

Boligrapport 2022



Indhold

Baggrund og formål med boligrapporten.....	3
Aftalerne.....	3
Lovgrundlaget	4
Opskrivningsliste og anvisning.....	5
Forebyggelsesområde.....	5
Gennemgang af afdelinger og boligselskaber	6
Ungdomsboliger.....	13
Konklusion	14
Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år	15
Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år	16
Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år	17
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år	20
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år.....	21
Bilag 6 - Lejetab pr. boligorganisation pr. år.....	22
Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år	23

Baggrund og formål med boligrapporten

I 2004 indledte boligorganisationerne og Ishøj Kommune et samarbejde om, at kommunen skulle overtage ansvaret for anvisning af 100 pct. af de almene boliger i Ishøj Kommune, med det formål at løse påtrængende boligsociale opgaver og styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

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

Kommunen konstaterede dengang en stigning i antallet af personer på overførselsindkomst fra andre kommuner, som søgte om godkendelse til boliger i Ishøj Kommune. Der var ikke et lovgrundlag for at afvise disse borgere til Ishøj Kommunes almene boliger. Anvisningen skulle ske efter anciennitet på venteliste. For at styrke beboersammensætningen blev det derfor aftalt mellem boligselskaberne at Ishøj Kommune overtog 100 % af anvisningsretten.

Hvert år er der efterfølgende blevet udarbejdet en evaluering af anvisningsaftalen i form af denne boligrapport. For 2022 rapporten viser konklusionen på side 16 at anvisningsaftalen fortsat virker efter hensigten ift. at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

Aftalerne

Ishøj Kommune har siden den 1. februar 2005 haft 100 % anvisningsret til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Aftalerne er løbende blevet genforhandlet og gælder frem til 2021/2023. Formålet med aftalerne er at kunne løse påtrængende boligsociale opgaver i Ishøj Kommune og styrke beboersammensætningen i afdelingerne.

Aftalerne gælder for nedenstående boligorganisationer i Ishøj Kommune:

- Vildtbanegård/DAB (Vildtbanegård afd. I, II, III og IV)
- Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB
- Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)
- Ishøj Boligselskab/DAB (Stenbjerggård, Søvej Huse, Kirkehaven og Solkysten)
- Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo (Fasanparken og Fasanvangen)
- Sydkystens Boligselskab/KAB (Baldershus og Balders Have)
- Postfunktionærernes Andels Boligforening/FA09 (Musvitten)

Lovgrundlaget

Aftalerne om 100 % anvisning til kommunen følger almenboliglovens § 59, stk. 2, hvor Byrådet 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 Byrådet og boligorganisationen. Kriterierne findes på kommunens hjemmeside under ansøgningsskema til bolig i Ishøj Kommune, [Lejebolig \(ishoj.dk\)](http://www.ishoj.dk)

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 at de årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Derudover afholdes der hvert år styringsdialogmøder, hvor boligorganisationerne og kommunen drøfter regnskabet, kommende tiltag på området mv.

Styringsdialogmøde for 2022 er afholdt med boligorganisationerne. Referaterne ligger tilgængelige på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber.

Fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune afholdes den 29. juni 2022.

Kommunens hæftelser

Kommunens hæftelser følger de bestemmelser, der fremgår af lov om almene boliger mv. med tilhørende bekendtgørelser og vejledninger. Ændres disse bestemmelser, genforhandles aftalen om 100 % anvisningsret.

Kommunen hæfter for husleje såfremt, det ikke er muligt at anvise en bolig til en borger. Kommunen har efter samarbejdsaftalernes vilkår minimum en måned til at anvise en ledig bolig.

Kommunen hæfter for istandsættelsesudgifter (tab ved fraflytning) for beboere, der er anvist af Ishøj Kommune såfremt, de ikke betaler via opkrævning hos boligorganisationerne.

Opskrivningsliste og anvisning

Der var i kommunens ventelistesystem pr. 31. december 2022 registreret ca. 2900 aktive ansøgere og ca. 1500 ansøgere stod i bero.

Ledige boliger til anvisning ligger på et gennemsnit mellem 300-400 boliger pr. år. I 2022 lå tallet samlet på 321 for alle boligorganisationer.

