



Boligrapport

100 % anvisningsret til Ishøj Kommune

Evaluering 2009

Dette er den 5. rapport, og rapporten vil fremover fremkomme i en mere forenklet udgave end tidligere. Rapporterne for 2005-2006-2007-2008 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 2009.....	side 4
5.	Anvisninger fordelt på boligorganisation.....	side 4-6
6.	Lejetab og tab ved fraflytning	side 6
7.	Konklusion.....	side 8
8.	Diagram – gns. husstandsind. fordelt på boligselskab	side 9
9.	Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst ...	side 10

1. Indledning / baggrund.

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100% anvisning til ledige boliger i de almindelige 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. Pr. 1. januar 2010 efter almenlovens §60.

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. Opstart af dialogmøder påbegyndes i efteråret 2010.

I august 2010 udsender kommunen forslag til dagsorden til boligorganisationerne og oplysning om mødedatoer. Møderækken startes op i begyndelsen af november 2010. Kommunens repræsentanter til møderne er Borgmester Ole Bjørstorp, kommunaldirektør Anders Hvid Jensen og leder af boliganvisningen Liz Kruse, og boligorganisationen repræsenteres af administrationen, den lokale administration samt 1 repræsentant fra afdelingsbestyrelsen.

Referaterne fra de årlige Styringsdialogmøder med boligorganisationerne, som underskrives af både boligorganisationerne og kommunen vil herefter blive lagt tilgængelig på Ishøj kommunes hjemmeside.

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.

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 afregnes månedsvis bagud.

4. Boliganvisningen.

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

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

Boliganvisningen modtager ca. 12000 henvendelser om året fordelt på telefoniske- og personlige henvendelser samt på boliganvisningens mailpostkasse.

I boliganvisningens opnoterings (KMD boliganvisningssystem) BOLA er der 389 aktive ansøgere og 522 passive ansøgere (passive som ønsker at stå i bero til boligtilbud senere).

5. Statistik.

Til denne rapport er vedhæftet følgende statistikmateriale:

Bilag 1: Gennemsnitlig indkomst pr. husstand for 2009

Bilag 2: Statistik over udviklingen af personer på overførselsindkomst.

Statistiske Nøgletal på boligområder 2009 (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 på www.ishoj.dk – borgerservice – bolig og flytning – lejebolig - statistikker og boligrapporter.

Danmarks Statistik har i juni 2009 udarbejdet det statistiske materiale (K-statistik) for de enkelte boligafdelinger for 2007. K-statistikkenes opgørelse af gennemsnitsindkomsterne er forskellig i forhold til Boligrapportens statistikker, som er opgjort på husstandens bruttoindkomst (årsopgørelsen 2009). 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 2009 - fordelt på boligorganisation.

I Boligrapporten 2009 er indtægten for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag (årsopgørelsen 2009). 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 298 ungdomsboliger efter renoveringen (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

Kommunen har anvist lejere til 220 boliger (75 familieboliger + 145 ungdomsboliger) i 2009.

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2009** var på kr. 335.633,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 318.021,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr.17.612,- eller 5,54 %.

8 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 2009 i afd. I** var på kr. 302.576,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 319.637,- svarende til en nedgang på kr. 17.061,- pr. husstand eller 5,34%.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård II:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2009 i afd. II** var på kr. 301.383,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 323.478,- svarende til en nedgang på kr. 22.095,- pr. husstand eller 6,83%.

3 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård III:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2009 i afd. III** var på kr. 336707,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 357.220,- svarende til en nedgang på kr. 20.513,- pr. husstand eller 5,74%.

3 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2009** i Vildtbanegård samlet var på kr. 313.555,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 333.445,- svarende til en nedgang på kr. 19.890,- pr. husstand eller 5,97%.

I 2009 anviste kommunen 169 boliger (heraf 47 i afd. I, 82 i afd. II og 40 i afd. III) ialt 135 familieboliger + 34 ungdomsboliger).

10 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 140 interne flytninger, heraf er de 32 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerer er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 9 afslag.

BO-VEST, Gadekæret :

Bebyggelsen består af 561 lejligheder og 113 supplementsrum.

