

Boligrapport 2014

100 % anvisningsret til
Ishøj Kommune



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

Bilag.

Diagram – gennemsnitlig husstandsindkomst fordelt pr. boligorganisation



1. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation

I Boligrapporten 2014 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag - ud fra den forventede årlige bruttoindkomst på anvisningstidspunktet – og ikke som tidligere år 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 flytter ind, hvorved den samlede husstandsindkomst falder. Ligeledes kan der fraflytte 1 person og 2 flytter ind. Herved stiger husstandsindkomsten forholdsvis meget.

Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) - Vejleåparken:

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

Kommunen har anvist lejere til 210 boliger (109 familieboliger + 101 ungdomsboliger) i 2014.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014** var på 414.690 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 390.933 kr. svarende til en stigning på 23.757 kr. pr. husstand eller 6,1 %.

5 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 3 afslag.

7 familieboliger og 7 ungdomsboliger i alt 14 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Det Sociale Boligselskab - Vildtbanegård:

Bebyggelsen består af 4 afdelinger med i alt 1892 boliger.

Vildtbanegård afd. I:

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014 i afd. I** var på 325.579 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 346.096 kr. svarende til er fald på 20.517 kr. pr. husstand eller 5,9 %.

6 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård afd. II:

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014 i afd. II** var på 362.402 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 348.068 kr. svarende til en stigning på 14.334 kr. pr. husstand eller 4,1 %.

2 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård afd. III:

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014 i afd. III** var på 390.084 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 463.505 kr. svarende til et fald på 73.421 kr. pr. husstand eller 15,8 %.

1 bolig er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård afd. IV:

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014 i afd. IV** var på 442.225 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 384.943 kr. svarende til en stigning på 57.282 kr. pr. husstand eller 14,9 %.

0 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

I 2014 anviste kommunen 132 boliger (heraf 36 i afd. I, 47 i afd. II, 21 i afd. III og 28 i afd. IV).

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

9 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Bo-Vest - Gadekæret:

Bebyggelsen består af 580 boliger og 70 supplementsrum.

I 2014 anviste kommunen 51 boliger (40 familieboliger og 11 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014** var på 502.259 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 507.473 kr. svarende til et fald på 5.214 kr. pr. husstand eller 1,0 %.

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

0 familieboliger og 4 supplementsrum - i alt 4 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borger).

Domea, Ishøj Boligselskab - Stenbjerggård Boligselskab og Søvej Huse:

Stenbjerggård Boligselskab (Østergården 1-31 og 2-26) består af 248 boliger og 87 hybler.

Søvej Huse består af 42 boliger.

I 2014 anviste kommunen 43 boliger (heraf 21 familieboliger og 22 hybler).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014** var på 379.310 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 302.808 kr. svarende til en stigning på 76.502 kr. pr. husstand eller 25,3 %.

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

0 familieboliger og 4 hybler - i alt 4 boliger er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borger).

Lejerbo, Køge Bugt afdeling - Fasanparken:

Fasanparken (Fasanskellet 12-32) består af 62 boliger.

I 2014 anviste kommunen 64 boliger (der har været 2 fraflytninger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2014** var på 431.038 kr.

Da indflytningen først er sket fra den 1. marts 2014 og der kun har været 2 fraflytninger, vil gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere først blive medtaget i boligrapporten for 2015, da det ellers vil give et misvisende billede.

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

1 bolig er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

2. Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)

Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) – Vejleåparken:

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2014 er opgjort til 670.638 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2014 er opgjort til 528.237 kr.

Krav på 5.569.685,37 kr. (for 3 år) er fremsendt i juni 2011 og umiddelbart afvist af kommunen. Der er indgået forlig i sagen.

Det Sociale Boligselskab (DSB) - Vildtbanegård:

Lejetab i Vildtbanegård i 2014 er opgjort til 347.750 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2014 er opgjort til 177.114 kr.

Bo-Vest - Gadekæret:

Lejetab i Gadekæret i 2014 er opgjort til 3.384 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2014 er opgjort til 235.283 kr.

Domea, Ishøj Boligselskab - Stenbjerggård Boligselskab og Søvej Huse:

Lejetab i Stenbjerggård Boligselskab i 2014 er opgjort til 619 kr.

Lejetab i Søvej Huse i 2014 er opgjort til -15.261 kr.
(Beløbet udgør tilbagebetaling af for meget udbetalt lejetab i 2012 og 2013)

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Stenbjerggård Boligselskab i 2014 er opgjort til 184.875 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Søvej Huse i 2014 er opgjort til 51.406 kr.