Særlige bemærkninger til opgørelsen af husstandsindkomst

- I Boligrapporten 2022 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet med udgangspunkt i den forventede årlige bruttoindkomst på anvisningstidspunktet. Der er derfor tale om et øjebliksbillede.
- Ved sammenligning af den gennemsnitlige husstandsindkomst mellem tilflyttere og fraflyttere er et opmærksomhedspunkt, at beløbene er påvirket af, at der i nogle tilfælde fraflytter to personer og kun en person flytter ind, eller det omvendte, hvorved den samlede husstandsindkomst falder henholdsvis stiger.
- Ishøj Byråd har fastsat et bestemt indkomstkraV på ansøgere for bruttoindtægten for en ansøger, der hvor en medansøger ikke har nogen indtægt. IndkomstkraVet var i 2022 på minimum 35.000 kr. pr. måned inden for det sidste år.
- Alle anviste borgere opfylder kriterierne på anvisningstidspunktet (i arbejde, støtteskrivelse mv.). Borgerens indtægt beregnes i Boligrapporten på anvisningstidspunktet, men indtægten kan ændre sig umiddelbart efter anvisningen/indflytningen.
- Den gennemsnitlige husstandsindkomst er et øjebliksbillede af indkomsten på tilflytter og fraflytter på anvisningstidspunktet. Det er kun de ledige boliger, som bliver anvist igennem Boliganvisningen, der beregnes husstandsindkomst på. De interne flytninger medregnes ikke, da de anvises via boligselskabernes interne venteliste.
- Den oplyste gennemsnitlige husstandsindkomst for tilflyttere og fraflyttere er kun beregnet på de ledige boliger, der har været anvist i 2022 – og er derfor ikke udtryk for en gennemsnitlig husstandsindkomst for alle beboerne i hele boligafdelingen.
- Da størrelsen (antal rum) på de ledige boliger varierer fra år til år, kan det have indflydelse på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst er steget eller faldet ift. foregående år, og det er derfor ikke altid sammenligneligt.

Forebyggelsesområde

Lov om ændring af lov om almene boliger mv. (LAB), lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret, vedtaget af Folketinget den 23. november 2021 betød for Ishøj Kommune i 2022 at Vejleåparken fra 1. december 2021 blev udpeget som forebyggelsesområde. De ændrede regler betød ændrede regler for anvisning af ledige boliger i Vejleåparken som forebyggelsesområde.

Byrådet besluttede på den baggrund i 2023 nye anvisningskriterier for anvisning af ledige boliger i Vejleåparken.

Gennemgang af afdelinger og boligselskaber

Vildtbanegård (VBG) / DAB



FIGUR 1 - VBG I

Boligorganisationen består af 4 afdelinger med i alt 1.894 boliger.

VBG I

Bebyggelsen består af 600 boliger og er beliggende Gildbrovej.

I 2022 anviste kommunen 41 boliger.

Endvidere godkendte kommunen 7 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

8 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 i VBG I var på kr. 318.437 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 332.269 svarende til et fald på 4,3 %.

VBG II

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

I 2022 anviste kommunen 36 boliger.

Kommunen godkendte endvidere 19 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

7 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 i VBG II var på kr. 345.469 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 428.963 svarende til et fald på 24,1 %.

VBG III

Bebyggelsen består af 380 boliger og er beliggende Vejlebrovej og Vejledalen.

I 2022 anviste kommunen 28 boliger.

Kommunen godkendte endvidere 5 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 3 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 i VBG III var på kr. 363.877 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 338.229 svarende til en stigning på 9 %.

VBG IV

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

I 2022 anviste kommunen 12 boliger.

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

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 i afd. IV var på kr. 537.434 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 487.272 svarende til en stigning på 10,3 %.

Hele boligorganisationen

I 2022 anviste kommunen samlet 117 boliger. Dertil godkendte kommunen 31 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 20 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i VBG I-IV på anviste tilflyttere 2022 var på kr. 391.304 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 396.683 svarende til et samlet mindre fald på 1,4 %.

Lejetab og tab ved fraflytning, VBG

Samlet lejetab i VBG er opgjort til kr. 56.182.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til kr. 57.747, som er rapporteret til Skattemyndigheden.

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB



FIGUR 2 - VEJLEÅPARKEN

Bebyggelsen består af 1.769 boliger og er beliggende i Øster-, Strand-, Bjerg-, Vejle- og Ågården og Ishøj Boulevard 11-69 og 121-179 og Ishøj Søvej 88-142.

Boligerne er fordelt med 1.310 familieboliger, 58 rækkehuse, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

I 2022 anviste kommunen 118 boliger (25 familieboliger og 93 ungdomsboliger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 var på kr. 263.529 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 349.999 kr. svarende til et fald på 32,8 %.

Kommunen godkendte 32 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 1 intern flytning blev afslået.

10 familieboliger og ungdomsboliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Lejetab og tab ved fraflytning, AAB

Lejetab i AAB-Vejleåparken er opgjort til kr. 18.906.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til kr. 104.459.

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)



FIGUR 3 - GADEKÆRET

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

I 2022 anviste kommunen 37 boliger (24 familieboliger og 13 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 var på kr. 454.977 og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 340.398 svarende til en stigning på 33.6 %

5 interne flytninger blev godkendt af kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

6 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Lejetab og tab ved fraflytning, Gadekæret

Lejetab i Gadekæret er opgjort til kr. 12.241.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til kr. 74.280.

Ishøj Boligselskab/DAB



FIGUR 4 - SØVEJ HUSE

Boligorganisationen består af 4 afdelinger med i alt 530 boliger.

Stenbjerggård

Bebyggelsen består af 335 boliger og er beliggende Østergården 1-31 og 2-26. (Af de 335 boliger er 87 af boligerne enkeltværelser, der fremover (når der indsættes køkken) udlejes og medtages i boligrapporten som familieboliger).

