

# Boligrapport 2016

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 2014 til 2016:**

1. Antal boliger (nyopført og planlagt byggeri)
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 2016 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 kan også være 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.

### **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 2016 anviste kommunen 28 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016 i afd. I** var på 292.493 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 300.447 kr. svarende til et fald på 7.954 kr. pr. husstand eller 2,6 %.

10 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 7 blev godkendt og 3 fik afslag.

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

### **Vildtbanegård afd. II:**

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

I 2016 anviste kommunen 29 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016 i afd. II** var på 395.556 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 308.943 kr. svarende til en stigning på 86.613 kr. pr. husstand eller 28,0 %.

24 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 16 blev godkendt og 8 fik 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 2016 anviste kommunen 20 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016 i afd. III** var på 343.278 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 451.500 kr. svarende til et fald på 108.222 kr. pr. husstand eller 24,0 %.

10 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 8 blev godkendt og 2 fik afslag.

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

### **Vildtbanegård afd. IV:**

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

I 2016 anviste kommunen 14 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016 i afd. IV** var på 465.435 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 352.731 kr. svarende til en stigning på 112.704 kr. pr. husstand eller 32 %.

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

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

### **Hele boligorganisationen:**

I 2016 anviste kommunen 91 boliger (28 i Afd. I, 29 i Afd. II, 20 i Afd. III og 14 i Afd. IV).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Vildtbanegård afd. I-IV på **anviste tilflyttere 2016** var på 374.190 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 353.405 kr. svarende til en stigning på 20.785 kr. pr. husstand eller 5,9 %.

44 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 31 blev godkendt og 13 fik afslag. (Godkendelserne er fordelt med 7 godkendelser og 3 afslag i Afd. I, 16 godkendelser og 8 afslag i Afd. II og 8 godkendelser og 2 afslag i Afd. III).

5 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere) (2 i Afd. I og 3 i Afd. II).

### **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 2016 anviste kommunen 144 boliger (46 familieboliger + 98 ungdomsboliger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016** var på 506.525 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 460.121 kr. svarende til en stigning på 46.404 kr. pr. husstand eller 10,1 %.

39 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 26 blev godkendt og 13 fik afslag.

5 ungdomsboliger og ingen familieboliger - i alt 8 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

#### **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 2016 anviste kommunen 36 boliger (26 familieboliger og 10 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016** var på 573.251 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 391.942 kr. svarende til en stigning på 181.309 kr. pr. husstand eller 46,2 %.

3 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Alle 3 blev godkendt.

2 supplementsrum og ingen familieboliger - i alt 2 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 2016 anviste kommunen 30 boliger (15 familieboliger og 15 hybler).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016** var på 446.280 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 344.136 kr. svarende til en stigning på 102.144 kr. pr. husstand eller 29,7 %.

6 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 5 blev godkendt og 1 fik afslag.

3 hybler og 1 familiebolig – i alt 4 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

#### **Søvej Huse:**

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

I 2016 anviste kommunen 5 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016** var på 402.111 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 184.510 kr. svarende til en stigning på 217.601 kr. pr. husstand eller 117,9 %.

2 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Begge blev godkendt.

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

#### **Hele boligorganisationen:**

I 2016 anviste kommunen 35 boliger (15 familieboliger og 15 hybler i Stenbjerggård Boligselskab og 5 familieboliger i Søvej Huse).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Ishøj Boligselskab på **anviste tilflyttere 2016** var på 424.195 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 264.324 kr. svarende til en stigning på 159.871 kr. pr. husstand eller 60,5%.

8 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 7 blev godkendt og 1 fik afslag. (Godkendelserne er fordelt med 5 godkendelser og 1 afslag i Stenbjerggård Boligselskab og 2 godkendelser i Søvej Huse).

3 hybler og 1 familiebolig er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere) (4 i Stenbjerggård Boligselskab).

#### **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 2016 anviste kommunen 5 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016** var på 471.318 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 423.295 kr. svarende til en stigning på 48.023 kr. pr. husstand eller 11,3 %.

