

# Boligrapport 2013

100 % anvisningsret til  
Ishøj Kommune





1. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation
2. Leje tab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)
3. Konklusion
4. Baggrund
5. Lovgrundlaget
6. Anvisningsaftalen
7. Boliganvisningen

**Bilag.**

**Diagram – gennemsnitlig husstandsindkomst fordelt pr. boligorganisation**



## 1. Anvisninger i 2013 - fordelt pr. boligorganisation.

I Boligrapporten 2013 er indtægten for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag (årsopgørelsen 2013).

Det skal nævnes, at den beregnede gennemsnitlige husstandsindkomst på både tilflyttere og fraflyttere - som tidligere rapporter - er beregnet for familieboligerne alene (altså excl. ungdomsboliger, supplementsrum og hybler).

Ved sammenligningen af husstandsindkomster mellem tilflyttere og fraflyttere skal man være opmærksom på, at beløbene også er påvirket af, at der i nogle tilfælde fraflytter 2 personer og kun 1 flytter ind, hvorved den samlede husstandsindkomst falder. Ligeledes kan der fraflytte 1 person og 2 flytter ind. Herved stiger husstandsindkomsten forholdsvis meget.

### **AAB-Vejleåparken.**

Bebyggelsen består af 1309 lejligheder samt 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

Kommunen har anvist lejere til 252 boliger (113 familieboliger + 139 ungdomsboliger) i 2013.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013** var på kr. 403.048,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 369.416,- svarende til en stigning på kr. 33.632,- pr. husstand eller 9,10 %.

6 familieboliger og 10 ungdomsboliger i alt 16 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der er sendt 10 interne flytninger til kommunen til godkendelse, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 2 afslag.

### **Det Sociale Boligselskab, Vildtbanegård:**

Bebyggelsen består af 4 afdelinger med i alt 1892 lejligheder.

#### **Vildtbanegård I:**

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013 i afd. I** var på kr. 277.017,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 320.650,- svarende til en fald på kr. 43.633,- pr. husstand eller 13,61%.

5 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

#### **Vildtbanegård II:**

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013 i afd. II** var på kr. 329.352,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 328.079,- svarende til en stigning på kr. 1.273,- pr. husstand eller 0,39%.

5 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

#### **Vildtbanegård III:**

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013 i afd. III** var på kr. 289.526,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 266.056,- svarende til en stigning på kr. 23.470,- pr. husstand eller 8,82%.

4 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

#### **Vildtbanegård IV:**

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013 i afd. IV** var på kr. 321.041,-.

Da der periodevis har været 25 tomme boliger i løbet af 2013, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først blive medtaget i boligrapporten for 2014, da det ellers vil give et misvisende billede.

0 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

#### **Hele bebyggelsen:**

I 2013 anviste kommunen 178 boliger (heraf 44 i afd. I, 67 i afd. II, 30 i afd. III og 37 i afd. IV).

14 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

44 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 5 afslag.

#### **BO-VEST, Gadekæret:**

Bebyggelsen består af 580 lejligheder og 70 supplementsrum.

I 2013 anviste kommunen 104 boliger (88 familieboliger og 16 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013** var på kr. 423.617,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 390.950,- svarende til en stigning på kr. 32.667,- pr. husstand eller 8,36 %.

1 intern flytning er sendt til godkendelse hos kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 1 afslag.

1 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borger).

#### **Ishøj Boligselskab / Stenbjerggård - Vejleåparken og Søvej Huse:**

Stenbjerggård - Vejleåparken (Østergården 1-31 og 2-26) består af 248 lejligheder og 87 ungdomshybler.

Søvej Huse består af 42 lejligheder.

I 2013 anviste kommunen 42 boliger (heraf 20 familieboliger og 22 hybler).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2013** var på kr. 333.562,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 255.798,- svarende til en stigning på kr. 77.764 ,- pr. husstand, eller 30,40%.

0 interne flytninger i Stenbjerggård og Søvej Huse er sendt til godkendelse i kommunen, det vil sige, at ingen lejere er flyttet til en større/dyrere bolig.

