



Boligrapport

100 % anvisningsret til Ishøj Kommune

Evaluering 2010

Dette er den 6. rapport. Rapporterne for 2005-2006-2007-2008-2009 kan findes på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk – borgerservice – bolig og flytning – lejebolig – statistikker og boligrapporter.

1.	Indledning / baggrund.....	side 1
2.	Lovgrundlaget.....	side 2
3.	Boliganvisningen Ishøj Kommune.....	side 3
4.	Statistik 2010.....	side 4
5.	Anvisninger fordelt på boligorganisation.....	side 4-6
6.	Lejetab og tab ved fraflytning	side 6+7
7.	Konklusion.....	side 8+9
8.	Diagram – gns. husstandsind. fordelt på boligselskab	side 10
9.	Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst ..	side 11

1. Indledning / baggrund.

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100% anvisning til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Aftalerne løber indtil videre frem til udgangen af 2013.

- Arbejdernes Andelsboligforening (del af Vejleåparken)
- Det sociale Boligselskab (Vildtbanegård I, II og III)
- BO-VEST - Vridsløselille Andelsboligforening (Gadekæret, afd. 12).
- Ishøj Boligselskab Stenbjerggård (del af Vejleåparken).
- Ishøj Boligselskab, Søvej Huse, Ishøj Søvej (42 boliger).

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

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.

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

Folketinget vedtog med lov nr. 490 af 12. juni 2009 at reformere styringen i den almene boligsektor. Formålet med omlægningen er at sikre en mere effektiv og fremadrettet opgaveløsning i kommuner og boligorganisationer. Styringen skal forbedre det lokale samarbejde om at finde løsninger på lokale udfordringer.

Styringsreformen er trådt i kraft den 1. januar 2010, og skal sikre at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne, og skal årligt indsende en dokumentationspakke til kommunen. IT-plattformen findes på www.almenstyringsdialog.dk.

Et centralt element i styringsmodellen er, at der afholdes et årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem kommunen og boligorganisationerne. Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligorganisationen.

For at skabe gode og ensartede rammer for boligorganisationernes dokumentation er der i samarbejde mellem Boligselskabernes Landsbyggefond, kommunerne og Socialministeriet udviklet et it-system til indsamling, behandling og præsentation af dokumentationen.

Styringsrapporten (www.almenstyringsdialog.dk) giver mulighed for at afgive og modtage information, herunder nøgletal, om den enkelte boligorganisation og afdeling. Derudover vil kommunen kunne lave tværgående analyser på kommunalt plan.

Ishøj kommune indbød den 25. november 2009 boligorganisationerne i Ishøj til et møde, hvor reformens hovedpunkter blev gennemgået og drøftet. Alle boligorganisationerne var repræsenteret. Kommunen havde i den anledning inviteret Tage Jensen fra Boligselskabernes Landsforening til at gennemgå ændringerne i loven, og der var efterfølgende stor interesse og spørgelyst til reformen og det fremtidige arbejde.

De første dialogmøder mellem boligorganisationerne og kommunen er afholdt fra december 2010 - februar 2011. Referaterne er underskrevet af parterne og ligger tilgængelig på Ishøj Kommunes hjemmeside på www.Ishøj.dk – borgerservice - bolig og flytning – lejebolig – statistikker og boligrapporter.

Der afholdes individuelle styringsdialogmøder med boligorganisationerne 1 gang årligt samt 1 fælles for alle boligorganisationerne. Det første fællesmøde er fastsat til den 4. maj 2011.

Evt. 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.

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. Kommunen hæfter først når lejerens hæftelsesperiode er udløbet.
- 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. Evt. advokatsalær deles 50/50 mellem kommunen og boligorganisationen.

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 afregnes månedsvist bagud, og sendes elektronisk til kommunen.

4. Boliganvisningen.

Boliganvisningens bemanning 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.

Boliganvisningen modtager ca. 12.000 henvendelser om året fordelt på telefoniske- og personlige henvendelser samt på boliganvisningens mailpostkasse.

