

Boligrapport 2023



Baggrund og formål med boligrapporten.....	3
Aftalerne.....	3
Lovgrundlag.....	4
Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010	4
Kommunens hæftelser	4
Forebyggelsesområde, udsat boligområde og parallelsamfund	4
Gennemgang af afdelinger og boligselskaber	5
Vildtbanegård (VBG) / DAB	6
Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB	8
Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)	9
Ishøj Boligselskab/DAB.....	9
Lejerbo, Køge Bugt afdeling / Lejerbo	11
Sydkystens Boligselskab / KAB.....	13
Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)/ FA09	14
Samlet alle boliger anvist i Ishøj Kommune.....	15
Ungdomsboliger.....	15
Sociale anvisninger	15
Styringsdialogmøder.....	15
Konklusion	16
Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år	17
Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år	18
Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år	19
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år	21
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år.....	22
Bilag 6 - Lejetab pr. boligorganisation pr. år.....	23
Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år	24

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 boliger i de almene boligorganisationer beliggende i Ishøj Kommune. Der var ikke et lovgrundlag for at boligorganisationerne kunne afvise disse borgere til de almene boliger. Anvisningen skulle ske efter anciennitet på venteliste. For at styrke beboersammensætningen blev det derfor aftalt mellem boligselskaberne, at Ishøj Kommune overtog anvisningsretten for 100 pct af de almene boliger.

Hvert år er der efterfølgende blevet udarbejdet en evaluering af anvisningsaftalen i form af denne boligrapport.

Aftalerne

Ishøj Kommune har siden den 1. februar 2005 haft anvisningsret for 100 pct. af ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Aftalerne er løbende blevet genforhandlet. De nuværende aftaler blev indgået i hhv. 2018 gældende indtil 2021 og i 2020 gældende indtil 2023. Der var med udgangen af 2023 endnu ikke landet en ny aftale med boligorganisationerne og Ishøj Kommune. Formålet med aftalerne har på den ene side været at kunne løse påtrængende boligsociale opgaver i Ishøj Kommune og på den anden side at 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)

Lovgrundlag

Aftalerne om kommunal anvisning af boliger følger almenboliglovens § 59, stk. 1, hvorefter boligorganisationen skal stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for Byrådet til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen og stk. 2, hvorefter den almene boligorganisation kan indgå aftale om at stille yderligere ledige familieboliger til rådighed for Byrådet til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

For så vidt angår de boliger, som boligorganisationerne står for at udleje, kan der være indgået aftale om, at ledige familieboliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier jf. almenboliglovens § 60. Kriterierne aftales og fastsættes mellem Byrådet og boligorganisationen.

Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010

Styringsreformen trådte i kraft den 1. januar 2010 og har til formål at sikre, at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne og at de årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Hvert år afholdes der styringsdialogmøder, hvor boligorganisationerne og kommunen drøfter regnskabet, kommende tiltag på området mv.

Kommunens hæftelser

Kommunens hæftelser følger de bestemmelser, der fremgår af lov om almene boliger mv. med tilhørende bekendtgørelser og vejledninger. Eventuelle ændringer kan løbende betyde ændringer i rammeaftalen.

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 pågældende beboere ikke betaler via opkrævning hos boligorganisationerne.

Forebyggelsesområde, udsat boligområde og parallelsamfund

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. Udpegningen betød ændrede regler for anvisning af ledige boliger i Vejleåparken som forebyggelsesområde.

Byrådet besluttede på den baggrund i juni 2023 nye anvisningskriterier for anvisning af ledige boliger i Vejleåparken med ikrafttrædelse pr. 15. august 2023.

Pr. 1. december 2023 blev Vejleåparken udpeget som udsat boligområde og parallelsamfund og Vildtbane-gård I og II blev udpeget som forebyggelsesområde.

Gennemgang af afdelinger og boligselskaber

Særlige bemærkninger til opgørelsen af husstandsindkomst

- I Boligrapporten 2023 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 kan være 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 indkomstkraftkrav for ansøgere svarende til det dobbelte af huslejen.
- Alle anviste borgere opfylder kriterierne på anvisningstidspunktet (i arbejde, støtteskrivelse mv.). Borgerens indtægt beregnes i Boligrapporten alene for 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 2023 – 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.

Vildtbanegård (VBG) / DAB



FIGUR 1 - VBG I

Boligorganisationen har i Ishøj Kommune 4 afdelinger med i alt 1.894 boliger.

VBG I

Bebyggelsen består af 600 boliger og er beliggende på Gildbrovej.

