

Boligrapport 2020

**100 % anvisningsret til
Ishøj Kommune**



Indholdsfortegnelse

1. Baggrund og formål med boligrapporten	2
2. Aftalerne	2
3. Lovgrundlaget	3
4. Anvisningsaftalen	4
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	17
Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år.....	18
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år.....	20
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år	21
Bilag 6 - Lejetab pr. boligorganisation pr. år	22
Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år	23

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.

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 2021/2023. 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 Fasanvengen)
- 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 ansøgningskema til bolig i Ishøj Kommune www.ishoj.dk/lejeboliger.

Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010

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

Styringsdialogmøde vedrørende 2019 er afholdt med boligorganisationerne ultimo 2019. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside 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 hverken 2020 eller 2021, men det vil forventeligt blive afholdt igen i 2022.

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 2020 registreret 2.025 aktive ansøgere og 533 ansøgere står i bero.

I 2020 har der været en væsentlig stigning i antallet af ledige boliger, som Ishøj Kommunes Boliganvisning har modtaget fra boligselskaberne til anvisning. Antallet af ledige boliger har været faldende igennem de sidste 6 år. Boliganvisningen har derfor generelt haft faldende efterspørgsel på ungdomsboliger. 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 2020 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 indkomstkraft, men alle ansøgere skal opfylde de vejledende kriterier om, at man skal kunne dokumentere lønindtægt mv.
- Alle anviste borgere opfylder kriterierne på anvisningstidspunktet (i arbejde, støtteskrivelse 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 tilflyttere 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 beregnes husstandsindkomst på. De interne flytninger medregnes ikke, da de anvises via boligselskabernes interne venteliste.
- Den oplyste gennemsnitlige husstandsindkomst på tilflyttere og fraflyttere er kun beregnet 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/anvist.

- 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 gennemsnitlige 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 2020 anviste kommunen 37 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 i afd. I var på 217.373 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 292.622 kr. svarende til et fald på 75.249 kr. pr. husstand eller -25,7 %.

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

7 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 2020 anviste kommunen 22 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 i afd. II var på 269.986 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 294.441 kr. svarende til et fald på 24.456 kr. pr. husstand eller 8,3 %.

16 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. III

Bebyggelsen består af 380 boliger og er beliggende Vejlebrovej og Vejledalen. I 2020 anviste kommunen 17 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 i afd. III var på 284.427 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 301.130 kr. svarende til et fald på 16.702 kr. pr. husstand eller -5,5 %.

17 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 15 blev godkendt og 2 fik afslag.

2 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 2020 anviste kommunen 11 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 i afd. IV var på 360.251 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 351.081 kr. svarende til en stigning på 9.171 kr. pr. husstand eller 2,6 %.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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

Hele boligorganisationen

I 2020 anviste kommunen 87 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst i Vildtbanegård afd. I-IV på anviste tilflyttere 2020 var på 283.009 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 309.819 kr. svarende til et fald på 26.809 kr. pr. husstand eller -8,7 %.

49 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 47 ansøgninger blev godkendt og 2 fik afslag.

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

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB

Bebyggelsen består af 1.769 boliger og er beliggende i Øster-, Strand-, Bjerg-, Vejle- og Ågården og Ishøj Boulevard 11-69 og 121-179 og Ishøj Søvej 88-142.

Boligerne er fordelt med 1.310 familieboliger, 58 rækkehuse, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

I 2020 anviste kommunen 223 boliger (81 familieboliger, 13 rækkehuse og 131 ungdomsboliger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 med undtagelse af de 58 nye rækkehuse var på 241.426 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 250.473 kr. svarende til et fald på 9.048 kr. pr. husstand eller 3,6 %.

68 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 64 blev godkendt og 4 fik afslag.

2 familieboliger og 4 ungdomsboliger - i alt 6 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 2020 anviste kommunen 45 boliger (35 familieboliger og 10 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 var på 364.174 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 386.257 kr. svarende til et fald på 22.083 kr. pr. husstand eller 5,7 %.