I boliganvisningens opnoterings (KMD boliganvisningssystem) BOLA er der er der i 2010 registreret 404 aktive ansøgere, 622 i bero (afventer - evt. efter eget ønske), 77 indstillet (mangler dele af dokumentation), 410 passive (slettet – evt. p.g.a. manglende dokumentation, ej meldt fraflytning eller efter eget ønske), 94 afvist (opfylder ikke de gældende kriterier).

5. Statistik.

Til denne rapport er vedhæftet følgende statistikmateriale:

Bilag 1: Gennemsnitlig indkomst pr. husstand for 2010 (side 10)

Bilag 2: Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst (side 11)

Statistiske Nøgletal på boligområder 2010 (K-statistik)

I tabellerne er tallene for det enkelte boligområde vist sammen med de tilsvarende tal for hele Ishøj Kommune. Læs mere om tabelforklaringen og k-statistikkerne for 2006 – 2007 - 2008 – 2009 på www.ishoj.dk – borgerservice – bolig og flytning – lejebolig - statistikker og boligrapporter. Tabellerne for 2010 vil dog først blive fremsendt til kommunen i ca. 1. juli 2011, og vil derefter blive lagt tilgængelig sammen med de tidligere år.

Danmarks Statistik udarbejder i juni 2011 (år 2010) det statistiske materiale (K-statistik) for de enkelte boligafdelinger for 2008. K-statistikkenes opgørelse af gennemsnitsindkomsterne er forskellig i forhold til Boligrapportens statistikker, som er opgjort på husstandens bruttoindkomst (årsopgørelsen 2010). K-statistikkerne er opgjort pr. person. Boligrapportens opgørelse omfatter ikke ungdomsboliger, supplementsrum og hybler som udgør ca.20 % af boligerne, så den kommunale statistik og K-statistikken bygger ikke helt på det samme grundlag.

6. Anvisninger i 2010 - fordelt på boligorganisation.

I Boligrapporten 2010 er indtægten for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag (årsopgørelsen 2010), hvilket giver et mere retvisende billede. I tidligere rapporter er tilflytternes indkomst beregnet efter den aktuelle indkomst og fraflytterne fra den seneste årsopgørelse.

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 familie tagboliger, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

Kommunen har anvist lejere til 379 boliger (175 familieboliger + 204 ungdomsboliger) i 2010.

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010** var på kr. 369.566- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 324.665,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 44.901,- eller 13,83 %.

13 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 26 interne flytninger, heraf er de 15 sendt til kommunen til godkendelse, fordi lejerer er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 4 afslag på godkendelse.

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård:

Bebyggelsen består af 3 afdelinger med i alt 1.875 lejligheder.

Vildtbanegård I:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010 i afd. I** var på kr. 320.376,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 329.346,- svarende til en nedgang på kr. 8.970,- pr. husstand eller 2,72%.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård II:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010 i afd. II** var på kr. 338.827,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 351.315,- svarende til en nedgang på kr. 12.488,- pr. husstand eller 3,55%.

13 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård III:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010 i afd. III** var på kr. 286.452,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 299.403,- svarende til en nedgang på kr. 12.951,- pr. husstand eller 4,33%.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010** i Vildtbanegård samlet var på kr. 315.218,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 326.688,- svarende til en nedgang på kr. 11.470,- pr. husstand eller 3,51%.

I 2010 anviste kommunen 174 boliger (heraf 50 i afd. I, 74 i afd. II og 34 i afd. III) ialt 158 familieboliger + 16 ungdomsboliger).

21 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 107 interne flytninger, heraf er de 29 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerer er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 7 afslag.

BO-VEST, Gadekæret:

Bebyggelsen består af 561 lejligheder og 113 supplementsrum.

I 2010 anviste kommunen 88 boliger (70 familieboliger og 18 supplementsrum).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010** var på kr. 436.558,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 400.185,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 36.373,- pr. husstand eller 9,09 %.

