

# Boligrapport 2019

100 % anvisningsret til  
Ishøj Kommune



## Indholdsfortegnelse

1. Baggrund og formål med boligrapporten .....	2
2. Aftalerne.....	2
3. Lovgrundlaget .....	3
4. Anvisningsaftalen .....	3
5. Ansøgere .....	4
6. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger.....	4
7. Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) .....	12
8. Nybyggeri og renoveringer .....	13
9. Konklusion.....	13
Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år .....	15
Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år .....	16
Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år.....	17
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år .....	19
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år .....	20
Bilag 6 - Lejetab pr. boligorganisation pr. år .....	21
Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år .....	22

## 1. Baggrund og formål med boligrapporten

I 2004 indledte boligorganisationerne og Ishøj Kommune et samarbejde om, at kommunen skulle overtage 100 % anvisning af de almene boliger i Ishøj Kommune, med det formål at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

Ishøj Kommune og de almene boligorganisationer havde gennem en årrække fulgt udviklingen i beboersammensætningen i de enkelte boligområder tæt. Fra midten af 1970'erne indberettede boligorganisationerne, hvilke lejere de havde udlejet boligerne til. Indberetningerne indeholdt oplysninger om indkomstforhold og statsborgerskab.

Siden starten af 1980'erne havde kommunen vurderet – i henhold til lov om almene boliger m.v. § 61 – om lejerne kunne godkendes, inden boligorganisationen måtte indgå lejeaftalen. Hermed fulgte kommunen udviklingen blandt de tilflyttede lejere, og afviste boligsøgende, der ikke havde den nødvendige økonomi til at bo i lejlighederne.

De tidligere år havde kommunen konstateret en stigning i antallet af personer på overførselsindkomst fra andre kommuner, som søgte om godkendelse til boliger i Ishøj Kommune. Der blev givet afslag på en række af disse ansøgninger, men Det Sociale Nævn (nu Ankestyrelsen) gav ikke kommunen medhold i disse afslag, og anmodende derfor kommunen om at revurdere afgørelserne. Dette resulterede i, at en række personer på overførselsindkomst tilflyttede Ishøj.

Princippet om, at boligorganisationerne skulle udleje til lejerne efter medlemsnummer, og de begrænsede muligheder ved anvendelsen af godkendelsesordningen, gav således ikke den ønskede effekt med at styrke beboersammensætningen i boligområderne. Det kunne samtidig konstateres, at der var mange personer på overførselsindkomst på boligorganisationernes ventelister, der søgte en bolig i Ishøj.

Herefter blev aftalerne om 100 % anvisningsret til Ishøj Kommune indgået mellem boligorganisationerne og kommune.

Hvert år er der efterfølgende blevet udarbejdet en evaluering af anvisningsaftalen i form af denne boligrapport. Som konklusionen i pkt. 9 beskriver, virker anvisningsaftalen fortsat efter hensigten med at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne, og at få flere ressourcestærke familier til kommunen.

## 2. Aftalerne

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100 % anvisningsret til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. Ved opførelse af nye boligafdelinger er der efterfølgende indgået samme aftale med boligorganisationerne. Aftalerne er løbende blevet genforhandlet og gælder frem til 2020/2021. Aftalerne 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, Søvej Huse og Kirkehaven)
- Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo (Fasanparken og Fasanvungen)
- Sydkystens Boligselskab/KAB (Baldershus og 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.

### 3. 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 2019 er afholdt med boligorganisationerne ultimo 2019. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside [www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber](http://www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber). Styringsdialogmøde med boligorganisationerne for 2020 vil blive afholdt ultimo 2020.

På grund af COVID-19 (Coronavirus) afholdes der ikke Fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune i 2020, men det vil blive afholdt igen i 2021.

#### **Eventuelle lovændringer i almenloven, som kan have betydning for aftalerne om 100 % anvisning i aftalernes løbetid**

Hvis 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 ændringer 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 ændringer i lovgrundlaget ændres aftalens indhold således, at aftalen til enhver tid efterlever det gældende lovgrundlag.

#### **Kommunens hæftelser**

Kommunens hæftelser følger de bestemmelser der fremgår af lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser og vejledninger. Ændres disse bestemmelser, genforhandles aftalen om 100 % anvisningsret.

### 4. Anvisningsaftalen

I den eksisterende samarbejdsaftale dækker Ishøj Kommune følgende:

- Husleje for en ledig bolig, dog først efter at boligen 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 boligen. 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.
- Istandsættelsesudgifter (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 bolig, såfremt beløbet vurderes at overstige indskuddet med 30.000 kr.

Lejetab for uudlejede boliger afregnes månedsvis bagud.

## 5. Ansøgere

I boliganvisningens boligsystem BOLA (KMD boliganvisningssystem) er der pr. 31. december 2019 registreret 2.350 aktive ansøgere og 550 ansøgere står i bero.

I 2019 har der igen været et fald i antallet af ledige boliger, som Ishøj Kommunes Boliganvisning har modtaget fra boligselskaberne til anvisning. I 2018 var der en lille stigning, men ellers har antallet af ledige boliger været faldende igennem de sidste 6 år. Boliganvisningen har derfor generelt haft stor efterspørgsel på alle typer boliger, men specielt på de små og billige boliger. Antallet af registrerede ansøgere til alle typer boliger er stigende, men Boliganvisningens lister, med ressourcestærke ansøgere, til de store og dyre boliger er ved at være udtømt, så annoncering vil ske efter behov.

## 6. Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger

- I Boligrapporten 2019 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet ud fra samme grundlag – med udgangspunkt i 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 i tidligere rapporter - er beregnet for familieboligerne alene (altså ekskl. ungdomsboliger, supplementsrum). Hyblerne i Ishøj Boligselskab er fra og med 2019 medtaget i rapporten sammen med familieboligerne, da Ishøj Boligselskab fra 2019 har valgt at udleje disse boliger på samme vis som familieboligerne.
- 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

to personer og kun en person flytter ind, hvorved den samlede husstandsindkomst falder. Ligeledes kan der fraflytte en person og to personer flytter ind, herved stiger husstandsindkomsten forholdsvis meget.

