

Boligrapport 2024



Indhold

Baggrund og formål	3
Aftalerne.....	3
Lovgrundlag.....	4
Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010	4
Kommunens hæftelser	4
Forebyggelsesområde, udsat boligområde og parallelsamfund	4
Gennemgang af boligselskaber og afdelinger.....	6
Vildtbanegård (VBG) / DAB	6
VBG I.....	6
VBG II.....	10
VBG III og VBG VI	14
AAB afd. 55	14
Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret).....	18
Ishøj Boligselskab/DAB.....	21
Stenbjerggård	22
Søvej Huse, Kirkehaven, Solkysten.....	26
Lejerbo, Køge Bugt afdeling / Lejerbo	26
Fasanparken og Fasanvangen	26
Sydkystens Boligselskab / KAB	26
Baldershus og Balders Have	26
Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) / FA09.....	26
Musvitten	26
Samlet alle boliger anvist i Ishøj Kommune.....	27
Ungdomsboliger.....	27
Sociale anvisninger	27
Styringsdialogmøder.....	28
Konklusion	29
Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år	30
Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år	31
Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år	32
Bilag 4 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligafdeling pr. år	34
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (boligsocial anvisning) pr. boligorganisation pr. år	37
Bilag 6 - Lejetab pr. boligorganisation pr. år.....	38
Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år	39

Baggrund og formål

Siden 2004 har Ishøj Kommune haft ansvaret for anvisning af 100 pct. af de almene boliger i Ishøj Kommune, som del af en aftale med de almene boligorganisationer. Formålet har været todelt - dels at løse påtrængende boligsociale opgaver og dels at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

Hvert år er der efterfølgende blevet udarbejdet en evaluering af anvisningsaftalen i form af denne boligrapport. Fra 1. maj 2025 er der indgået ny rammeaftale med de almene boligorganisationer, som bl.a. betyder, at 5 ud af 7 boligorganisationer hjemtager anvisningsretten, ligesom der indføres et nyt trappesystem for vurdering af de enkelte boligafdelinger ift. beboersammensætningen. Boligrapporten vil derfor fra 2025 blive ændret tilsvarende.

For 2024 har der imidlertid fortsat været 100 pct. anvisning, så nuværende rapport følger tidligere års rapporter – dog suppleret med yderligere data ift. beboersammensætningen i de enkelte afdelinger.

Aftalerne

Aftalerne mellem de almene boligorganisationer og Ishøj Kommune er løbende blevet genforhandlet. De nuværende aftaler, som denne rapport omhandler, blev indgået i hhv. 2018 gældende indtil 2021 og i 2020 gældende indtil 2023.

Aftalerne gælder for nedenstående boligorganisationer i Ishøj Kommune:

- Vildtbanegård/DAB (Vildtbanegård afd. I, II, III og IV)
- AAB afd. 55
- Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)
- Ishøj Boligselskab/DAB (Stenbjerggård, Søvej Huse, Kirkehaven og Solkysten)
- Lejerbo, Køge Bugt afdeling/Lejerbo (Fasanparken og Fasanvangen)
- Sydkystens Boligselskab/KAB (Baldershus og Balders Have)
- Postfunktionærernes Andels Boligforening/FA09 (Musvitten).

Lovgrundlag

Aftalerne om kommunal anvisning af boliger følger almenboliglovens § 59, stk. 1, hvorefter boligorganisationen skal stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for Byrådet til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen og stk. 2, hvorefter den almene boligorganisation kan indgå aftale om at stille yderligere ledige familieboliger til rådighed for Byrådet til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

For så vidt angår de boliger, som boligorganisationerne står for at udleje, kan der være indgået aftale om, at ledige familieboliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier jf. almenboliglovens § 60. Kriterierne aftales og fastsættes mellem Byrådet og boligorganisationen.

Styringsreformen for den almene sektor pr. 1. januar 2010

Styringsreformen trådte i kraft den 1. januar 2010 og har til formål at sikre, at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne og at de årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Hvert år afholdes der styringsdialogmøder, hvor boligorganisationerne og kommunen drøfter regnskabet, kommende tiltag på området mv.

Kommunens hæftelser

Kommunens hæftelser følger de bestemmelser, der fremgår af lov om almene boliger mv. med tilhørende bekendtgørelser og vejledninger. Eventuelle ændringer kan løbende betyde ændringer i rammeaftalen.

Kommunen hæfter for husleje, såfremt det ikke er muligt at anvise en bolig til en borger. Kommunen har efter samarbejdsaftalernes vilkår minimum en måned til at anvise en ledig bolig.

Kommunen hæfter for istandsættelsesudgifter (tab ved fraflytning) for beboere, der er anvist af Ishøj Kommune, såfremt de pågældende beboere ikke betaler via opkrævning hos boligorganisationerne.

Forebyggelsesområde, udsat boligområde og parallelsamfund

Lov om ændring af lov om almene boliger mv. (LAB), lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret, vedtaget af Folketinget den 23. november 2021 indebærer, at Social- og Boligministeriet hvert år den 1. december offentliggør en liste over udpegede boligområder i Danmark.

Vejleåparken kom på listen over forebyggelsesområder den 1. december 2021 og den 1. december 2023 blev Vejleåparken udpeget som udsat boligområde og parallelsamfund. Vejleåparken består af to afdelinger, afdeling 55, der administreres af AAB boligforening og Stenbjerggård tilhørende Ishøj Boligselskab, der administreres af DAB. Endvidere blev Vildtbanegård udpeget som forebyggelsesområde. Området dækker over to afdelinger hhv. Vildtbanegård I og Vildtbanegård II.

Den 1. december 2024 overgik Vejleåparken fra udsat boligområde og parallelsamfund til at blive udpeget som forebyggelsesområde og afdelingerne Vildtbanegård I og II blev fastholdt på forebyggelseslisten.

For at blive udpeget som forebyggelsesområde skal områderne opfylde nogle forudbestemte kriterier, blandt andet skal et fysisk sammenhængende område have mindst 1.000 beboere. Derudover karakteriseres et forebyggelsesområde ved et område, hvor over 30 procent af beboerne har en ikke-vestlig baggrund. Derudover skal områdets beboere opfylde 2 ud af 4 nedenstående kriterier.