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

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

#### **Fasanvangen:**

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

I 2016 anviste kommunen ikke nogen boliger i Fasanvangen.

Da der ikke har været nogle fraflytninger siden indflytningen den 15. juli 2015, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på indflyttere og fraflyttere først blive medtaget i boligrapporten for 2017.

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

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

#### **Hele boligorganisationen:**

I 2016 anviste kommunen 5 boliger (5 familieboliger i Fasanparken).

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

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

#### **Sydvestens-Boligselskab/KAB:**

Bebyggelsen består af 2 afdelinger med i alt 65 boliger.

#### **Baldershus:**

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

I 2016 anviste kommunen 7 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2016** var på 522.460 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 625.431 kr. svarende til et fald på 102.971 kr. pr. husstand eller 16,5 %.

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

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

#### **Balders Have:**

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

I forbindelse med 1. gangs udlejningen blev det aftalt, at KAB skulle anvise alle 34 boliger; men at Ishøj Kommune skulle godkende alle nye lejere. Ved 2. gangs udlejningen har Ishøj Kommune 100 % anvisningsret i henhold til den indgåede samarbejdsaftale.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2016 var på 592.630 kr.

Da indflytningen først er sket fra den 15. juni 2016 og der ikke har været nogen fraflytninger, vil gennemsnitlig indkomst på fraflyttere først blive medtaget i boligrapporten for 2017.

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

### **Hele boligorganisationen:**

Oplysningerne vil først blive medtaget samlet for hele boligorganisationen i 2017.

### **Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)/ FA09:**

#### **Musvitten:**

Bebyggelsen består af 14 boliger (rækkehuse) og er beliggende Jægerbuen 37 (A-H, K-N, P, R).

I forbindelse med 1. gangs udlejningen blev det aftalt, at PAB skulle anvise 2 boliger og Ishøj Kommune skulle anvise 12 boliger. Ved 2. gangs udlejningen har Ishøj Kommune 100 % anvisningsret i henhold til den indgåede samarbejdsaftale.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2016 var på 587.996 kr.

Da indflytningen først er sket fra den 15. juli 2016 og der ikke har været nogen fraflytninger, vil gennemsnitlig indkomst på fraflyttere først blive medtaget i boligrapporten for 2017.

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

## **2. Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)**

### **Vildtbanegård/DAB:**

Lejetab i Vildtbanegård i 2016 er opgjort til 15.273 kr.  
(Afd. I = 3.921kr. og Afd. IV = 11.352 kr.)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2016 er opgjort til 23.453 kr.  
(Afd. II = 10.636 kr. og Afd. III = 12.817 kr.)

### **Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB:**

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2016 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2016 er opgjort til 35.010 kr.

### **Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret):**

Lejetab i Gadekæret i 2016 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2016 er opgjort til 222.444 kr.

### **Ishøj Boligselskab/Domea:**

Lejetab i Ishøj Boligselskab i 2016 er opgjort til 4.230 kr.  
(Stenbjerggård Boligselskab = 4.230 kr.)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab i 2016 er opgjort til 196.844 kr.  
(Stenbjerggård Boligselskab = 175.985 kr. og Søvej Huse = 20.859 kr.)

### **Lejerbo, Køge Bugt/Lejerbo:**

Der har ikke været lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Lejerbo, Køge Bugt i 2016.



### **Sydkystens Boligselskab/KAB:**

Lejetab i Sydkystens Boligselskab i 2016 er opgjort til 4.946 kr.  
(Baldershus = 4.946 kr.)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Sydkystens Boligselskab i 2016 er opgjort til 0 kr.

### **Alle 6 boligområder:**

Det samlede lejetab har i 2016 udgjort 24.449 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har i 2016 udgjort 477.751 kr.

Boliganvisningen har i 2016 anvist 318 boliger (herudover 47 boliger i Kirkehaven og 12 boliger i Musvitten).