- Beløbene kan også være påvirket af, hvis et lejermåls husstandsindkomst er betydelig højere eller lavere end de øvrige husstande. Dette kan medføre en betydelig stigning eller fald i den gennemsnitlige husstandsindkomst.
- Ishøj Byråd har ikke fastsat et bestemt indkomstkraV, men alle ansøgere skal opfylde de vejledende kriterier om, at man skal kunne dokumentere lønindtægt m.v.
- Alle anviste borgere opfylder kriterierne på anvisningstidspunktet (i arbejde, støtte-skrivelse m.v.). Indtægten beregnes i Boligrapporten på anvisningstidspunktet, men indtægten kan ændre sig umiddelbart efter anvisningen/indflytningen.
- Alle anviste borgere opfylder kriterierne på anvisningstidspunktet, men indtægten er måske bare ikke så høj.
- Den gennemsnitlige husstandsindkomst er et øjebliksbillede af indkomsten på tilflyt-ter og fraflytter *på anvisningstidspunktet*.
- Det er kun årets indkomne ledige boliger, som Ishøj Kommune får op til anvisning fra boligselskaberne, der oplyses i den årlige Boligrapport.
- Oplysningerne i Boligrapporterne er kun for de konkrete ledige boliger det enkelte år - og ikke en sammenligning af de samme lejermål som tidligere år.
- Det er kun de ledige boliger, som bliver anvist igennem Boliganvisningen, der bereg-nes husstandsindkomst på. De interne flytninger medregnes ikke, da de anvises via boligselskabernes interne venteliste.
- Den oplyste gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflyttere og fraflyttere er kun be-regnet på de ledige boliger, der har været i året for Boligrapporten – og er derfor ikke den gennemsnitlige husstandsindkomst på alle beboerne i hele boligafdelingen.
- Da størrelsen (antal rum) på de ledige boliger også varierer fra år til år, kan det også have indflydelse på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst stiger eller falder.
- I nogle af boligafdelingerne er den gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflyttere og fraflyttere relativ lav – i forhold til de andre boligafdelinger, men alle ansøgere har råd til den anviste bolig på anvisningstidspunktet - ellers ville den ikke blive tilbudt/an-vist.
- Nogle ansøgere ønsker ikke at bo i de dyre boliger, selvom de med deres indtægt godt kan betale huslejen. Det vil sige, at deres indtægt er højere end den gennem-snitlige indtægt, men det er ikke ensbetydende med, at de ønsker at flytte videre til en dyrere – eller i en ejerbolig, da de ønsker at bo i en billig bolig. En sådan indtægt

kan påvirke den gennemsnitlige husstandsindkomst markant både på tilflyttere og fraflyttere.

- Mangel på ledige boliger, priserne på ejerboliger og markedet omkring køb/salg af ejerboliger har i nogle tilfælde været medårsag til, at ansøgere "tager hvad de kan få" af lejebolig igennem Ishøj Kommune og søger/køber noget andet efterfølgende. De lejere har som regel en højere indtægt, hvilket påvirker den gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflyttere og fraflyttere.
- Ishøj Kommunes Boliganvisning bliver i de fleste fraflytninger ikke oplyst om, hvorfor lejermålet fraflyttes eller hvorfor lejerne fraflytter Ishøj Kommune. Dette gælder også for de lejere, der får en anden bolig internt via boligorganisationens interne venteliste.

### **Vildtbanegård/DAB**

Boligorganisationen består af 4 afdelinger med i alt 1.892 boliger.

#### **Vildtbanegård afd. I**

Bebyggelsen består af 600 boliger og er beliggende Gildbrovej.

I 2019 anviste kommunen 34 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 i afd. I var på 279.925 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 342.157 kr. svarende til et fald på 62.232 kr. pr. husstand eller -18,2 %.

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

4 boliger er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

#### **Vildtbanegård afd. II**

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

I 2019 anviste kommunen 24 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 i afd. II var på 273.288 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 359.301 kr. svarende til et fald på 86.013 kr. pr. husstand eller -23,9 %.

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

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

#### **Vildtbanegård afd. III**

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

I 2019 anviste kommunen 21 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 i afd. III var på 388.771 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 436.371 kr. svarende til et fald på 47.600 kr. pr. husstand eller -10,9 %.

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

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

#### **Vildtbanegård afd. IV**

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

I 2019 anviste kommunen 15 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 i afd. IV var på 485.039 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 528.888 kr. svarende til et fald på 43.849 kr. pr. husstand eller -8,3 %.

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

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

#### **Hele boligorganisationen**

I 2019 anviste kommunen 94 boliger (34 i Afd. I, 24 i Afd. II, 21 i Afd. III og 15 i Afd. IV).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Vildtbanegård afd. I-IV på anviste tilflyttere 2019 var på 356.756 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 416.679 kr. svarende til et fald på 59.923 kr. pr. husstand eller -14,4 %.

48 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Alle ansøgninger blev godkendt (Godkendelserne er fordelt med 12 godkendelser i Afd. I, 23 godkendelser i Afd. II, 12 godkendelser i Afd. III og 1 godkendelse i Afd. IV).

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

#### **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 1.310 familieboliger, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

I 2019 anviste kommunen 128 boliger (38 familieboliger og 90 ungdomsboliger). Herudover blev der anvist 3 ud af 58 nye rækkehuse i Vejleåparken, men pga. afleveringsdato m.v. medtages de først i Boligrapporten 2020 som med tidligere års nyopførte boligafdelinger).



Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 422.807 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 385.011 kr. svarende til en stigning på 37.796 kr. pr. husstand eller 9,8 %.

Husstandsindkomsten på de 3 nye rækkehuse medtages ikke i beregningen, da der kun er indflyttere i et nybyggeri (ingen fraflyttere).

33 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 28 blev godkendt og 5 fik afslag.

5 familieboliger og 5 ungdomsboliger - i alt 10 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 2019 anviste kommunen 32 boliger (19 familieboliger og 13 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 494.327 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 379.710 kr. svarende til en stigning på 114.617 kr. pr. husstand eller 30,2 %.