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

1 supplementsrum og 1 familiebolig er anvist af boligsociale årsager (støtteskrivelse/Ishøj borgere).

Ishøj Boligselskab/Domea

Boligorganisationen består af 4 afdelinger med i alt 530 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 2020 anviste kommunen 32 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 var på 228.809 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 289.669 kr. svarende til et fald på 60.860 kr. pr. husstand eller -21,0 %.

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

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

Søvej Huse

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

I 2020 anviste kommunen 2 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 2 anviste boliger i 2020.

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).

Kirkehaven

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

I 2020 anviste kommunen 3 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 3 anviste boliger i 2020.

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

Solkysten

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

I 2020 anviste kommunen 100 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 var på 319.319 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 333.380 kr. svarende til et fald på 14.060 kr. pr. husstand eller 4,2 %.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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

Hele boligorganisationen

I 2020 anviste kommunen 137 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 var på 273.974 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 311.525 kr. svarende til et fald på 37.551 kr. pr. husstand eller 12,1 %.

Søvej Huse og Kirkehaven medtages ikke pga. anonymitet, da der kun er anvist 2 boliger i Søvej huse og 3 boliger i Kirkehaven.

6 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejerne ønskede at flytte til en større/dyrere bolig. 4 blev godkendt og 2 fik afslag.

9 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 2020 anviste kommunen 7 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 var på 270.095 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 337.443 kr. svarende til et fald på 67.348 kr. pr. husstand eller -20,0 %.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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 2020 har kommunen ikke anvist 2 boliger i afdelingen.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 2 anviste boliger i 2020.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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

Hele boligorganisationen

I 2020 anviste kommunen 9 boliger (Fasanparken).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2020 oplyses kun for Fasanparken pga. anonymitet, da der kun har været 2 fraflytninger i Fasanvangen.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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 2020 anviste kommunen 1 bolig.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 1 anvist bolig i 2020.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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 Fasansekkelt 3-37.

I 2020 anviste kommunen 3 boliger.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 3 anviste boliger i 2020.

4 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 2020 anviste kommunen 4 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 for hele boligorganisationen oplyses ikke, da der kun har været 1 fraflytning i Baldershus og 3 i Balders Have.

4 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).

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 på Jægerbuen 37 (A-H, K-N, P, R).

I 2020 har kommunen anvist 1 bolig i afdelingen.

For at bevare anonymiteten er gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere og fraflyttere i 2020 ikke medtaget i Boligrapporten, da der kun har været 1 anvist bolig i 2020.

Der er ikke sendt nogen intern flytning til godkendelse i kommunen.

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

7. Lejetab og tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter)

Vildtbanegård/DAB

Lejetab i Vildtbanegård er opgjort til 132.696 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til 28.777 kr.

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB

Lejetab i AAB-Vejleåparken er opgjort til 220.958 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til 145.566 kr.

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)

Lejetab i Gadekæret er opgjort til 72.877 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til 17.877 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 er opgjort til 238.166 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab er opgjort til 7.999 kr. (Stenbjerggård Boligselskab).

Lejerbo, Køge Bugt/Lejerbo

Lejetab i Fasanparken og Fasanvangen er opgjort til 12.413 kr. (Fasanparken).

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

Sydkystens Boligselskab/KAB:

Lejetab i Sydkystens Boligselskab er opgjort til 38.613 kr.

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

Musvitten (PAB)/FA09:

Lejetab i Musvitten er opgjort til 0 kr.

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

Alle 7 boligområder

Det samlede lejetab har udgjort 715.723 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har udgjort 200.209 kr.

Boliganvisningen har anvist 506 boliger – heriblandt 100 nye boliger i Solkysten og 13 nye rækkehuse i Vejleåparken.