I 2022 anviste kommunen 15 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 var på 207.317. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 303.503 kr. svarende til et fald på 31,7 %.

9 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Søvej Huse

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

I 2022 har kommunen anvist 6 boliger i afdelingen.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2022 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 6 anvisninger i 2022.

Kirkehaven

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

I 2022 anviste kommunen ikke boliger i afdelingen.

Solkysten

Bebyggelsen består af 106 boliger og er beliggende på Stæreskellet 2-6 og 1-47.

I 2022 anviste kommunen 9 boliger i afdelingen.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2022 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 9 anvisninger i 2022.

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

Hele boligorganisationen

I 2022 anviste kommunen 30 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 var på kr. 326.387. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på kr. 326.218 svarende til en stigning på 0,05 %.

16 interne flytninger blev godkendt af kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

9 boliger blev anvist af boligsociale årsager i Stenbjerggård Boligselskab (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Lejetab og tab ved fraflytning, Ishøj Boligselskab

Lejetab i Ishøj Boligselskab er opgjort til kr. 11.145.

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

Lejerbo, Køge Bugt afdeling / Lejerbo



FIGUR 5 – FASANPARKEN

Boligorganisationen består af 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

Fasanparken

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

I 2022 anviste kommunen 11 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 var på kr. 625.696 og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på kr. 446.450 svarende til en stigning på 40,2 %.

Fasanvungen

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

I 2022 anviste kommunen 1 bolig.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2022 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 1 anvisning i 2022.

1 intern flytning blev godkendt af kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Hele boligorganisationen

I 2022 anviste kommunen 12 boliger

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2022 var på kr. 625.696 og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på kr. 446.450 svarende til en stigning på 40,2 %.

1 intern flytning blev godkendt af kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Lejetab og tab ved fraflytning, Lejerbo

Der er opgjort lejetab i Fasanparken og Fasanvangen til kr. 17.875.

Der har ikke været tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Fasanparken og Fasanvangen.

Sydkystens Boligselskab / KAB



FIGUR 6 - BALDERSHAVE

Boligorganisationen i Ishøj Kommune består af 2 afdelinger med i alt 65 boliger.

Baldershus

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

I 2022 anviste kommunen 5 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2022 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 5 anvisninger i 2022.

Endvidere godkendte kommunen bytte af 4 boliger.

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

Balders Have

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

I 2022 anviste kommunen ikke boliger i afdelingen.

Desuden godkendte kommunen 5 interne og 3 bytteboliger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Hele boligorganisationen

I 2022 anviste kommunen samlet 5 boliger (Baldershus).

Desuden blev der godkendt 5 interne og 4 bytteboliger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Sydkystens Boligselskab

Der er opgjort lejetab i Sydkystens Boligselskab på kr. 14.830.

Der har ikke være tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Sydkystens Boligselskab.

Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)/ FA09



FIGUR 7 - MUSVITTEN

Boligorganisationen i Ishøj Kommune består af 1 afdeling med i alt 14 boliger.

Musvitten

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

I 2022 anviste kommunen 2 boliger i afdelingen.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2022 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 2 anvisninger i 2022.

Ingen interne flytninger blev sendt til godkendelse i kommunen,

Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Musvitten

Der er opgjort lejetab i Musvitten til kr. 4.288.

Der har ikke være tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Musvitten.

Samlet anvisning og lejetab og tab ved fraflytninger for alle almene boligafdelinger i Ishøj Kommune

Samlet har kommunen anvist 321 boliger til de almene boligafdelinger i 2022.

Det samlede lejetab udgjorde kr. 135.468 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) udgjorde kr. 236.486.

Ungdomsboliger

I Ishøj Kommune er der 359 ungdomsboliger. Boligerne ligger alle i Vejleåparken og er en del af afd. 55. I 2022 anviste kommunen 93 ungdomsboliger. Fra at en ung skriver sig op til en ungdomsbolig, til den unge bliver tilbudt en bolig, vil der gennemsnitlig gå under 6 måneder. Der er i gennemsnit ca. 50 aktive personer på ventelisten til ungdomsboliger. Kommunen kan derfor som udgangspunkt tilbyde alle der har behov for en ungdomsbolig, en bolig indenfor få måneder.

De unge på venteliste til en ungdomsbolig er som udgangspunkt også skrevet op til andre boliger i Ishøj Kommune. Der er en del billige 1. rumsboliger i Ishøj Boligselskab og supplementsrum i Gadekæret, dog er boligerne i Gadekæret ikke indrettet med et køkken, hvilket betyder at de ikke er så attraktive som de andre boliger som anvises i Ishøj Kommune.