De 4 kriterier er:

- Over 30 % er hverken i arbejde eller uddannelse – opgjort som et gennemsnit over to år
- Mindst dobbelt så mange som landsgennemsnittet er dømt for kriminalitet over de seneste to år
- Over 60 procent af beboerne har grundskole som højeste uddannelse
- Beboernes indkomst ligger i gennemsnit under 65 procent af indkomsterne i regionen.

For udsat boligområde skal over 30 procent af beboerne have en ikke-vestlig baggrund samt skal områdets beboere opfylde 2 ud af 4 nedenstående kriterier:

- Over 40 % er hverken i arbejde eller uddannelse – opgjort som et gennemsnit over to år
- Mindst 3 gange så mange som landsgennemsnittet er dømt for kriminalitet over de seneste to år
- Over 60 procent af beboerne har grundskole som højeste uddannelse opgjort
- Beboernes indkomst ligger i gennemsnit under 55 procent af indkomsterne i regionen.

Hvis der i et udsat boligområde er mere end 50 af beboerne, der har ikke-vestlig baggrund, benævnes området parallelsamfund.

Datakilder og datausikkerhed

I rapporten er anvendt data fra Landsbyggefondens beboerstatistik samt KL og primært data ift. de kriterier, som anvendes i Social- og Boligministeriets udpegning til hhv. forebyggelsesområder og udsat boligområde. Det bemærkes, at der for tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse og dømte er tale om ældre data, som alene opgøres bagudrettet over en 2 årig periode – mens data om beboerne med grunduddannelse og gennemsnitlig bruttoindkomst opdateres årligt men ligeledes er bagudrettet. Det bemærkes i den forbindelse, at data derfor er behæftet med en vis usikkerhed.

Endvidere anvendes de oplysninger, som kommunen har modtaget fra ansøger i forbindelse med anvisning af boligen. I Boligrapporten 2024 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet med udgangspunkt i den oplyste forventede årlige bruttoindkomst på anvisningstidspunktet. Der er derfor tale om et øjebliksbillede, og indtægten kan ændre sig umiddelbart efter anvisningen/indflytningen.

Endvidere bemærkes, at da størrelsen (antal rum) på de ledige boliger varierer fra år til år, kan det have indflydelse på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst er steget eller faldet ift. foregående år, og det er derfor ikke altid sammenligneligt.

Ud over kommunens egne opgørelser over til- og fraflytteres indkomst er der i rapporten anvendt data fra Danmarks Statistik og Landsbyggefonden for de områder, som er udpeget til forebyggelsesområde eller udsat boligområde.

Gennemgang af boligselskaber og afdelinger

I det følgende gennemgås de enkelte almene boligafdelinger i kommunen, herunder status for kommunens anvisning for 2024 og status for beboersammensætningen i området ud fra tilgængelige data fra Landsbyggefonden. Egne opgjorte data ifm. anvisningen fremgår af bilag 1-7.

Vildtbanegård (VBG) / DAB



FIGUR 1 - VBG I

Boligorganisationen, Vildtbanegård Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 har i Ishøj Kommune 4 afdelinger med i alt 1.894 boliger og administreres af DAB.

I 2024 anviste kommunen samlet 117 boliger, hvoraf 8 boliger blev anvist af boligsociale årsager (boligsocial anvisning).

Gennemsnitlig husstandsindkomst i VBG I-IV for anviste tilflyttere i 2024 var på kr. 374.679 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 347.429 svarende til en samlet stigning i indkomstniveauet på 7,8 %. Sammenlignet med 2023 var den gennemsnitlige husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2023 på kr. 343.270 og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 440.528.

VBG I

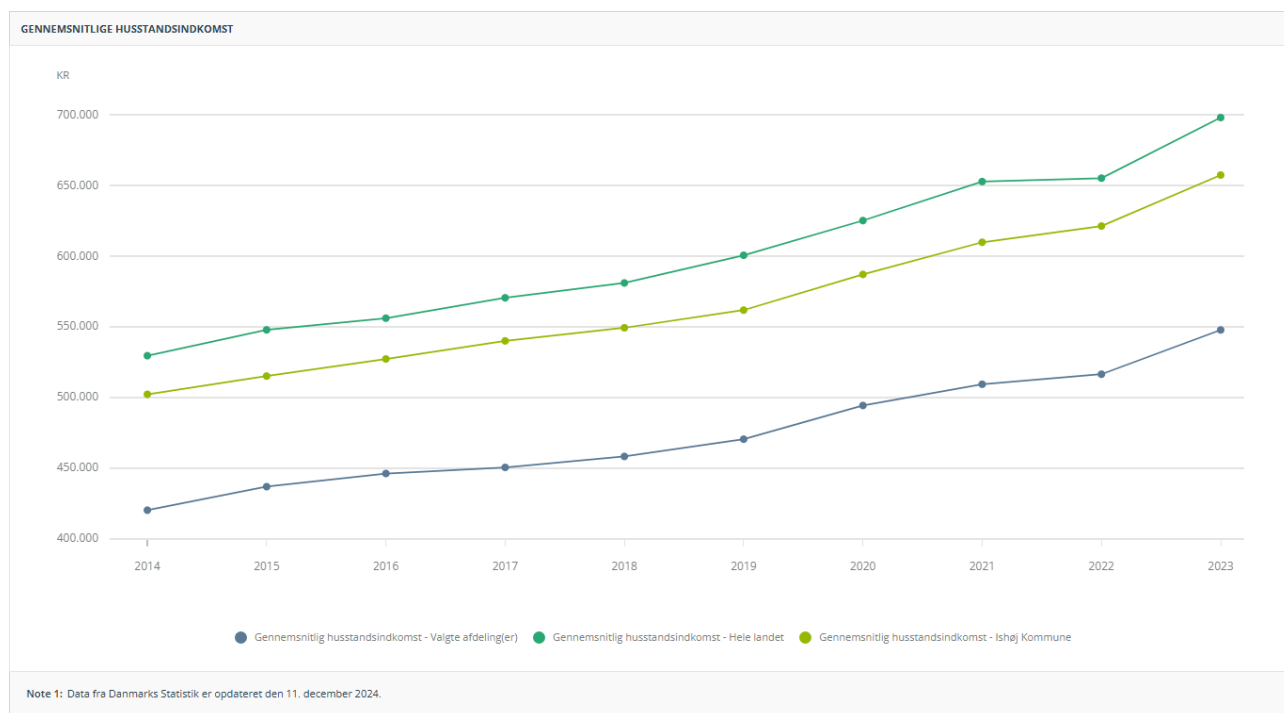
Vildtbanegård I blev sammen med VBG II den 1. december 2023 udpeget som forebyggelsesområde første gang og var fortsat på listen den 1. december 2024. Et forebyggelsesområde er et boligområde med mere end 1.000 indbyggere. Vildtbanegård I har i alt 1.353 beboere registreret ifølge Danmarks statistik 1. januar 2024.

