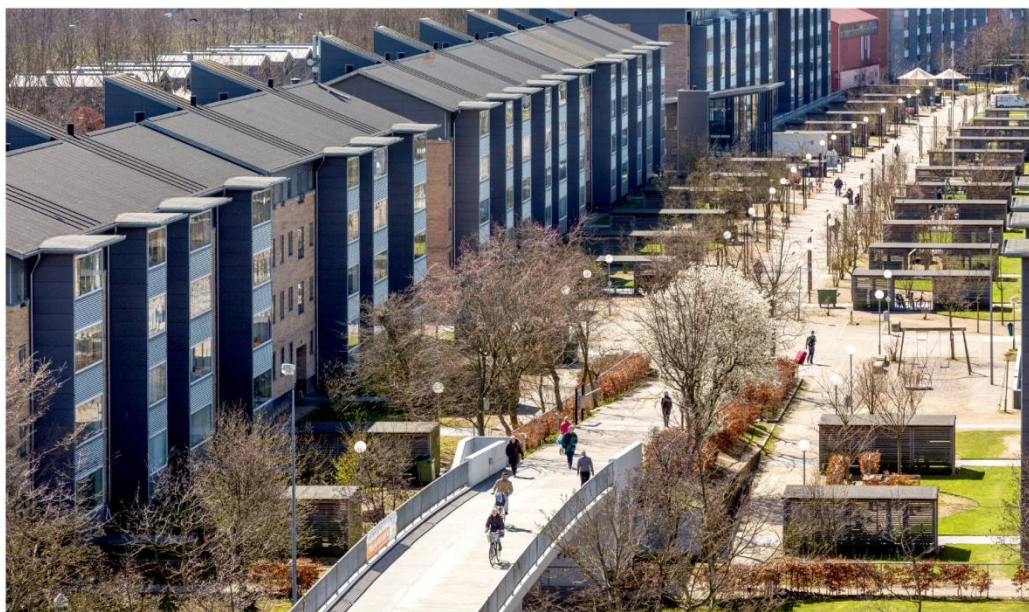


Boligrapport 2015

100 % anvisningsret til
Ishøj Kommune



1. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation
2. Lejetab
3. Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)
4. Nybyggeri og helhedsplaner
5. Konklusion
6. Baggrund
7. Lovgrundlaget
8. Anvisningsaftalen
9. Boliganvisningen

Bilag:

Diagrammer fordelt pr. boligorganisation – fra 2013 til 2015:

1. Antal boliger
2. Antal anviste boliger
3. Gennemsnitlig husstandsindkomst
4. Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen
5. Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser)
6. Lejetab
7. Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)

1. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation

I Boligrapporten 2015 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag - ud fra den forventede årlige bruttoindkomst på anvisningstidspunktet – og ikke som før 2014 - beregnet efter årsopgørelsen. Der er derfor tale om et øjebliksbillede baseret på den forventede årsindtægt beregnet fra anvisningstidspunktet.

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

Ved sammenligning af husstandsindkomst 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 person flytter ind, hvorved den samlede husstandsindkomst falder. Ligeledes kan der fraflytte 1 person og 2 personer flytter ind, herved stiger husstandsindkomsten forholdsvis meget.

Beløbene er også påvirket af, hvis et lejermåls husstandsindkomst er betydelig højere end de øvrige husstande, så kan det også medføre en betydelig stigning eller fald i den gennemsnitlige husstandsindkomst.

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:

Bebyggelsen består af 1.711 boliger og er beliggende i Øster-, Strand-, Bjerg-, Vejle- og Ågården og Ishøj Boulevard 11-69.

Boligerne er fordelt med 1310 familieboliger, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

I 2015 anviste kommunen 156 boliger (61 familieboliger + 95 ungdomsboliger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 460.616 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 485.463 kr. svarende til et fald på 24.847 kr. pr. husstand eller 5,1 %.

14 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 9 afslag.

3 familieboliger og 9 ungdomsboliger - i alt 12 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Vildtbanegård/DAB:

Bebyggelsen består af 4 afdelinger med i alt 1.892 boliger.

Vildtbanegård afd. I:

Bebyggelsen består af 600 boliger og er beliggende Gildbrovej.

I 2015 anviste kommunen 32 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015 i afd. I** var på 267.521 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 335.646 kr. svarende til et fald på 68.125 kr. pr. husstand eller 20,3 %.

24 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 8 afslag.

1 bolig er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/lshøj borgere).

Vildtbanegård afd. II:

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

I 2015 anviste kommunen 38 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015 i afd. II** var på 358.194 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 357.039 kr. svarende til en stigning på 1.154 kr. pr. husstand eller 0,3 %.