Konklusion

Evalueringen af 100 % anvisningsret (Boligrapporten) dokumenterer, at de ledige boliger anvises til ansøgere, der opfylder de vedtagne vejledende kriterier, som Ishøj Byråd har fastsat og indgået samarbejdsaftale med boligorganisationerne om. Der er for enkelte boligområder været et fald i den gennemsnitlige husstandsindkomst, mens for andre er det steget. Selvom der er målt og fokuseret på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflytterne og fraflytterne er steget/faldet igennem årene, dokumenterer rapporten, at det primære formål med indgåelse af samarbejdsaftalerne, er at løse påtrængende boligsociale opgaver og styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne, stadig er en succes.

Som det fremgår af Boligrapporten, er alle ledige boliger anvist til ansøgere, der opfylder de vedtagne kriterier i samarbejdsaftalerne om, at der skal kunne fremvises løndokumentation mv. Det fremgår endvidere, at det er flere boliger, der er blevet anvist via den boligsociale anvisning via støtteskrivelse. Det er muligt for Ishøj Kommune at benytte op til 25 % af de ledige boliger til den boligsociale anvisning (støtteskrivelse).

Samlet kan det konkluderes, at samarbejdsaftalen fortsat stort set virker efter hensigten.

Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2020	2021	2022
DAB - Vildtbanegård		1.894	1.894	1.894
Afd. I	Familieboliger	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	380	380	380
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97
AAB - Vejleåparken		1.769	1.769	1.769
	Familieboliger	1.310	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359
	Rækkehuse	58	58	58
BO-VEST - Gadekæret		653	653	653
	Familieboliger	583	583	583
	Supplementsrum	70	70	70
DAB - Ishøj Boligselskab		424	530	530
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	335	335	335
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42
Kirkehaven	Seniorboliger	47	47	47
Solkysten	Familieboliger	106	106	106
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt		80	80	80
Fasanparken	Familieboliger	62	62	62
Fasanvangen	Familieboliger	18	18	18
KAB - Sydkystens Boligselskab		65	65	65
Baldershus	Familieboliger	31	31	31
Balders Have (AB+)	Familieboliger	34	34	34
PAB - Musvitten		14	14	14
	Familieboliger	14	14	14
I alt		5.005	5.005	5.005

TABEL 1 OVERSICHT OVER ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år

	2020	2021	2022
DAB - Vildtbanegård	87	120	117
AAB - Vejleåparken	223	172	118
BO-VEST - Gadekæret	45	44	37
DAB - Ishøj Boligselskab	137	38	30
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	9	5	12
KAB - Sydkystens Boligselskab	4	4	5
PAB - Musvitten	1	0	2
I alt	506	383	321

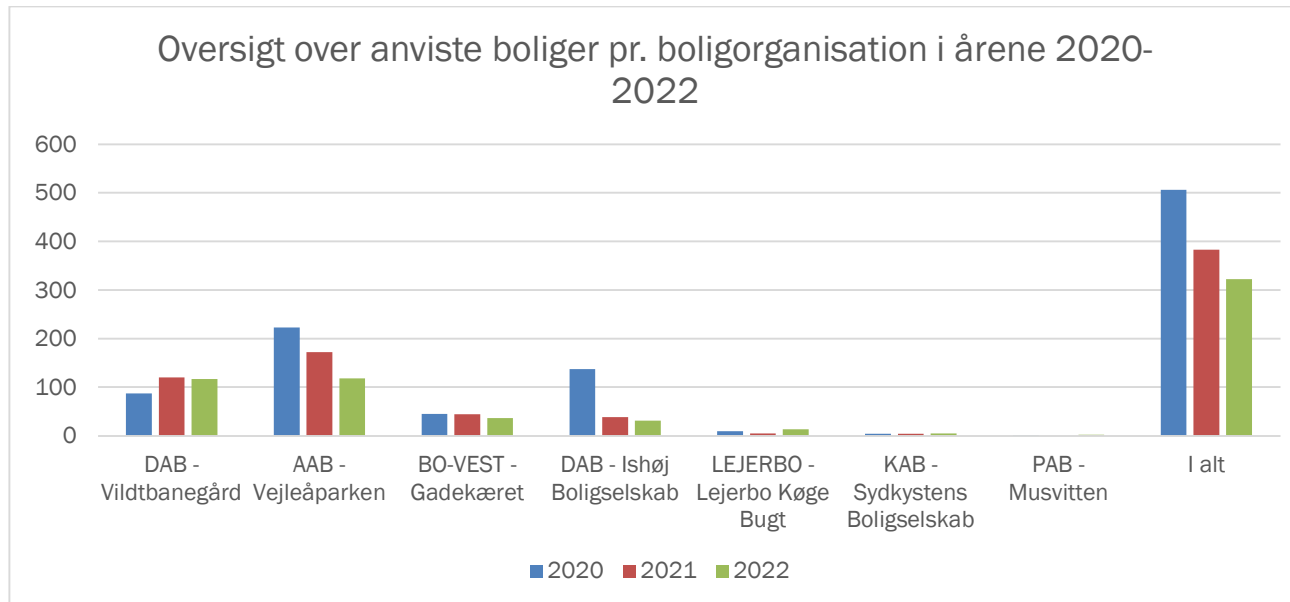
(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)

TABEL 2 ANVISTE ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

I 2020 var der ekstra mange ledige boliger til anvisning, da Ishøj Boligselskab startede udlejning af 106 nye boliger i Solkysten og afd. 55 AAB startede udlejning af 14 nye rækkehuse.

