



Boligrapport

100 % anvisningsret til Ishøj Kommune

Evaluering 2012

Rapporterne for 2008-2011 findes på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk – borgerservice – bolig og flytning – lejebolig – statistikker og boligrapporter.

1. **Indledning / baggrund.**
2. **Lovgrundlaget.**
3. **Anvisningsaftalen.**
4. **Boliganvisningen.**
5. **Anvisninger fordelt på boligorganisation.**
6. **Lejetab og tab ved fraflytning.**
7. **Konklusion.**

Bilag.

Diagram – gns. husstandsindkomst fordelt på boligselskab.

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. Revideret udkast til samarbejdsaftalen er fremsendt til boligorganisationerne med forlængelse frem til udgangen af 2017.

- Boligforeningen AAB, afd. 55 (del af Vejleåparken)
- Det sociale Boligselskab (Vildtbanegård I, II, III og IV)
- 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, 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.

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 skal årligt indsende en dokumentationspakke til kommunen. Disse møder er afholdt for 2010 og 2011.

Styringsdialog møde vedrørende 2012 er afholdt med boligorganisationerne i december 2012. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk – borger-service – bolig og flytning – lejebolig – statistikker og boligrapporter. Næste møde er planlagt ved Boligorganisationernes regnskabsafslutning. Møder for 2013 er indkaldt september/oktober 2013.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne torsdag den 26. september 2013 kl. 16.30.

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.

3.

Anvisningsaftalen.

Anvisningsaftalen fortsætter med stor succes. Kommunen har udarbejdet udkast til anvisningsaftalen i en ny og mere tydelig form og for en længere periode indtil videre frem til 31. december 2017. Udkast er fremsendt til alle boligorganisationerne. Den nye samarbejdsaftale er godkendt på Ishøj Byråd den 24. juni 2013.

Kommunen har den 10. december 2012 været til møde i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter for en drøftelse omkring proceduren af ministeriets fortolkning af udlejning af almene boliger § 59 om kommunens forpligtelser til at betale lejetab i fraflytters hæftelsesperiode. Kommunen har efterfølgende bedt Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter om, at genoverveje og præcisere fortolkningen af bestemmelserne i almenboliglovens § 59 således, at fortolkningen bliver i overensstemmelse med kommunens hidtidige praksis, eller at ministeriet tager initiativ til, at lovgivningen bliver ændret, således, at det bliver præciseret at

kommunernes forpligtelse ved kommunal boliganvisning er, at garantere de almene boligorganisationer for at de af kommunerne anviste lejere ved fraflytning af de almene boliger opfylder deres kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til betaling af skyldig leje og istandsættelse af boligen ved fraflytningen.

Ministeren har i skrivelse af 4. juni 2013 svaret:

Jeg kan godt se, at denne baggrund for reglen kan være svær at passe ind i den måde, hvorpå Ishøj Kommune bruger 100 pct. kommunal anvisning, som et redskab i arbejdet med såvel de udsatte boligområde, som anvisning til nybyggede almene boligområder. Vi kan dog ikke af den grund ændre på fortolkningen af reglen.

*Jeg har offentliggjort udspillet **Udsatte boligområder – næste skridt**, der skal gøre indsatsen i de udsatte boligområder endnu mere kvalificeret og målrettet. I den sammenhæng vil vi lave en gennemgang af udlejningsreglerne og se på, hvordan udlejningsreglerne bruges som aktive redskaber i indsatsen i de udsatte boligområder, og om der eventuelt er behov for ændringer eller justeringer. Her vil vi også se på reglen om kommunal anvisning i sammenhæng med de andre udlejningsredskaber, der er til rådighed.*

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 kr. 30.000,-.

Lejetab for uudlejede boliger afregnes månedsvis bagud.

4. Boliganvisningen.

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

Pr. 1. december 2012 blev en medarbejder placeret i Borgerservice, som et led i det nye Borger/kontaktcenter, hvor opgaverne med Indskudslån, opskrivning til bolig, indgående telefoner og personlige henvendelser fulgte med. De opgaver der kræver yderligere sagsbehandling samt at finde lejere til de ledige boliger ligger fortsat i Boliganvisningen.