Det er i 2016 lykkedes Boliganvisningen at få udlejet samtlige ledige boliger – også de store og dyre 4- og 5-rums boliger i Vejleåparken, boligerne i Vildtbanegård afd. IV og boligerne i Baldershus, som ligeledes er store i m<sup>2</sup>, hvormed huslejen også er høj.

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 at huslejen er meget høj i forhold til de antal m<sup>2</sup> man reelt har til rådighed i boligen. Alle betaler husleje for 24 m<sup>2</sup> mere brutto end boligens netto m<sup>2</sup> svarer til. Da en tilsvarende bolig i et af de andre boligselskaber netto pr. m<sup>2</sup> 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.

Boliganvisningen har stor efterspørgsel på de øvrige boliger – de små og billige boliger - og opnoteringslisten med ansøgere til den type boliger er meget lang.

Boliganvisningens lister med ressourcestærke ansøgere til boligerne i Vildtbanegård afd. IV, de store og dyre boliger i Vejleåparken, og de dyre boliger i Baldershus er ved at være udtømt, så annoncering vil ske efter behov - eventuelt også via sociale medier.

### **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 i gang og forventes afsluttet ultimo 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 m<sup>2</sup> og 94,5 m<sup>2</sup>. Forventet indflytning primo 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.

### **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 Ishøj Byråd har den 21. juni 2016 godkendt byggegeregnskabet med et indarbejdet afsætningsbeløb på i alt 14.562.925 kr. Når erstatningskrav mod boet efter Pihl & Søn, og Pihl's garantiselskab TRYG er afsluttet, vil der blive udarbejdet opgørelse over afsætningsbeløbet, som vil blive sendt til godkendelse i Ishøj Kommune. I afsætningsbeløbet er der blandt andet indarbejdet et beløb på kr. 5 mio. til yderligere udgifter, til afhjælpning af fejl og mangler (blandt andet ventilationsanlægget) samt kr. 450.000 til teknisk bistand i den forbindelse. Endvidere er der byggetekniske udfordringer i forbindelse med, at Pihl & Søn gik konkurs – uafklarede forhold, som formodes, at garantien kan dække. I afsætningsbeløbet har boligselskabet også afsat et beløb på 2 mio. kr. til ombygning af varmekilder i ventilationsanlægget.

### **Ishøj Boligselskab/Domea:**

**Solkysten:** Der opføres 106 boliger ved Industriskellet 15. Boligerne opføres som 2, 3. og 4 rums boliger på mellem 45 m<sup>2</sup> og 108,5 m<sup>2</sup> og koster gennemsnitlig 1.049 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år ekskl. forbrug. Bebyggelsen er disponeret med en bygning i to etager på grundens østlige del langs Ishøj Strandvej og bygninger i 3-5 etager på grundens vestlige del.

Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne i henhold til den indgåede samarbejdsaftale – også ved 1. gangs udlejningen.

Ishøj Byråd har den 6. september 2016 godkendt skema A-ansøgningen. Forventet indflytning ultimo 2018.

## **4. Konklusion.**

**Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2016 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.**

Det skal specielt pointeres, at:

- det er lykkedes at udleje alle ledige boliger inden udgangen af 2016
- 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.

Ishøj kommune vil primo 2017 udsende forslag til forlængelse af de nuværende samarbejdsaftaler, der ophører ved udgangen af 2017.

## **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:

- Vildtbanegård/DAB (Vildtbanegård afd. I, II, III og IV)
- Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB
- 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](http://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 2016 er afholdt med boligorganisationerne ultimo 2016/primo 2017. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside [www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber](http://www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber). Styringsdialogmøde med boligorganisationerne for 2017 vil blive afholdt ultimo 2017/primo 2018.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne onsdag den 3. maj 2017 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 underskrevet 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 fuldtidsstilling i Borgerservice. 1 fuldtidsstilling anvendes til anvisning af boliger, 1 fuldtidsstilling anvendes til anvisning af boliger ved nybyggeri, og 1 fuldtidsstilling anvendes til det kommunale tilsyn med boligselskaberne. Herudover er 1 fuldtidsstilling (medarbejder i Borgerservice) ansat til oprettelse af ansøgere.