I 2023 anviste kommunen 28 boliger, heraf 6 boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Endvidere godkendte kommunen 8 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2023 i VBG I var på kr. 292.936 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 410.116. Det svarede til, at tilflytterne havde en indkomst, som var 40 % lavere end dem, der flyttede ud. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere i VBG I kr. 318.437 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 332.269 svarende til et mindre indtægtsniveau på 4,3 %.

VBG II

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

I 2023 anviste kommunen 27 boliger, heraf 7 boliger som blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

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

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2023 i VBG II var på kr. 344.610 og gennemsnitsindkomst for fraflytterne var kr. 345.348. Det svarer til, at tilflyttere havde en indkomst, som var 0,21 % lavere end dem, der flyttede ud. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i VBG II kr. 345.469 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var kr. 428.963 svarende til en mindre indtægt på 24,1 %.

VBG III

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

I 2023 anviste kommunen 14 boliger, heraf 5 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Kommunen godkendte endvidere 6 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2023 i VBG III var på kr. 284.973 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 422.217. Det svarer til, at tilflyttere havde en indkomst, som var 48,1-% lavere end dem, der flyttede ud. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2022 i VBG III 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 2023 anviste kommunen 11 boliger, hvoraf 2 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere i 2023 i afd. IV var på kr. 450.560 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 584.431. Det svarer til, at tilflyttere havde en indkomst, som var 29,7% lavere end dem, der flyttede ud. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2022 i afd. IV kr. 537.434 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 487.272 svarende til en stigning på 10,3 %.

Alle VBG's afdelinger i Ishøj

I 2023 anviste kommunen samlet 80 boliger, hvoraf 20 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Dertil godkendte kommunen 21 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Gennemsnitlig husstandsindkomst i VBG I-IV for anviste tilflyttere i 2023 var på kr. 343.270 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 440.528 svarende til et samlet fald i indkomstniveauet på 28,3 %. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlige husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2022 på kr. 391.304 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 396.683.

Lejetab og tab ved fraflytning, VBG

Samlet lejetab i VBG er for 2023 opgjort til kr. 365.018. Til sammenligning var lejetabet i 2022 på kr. 56.182.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til kr. 37.943. Til sammenligning var tab ved fraflytning i 2022 på kr. 57.747

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 2023 anviste kommunen 114 boliger (34 familieboliger og 80 ungdomsboliger), heraf blev 20 familieboliger og ungdomsboliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere 2023 var på kr. 458.895 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 485.470 kr. svarende til et fald på 5,8 %. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2022 kr. 263.529 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 349.999 kr. svarende til et fald på 32,8 %.

Kommunen godkendte 31 interne flytninger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 2 interne flytninger blev afslået.

Lejetab og tab ved fraflytning, AAB

Lejetab i AAB i Vejleåparken er opgjort til kr. 510.900. Til sammenligning var lejetabet i Vejleåparken i 2022 kr. 18.906.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til kr. 220.817, mens det i 2022 var kr. 104.459.

Vridsløselille Andelsboligforening/B0-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 2023 anviste kommunen 30 boliger (23 familieboliger og 7 supplementsrum), heraf 5 boliger som blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

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

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere var i 2023 kr. 447.634 og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var kr. 413.040 svarende til en stigning på 8,3 %. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlige husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2022 kr. 454.977 og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 340.398 svarende til en stigning på 33,6 %

Lejetab og tab ved fraflytning, Gadekæret

Lejetab i Gadekæret er opgjort til kr. 62.661 i 2023. Til sammenligning var lejetabet i 2022 kr. 12.241.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til kr. 76.154. Til sammenligning var tab ved fraflytning i 2022 på kr. 74.280.

Ishøj Boligselskab/DAB



FIGUR 4 - SØVEJ HUSE

Boligorganisationen har i Ishøj Kommune 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 2023 anviste kommunen 20 boliger, heraf 5 boliger som blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

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

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2023 var på 251.070, mens den gennemsnitlige husstandsindkomst for fraflyttere var på kr. 228.249 svarende til en stigning på 10 %. Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlige husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2022 kr. 207.317 og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere kr. 303.503 svarende til et fald på 31,7 %.

Søvej Huse

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

I 2023 har kommunen anvist 8 boliger i afdelingen.

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

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

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 8 anvisninger. Det samme var gældende for 2022, idet der kun var 6 anvisninger.