Indkomst

Udpegning til forebyggelsesområde er baseret på, at beboernes gennemsnitlige indkomst er under 65% af den gennemsnitlige indkomst for regionen. Ved udpegningen i dec. 2023 var den årlige gennemsnitsindkomst i Region Hovedstaden 498.000 kr.

I dec. 2023 lå tallet for Vildtbanegård I på 62,4% og i dec. 2024 på 63,9%, dvs. der var en forbedring.

Generelt er husstandsindkomsten i VBG I væsentlig lavere end både den gennemsnitlige indkomst på landsbasis og i hele Ishøj kommune, men den har dog været stigende gennem årene. Dette ses af grafen nedenfor.



Graf 1: Husstandsindkomst VBG I, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

For det samlede område Vildtbanegård I og II er indkomsten forværret fra 64,0% i dec. 2023 til 62,7% i dec. 2024, mens indkomstniveauet i regionen er steget, så samlet er tallet fortsat under grænseværdien på 65%.

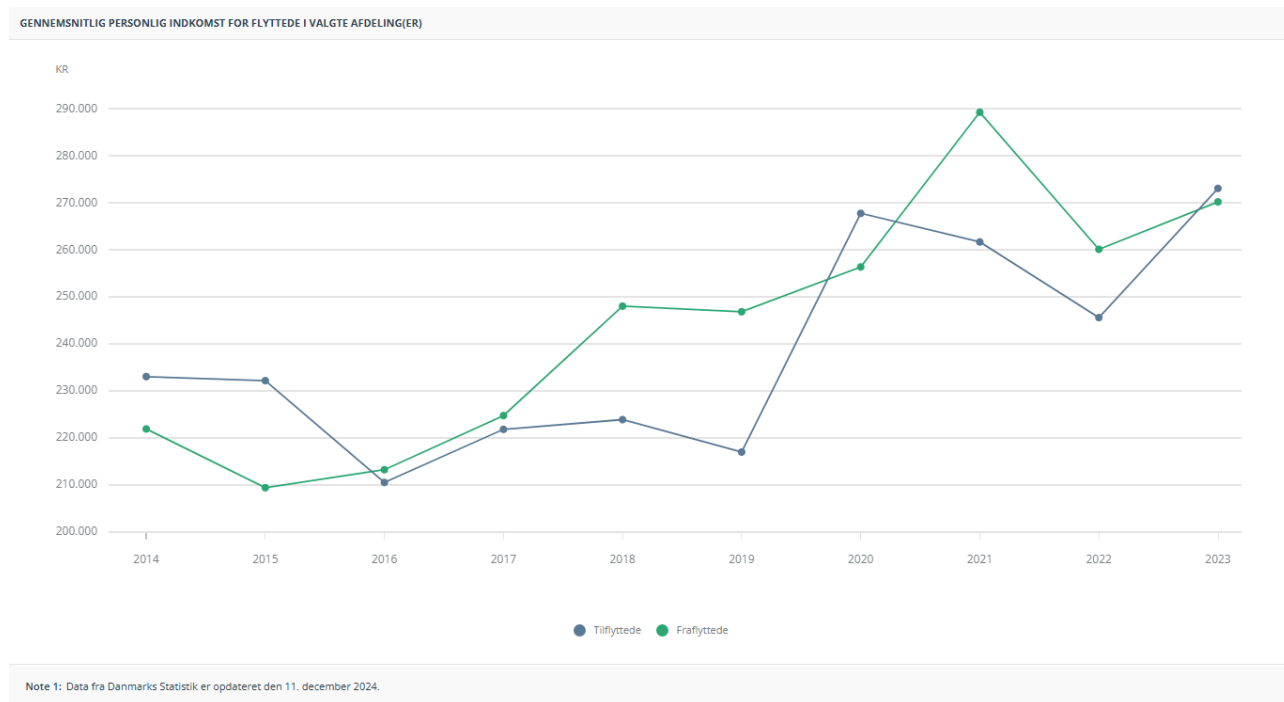
Indkomstgrupperne fordeler sig som følgende i tabellen. Tilsvarende er der i andre dele af Ishøj Kommune sket en positiv udvikling ift., at antallet af personer med de laveste indkomster er faldet.

Vildtbanegård I	2021	2022	2023
I alt	100	100	100
Under 100.000 kr.	15,69	14,34	14,27
100.000-149.999 kr.	6,24	6,48	4,85
150.000-199.999 kr.	10,46	11,05	8,97
200.000-299.999 kr.	25,05	25,3	26,53
300.000-399.999 kr.	21,28	20	19,95
Over 400.000 kr.	21,28	22,83	25,43
Ishøj kommune			
Under 100.000 kr.	12,66	12,36	12,06
100.000-149.999 kr.	6,41	5,97	4,96
150.000-199.999 kr.	10,36	10,18	8,66
200.000-299.999 kr.	23,73	23,54	23,58
300.000-399.999 kr.	18,46	18,75	18,43
Over 400.000 kr.	28,37	29,21	32,31

Tabel 1: Indkomstfordeling Vildtbanegård I sammenlignet med resten af Ishøj kommune. Kilde Landsbyggefonden beboerdata juli 2025.

Dertil har indkomsten på tilflyttere til VBG I siden 2020 og indtil 2023 været lavere end fraflyttere, hvilket ses af grafen forinden. I 2023 er der sket en stigning, således at tilflytterne har haft en højere indkomst end

fraflyttere. Der er i 2024 alene anvist borgere til familieboligerne VBG I med en gennemsnitlig indtægt over kr. 27.000 for husstanden på alle over 15, der ikke er under uddannelse.



Graf 2: Gns. indkomst for til- og fraflyttere i VBG I. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Aldersfordelingen

Afdelingens aldersfordeling er meget tæt på landsgennemsnittet, undtaget er personer over 65 år, hvor afdelingen har færre borgere end landsgennemsnittet.

