



Boligrapport

100% anvisningsret til Ishøj Kommune

Evaluering 2008

Evalueringen er opbygget således:

| | | |
|----|--|------------|
| 1. | Indledning / baggrund..... | side 1 |
| 2. | Lovgrundlaget..... | side 2 |
| 3. | Aftaler med boligorganisationerne..... | side 2-5 |
| | herunder: | |
| | - Administration | |
| | - Kriterier for ansøgning af bolig | |
| | - Kommunens hæftelser | |
| | - Evt. lovændringer i aftalernes løbetid | |
| 4. | Boliganvisningen Ishøj Kommune..... | side 5-6 |
| 5. | Statistik 2008 – herunder K-statistik..... | side 6 |
| 6. | Anvisninger fordelt på boligorganisation..... | side 6-10 |
| 7. | Ældreboliger..... | side 10 |
| 8. | Lejetab og tab ved fraflytninger..... | side 10-12 |
| 9. | Konklusion..... | side 12 |
| | Bilag: K-Statistik..... | side 13-16 |
| | Bilag: Gennemsnitlig indkomst pr. husstand for 2008 | side 17 |
| | Bilag: Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst... .. | side 18 |

1. Indledning / baggrund.

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100% anvisning til ledige boliger i de almenboligorganisationer i kommunen:

- Arbejdernes Andelsboligforening (del af Vejleåparken)
- Det sociale Boligselskab (Vildtbanegård I, II og III)
- BO-VEST - Vridsløselille Andelsboligforening (Gadekæret, afd. 12).

Herudover har Ishøj Kommune siden 1. februar 1997 haft 100% anvisning i:

- Ishøj Boligselskab Stenbjerggård (del af Vejleåparken), og siden 1. juni 2004, 42 nyopførte boliger på Ishøj Søvej, Søvej Huse.

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

Aftalerne blev indgået fra d. 1. februar 2005 for en 4-årig forsøgsperiode. Alle 4 aftaler blev genforhandlet i efteråret 2007. Alle 4 boligorganisationer var tilfredse med aftalen og de blev forlænget indtil videre frem til den 31. december 2013. Der udarbejdes en boligrapport hvert år.

Konklusionen på rapporterne for tidligere år var, at anvisningsordningen virker efter hensigten.

Dette er den fjerde rapport.

Rapporten for 2009 forventes klar senest med udgangen af 2. Kvartal 2010.

2. Lovgrundlaget.

Aftalerne om 100% anvisning til kommunen, er indgået efter almenlovens § 59, stk. 2, med det formål, at beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger skal styrkes.

3. Aftaler med boligorganisationerne.

Aftalerne er forhandlet mellem og godkendt af boligorganisationerne og Ishøj Byråd. De seneste forhandlinger hvor aftalerne er forlænget frem til den 31.12.2013 er der aftalt, at de genforhandlers med udgangen af 2012, med henblik på evt. yderligere forlængelse.

Den kommunale boliganvisning har været etableret siden februar 2005, som fungerer i et tæt samarbejde med boligorganisationerne.

Aftalerne er principielt enslydende for de 4 boligorganisationer i kommunen, idet aftalen med Ishøj Boligselskab blev fornyet, samtidig med indgåelsen af aftalerne med de 3 andre boligorganisationer samt efterfølgende tillæg er enslydende.

Aftalerne indeholder en beskrivelse af forretningsgangen ved anvisningen. Ishøj Kommune finder lejerne til de ledige boliger, og boligforeningerne/boligselskaberne udfærdiger lejekontrakt, opkræver husleje, inddriver skyldig husleje og fraflytningsregninger m.v.

Som anført er formålet med ordningen at styrke beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger.

Alle udlejninger sker efter en individuel vurdering af de boligsøgendes behov for en ledig bolig. Som vejledning til de boligsøgende har Byrådet fastsat, at såfremt ansøgeren opfylder et af nedenstående kriterier vil ansøgeren efter kommunens opfattelse medvirke til at styrke beboersammensætningen. Boliganvisningen har fra sidste års rapport, og i henhold til persondataloven redaktionelt forenklet og omformuleret kriterierne for ansøgning af bolig til følgende:

- Unge over 18 år, der i forbindelse med start på arbejde eller uddannelse ønsker at flytte hjemmefra eller ønsker at flytte tættere på en uddannelsesinstitution i regionen.
- Personer/familier i kommunen, der kan dokumentere lønindtægt for de sidste 3 mdr., og som er kommet i bolignød på grund af eksempelvis skilsmisse eller lignende.
- Personer/familier i kommunen, der ved hussalg eller lign., kan dokumentere lønindtægt for de sidste 3 mdr., og som ønsker en almen bolig.
- Personer/familier, der kan dokumentere lønindtægt for de sidste 3 mdr., som ønsker at flytte til kommunen, f.eks. på grund af jobskifte eller lignende.
- Pensionister og andre ældre i kommunen der ønsker at flytte til en mere ældreegnet bolig.
- Pensionister og andre ældre udenfor kommunen der ønsker at flytte tættere på børn i kommunen.
- Personer i kommunen, der modtager overførselsindkomster, og som ønsker sig en mindre og billigere lejlighed.
- Personer i kommunen, der på grund af sygdom (det kan være tilskadekomst, astma, m.v.) får behov for anden bolig.