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

5 supplementsrum er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

### **Ishøj Boligselskab/Domea**

Boligorganisationen består af 3 afdelinger med i alt 424 boliger.

### **Stenbjerggård Boligselskab**

Bebyggelsen består af 335 boliger og er beliggende Østergården 1-31 og 2-26. (Af de 335 boliger er 87 af boligerne tidligere hybler, der fra 2019 fremadrettet udlejes og medtages i boligrapporten som familieboliger).

I 2019 anviste kommunen 20 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 257.039 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 322.887 kr. svarende til et fald på 65.848 kr. pr. husstand eller -20,4 %.

5 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 4 blev godkendt og 1 fik afslag.

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 2019 anviste kommunen 2 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2019 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 2 anviste boliger i 2019 (Medtages kun hvis der er min. 4 anviste boliger).

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).

### **Kirkehaven**

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

I 2019 har kommunen ikke anvist nogen boliger i afdelingen.

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

### **Solkysten**

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

I 2019 anviste kommunen 16 ud af 18 boliger, der var klar til indflytning den 1. december 2019 – og ikke som de øvrige boliger, der er til indflytning den 1. marts 2020. Denne dato er efterfølgende udsat til den 1. april 2020 – se pkt. 8.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 404.348 kr. Der er ingen beregning på fraflyttere, da afdelingen er nyopført.

Ingen interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, da Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret til boligerne ved 1. gangs udlejningen.

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

### **Hele boligorganisationen**

I 2019 anviste kommunen 22 boliger (20 i Stenbjerggård Boligselskab og 2 i Søvej Huse). Herudover blev der anvist 16 ud af 106 nye boliger i Solkysten.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 330.693 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 322.887 kr. svarende til en stigning på 7.806 kr. pr. husstand eller 2,4 %.

Søvej Huse medtages ikke pga. anonymitet, da der kun er anvist 2 boliger, og husstandsindkomsten på de 16 nye boliger i Solkysten medtages heller ikke i beregningen, da der kun er indflyttere i et nybyggeri (ingen fraflyttere).

5 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 4 blev godkendt og 1 fik afslag - alle i Stenbjerggård Boligselskab.

4 boliger er anvist af boligsociale årsager i Stenbjerggård Boligselskab (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

### **Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo**

Boligorganisationen består af 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

### **Fasanparken**

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

I 2019 anviste kommunen 6 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 337.446 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 536.951 kr. svarende til et fald på 199.505 kr. pr. husstand eller -37,2 %.

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

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 2019 har kommunen ikke anvist nogen boliger i afdelingen.

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

### **Hele boligorganisationen**

I 2019 anviste kommunen 6 boliger (Fasanparken).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 337.446 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 536.951 kr. svarende til et fald på 199.505 kr. pr. husstand eller -37,2 %.

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

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

### **Sydkystens Boligselskab/KAB**

Boligorganisationen i Ishøj Kommune består af 2 afdelinger med i alt 65 boliger.

### **Baldershus**

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

I 2019 anviste kommunen 3 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2019 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 3 anviste boliger i 2019.

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

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 Fåsankellet 3-37.

I 2019 anviste kommunen 5 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2019 var på 603.013 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 484.291 kr. svarende til en stigning på 118.722 kr. pr. husstand eller 24,5 %.

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

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

### **Hele boligorganisationen**

I 2019 anviste kommunen 8 boliger (3 i Baldershus og 5 i Balders Have).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2019 for hele boligorganisationen oplyses kun for Balders Have pga. anonymitet, da der kun har været 3 fraflytninger i Baldershus.

4 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. Alle ansøgninger blev godkendt. (Godkendelserne er fordelt med 2 godkendelser i Baldershus og 2 godkendelser i Balders Have).

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

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

Boligorganisationen i Ishøj Kommune består af 1 afdeling med i alt 14 boliger.

### **Musvitten**

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

I 2019 har kommunen ikke anvist nogen boliger i afdelingen.

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

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

### **Vildtbanegård/DAB**

Lejetab i Vildtbanegård i 2019 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2019 er opgjort til 67.550 kr.  
(Afd. I = 29.159 kr., Afd. II = 33.638 og Afd. III = 4.753 kr.)

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

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2019 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2019 er opgjort til 59.968 kr.

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

Lejetab i Gadekæret i 2019 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2019 er opgjort til 0 kr.  
(Der verserer stadig en sag imellem BO-VEST og Ishøj Kommune omkring uafsluttede sager fra 2017, 2018 og 2019).

### **Ishøj Boligselskab/Domea**

Lejetab i Ishøj Boligselskab i 2019 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab i 2019 er opgjort til 42.348 kr. (Stenbjerggård Boligselskab).

### **Lejerbo, Køge Bugt/Lejerbo**

Lejetab i Fasanparken og Fasanvangen i 2019 er opgjort til 4.815 kr. (Fasanparken).

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Lejerbo, Køge Bugt i 2019 er opgjort til 0 kr.

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

Lejetab i Sydkystens Boligselskab i 2019 er opgjort til 0 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Sydkystens Boligselskab i 2019 er opgjort til 0 kr.

### **Alle 7 boligområder**

Det samlede lejetab har i 2019 udgjort 4.815 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har i 2019 udgjort 169.866 kr.

Boliganvisningen har i 2019 anvist 290 boliger – herudover 16 nye boliger i Solkysten og 3 nye rækkehuse i Vejleåparken.

## 8. Nybyggeri og renoveringer

### 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>.

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 via den interne venteliste - først til beboerne i Vejleåparken afd. 55 og dernæst til interne ansøgere i andre AAB-afdelinger. Ishøj Byråd har den 5. februar 2019 godkendt skema B-ansøgningen.

Indflytningen sker i 2020 i 6 etaper - d. 1. februar, d. 15. februar, d. 1. juli, d. 15. juli, d. 1. august og den 1. november 2020.