I 2021 er de nye boliger fra 2020 blevet anvist, dog har der været et efterslæb fra Corona og dette har resulteret i et større antal ledige boliger.

2022 afspejler det normale gennemsnitlige antal boliger til anvisning.



FIGUR 8 ANVISTE ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

Oversigten over husstandsindkomst pr. boligafdeling er baseret på alle tilflyttere og fraflyttere.

Det er den gennemsnitlige indkomst både for personer, der bor i en et- værelses bolig og personer, der bor i en flerrumsbolig, som er indsat i skemaet. Indkomsten vil som udgangspunkt være højere, jo større en bolig er.

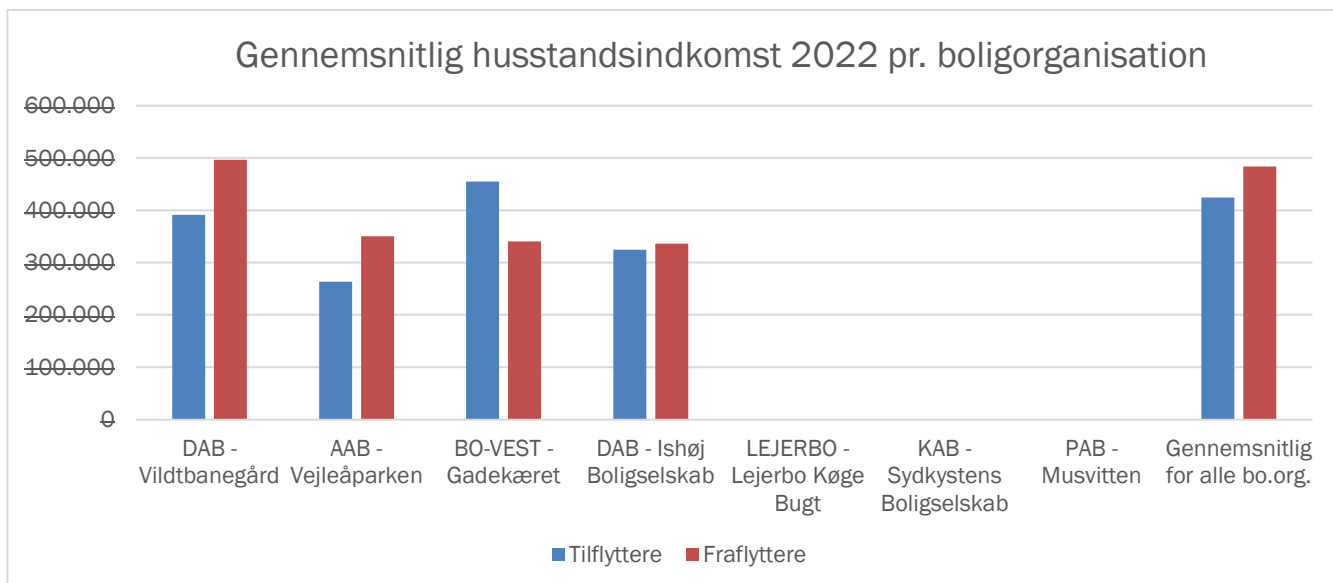
Da fraflytning/tilflytningsmønsteret ikke nødvendigvis er det samme fra år til år, vil det ikke være muligt at foretage en direkte sammenligning fra år til år, men oversigten kan tages som en generel tendens og viser det sig, at ændringen fra det ene år til det andet er meget markant, vil det være muligt at foretage en yderligere analyse.

Da det er den samlede husstandsindkomst, der udarbejdes oversigt på, vil der også kunne opstå større forskelle fra år til år men også mellem tilflyttere og fraflyttere i det samme år, da der ikke tages højde for, om det er indkomst baseret på en eller flere personers indkomst.

	2020		2021		2022	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB - Vildtbanegård	283.009	309.819	378.619	428.621	391.304	396.683
AAB - Vejleåparken	241.426	250.473	325.510	374.367	263.529	349.999
BO-VEST - Gadekæret	364.174	386.257	363.186	307.849	454.977	340.398
DAB - Ishøj Boligselskab	273.974	311.525	369.404	459.532	324.398	336.062
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	270.095	337.443	531.405	527.639	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	551.098	459.607	0	0
PAB - Musvitten	0	0	0	0	0	0
Gennemsnitlig for alle boligorg.	286.536	319.103	419.920	426.269	358.552	374.035

TABEL 3 GENNEMSNITLIG HUSSTANDSINDKOMST I ÅRENE 2020-2022 FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER

GENNEMSNITLIG HUSSTANDSINDKOMST ER IKKE MEDTAGET FOR DE BOLIGORGANISATIONER, HVOR DER HAR VÆRET FÆRRE END 10 FLYTNINGER GRUNDET ANONYMITET



