



Boligrapport

100% anvisningsret til Ishøj Kommune

Evaluering 2007

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 2007 – 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.....side12

Bilag: Statistik over tilflyttere og fraflyttere i de 4 boligorganisationer..side 13

Bilag: K-statistikker.....side 14-20

Bilag: Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst...side 21

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 - tidligere 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 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, og alle 4 boligorganisationer var tilfredse med aftalen og de blev forlænget indtil videre frem til den 31. december 2013. Der udarbejdes fortsat en boligrapport hvert år.

Konklusionen på rapporterne for 2005 og 2006 var, at anvisningsordningen virker efter hensigten.

Dette er den tredje rapport.

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.

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 i denne rapport og i forhold til de 2 seneste rapporter, 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, foreløbig med en prøvetid på 1 år. Ligeledes har organisationsbestyrelsen i Ishøj Boligselskab, Stenbjerggård på møde den 28. november 2007 besluttet at nedsætte karenstiden fra 2 år til ½ år. Ordningen evalueres 12 måneder efter beslutningsdatoen.

Kommunen skal dog 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 3 år. De kan søge videre internt efter 2 år på familieboligerne, og derved beholder vi de unge ressourcer 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 bemanning er på 3 fuldtidsstillinger samt en 20 timers studentermedhjælper, hvoraf ca. ½ af fuldtidsstillingerne anvendes til det kommunale tilsyn med boligorganisationerne.

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

Ekspeditioner på Boliganvisningen i 2007:

Tlf. eksp. i alt	Pers. eksp. i alt	Mail eksp. i alt
7781	4207	170

Det fremgår af statistikken at der ialt har været 12.158 ekspeditioner i 2007.

Ekspeditioner på Boliganvisningen i 2006

Tlf. eksp. i alt	Eksp. i alt	Mail eksp. i alt	
8116	4114		0

Ekspeditioner på Boliganvisningen i 2005

Tlf. eksp. i alt	Eksp. i alt	Mail eksp. i alt	
ca.6000	ca. 5000		0

Registreringen af mail ekspeditioner er først begyndt fra juni 2007.

På listen over boligsøgende er i alt opnoteret ca.1200 aktivt boligsøgende og ca. 250 passive som ønsker bolig på et senere tidspunkt. Listen tjekkes og opdateres løbende.

5. Statistik.

Til denne rapport er vedhæftet følgende statikmateriale:

- Bilag 1: Statistik over tilflyttere og fraflyttere i de 4 boligorganisationer (side 14)
- Bilag 2: Diagrammer K-statistik fordelt på årstal og boligorganisationer (side 15-21)
- Bilag 3: Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst (side 22)

Danmarks Statistik har i juni 2007 udarbejdet det statistiske materiale (K-statistik) for de enkelte boligafdelinger for 2005. Der henvises til vedhæftet bilag og diagrammer udarbejdet for de modtagne statistikker for 2005, 2006 og 2007. K-statistikens opgørelse af gennemsnitsindkomsterne er forskellig i forhold til Boligrapportens statistikker, som er opgjort på husstandens bruttoindkomst. 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 2007 - fordelt på boligorganisation.

Det skal nævnes at indkomsten for tilflyttere er dokumenteret ved indflytningen, altså en 2007-indtægt, hvorimod indkomsten for fraflyttere er hentet fra fraflytternes årsopgørelse for 2006. Det skal nævnes at den beregnede gennemsnits husstandsindkomst på både tilflyttere og fraflyttere ligeledes - som i 2006 - er beregnet for familieboligerne alene (altså excl. ungdomsboliger, supplementsrum og hybler).

AAB-Vejleåparken.

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

Kommunen har 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%.

I 2007 er 39 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 30 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet. Der har siden 2007 været et stigende antal ansøgere fra Polen som har fået anvist bolig. Blandt andet har både Ishøj Kommunes hjemmepleje samt de offentlige Sygehuse i Regionen ansat hjemmehjælpere fra Polen og anmodet Boliganvisningen om at være behjælpelig med en bolig.

8 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 31 interne flytninger, heraf er de 18 sendt til kommunen til godkendelse, fordi lejerer er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 2 afslag på godkendelse.

Kommunen har i alt modtaget 72 nye tagboliger (for alle 4 etaper) til udlejning. Heraf er ultimo august 2008 udlejet 56 tagboliger, og alle 42 ældrevenlige tagboliger er udlejet.

Udlejningssituationen for de resterende tagboliger er blevet lidt vanskeligere 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. Der er iværksat diverse tiltag i august 2008 for at få flere ressourcestærke ansøgere til Ishøj i form af annoncering og åbent hus arrangementer i tagboligerne. Der forventes et lejetab på ca. kr. 150.000,- pr. mdr. fra 1. august 2008 for tomgangsleje og indtil de resterende tagboliger er udlejet.