Den gennemsnitlige alder for dem, som har fået anvist en bolig af kommunen i 2024 var 35 år.

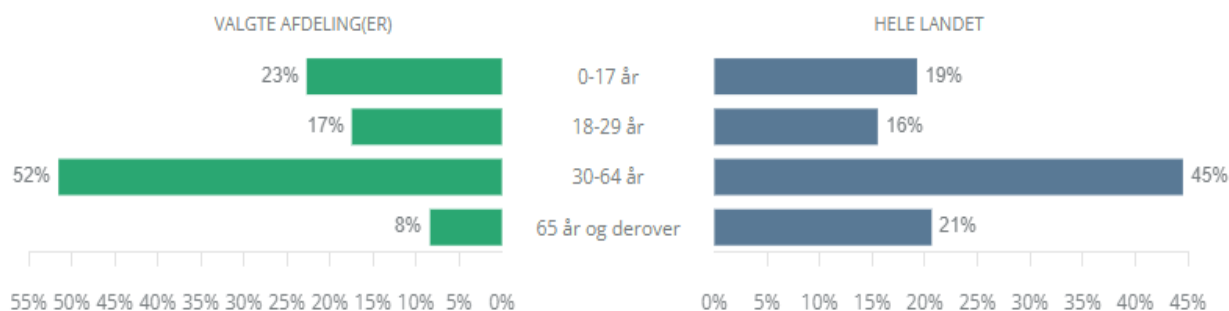


Diagram 1: Alderssammensætning i Vildtbanegård I. Kilde: Landsbyggefonden beboerdata juli 2025.

Kriminalitet

Afdelingen har ift. flere af de kategorier, som der måles på i forhold til kriminalitet, haft en nedadgående tendens fra 2022 til 2023, undtagen i forhold til antal sigtelser, som har været stigende. I forhold til landsgennemsnittet ligger afdelingen over det dobbelte - det er både med hensyn til andel af domme, andel af sigtelser, andel af dømte og andel af unge mellem 15-29 år, som er sigtet mindst én gang. Højest er andel af unge mellem 15-29 år, hvor afdelingen ligger væsentlig højere end for resten af landet. Grænsen for udpegning til

forebyggelsesområde er, at mindst dobbelt så mange som landsgennemsnittet er dømt for kriminalitet over de seneste to år.

Der er i 2024 kun anvist borgere til VBG I med en ren straffeattest ift. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

	Vildtbanegård I			Hele DK
	2021	2022	2023	
Andel domme	1,46%	2,72%	2,45%	0,92%
Andel sigtelser	3,56%	5,44%	6,44%	2,65%
Andel dømte	1,10%	2,36%	1,72%	0,73%
Andel personer med mindst én sigtelse	1,64%	2,72%	2,72%	0,89%
Andel 15-29-årige, der er sigtet mindst én gang	3,03%	4,23%	4,11%	1,76%

Tabel 2: Andel af kriminalitet Vildtbanegård I og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Uddannelse

I forhold til kriteriet om uddannelse ift. forebyggelsesområde, hvor over 60 procent af beboerne kun har grundskole som højeste uddannelse, ligger Vildtbanegård I et stykke fra udpegningskriteriet, idet 52,3% (opgjort pr. 1. dec. 2024) af beboerne kun har grundskoleniveauuddannelse. For de to kategorier, gymnasial uddannelse og erhvervs- og kort videregående uddannelser ligger afdelingen på samme niveau som resten af landet.

Der er i 2024 ikke anvist borgere uden dokumentation for gennemført uddannelse på minimum 2 år eller at borgeren er i gang med en uddannelse på anvisningstidspunktet.

Uddannelse 15 - 64 år	2021	2022	2023
Vildtbanegård I	100	100	100
Grundskole	33	34	34
Gymnasial uddannelse	7	7	8
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	30	29	29
Mellemlang og lang videregående uddannelse	10	10	11
I gang med uddannelse	18	16	16
Uoplyst	3	3	3
Hele landet			
Grundskole	15	15	14
Gymnasial uddannelse	7	7	8
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	31	31	31
Mellemlang og lang videregående uddannelse	28	29	30
I gang med uddannelse	17	17	16
Uoplyst	1	1	1

Tabel 3: Uddannelse Vildtbanegård I og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Forebyggelsesområde - grænseværdier

De samlede tal sammenlignet med grænseværdierne for forebyggelsesområde viser, at tallene for området ligger tæt på grænseværdierne for beskæftigelse begge år, mens de overskrider grænseværdien for dømte og indkomst. Tallene for grundskole ligger lidt fra grænseværdien. Tallene fremgår af tabellen forneden for hhv. årene 2023 og 2024.

VBG I	Udenfor arb.mar- ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2023	> 30 pct. (2021-22)	> 30 pct. (1/1-2023)	≥ 1,37 pct. (2021 og 2022)	> 60 pct. (1/1-2023)	< 65 pct. (År 2022)
1.357	24,4	36,8	1,39	53,8	63,4

Tabel 4: Forebyggelsesområdekriterieværdier pr. august 2023 VBG I, afd. 55. Kilde: KL.

VBG I	Udenfor arb.mar- ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2024	> 30 pct. (2022-23)	> 30 pct. (1/1-2024)	≥ 1,41 pct. (2022 og 2023)	> 60 pct. (1/1-2024)	< 65 pct. (År 2023)
1.353	23,5	39,0	2,04	52,1	62,9

Tabel 5: Forebyggelseskriterieværdier pr. 1. december 2024 VBG I. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

