på 150.426 kr. pr. husstand eller 38,5 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

2 hybler og ingen familieboliger – i alt 2 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Søvej Huse:

Bebyggelsen består af 42 boliger og er beliggende Ishøj Søvej 4-82.

I 2017 anviste kommunen 4 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 362.668 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 336.405 kr. svarende til en stigning på 26.263 kr. pr. husstand eller 7,8 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Kirkehaven:

Bebyggelsen består af 47 boliger og er beliggende Ishøj Centervej 12-48.

I 2017 anviste kommunen 2 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 188.190 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 200.046 kr. svarende til et fald på 11.856 kr. pr. husstand eller 5,9 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Hele boligorganisationen:

I 2017 anviste kommunen 33 boliger (12 familieboliger og 15 hybler i Stenbjerggård Boligselskab, 4 familieboliger i Søvej Huse og 2 boliger i Kirkehaven).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Ishøj Boligselskab på **anviste tilflyttere 2017** var på 363.890 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 308.946 kr. svarende til en stigning på 54.944 kr. pr. husstand eller 17,8 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

2 hybler og ingen familieboliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere) (2 i Stenbjerggård Boligselskab).

Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo:

Bebyggelsen består af 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

Fasanparken:

Bebyggelsen består af 62 boliger og er beliggende Fasanskellet 12-32.

I 2017 anviste kommunen 7 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 445.429 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 575.131 kr. svarende til et fald på 129.702 kr. pr. husstand eller 22,6 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Fasanvangen:

Bebyggelsen består af 18 boliger og er beliggende Fasanvangen 1-18.

I 2017 anviste kommunen 1 bolig.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2017 medtages ikke, da der kun har været 1 fraflytning i 2017.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Hele boligorganisationen:

I 2017 anviste kommunen 7 boliger (6 i Fasanparken og 1 i Fasanvangen).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2017 for hele boligorganisationen medtages ikke, da der kun har været 1 fraflytning i Fasanvangen.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Sydvestens-Boligselskab/KAB:

Bebyggelsen består af 2 afdelinger med i alt 65 boliger.

Baldershus:

Bebyggelsen består af 31 boliger (etagebyggeri) og er beliggende Fasanskellet 2-10.

I 2017 anviste kommunen 4 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 469.555 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 598.811 kr. svarende til et fald på 129.256 kr. pr. husstand eller 21,6 %.

1 intern flytning er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Ansøgningen blev godkendt.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Balders Have:

Bebyggelsen består af 34 boliger (rækkehuse / AlmenBolig+ boliger) og er beliggende Fasanskellet 3-37.

I 2017 anviste kommunen 5 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 458.165 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 572.006 kr. svarende til et fald på 113.841 kr. pr. husstand eller 19,9 %.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Hele boligorganisationen:

I 2017 anviste kommunen 9 boliger (4 i Baldershus og 5 i Balders Have).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2017** var på 463.860 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 585.408 kr. svarende til et fald på 121.548 kr. pr. husstand eller 20,8 %.

1 intern flytning er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Ansøgningen blev godkendt.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)/ FA09:**Musvitten:**

Bebyggelsen består af 14 boliger (rækkehuse) og er beliggende Jægerbuen 37 (A-H, K-N, P, R).

I 2017 har kommunen ikke anvist nogen boliger.

7. Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)

Vildtbanegård/DAB:

Lejetab i Vildtbanegård i 2017 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2017 er opgjort til 258.708 kr. (Afd. I = 148.785 kr., Afd. II = 84.273 og Afd. III = 25.650 kr.)

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2017 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2017 er opgjort til 66.941kr.

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret):

Lejetab i Gadekæret i 2017 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2017 er opgjort til 0 kr.

Ishøj Boligselskab/Domea:

Lejetab i Ishøj Boligselskab i 2017 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab i 2017 er opgjort til 264.974 kr. (Stenbjerggård Boligselskab = 126.866 kr. og Søvej Huse = 138.108 kr.)

Lejerbo, Køge Bugt/Lejerbo:

Lejetab i Fasanparken og Fasanvængen i 2017 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Lejerbo, Køge Bugt i 2017 er opgjort til 0 kr.

Sydkystens Boligselskab/KAB:

Lejetab i Sydkystens Boligselskab i 2017 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Sydkystens Boligselskab i 2017 er opgjort til 0 kr.