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 i 2012 registreret 317 aktive ansøgere, 577 i bero (afventer - evt. efter eget ønske), Passive 472.

5.

Anvisninger i 2012 - fordelt på boligorganisation.

I Boligrapporten 2012 er indtægten for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag (årsopgørelsen 2012).

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 tag-etagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

Kommunen har anvist lejere til 247 boliger (91 familieboliger + 156 ungdomsboliger) i 2012.

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012** var på kr. 378.450,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 332.260,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 46.190,- eller 13,9 %.

9 familieboliger og 25 ungdomsboliger i alt 34 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der er sendt 15 interne flytninger til kommunen til godkendelse, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 4 afslag.

Det Sociale Boligselskab, Vildtbanegård:

Bebyggelsen består af 4 afdelinger med i alt 1972 lejligheder.

Vildtbanegård I:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012 i afd. I** var på kr. 321.901,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 252.871,- svarende til en stigning på kr. 69.030,- pr. husstand eller 27,3%.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård II:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012 i afd. II** var på kr. 339.526,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 322.248,- svarende til en stigning på kr. 17.278,- pr. husstand eller 5,36%.

5 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård III:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012 i afd. III** var på kr.341.610,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr.306.353,- svarende til en stigning på kr. 35.257,- pr. husstand eller 11,50%.

5 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård IV:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012 i afd. IV** var på kr.331.725,- .

3 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

I 2012 anviste kommunen 223 boliger (heraf 33 i afd. I, 60 i afd. II, 45 i afd. III og 67 i afd. IV) i alt 205 familieboliger + 18 ungdomsboliger).

17 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

37 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 13 afslag.

BO-VEST, Gadekæret:

Bebyggelsen består af 561 lejligheder og 113 supplementsrum.

I 2012 anviste kommunen 71 boliger (61 familieboliger og 10 supplementsrum).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012** var på kr. 424.294,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 412.631,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 11.663,- pr. husstand eller 2,83 %.

8 interne flytninger er sendt til godkendelse hos kommunen fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

7 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 2012 anviste kommunen 49 boliger (heraf 30 familieboliger og 19 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2012** var på kr. 309.898,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 308.539,- svarende til en stigning på kr. 1.359,- pr. husstand, eller 0,44%.

2 interne flytninger i Stenbjerggård og Søvej Huse er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerer er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

4 familieboliger og 3 hybler i alt 7 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

6.

Lejetab og tab ved fraflytninger:

AAB -Vejleåparken.

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2012 er opgjort til kr. 530.835,-

Tab ved fraflytning i 2012 er opgjort til kr. 411.481,-

Krav kr. 5.569.685,37 (for 3 år er fremsendt juni 2011 og umiddelbart afvist af kommunen – sag verserer, der forhandles om en løsning.).

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård:

Lejetab i Vildtbanegård i 2012 er opgjort til kr. 708.747,- (Stationsforpladsen kr. 702.720,-)

Tab ved fraflytning i 2012: kr. 72.785,-

BO-VEST, Gadekæret:

Lejetab i Gadekæret i 2012 er opgjort til kr. 52.216,-

Tab ved fraflytning i 2012: kr. 114.704,-

Stenbjerggård -Vejleåparken og Søvej Huse:

Lejetab i Stenbjerggård -Vejleåparken i 2012 er opgjort til kr. 46.971,-

Lejetab i Søvej Huse i 2012 er opgjort til kr. 100.516,-

Tab ved fraflytning i Stenbjerggård i 2012: kr. 651.489,- (for 2011 og 2012)

Tab ved fraflytning i Søvej Huse i 2012: kr. 159.620,-

Alle 4 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2012 udgjort kr. 1.439.285,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 1.820.450,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2012 udgjort kr. 1.410.079,- (tab ved fraflytninger). Der var skønsmæssigt forventet et samlet tab på kr. 511.650,-.

Boliganvisningen har i 2012 modtaget i alt 662 boliger op til udlejning, og der er udlejet 591 boliger.