0 familieboliger og 1 hybel i alt 1 bolig er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borger).

## 2.

### **Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter):**

#### **AAB -Vejleåparken.**

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2013 er opgjort til kr. 1.184.333,-.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2013 er opgjort til kr. 450.605,-.

Krav kr. 5.569.685,37 ( for 3 år - er fremsendt juni 2011 og umiddelbart afvist af kommunen). Sag verserer stadig - der forhandles om et tilbudt forlig.

#### **Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård:**

Lejetab i Vildtbanegård i 2013 er opgjort til kr. 991.910,- (heraf udgør Vildtbanegård IV kr. 978.819,-).

Efterfølgende er der fremsendt et yderligere leje tab i 2013 på i alt kr. 361.792,- (heraf udgør Vildtbanegård IV kr. 151.035,-). Dette beløb er først bogført i 2014.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2013 er opgjort til kr. 203.512,-.

#### **BO-VEST, Gadekæret:**

Lejetab i Gadekæret i 2013 er opgjort til kr. 75.762,-.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2013 er opgjort til kr. 265.995,-.

#### **Ishøj Boligselskab / Stenbjerggård - Vejleåparken og Søvej Huse:**

Lejetab i Stenbjerggård - Vejleåparken i 2013 er opgjort til kr. 2.535,-.

Lejetab i Søvej Huse i 2013 er opgjort til kr. 40.916,-.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Stenbjerggård i 2013 er opgjort til kr. 229.926,-.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Søvej Huse i 2013 er opgjort til kr. 22.745,-.

#### **Alle 4 boligområder:**

Det samlede lejetab har i 2013 udgjort kr. 2.295.456,- og de samlede udgifter til tab ved fraflytninger (istandsættelsesudgifter) har i 2013 udgjort kr. 1.172.783,-.

Boliganvisningen har i 2013 modtaget i alt 622 boliger op til udlejning, og der er udlejet 576 boliger.

Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i de almene boligselskaber 2013:

Det er også i 2013 lykkedes boliganvisningen at få udlejet mange af de store og dyre 4 og 5 rums boliger i Vejleåparken - og boligerne i Vildtbanegård IV.

I 2012 oplevede boliganvisningen en stigning i fraflytning fra de store 4 og 5 rums familieboliger i Vejleåparken. I 2013 er antallet ikke stigende; men nogenlunde det samme som i 2012.

Boligerne i Vildtbanegård IV er svære at leje ud blandt andet på grund af, at indskuddet ligger på ca. 40-50.000,- og huslejen er meget høj i forhold til de antal m<sup>2</sup> man reelt har i boligen. Alle betaler husleje for 24 m<sup>2</sup> mere brutto, end boligens netto m<sup>2</sup> svarer til, og da en tilsvarende bolig i et af de andre boligselskaber netto pr. m<sup>2</sup> er større og huslejen tilsvarende med Vildtbanegård IV, ønsker de ansøgere der har råd til huslejen i Vildtbanegård IV ofte, at søge en bolig i et af de andre boligselskaber, fordi de oplever at få mere for deres penge.

Boliganvisningens lister med ressourcestærke ansøgere til boligerne i Vildtbanegård IV og de store og dyre boliger i Vejleåparken er ved at være udtømt; men der annonceres fortsat på Boligportalen med stor succes.

### **Det Sociale Boligselskab, Vildtbanegård**

Ishøj Byråd har den 6. maj 2014 godkendt skema A-ansøgning vedrørende Helhedsplan og renovering af Vildtbanegård afd. III. Forventet opstart er ændret fra efteråret 2013 til ultimo 2014/ primo 2015.

### **Ishøj Boligselskab**

Seniorboliger: Domea ønsker at opføre 46 seniorboliger og et fælleshus ved Vejleå Kirke, hvor målgruppen er +55 årige. Boligerne opføres som 2 og 3 rums lejligheder med forventet afleveringsdato den 1. januar 2015. Ishøj Byråd har den 1. oktober 2013 godkendt skema B-ansøgningen.