22 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 5 afslag.

3 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/lshøj borgere).

Vildtbanegård afd. III:

Bebyggelsen består af 378 boliger og er beliggende Vejlebrovej og Vejledalen.

I 2015 anviste kommunen 23 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015 i afd. III** var på 352.913 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 322.033 kr. svarende til en stigning på 30.880 kr. pr. husstand eller 9,6 %.

19 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 8 afslag.

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/lshøj borgere).

Vildtbanegård afd. IV:

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

I 2015 anviste kommunen 14 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015 i afd. IV** var på 437.162 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 414.215 kr. svarende til en stigning på 22.947 kr. pr. husstand eller 5,5 %.

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

Der er ikke anvist nogen boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelse/lshøj borgere).

Hele bebyggelsen:

I 2015 anviste kommunen 107 boliger (32 i Afd. I, 38 i Afd. II, 23 i Afd. III og 14 i Afd. IV).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Vildtbanegård afd. I-IV på **anviste tilflyttere 2015** var på 353.947 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 357.233 kr. svarende til et fald på 3.286 kr. pr. husstand eller 0,9 %.

66 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 21 afslag.

Godkendelserne er fordelt med 6 godkendelser og 8 afslag i Afd. I, 17 godkendelser og 5 afslag i Afd. II, 11 godkendelser og 8 afslag i Afd. III, og 1 godkendelse og ingen afslag i Afd. IV.

4 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere). (1 i Afd. I og 3 i Afd. II).

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret):

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

I 2015 anviste kommunen 57 boliger (45 familieboliger og 12 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 480.959 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 414.923 kr. svarende til en stigning på 66.036 kr. pr. husstand eller 15,9 %.

8 interne flytninger er sendt til godkendelse hos kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Der blev givet 2 afslag.

1 familiebolig og 2 supplementsrum - i alt 3 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Ishøj Boligselskab/Domea:

Bebyggelsen består af 2 afdelinger med i alt 377 boliger.

Stenbjerggård Boligselskab:

Bebyggelsen består af 335 boliger (248 familieboliger og 87 hybler) og er beliggende Østergården 1-31 og 2-26.

I 2015 anviste kommunen 29 boliger (12 familieboliger og 17 hybler).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 459.405 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 465.127 kr. svarende til et fald på 5.722 kr. pr. husstand eller 1,2 %.

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

3 hybler og 0 familieboliger – i alt 3 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Søvej Huse:

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

I 2015 anviste kommunen 4 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 341.258 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 255.640 kr. svarende til en stigning på 85.618 kr. pr. husstand eller 33,5 %.

Der er ikke sendt nogen interne flytninger til godkendelse hos kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Hele bebyggelsen:

I 2015 anviste kommunen 33 boliger (12 familieboliger og 17 hybler i Stenbjerggård Boligselskab og 4 familieboliger i Søvej Huse).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Ishøj Boligselskab på **anviste tilflyttere 2015** var på 400.331kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 360.383 kr. svarende til en stigning på 39.948 kr. pr. husstand eller 11,1%.

1 intern flytning er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. (Ansøgningen blev godkendt i Stenbjerggård Boligselskab).

3 hybler i Stenbjerggård Boligselskab er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo:

Bebyggelsen består af 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

Fasanparken:

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

I 2015 anviste kommunen 11 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 307.162 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 410.566 kr. svarende til et fald på 103.404 kr. pr. husstand eller 25,2 %.

Der er ikke sendt nogen interne flytninger til godkendelse hos kommunen, fordi lejeren ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Fasanvangen:

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

I 2015 anviste kommunen 18 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 625.325 kr.

Da indflytningen først er sket fra den 15. juli 2015 og der ikke har været nogen fraflytninger, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere først blive medtaget i boligrapporten for 2016, da det ellers vil give et misvisende billede.

Der er ikke sendt nogen interne flytninger til godkendelse hos kommunen, fordi lejererne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

Hele bebyggelsen:

I 2015 anviste kommunen 29 boliger (11 familieboliger i Fasanparken og 18 familieboliger i Fasanvangen).

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejererne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

1 bolig er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere) i Fasanparken.

Sydkystens-Boligselskab/KAB:

Bebyggelsen består af 1 afdeling med 31 boliger (Baldershus/etageboliger) og er beliggende Fasanskellet 2-10.

I 2015 anviste kommunen 7 boliger og KAB anviste 7 boliger - de resterende boliger blev anvist i 2014. I forbindelse med 1. gangs udlejningen blev det aftalt, at KAB skulle anvise 15 boliger og Ishøj Kommune skulle anvise 16 boliger. Ved 2. gangs udlejningen har Ishøj Kommune 100 % anvisningsret i henhold til den indgåede samarbejdsaftale.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2015** var på 456.283 kr.