I 2009 anviste kommunen 88 boliger (70 familieboliger og 18 supplementsrum).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2009** var på kr. 391.846,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 379.496,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 12.350,- pr. husstand eller 3,25 %.

Der har været 29 interne flytninger, 3 er sendt til godkendelse hos kommunen fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

3 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 2009 anviste kommunen 64 boliger (heraf 34 familieboliger og 30 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2009** var på kr. 365.165,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 373.891,- svarende til en nedgang på kr. 8.726,- pr. husstand, eller 2,33%.

Der har været 11 interne flytninger, heraf er de 2 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

8 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

7. Lejetab og tab ved fraflytninger:

AAB -Vejleåparken.

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2009 er opgjort til kr. 1.177.825,-

Tab ved fraflytning i 2009: kr. 23.740,-

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård :

Lejetab i Vildtbanegård i 2009 er opgjort til kr. 15.470,-

Tab ved fraflytning i 2009: kr. 0,-

BO-VEST, Gadekæret :

Lejetab i Gadekæret i 2009 er opgjort til kr. 55.260,-

Tab ved fraflytning i 2009: kr. 15.788,-

Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse:

Lejetab i Ishøj Boligselskab -Vejleåparken og Søvej Huse i 2009 er opgjort til kr. 126.919,-

Tab ved fraflytning i 2009: kr. 145.753,-

Alle 4 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2009 udgjort kr. 1.375.474,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 602.690,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2009 udgjort kr. 190.928,-. Der var skønsmæssigt forventet et tab på kr. 175.900,-.

Lejetabet i 2009 primært (hos AAB), kan forklares i den mere vanskelige udlejningssituation for de 4 rums og 5 rums familieboliger, og de resterende ledige familie tagboliger (primært de store 4 rums til kr. 9.000,- - kr. 11.000,- pr mdr.). Boliganvisningen oplevede at bl.a. børnefamilier på grund af udviklingen på boligmarkedet valgte at købe hus samt at boliganvisningens opnoteringslister med ressourcestærke ansøgere til større familieboliger og de dyre tagboliger var ved at være opbrugt, og de der ønskede og kunne betale en tagbolig afventede eksempelvis at sælge deres ejerbolig. Der har i hele 2009 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), Metroexpress og boligportalen.

Folketinget vedtog den 29. maj 2009 den store finansierings- og styringsform for den almene sektor, hvilken bl.a. indeholdt en overgangsordning for nybyggerier, hvor boligorganisationerne (AAB + DOMEA) kunne ansøge om at ændre finansieringen på tagboligerne (fra 3,4% + administrationsbidrag til 2,8% + administrationsbidrag), og en eventuel huslejenedsættelse kunne iværksættes fra 1. januar 2010. Byrådet godkendte den 1. oktober 2009 ansøgningerne fra både AAB og DOMEA. Dette resulterede i, at tagboligerne fik huslejenedsættelser på op til kr. 1.300,- pr. mdr. Med ekstraordinær annoncering på boligportalen og i Metroexpress lykkedes det boliganvisningen at udleje de resterende tagboliger i forår/sommer 2010.

Boliganvisningen modtog endvidere ultimo 2008 ca. 50 stk. renoverede ungdomsboliger (færdigrenoveringen af 4. etape). Kommunen har for alle 4 etaper ialt modtaget 250 stk. renoverede ungdomsboliger. Da ungdomsboligerne udlejes i uddannelsesperioden eller for en tidsbegrænset periode på 2 år (med mulighed for forlængelse 1 år), er der løbende stor udskiftning på disse. Boliganvisningen har ligeledes her iværksat diverse tiltag for at tiltrække unge uddannelsessøgende og unge i arbejde i form af annoncering på kommunens hjemmeside, tekst-tv, i Sydkysten (5 regioner), Metroexpress boligportalen.

8. Konklusion:

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2009 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det kan dog fortsat i 2009 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.