8. Nybyggeri og renoveringer

Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB

AAB Afdeling 55 (7-nybyg)

Der er opført 32 rækkehuse beliggende langs Ishøj Boulevard og 26 rækkehuse beliggende langs Ishøj Søvej - i alt 58 rækkehuse. Rækkehusene er opført som 2, 3 og 4 rums boliger i ét plan på mellem 58,6 m² og 94,5 m².

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 er sket 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 er opført 106 boliger på Stæreskellet 2-6 og 1-47. Boligerne er opført som 2, 3. og 4 rums boliger på mellem 45 m² og 108,5 m². Ishøj Kommune har 100 % anvisningsret over boligerne – også ved 1. gangs udlejningen. Ishøj Byråd har den 8. maj 2018 godkendt skema B-ansøgningen.

Indflytningen er sket 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 genudlejet 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 mv., 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 2020 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende. Det skal specielt pointeres, at:

- lejetab på 715.723 kr. skyldes COVID-19 pandemien i 2020
- det er lykkedes at udleje alle ledige boliger inden udgangen af 2020
- alle nye lejere opfylder udlejningskriterierne (med undtagelse af støtteskrivelser, 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 2021/23.

Marie Louise Madsen
Direktør for By, Kultur og Miljø

Berit Mathiesen
Centerchef for Byudvikling

Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

		2018	2019	2020
DAB – Vildtbanegård		1.894	1.894	1.894
Afd. I	Familieboliger	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	380	380	380
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97
AAB – Vejleåparken		1.711	1.711	1.769
	Familieboliger	1.310	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359
	Rækkehuse			58
BO-VEST – Gadekæret		653	653	653
	Familieboliger	583	583	583
	Supplementsrum	70	70	70
DOMEA - Ishøj Boligselskab		424	424	530
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	248	248	248
	Hybler	87	87	87
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42
Kirkehaven	Seniorboliger	47	47	47
Solkysten	Familieboliger			106
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt		80	80	80
Fasanparken	Familieboliger	62	62	62
Fasanvangen	Familieboliger	18	18	18
KAB - Sydkystens Boligselskab		65	65	65
Baldershus	Familieboliger	31	31	31
Balders Have (AB+)	Familieboliger	34	34	34
PAB – Musvitten		14	14	14
	Familieboliger	14	14	14
I alt		4.841¹	4.841¹	5.005¹

Nyopført og planlagt byggeri

	2017	2018	2020
Nybyggeri (antal boliger)	47	0	164
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
KAB - Sydkystens Boligselskab			
PAB – Musvitten			
Domea - Ishøj Boligselskab	47	106 ²	106 ²
AAB – Vejleåparken		58 ²	58 ²
Boliger i alt¹	4.839¹	5.005¹⁺²	5.005¹⁺²

¹Herudover 178 kommunalt ejede ældreboliger.