Alle 7 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2017 udgjort 0 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har i 2017 udgjort 590.623 kr.

Boliganvisningen har i 2017 anvist 309 boliger.

Det er også i 2017 lykkedes Boliganvisningen at få udlejet samtlige ledige boliger – også de store og dyre 4- og 5-rums boliger i Vejleåparken, boligerne i Vildtbanegård afd. IV og boligerne i Baldershus, som ligeledes er store i m², hvormed huslejen også er høj.

Boligerne i Vildtbanegård afd. IV har tidligere været svære at leje ud blandt andet på grund af, at indskuddet ligger på ca. 40.-50.000 kr., og da huslejen er meget høj i forhold til de antal m², man reelt har til rådighed i boligen. Alle betaler husle-

je for 24 m² mere brutto end boligens netto m² svarer til. Da en tilsvarende bolig i et af de andre boligselskaber netto pr. m² er større og huslejen tilsvarende med Vildtbanegård afd. IV, ønsker de ansøgere der har råd til huslejen i Vildtbanegård afd. IV ofte, at søge en bolig i et af de andre boligselskaber, fordi de oplever at få mere for deres penge.

Boliganvisningen har stor efterspørgsel på de øvrige boliger – de små og billige boliger - og antallet af registrerede ansøgere til den type boliger er stigende.

Boliganvisningens lister med ressourcestærke ansøgere til boligerne i Vildtbanegård afd. IV, de store og dyre boliger i Vejleåparken, og de dyre boliger i Baldershushus er ved at være udtømt, så annoncering vil ske efter behov - eventuelt også via sociale medier.

8. Nybyggeri og helhedsplaner

Vildtbanegård/DAB:

Ishøj Byråd har den 1. september 2015 godkendt skema B-ansøgning vedrørende helhedsplan og renovering af Vildtbanegård afd. III. Renoveringen er afsluttet ultimo 2017, og byggeregnskabet er under udarbejdelse.

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:

AAB Afdeling 55 (7-nybyg): Der opføres 32 rækkehuse beliggende langs Ishøj Boulevard og 26 rækkehuse beliggende langs Ishøj Søvej - i alt 58 rækkehuse. Rækkehusene opføres som 2, 3 og 4 rums boliger i ét plan på mellem 58,6 m² og 94,5 m².

Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne; men ved 1. gangs udlejningen er det aftalt, at Ishøj Kommune anviser 25 % af boligerne, og 75 % af boligerne anviser Boligforeningen AAB til beboerne i Vejleåparken afd. 55, via den interne venteliste. Ishøj Byråd har den 5. januar 2016 godkendt skema A-ansøgningen.

Byggeriet er forsinket på grund af tilpasning af dispensationsansøgninger i projekt materialet, hvorfor indflytning er udsat til ca. februar 2020. Skema B forventes fremsendt til kommunens godkendelse i juli 2018.

Ishøj Boligselskab/Domea:

Solkysten: Der opføres 106 boliger ved Industriskellet 15. Boligerne opføres som 2, 3. og 4 rums boliger på mellem 45 m² og 108,5 m² og koster gennemsnitlig 1.049 kr. pr. m² pr. år ekskl. forbrug. Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne i henhold til den indgåede samarbejdsaftale – også ved 1. gangs udlejningen.

Ishøj Byråd har den 6. september 2016 godkendt skema A, og Domea forventer at fremsende skema B primo marts 2018. Domea har fundet det nødvendigt at aflyse det tidligere afholdte udbud, da der var uhensigtsmæssigheder og uklarheder i udbudsmaterialet. Forventet byggestart er medio maj 2018 og forventet indflytning er medio januar 2020.

Helhedsplan Vejleåparken:

Den tidligere boligsociale helhedsplan for Vejleåparken udløb med udgangen af oktober 2017. Landsbyggefonden har givet tilsagn om 14,450 mio. kr. i støtte til en ny

boligsocial helhedsplan for perioden 2017-2021. Ishøj Kommunes medfinansiering over de fire år beløber sig i 2,091 mio. kr., hvoraf de 0,912 mio. kr. er kontant medfinansiering, mens resten består af værdien af kommunale medarbejderes bidrag (timer) på 1,179 mio. kr. til helhedsplanens aktiviteter.