Kirkehaven

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

I 2023 anviste kommunen 3 boliger i afdelingen. Der blev ikke anvist boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 3 anvisninger. Tilsvarende var gældende i 2022, hvor der ikke var nogle anvisninger i Kirkehaven

Solkysten

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

I 2023 anviste kommunen 8 boliger i afdelingen, heraf 2 boliger som blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

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

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 8 anvisninger. Det samme var gældende i 2022, hvor der kun var 9 anvisninger.

Alle Ishøj Boligselskabs afdelinger i Ishøj

I 2023 anviste kommunen 39 boliger, heraf 7 boliger blev anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

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

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2023 var på kr. 380.665 og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på kr. 309.038 svarende til en stigning på 23,2 % Sammenlignet med 2022 var den gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere kr. 326.387 og gennemsnitlig husstandsindkomst for fraflyttere var på kr. 326.218 svarende til en stigning på 0,05 %.

Lejetab og tab ved fraflytning, Ishøj Boligselskab

Lejetab i Ishøj Boligselskab er opgjort til kr. 207.221. Sammenlignet med 2022 var lejetabet på kr. 11.145.

Der har ikke været nogen udgifter ved tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab. Sammenlignet med 2022 var der heller ingen udgifter til tab ved fraflytning.

Lejerbo, Køge Bugt afdeling / Lejerbo



FIGUR 5 – FASANPARKEN

Boligorganisationen har i Ishøj Kommune 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

Fasanparken

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

I 2023 anviste kommunen 6 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 6 anvisninger.

Fasanvangen

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

I 2023 anviste kommunen 1 bolig.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 1 anvisning i 2023.

Alle Lejerbos afdelinger i Ishøj

I 2023 anviste kommunen 7 boliger.

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. 108.197. Sammenlignet med 2022 var lejetabet på kr. 17.875.

Der har ikke været tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Fasanparken og Fasanvangen. Sammenlignet med 2022 har der heller ikke været udgifter for tab ved fraflytning.

Sydkystens Boligselskab / KAB



FIGUR 6 - BALDERSHAVE

Sydkysten boligselskab har i Ishøj Kommune 2 afdelinger med i alt 65 boliger.

Baldershus

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

I 2023 anviste kommunen 2 boliger. Endvidere godkendte kommunen bytte af 2 boliger.

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

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 2 anvisninger i 2023.

Balders Have

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

I 2023 anviste kommunen ikke boliger i afdelingen. I 2022 blev der heller ikke anvist nogen boliger i Balders Have.

Kommunen godkendte 2 interne flytninger og 3 bytte boliger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Alle Sydkystens Boligselskabs afdelinger i Ishøj

I 2023 anviste kommunen samlet 2 boliger (Baldershus). Der blev ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Desuden blev der godkendt 2 interne og 5 bytteboliger, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

Lejetab og tab ved fraflytning, Sydkystens Boligselskab

Der er opgjort lejetab i Sydkystens Boligselskab på kr. 27.117. Sammenlignet med 2022 var lejetabet på kr. 14.830.

Der har ikke være tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Sydkystens Boligselskab. Sammenlignet med 2022 var der heller ikke noget tab ved fraflytning.

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 2023 anviste kommunen 1 bolig i afdelingen.

1 intern flytning blev sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2023 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 1 anvisning i 2023.

Lejetab og tab ved fraflytning, Musvitten

Der er opgjort lejetab i Musvitten til kr. 8.838. I 2022 udgjorde lejetabet til sammenligning kr. 4.288.

Der har ikke være tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Musvitten i 2023, hvilket var det samme i 2022.

Samlet alle boliger anvist i Ishøj Kommune

Samlet har Ishøj Kommune anvist 273 ansøgere til de almene boliger i 2023.

Der har pr. 31. december 2023 stået 1.647 aktive ansøgere på opskrivningslisten og 2.703 ansøgere i bero.

Det samlede lejetab udgjorde i 2023 kr. 1.289.952. Til sammenligning var lejetabet i 2022 væsentlig lavere på kr. 135.468

De samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) udgjorde kr. 334.914 sammenlignet med 236.486 i 2022.

Ungdomsboliger

I Ishøj Kommune er der 359 ungdomsboliger. Boligerne ligger alle i Vejleåparken og er en del af afd. 55. I 2023 anviste kommunen 80 ungdomsboliger. De unge på venteliste til en ungdomsbolig er som udgangspunkt også skrevet op til andre boliger i Ishøj Kommune.

Dertil er der en del billige 1 rumsboliger i Ishøj Boligselskab og supplementsrum i Gadekæret. Boligerne i Gadekæret er dog ikke indrettet med et køkken, hvilket betyder at de ikke er så attraktive som de andre ungdomsboliger.