### 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>. Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne – også ved 1. gangs udlejningen. Ishøj Byråd har den 8. maj 2018 godkendt skema B-ansøgningen.

Indflytningen sker i 2 etaper – 18 boliger d. 1. december 2019 og 88 boliger d. 1. marts 2020. Da hovedentreprenøren BNS gik konkurs, ultimo januar 2020, har al udlejning af boligerne været indstillet. Indflytningen d. 1. marts 2020 er af samme årsag ændret til d. 1. april 2020, og de resterende boliger forsøges gendulejet til d. 1. april 2020 eller hurtigst muligt herefter.

## 9. Konklusion

Evalueringen af 100 % anvisningsret (Boligrapporten) dokumenterer, at de ledige boliger anvises til ansøgere, der opfylder de vedtagne vejledende kriterier, som Ishøj Byråd har fastsat og indgået samarbejdsaftale med boligorganisationerne om. Selvom der er målt og fokuseret på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflytterne og fraflytterne er steget/faldet igennem årene, dokumenterer rapporten igen i år, at det primære formål med indgåelse af samarbejdsaftalerne, med at styrke og ændre beboersammensætningen, stadig er en succes.

Som det fremgår af Boligrapporten, er alle ledige boliger anvist til ansøgere, der opfylder de vedtagne kriterier i samarbejdsaftalerne om, at der skal kunne fremvises løndokumentation m.v., og det er kun få kontanthjælpsmodtagere (boligsocial anvisning via støtteskrivelse), der har fået anvist bolig igennem Boliganvisningen – og kun til kontanthjælpsmodtagere fra Ishøj Kommune. Det er muligt for Ishøj Kommune at benytte 25 % af de ledige boliger til boligsocial anvisning (støtteskrivelse), men som rapporterne igennem de sidste år viser, er

det en langt mindre procentandel, som Ishøj Kommune benytter for at opfylde sine boligsociale forpligtelser.

Det kan derfor konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2019 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende. Det skal specielt pointeres, at:

- der har været et minimalt lejetab i 2019 (under 5.000 kr.)
- det er lykkedes at udleje alle ledige boliger inden udgangen af 2019
- alle nye lejere opfylder udlejningskriterierne (med undtagelse af nedenstående dot, da boligsocial anvisning ikke sker efter udlejningskriterierne)
- kommunen, via støtteskrivelser, har løst sine boligsociale forpligtelser (Ishøj borgere der ikke opfylder udlejningskriterierne, men som har et påtrængende boligsocialt behov)
- alle samarbejdsaftaler er gældende frem til 2020/21.

Marie Louise Madsen  
Teknik- og Miljødirektør

Bettina Mailind  
Tilsynsførende

## Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2017	2018	2019
<b>DAB - Vildtbanegård</b>		<b>1.892</b>	<b>1.894</b>	<b>1.894</b>
Afd. I	Familieboliger	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	378	380	380
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97

		1.711	1.711	1.711
<b>AAB - Vejleåparken</b>				
	Familieboliger	1.310	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359

		653	653	653
<b>BO-VEST - Gadekæret</b>				
	Familieboliger	583	583	583
	Supplementsrum	70	70	70

		424	424	424
<b>DOMEA - Ishøj Boligselskab</b>				
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	248	248	248
	Hybler	87	87	87
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42
Kirkehaven	Seniorboliger	47	47	47

		80	80	80
<b>LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt</b>				
Fasanparken	Familieboliger	62	62	62
Fasanvangen	Familieboliger	18	18	18

		65	65	65
<b>KAB - Sydkystens Boligselskab</b>				
Baldershus	Familieboliger	31	31	31
Balders Have (AB+)	Familieboliger	34	34	34

		14	14	14
<b>PAB - Musvitten</b>				
	Familieboliger	14	14	14

<b>I alt</b>		<b>4.839<sup>1</sup></b>	<b>4.841<sup>1</sup></b>	<b>4.841<sup>1</sup></b>
--------------	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

## Nyopført og planlagt byggeri

	2017	2018	2020
<b>Nybyggeri (antal boliger)</b>	47	0	164
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
KAB - Sydkystens Boligselskab			
PAB - Musvitten			
Domea - Ishøj Boligselskab	47	106 <sup>2</sup>	106 <sup>2</sup>
AAB - Vejleåparken		58 <sup>2</sup>	58 <sup>2</sup>
<b>Boliger i alt<sup>1</sup></b>	<b>4.839<sup>1</sup></b>	<b>5.005<sup>1+2</sup></b>	<b>5.005<sup>1+2</sup></b>

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

<sup>2</sup>Byggeriet er forsinket og udsat til 2020



## Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år

(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)