Lejetab og tab ved fraflytning i de almene boligselskaber 2012. Det er lykkedes boliganvisningen at få udlejet mange af de store og dyre 4 og 5 rums boliger i Vejleåparken, og samtidig udlejet 67 af de 97 boliger i nybyggeriet ved Stationsforpladsen. Boliganvisningen oplever en stigning i fraflytning fra de store 4 og 5 rums familieboliger i Vejleåparken, og Boliganvisningens lister med ressource stærke ansøgere er ved at være udtømt. Kommunen har bedt AAB om at kikke på huslejevfordelingen på de store 4 og 5 rums familieboliger samt stueboliger.

Vildtbanegård afd. I og II er færdigrenoveret, og afd. III starter op i efteråret 2013.

Gadekæret – renoveringen

Renoveringssagen i Gadekæret med opstart i juni 2011 har været en lang og udfordrende proces for særligt beboerne i Gadekæret. De indvendige arbejder forventes afsluttet i efterår 2013. Kommunen deltager i følgegruppe møder med Bo-Vest administrationen, afdelingsbestyrelsen og rådgivergruppen AI. Renoveringssagen følges tæt.

Stationsforpladsen

Boliganvisningen modtog den 2. december 2011, 95 boliger (97 boliger i alt - 2 udlejet internt) op til udlejning. Bygning B med 18 boliger til indflytning den 1. juli 2012 og Bygning C med 79 boliger til indflytning den 1. august 2012. Der var med udgangen af 2012 udlejet og underskrevet 67 lejekontrakter. Pr. d 15. august 2013 er der i alt udlejet 92 af de i alt 97 boliger.

Der har været stor efterspørgsel på boligerne på Stationsforpladsen, og de anviste lejere er meget glade for at bo der.

Vi annoncerer fortsat på Boligportalen med stor succes de nye boliger på Stationsforpladsen, og i Vejleåparken de store 4 og 5 rums familieboliger, herunder tagboliger.

Fasanparken og Tranehusene

Lejerbo opfører 62 familieboliger beliggende Industriskellet 22. De opføres som 2, 3 og 4 rums lejligheder, som forventes indflytningsklare 1. februar 2014. Ishøj Byråd har den 6. december 2011 godkendt skema B-ansøgningen.

Tranehusene, 18 rækkehuse beliggende Industrivangen 23. De opføres som 18 rækkehuse på 4 rum – 110 m². De forventes indflytningsklare til oktober 2014. Ishøj Byråd har den 24. juni 2013 godkendt skema A-ansøgningen.

Der indgås samme anvisningsaftale med Lejerbo på Fasanparken og Tranehusene, som med de øvrige boligselskaber.

KAB (Trojaborg grund)

KAB opfører 31 familieboliger på Industriskellet 20. Boligerne opføres som 2, 3 og 4 rums lejligheder. De forventes indflytningsklare december 2014. Ishøj Byråd har på møde den 7. maj 2013 godkendt skema A-ansøgningen.

Der indgås samme anvisningsaftale med KAB, som de øvrige boligselskaber.

7. Konklusion:

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2012 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det skal specielt pointeres, at

- det er stort set lykkedes at udleje alle ledige lejligheder inden udgangen af 2012.
- Stationsforpladsen udlejet 67 boliger ud af 97 boliger i 2012.
- stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen.
- At kommunen samtidig har løst sine boligsociale forpligtelser.
- anvisningsaftalen løber frem til udgangen af år 2013 (Stationsforpladsen 2017). Ud-kast til revideret aftale med forlængelse frem til 2017 er fremsendt til de 4 boligselskaber i kommunen, hvoraf 3 boligselskaber har underskrevet.

Anders Hvid Jensen
Kommunaldirektør

Liz Kruse
Leder af Boliganvisningen

Gennemsnitshustandsindkomst fordelt på boligselskab 2012

AAB	Tilflyttere	378.450,00	kr
	Fraflyttere	332.260,00	kr
Vildtbanegård	Tilflyttere	333.691,00	kr
	Fraflyttere	293.824,00	kr
VA/Gadekæret	Tilflyttere	424.294,00	kr
	Fraflyttere	412.631,00	kr
IB	Tilflyttere	309.898,00	kr
	Fraflyttere	308.539,00	kr
Total	Tilflyttere	361.583,25	kr
	Fraflyttere	336.813,50	kr