I 2006 har kommunen anvist lejere til 281 boliger (144 familieboliger + 137 ungdomsboliger).

*Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2006** var på kr. 346.312,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 274.373,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 71.939,- eller 26,2%.*

I 2005 anviste kommunen 275 boliger (både familieboliger og ungdomsboliger) .

*Gennemsnitshusstandsindkomsten på **anviste tilflyttere 2005** var på kr. 332.642,- og gennemsnitsindkomsten for fraflyttere var på kr. 266.942,-. En gennemsnitsstigning på kr. 65.700,- eller 24,6%.*

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård :

Bebyggelsen består af 3 afdelinger med i alt 1.875 lejligheder.

Vildtbanegård I:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste 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%.

I 2007 i afd. I er 6 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 3 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

2 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård II:

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%.

I 2007 i afd. II er 8 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 7 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

5 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård III:

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%.

I 2007 i afd. III er 6 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 3 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

3 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

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%.

I 2007 anviste kommunen 145 boliger (heraf 41 i afd. I, 56 i afd. II og 29 i afd. III) ialt 126 familieboliger + 19 ungdomsboliger).

I 2007 er 20 boliger anvist til personer med anden statsborgerskab end dansk og 13 personer med anden statsborgerskab end dansk er fraflyttet.

10 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 55 interne flytninger, heraf er de 43 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerer er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 6 afslag.

I 2006 anviste kommunen 164 boliger (heraf 130 familieboliger + 34 ungdomsboliger).

*Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2006** var på kr. 295.643,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 266.190,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 29.453,- pr. husstand eller 11,06%.*

I 2005 anviste kommunen 149 boliger.

*Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2005** var på kr. 282.554,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 280.691. En gennemsnitsstigning på kr. 1.863, - pr. husstand eller 0,7%.*

BO-VEST, Gadekæret :

Bebyggelsen består af 561 lejligheder og 113 supplementsrum.

I 2007 anviste 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 %.

Der har været 21 interne flytninger, ingen har været sendt til godkendelse hos kommunen, idet det har været en tilsvarende eller billigere bolig der blev flyttet til.

I 2007 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 2006 anviste kommunen 82 boliger (45 familieboliger og 37 supplementsrum).

*Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2006** var på kr. 392.295,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 295.554,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 96.741,- pr. husstand eller 32,7 %.*

I 2005 anviste kommunen 95 boliger (både familieboliger og supplementsrum).

*Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2005** var på kr. 326.141,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 304.242,- En gennemsnitsstigning på kr. 21.899,- pr. husstand eller 7,2 %.*

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 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. Disse 16 boliger fremgår ikke på fraflytterstatistikken for 2007, da de som nævnt er nyopførte.

Der har været 5 interne flytninger, heraf er de 3 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 1 afslag.

I 2007 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 2006 anviste kommunen 66 boliger (heraf 31 familieboliger og 35 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2006 var på kr. 276.557,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr.252.222,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 24.335,- pr. husstand, eller 9,6%.

I 2005 anviste kommunen 80 boliger (både familieboliger og hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på anviste tilflyttere 2005 var på kr. 264.748,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr.306.510,-. En gennemsnitsnedgang på kr. 41.762,- pr. husstand, eller 13,6%

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.

Boliganvisningen har i 2007 anvist 2 ældreboliger i Vejleåparken.

7. Lejetab og tab ved fraflytninger:

AAB -Vejleåparken.

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

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 0,-

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2006 var kr. 118.451,-

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2005 var kr. 220.456,-

Tab ved fraflytning i 2006: kr. 0,-

Tab ved fraflytning i 2005: kr. 89.263,-

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård :

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

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 129.400,-

Tab ved fraflytning er 2 sager. 1 fogedudsættelse (anvist på støtteskrivelse) og 1 hvor personen er afgået v/døden og kommunen hæfter da der ikke er noget i boet.

Lejetab i Vildtbanegård i 2006 er opgjort til kr. 0,-

Lejetab i Vildtbanegård i 2005 var kr. 0,-

Tab ved fraflytning i 2006: kr. 39.793,-

Tab ved fraflytning i 2005: kr. 0,-

BO-VEST, Gadekæret :

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

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 5.647,-

Lejetab i Gadekæret i 2006 er opgjort til kr. 3.529,-

Lejetab i Gadekæret i 2005 var kr. 18.052,-

Tab ved fraflytning i 2006: kr. 53.958,-

Tab ved fraflytning i 2005: kr. 16.473,-

Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse:

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

Tab ved fraflytning i 2007: kr. 68.017,-

Lejetab i Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse i 2006 er opgjort til kr. 6.330,-

Lejetab i Ishøj Boligselskab – Vejleåparken og Søvej Huse i 2005 var kr. 41.533,-

Tab ved fraflytning i 2006: kr. 41.307,-

Tab ved fraflytning i 2005: kr. 23.908,-

Det samlede lejetab har i 2007 udgjort kr. 66.519,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 362.180,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2007 udgjort kr. 203.064,-. Der var skønsmæssigt forventet tab på kr. 298.210,-.