Der er en udfordring med økonomien, så rammebeløbet ikke overstiges. Domea ønsker, at fælleshuset undlades, og at der i stedet opføres yderligere 2 lejligheder; men Ishøj Byråd ønsker ikke at godkende projektet uden opførelse af et fælleshus, hvorfor byggeriet er udsat til efteråret 2014.

### **Gadekæret**

Renoveringssagen i Gadekæret med opstart i juni 2011 har været en lang og udfordrende proces for særligt beboerne i Gadekæret. Kommunen deltager i følgegruppe møder med Bo-Vest administrationen, afdelingsbestyrelsen og rådgivergruppen AI. Renoveringssagen er afsluttet ved årsskiftet 2013/14. Byggeregnskab afventes fremsendt.

### **Lejerbo - Fasanparken og Fasanvangen (tidl. Tranehusene)**

Fasanparken: 62 familieboliger beliggende Industriskellet 22. De er opført som 2, 3 og 4 rums lejligheder med indflytning fra den 1. marts 2014. Boliganvisningen fik boligerne op til udlejning ultimo januar 2014 og den sidste bolig blev udlejet den 8. april 2014. Boligerne er meget efterspurgte, og boliganvisningen har stadig mange der henvender sig for at blive skrevet op til boligerne.

Fasanvangen: 18 rækkehuse beliggende Industrivangen 23. De opføres som 4 rums rækkehuse på 110 m<sup>2</sup>. De forventes indflytningsklare den 15. marts 2015. Ishøj Byråd har den 1. april 2014 godkendt skema B-ansøgningen.

Der er indgået samme anvisningsaftale med Lejerbo på Fasanparken og Fasanvangen som med de øvrige boligselskaber.

### **KAB – Fasanskellet (Trojaborg grund) og AlmenBolig+**

Fasanskellet: 31 familieboliger på Industriskellet 20. Boligerne opføres som 2, 3 og 4 rums lejligheder. De forventes indflytningsklare februar 2015. Ishøj Byråd har den 3. september 2013 godkendt skema B-ansøgningen.

AlmenBolig+: KAB ønsker at opføre ca. 33 boliger efter AlmenBolig+ konceptet ved Ishøj Strandvej/Fasanskellet. Grundtanken i AlmenBolig+ konceptet er, at etablere gode, energivenlige boliger til en fornuftig husleje. Beboerne får delvis selv lov til at indrette med valg af placering af skillevægge og dermed antal rum, ligesom visse elementer, bl.a. køkkener, skabe m.v. etableres af beboerne. I vedligeholdelsen og driften af boligerne, deltager beboerne også aktivt. Dette betyder et lavere huslejeniveau, og at der skabes et sammenhold og engagement omkring bebyggelsen som medvirker til, at fraflytningsprocenten er meget lavere end i andre almene bebyggelser. På den måde kan man tiltrække ressourcer stærke familier, som selv er med til at drive afdelingen.

Ishøj Byråd har den 4. marts 2014 godkendt skema A-ansøgningen. Byggeriet forventes afsluttet september/oktober 2015.

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

### **3.**

#### **Konklusion:**

**Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2013 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 2013.
- stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen.
- kommunen samtidig har løst sine boligsociale forpligtelser.
- alle anvisningsaftaler er forlænget og løber frem til udgangen af år 2017.

### **4.**

#### **Baggrund.**

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100% anvisning til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Aftalerne er lige blevet genforhandlet

og løber indtil videre frem til udgangen af 2017 og gælder for alle boligorganisationer i Ishøj:

- 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.

## **5. 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. Kriterierne findes på kommunens hjemmeside under ansøgningsskema til bolig i Ishøj Kommune [www.ishoj.dk/indhold/lejebolig](http://www.ishoj.dk/indhold/lejebolig).

### **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 årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Disse møder er afholdt hvert år siden 2010.

Styringsdialogmøde vedrørende 2013 er afholdt med boligorganisationerne i september/oktober 2013. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside [www.ishoj.dk/indhold/styringsdialog](http://www.ishoj.dk/indhold/styringsdialog). Styringsdialogmøde med boligorganisationerne for 2014 vil blive afholdt i august/september 2014.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne torsdag den 2. oktober 2014 kl. 17.00.