FIGUR 9 GENNEMSITLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2022

Husstandsindkomst pr. boligafdeling	2022		Ændring
	Tilflyttere	Fraflyttere	
DAB - Vildtbanegård			
Afd. I	318437	332269	-4,3
Afd. II	345469	428963	-24,1
Afd. III	363877	338229	9
Afd. IV	537434	487272	10,3
AAB - Vejleåparken	263.529	349.999	-32,8
BO-VEST - Gadekæret	454977	340398	33,6
DAB - Ishøj Boligselskab			
Stenbjerggård	207317	303503	-31,7
Søvej Huse	0	0	0
Solkysten	0	0	0
Kirkehaven	0	0	
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
Fasanparken	0	0	0
Fasanvangen	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab			
Baldershus	0	0	0
Balders Have	0	0	
PAB - Musvitten	0	0	0
	355.862.	368.661	

TABEL 4 GENNEMSITLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2022 FORDELT PÅ AFDELINGER

Gennemsnitlig husstandsindkomst er ikke medtaget for de boligorganisationer, hvor der har været færre end 10 flytninger grundet anonymitet

Samlet set er der sket et lille fald i den gennemsnitlige indkomst for tilflyttere til en almen bolig i Ishøj Kommune. Et opmærksomhedspunkt er dog, at indkomsten skal ses som et øjebliksbillede i forbindelse med en tilflytning/fracflytning. Indkomststatistik på borgere, der allerede bor i de almene boliger, er ikke en del af boligrapporten.

Som udgangspunkt har alle borgere, der bliver anvist en bolig i Ishøj Kommune en indkomst. I de tilfælde, når der anvises efter en støtteskrivelse, har borgeren en anden form for ydelse til betaling af huslejen.

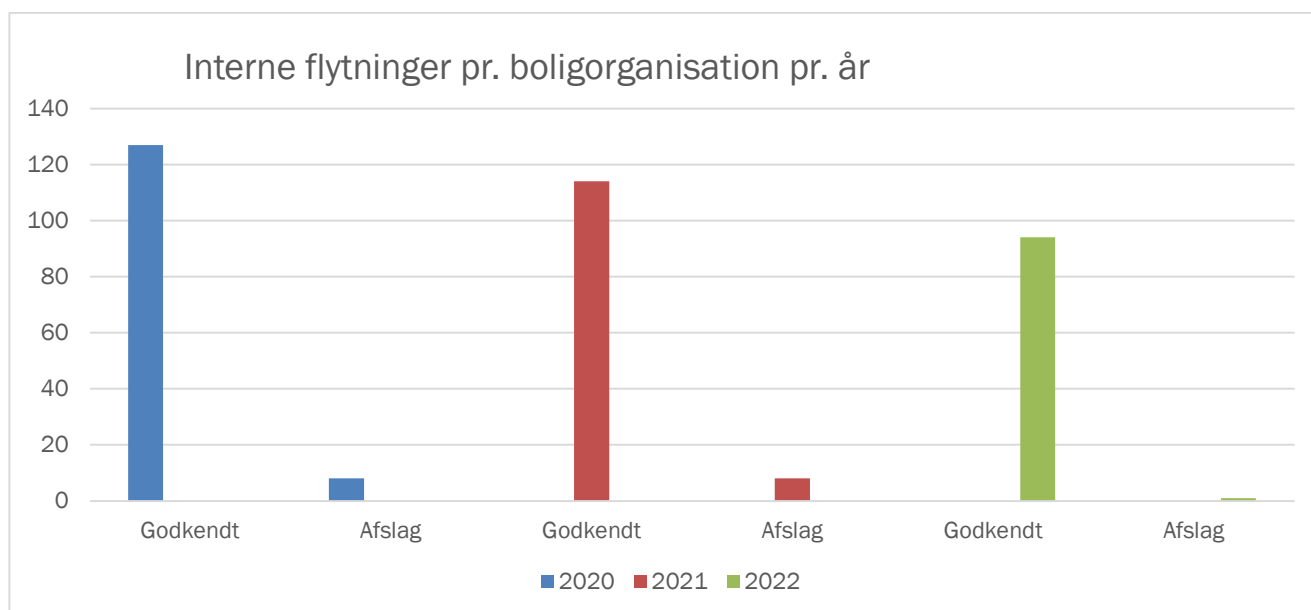
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år

Interne flytninger i en boligorganisation sker via den interne venteliste (oprykningsventelisten) i boligorganisationen. Er den tilbudte bolig større eller dyrere end den bolig, borgeren vil fraflytte, sender boligorganisationen tilbuddet til Boliganvisningen. Der foretages en vurdering ud fra, om borgerens økonomiske formåen giver mulighed for en dyrere bolig. Er den tilbudte bolig mindre og/eller billigere, bliver boligen ikke sendt til vurdering i Ishøj Kommune. Nedenstående tabel og diagram viser de boliger, som boliganvisningen har foretaget en vurdering på.