Lejlighederne udlejes fortrinsvis til personer, hvor de voksne i husstanden er i arbejde og har været det gennem længere tid, samt hvor alle i husstanden har et stabilt boligmønster.

Årsagen til et eventuelt hyppigt flyttemønster vurderes konkret. Hvis et hyppigt flyttemønster f.eks. er forårsaget af flytninger som følge af ansættelser i særlige jobs betragtes forudsætningen for at opnå en lejlighed, som opfyldt. Hvis flytningerne skyldes manglende betaling af husleje el.lign., betragtes forudsætningerne for at opnå en ny lejlighed, ikke som opfyldt.

Bytning efter lov om leje af almene boliger § 69 mellem 2 lejemål er ikke omfattet af den kommunale anvisning, idet der ikke fremkommer et ledigt lejemål. Tilflyttere fra andre kommuner skal godkendes via godkendelsesordningen.

Fortrinsretten på oprykningsventelisten i de enkelte boligorganisationer er bibeholdt, således at lejerne i boligselskabet fortsat har oprykningsret indenfor afdelingerne jf. § 9, stk. 2 i udlejningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 513 af 24. juni 2002). I henhold til bekendtgørelsens § 8, nr. 3, træder fortrinsretten jf. § 7 først i kraft efter en karenstid på 2 år, hvilket betyder, at lejeren først efter botid en på 2 år kan få tilbudt en anden bolig i boligorganisationen, via den interne liste.

Bestyrelsen hos Det sociale Boligselskab (Vildtbanegård I – II og III) har på møde den 13. december 2007 besluttet at nedsætte karenstiden fra 2 år til 1 år, denne er stadig gældende. Ligeledes har organisationsbestyrelsen i Ishøj Boligselskab, Stenbjerggård på møde den 28. november 2007 besluttet at nedsætte karenstiden fra 2 år til ½ år. Denne er ligeledes fortsat gældende.

Kommunen skal fortsat godkende indgåelse af lejemål ved interne flytninger, såfremt lejeren flytter til en større/dyrere bolig.

Reglerne om boligstørrelse og rumantal i forhold til husstandens sammensætning jf., § 1, stk. 4 sidste punktum i udlejningsbekendtgørelsen, kan fraviges, således at enlige, par uden børn og husstande med børn, sidestilles ved udlejning af alle boligstørrelser. Ungdomsboli-

gerne er ikke omfattet her, men kommunen har indgået en aftale med AAB om, at de renoverede ungdomsboliger hos AAB, som udlejes til unge under uddannelse på SU eller som er i lære, kan udlejes til unge under 35 år i arbejde for en tidsbestemt periode på max 2 år med mulighed for forlængelse yderligere 1 år. De kan søge videre internt efter 2 år på familieboligerne, og derved beholder vi de unge ressurstærke i kommunen.

Op til 25% af de ledige boliger udlejes til personer i kommunen i akut bolignød evt. med en støtteskrivelse fra Socialcenteret/Ældre-handicapcentret/Familiecentret på Ishøj Rådhus.

Administration

Administrationen af anvisningsordningen sker således:

1. Alle boligsøgende henvises til Ishøj Kommunes Boliganvisning.
2. Meddelelse om hver 4. ledig lejlighed sendes direkte til Ishøj Kommune til løsning af boligsociale opgaver.
3. Øvrige ledige lejligheder sættes i internt opslag (i 1 uge) i boligafdelingen. Hvis lejligheden ikke udlejes internt, overgår anvisningen af en lejer til boligen til kommunen.
4. Boligorganisationen oplyser udlejningsdato og frigørelsesdato.
5. Kommunen kontakter en boligsøgende og tilbyder lejligheden, og giver oplysning om at aftale om fremvisning af lejligheden kan træffes med boligorganisationen.
6. Når kommunen har udvalgt en lejer til den ledige bolig, retter Ishøj Kommune henvendelse til boligorganisationen, såfremt den pågældende person/familie oplyser et udestående med en af boligorganisationerne fra et tidligere lejemål. En afdragsordning som overholdes, skal fremvises til Boliganvisningen.
7. Boligorganisationens besvarelse heraf skal afgives hurtigst muligt og senest næste arbejdsdag.
8. Når kommunen herefter har anvist en boligsøgende en ledig lejlighed, underrettes boligorganisationen herom, og boligorganisationen foretager herefter normal procedure med hensyn til udarbejdelse af lejekontrakt mv.
9. Såfremt den boligsøgende ikke inden 8 dage underskriver lejekontrakten, underrettes Ishøj Kommune, der herefter anviser en ny lejer til lejemålet.

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.

Ishøj Kommune dækker således 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 kr. 30.000.

Lejetab for uudlejede boliger opgøres kvartalsvis bagud, og afregnes senest den 1 i måneden efter kvartalets udløb.

Evt. lovændringer 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.

4. Boliganvisningen.

Boliganvisningens bemanding er på 3 fuldtidsstillinger, hvoraf ca. ½ af fuldtidsstillingerne anvendes til det kommunale tilsyn med boligorganisationerne.

Boliganvisningen er en del af Direktionscenteret og beliggende på etage 2 i tilknytning til Borgerservice.

Ekspeditioner på Boliganvisningen i 2008:

| Tlf. eksp. i alt | Pers. eksp. i alt | Mail eksp. i alt |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 6778 | 4849 | 259 |

Det fremgår af statistikken at der ialt har været 11.886 ekspeditioner i 2008.