Temaerne for den kommende helhedsplan er defineret af regeringen i boligaftalen 2017-2021:

- Tryghed og trivsel
- Kriminalpræventiv indsats
- Uddannelse og beskæftigelse
- Forebyggelse og forældreansvar

Der er udarbejdet en strategisk samarbejdsaftale mellem boligorganisationerne og kommunen, hvori helhedsplanens baggrund, formål og mål er beskrevet. Helhedsplanens konkrete aktiviteter fremgår af delaftaler for de enkelte temaer.

9. Konklusion.

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2017 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det skal specielt pointeres, at:

- der intet lejetab har været i 2017
- det er lykkedes at udleje alle ledige boliger inden udgangen af 2017
- alle nye lejere opfylder udlejningskriterierne (med undtagelse af nedenstående pkt.)
- kommunen har via støtteskrivelser løst sine boligsociale forpligtelser
- alle samarbejdsaftaler er gældende frem til 2020/21

Marie Louise Madsen
Teknik- og Miljødirektør

Bettina Mailind
Leder af Boliganvisningen

1. Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2013	2014	2015	2016	2017
DAB - Vildtbanegård		1.892	1.892	1.892	1.892	1.892
Afd. I	Familieboliger	600	600	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	378	378	378	378	378
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97	97	97

AAB - Vejleåparken		1.710	1.710	1.711	1.711	1.711
	Familieboliger	1.309	1.309	1.310	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359	359	359

BO-VEST - Gadekæret		650	650	653	653	653
	Familieboliger	580	580	583	583	583
	Supplementsrum	70	70	70	70	70

DOMEA - Ishøj Boligselskab		377	377	377	377	424
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	248	248	248	248	248
	Hybler	87	87	87	87	87
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42	42	42
Kirkehaven	Seniorboliger					47

LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt		0	62	80	80	80
Fasanparken	Familieboliger		62	62	62	62
Fasanvangen	Familieboliger			18	18	18

KAB - Sydkystens Boligselskab		0	0	31	65	65
Baldershus	Familieboliger			31	31	31
Balders Have (AB+)	Familieboliger				34	34

PAB - Musvitten		0	0	0	14	14
	Familieboliger				14	14

I alt		4.629¹	4.691¹	4.744¹	4.792¹	4.839¹
--------------	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Nyopført og planlagt byggeri:

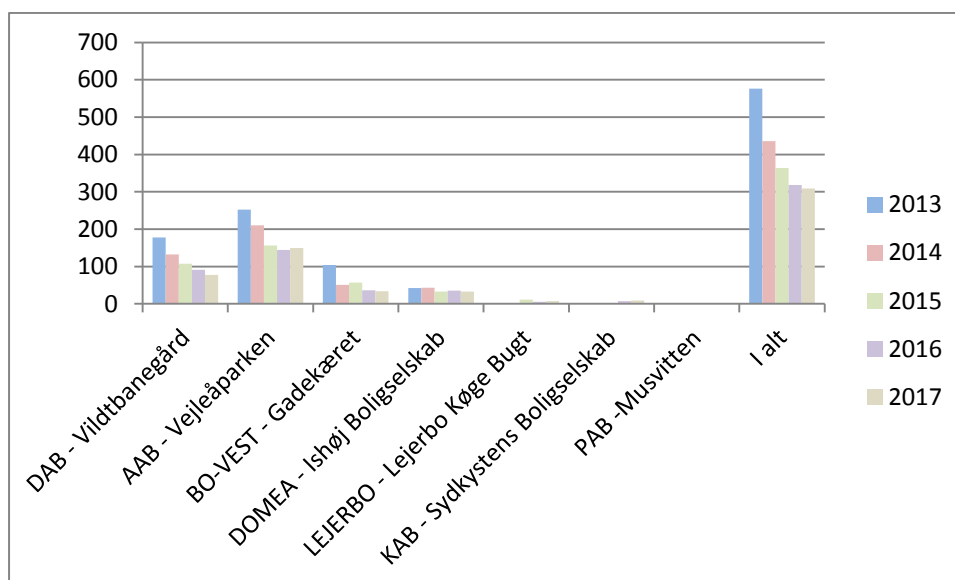
	2014	2015	2016	2017	2018	2019/20
Nybyggeri (antal boliger)	62	49	48	47	0	164
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt	62	18				
KAB - Sydkystens Boligselskab		31	34			
PAB - Musvitten			14			
Domea - Ishøj Boligselskab				47	106 ²	106
AAB - Vejleåparken					58 ²	58
Boliger i alt¹	4.691¹	4.744¹	4.792¹	4.839¹	5.003¹⁺²	5.003¹

¹Herudover 178 kommunalt ejede ældreboliger.