I boliganvisningens opnoteringssystem BOLA (KMD boliganvisningssystem) er der pr. 31. december 2016 registreret 1437 aktive ansøgere og 488 ansøgere i bero.

Kåre Svarre Jakobsen  
Kommunaldirektør

Bettina Mailind  
Leder af Boliganvisningen

# 1. Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2013	2014	2015	2016
<b>DAB - Vildtbanegård</b>	<b>I alt</b>	<b>1.892</b>	<b>1.892</b>	<b>1.892</b>	<b>1.892</b>
Afd. I	Familieboliger	600	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	378	378	378	378
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97	97

<b>AAB - Vejleåparken</b>	<b>I alt</b>	<b>1.710</b>	<b>1.710</b>	<b>1.711</b>	<b>1.711</b>
	Familieboliger	1.309	1.309	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359	359

<b>BO-VEST - Gadekæret</b>	<b>I alt</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>653</b>	<b>653</b>
	Familieboliger	580	580	583	583
	Supplementsrum	70	70	70	70

<b>DOMEA - Ishøj Boligselskab</b>	<b>I alt</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	<b>377</b>
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	248	248	248	248
	Hybler	87	87	87	87
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42	42

<b>LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt</b>	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
Fasanparken	Familieboliger		62	62	62
Fasanvængen	Familieboliger			18	18

<b>KAB - Sydkystens Boligselskab</b>	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>65</b>
Baldershus	Familieboliger			31	31
Balders Have	Familieboliger				34

<b>PAB - Musvitten</b>	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
	Familieboliger				14

<b>I alt</b>	<b>Alle typer boliger</b>	<b>4.629<sup>1</sup></b>	<b>4.691<sup>1</sup></b>	<b>4.744<sup>1</sup></b>	<b>4.792<sup>1</sup></b>
--------------	---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

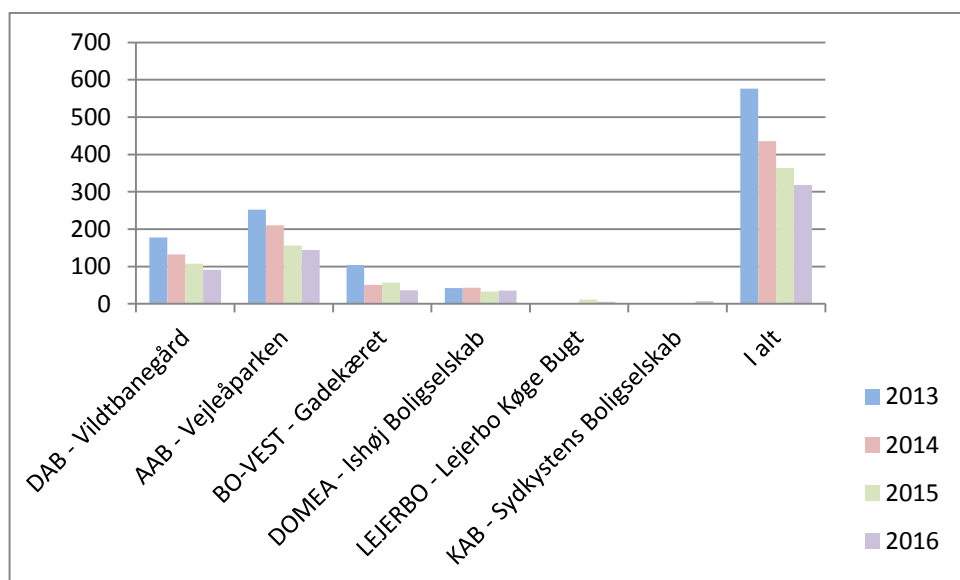
## Nyopført og planlagt byggeri:

	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Nybyggeri (antal boliger)</b>	62	49	48	47	164	<b>I alt 370</b>
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt	62	18				
KAB - Sydkystens Boligselskab		31	34			
PAB - Musvitten			14			
Domea - Ishøj Boligselskab				47	106	
AAB - Vejleåparken					58	
<b>Boliger i alt</b>	<b>4.691<sup>1</sup></b>	<b>4.744<sup>1</sup></b>	<b>4.792<sup>1</sup></b>	<b>4.839<sup>1</sup></b>	<b>5.003<sup>1</sup></b>	

<sup>1</sup>Herudover 178 kommunalt ejede ældreboliger.