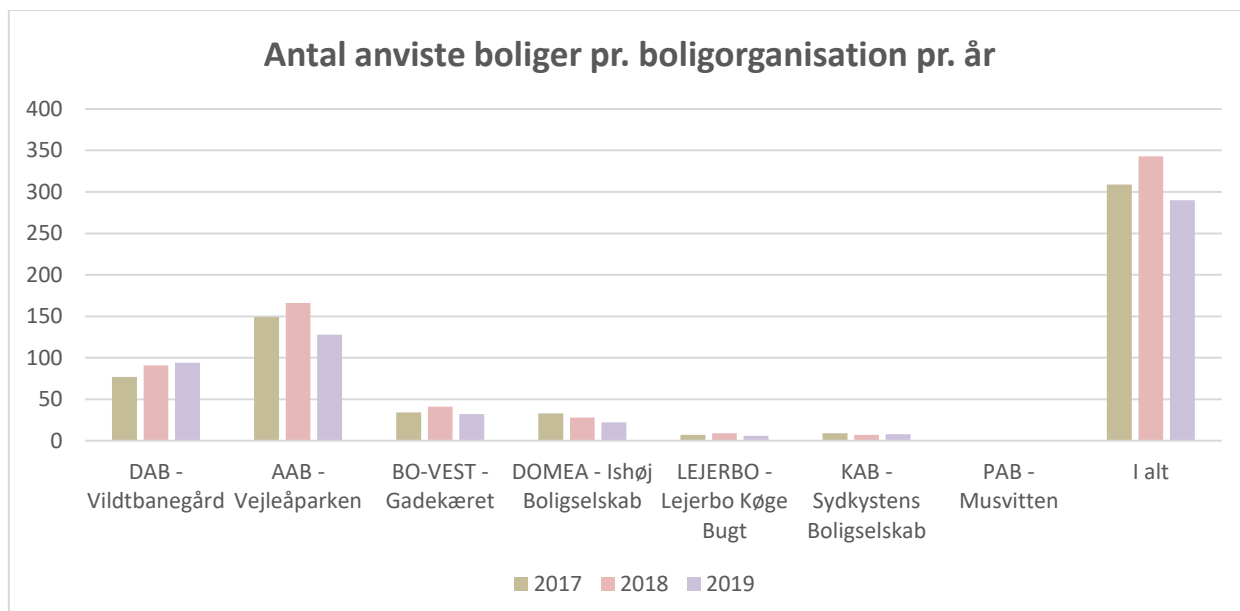
	2017	2018	2019
DAB - Vildtbanegård	77	91	94
AAB - Vejleåparken	149	166	128
BO-VEST - Gadekæret	34	41	32
DOMEA - Ishøj Boligselskab	33	28	22
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	7	9	6
KAB - Sydkystens Boligselskab	9	7	8
PAB -Musvitten	0	1	0
I alt	309	343	290 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Herudover 16 nye boliger i Domea/Solkysten og 3 nye boliger (rækkehuse) i AAB/Vejleåparken.

I 2019 har der igen været et fald i antallet af ledige boliger, som Ishøj Kommunes Boliganvisning har modtaget fra boligselskaberne til anvisning. I 2018 var der en lille stigning, men ellers har antallet af ledige boliger været faldende igennem de sidste 6 år.

Boliganvisningen og boligorganisationerne bliver ved de fleste opsigelser ikke oplyst om, hvorfor et lejemål opsiges, hvorfor fald/stigning i antallet af anviste boliger ikke kan forklares nærmere.

Af de 290 anviste boliger er 58 % af boligerne anvist til Ishøj borgere og 42 % er anvist til borgere udenfor Ishøj Kommune.



## Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

Ved sammenligning af husstandsindkomst skal man være opmærksom på, at beløbene kan være påvirket af, hvis et lejermåls husstandsindkomst er betydelig højere eller lavere end de øvrige husstande, og at størrelsen (antal rum) på de ledige boliger kan variere fra år til år, hvilket kan have en indflydelse på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst stiger eller falder.

Da der ikke er fastsat et bestemt indkomstkraft, eller en nedre grænse for minimum indtægt, kan det også medføre, at indkomsten ikke er stigende hvert år. Ligeledes 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. Desuden kan der fraflytte 1 person og 2 personer flytter ind, herved stiger husstandsindkomsten forholdsvis meget. Se eventuelt nærmere i pkt. 6. "Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger" (side 4).

Boliganvisningen og boligorganisationerne bliver ved de fleste fraflytninger ikke oplyst om, hvorfor lejermålet fraflyttes eller hvorfor lejerne fraflytter Ishøj Kommune.

	2017		2018		2019	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB - Vildtbanegård	372.696	437.255	341.063	436.923	356.756	416.679
AAB - Vejleåparken	446.462	360.674	457.497	475.231	422.807	385.011
BO-VEST - Gadekæret	469.111	489.653	541.892	497.753	494.327	379.710
DOMEA - Ishøj Boligselskab	363.890	308.946	452.427	561.601	330.693 <sup>5</sup>	322.887 <sup>5</sup>
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	445.429 <sup>1</sup>	575.131 <sup>1</sup>	472.452 <sup>2</sup>	598.446 <sup>2</sup>	337.446	536.951
KAB - Sydkystens Boligselskab	463.860	585.408	620.715 <sup>3</sup>	511.276 <sup>3</sup>	603.013 <sup>6</sup>	484.291 <sup>6</sup>
PAB - Musvitten	0	0	0 <sup>4</sup>	0 <sup>4</sup>	0	0
Gennemsnitlig for alle boligorganisationer	426.908	459.511	424.174	420.962	424.174*	420.922*

\*se nærmere forklaring på side 18.

<sup>1</sup>Da der kun har været 1 fraflytning i Fasanvangen i 2017, er gennemsnitlig husstandsindkomst ikke medtaget.

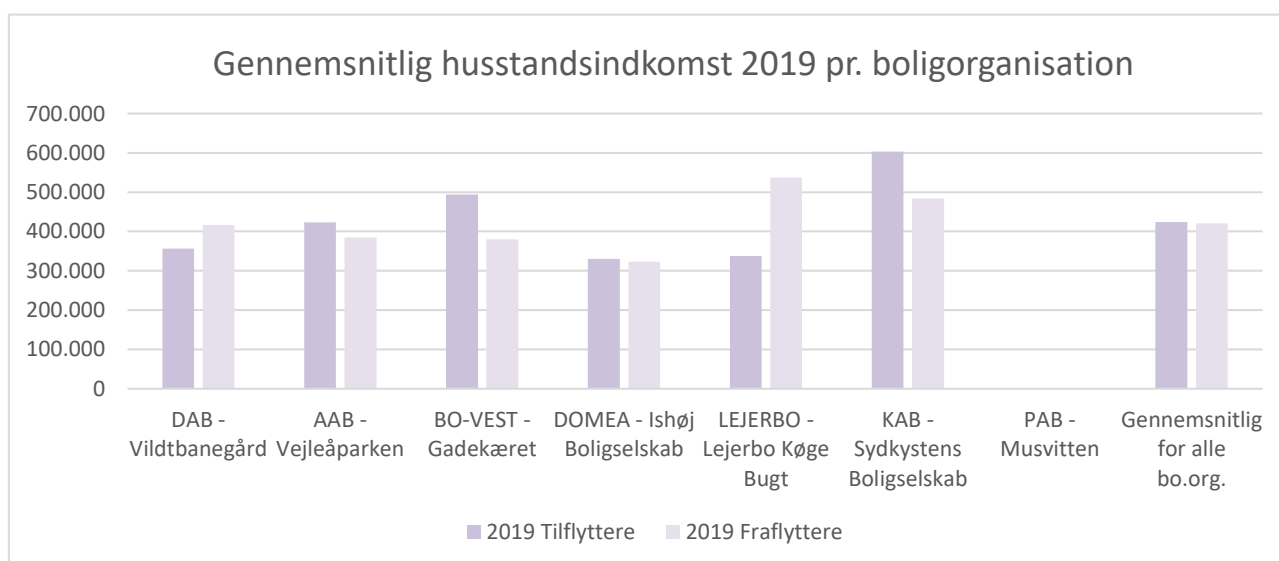
<sup>2</sup>Da der kun har været 1 fraflytning i Fasanvangen i 2018, er gennemsnitlig husstandsindkomst ikke medtaget.