På boliganvisningens opnoterings system (BOA) over boligsøgende var der i 2008 i alt opnoteret ca.900 aktivt boligsøgende og ca. 250 passive som ønsker bolig på et senere tidspunkt.

Boliganvisningen er i marts 2009 overgået til KMD boliganvisningssystem BOLA , og har i denne forbindelse i 3. kvartal 2008 udsendt breve til alle boligsøgende for at få afklaret og opdateret om de stadig er boligsøgende samt anmodet om at få fremsendt fornyet dokumentation for lønindtægt.

5. Statistik.

Til denne rapport er vedhæftet følgende statistikmateriale:

- Bilag 1: Diagrammer K-statistik fordelt på årstal og boligorganisationer (side 13-16)
- Bilag 2: Gennemsnitlig indkomst pr. husstand for 2008 (side 17)
- Bilag 3: Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst (side 18)

Danmarks Statistik har i juni 2008 udarbejdet det statistiske materiale (K-statistik) for de enkelte boligafdelinger for 2006. K-statistikens opgørelse af gennemsnitsindkomsterne er forskellig i forhold til Boligrapportens statistikker, som er opgjort på husstandens bruttoindkomst (årsopgørelsen 2008). K-statistikkerne er opgjort pr. person. Boligrapportens opgørelse omfatter ikke ungdomsboliger, supplementsrum og hybler ca.20 % af boligerne, så den kommunale statistik og K-statistikken bygger ikke helt på det samme grundlag.

6. Anvisninger i 2008 - fordelt på boligorganisation.

I Boligrapporten 2008 er indtægten for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag (årsopgørelsen 2008). Det skal nævnes at den beregnede gennemsnits husstandsindkomst på både tilflyttere og fraflyttere som tidligere rapporter - er beregnet for familieboligerne alene (altså excl. ungdomsboliger, supplementsrum og hybler).

AAB-Vejleåparken.

Bebyggelsen består af 1240 lejligheder samt 72 nyopførte familie tagboliger, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 298 ungdomsboliger efter renoveringen (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

Kommunen har anvist lejere til 269 boliger (100 familieboliger + 169 ungdomsboliger) i 2008.

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008** var på kr. 393.920,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 342.162,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 51.758,- eller 15,13 %.

Der har i 2008 været anvist lejere til 18 nye tagboliger, som ikke fremgår på fraflytterstatistikken, da de ikke har været udlejet tidligere.

I 2008 er 31 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 19 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

7 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 29 interne flytninger, heraf er de 23 sendt til kommunen til godkendelse, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 3 afslag på godkendelse.

De nyopførte 72 familie tagboliger (for alle 4 etaper), var der med udgangen af 2008 udlejet 56 familie tagboliger og alle 42 ældrevenlige tagboliger udlejet.

Udlejningssituationen for de resterende tagboliger (primært de store 4 rums der koster mellem kr. 9.000 – kr. 11.000,- pr mdr) er blevet vanskeligere at udleje på grund af situationen på boligmarkedet. Boliganvisningens opnoteringslister med ressourcestærke ansøgere til denne type boliger er ved at være opbrugt, og de der ønsker og kan betale en tagbolig afventer eksempelvis at sælge deres ejerbolig. Ligeledes oplever vi at de der bor i tagboligerne enten vælger at købe en ejerbolig eller flytte internt efter 2 år til de alm. familieboliger, hvor priserne er ca. kr. 2.000,- billigere pr. mdr. Der har været iværksat diverse tiltag løbende fra sommeren 2008 for at få flere ressourcestærke ansøgere til Ishøj i form af annoncering på kommunens hjemmeside, tekst-tv, i Sydkysten (5 regioner), Metroexpress og åbent hus arrangementer. Dette har desværre endnu ikke givet den effekt som vi håbede på. Lejetabet for disse tagboliger er på ca. kr. 150.000,- pr. mdr. Det samlede lejetab for 2008 vil fremgå i rapporten under lejetab og tab ved fraflytninger.

I 2007 har kommunen anvist lejere til 268 boliger (126 familieboliger + 142 ungdomsboliger) i 2007.

*Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2007** var på kr. 347.438,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 339.198,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 8.240,- eller 2,43%.*

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård :

Bebyggelsen består af 3 afdelinger med i alt 1.875 lejligheder.

Vildtbanegård I:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008 i afd. I** var på kr. 339.333,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 290.615,- svarende til en stigning på kr. 48.718,- pr. husstand eller 16,76%.

I 2008 i afd. I er 4 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 3 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

6 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård II:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008 i afd. II** var på kr. 287.919,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 310.545,- svarende til en nedgang på kr. 22.626,- pr. husstand eller 7,29%.

I 2008 i afd. II er 6 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 3 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

8 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård III:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008 i afd. III** var på kr. 320.552,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 362.279,- svarende til en nedgang på kr. 41.727,- pr. husstand eller 11,52%.

I 2008 i afd. III er 2 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 2 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008** i Vildtbanegård samlet var på kr. 315.935,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 321.146,- svarende til en nedgang på kr.5.211,- pr. husstand eller 1,62%.

I 2008 anviste kommunen 151 boliger (heraf 57 i afd. I, 64 i afd. II og 30 i afd. III) ialt 116 familieboliger + 35 ungdomsboliger).