### 3. Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år

(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)



	2013	2014	2015	2016
DAB - Vildtbanegård	178	132	107	91
AAB - Vejleåparken	252	210	156	144
BO-VEST - Gadekæret	104	51	57	36
DOMEA - Ishøj Boligselskab	42	43	33	35
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt			11	5
KAB - Sydkystens Boligselskab				7
I alt	576	436 <sup>1</sup>	364 <sup>2</sup>	318 <sup>3</sup>

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

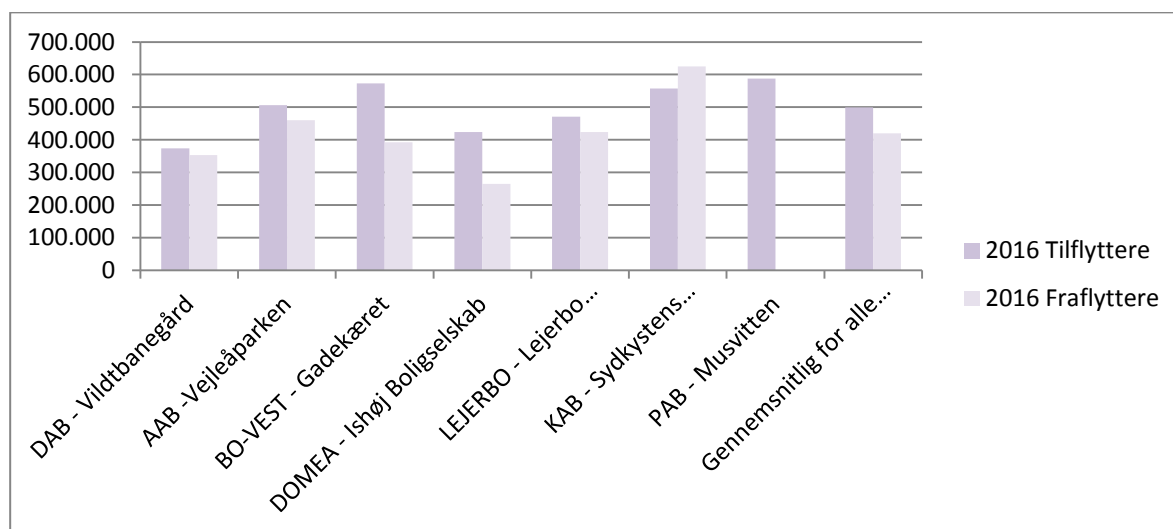
<sup>2</sup> Herudover 18 boliger i Lejerbo/Fasanvungen og 7 boliger i KAB/Baldershus

<sup>3</sup> Herudover 47 boliger i Domea/Kirkehaven og 12 boliger i PAB/Musvitten

## 4. Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

	2013		2014		2015		2016	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB - Vildtbanegård	304.234	304.928 <sup>1</sup>	380.072	385.653	353.947	357.233	374.190	353.405
AAB - Vejleåparken	403.048	369.416	414.690	390.933	460.616	485.463	506.525	460.121
BO-VEST - Gadekæret	423.617	390.950	502.259	507.473	480.959	414.923	573.251	391.942
DOMEA - Ishøj Boligselskab	333.562	255.798	379.310	302.808	400.331	360.383	424.195	264.323
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt			431.038	0 <sup>2</sup>	466.243	410.566 <sup>3</sup>	471.318 <sup>5</sup>	423.295 <sup>5</sup>
KAB - Sydkystens Boligselskab					456.283	0 <sup>4</sup>	557.545	625.431 <sup>6</sup>
PAB - Musvitten							587.996	0 <sup>7</sup>
Gennemsnitlig for alle boligorg.	366.115	330.273	421.474	396.717	436.397	405.714	499.289	419.753