Lejetab og tab ved fraflytning vil der blive anvendt et større beløb i 2008 for kommunens vedkommende, idet det har været vanskeligt at udleje alle de store tagboliger ud når de var klar - tomgangsleje (72 stk. hos AAB og 16 stk. hos Ishøj Boligselskab). Der forventes et lejetab på ca. kr. 150.000,- pr. mdr. fra 1. august 2008 for tomgangsleje og indtil de resterende

tagboliger er udlejet. Dette skyldes flere årsager, men bl.a. situationen på boligmarkedet samt at 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. Der er iværksat diverse tiltag i august 2008 for at få flere ressourcestærke ansøgere til Ishøj i form af annoncering og åbent hus arrangementer i tagboligerne. Boliganvisningen har endvidere i 2008 modtaget i juni/juli 2008 48 stk. renoverede ungdomsboliger i Østergården (4. etape) til udlejning d. 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. Der er p.t. ca. 35 ledige ungdomsboliger med tomgangsleje. Boliganvisningen har i juli måned 2008 sendt brev ud til de 20 største uddannelsessteder vedr. ledige ungdomsboliger i Ishøj. Lejetab for tagboliger samt ungdomsboliger vil fremgå på næste års boligrapport for 2008.

Det samlede lejetab har i 2006 udgjort kr. 128.310,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 353.000,-.

Det samlede lejetab i 2005 udgjorde kr. 280.041,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 350.000,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2006 udgjort kr. 135.058,-. Der var skønsmæssigt forventet tab på kr. 154.200,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger i 2005 udgjorde kr. 129.644,-. Der var skønsmæssigt forventet tab på kr. 150.000,-.

8. Konklusion:

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2007 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
- stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen
- kommunens udgift til lejetab og tab ved fraflytninger er mindre end forventet
- tilgangen af personer på overførselsindkomst er faldet i 2007.
- og at kommunen samtidig har løst sine boligsociale forpligtelser
- alle 4 boligorganisationer har forlænget anvisningsaftalen frem til udgangen af år 2013.