I 2008 er 12 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 8 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

18 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 90 interne flytninger, heraf er de 44 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 4 afslag.

Vildtbanegård I:

I 2007 har kommunen anvist lejere til 41 boliger.

Gennemsnitshusstandsindkomsten for tilflyttere 2007 i afd. I var på kr. 280.361,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 280.253,- svarende til en stigning på kr. 108,- pr. husstand eller 0,04%.

Vildtbanegård II:

I 2007 har kommunen anvist lejere til 56 boliger.

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2007 i afd. II var på kr. 298.057,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 299.436,- svarende til en nedgang på kr. 1.379,- pr. husstand eller -0,46%.

Vildtbanegård III:

I 2007 har kommunen anvist lejere til 29 boliger.

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2007 i afd. III var på kr. 339.295,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 293.227,- svarende til en stigning på kr. 46.068,- pr. husstand eller 15,71%.

Hele bebyggelsen i 2007:

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2007 i Vildtbanegård samlet var på kr. 305.904,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 290.972,- svarende til en stigning på kr. 14.932,- pr. husstand eller 5,13%.

BO-VEST, Gadekæret :

Bebyggelsen består af 561 lejligheder og 113 supplementsrum.

I 2008 anviste kommunen 65 boliger (42 familieboliger og 23 supplementsrum).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008** var på kr. 454.087,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 340.782,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 113.305,- pr. husstand eller 33 %.

Der har været 11 interne flytninger, 5 er sendt til godkendelse hos kommunen fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 1 afslag.

I 2008 er 5 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 5 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

1 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

I 2007 anvist kommunen 74 boliger (46 familieboliger og 28 supplementsrum).

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2007 var på kr. 406.608,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 374.929,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 31.679,- pr. husstand eller 8,5 %.

Ishøj Boligselskab / Stenbjerggård -Vejleåparken og Søvej Huse:

Stenbjerggård - Vejleåparken (Østergården 1-31 og 2-26) består af 232 lejligheder og 16 nyopførte tagboliger samt 87 ungdomshybler, og herudover består Søvejs Huse af 42 lejligheder.

I 2008 anviste kommunen 68 boliger (heraf 28 familieboliger og 40 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2008** var på kr. 317.763,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 286.113,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 31.650,- pr. husstand, eller 11%.

Der har været 10 interne flytninger, heraf er de 5 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 2 afslag.

I 2008 er 12 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 8 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

I 2007 anviste kommunen 75 boliger (heraf 45 familieboliger og 30 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2007 var på kr. 350.651,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 273.289,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 77.362,- pr. husstand, eller 28,3%.

Den ekstraordinært høje stigning i 2007 skyldes bl.a., at kommunen har anvist 16 nyopførte tagboliger i Østergården til personer/familier med høje indtægter.

Ældreboliger.

Boliganvisningen anviser de ledige ældreboliger i Vejleåparken, AAB afd. 55 (42 stk.). Alle 42 ældreboliger er udlejet. De ledige ældreboliger i Vejleåparken fremsender AAB til anvisning hos Boliganvisningen, og disse anvises i første omgang til de personer der er opnoteret på ældre/handicapafdelingens visitationsliste. Såfremt det ikke er muligt at finde en lejer på denne liste, vil boligen blive udlejet efter Boliganvisningens opnoteringslister til personer der ikke umiddelbart kan blive visiteret til en ældrebolig, men alligevel i et vist omfang opfylder betingelserne for eksempel (alder, sygdom, dårligt gående m.v.). De øvrige kommunalt ejede ældreboliger administreres og udlejes fra Ejendomskontoret, og proceduren for anvisning er den samme, at de ledige boliger i første omgang anvises efter visitationslisten i ældre/handicapafdelingen. Bliver boligen ikke udlejet fra denne, kontakter Ejendomskontoret Boliganvisningen, som herefter udlejer fra deres opnoteringslister.

7. Lejetab og tab ved fraflytninger:

AAB -Vejleåparken.

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2008 er opgjort til kr. 1.177.825,-

Tab ved fraflytning i 2008: kr. 23.740,-

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2007 er opgjort til kr. 60.543,-

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 0,-

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård :

Lejetab i Vildtbanegård i 2008 er opgjort til kr. 15.470,-

Tab ved fraflytning i 2008: kr. 0,-

Lejetab i Vildtbanegård i 2007 er opgjort til kr. 0,-

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 129.400,-

BO-VEST, Gadekæret :

Lejetab i Gadekæret i 2008 er opgjort til kr. 55.260,-

Tab ved fraflytning i 2008: kr. 15.788,-

Lejetab i Gadekæret i 2007 er opgjort til kr. 5.976,-

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 5.647,-

Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse:

Lejetab i Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse i 2008 er opgjort til kr. 126.919,-

Tab ved fraflytning i 2008: kr. 145.753,-

Lejetab i Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse i 2007 er opgjort til kr. 0,-

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 68.017,-

Det samlede lejetab har i 2008 udgjort kr. 1.375.474,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 873.770,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2008 udgjort kr. 190.928,-. Der var skønsmæssigt forventet tab på kr. 163.270,-.