Der har været 14 interne flytninger, 4 er sendt til godkendelse hos kommunen fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

5 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

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 2010 anviste kommunen 61 boliger (heraf 32 familieboliger og 29 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2010** var på kr. 317.520,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 310.265,- svarende til en stigning på kr. 7. 255,- pr. husstand, eller 2,34%.

Der har været 4 interne flytninger i Stenbjerggård, heraf er de 2 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

6 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

7. Lejetab og tab ved fraflytninger:

AAB -Vejleåparken.

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2010 er opgjort til kr. 6.811.327,-

Tab ved fraflytning i 2010: kr. 0,-

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård:

Lejetab i Vildtbanegård i 2010 er opgjort til kr. 138.803,-

Tab ved fraflytning i 2010: kr. 21.608,-

BO-VEST, Gadekæret:

Lejetab i Gadekæret i 2010 er opgjort til kr. 1.061.609,-

Tab ved fraflytning i 2010: kr. 142.734,-

Stenbjerggård -Vejleåparken og Søvej Huse:

Lejetab i Stenbjerggård -Vejleåparken er opgjort til kr. 584.956,-

Lejetab i Søvej Huse i 2010 er opgjort til kr. 187.384,-

Tab ved fraflytning i Stenbjerggård i 2010: kr. 113.253,-

Tab ved fraflytning i Søvej Huse i 2010: kr. 0,-

Alle 4 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2010 udgjort kr. 8.784.079 ,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 602.690,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2010 udgjort kr. 277.595,-. Der var skønsmæssigt forventet et tab på kr. 175.900,-.

Lejetabet i 2010 primært (4 og 5 rums hos AAB samt de 5 rums i 3 etager i Gadekæret), kan forklares i den mere vanskelige udlejningssituation for de 4 rums og 5 rums familieboliger og dyre tagboliger. Boliganvisningen oplevede at bl.a. børnefamilier på grund af udviklingen på boligmarkedet valgte at købe hus, hvorfor boliganvisningens opnoteringslister med ressourcestærke ansøgere til større familieboliger og de dyre tagboliger næsten var opbrugt. Ishøj Byråd har løbende været orienteret omkring udlejningssituationen i 2010. For at sikre at denne tendens ikke skulle fortsætte i 2011 besluttede Ishøj Byråd på sit møde den 7. december 2010 - se nedenfor, at justere på kriterierne/kravene for udlejning af de almene boliger i en tidsbegrænset periode frem til udgangen af marts 2011, og for at få udlejet de resterende tomme 4 og 5 rums boliger i Vejleåparken. Dog blev det kun nødvendigt at benytte disse justeringer i få udlejninger.

- Der åbnes op for at folkepensionister kan søge uanset om de har børn i kommunen.
- Der åbnes op for at ægtepar, hvor den ene ægtefælle kan dokumentere en lønindkomst på minimum kr. 25.000,- pr. mdr. og den anden modtager førtidspension, kan søge uanset om de har børn i kommunen.
- Der åbnes op for ægtepar, hvor den ene ægtefælle kan dokumentere en lønindkomst på minimum kr. 25.000,- pr. mdr. og den anden er på revalidering/flexjob.
- Ægtepar hvor kun den ene er i arbejde, og hvor den ene part kan dokumentere en lønindkomst på minimum kr. 35.000,- pr. mdr. for de seneste 3 mdr.
- At der ved intern flytning kan dispenseres for de alm. regler – evt. ved familieforøgelse.

Boliganvisningen har i 2010 modtaget og anvist ca. 150 flere boliger end tidligere år. I 2010 har boliganvisningen modtaget 750 boliger til udlejning, mod normalt ca. 600 ledige boliger om året. Der er i alt udlejet 702 boliger i 2010.

Der har i hele 2010 været iværksat diverse tiltag for at få flere ressourcestærke ansøgere til Ishøj i form af annoncering på kommunens hjemmeside, tekst-tv, i Sydkysten (5 regioner), MetroXpress og boligportalen.