84 interne ansøgninger er i 2022 blevet godkendt herfra og 1 har fået afslag

Interne flytninger pr. boligorg.	2020			2021			2022		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	47	2	49	56	0	56	31	0	31
AAB - Vejleåparken	68	4	72	46	0	46	32	0	32
BO-VEST - Gadekæret	3	0	3	3	0	3	5	0	5
DAB - Ishøj Boligselskab	4	2	6	2	0	2	15	1	16
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0	3	0	3	1	0	1
KAB - Sydkystens Boligselskab	4	0	4	3	0	3	9	0	9
PAB - Musvitten	1	0	1	1	0	1	0	0	0
Alle boligorganisationer	127	8	135	114	0	114	94	1	95

TABEL 5 INTERNE FLYTNINGER I BOLIGSELSKABERNE I ÅRENE 2020-2022



FIGUR 10 INTERNE FLYTNINGER I BOLIGSELSKABERNE I ÅRENE 2020-2022

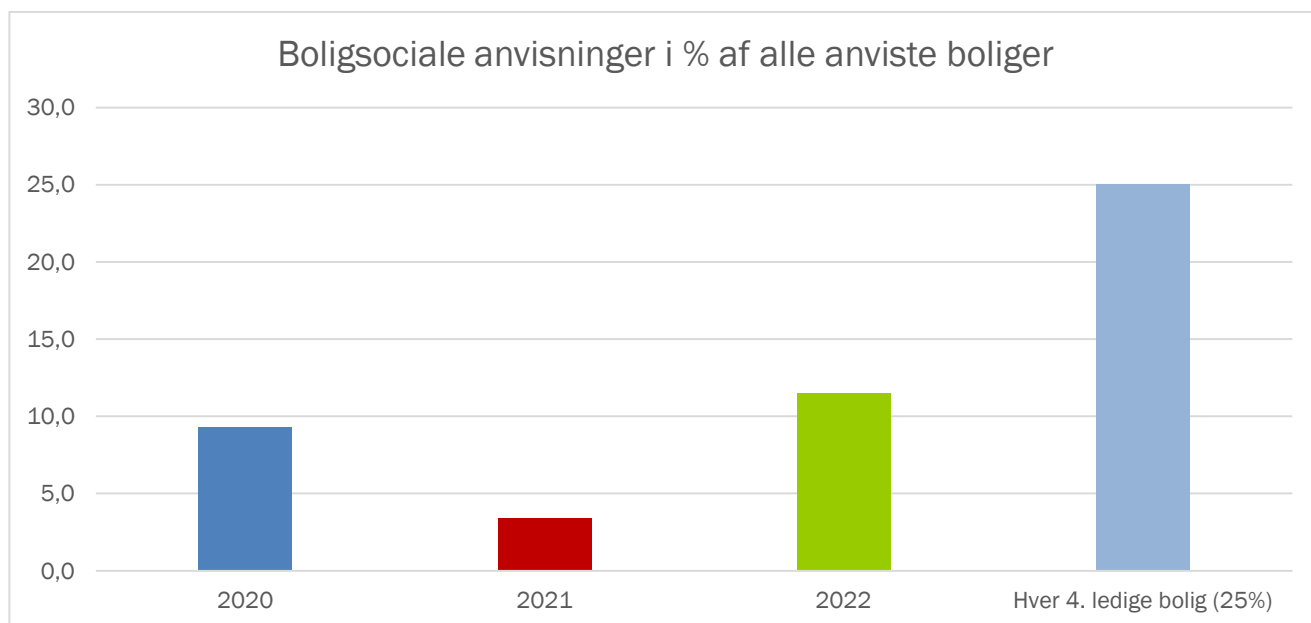
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år

Op til 25 % af de ledige boliger skal stilles til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver jf. almenboligloven § 59.

Anvisningen sker via en støtteskrivelse fra Center for Voksne og Velfærd, Center for beskæftigelse og Erhverv eller Center for Børn og Forebyggelse. Støtteskrivelsen gives, når en borger har et påtrængende boligsocialt behov; men hvor borgeren ikke opfylder de anvisningskriterier, som Ishøj Byråd har fastsat.

Støtteskrivelser pr. boligorganisation.	2020	2021	2022
DAB – Vildtbanegård	8	8	19
AAB -Vejleåparken	10	1	10
BO-VEST – Gadekæret	5	1	6
DAB - Ishøj Boligselskab	4	7	9
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB – Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	27	17	44
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	9,3	4,4	14

TABEL 6 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA STØTTESKRIVELSER I ÅRENE 2020-2022



FIGUR 11 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA STØTTESKRIVELSER I ÅRENE 2020-2022

I 2022 har der været en stigning i de boligsociale anvisninger i forhold til 2021. I 2022 kom der 321 nye boliger til anvisningen, hvor en del af disse blev anvist ud fra støtteskrivelser. Stigningen af boligsocial anvisning er sket på baggrund af, at Byrådet har haft et ønske om at bruge op til 25 % jf. lovgivningen. Gennemgang af kriterierne for støtteskrivelser vil blive revurderet i forbindelse med gennemgang af de i dag gældende anvisningskriterier.