Lejetabet i 2008 kan forklares i den mere vanskelige udlejningssituation for de resterende ledige familie tagboliger ca. 15 stk. (primært de store 4 rumms der koster mellem kr. 9.000 – kr. 11.000,- pr mdr. der er blevet vanskeligere at udleje på grund af situationen på boligmarkedet. Boliganvisningens opnoteringslister med ressourcestærke ansøgere til denne type boliger er ved at være opbrugt, og de der ønsker og kan betale en tagbolig afventer eksempelvis at sælge deres ejerbolig. Ligeledes oplever vi at de der bor i tagboligerne enten vælger at købe en ejerbolig eller flytte internt efter 2 år til de alm. familieboliger, hvor priserne er ca. kr. 2.000,- billigere pr. mdr. Der har været iværksat diverse tiltag løbende fra sommeren 2008 for at få flere ressourcestærke ansøgere til Ishøj i form af annoncering på kommunens hjemmeside, tekst-tv, i Sydkysten (5 regioner), Metroexpress og åbent hus arrangementer i tagboligerne. Dette har desværre ikke helt givet den effekt som vi håbede på. De ca. 15 ledige tagboliger giver et lejetab på ca. kr. 150.000,- pr. mdr.

Boliganvisningen har endvidere i juni/juli 2008 modtaget 48 stk. renoverede ungdomsboliger (færdigrenoveringen af 4. etape) til udlejning pr.1. september 2008. Det har været svært at udleje alle disse ungdomsboliger inden 1. september 2008. Kommunen har for alle 4 etaper ialt modtaget 250 stk. renoverede ungdomsboliger. Da ungdomsboligerne udlejes i uddannelsesperioden eller for en tidsbegrænset periode på 2 år (med mulighed for forlængelse 1 år), er der løbende stor udskiftning på disse. Boliganvisningen har siden juli måned 2008 iværksat diverse tiltag for at tiltrække unge uddannelsessøgende og unge i arbejde i form af annoncering på kommunens hjemmeside, tekst-tv, i Sydkysten (5 regioner), Metroexpress

og sendt breve ud til de 20 største uddannelsessteder vedr. ledige ungdomsboliger i Ishøj. Der er løbende ledige ungdomsboliger hos Boliganvisningen, som p.t. giver et lejetab på ca. kr. 100.000,- pr. mdr.

8. Konklusion:

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2008 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det kan dog ses på resultaterne, at der er sket en opbremsning på boligmarkedet, forstået således, at prisforskellen mellem en lejebolig og en ejerbolig er blevet mindre. Derfor er det blevet mere attraktivt at flytte fra lejebolig til ejerbolig.

Det skal specielt pointeres, at

- det er lykkedes at udleje alle ledige lejligheder, excl. nye tagboliger og ungdomsboliger.
- stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen
- tilgangen af personer på overførselsindkomst er faldet i 2008.
- og at kommunen samtidig har løst sine boligsociale forpligtelser
- alle 4 boligorganisationer har forlænget anvisningsaftalen frem til udgangen af år 2013.