Fra at en ung skriver sig op til en ungdomsbolig, til den unge bliver tilbudt en bolig, går der gennemsnitlig under 6 måneder. Der er i gennemsnit ca. 65 aktive personer på ventelisten til ungdomsboliger. Kommunen kan derfor som udgangspunkt tilbyde alle, der har behov for en ungdomsbolig, en bolig indenfor få måneder. Pga. den lave søgning til ungdomsboliger og den store udskiftning er der dog også ungdomsboliger, som står tomme, inden de kan lejes ud, hvilket er med til at generere tomgangsleje.

Sociale anvisninger

De seneste to år har antallet af boligsociale anvisninger med støtteskrivelse været stigende. I årene 2018 til 2021 blev 6 % af boligerne i gennemsnit anvist til borgere med støtteskrivelser, mens tallet i 2022 var 14 % og i 2023 var 19 % af alle anvisninger af boligsociale årsager.

Den boligsociale anvisning har hjulpet mange borgere, som har været hjemløse, i botilbud, på herberg og krisecentre mv. til at få egen bolig. Omvendt har den stigende boligsociale anvisning udfordret beboersammensætningen særligt i Vejleåparken og Vildtbanegård I og II, da 33 ud af 52 støtteskrivelser svarende til 63 pct. i 2023 blev anvist til disse områder.

Styringsdialogmøder

Styringsdialogmøder for 2023 er afholdt med boligorganisationerne. Referaterne vil ligge tilgængelig på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber.

Fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune blev afholdt den 29. august 2023.

Konklusion

Samlet viser gennemgangen at kommunen i alt har anvist 273 boliger til de almene boligafdelinger i 2023. Det er 48 færre boliger end i 2022.

Det samlede lejetab udgjorde kr. 1.289.952 og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) udgjorde kr. 334.914.

Endvidere viser gennemgangen, at der for to boligafdelinger har været en positiv tilgang af borgere med højere indkomst, men også at der for to afdelinger har været et fald i den gennemsnitlige indkomst ift. fraflyttere. Som udgangspunkt anvises ledige boliger til ansøgere, der opfylder de vedtagne kriterier i samarbejdsaftalerne om, at der skal kunne fremvises løndokumentation mv.

Det er dog muligt for Ishøj Kommune at benytte op til 25 % af de ledige boliger til den boligsociale anvisning (støtteskrivelse). I 2023 har Ishøj Kommune samlet set anvist 52 boliger via støtteskrivelser svarende til 19 pct. af alle anvisninger, hvilket er 13 pct. højere end gennemsnittet i perioden 2018-21.

Dette har været til fordel ift. at boligplacere flere borgere med boligsociale udfordringer men samtidig har det påvirket beboersammensætningen negativt i henholdsvis Vejleåparken og Vildtbanegård I og II, da størstedelen af boligerne til disse borgere er anvist i disse områder.

Byrådet har i februar 2024 vedtaget, at alle boliger i begge områder anvises efter de skærpede kriterier samt efter en konkret individuel vurdering baseret på fx indkomst og uddannelse, hvilket vil udelukke mange borgere med støtteskrivelser i disse områder, men samtidig være med til at opretholde formålet med at styrke beboersammensætningen.

Samlet kan det konkluderes, at formålet mht. den boligsociale anvisning i høj grad er opfyldt, mens formålet med beboersammensætningen kun har været opfyldt i enkelte boligafdelinger.

I 2024 vil fokus være at styrke beboersammensætningen især i de to udpegede områder og samtidig arbejde på at finde andre løsninger på boligplacering af borgere med boligsociale udfordringer. Dertil vil boligrapporten blive forsøgt udvidet med flere data mhp. at kunne følge udviklingen i boligafdelingerne.

Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2021	2022	2023
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

	2021	2022	2023
DAB – Vildtbanegård	120	117	80
AAB – Vejleåparken	172	118	114
BO-VEST – Gadekæret	44	37	30
DAB - Ishøj Boligselskab	38	30	39
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	5	12	7
KAB - Sydkystens Boligselskab	4	5	2
PAB -Musvitten	0	2	1
I alt	383	321	273