Bilag 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 får dog minimum en måned til at genudleje boligen jf. samarbejdsaftalen med boligorganisationerne.

Lejetab pr. boligorganisation	2020	2021	2022
DAB – Vildtbanegård	132.696	23.186	56182,5
AAB – Vejleåparken	220.958	4.757	18906
BO-VEST – Gadekæret	72.877	29.175	12241
DAB - Ishøj Boligselskab	238.166	0	11145
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	12.413	0	17875,5
KAB - Sydkystens Boligselskab	38.613	0	14830
PAB – Musvitten	0	0	4288
Alle boligorganisationer	715.723	57.118	135.468

TABEL 7 OVERSIGT OVER LEJETAB, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2020-2022

2020 var tæt forbundet med COVID-19, hvor mange takkede nej til at flytte fra en bolig til en anden samt første gangs anvisning af 120 nye boliger. Der har i 2021 været en mindre stigning i lejetab, da der forsat var efterslæb fra 2020. I 2022 var der en stigning i forhold til lejetab for 2021, som skyldes udlejningsvanskeligheder af de boliger, der har en høj husleje primært i VBG 4 og Lejerbo.

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

Ishøj Kommune hæfter for istandsættelsesudgifterne for de borgere, der har fået anvist en bolig af kommunen, og som ikke selv betaler udgiften til boligorganisationen.

Forskellen i beløbene pr. år kan skyldes, at antallet af fraflyttede lejemål er flere eller færre i forhold til tidligere år – samt forskellen i omfanget af istandsættelsesudgifter i det enkelte fraflyttede lejemål.

I 2020 var antallet af fraflyttede lejemål 16 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 200.209.

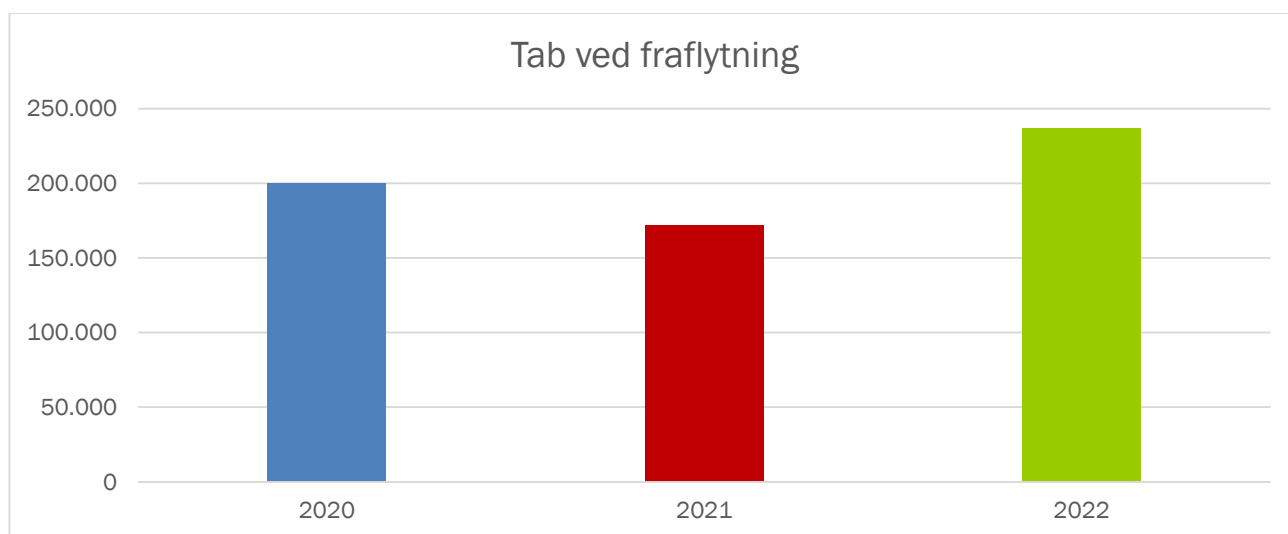
I 2021 var antallet af fraflyttede lejemål 17 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 171.898.

I 2022 var antallet af fraflyttede lejemål 20 stk. – med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 236.486.

Kommunen sender efterfølgende de enkelte krav videre til opkrævning via skat.

Tab ved fraflytning	2020	2021	2022
DAB – Vildtbanegård	28.777	43.116	57.747
AAB – Vejleåparken	145.556	55.058	104.459
BO-VEST – Gadekæret	17.877	53.615	74.280
DAB - Ishøj Boligselskab	7.999	20.108	0
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB -Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	200.209	171.898	236.486

TABEL 8 OVERSICHT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2020-2022



FIGUR 12 OVERSICHT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2020-2022