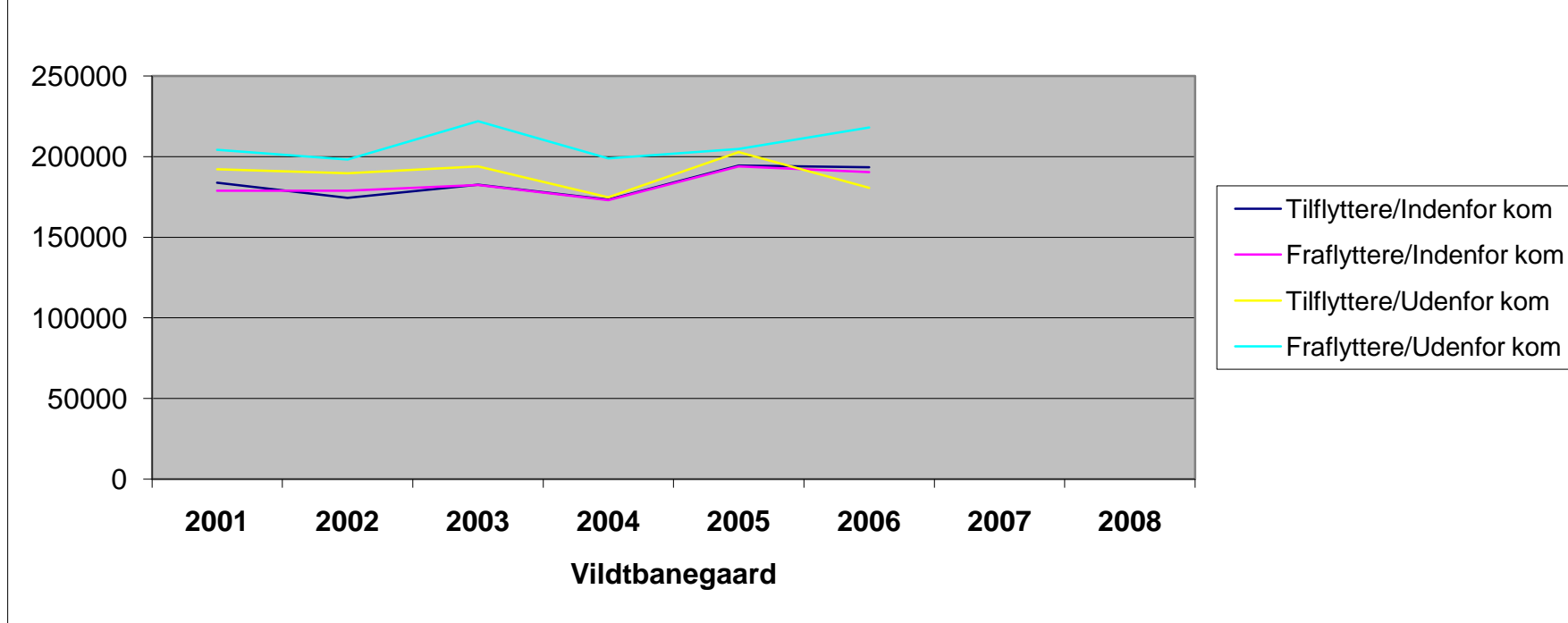
Anders Hvid Jensen
Kommunaldirektør

Liz Kruse
Leder af Boliganvisningen

K-statistikker**Vildtbanegård**

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| Tilflyttere/Indenfor kom | 183852 | 174461 | 182580 | 173403 | 194491 | 193379 | | |
| Fraflyttere/Indenfor kom | 178945 | 178859 | 182342 | 173048 | 194040 | 190477 | | |
| Tilflyttere/Udenfor kom | 192200 | 189731 | 193901 | 174779 | 202749 | 180578 | | |
| Fraflyttere/Udenfor kom | 204323 | 198167 | 221934 | 198891 | 204724 | 218158 | | |

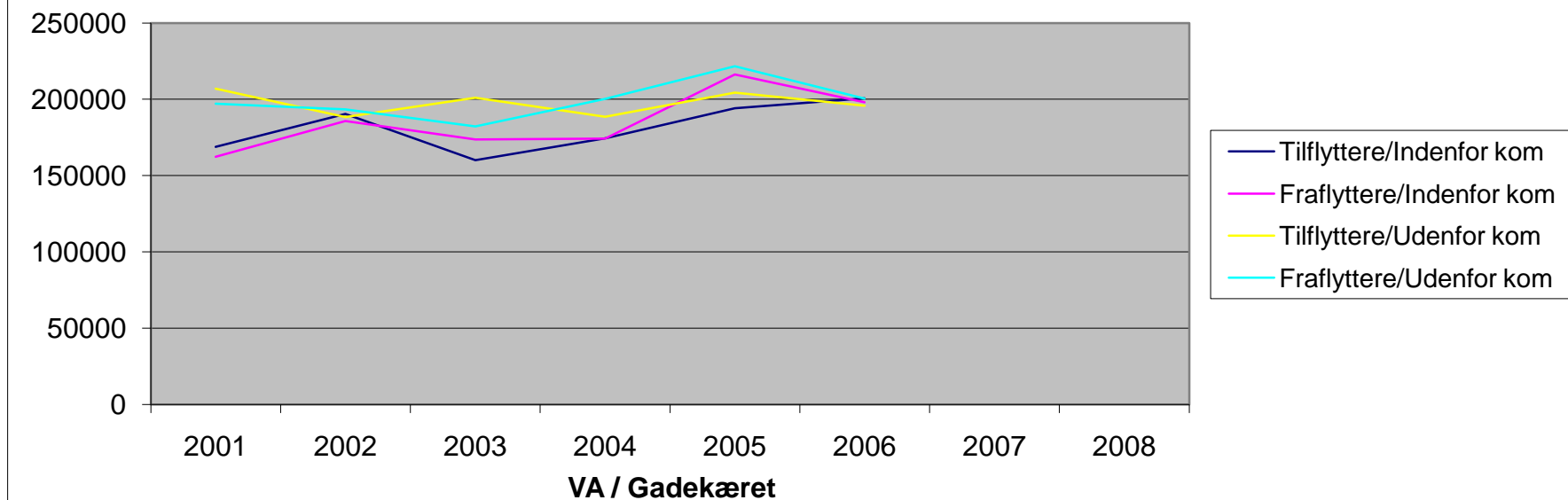
**Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på
befolkning og til- og fraflyttede**



Bo-Vest, Gadekæret

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| Tilflyttere/Indenfor kom | 168850 | 190474 | 160169 | 174317 | 194159 | 212346 | | |
| Fraflyttere/Indenfor kom | 162271 | 185784 | 173735 | 174180 | 216192 | 184883 | | |
| Tilflyttere/Udenfor kom | 207036 | 188304 | 200964 | 188569 | 204298 | 216153 | | |
| Fraflyttere/Udenfor kom | 197101 | 193413 | 182296 | 200231 | 221637 | 212000 | | |