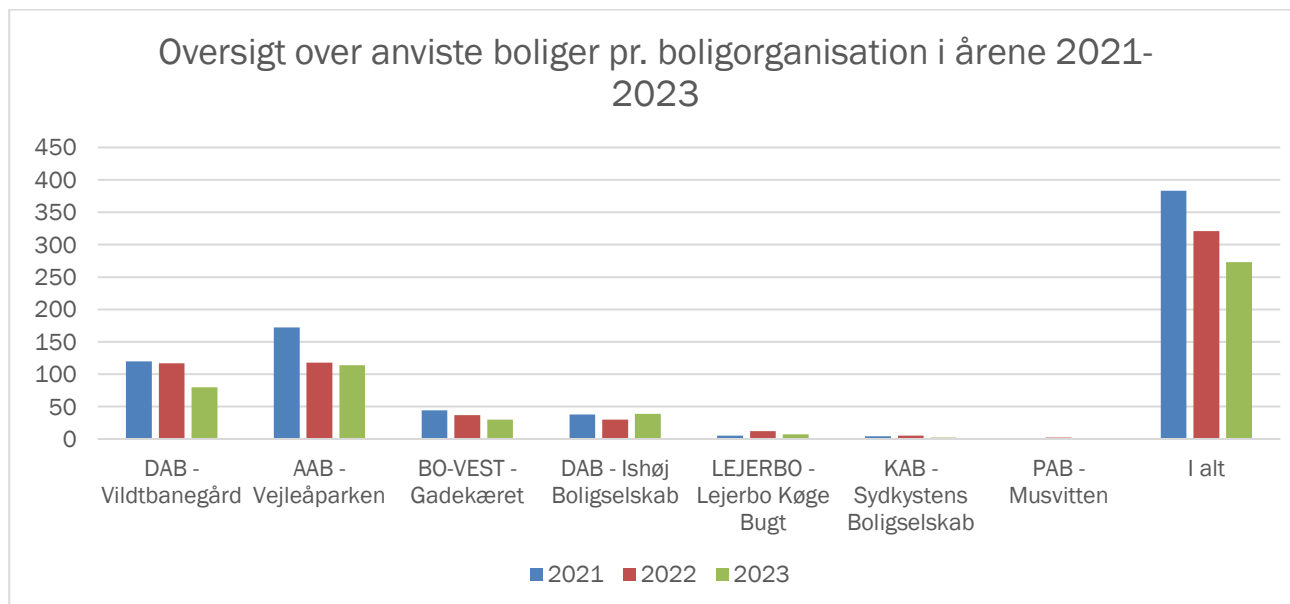
(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)

TABEL 2 ANVISTE ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

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.

I 2023 er der indkøbt et nyt IT-system til Boliganvisningen, som er taget i brug pr. 1. december 2023. Der har været en periode, hvor der ikke har kunne anvises boliger, som derfor først er blevet anvist i 2024.



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.

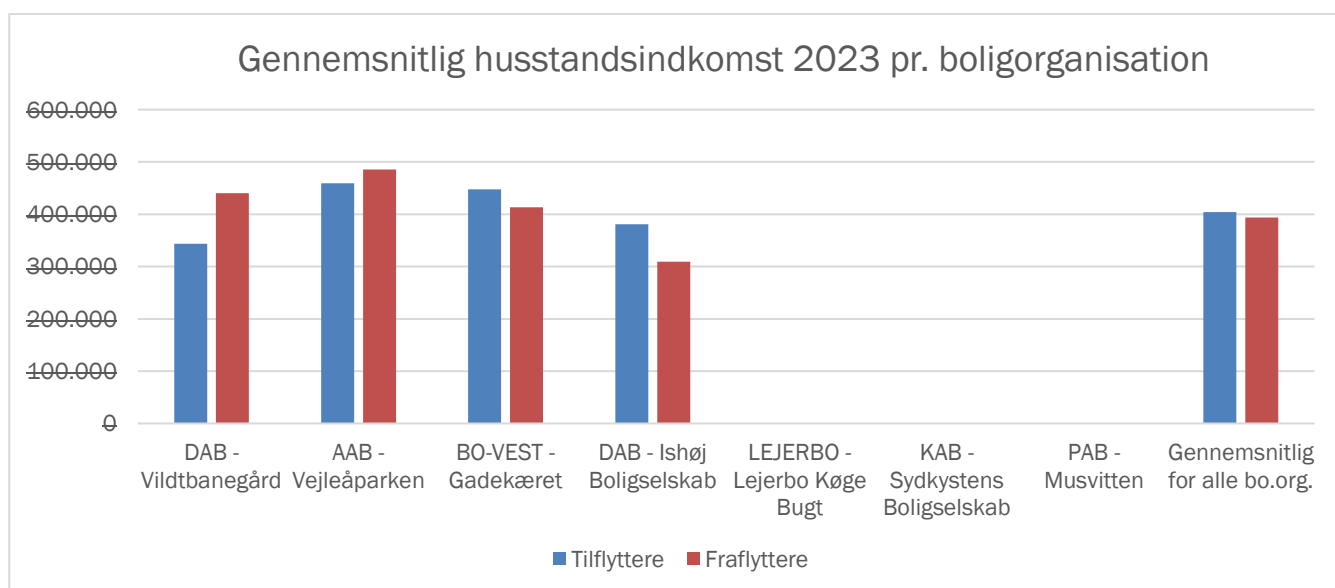
Da fraflytning/tilflytningsmønsteret ikke nødvendigvis er det samme fra år til år, vil det ikke være muligt at foretage en direkte sammenligning fra år til år, men oversigten kan tages som en generel tendens og viser det sig, at ændringen fra det ene år til det andet er meget markant, vil det være muligt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