Pr. afdeling	2016		
	Tilflyttere	Fraflyttere	% ændring
<b>DAB - Vildtbanegård</b>			
Afd. I	292.493	300.447	-2,6
Afd. II	395.556	308.943	28,0
Afd. III	343.278	451.500	-24,0
Afd. IV	465.435	352.731	32,0
<b>AAB - Vejleåparken</b>	506.525	460.121	10,1
<b>BO-VEST - Gadekæret</b>	573.251	391.942	46,2
<b>DOMEA - Ishøj Boligselskab</b>			
Stenbjerggård Boligselskab	446.280	344.136	29,7
Søvej Huse	402.111	184.510	117,9
<b>Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt</b>			
Fasanparken	471.318	423.295	11,3
<b>KAB - Sydkystens Boligselskab</b>			
Baldershus	522.460	625.431	-16,5
Balders Have	592.630		
<b>PAB - Musvitten</b>	587.996		
	(499.289)	(419.753)	



<sup>1</sup>Periodevis 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.

<sup>2</sup>Indflytningen 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.

<sup>3</sup>Indflytningen 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.

<sup>4</sup>Indflytningen 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.

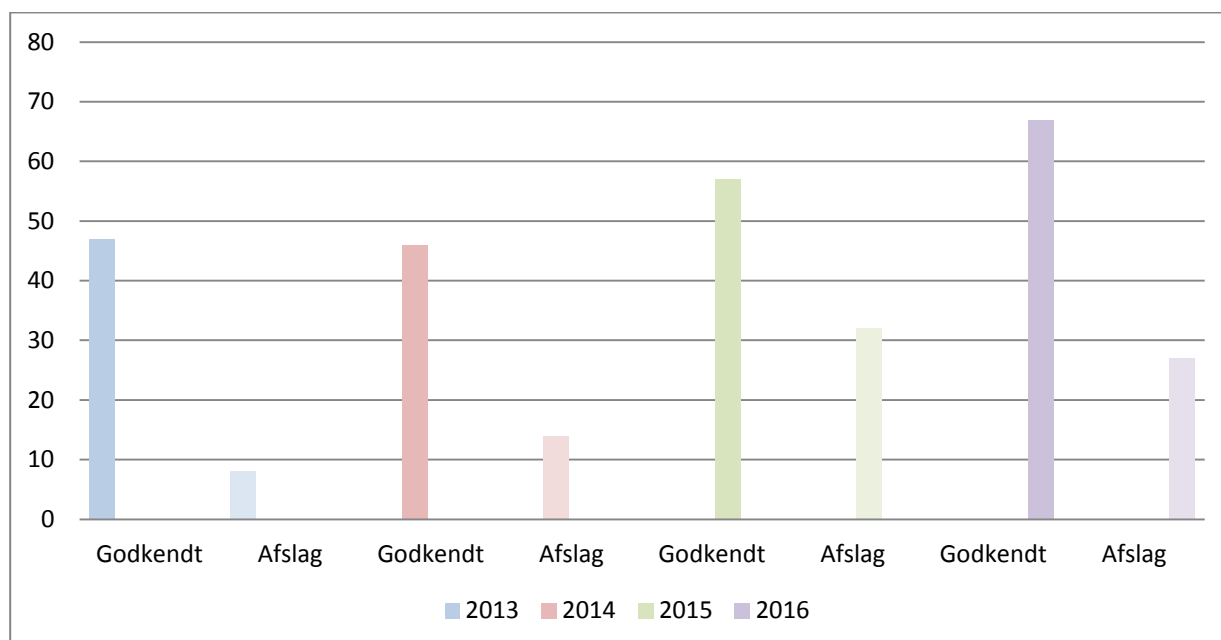
<sup>5</sup>Da der ikke har været nogle fraflytninger i Lejerbo/Fasanvangen siden indflytningen den 15. juli 2015, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på indflyttere og fraflyttere først blive medtaget i 2017.