²Byggeriet er forsinket og udsat til 2020

2. Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år

(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)



	2013	2014	2015	2016	2017
DAB - Vildtbanegård	178	132	107	91	77
AAB - Vejleåparken	252	210	156	144	149
BO-VEST - Gadekæret	104	51	57	36	34
DOMEA - Ishøj Boligselskab	42	43	33	35	33
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt			11	5	7
KAB - Sydkystens Boligselskab				7	9
PAB -Musvitten					0
I alt	576	436 ¹	364 ²	318 ³	309

¹Herudover 11 boliger i KAB/Baldershus og 64 boliger i Lejerbo/Fasanparken

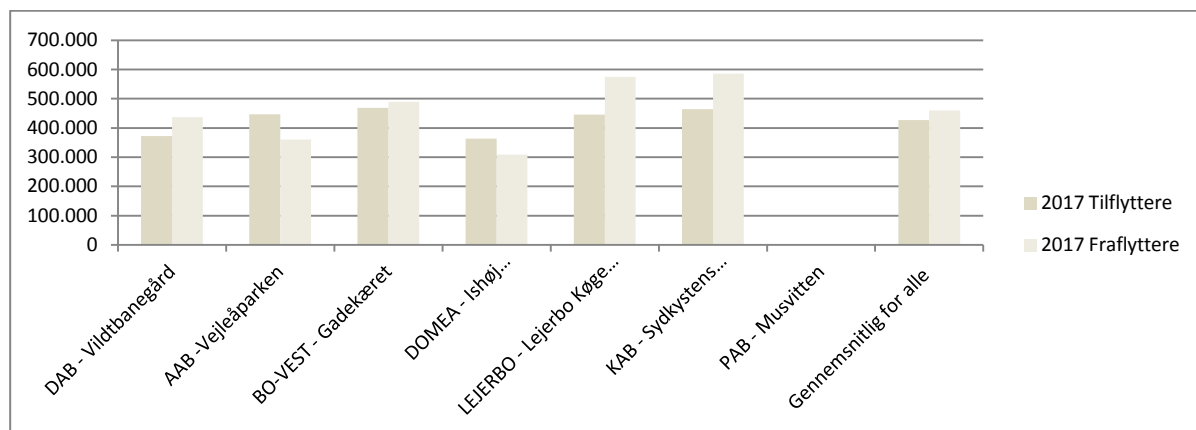
²Herudover 18 boliger i Lejerbo/Fasanvungen og 7 boliger i KAB/Baldershus

³Herudover 47 boliger i Domea/Kirkehaven og 12 boliger i PAB/Musvitten

3. Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB - Vildtbanegård	304.234	304.928	380.072	385.653	353.947	357.233	374.190	353.405	372.696	437.255
AAB - Vejleåparken	403.048	369.416	414.690	390.933	460.616	485.463	506.525	460.121	446.462	360.674
BO-VEST - Gadekæret	423.617	390.950	502.259	507.473	480.959	414.923	573.251	391.942	469.111	489.653
DOMEA - Ishøj Boligselskab	333.562	255.798	379.310	302.808	400.331	360.383	424.195	264.323	363.890	308.946
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt			431.038		466.243	410.566	471.318	423.295	445.429	575.131
KAB - Sydkystens Boligselskab					456.283		557.545	625.431	463.860	585.408
PAB - Musvitten							587.996	0	0	0
Gennemsnitlig for alle bo.org.	366.115	330.273	421.474	396.717	436.397	405.714	499.289	419.753	426.908	459.511

Pr. afdeling	2017		
	Tilflyttere	Fraflyttere	% ændring
DAB - Vildtbanegård			
Afd. I	251.966	377.620	-33,3
Afd. II	310.030	335.038	-7,5
Afd. III	306.102	483.044	-36,6
Afd. IV	622.687	553.317	12,5
AAB - Vejleåparken	446.462	360.674	23,8
BO-VEST - Gadekæret	469.111	489.653	-4,2
DOMEA - Ishøj Boligselskab			
Stenbjerggård Boligselskab	540.813	390.387	38,5
Søvej Huse	362.668	336.405	7,8
Kirkehaven	188.190	200.046	-5,9
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
Fasanparken	445.429	575.131	-22,6
KAB - Sydkystens Boligselskab			
Baldershus	469.555	598.811	-21,6
Balders Have	458.165	572.006	-19,9
PAB - Musvitten	0	0	
	(426.908)	(459.511)	



¹Periodevis har der i DAB/Vildtbanegård afd. IV været 25 tomme boliger i løbet af 2013, derfor er gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtaget i 2014.