Da indflytningen først er sket fra den 1. februar 2015 og der kun har været 1 fraflytning, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere først blive medtaget i boligrapporten for 2016, da det ellers vil give et misvisende billede.

Der er ikke sendt nogen interne flytninger til godkendelse hos kommunen, fordi lejererne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig.

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

2. Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2015 er opgjort til -54.440 kr.

(Beløbet udgør blandt andet tilbagebetaling af for meget udbetalt lejetab fra tidligere år)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2015 er opgjort til 125.309 kr.

Vildtbanegård/DAB:

Lejetab i Vildtbanegård i 2015 er opgjort til 42.701 kr.

(Afd. I = 13.513 kr. og Afd. IV = 29.188 kr.)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2015 er opgjort til 58.634 kr.
(Afd. I = 17.619 kr., Afd. II = 33.354 kr. og Afd. III = 7.661 kr.)

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret):

Lejetab i Gadekæret i 2015 er opgjort til -11.429 kr.
(Beløbet udgør tilbagebetaling af for meget udbetalt lejetab fra tidligere år)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2015 er opgjort til 235.658 kr.

Ishøj Boligselskab/Domea:

Lejetab i Ishøj Boligselskab i 2015 er opgjort til 5.992 kr.
(Stenbjerggård Boligselskab = 5.992 kr. og Søvej Huse = 0 kr.)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab i 2015 er opgjort til 168.279 kr.
(Stenbjerggård Boligselskab = 168.279 kr. og Søvej Huse = 0 kr.)

Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo:

Lejetab i Fasanparken i 2015 er opgjort til 29.820 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Fasanparken i 2015 er opgjort til 0 kr.

Sydkystens-Boligselskab/KAB:

Der har ikke været lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Baldershus.

Alle 6 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2015 udgjort 12.644 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har i 2015 udgjort 587.879 kr.

Boliganvisningen har i 2015 anvist 364 boliger (herudover 7 boliger i Baldershus og 18 boliger i Fasanvungen).

Det er i 2015 lykkedes Boliganvisningen at få udlejet alle ledige boliger – også de store og dyre 4- og 5-rums boliger i Vejleåparken og boligerne i Vildtbanegård afd. IV.

Boligerne i Vildtbanegård afd. IV har været svære at leje ud blandt andet på grund af, at indskuddet ligger på ca. 40-50.000 kr., og huslejen er meget høj i forhold til de antal m² man reelt har i boligen. Alle betaler husleje for 24 m² mere brutto end boligens netto m² svarer til. Da en tilsvarende bolig i et af de andre boligselskaber netto pr. m² er større og huslejen tilsvarende med Vildtbanegård afd. IV, ønsker de ansøgere der har råd til huslejen i Vildtbanegård afd. 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 afd. IV og de store og dyre boliger i Vejleåparken er ved at være udtømt, så der annonceres fortsat med enkelte boliger på Boligportalen med stor succes.

Boliganvisningen har stor efterspørgsel på de øvrige boliger – de små og billige boliger - og listen med ansøgere til den type boliger er meget lang. Som det fremgår af denne rapport, har der igennem de sidste par år været et fald i antallet af anvisninger, da der har været langt færre fraflytninger end tidligere år, hvor Boliganvisningen fik ca. 600 boliger op til anvisning om året.

3. Nybyggeri og helhedsplaner

Vildtbanegård/DAB:

Ishøj Byråd har den 1. september 2015 godkendt skema B-ansøgning vedrørende helhedsplan og renovering af Vildtbanegård afd. III. Renoveringen er påbegyndt og forventes afsluttet den 31. december 2017.

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret):

Renoveringssagen i Gadekæret med opstart i juni 2011 har været en lang og udfordrende proces for særligt beboerne i Gadekæret. Kommunen har deltaget i følgegruppe møder med BO-VEST administrationen, afdelingsbestyrelsen og rådgivergruppen AI. Renoveringssagen er afsluttet og byggeregnskabet vil blive forelagt VA's bestyrelse på møde primo 2016, hvorefter byggeregnskabet vil blive fremsendt til Ishøj Kommune.

Ishøj Boligselskab/Domea:

Kirkehaven: Der opføres 47 seniorboliger og et fælleshus ved Vejleå Kirke, hvor målgruppen er +55 år. Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne i henhold til den indgåede samarbejdsaftale – også ved 1. gangs udlejningen.