Anders Hvid Jensen
Vicekommunaldirektør

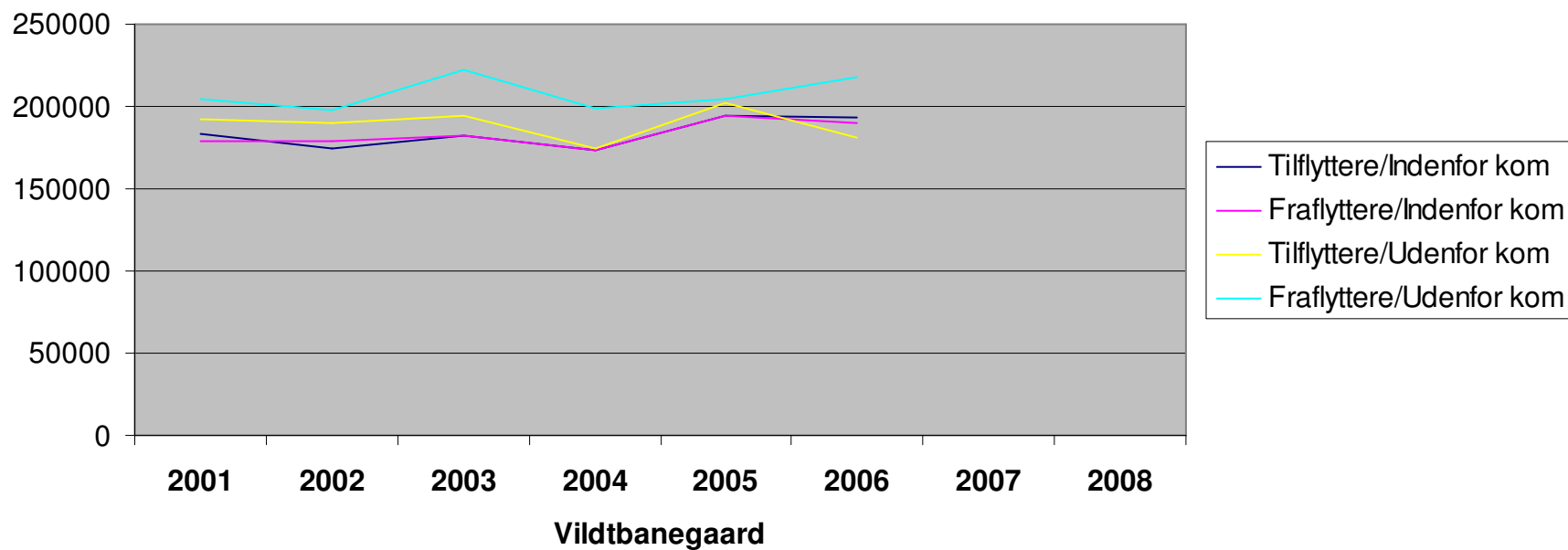
Liz Clausen
Leder af Boliganvisningen

		Gns. rum	Gns. antal voksne pr. lejl.	Gns. antal børn pr. lejlighed	Dansk	Udlænding	Gns. Indkomst pr. husstand
AAB	Tilflytter	3,6	1,5	1,5	87	39	kr. 347.438
	Fraflytter	3,7	1,6	1,6	74	30	kr. 339.198
	Ændring	-0,1	-0,1	-0,1	13	9	kr. 8.240 2,43%
Vildtbanegård	Tilflytter	2,7	1,2	0,6	106	20	kr. 305.904
	Fraflytter	2,7	1,4	0,7	113	13	kr. 290.972
	Ændring	0	-0,2	-0,1	-7	7	kr. 14.932 5,13%
BO-VEST Gadekæret	Tilflytter	3,5	1,5	1,3	41	5	kr. 406.608
	Fraflytter	3,5	1,5	1,3	41	5	kr. 374.929
	Ændring	0	0	0	0	0	kr. 31.679 8,5%
Ishøj Boligselsk.	Tilflytter	2,9	1,4	0,8	33	12	kr. 350.651
	Fraflytter	3,3	1,4	0,9	21	8	kr. 273.289
	Ændring	-0,4	0,0	-0,1	12	4	kr. 77.362 28,3%
TOTAL	Tilflytter	3,2	1,4	1	267	76	kr. 352.650
	Fraflytter	3,3	1,5	1,1	249	56	kr. 319.597
	Ændring	-0,1	-0,1	-0,1	18	20	kr. 33.053

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		

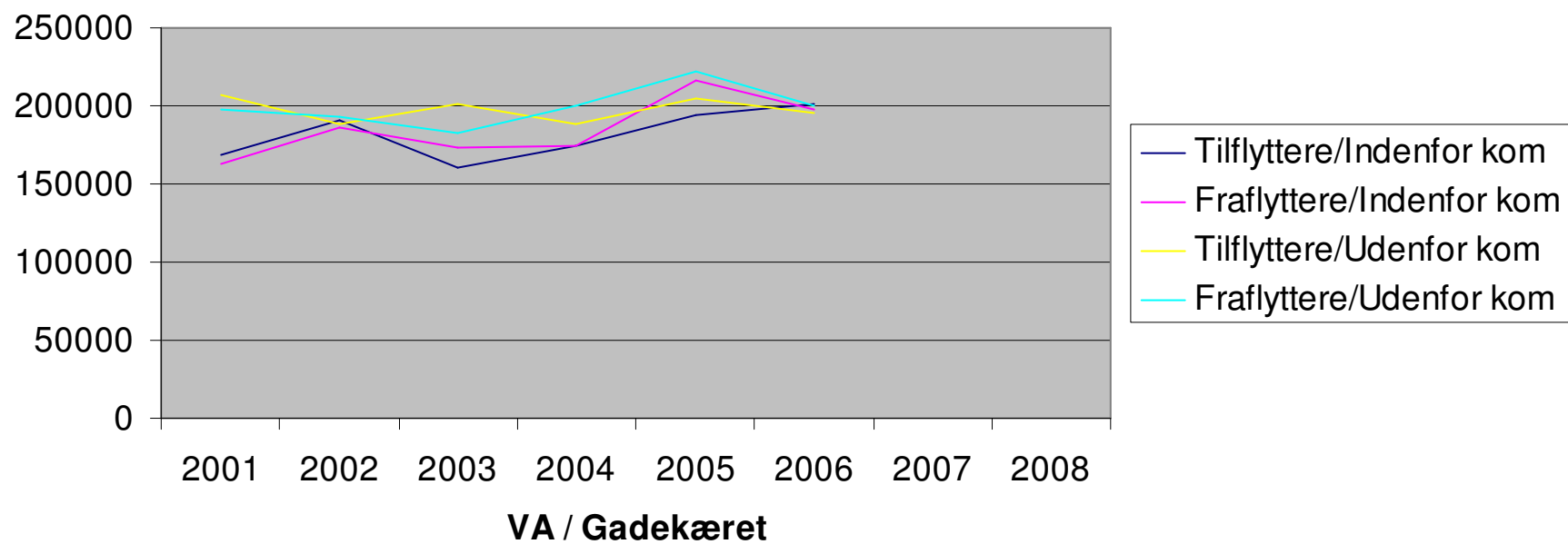
Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkning og til- og fraflyttede