En nedsættelse af finansieringen på tagboligerne fra 3,4% til 2,8% jvr. den nye finansierings- og styringsform for den almene sektor, resulterede i, at tagboligerne fik huslejenedsættelser på op til kr. 1.300,- pr. mdr. Med ekstraordinær indsats og annoncering på boligportalen og i MetroXpress lykkedes det boliganvisningen at udleje de resterende tagboliger i forår/ sommer 2010. Ligeledes blev der sidst på året igen stor efterspørgsel på de 4 og 5 rums familieboliger, som i løbet af november/december 2010 stort set alle blev udlejet.

Status ved udgangen af 2010 var, at de ledige 4 og 5 rums boliger stort set alle var udlejet. Alle ungdomsboliger blev udlejet, idet de unge kan bo billigt og tæt på deres uddannelsessteder, og kun 15 min. i tog til Københavns hovedbanegård

Årsagen til succesen kan begrundes i flere ting, bl.a. den aggressive annoncering på Boligportalen og i MetroXpress, ansøgere er blevet ringet op i stedet for at få sendt et tilbud eller ansøgningskema mv.

Den stigende interesse for den almene boligsektor kan formentligt også begrundes i, at banker i en meget lang periode, har lukket ”kassen” i forhold til at købe ejerboliger.

Renoveringen i Vejleåparken er afsluttet, og dermed en attraktiv bebyggelse med nyrenoverede boliger, nye badeværelser og udearealer. Ligeledes er Vejleåparken et af de få steder med store 4 og 5 familieboliger i et plan og med 2 bad/toiletter og med elevator i de blokke hvor der er tagboliger. Vejleåparken er fortsat det billigste boligområde i Ishøj – set på m2 prisen.

Boliganvisningen har pr. 15. marts 2011 modtaget 126 ledige boliger op til udlejning i 2011. Der er i samme periode anvist i alt 144 boliger. Hvis denne tendens fortsætter vil boliganvisningen i 2011 igen få det normale antal ca. 600 om året ledige boliger op til udlejning.

Lejetab afregnet pr. 15. marts 2011 i alt kr. 238.274,- for 2011. Det er fortsat vurderingen at det afsatte budget på kr. 1.270.000 for lejetab i 2011 for de almene boliger holder.

Tab ved fraflytning afregnet pr. 15. marts 2011 i alt kr. 0,-. Ligeledes vurderes det at det afsatte budget for tab ved fraflytning i 2011 på kr. 500.000 holder.

8. Konklusion:

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2010 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det kan dog i 2010 ses på resultaterne, at der i starten af 2010 er sket en opbremsning på boligmarkedet, forstået således, at prisforskellen mellem en lejebolig og en ejerbolig ikke var stor. Derfor har det således i en længere periode været mere attraktivt at flytte fra lejebolig til ejerbolig. Denne tendens ses nu at være bremset, idet efterspørgslen på lejebolig er steget væsentligt siden udgangen af 2010.