Ishøj Byråd har den 1. oktober 2013 godkendt skema B-ansøgningen, hvor forventet afleveringsdato var den 1. januar 2015.

Der har været en udfordring med økonomien, så rammebeløbet ikke overstiges, hvorfor byggeriet er udsat til foråret 2015. Byggeriet er yderligere forsinket og først påbegyndt ultimo 2015. Forventet indflytning er den 1. februar 2017.

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:

AAB Afdeling 55 (7-nybyg): Der opføres 32 rækkehuse beliggende langs Ishøj Boulevard og 26 rækkehuse beliggende langs Ishøj Søvej - i alt 58 rækkehuse. Rækkehusene opføres som 2, 3 og 4 rums boliger i ét plan på mellem 58,6 m² og 94,5 m². Forventet indflytningsdato er den 1. januar 2018.

Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne; men ved 1. gangs udlejningen er det aftalt, at Ishøj Kommune anviser 25 % af boligerne, og 75 % af boligerne anviser Boligforeningen AAB til beboerne i Vejleåparken afd. 55, via den interne venteliste.

Ishøj Byråd har den 5. januar 2016 godkendt skema A-ansøgningen.

Sydkystens Boligselskab/KAB:

Balders Have (AlmenBolig+): Der opføres 34 boliger efter AlmenBolig+ konceptet ved Fasanskellet 3-37. Grundtanken i AlmenBolig+ konceptet er, at etablere gode energivenlige boliger til en fornuftig husleje.

Boligerne opføres som 2, 3 og 4-rums boliger, der varierer i størrelse fra 89 m² til 130 m² i 1 til 2 plan. Boligerne koster ekskl. forbrug 942 kr. pr. m² pr. år. Indflyt-

ning er fastsat til den 15. juni 2016. Ishøj Byråd har den 3. februar 2015 godkendt skema B-ansøgningen.

Målgruppen er boligsøgende der kan og vil deltage i færdiggørelse af egen bolig - og vedligeholdelse af egen bolig og boligafdeling. 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 ressourcestærke familier, som selv er med til at drive afdelingen.

Der er indgået samme anvisningsaftale med Sydkystens Boligselskab v/ KAB, som med de øvrige boligselskaber; men ved 1. gangs udlejningen har KAB 100 % anvisningsret. Ishøj Kommune skal ved 1. gangs udlejningen godkende alle nye lejere.

Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)/FA09:

Musvitten: Der opføres 14 rækkehuse beliggende Jægerbuen 37. Rækkehusene opføres som 4 rums boliger på 91 m² i 2 etager og koster ekskl. forbrug 983 kr. pr. m² pr. år. Ishøj Byråd har den 1. september 2015 godkendt skema B-ansøgningen. Indflytning var fra start den 1. september 2016; men byggeriet forventes at blive klar til indflytning et par måneder før.

4. Konklusion.

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2015 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det skal specielt pointeres, at:

- det er lykkedes at udleje alle ledige boliger inden udgangen af 2015
- alle nye lejere opfylder udlejningskriterierne
- kommunen har via støtteskrivelser løst sine boligsociale forpligtelser
- alle anvisningsaftaler er forlænget og løber frem til udgangen af år 2017/20

5. Baggrund

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100 % anvisning til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Aftalerne er blevet genforhandlet og løber indtil videre frem til udgangen af 2017 og gælder for nedenstående boligorganisationer i Ishøj:

- Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB
- Vildtbanegård/DAB (Vildtbanegård afd. I, II, III og IV)
- Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)
- Ishøj Boligselskab/Domea (Stenbjerggård Boligselskab og Søvej Huse)

Nye aftaler der er indgået og gælder frem til udgangen af 2017:

- Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo (Fasanparken og Fasanvangen)

- Sydkystens Boligselskab/KAB (Baldershus)

Nye aftaler der er indgået og gælder frem til udgangen af februar og maj 2020:

- Sydkystens Boligselskab/KAB (Balders Have)
- Postfunktionærernes Andels-Boligforening/FA09 (Musvitten)

Formålet med ordningen er, at beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger styrkes, og at få flere ressourcestærke familier til kommunen.

6. 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/lejeboliger.

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 2015 er afholdt med boligorganisationerne ultimo 2015. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber. Styringsdialogmøde med boligorganisationerne for 2016 vil blive afholdt ultimo 2016.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne tirsdag den 24. maj 2016 kl. 16.00 på Ishøj Rådhus.

Eventuelle 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.

7. Anvisningsaftalen

Anvisningsaftalen fortsætter med stor succes. Alle boligorganisationerne har under-

skrevet den samarbejdsaftale der indtil videre fortsætter frem til 31. december 2017/20. 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 30.000 kr.