VBG II

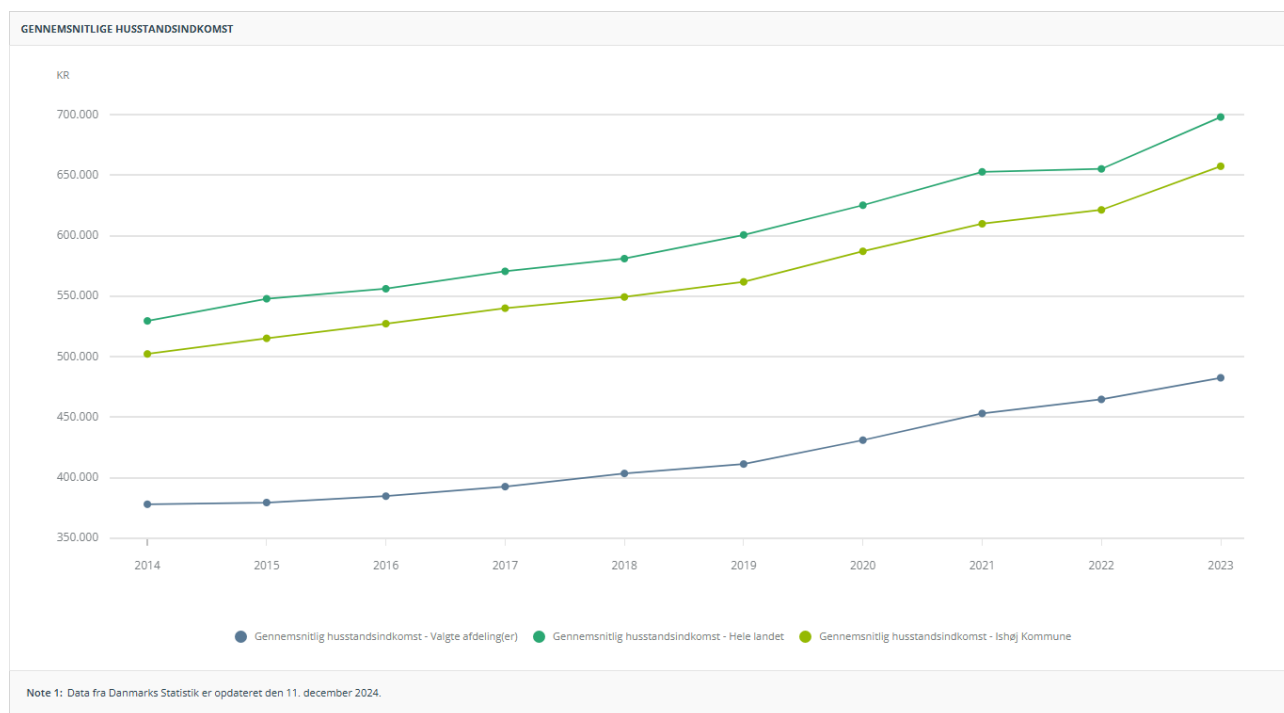
Vildtbanegård II, blev sammen med VBG I den 1. december 2023 udpeget som forebyggelsesområde første gang og var fortsat på listen den 1. december 2024. Vildtbanegård II har i alt 1.594 beboere registreret ifølge Danmarks statistik 1. januar 2024.

Indkomst

Udpegning til forebyggelsesområde er baseret på, at beboernes gennemsnitlige indkomst er under 65% af den gennemsnitlige indkomst for regionen. Ved udpegningen i dec. 2023 var den årlige gennemsnitsindkomst i Region Hovedstaden 498.000 kr.

I dec. 2023 lå tallet for Vildtbanegård II på 64,2% og i dec. 2024 på 62,6%, dvs. der var et fald.

Generelt er husstandsindkomsten i VBG II væsentlig lavere end både den gennemsnitlige indkomst på landsbasis og i hele Ishøj kommune, men den har dog været pænt stigende gennem årene. Dette ses af grafen nedenfor.



Graf 3: Husstandsindkomst VBG II, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

For det samlede område Vildtbanegård I og II er den gennemsnitlige indkomst faldet fra 64,0% i dec. 2023 til 62,7% i dec. 2024, mens indkomstniveauet i regionen er steget, så tallet er fortsat under grænseværdien på 65%.

Indkomstgrupperne fordeler sig som følgende i tabellen. Tilsvarende er der i andre dele af Ishøj Kommune sket en positiv udvikling ift., at antallet af personer med de laveste indkomster er faldet.

Vildtbanegård II	2021	2022	2023
I alt	100	100	100
Under 100.000 kr.	11,63	12,45	11,37
100.000-149.999 kr.	5,43	5,4	5,46
150.000-199.999 kr.	12,01	10,35	8,64
200.000-299.999 kr.	31,45	31,13	31,31
300.000-399.999 kr.	19,89	20,48	20,02
Over 400.000 kr.	19,59	20,18	23,2
Ishøj kommune			
Under 100.000 kr.	12,66	12,36	12,06
100.000-149.999 kr.	6,41	5,97	4,96
150.000-199.999 kr.	10,36	10,18	8,66
200.000-299.999 kr.	23,73	23,54	23,58
300.000-399.999 kr.	18,46	18,75	18,43
Over 400.000 kr.	28,37	29,21	32,31

Tabel 6: Indkomstfordeling Vildtbanegård II og Ishøj kommune. Kilde: Landsbyggefonden beboerdate juli 2025.

Dertil har indkomsten på tilflyttere til VBG II siden 2020 været lavere end fraflyttere, hvilket ses af grafen forneden. Der er i 2024 alene anvist borgere til familieboligerne VBG II med en gennemsnitlig indtægt over kr. 27.000 for husstanden på alle over 15, der ikke er under uddannelse.



Graf 4: Gns. indkomst for til- og fraflyttere i VBG II. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Aldersfordelingen

Afdelingens aldersfordeling er meget tæt på landsgennemsnittet, undtaget er personer over 65 år, hvor afdelingen har færre borger end landsgennemsnittet. Den gennemsnitlige alder for dem, som har fået anvist en bolig i 2024, var 34 år.

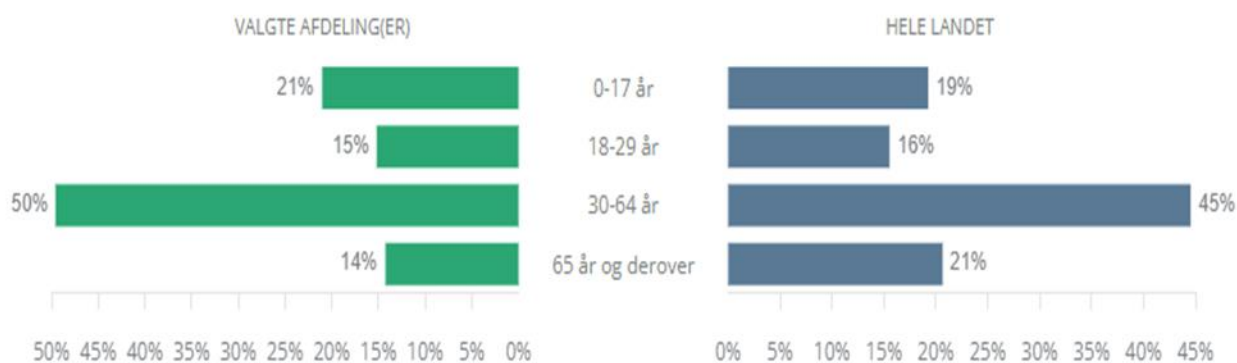


Diagram 2: Befolkningspyramide Vildtbanegård II. Kilde: Landsbyggefonden beboerdate juli 2025.