²Indflytningen i Lejerbo/Fasanparken er først sket fra den 1. marts 2014 og der kun har været 2 fraflytninger, derfor er gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtaget i 2015.

³Indflytningen i Lejerbo/Fasanvungen er først sket fra den 15. juli 2015 og der har ikke været nogen fraflytninger, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2016.

⁴Indflytningen i KAB/Baldershus er først sket fra den 1. februar 2015 og der har kun været 1 fraflytning, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2016.

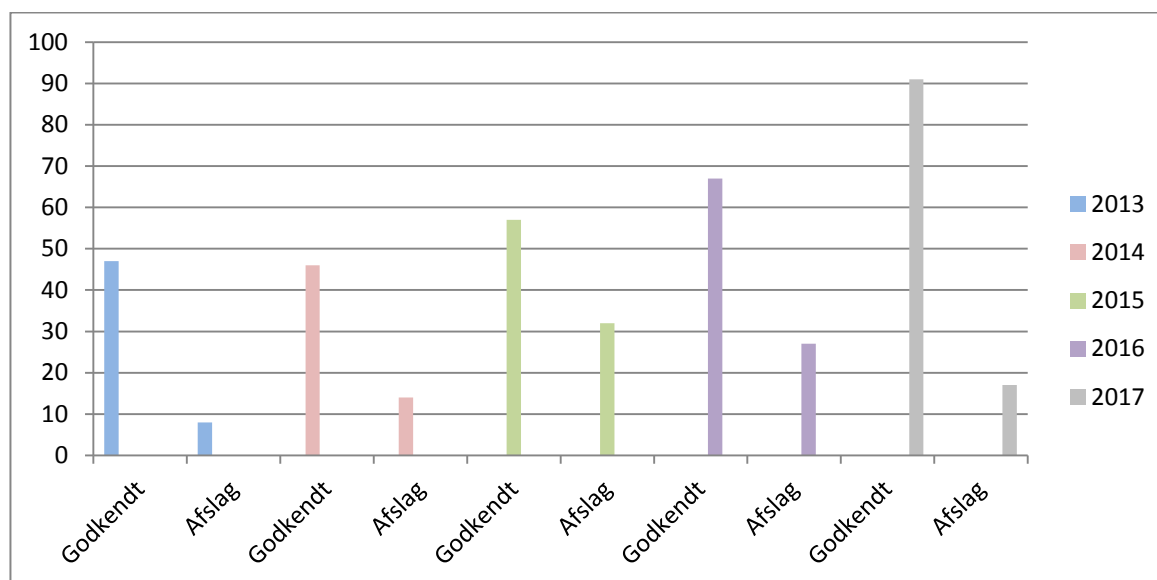
⁵Da der ikke har været nogle fraflytninger i Lejerbo/Fasanvungen siden indflytningen den 15. juli 2015, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på indflyttere og fraflyttere først blive medtaget i 2017.

⁶Indflytningen i KAB/Balders Have er først sket fra den 15. juni 2016 og der har ikke været nogen fraflytninger, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2017.

⁷Indflytningen i PAB/Musvitten er først sket fra den 15. juli 2016 og der har ikke været nogen fraflytninger, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2017.

4. Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år

(Beboer der via den interne venteliste (oprykningsventelisten) søger en større/dyrere bolig)



	2013			2014			2015			2016			2017		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	39	5	44	42	10	52	45	21	66	31	13	44	60	10	70 ⁴
AAB - Vejleåparken	8	2	10	2	3	5	5	9	14	26	13	39	27	7	34
BO-VEST - Gadekæret	0	1	1	1	1	2	6	2	8	3	0	3	2	0	2
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	0	1	0	1	1	0	1	7	1	8	0	0	0
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt ¹			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ²			0			0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
PAB - Musvitten ³			0			0			0			0	1	0	1
Alle boligorganisationer	47	8	55	46	14	60	57	32	89	67	27	94	91	17	108

¹Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

²KAB/Baldershus er først opført i 2015, og KAB/Balders Have er først opført i 2016.