<sup>3</sup>Da der kun har været 1 fraflytning i Balders Have i 2018, er gennemsnitlig husstandsindkomst ikke medtaget.

<sup>4</sup>Da der kun har været 1 fraflytning i Musvitten i 2018, er gennemsnitlig husstandsindkomst ikke medtaget.

<sup>5</sup>Da der kun har været 2 fraflytninger i Søvej Huse i 2019, er gennemsnitlig husstandsindkomst ikke medtaget.

<sup>6</sup>Da der kun har været 3 fraflytninger i Baldershus i 2019, er gennemsnitlig husstandsindkomst ikke medtaget.



Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligafdeling	2019		Ændring
	Tilflyttere	Fraflyttere	
<b>DAB - Vildtbanegård</b>			
Afd. I <sup>1</sup>	279.925	342.157	-18,2
Afd. II <sup>2</sup>	273.288	359.301	-23,9
Afd. III <sup>3</sup>	388.771	436.371	-10,9
Afd. IV <sup>4</sup>	485.039	528.888	-8,3
<b>AAB – Vejleåparken<sup>5</sup></b>	422.807	385.011	9,8
<b>BO-VEST – Gadekæret<sup>6</sup></b>	494.327	379.710	30,2
<b>DOMEA - Ishøj Boligselskab</b>			
Stenbjerggård Boligselskab <sup>7</sup>	257.039	322.887	-20,4
Søvej Huse	0	0	
Kirkehaven	0	0	
<b>Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt</b>			
Fasanparken <sup>8</sup>	337.446	536.951	-37,2
Fasanvangen	0	0	
<b>KAB - Sydkystens Boligselskab</b>			
Baldershus	0	0	
Balders Have <sup>9</sup>	603.013	484.291	24,5
<b>PAB - Musvitten</b>	0	0	
	424.174	420.922	

#### Forklaring på fald/stigning i den gennemsnitlige husstandsindkomst:

Bemærk, at med undtagelse af *nogle* af de ansøgere, der er anvist via en støtteskrivelse (boligsocial anvisning), så har alle andre ansøgere indkomst – og opfylder de vejledende kriterier, som Ishøj Byråd har fastsat.

Se eventuelt pkt. 6. ”Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger” (side 4).

<sup>1</sup> Et fald på 18,2 %. Der er anvist 34 boliger. De fleste boliger er 1 og 2 rumm boliger, hvor fraflyttere har en højere indtægt end tilflytterne. Der er anvist 3 boliger på overførselsindkomst, mens alle øvrige ansøgere har indkomst. Flere fraflyttere har en indtægt, der er langt over den gennemsnitlige indkomst – heraf er de fleste flyttet internt i Vildtbanegård.

<sup>2</sup> Et fald på 23,9 %. Der er anvist 24 boliger. Der er anvist 3 boliger på overførselsindkomst, mens alle øvrige ansøgere har indkomst. Flere fraflyttere har en højere indtægt end tilflytterne, og flere fraflyttere har en indtægt, der er langt over den gennemsnitlige indkomst – heraf er de fleste flyttet internt i Vildtbanegård eller er på anden vis blevet boende i Ishøj Kommune.

<sup>3</sup> Et fald på 10,9 %. Der er anvist 21 boliger. Der er anvist 1 bolig på overførselsindkomst, mens alle øvrige ansøgere har indkomst. Flere fraflyttere har en betydelig højere indtægt end tilflytterne. De fleste fraflyttere er flyttet internt i Vildtbanegård, og flere fraflyttere er flyttet ud af Ishøj Kommune.

<sup>4</sup> Et fald på 8,3 %. Der er anvist 15 boliger. Flere fraflyttere har en højere indtægt end tilflytterne. De fleste er fraflyttet Ishøj Kommune.

<sup>5</sup> En stigning på 9,8 %. Der er anvist 38 boliger. Flere indflyttere har en højere indtægt end fraflytterne. Ca. 21 % er dødsbo, 15 % har fået anden bolig internt i Vejleåparken, 45 % er flyttet ud af Ishøj Kommune.

<sup>6</sup> En stigning på 30,2 %. Der er anvist 19 boliger. Flere indflyttere har en højere indtægt end fraflytterne. Flere fraflyttere er flyttet internt i Gadekæret, men de fleste er flyttet ud af Ishøj Kommune.

<sup>7</sup> Et fald på 20,4 %. Der er anvist 20 boliger. Flere fraflyttere har en højere indtægt end tilflytterne, og flere fraflyttere har en indtægt, der er langt over den gennemsnitlige indkomst – heraf er de fleste fraflyttere fraflyttet Ishøj Kommune, men et par stykker har købt hus eller er flyttet til anden lejebolig i Ishøj Kommune. I forhold til 2018 er den gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflyttere og fraflyttere betydelig lavere i 2019, da de tidligere hybler fra og med 2019 medregnes i Boligrporten, da de medtages som familieboliger.