Bo-Vest, Gadekæret

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tilflyttere/Indenfor kom	168850	190474	160169	174317	194159	200703		
Fraflyttere/Indenfor kom	162271	185784	173735	174180	216192	198078		
Tilflyttere/Udenfor kom	207036	188304	200964	188569	204298	195842		
Fraflyttere/Udenfor kom	197101	193413	182296	200231	221637	200433		

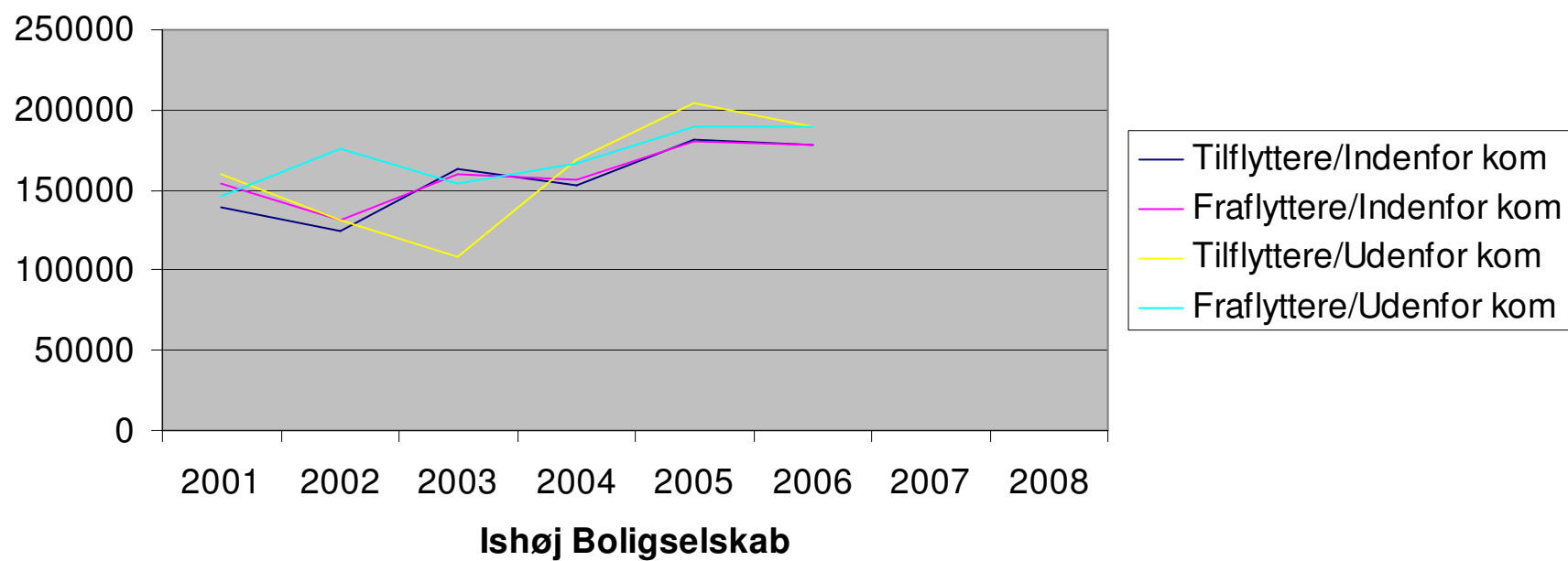
Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkningen og til- og fraflyttede