<sup>6</sup>Indflytningen i KAB/Balders Have er først sket fra den 15. juni 2016 og der har ikke været nogen fraflytninger, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2017.

<sup>7</sup>Indflytningen i PAB/Musvitten er først sket fra den 15. juli 2016 og der har ikke været nogen fraflytninger, derfor vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflytterne først medtages i 2017.

## 5. 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			2016		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	39	5	44	42	10	52	45	21	66	31	13	44
AAB - Vejleåparken	8	2	10	2	3	5	5	9	14	26	13	39
BO-VEST - Gadekæret	0	1	1	1	1	2	6	2	8	3	0	3
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	0	1	0	1	1	0	1	7	1	8
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt <sup>1</sup>			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab <sup>2</sup>			0			0	0	0	0	0	0	0
PAB – Musvitten <sup>3</sup>			0			0			0	0	0	0
Alle boligorganisationer	47	8	55	46	14	60	57	32	89	67	27	94

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

<sup>2</sup>KAB/Baldershus er først opført i 2015, og KAB/Balders Have er først opført i 2016.

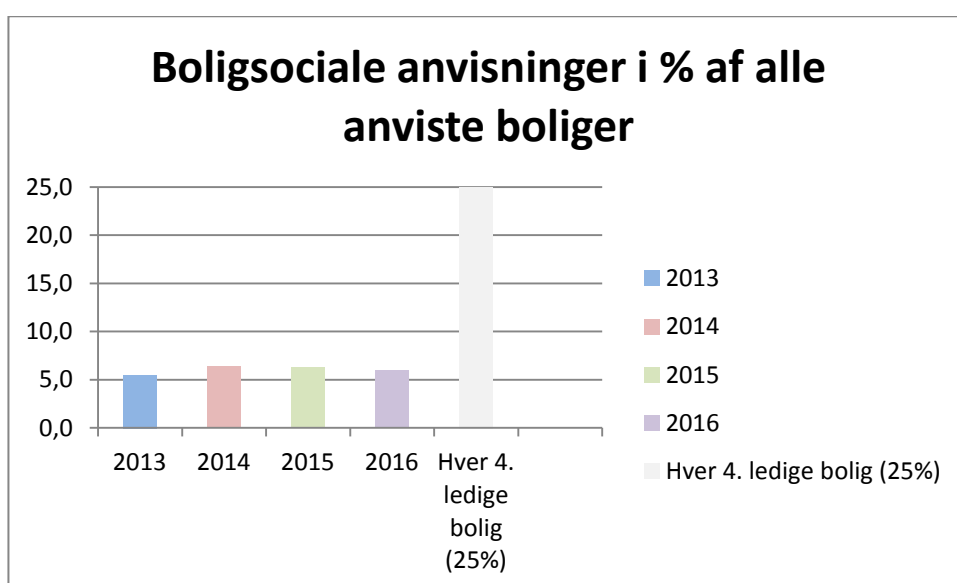
<sup>3</sup>PAB/Musvitten er først opført i 2016.



## 6. 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](http://www.ishoj.dk/lejeboliger).



	2013	2014	2015	2016
DAB - Vildtbanegård	14	9	4	5
AAB -Vejleåparken	16	14	12	8
BO-VEST - Gadekæret	1	4	3	2
DOMEA - Ishøj Boligselskab	1	4	3	4
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt <sup>1</sup>		1	1	0
KAB - Sydkystens Boligselskab <sup>2</sup>			0	0
PAB – Musvitten <sup>3</sup>				0
Alle boligorganisationer	32	32	23	19
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	5,5	6,4	6,3	6,0

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

<sup>2</sup>KAB/Baldershus er først opført i 2015, og KAB/Balders Have er først opført i 2016.

<sup>3</sup> PAB/Musvitten er først opført i 2016.