²Byggeriet var forsinket og udsat til 2020

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

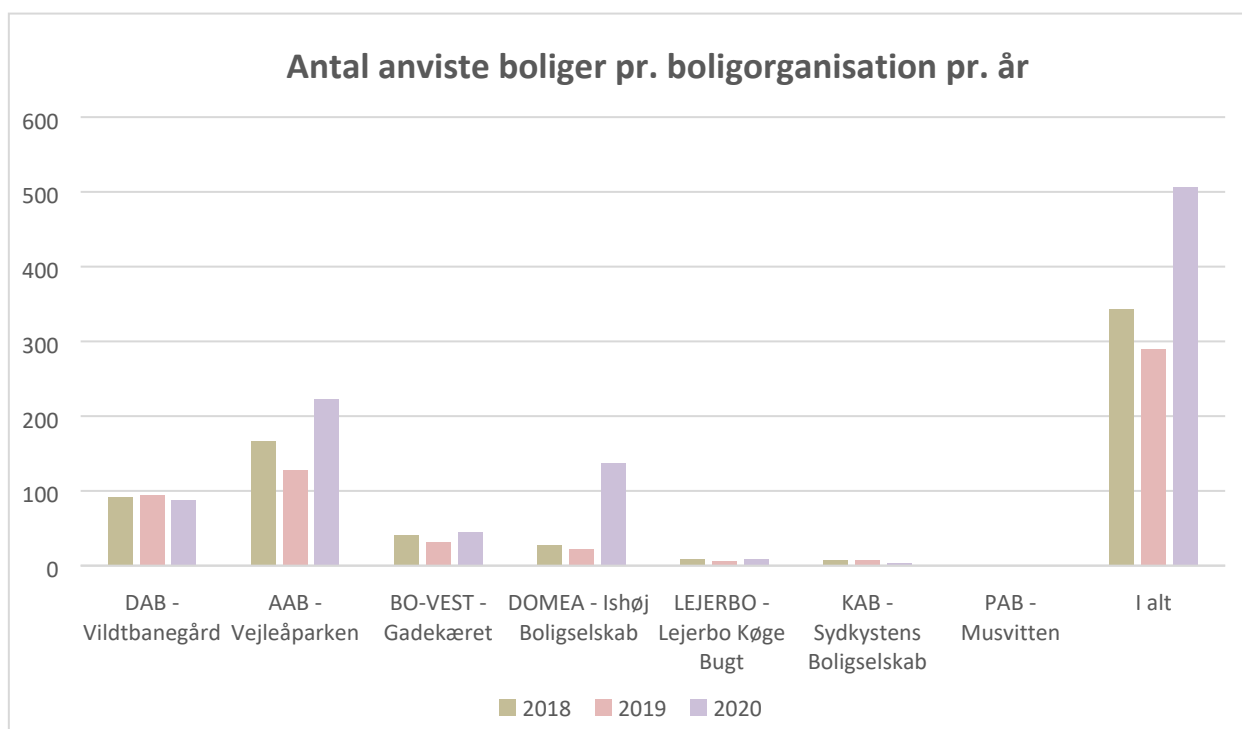
(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)

	2018	2019	2020
DAB – Vildtbanegård	91	94	87
AAB – Vejleåparken	166	128	223
BO-VEST – Gadekæret	41	32	45
DOMEA - Ishøj Boligselskab	28	22	137
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	9	6	9
KAB - Sydkystens Boligselskab	7	8	4
PAB -Musvitten	1	0	1
I alt	343	290	506

I 2020 har der været en stor stigning 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.

I antallet indgår de 100 nye boliger i Solkysten og 13 nye rækkehuse i AAB. Hvis de fratrukket antallet i alt (506-100-13) er der på trods af de nye boliger modtaget 103 boliger ekstra til anvisning i 2020 sammenlignet med antallet i 2019.

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.



Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

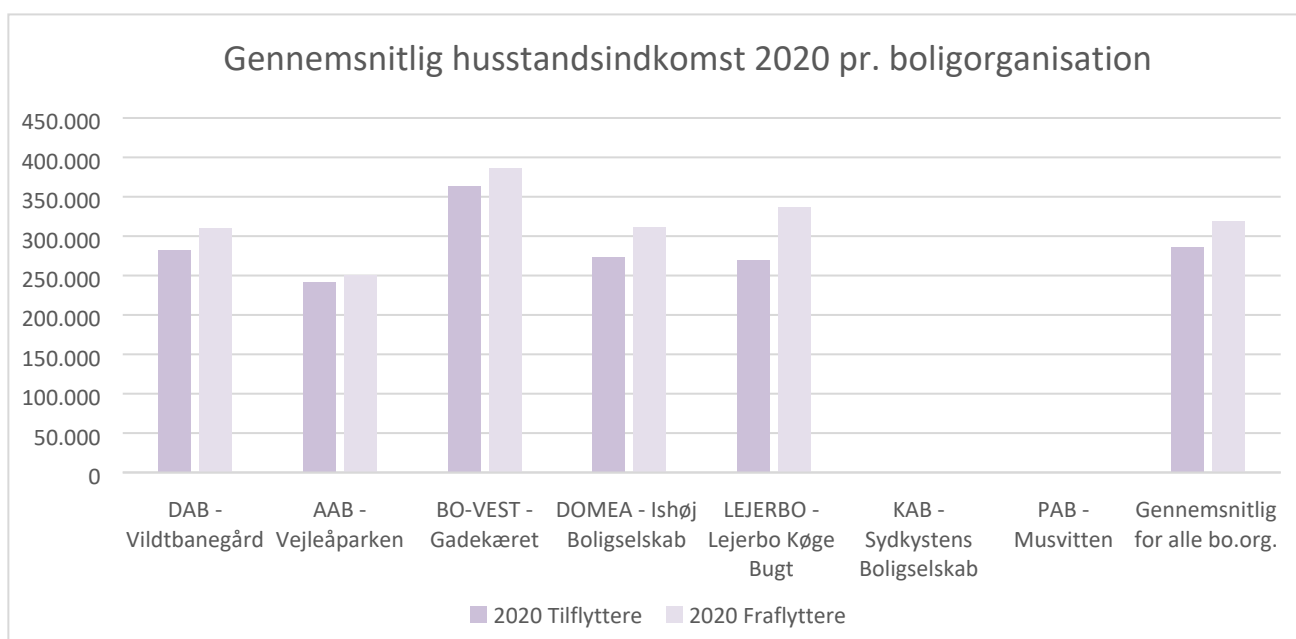
Ved sammenligning af husstandsindkomst skal man være opmærksom på, at beløbene kan være påvirket af, hvis et lejermåls husstandsindkomst er betydelig højere eller lavere end de øvrige husstande, og at størrelsen (antal rum) på de ledige boliger kan variere fra år til år, hvilket kan have en indflydelse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

Da der ikke er fastsat et bestemt indkomstkrav, 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 lejerner fraflytter Ishøj Kommune. Tendensen gennem analyser viser dog, at lejere i almene boliger får højere indtægter og flytter ud i private boliger, mens de ledige almene boliger bliver genoptaget af ansøgere med lavere indtægter.

Gns. husstandsindkomst pr. boligafdeling	2018		2019		2020	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB – Vildtbanegård	341.063	436.923	356.756	416.679	283.009	309.819
AAB – Vejleåparken	457.497	475.231	422.807	385.011	241.426	250.473
BO-VEST – Gadekæret	541.892	497.753	494.327	379.710	364.174	386.257
DOMEA - Ishøj Boligselskab	452.427	561.601	330.693	322.887	273.974	311.525
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	472.452	598.446	337.446	536.951	270095	337443
KAB - Sydkystens Boligselskab	620.715	511.276	603.013	484.291	0	0
PAB – Musvitten	0	0	0	0	0	0
Gennemsnitlig for alle boligorg.	481.008	513.538	238.780	265.919	286.536	319.103

Gennemsnitlig husstandsindkomst er ikke medtaget for de boligorganisationer, hvor der har været færre end 4 flytninger grundet anonymitet.



Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligafdeling	2020		
	Tilflyttere	Fraflyttere	Ændring
DAB – Vildtbanegård			
Afd. I	217.373	292.622	-25,7
Afd. II	269.986	294.441	-8,3
Afd. III	284.427	301.130	-5,5
Afd. IV	360.251	351.081	2,6
AAB – Vejleåparken	241.426	250.473	-3,6
BO-VEST – Gadekæret	364.174	386.257	-5,7
DOMEA - Ishøj Boligselskab			
Stenbjerggård Boligselskab	228.809	289.669	-21,0
Søvej Huse	0	0	
Solkysten	319.139	333.380	-4,3
Kirkehaven	0	0	
Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt			
Fasanparken	270.095	337.443	-20,0
Fasanvangen	0	0	
KAB - Sydkystens Boligselskab			
Baldershus	0	0	
Balders Have	0	0	
PAB – Musvitten	0	0	
	424.174	315.166	

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.