Lejetab for uudlejede boliger afregnes månedsvis bagud.

8. Boliganvisningen

Boliganvisningens bemanning er på 3 fuldtidsstillinger samt 1 projektansat. En fuldtidsstilling anvendes til anvisning af boliger, en fuldtidsstilling (projektansat for ét år) anvendes til anvisning af boliger ved nybyggeri, en fuldtidsstilling (medarbejder i Borgerservice) er ansat til oprettelse af ansøgere og en fuldtidsstilling anvendes til det kommunale tilsyn med boligselskaberne.

I boliganvisningens opnoteringssystem BOLA (KMD boliganvisningssystem) er der pr. 31. december 2015 registreret 1278 aktive ansøgere og 570 ansøgere i bero.

Anders Hvid Jensen
Kommunaldirektør

Bettina Mailind
Tilsynsførende med almene boligselskaber

1. Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2013	2014	2015
AAB - Vejleåparken	I alt	1.710	1.710	1.711
	Familieboliger	1.309	1.309	1.310
	Ældreboliger	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359

DAB - Vildtbanegård	I alt	1.892	1.892	1.892
Afd. I	Familieboliger	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	378	378	378
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97

BO-VEST - Gadekæret	I alt	650	650	653
	Familieboliger	580	580	583
	Supplementsrum	70	70	70

DOMEA - Ishøj Boligselskab	I alt	377	377	377
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	248	248	248
	Hybler	87	87	87
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42

LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	I alt	0	62	80
Fasanparken	Familieboliger		62	62
Fasanvangen	Familieboliger			18

KAB - Sydkystens Boligselskab	I alt			31
Baldershus	Familieboliger			31

I alt	Alle typer boliger	4.629¹	4.691¹	4.744¹
--------------	---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Godkendt nybyggeri:

2016:

PAB/ Jægerbuen - 14 boliger

KAB/ Balders Have - 34 boliger

I alt 4.792¹ boliger

2017:

AAB/ rækkehuse – 58 boliger

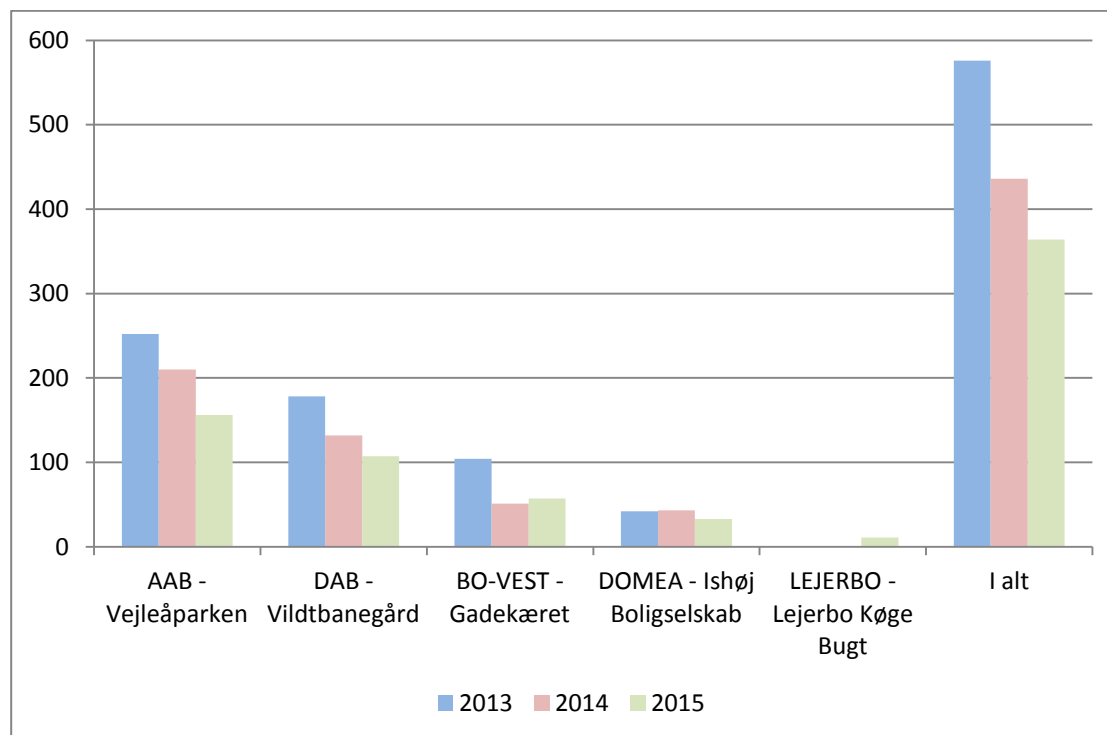
Domea/ Kirkehaven – 47 boliger

I alt 4.897¹ boliger

¹Herudover 178 kommunalt ejede ældreboliger.