Lejerbo, Køge Bugt afdeling - Fasanparken:

Lejetab i Fasanparken i 2014 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Fasanparken i 2014 er opgjort til 0 kr.

Alle 5 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2014 udgjort 1.368.922 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har i 2014 udgjort 1.176.915 kr.

Boliganvisningen har i 2014 anvist 436 boliger (herudover 64 boliger i Fasanparken og 11 boliger i Baldershus).

Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i de almene boligselskaber 2014:

Det er i 2014 lykkedes Boliganvisningen at få udlejet 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; men der annonceres fortsat på Boligportalen med stor succes.

3. Nybyggeri og helhedsplaner

Det Sociale Boligselskab (DSB) - Vildtbanegård:

Ishøj Byråd har den 6. maj 2014 godkendt skema A-ansøgning vedrørende helhedsplan og renovering af Vildtbanegård afd. III. Renoveringen forventes at gå i gang efter sommerferien 2015 med en byggeperiode på ca. 1½ år.

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 byggeregnskab forventes fremsendt ultimo 2015. Der har i foråret 2014, som led i 1 års gennemgangen, været gennemført et eftersyn af boligerne i Gadekæret v/ AI-Gruppen. Hovedparten af de konstaterede fejl og mangler er udbedret i løbet af 2014.

Domea, Ishøj Boligselskab:

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

Der er en udfordring med økonomien, så rammebeløbet ikke overstiges, hvorfor byggeriet er udsat til foråret 2015.

Lejerbo, Køge Bugt afdeling - Fasanvangen:

Fasanvangen: 18 rækkehuse beliggende Fasanvangen 1-18. De opføres som 4 rums rækkehuse på mellem 106 m² og 112 m². Ishøj Byråd har den 1. april 2014 godkendt skema B-ansøgningen. Forventet indflytning var oprindeligt den 15. marts 2015; men på grund af forsinkelser er indflytningen ændret til den 15. juli 2015.

Rækkehusene er meget efterspurgt, og boliganvisningen har mange henvendelser omkring opskrivning til boligerne.

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

KAB, Sydkystens Boligselskab (Syd-Bo) – Baldershus (tidl. Fasanskellet) og AlmenBolig+:

Baldershus: 31 familieboliger på Fasanskellet 2-10. Boligerne opføres som 2, 3 og 4 rums boliger på mellem 87,2 m² og 115 m² og koster ekskl. forbrug 1.061 kr. pr. m² pr. år. Alle hårde hvidevarer hører til boligerne – også opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler. Boligerne var til indflytning den 1. februar 2015.

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.

En 2 rums bolig er fra 87,2 m² til 90,7 m². Pr. måned ekskl. forbrug er lejen fra 7.514 kr. til 8.911 kr.. Inklusiv a/c vand (5 kr. pr. m² pr. mdr.), el (6,25 kr. pr. m² pr. mdr.) og varme (8,34 kr. pr. m² pr. mdr.) er udgiften i alt fra 9.222 kr. til 10.687 kr. pr. måned.

Da boligerne er store i m², bliver huslejen også højere end en "almindelig" størrelse bolig hvilket har været medårsag til, at det i forbindelse med udlejningen har været vanskeligt at finde ansøgere der opfylder kriterierne.

AlmenBolig+: Syd-Bo v/ KAB ønsker at opføre 34 boliger efter AlmenBolig+ konceptet ved Fasanskellet 3. Grundtanken i AlmenBolig+ konceptet er, at etablere gode, energivenlige boliger til en fornuftig husleje.

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.

Ishøj Byråd har den 3. februar 2015 godkendt skema B-ansøgningen. Forventet indflytning er 1. april 2016.

Der er indgået samme anvisningsaftale med Syd-Bo v/ KAB, som med de øvrige boligselskaber; men ved 1. gangs udlejningen har KAB 100 % anvisningsret.

Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB):

Jægerbuen: 14 rækkehuse beliggende Jægerbuen 37. De opføres som 4 rums rækkehuse på 90,5 m² i 2 etager. Ishøj Byråd har den 6. januar 2015 godkendt skema A-ansøgningen. Forventet indflytning juli 2016.