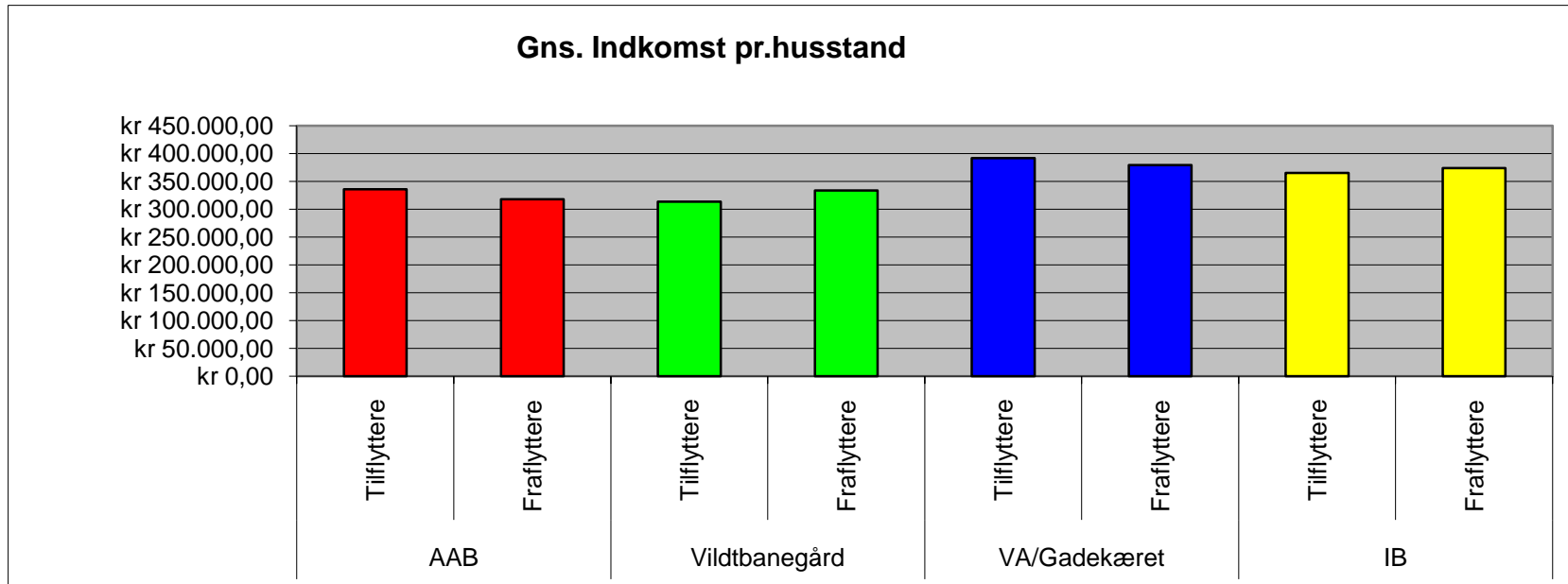
Det skal specielt pointeres, at

- det er lykkedes stort set at udleje alle ledige lejligheder, excl. nye tagboliger og ungdomsboliger.
- 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	335.633,00
	Fraflyttere	318.021,00
Vildtbanegård	Tilflyttere	313.555,00
	Fraflyttere	333.445,00
VA/Gadekæret	Tilflyttere	391.846,00
	Fraflyttere	379.496,00
IB	Tilflyttere	365.165,00
	Fraflyttere	373.891,00
Total	Tilflyttere	351.549,75
	Fraflyttere	351.213,25



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

	År	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2008	2009	2009	2009	2009
	Kvartal	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
Kontanthjælp (60-årige u/pens.ret))		11	10	10	9	8	9	9	9	9	9	9	8
Forrevalidering		5	5	8	4	2	2	3	2	3	3	2	2
Revalidering		45	36	27	24	24	22	21	21	21	20	23	25
Ledighedsydelse ved fleksjob		29	39	46	45	49	46	50	48	48	48	44	44
Starthjælp og aktivering		6	7	8	7	5	8	9	13	13	13	12	12
Fleksydelse		10	10	10	10	37	38	37	34	34	30	24	22
I alt		722	708	721	683	687	680	685	624	813	838	875	894