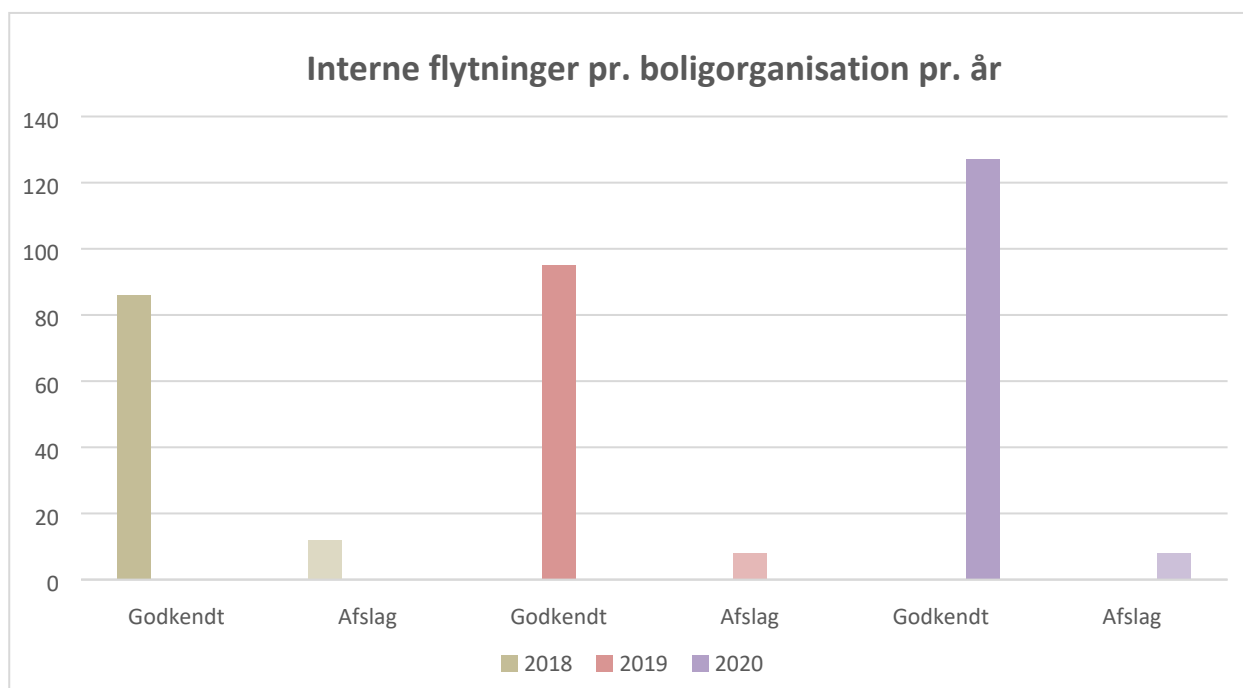
Se eventuelt pkt. 6. "Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger" (side 4).

Der ses generelt et fald i indtægten hos alle boligafdelinger undtagen Vildtbanegård Afd. IV. Analyser peger på, at borgere med højere indtægter flytter fra almene boliger til private boliger.

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.