Det skal specielt pointeres, at

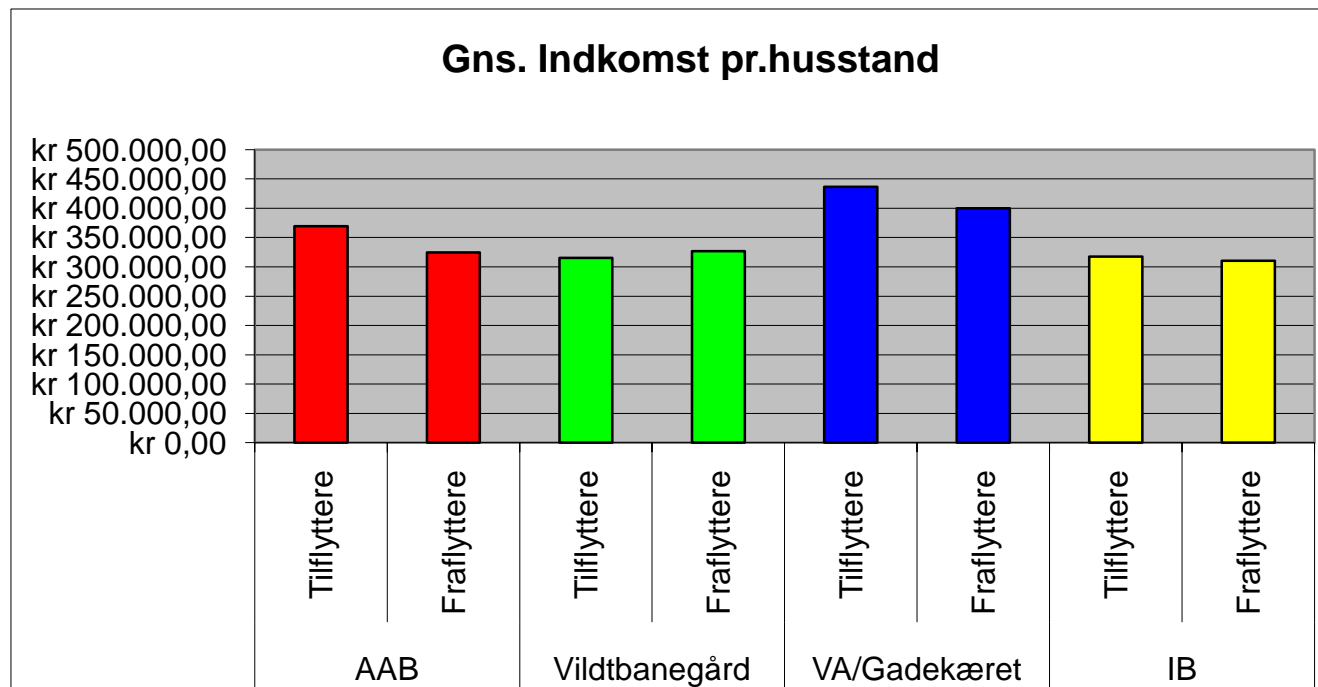
- For første gang siden 1. februar 2005, hvor anvisningsaftalerne trådte i kraft, oplevede vi i 2010 problemer med udlejningen, men på trods af det, lykkedes det alligevel stort set at udleje alle ledige lejligheder inden udgangen af 2010.
- stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen.
- 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

AAB	Tilflyttere	kr 369.566,00
	Fraflyttere	kr 324.665,00
Vildtbanegård	Tilflyttere	kr 315.218,00
	Fraflyttere	kr 326.688,00
VA/Gadekæret	Tilflyttere	kr 436.558,00
	Fraflyttere	kr 400.185,00
IB	Tilflyttere	kr 317.520,00
	Fraflyttere	kr 310.265,00

Total	Tilflyttere	kr 359.715,50
	Fraflyttere	kr 340.450,75



Antal borgere med bevillinger i kvartaler for 2007, 2008, 2009 og 2010.

	År	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2008	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2010	2010
	Kvartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Kontanthjælp og aktivering		616	601	612	584	562	555	556	624	685	715	761	781	825	860	871	890
Kontanthjælp (60-årige u/pens.ret))		11	10	10	9	8	9	9	9	9	9	9	8	9	8	6	8
Forrevalidering		5	5	8	4	2	2	3	2	3	3	2	2	2	2	2	2
Revalidering		45	36	27	24	24	22	21	21	21	20	23	25	26	26	23	20
Ledighedsydelse ved fleksjob		29	39	46	45	49	46	50	48	48	48	44	44	52	46	33	30
Starthjælp og aktivering		6	7	8	7	5	8	9	13	13	13	12	12	12	12	11	12
Fleksydelse		10	10	10	10	37	38	37	34	34	30	24	22	32	131	118	119
I alt		722	708	721	683	687	680	685	624	813	838	875	894	958	1085	1064	1081