	2021		2022		2023	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB – Vildtbanegård	378.619	428.621	391.304	396.683	343.270	440.528
AAB – Vejleåparken	325.510	374.367	263.529	349.999	458.895	485.470
BO-VEST – Gadekæret	363.186	307.849	454.977	340.398	447.634	413.040
DAB - Ishøj Boligselskab	369.404	459.532	324.398	336.062	380.665	309.038
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	531.405	527.639	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	551.098	459.607	0	0	0	0
PAB – Musvitten	0	0	0	0	0	0
Gennemsnitlig for alle boligorg.	419.920	426.269	358.552	374.035	407.616	412.019

TABEL 3 GENNEMSNI TLIG HUSSTAN DSINDKOMST I ÅRENE 2021-2023 FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER

GENNEMSNI TLIG HUSSTAN DSINDKOMST 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 2023

Husstandsindkomst pr. boligafdeling	2023		Ændring
	Tilflyttere	Fraflyttere	
DAB - Vildtbanegård			
Afd. I	292936	410116	-40 %
Afd. II	344610	345348	-0,2 %
Afd. III	284973	422217	-48,1 %
Afd. IV	450560	584431	-31,7%
AAB - Vejleåparken	458895	485470	-5,8 %
BO-VEST - Gadekæret	447634	413040	8,3 %
DAB - Ishøj Boligselskab			
Stenbjerggård	251070	228249	10 %
Søvej Huse	0	0	
Solkysten	0	0	
Kirkehaven	0	0	
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
Fasanparken	0	0	
Fasanvangen	0	0	
KAB - Sydkystens Boligselskab			
Baldershus	0	0	
Balders Have	0	0	
PAB - Musvitten	0	0	
	355.862.	368.661	-3,6 %

TABEL 4 GENNEMSITLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2023 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.

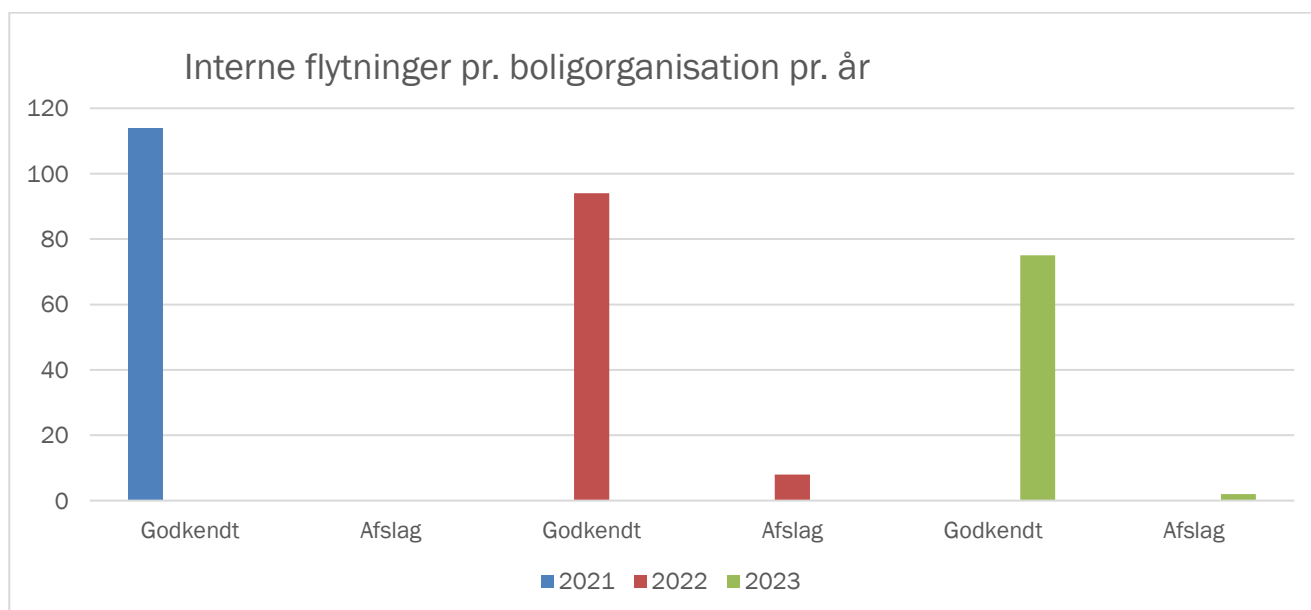
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år