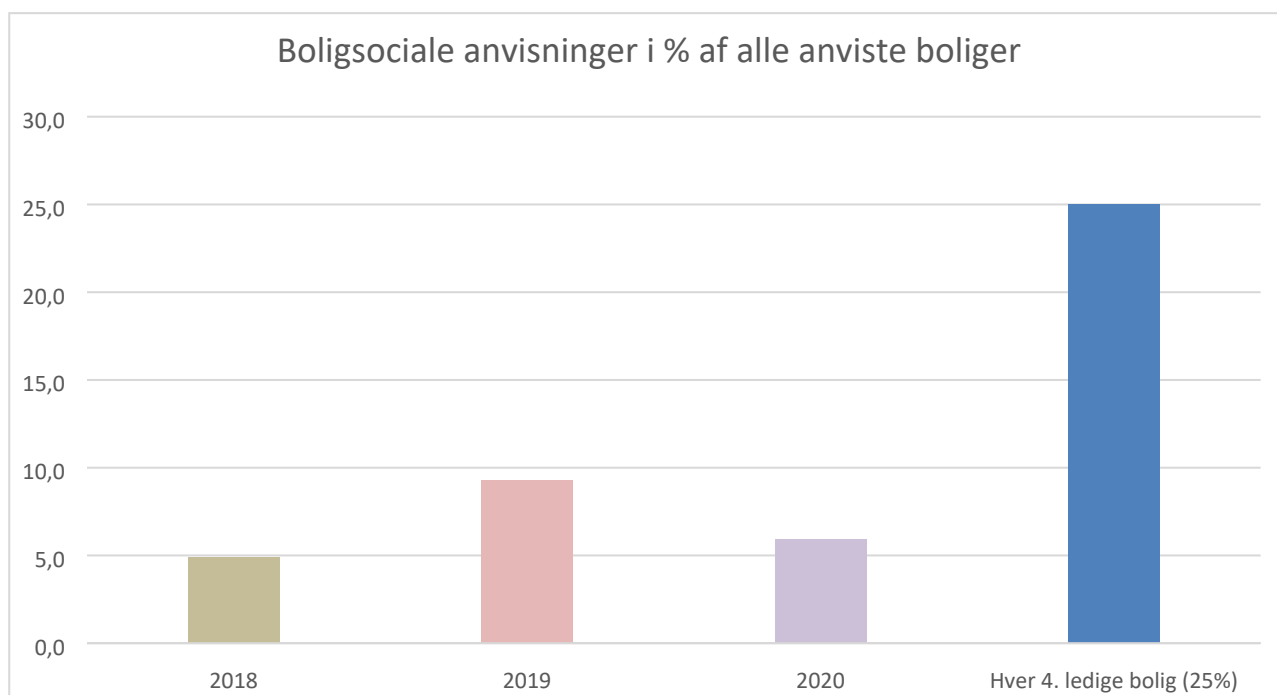


Interne flytninger pr. boligorg.	2018			2019			2020		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	43	6	49	48	0	48	47	2	49
AAB - Vejleåparken	36	6	42	28	5	33	68	4	72
BO-VEST - Gadekæret	6	0	6	10	2	12	3	0	3
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	0	4	1	5	4	2	6
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	1	0	1	1	0	1	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0	4	0	4	4	0	4
PAB – Musvitten	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Alle boligorganisationer	86	12	98	95	8	103	127	8	135

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.



Boligsociale anvisninger i antal pr. boligorganisation	2018	2019	2020
DAB – Vildtbanegård	6	8	13
AAB -Vejleåparken	3	10	6
BO-VEST – Gadekæret	1	5	2
DOMEA - Ishøj Boligselskab	6	4	9
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	1	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB – Musvitten		0	0
Alle boligorganisationer	17	27	30
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	4,9	9,3	5,9

I 2020 har der været næsten lige så mange borgere, som Ishøj Kommune har været forpligtet til at hjælpe med en bolig af forskellige boligsociale årsager som i 2019. Det procentvise tal er dog lavere grundet mange nye boliger i Solkysten og AAB. Antallet af boligsociale anvisninger kan 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.

Lejetab pr. boligorganisation	2018	2019	2020
DAB – Vildtbanegård	0	0	132.696
AAB – Vejleåparken	0	0	220.958
BO-VEST – Gadekæret	0	0	72.877
DOMEA - Ishøj Boligselskab	0	0	238.166
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	4.815	12.413
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	38.613
PAB – Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	0	4.815	715.723

Der har i 2020 i forbindelse med COVID-19 været et større lejetab i alle boligorganisationer undtagen PAB. Boligerne har været sendt i tilbud mange gange, men ansøgere har af forskellige årsager sagt nej til de tilbudte boliger, og boligerne er derfor først genudlejet efter et større lejetab. Af årsager nævner ansøgerne usikkerhed i forbindelse med job efter nedlukning af Danmark i foråret 2020, usikkerhed i forbindelse med hjælp til flytning af flyttefirmaer og mylder i opgangene især i den nye beboelse Solkysten, hvor der har været nervøsitet omkring, om flere skulle flytte ind samtidigt i opgangene. Boligerne har været i tilbud 8-9 gange, men ansøgerne har takket nej.