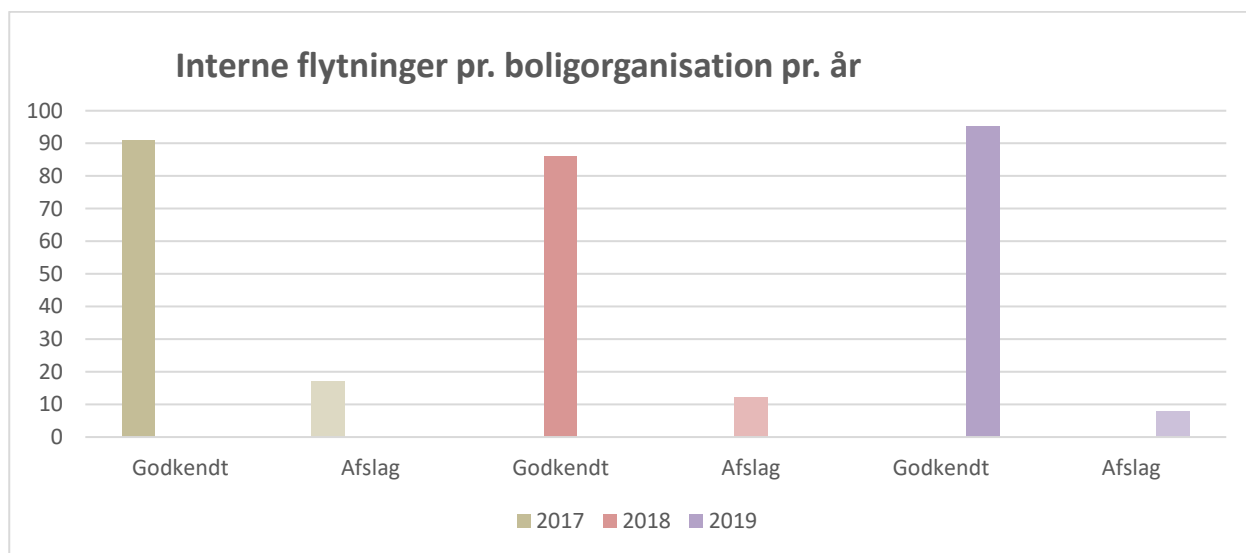
<sup>8</sup> Et fald på 37,2 %. Der er anvist 6 boliger. Flere fraflyttere har en højere indtægt end tilflytterne. I forhold til 2018 er den gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflyttere og fraflyttere betydelig lavere i 2019, da der i 2018 blev anvist betydelig flere og alle store boliger.

<sup>9</sup> En stigning på 24,5 %. Der er anvist 5 boliger. Flere indflyttere har en højere indtægt end fraflytterne.

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

Beboere der via den interne venteliste i boligorganisationen (oprykningsventelisten) søger en større eller dyrere bolig.

Boliganvisningen er ikke bekendt med årsagen til, hvorfor beboeren søger en større eller dyrere bolig, men det kan eventuelt skyldes, at Ishøj Kommune ikke har haft mulighed for at tilbyde ansøgeren præcis den type, størrelse eller beliggenhedsmæssige bolig, ansøgeren ønskede på anvisningstidspunktet.



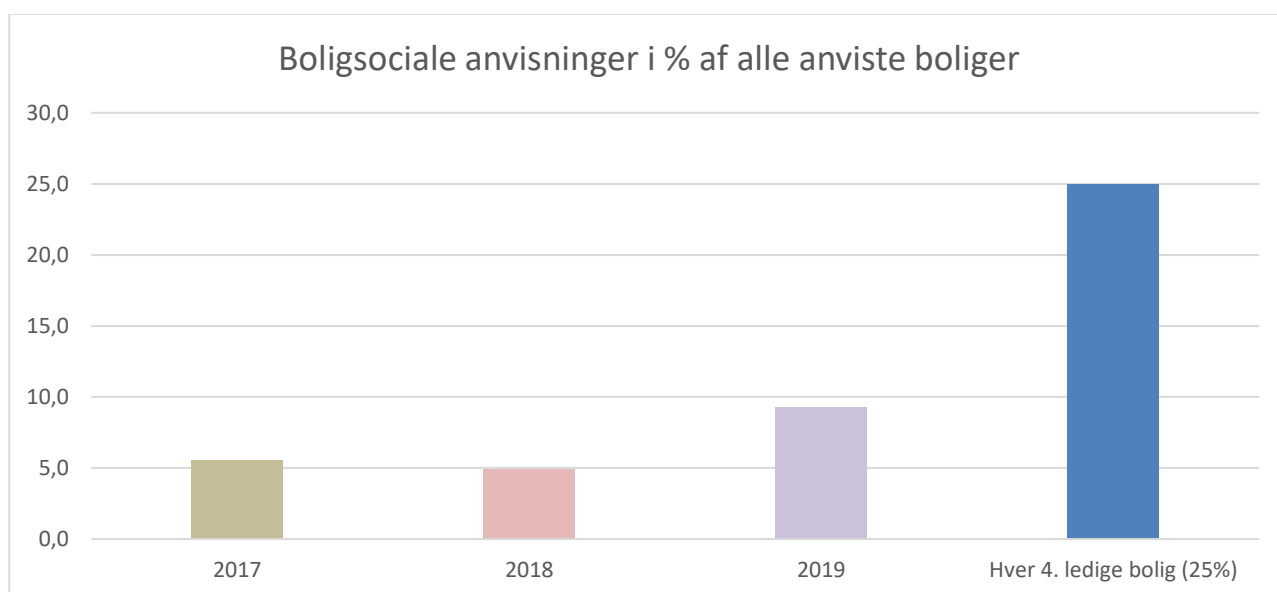
	2017			2018			2019		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	60	10	70 <sup>1</sup>	43	6	49	48	0	48
AAB - Vejleåparken	27	7	34	36	6	42	28	5	33
BO-VEST - Gadekæret	2	0	2	6	0	6	10	2	12
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	0	0	0	0	4	1	5
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0	1	0	1	1	0	1
KAB - Sydkystens Boligselskab	1	0	1	0	0	0	4	0	4
PAB - Musvitten	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Alle boligorganisationer	91	17	108	86	12	98	95	8	103

<sup>1</sup>Det høje antal sager skyldes, at DAB ved en fejl har tilbudt flere boliger til interne ansøgere, hvor Ishøj Kommune i stedet skulle have haft boligerne sendt op til anvisning. Dette er efterfølgende bragt i orden.