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.

79 interne ansøgninger er i 2023 blevet godkendt herfra og 2 har fået afslag.

Interne flytninger pr. boligorg.	2021			2022			2023		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	56	0	56	31	0	31	21	2	23
AAB - Vejleåparken	46	0	46	32	0	32	31	2	33
BO-VEST - Gadekæret	3	0	3	5	0	5	7	0	7
DAB - Ishøj Boligselskab	2	0	2	15	1	16	8	0	8
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	3	0	3	1	0	1	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	3	0	3	9	0	9	7	0	7
PAB – Musvitten	1	0	1	0	0	0	1	0	1
Alle boligorganisationer	114	0	114	94	1	95	75	2	77

TABEL 5 INTERNE FLYTNINGER I BOLIGSELSKABERNE I ÅRENE 2021-2023



FIGUR 10 INTERNE FLYTNINGER I BOLIGSELSKABERNE I ÅRENE 2021-2023

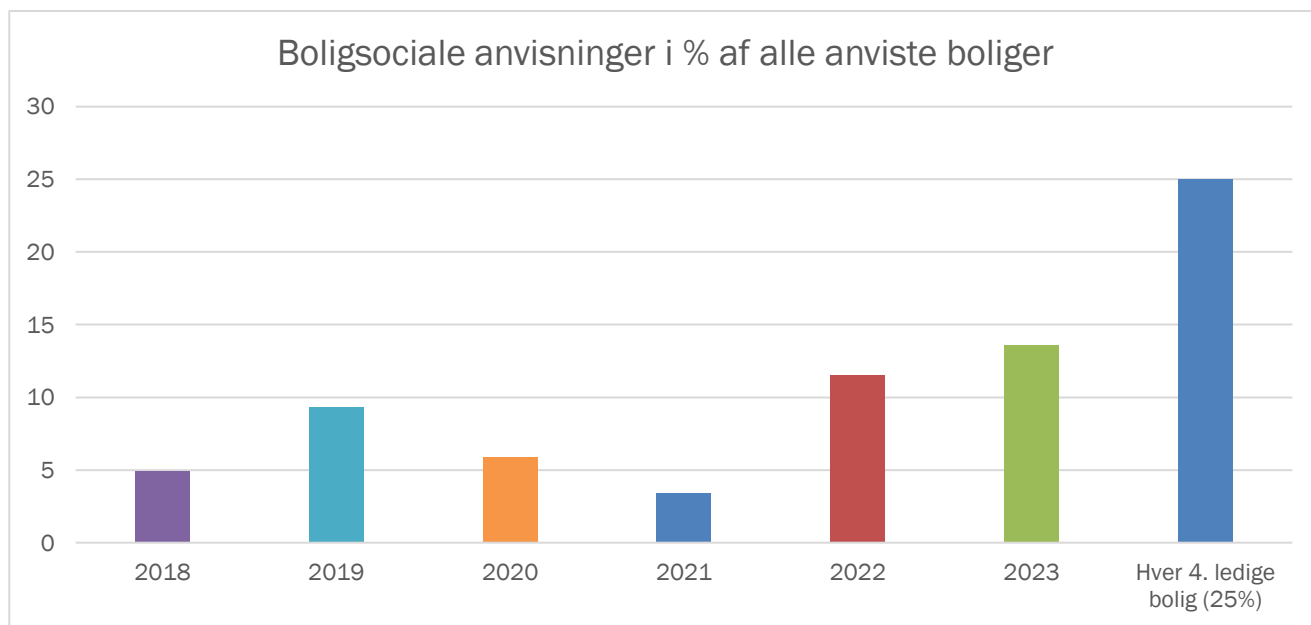
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år