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

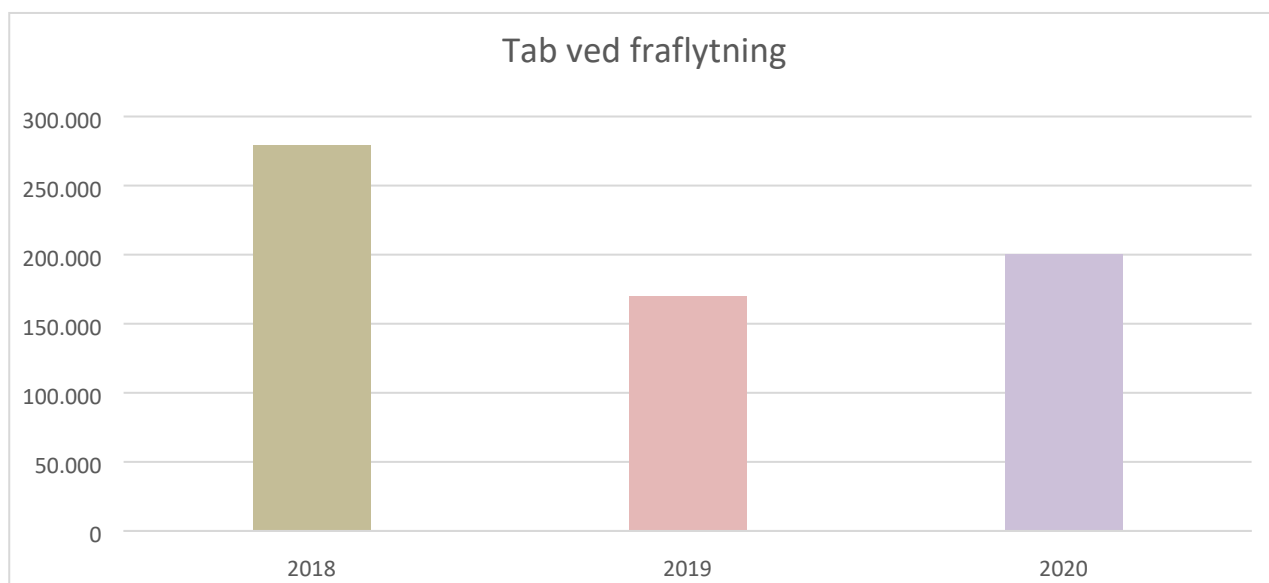
Ishøj Kommune hæfter for istandsættelsesudgifterne, såfremt beboeren ved fraflytning ikke betaler istandsættelsesudgifterne til boligorganisationen efter påkrav eller dom. Dette gælder kun de beboere der har fået anvist boligen af Ishøj Kommune jf. almenloven § 59.

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 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.

I 2020 var antallet af fraflyttede lejemål 16 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 200.209.



Tab ved fraflytning pr. boligorganisation	2018	2019	2020
DAB – Vildtbanegård	81.064	67.550	28.777
AAB – Vejleåparken	92.143	59.968	145.556
BO-VEST – Gadekæret	0	0	17.877
DOMEA - Ishøj Boligselskab	105.945	42.348	7.999
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt ¹	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab ²	0	0	0
PAB -Musvitten ³	0	0	0
Alle boligorganisationer	279.152	169.866	200.209

Der verserer stadig en sag omkring uafsluttede flytteafregninger fra 2017, 2018, 2019 – og nu 2020. Ishøj Kommune og BO-VEST er/har været i dialog omkring sagen.