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

Ishøj Kommune skal have stillet indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver jf. almenboligloven § 59. Ishøj Kommune kan derfor anvise op til 25 % af det samlede antal ledige boliger, som boligselskaberne hvert år sender til anvisning i Ishøj Kommune.

Anvisningen sker via en støtteskrivelse fra Center for Voksne og Velfærd, Center for Børn og Forebyggelse eller Center for Borger, Økonomi og IT i Ishøj Kommune. Støtteskrivelsen gives, når en Ishøj borger har et påtrængende boligsocialt behov; men hvor borgeren ikke opfylder de vejledende kriterier som Ishøj Byråd har fastsat. De vejledende kriterier, 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).



	2017	2018	2019
DAB - Vildtbanegård	9	6	8
AAB -Vejleåparken	4	3	10
BO-VEST - Gadekæret	2	1	5
DOMEA - Ishøj Boligselskab	2	6	4
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	1	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB - Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	17	17	27
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	5,5	4,9	9,3

I 2019 har der været en del flere borgere, som Ishøj Kommune har været forpligtede til at hjælpe med en bolig af forskellige boligsociale årsager. Antallet af boligsociale anvisninger kan derfor variere hvert år.

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

	2017	2018	2019
DAB - Vildtbanegård	0	0	0
AAB - Vejleåparken	0	0	0
BO-VEST - Gadekæret	0	0	0
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	0
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	4.815 <sup>1</sup>
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB - Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	0	0	4.815

<sup>1</sup>Der har i 2019 været ½ md. lejetab på en 4-rums bolig i Fasanparken. Boligen har været sendt i tilbud mange gange, men flere ansøgere har af forskellige årsager sagt nej til den tilbudte bolig, og boligen er derfor først genudlejet pr. 1/1-2020 (lejetab f.t. 15/12-31/12-2019).

## Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år

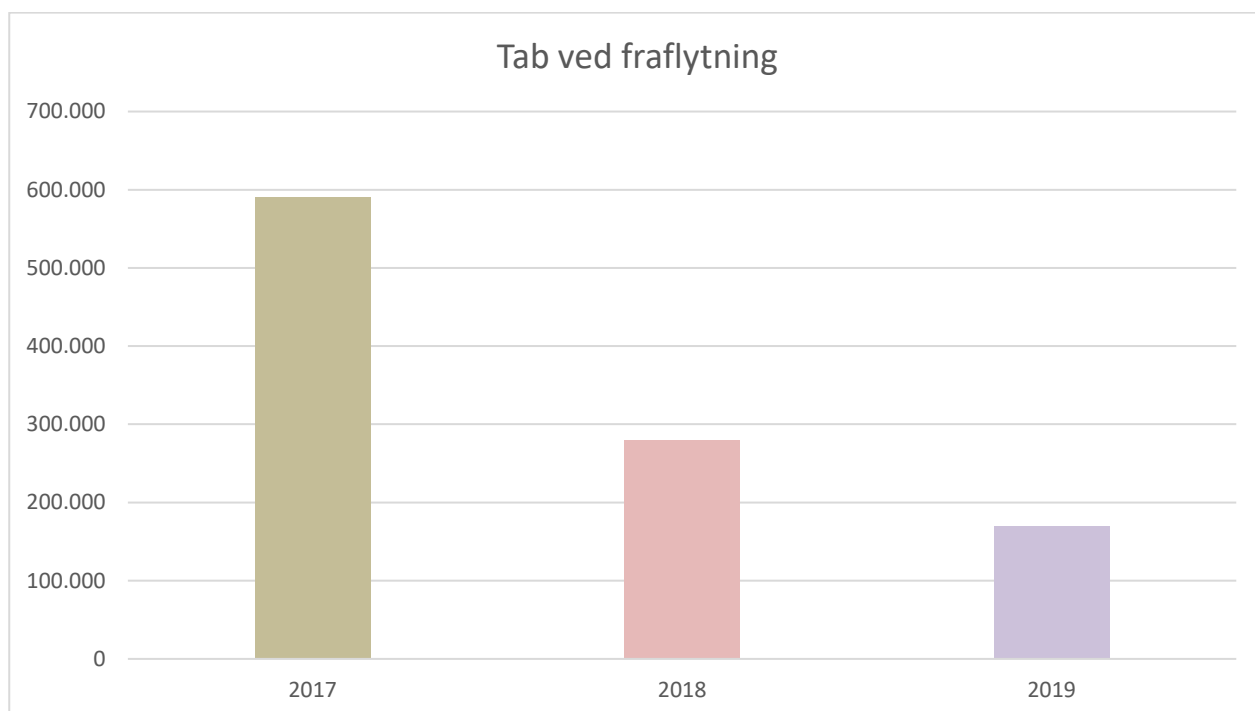
Ishøj Kommune hæfter for istandsættelsesudgifterne, såfremt beboeren ved fraflytning ikke betaler istandsættelsesudgifterne til boligorganisationen efter påkrav eller dom. Dette gælder kun de beboere der har fået anvist boligen af Ishøj Kommune jf. almenloven § 59.

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 2017 var antallet af fraflyttede lejemål 37 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 590.623.

I 2018 var antallet af fraflyttede lejemål 20 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 279.152.

I 2019 var antallet af fraflyttede lejemål 20 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 169.866.



	2017	2018	2019
DAB - Vildtbanegård	258.708	81.064	67.550
AAB - Vejleåparken	66.941	92.143	59.968
BO-VEST – Gadekæret <sup>1</sup>	0	0	0
DOMEA - Ishøj Boligselskab	264.974	105.945	42.348
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB - Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	590.623	279.152	169.866

<sup>1</sup>Der verserer stadig en sag omkring uafsluttede flytteafregninger fra 2017 og 2018 – og nu 2019. Ishøj Kommune og BO-VEST er/har været i dialog omkring sagen.