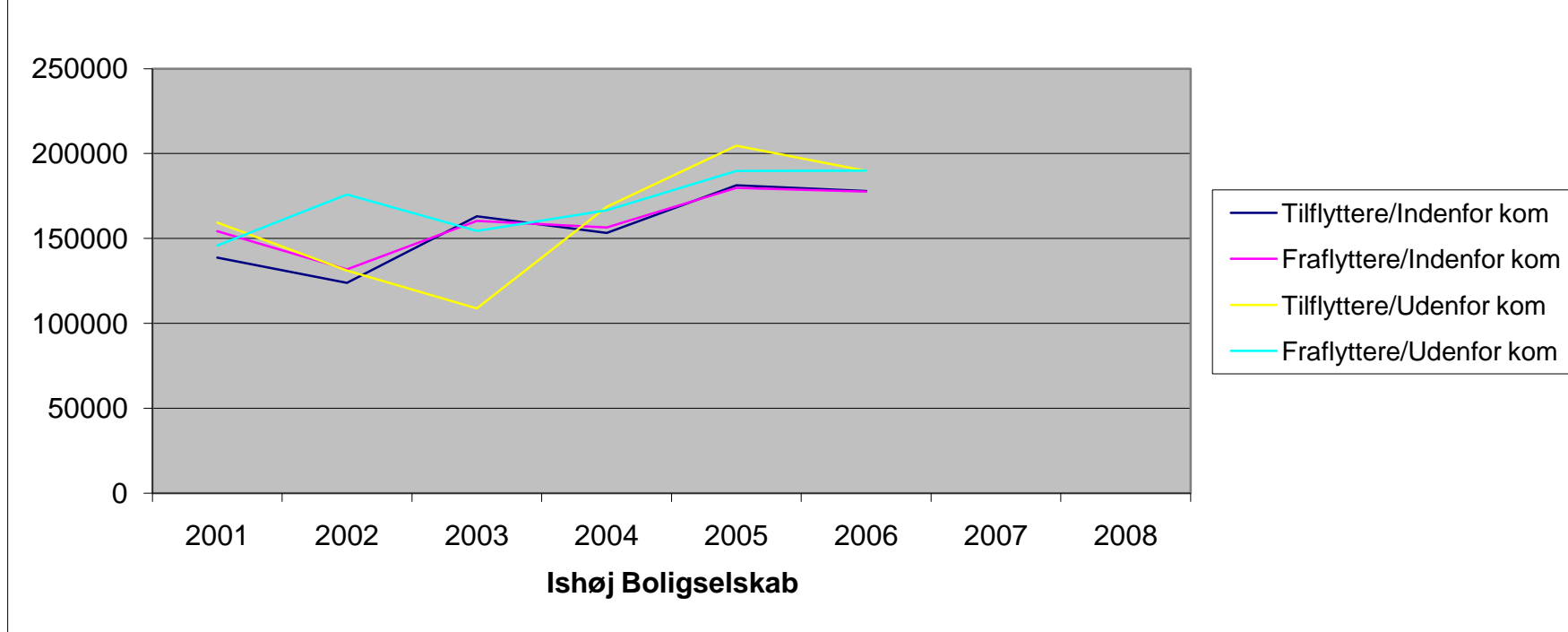
Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkningen og til- og fraflyttede



Domea, Stenbjerggård

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| Tilflyttere/Indenfor kom | 138752 | 123924 | 163129 | 153339 | 181281 | 177976 | | |
| Fraflyttere/Indenfor kom | 154257 | 131830 | 160297 | 156460 | 179869 | 177580 | | |
| Tilflyttere/Udenfor kom | 159315 | 131202 | 108766 | 168674 | 204612 | 189689 | | |
| Fraflyttere/Udenfor kom | 145764 | 175922 | 154520 | 166558 | 189812 | 189951 | | |

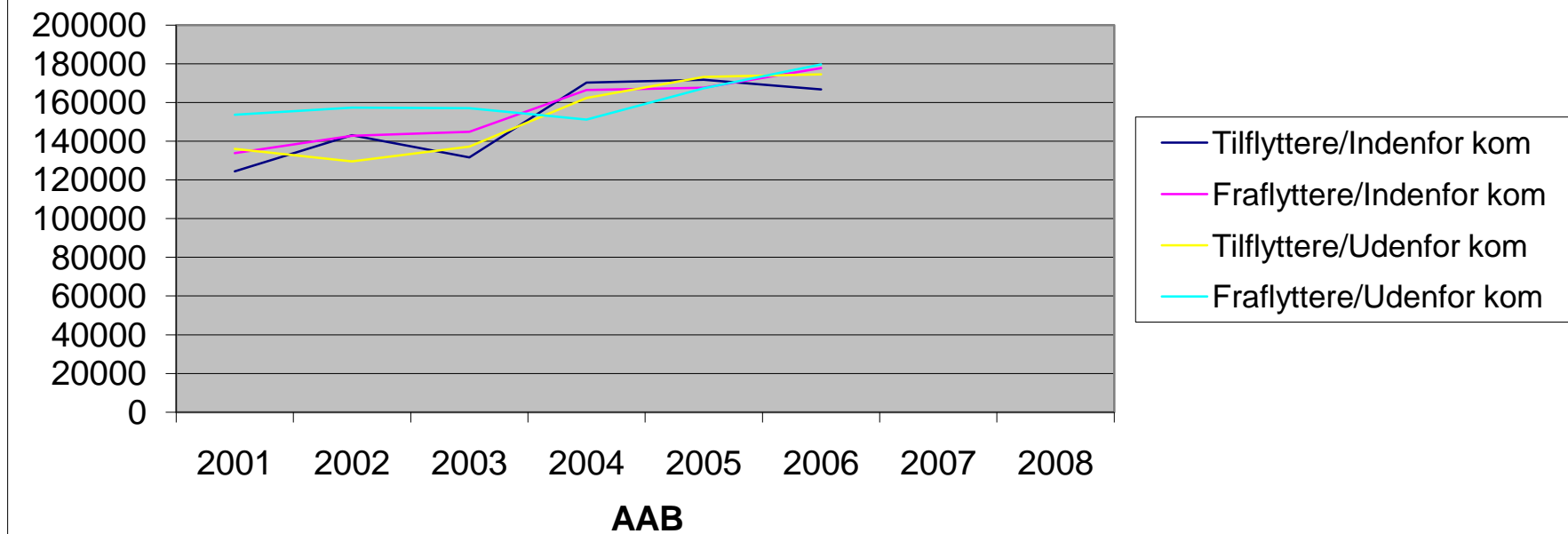
Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkning og til- og fraflyttede