Kriminalitet

Afdelingen er på langt de fleste kategorier, som der måles på i forhold til kriminalitet, haft en opadgående tendens fra 2022 til 2023. Det er både med hensyn til, andel af domme, andel af sigtelser, andel af dømte og andel af personer med mindst en sigtelse. I sidste kategori, andel af unge mellem 15-29 år ligger afdelingen væsentlig højere end resten af landet men er fra 2022 til 2023 gået ned i antal sigtelser. Grænsen for

forebyggelsesområder er, at mindst dobbelt så mange som landsgennemsnittet er dømt for kriminalitet over de seneste to år. Afdelingen ligger over det dobbelte på dømt i forhold til hele Danmark.

Der er i 2024 kun anvist borgere til VBG II med en ren straffeattest ift. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

	Vildtbanegård II			Hele DK
	2021	2022	2023	
Andel domme	2,20%	1,79%	2,26%	0,92%
Andel sigtelser	4,25%	5,65%	14,46%	2,65%
Andel dømte	1,67%	1,49%	1,66%	0,73%
Andel personer med mindst én sigtelse	1,75%	2,16%	2,41%	0,89%
Andel 15-29 årige, der er sigtet mindst én gang	2,96%	4,85%	4,18%	1,76%

Tabel 7: Kriminalitet i Vildtbanegård II og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Uddannelse

I forhold til kriteriet om uddannelse ift. forebyggelsesområde, hvor over 60 procent af beboerne kun har grundskole som højeste uddannelse, ligger Vildtbanegård II et stykke fra udpegningskriteriet, idet over 68 % har eller er i gang med en uddannelse over grundskoleniveau. Og for kategorierne, gymnasial uddannelse og erhvervs- og kort videregående uddannelser samt i gang med uddannelse ligger afdelingen på samme niveau eller lidt højere end landsgennemsnittet.

Der er ikke anvist borgere uden dokumentation for gennemført uddannelse på minimum 2 år eller dokumentation for at være i gang med en uddannelse.

Uddannelse 15 - 64 år	2021	2022	2023
Vildtbanegård II	100	100	100
Grundskole	29	30	31
Gymnasial uddannelse	6	6	8
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	33	32	32
Mellemlang og lang videregående uddannelse	13	14	13
I gang med uddannelse	15	15	15
Uoplyst	2	2	2
Hele landet			
Grundskole	15	15	14
Gymnasial uddannelse	7	7	8
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	31	31	31
Mellemlang og lang videregående uddannelse	28	29	30
I gang med uddannelse	17	17	16
Uoplyst	1	1	1

Tabel 8: Uddannelse Vildtbanegård II og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Forebyggelsesområde - grænseværdier

De samlede tal sammenlignet med grænseværdierne for forebyggelsesområde viser, at tallene for området ligger tæt på grænseværdierne for beskæftigelse begge år, mens de overskrider grænseværdien for dømte i

2024, og indkomst begge år. Tallene for grundskole ligger lidt fra grænseværdien. Tallene fremgår af tabellen forneden for hhv. årene 2023 og 2024.

VBG II	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2023	> 30 pct. (2021-22)	> 30 pct. (1/1-2023)	≥ 1,37 pct. (2021 og 2022)	> 60 pct. (1/1-2023)	< 65 pct. (År 2022)
1.591	25,8	34,4	1,26	50,9	64,2

Tabel 9: Forebyggelsesområdekriterieværdier pr. august 2023 VBG II, afd. 55. Kilde: KL.

VBG II	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2024	> 30 pct. (2022-23)	> 30 pct. (1/1-2024)	≥ 1,41 pct. (2022 og 2023)	> 60 pct. (1/1-2024)	< 65 pct. (År 2023)
1.594	24,9	34,6	1,57	52,5	62,6

Tabel 10: Forebyggelsesområdekriterieværdier pr. 1. december 2024 VBG II. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

VBG III og VBG VI

Områderne er ikke udpeget som forebyggelsesområde og kan ikke blive det, fordi beboerantallet er under 1.000 beboere. Data for disse områder fremgår derfor af bilag 1-7 og er ikke gennemgået i det følgende.

AAB afd. 55



FIGUR 2 – VEJLEÅPARKEN

Der er i 2024 anvist 171 boliger i AAB afd. 55, heraf 2 boliger til boligsociale formål.