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.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAB – Vildtbanegård	6	8	13	8	19	20
AAB -Vejeåparken	3	10	6	1	10	20
BO-VEST – Gadekæret	1	5	2	1	6	5
DAB - Ishøj Boligselskab	6	4	9	7	9	7
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	1	0	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0	0	0	0
PAB – Musvitten	0	0	0	0	0	0
Alle boligorganisationer	17	27	30	17	44	52
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	4,9	9,3	5,9	4,4	14	19

TABEL 6 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA STØTTESKRIVELSER I ÅRENE 2018-2023



FIGUR 11 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA STØTTESKRIVELSER I ÅRENE 2018-2023

I 2022 og 2023 har der været en stigning i de boligsociale anvisninger i forhold til 2021. Stigningen af boligsocial anvisning er sket på baggrund af, at Byrådet har haft et ønske om at bruge op til 25 % jf. lovgivningen.

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	2021	2022	2023
DAB – Vildtbanegård	23.186	56182,5	365.018
AAB – Vejleåparken	4.757	18906	510.900
BO-VEST – Gadekæret	29.175	12241	62.661
DAB - Ishøj Boligselskab	0	11145	207.221
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	17875,5	108.197
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	14830	27.117
PAB – Musvitten	0	4288	8.838
Alle boligorganisationer	57.118	135.468	1.284.947

TABEL 7 OVERSIGT OVER LEJETAB, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2021-2023

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.

I 2023 var der en stigning i forhold til lejetab for 2022, som skyldes overgangen til nye anvisningskriterier, indkøb af et nyt IT-system og dermed manglende mulighed for anvisning af boliger i en periode samt nye skærpede kriterier for anvisning i de udpegede områder.

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

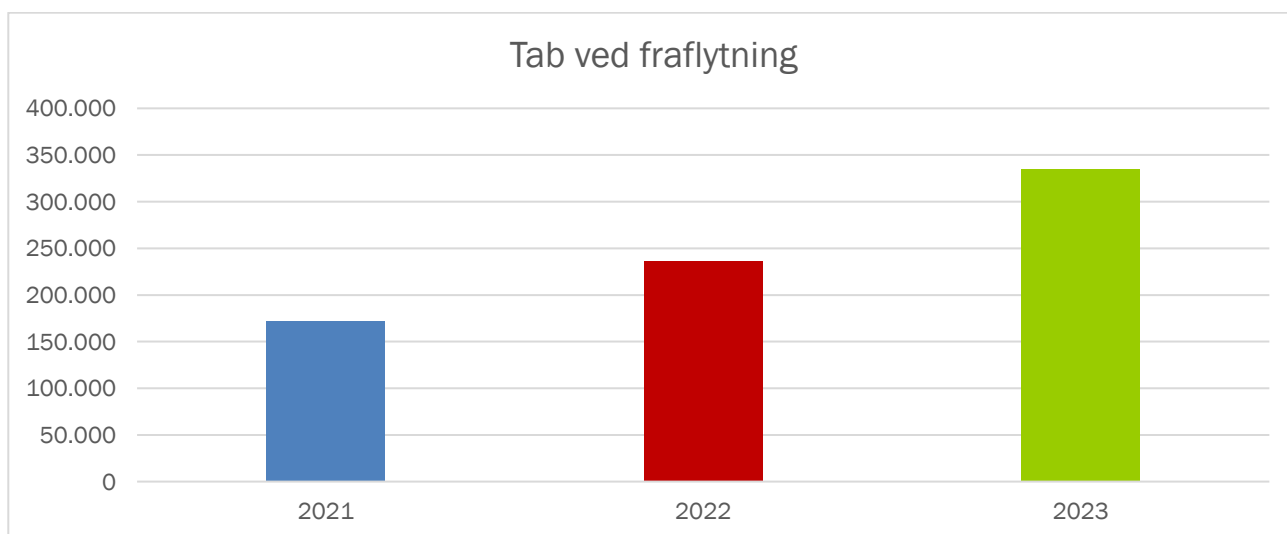
I 2022 var antallet af fraflyttede lejemål 20 stk. – med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 236.486.

I 2023 var antallet af fraflyttede lejemål 21 stk.– med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 334.914

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

Tab ved fraflytning	2021	2022	2023
DAB – Vildtbanegård	43.116	57.747	37.943
AAB – Vejleåparken	55.058	104.459	220.817
BO-VEST – Gadekæret	53.615	74.280	76.154
DAB - Ishøj Boligselskab	20.108	0	0
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB -Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	171.898	236.486	334.914

TABEL 8 OVERSIGT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2021-2023



FIGUR 12 OVERSIGT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2021-2023