2 Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år

(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)



	2013	2014	2015
AAB - Vejleåparken	252	210	156
DAB - Vildtbanegård	178	132	107
BO-VEST - Gadekæret	104	51	57
DOMEA - Ishøj Boligselskab	42	43	33
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt			11
I alt	576	436 ¹	364 ²

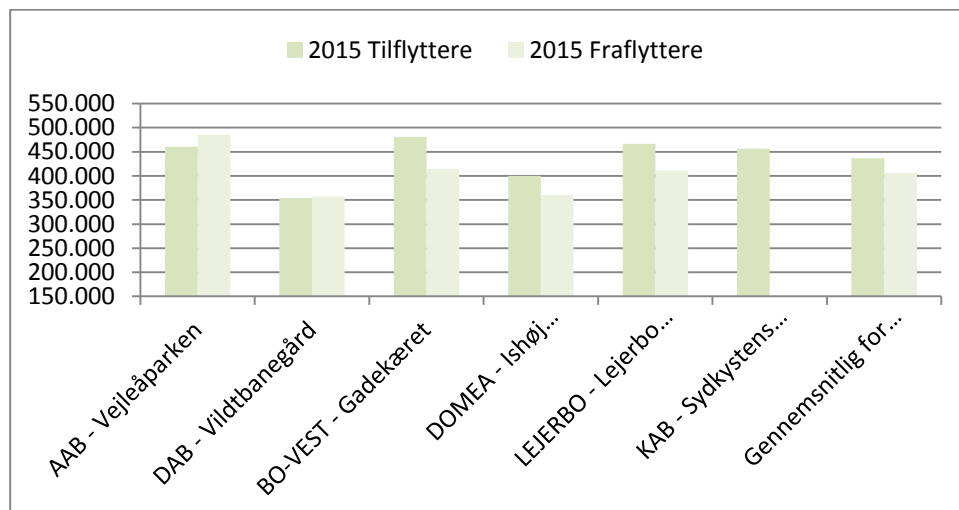
¹ Herudover 11 boliger i KAB/Baldershus og 64 boliger i Lejerbo/Fasanparken

² Herudover 18 boliger i Lejerbo/Fasanvangen og 7 boliger i KAB/Baldershus

3. Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

	2013		2014		2015	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
AAB - Vejleåparken	403.048	369.416	414.690	390.933	460.616	485.463
DAB - Vildtbanegård	304.234	304.928 ¹	380.072	385.653	353.947	357.233
BO-VEST - Gadekæret	423.617	390.950	502.259	507.473	480.959	414.923
DOMEA - Ishøj Boligselskab	333.562	255.798	379.310	302.808	400.331	360.383
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt			431.038	0 ²	466.243	410.566 ³
KAB - Sydkystens Boligselskab					456.283	0 ⁴
Gennemsnitlig for alle boligorganisationer	366.115	330.273	421.474	396.717	436.397	405.714

Pr. afdeling	2015		
	Tilflyttere	Fraflyttere	% ændring
AAB - Vejleåparken	460.616	485.463	-5,1
DAB - Vildtbanegård			
Afd. I	267.521	335.646	-20,3
Afd. II	358.194	357.039	+0,3
Afd. III	352.913	322.033	+9,6
Afd. IV	437.162	414.215	+5,5
BO-VEST - Gadekæret	480.959	414.923	+15,9
DOMEA - Ishøj Boligselskab			
Stenbjerggård Boligselskab	459.405	465.127	-1,2
Søvej Huse	341.258	255.640	+33,5
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
Fasanparken	307.162	410.566	-25,2
Fasanvangen	625.325		
KAB - Sydkystens Boligselskab			
Baldershus	456.283		
	(436.397)	(405.714)	



¹Periodevis har der i DAB/Vildtbanegård afd. IV været 25 tomme boliger i løbet af 2013, derfor er gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtaget i 2014.