4. Konklusion.

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2014 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det skal specielt pointeres, at:

- det er lykkedes at udleje alle ledige boliger inden udgangen af 2014
- 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:

- AAB (Arbejdernes Andels Boligforening), Vejleåparken (del af Vejleåparken)
- DSB (Det Sociale Boligselskab) (Vildtbanegård I, II, III og IV)
- Bo-Vest - Vridsløselille Andelsboligforening (Gadekæret)
- Domea, Ishøj Boligselskab, Stenbjerggård Boligselskab (del af Vejleåparken)
- Domea, Ishøj Boligselskab, Søvej Huse, Ishøj Søvej

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

- Lejerbo, Køge Bugt afdeling, Fasanparken (Fasanskellet 12-32)
- Lejerbo, Køge Bugt afdeling, Fasanvangen (Fasanvangen 1-18)
- KAB, Syd-Bo (Sydkystens Boligselskab), Baldershus (Fasanskellet 2-10)

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

- KAB, Syd-Bo (Sydkystens Boligselskab), AlmenBolig+ (Fasanskellet 3)

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/indhold/lejebolig.

Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010:

Styringsreformen er trådt i kraft den 1. januar 2010 og skal sikre, at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne, og årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Disse møder er afholdt hvert år siden 2010.

Styringsdialogmøde vedrørende 2014 er afholdt med boligorganisationerne i august til oktober 2014. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk/indhold/styringsdialog. Styringsdialogmøde med boligorganisationerne for 2015 vil blive afholdt i august/september 2015.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne onsdag den 29. april 2015 kl. 16.30.

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.

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.

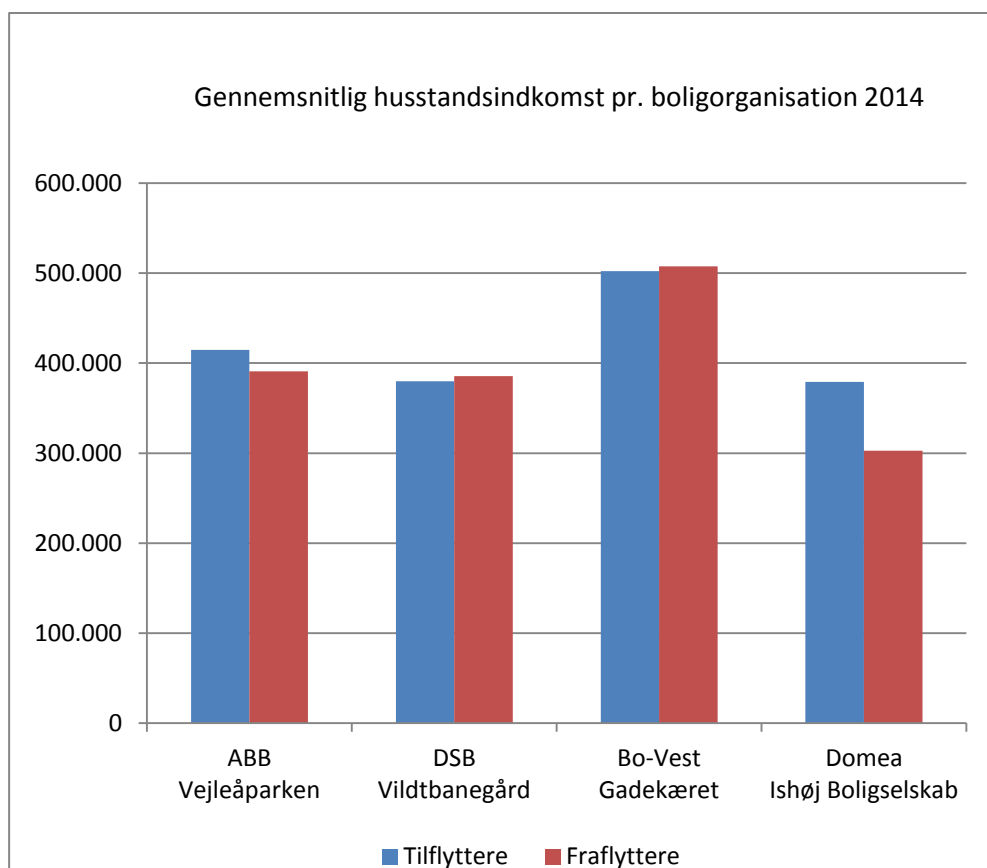
8. Boliganvisningen

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 2014 registreret 1090 aktive ansøgere og 560 ansøgere i bero.

Anders Hvid Jensen
Kommunaldirektør

Bettina Mailind
Specialist



	Tilflyttere	Fraflyttere
AAB - Vejleåparken	414.690	390.933
DSB - Vildtbanegård	380.072	385.653
Bo-Vest - Gadekæret	502.259	507.473
Domea - Ishøj Boligselskab	379.310	302.808
Gennemsnit for alle boligorganisationer	419.083	396.717