AAB, afd. 55

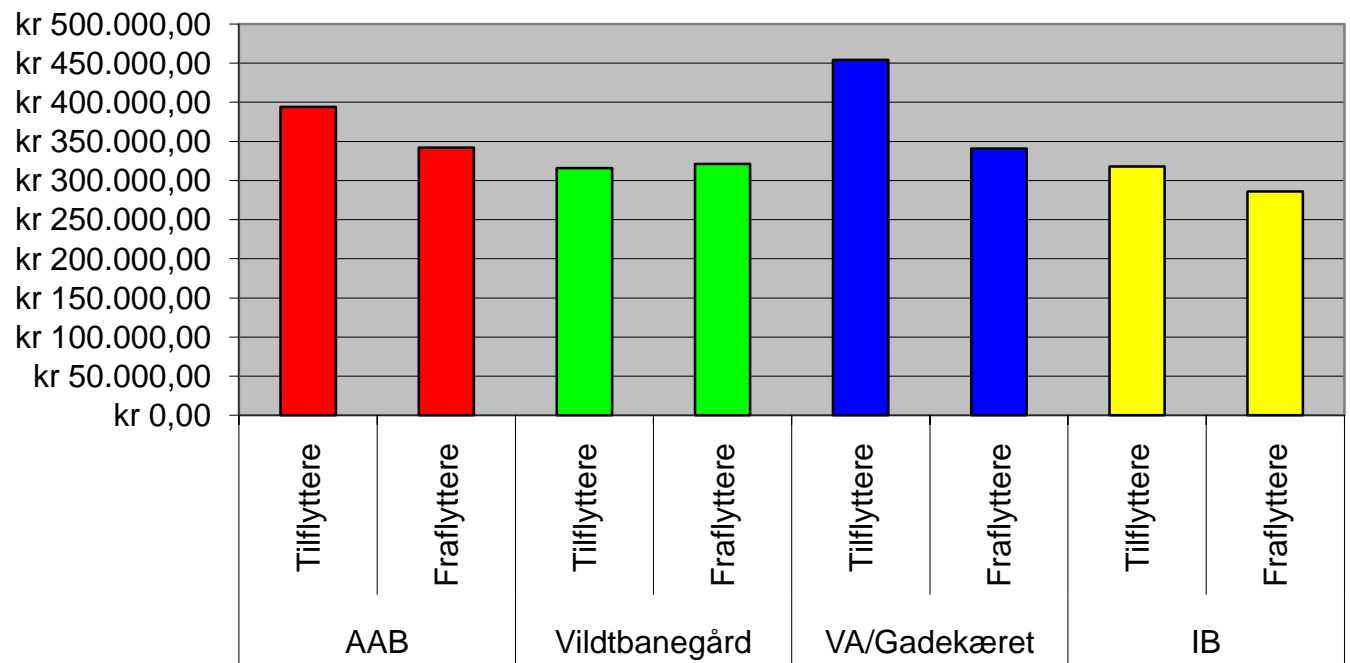
| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| Tilflyttere/Indenfor kom | 124395 | 143023 | 131564 | 170237 | 171683 | 166816 | | |
| Fraflyttere/Indenfor kom | 133869 | 142765 | 144870 | 166403 | 167621 | 177765 | | |
| Tilflyttere/Udenfor kom | 136067 | 129617 | 137151 | 162374 | 173265 | 174487 | | |
| Fraflyttere/Udenfor kom | 153736 | 157355 | 157005 | 151118 | 167284 | 179631 | | |

Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkningen og til- og fraflyttede



| 2008 | AAB | Vildtbanegård | VA | IB |
|------------|---------|---------------|---------|---------|
| Tilflytter | 393.920 | 315.935 | 454.087 | 317.763 |
| Fraflytter | 342.162 | 321.146 | 340.782 | 286.113 |

Gns. Indkomst pr. husstand



Antal borgere med bevillinger i kvartaler for 2007 og 2008

| | ÅR | 2007 | 2007 | 2007 | 2007 | 2008 | 2008 | 2008 | 2008 |
|------------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Kvartal | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Kontanthjælp og aktivering | | 616 | 601 | 612 | 584 | 562 | 555 | 556 | 624 |
| Kontanthjælp (60-årige u/pens.ret) | | 11 | 10 | 10 | 9 | 8 | 9 | 9 | 9 |
| Forrevalidering | | 5 | 5 | 8 | 4 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| Revalidering | | 45 | 36 | 27 | 24 | 24 | 22 | 21 | 21 |
| Ledighedsydelse ved fleksjob | | 29 | 39 | 46 | 45 | 49 | 46 | 50 | 48 |
| Starthjælp og aktivering | | 6 | 7 | 8 | 7 | 5 | 8 | 9 | 13 |
| Fleksydelse | | 10 | 10 | 10 | 10 | 37 | 38 | 37 | 34 |
| Total | | 722 | 708 | 721 | 683 | 687 | 680 | 685 | 751 |