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		

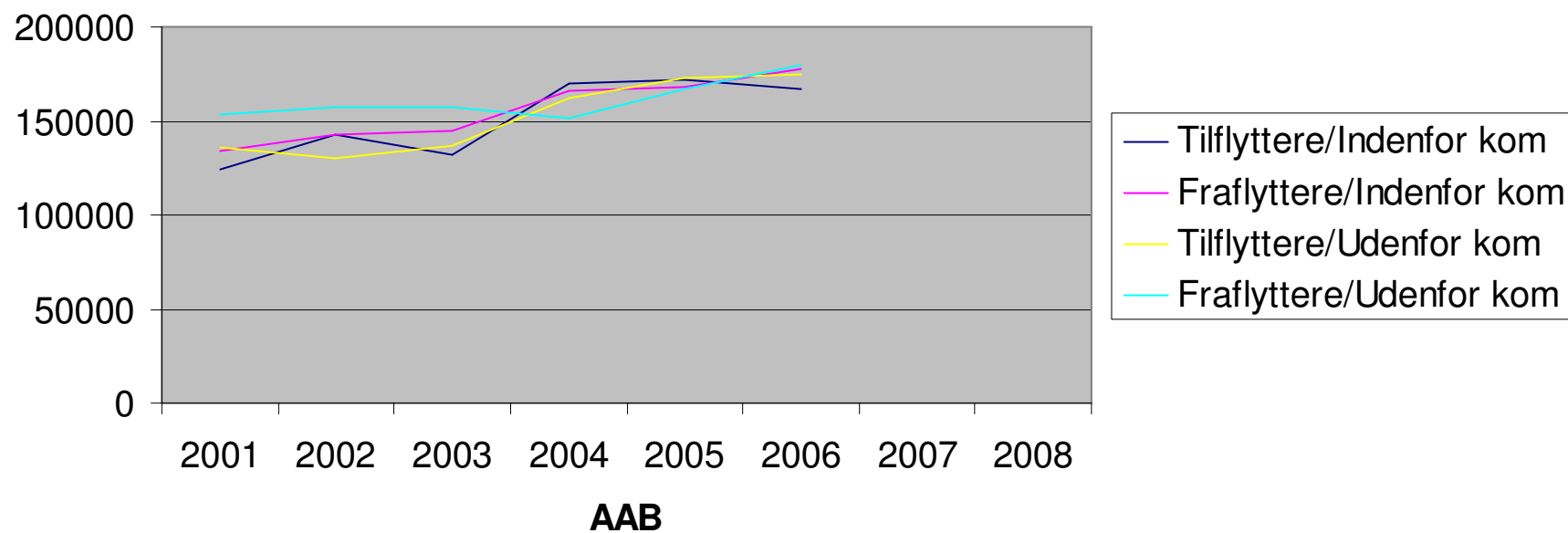
Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkning og til- og fraflyttede



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		

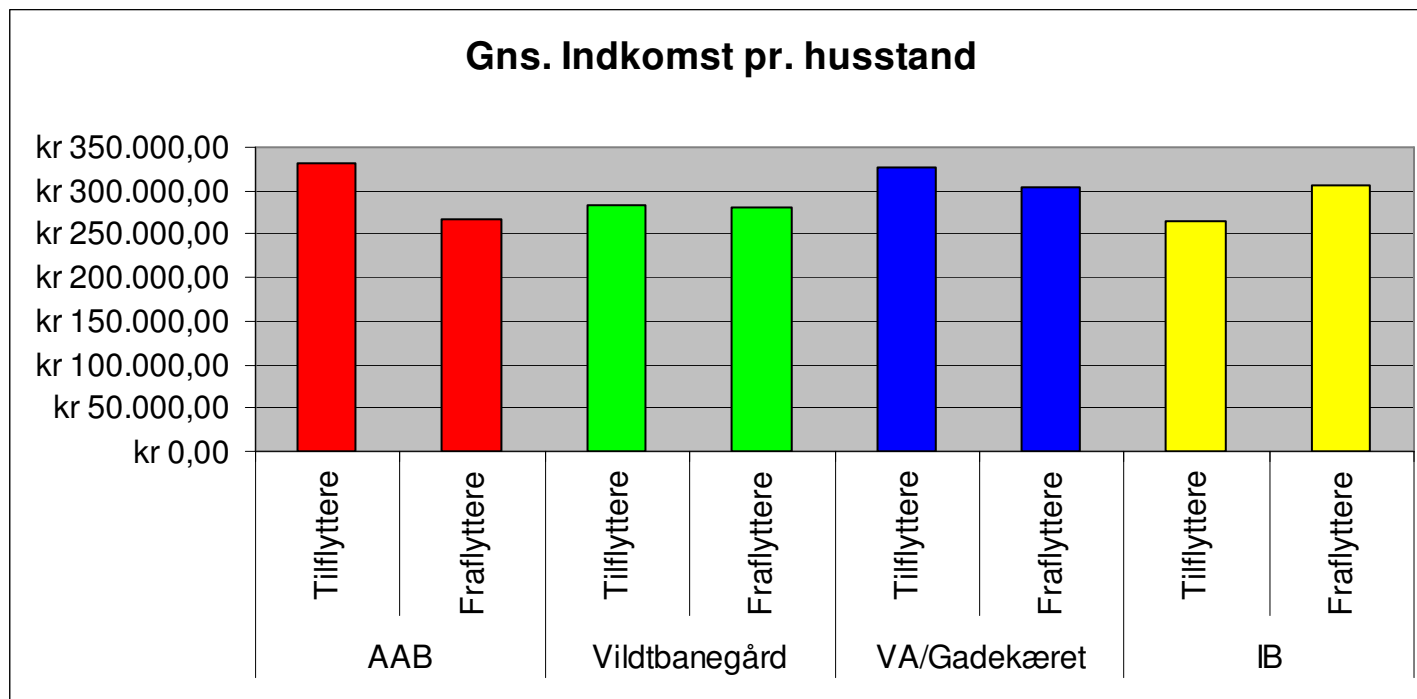
Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkningen og til- og fraflyttede