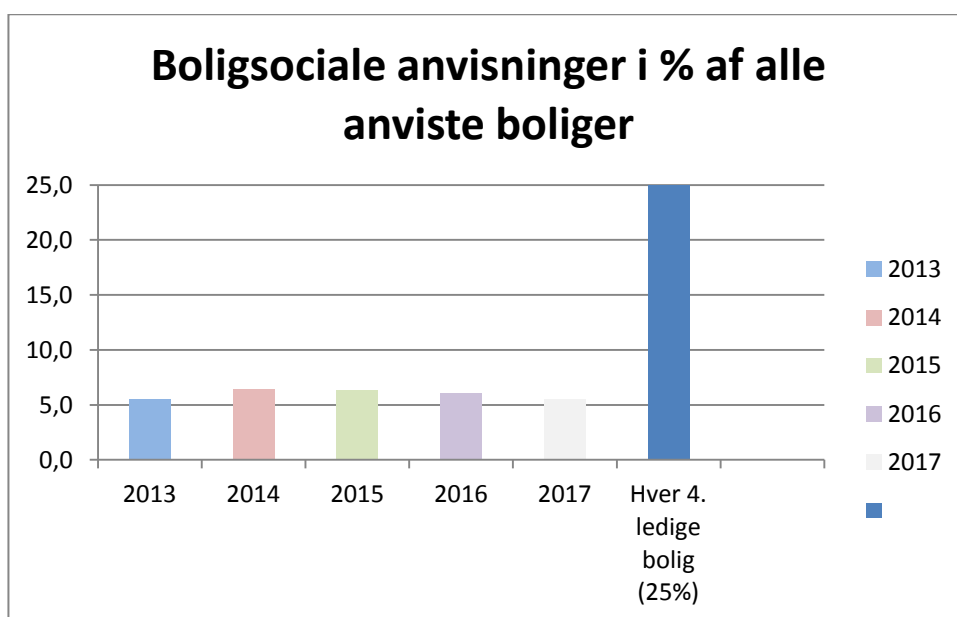
³PAB/Musvitten er først opført i 2016.

⁴Det høje antal sager skyldes, at DAB ved en fejl har tilbudt flere boliger til interne ansøgere, hvor Ishøj Kommune i stedet skulle have haft boligerne op til anvisning. Dette er efterfølgende bragt i orden.

5. Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år

Ishøj Kommunen skal have stillet indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver jf. almenboligloven § 59.

Anvisningen sker via en støtteskrivelse fra Center for Socialservice, Center for Ældre og Rehabilitering eller Center for Børn og Forebyggelse i Ishøj Kommune. Støtteskrivelsen gives, når en Ishøj borger har et påtrængende boligsocialt behov; men hvor borgeren ikke opfylder de kriterier som Ishøj Byråd har vedtaget. Kriterierne, der har til formål at styrke beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger, findes på Ishøj Kommunes hjemmeside www.ishoj.dk/lejeboliger.



	2013	2014	2015	2016	2017
DAB - Vildtbanegård	14	9	4	5	9
AAB - Vejleåparken	16	14	12	8	4
BO-VEST - Gadekæret	1	4	3	2	2
DOMEA - Ishøj Boligselskab	1	4	3	4	2
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt ¹		1	1	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ²			0	0	0
PAB – Musvitten ³			0	0	0
Alle boligorganisationer	32	32	23	19	17
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	5,5	6,4	6,3	6,0	5,5

¹Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

²KAB/Baldershus er først opført i 2015, og KAB/Balders Have er først opført i 2016.

³ PAB/Musvitten er først opført i 2016.

6. Lejetab pr. boligorganisation pr. år

Ishøj Kommune hæfter for eventuelt lejetab, fra det tidspunkt hvor den ledige bolig er stillet til rådighed for kommunen, og indtil genudlejning af boligen har fundet sted, jf. almenboligloven § 59. Ishøj Kommune skal dog have mindst en måned til at genudleje boligen jf. samarbejdsaftalen med boligorganisationerne.