## 7. 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	2016
DAB - Vildtbanegård	991.910 <sup>2</sup>	709.541 <sup>3</sup>	42.701	15.273
AAB - Vejleåparken	1.184.333 <sup>1</sup>	670.638	-54.440	0
BO-VEST - Gadekæret	75.762	3.384	-11.429	0
DOMEA - Ishøj Boligselskab	43.451	-14.642	5.992	4.230
LEJERBO - Lejerbo Køgebugt <sup>4</sup>		0	29.820	0
KAB - Sydkystens Boligselskab <sup>5</sup>				4.946
PAB – Musvitten <sup>6</sup>				0
Alle boligorganisationer	2.295.456	1.368.921	12.644	24.449

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

<sup>1</sup>Krav 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.

<sup>2</sup>DAB/Vildtbanegård afd. IV udgør 978.819 kr.

<sup>3</sup>Pga. regnefejl oplyst til 347.750 kr. i Boligrapporten 2014.

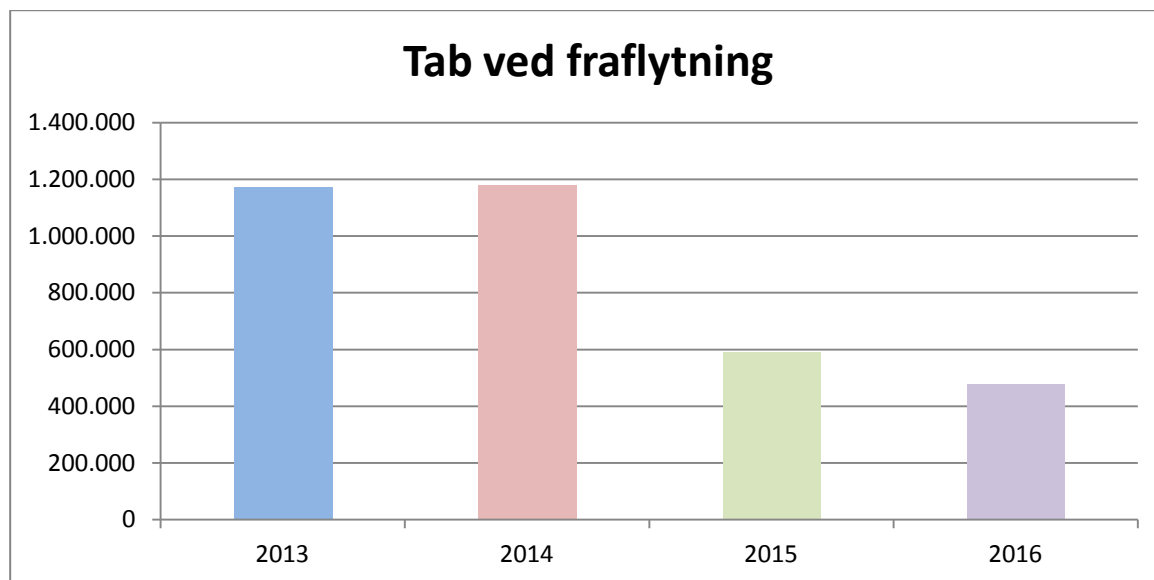
<sup>4</sup>Lejerbo/Fasanparken er først opført i 2014 og Lejerbo/Fasanvangen er først opført i 2015.

<sup>5</sup>KAB/Baldershus er først opført i 2015.

<sup>6</sup>PAB/Musvitten er først opført i 2016.

## 8. 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	2016
DAB - Vildtbanegård	203.512	177.114	58.634	23.453
AAB - Vejleåparken	450.605	528.237	125.309	35.010
BO-VEST - Gadekæret	265.995	235.283	235.658	222.444
DOMEA - Ishøj Boligselskab	252.671	236.281	168.279	196.844
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt <sup>1</sup>		0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab <sup>2</sup>				0
PAB -Musvitten <sup>3</sup>				0
Alle boligorganisationer	1.172.783	1.176.915	587.880	477.751

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

<sup>2</sup>KAB/Baldershus er først opført i 2015 og Balders Have er først opført i 2016.

<sup>3</sup>PAB/Musvitten er først opført i 2016.