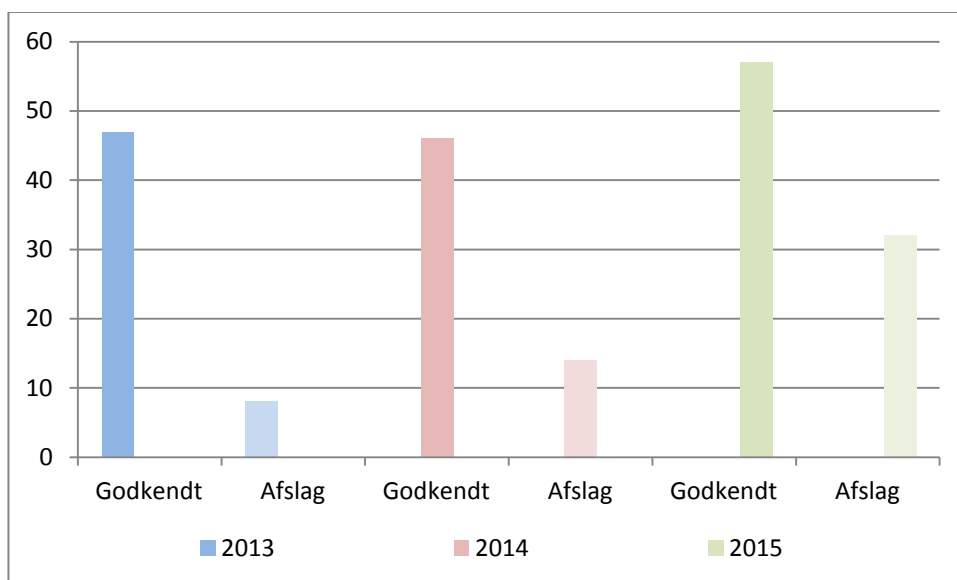
²Indflytningen i Lejerbo/Fasanparken er først sket fra den 1. marts 2014 og der kun har været 2 fraflytninger, derfor er gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtaget i 2015.

³Indflytningen i Lejerbo/Fasanvangen er først sket fra den 15. juli 2015 og der har ikke været nogen fraflytninger, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2016.

⁴Indflytningen i KAB/Baldershus er først sket fra den 1. februar 2015 og der har kun været 1 fraflytning, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2016.

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

(Beboer der via den interne venteliste (oprykningsventelisten) søger en større/dyrere bolig)



	2013			2014			2015		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
AAB - Vejleåparken	8	2	10	2	3	5	5	9	14
DAB - Vildtbanegård	39	5	44	42	10	52	45	21	66
BO-VEST - Gadekæret	0	1	1	1	1	2	6	2	8
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	0	1	0	1	1	0	1
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt ¹			0	0	0	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ²			0			0	0	0	0
Alle boligorganisationer	47	8	55	46	14	60	57	32	89

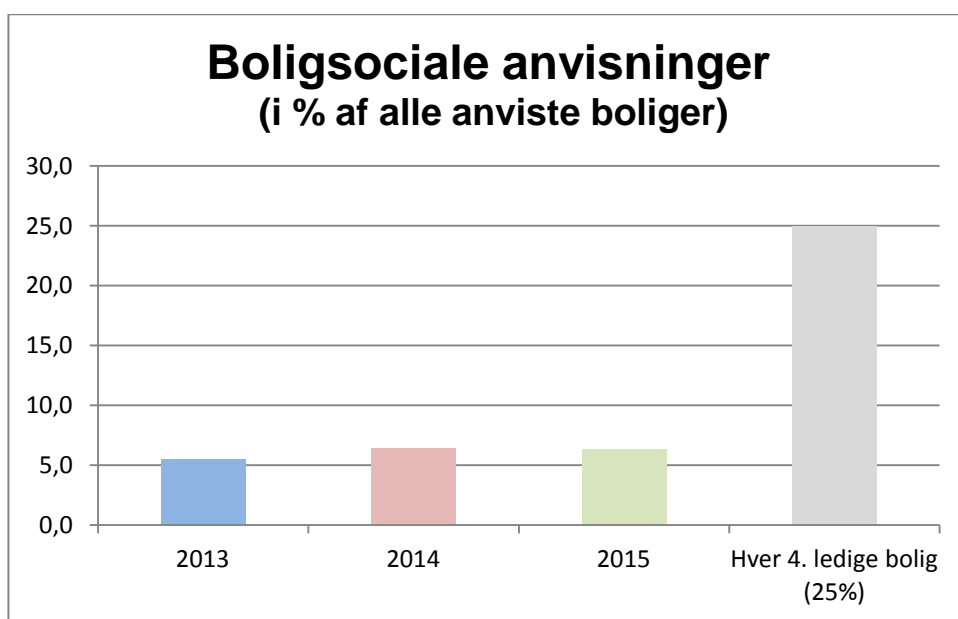
¹Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

²KAB/Baldershus er først opført i 2015.

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

Ishøj Kommunen skal have stillet indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver jf. almenboligloven § 59.