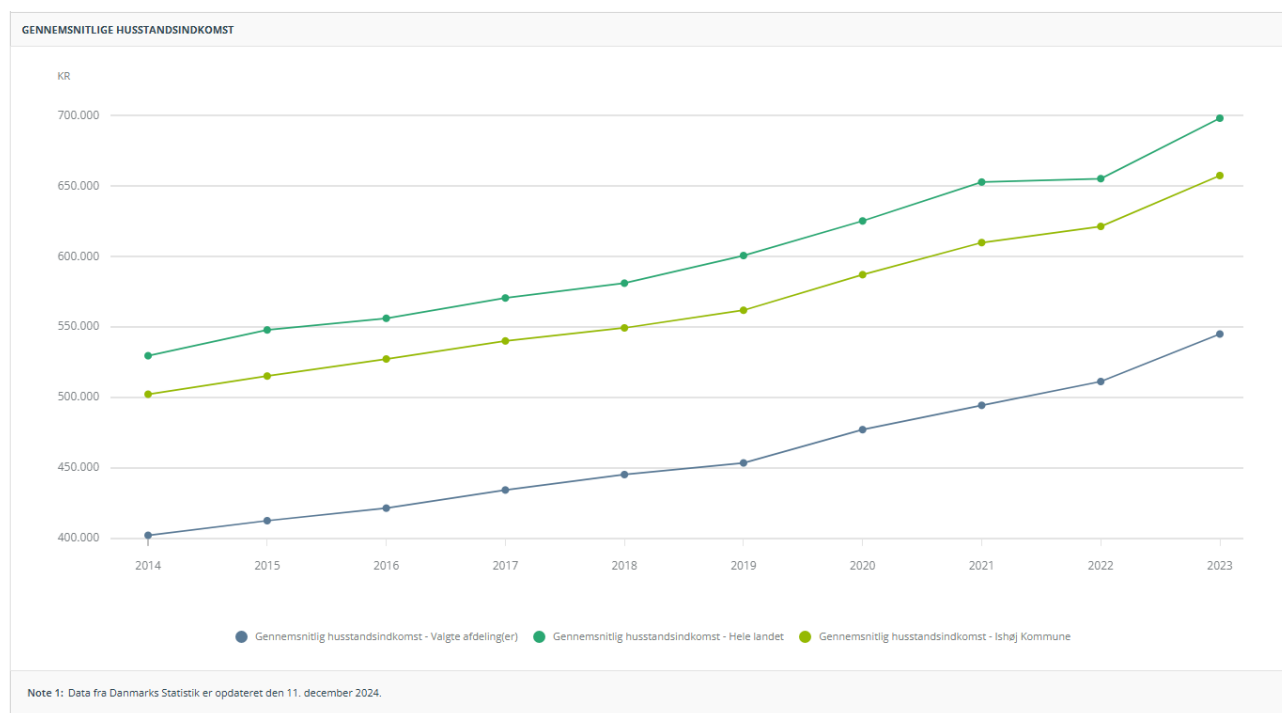
AAB, afd. 55 blev sammen med Ishøj Boligselskabs afdeling Stenbjerggård den 1. december 2023 udpeget som udsat boligområde og parallelsamfund benævnt Vejleåparken og blev pr. 1. december 2024 udpeget som forebyggelsesområde.

Vejleåparken, afd. 55 har i alt 4.132 beboere registreret ifølge Danmarks statistik 1. januar 2024.

Indkomst

Udpegning til forebyggelsesområde er baseret på, at beboernes gennemsnitlige indkomst er under 65% af den gennemsnitlige indkomst for regionen. Ved udpegningen i dec. 2023 var den årlige gennemsnitsindkomst i Region Hovedstaden 498.000 kr. For AAB afd. 55 var tallet i dec. 2023 58,3% og i dec. 2024 på 61,1%, dvs. der var en forbedring.

Generelt er husstandsindkomsten i AAB, afd. 55 væsentlig lavere end både den gennemsnitlige indkomst på landsbasis og i hele Ishøj kommune, men den har dog været stigende gennem årene. Dette ses af grafen nedenfor.



Graf 5: Husstandsindkomst AAB, afd. 55, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

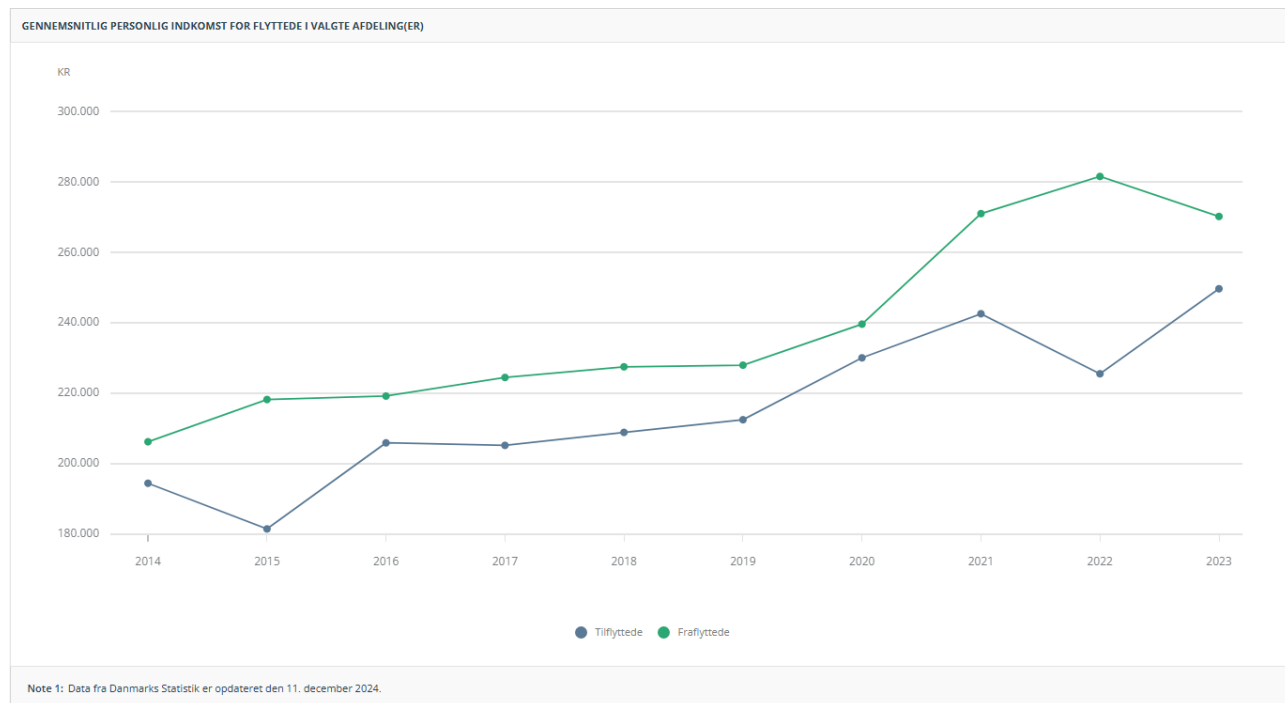
For det samlede område Vejleåparken (AAB, afd. 55 og Stenbjerggård, Ishøj Boligselskab) er den gennemsnitlige indkomst forbedret fra 60,7% i dec. 2023 til 61,1% i dec. 2024, men indkomstniveauet i regionen er ligeledes steget, så tallet er fortsat under grænseværdien på 65%.

Andelen af beboere i de tre laveste indkomstgrupper er alle faldet fra 2022 til 2023. Ligesom resten af Ishøj kommune er andelen af beboere i de tre indkomstgrupper med højeste indkomst steget fra 2022 til 2023 og den største stigning ligger på gruppen over 400.000 kr.