Boligrapporten 2005

AAB	Tilflyttere	kr 332.641,60
	Fraflyttere	kr 266.941,56
Vildtbanegård	Tilflyttere	kr 282.553,77
	Fraflyttere	kr 280.690,76
VA/Gadekæret	Tilflyttere	kr 326.141,46
	Fraflyttere	kr 304.242,33
IB	Tilflyttere	kr 264.747,76
	Fraflyttere	kr 306.509,63

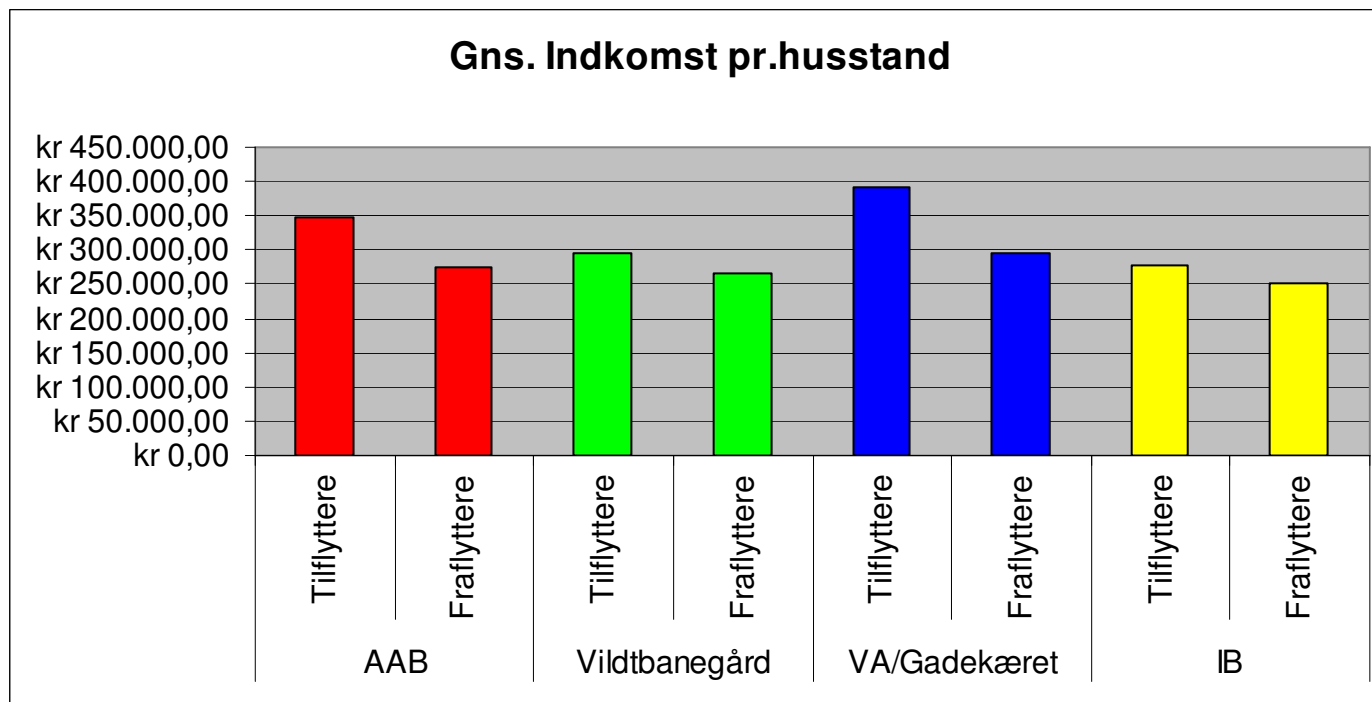
Total	Tilflyttere	kr 301.521,14
	Fraflyttere	kr 289.596,06



Boligrapporten 2006

AAB	Tilflyttere	kr 346.312,00
	Fraflyttere	kr 274.373,00
Vildtbanegård	Tilflyttere	kr 295.643,00
	Fraflyttere	kr 266.190,00
VA/Gadekæret	Tilflyttere	kr 392.295,00
	Fraflyttere	kr 295.554,00
IB	Tilflyttere	kr 276.557,00
	Fraflyttere	kr 252.222,00