Anvisningen sker via en støtteskrivelse fra Center for Socialservice, Center for Ældre og Rehabilitering eller Center for Børn og Forebyggelse i Ishøj Kommune. Støtteskrivelsen gives, når en Ishøj borger har et påtrængende boligsocialt behov; men hvor borgeren ikke opfylder de kriterier som Ishøj Byråd har vedtaget. Kriterierne, der har til formål at styrke beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger, findes på Ishøj Kommunes hjemmeside www.ishoj.dk/lejeboliger.



	2013	2014	2015
AAB - Vejleåparken	16	14	12
DAB - Vildtbanegård	14	9	4
BO-VEST - Gadekæret	1	4	3
DOMEA - Ishøj Boligselskab	1	4	3
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt ¹		1	1
KAB - Sydkystens Boligselskab ²			0
Alle boligorganisationer	32	32	23
Boligsociale anvisninger i % af alle anviste boliger	5,5 %	6,4 %	6,3 %

¹Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

²KAB/Baldershus er først opført i 2015.

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 skal dog have mindst en måned til at genudleje boligen jf. samarbejdsaftalen med boligorganisationerne.

	2013	2014	2015
AAB - Vejleåparken	1.184.333 ¹	670.638	-54.440
DAB - Vildtbanegård	991.910 ²	709.541 ³	42.701
BO-VEST - Gadekæret	75.762	3.384	-11.429
DOMEA - Ishøj Boligselskab	43.451	-14.642	5.992
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt ⁴		0	29.820
KAB - Sydkystens Boligselskab ⁵			
Alle boligorganisationer	2.295.456	1.368.921	12.644

(Lejetab kan fremstå som en indtægt (-) i forbindelse med boligorganisationernes afstemning af konti)

¹Krav for 3 år på 5.569.685 kr. er fremsendt i juni 2011 og afvist af kommunen.

Forlig er indgået imellem AAB og Ishøj Kommune i 2014.

²DAB/Vildtbanegård afd. IV udgør 978.819 kr.

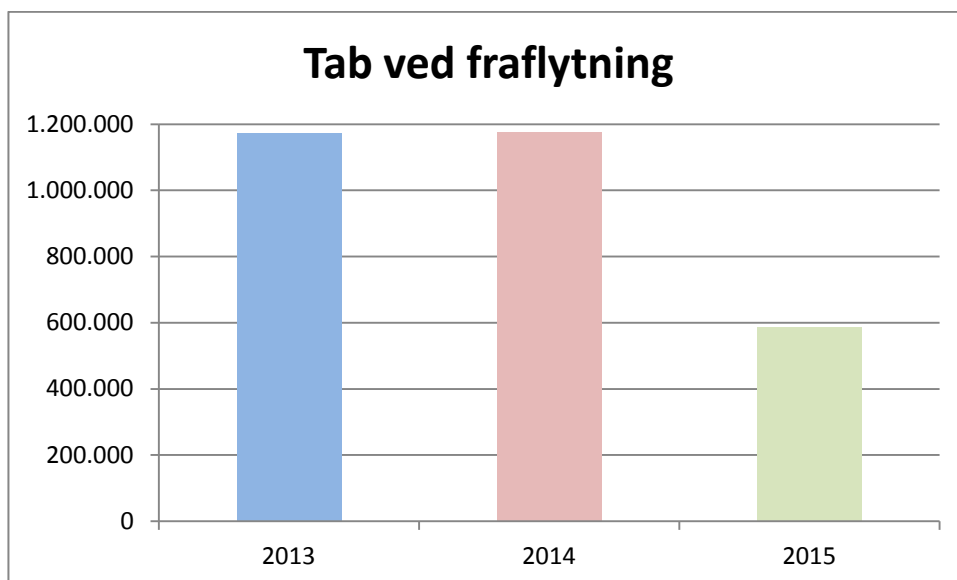
³Pga. regnefejl oplyst til 347.750 kr. i Boligrapporten 2014.

⁴Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

⁵KAB/Baldershus er først opført i 2015.

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

Ishøj Kommune hæfter for istandsættelsesudgifterne, såfremt beboeren ved fraflytning ikke betaler istandsættelsesudgifterne til boligorganisationen efter påkrav eller dom. Dette gælder kun de beboere der har fået anvist boligen af Ishøj Kommune jf. almenloven § 59.



	2013	2014	2015
AAB - Vejleåparken	450.605	528.237	125.309
DAB - Vildtbanegård	203.512	177.114	58.634
BO-VEST - Gadekæret	265.995	235.283	235.658
DOMEA - Ishøj Boligselskab	252.671	236.281	168.279
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt ¹		0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ²			
Alle boligorganisationer	1.172.783	1.176.915	587.880

¹Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

²KAB/Baldershus er først opført i 2015.