	2013	2014	2015	2016	2017
DAB - Vildtbanegård	991.910 ²	709.541 ³	42.701	15.273	0
AAB - Vejleåparken	1184333 ¹	670.638	-54.440	0	0
BO-VEST - Gadekæret	75.762	3.384	-11.429	0	0
DOMEA - Ishøj Boligselskab	43.451	-14.642	5.992	4.230	0
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt ⁴		0	29.820	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ⁵				4.946	0
PAB – Musvitten ⁶					
Alle boligorganisationer	2.295.456	1.368.921	12.644	24.449	0

(Lejetab kan fremstå som en indtægt (-) i forbindelse med boligorganisationernes afstemning af konti)

¹Krav for 3 år på 5.569.685 kr. er fremsendt i juni 2011 og afvist af kommunen.

Forlig er indgået imellem AAB og Ishøj Kommune i 2014.

²DAB/Vildtbanegård afd. IV udgør 978.819 kr.

³Pga. regnefejl oplyst til 347.750 kr. i Boligrapporten 2014.

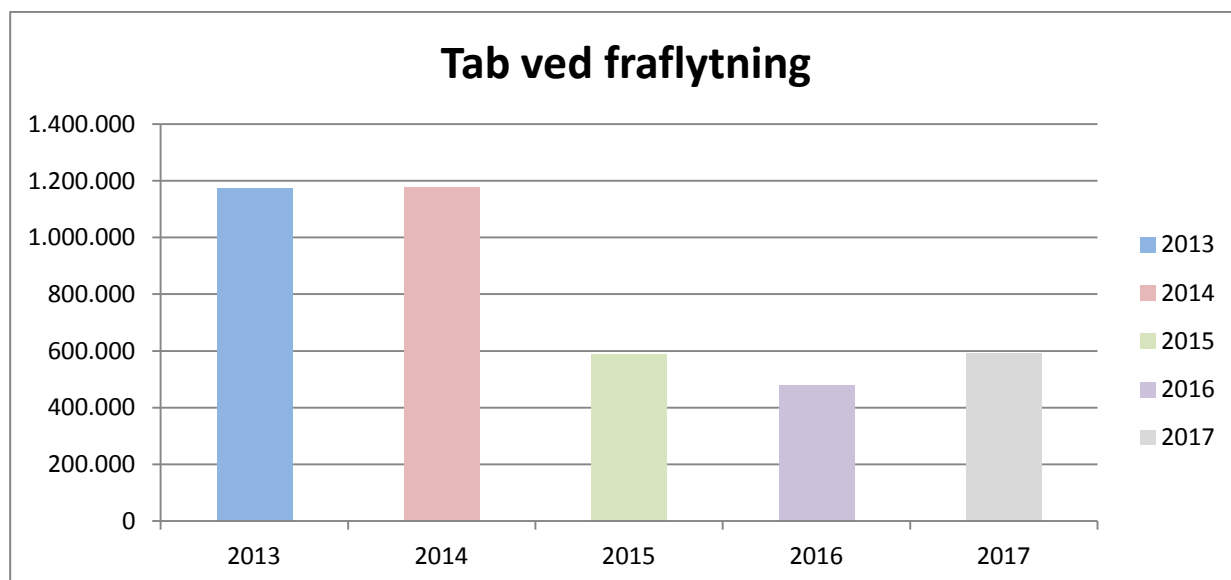
⁴Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

⁵KAB/Baldershus er først opført i 2015.

⁶PAB/Musvitten er først opført i 2016.

7. Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år

Ishøj Kommune hæfter for istandsættelsesudgifterne, såfremt beboeren ved fraflytning ikke betaler istandsættelsesudgifterne til boligorganisationen efter påkrav eller dom. Dette gælder kun de beboere der har fået anvist boligen af Ishøj Kommune jf. almenloven § 59.



	2013	2014	2015	2016	2017
DAB - Vildtbanegård	203.512	177.114	58.634	23.453	258.708
AAB - Vejleåparken	450.605	528.237	125.309	35.010	66.941
BO-VEST - Gadekæret	265.995	235.283	235.658	222.444	0 ⁴
DOMEA - Ishøj Boligselskab	252.671	236.281	168.279	196.844	264.974
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt ¹		0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ²				0	0
PAB - Musvitten ³				0	0
Alle boligorganisationer	1.172.783	1.176.915	587.880	477.751	590.623

¹Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

²KAB/Baldershush er først opført i 2015 og Balders Have er først opført i 2016.

³PAB/Musvitten er først opført i 2016.

⁴Ishøj Kommune har ikke modtaget nogle sager i 2017. Ishøj Kommune og BO-VEST er i dialog omkring sagen.