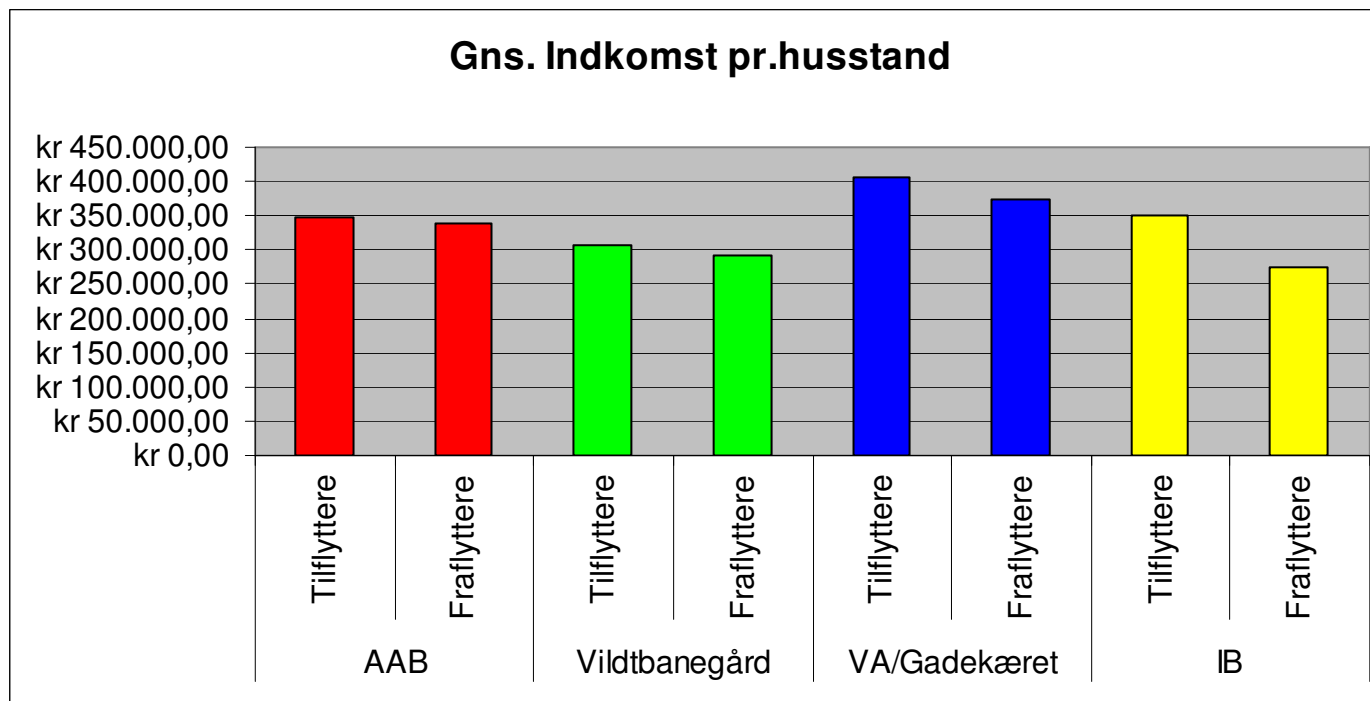
Total	Tilflyttere	kr 327.702,00
	Fraflyttere	kr 272.085,00



Boligrapporten 2007

AAB	Tilflyttere	kr 347.438,00
	Fraflyttere	kr 339.198,00
Vildtbanegård	Tilflyttere	kr 305.904,00
	Fraflyttere	kr 290.972,00
VA/Gadekæret	Tilflyttere	kr 406.608,00
	Fraflyttere	kr 374.929,00
IB	Tilflyttere	kr 350.651,00
	Fraflyttere	kr 273.289,00

Total	Tilflyttere	kr 352.650,25
	Fraflyttere	kr 319.597,00



Antal borgere på overførselsindkomster i kvartaler for 2005, 2006 og 2007

	ÅR												
	2005	2005	2005	2005	2006	2006	2006	2006	2007	2007	2007	2007	
	Kvartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Kontanthjælp og aktivering		823	788	773	717	675	621	627	587	616	601	612	584
Kontanthjælp (60-årige u/pens.ret)		10	11	11	10	9	8	9	10	11	10	10	9
Forrevalidering		8	9	12	11	9	7	5	5	5	5	8	4
Revalidering		77	73	74	59	59	53	50	49	45	36	27	24
Ledighedsydelse ved fleksjob		39	44	37	35	27	23	18	31	29	39	46	45
Starthjælp og aktivering		3	2	5	6	7	3	5	4	6	7	8	7
Fleksydelse		9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Total		969	936	921	848	796	725	724	696	722	708	721	683