### **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.

## **6. Anvisningsaftalen.**

Anvisningsaftalen fortsætter med stor succes. Alle boligorganisationerne har underskrevet den nye samarbejdsaftale der indtil videre fortsætter frem til 31. december 2017.

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,-.

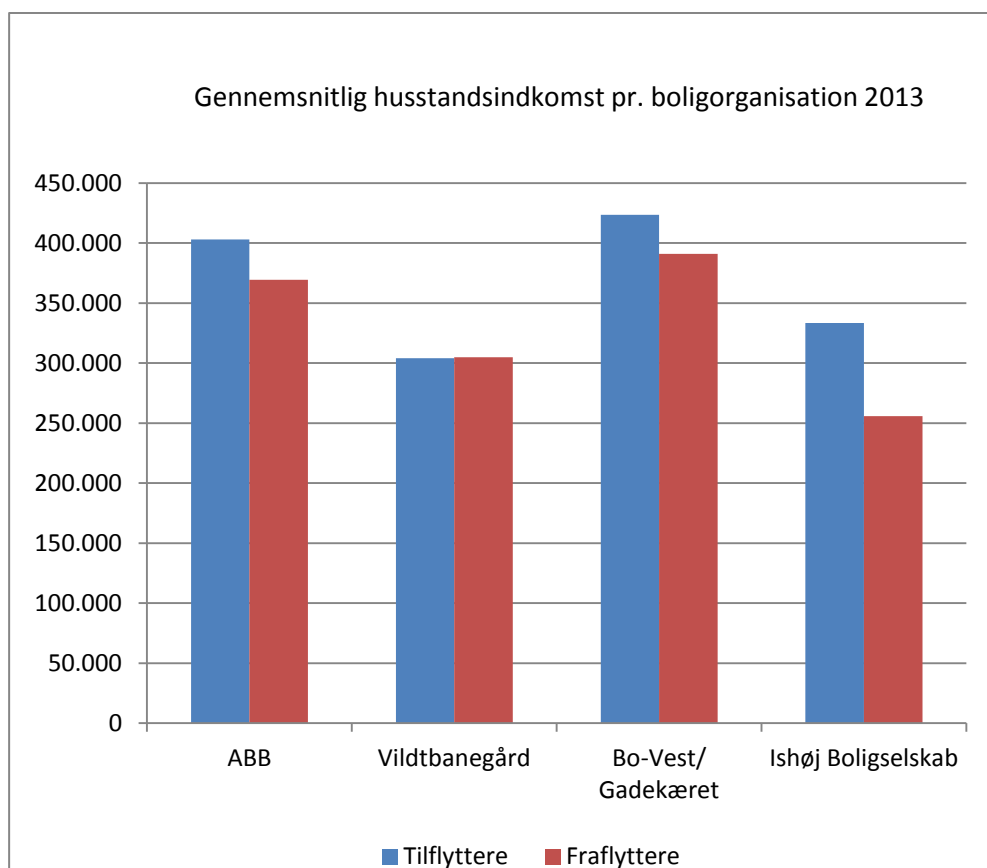
Lejetab for uudlejede boliger afregnes månedsvis bagud.

## **7. Boliganvisningen.**

Boliganvisningens bemanning er på 3 fuldtidsstillinger, hvoraf ca. en fuldtidsstilling anvendes til det kommunale tilsyn med boligorganisationerne.

Boliganvisningen er en del af direktionscenteret og beliggende på etage 3 på Rådhuset.

I boliganvisningens opnoteringssystem (KMD boliganvisningssystem) BOLA er der i 2013 registreret 425 aktive ansøgere, 510 i bero (afventer - evt. efter eget ønske) og 554 passive ansøgere.



	Tilflyttere	Fraflyttere
ABB	403.048	369.416
Vildtbanegård	304.234	304.928
Bo-Vest/ Gadekæret	423.617	390.950
Ishøj Boligselskab	333.562	255.798
Gennemsnit for alle boligorganisationer	366.115	330.273