AAB afd. 55	2021	2022	2023
I alt	100	100	100
Under 100.000 kr.	14,59	14,57	13,92
100.000-149.999 kr.	8,64	7,61	6,9
150.000-199.999 kr.	13,91	13,35	9,78
200.000-299.999 kr.	29,36	28,43	29,67
300.000-399.999 kr.	18,61	18,73	18,84
Over 400.000 kr.	14,89	17,31	20,88
Ishøj kommune			
Under 100.000 kr.	12,66	12,36	12,06
100.000-149.999 kr.	6,41	5,97	4,96
150.000-199.999 kr.	10,36	10,18	8,66
200.000-299.999 kr.	23,73	23,54	23,58
300.000-399.999 kr.	18,46	18,75	18,43
Over 400.000 kr.	28,37	29,21	32,31

Tabel 11: Indkomstfordeling AAB, afd. 55 og Ishøj kommune. Kilde: Landsbyggefonden beboerdata juli 2025.

Dertil har indkomsten på tilflyttere til AAB, afd. 55 siden 2020 været lavere end fraflyttere, hvilket ses af grafen forneden. Tallene har dog i 2023 ligget forholdsvis tæt på hinanden. Der er i 2024 alene anvist borgere til familieboligerne AAB, afd. 55 med en gennemsnitlig indtægt over kr. 27.000 for husstanden på alle over 15, der ikke er under uddannelse.



Graf 6: Gns. indkomst for til- og fraflyttere i AAB, afd. 55. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Aldersfordelingen

Afdelingens aldersfordeling ligger ikke langt landsgennemsnittet, men har lidt flere unge mellem 0-29 år og færre personer over 65 år i forhold til landsgennemsnittet. Den gennemsnitlige alder for dem, som har fået anvist en bolig i 2024, var 29 år.

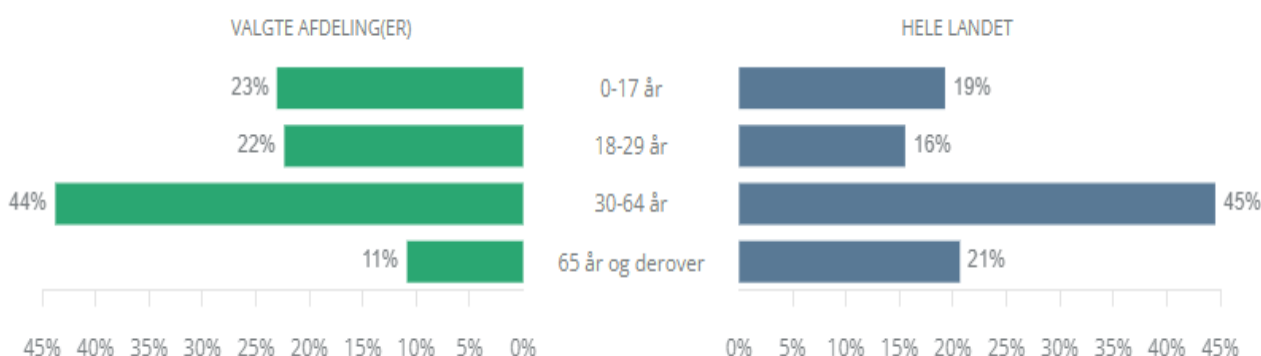


Diagram 3: Alderssammensætning 2024. Kilde: Landsbyggefonden beboerdata juli 2025.

Kriminalitet

Afdelingen ligger højere på alle de kategorier, som der måles på i forhold til kriminalitet sammenlignet med landsgennemsnittet. Afdelingen ligger næsten på det dobbelte af dømt i forhold til landsgennemsnittet, men tallet har været faldende siden 2021 og niveauet er fastholdt fra 2022 til 2023 ift. antal sigtelser og andel af

unge mellem 15-29 årige, som er sigtet mindst en gang, ligger afdelingen væsentlig højere end landsgennemsnittet og andelen er samtidig også gået op i de nævnte kategorier fra 2022-23 for afdelingen. Grænsen for forebyggelsesområder er, at mindst dobbelt så mange som landsgennemsnittet er dømt for kriminalitet over de seneste to år.

	AAB afd. 55			Hele DK
	2021	2022	2023	2023
Andel domme	2,96%	2,03%	1,81%	0,92%
Andel sigtelser	4,52%	3,42%	4,13%	2,65%
Andel dømte	2,32%	1,62%	1,64%	0,73%
Andel personer med mindst én sigtelse	2,05%	2,03%	2,08%	0,89%
Andel 15-29 årige, der er sigtet mindst én gang	3,27%	3,76%	4,43%	1,76%

Tabel 12: Kriminalitet i AAB, afd. 55 og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Der er i 2024 kun anvist borgere til AAB, afd. 55 med en ren straffeattest ift. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Uddannelse

I forhold til kriteriet om uddannelse, hvor over 60 procent af beboerne kun har grundskole som højeste uddannelse, er der sket en positiv udvikling. Pr. 1. dec. 2023 var andelen 63,2 og pr. 1. dec. 2024 er andelen 59,4. Ift. landsgennemsnittet er uddannelsesniveauet dog væsentlig lavere, og således er andelen af beboere, som alene har en grunduddannelse over dobbelt så højt som landsgennemsnittet.

Pga. udpegningen til udsat boligområde i dec. 2023 og forebyggelsesområde i dec. 2024 er der i 2024 ikke anvist borgere uden dokumentation for gennemført uddannelse på minimum 2 år eller at være i gang med en uddannelse på anvisnings tidspunktet.

Uddannelse 15 - 64 år	2021	2022	2023
Vejleåparken afd. 55	100	100	100
Grundskole	33	32	32
Gymnasial uddannelse	6	7	6
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	24	24	25
Mellemlang og lang videregående uddannelse	13	13	14
I gang med uddannelse	20	20	20
Uoplyst	3	3	3
Hele landet			
Grundskole	15	15	14
Gymnasial uddannelse	7	7	8
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	31	31	31
Mellemlang og lang videregående uddannelse	28	29	30
I gang med uddannelse	17	17	16
Uoplyst	1	1	1

Tabel 13: Uddannelse AAB, afd. 55 og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Udsat boligområde / forebyggelsesområde - grænseværdier

De samlede tal sammenlignet med grænseværdierne for udsat boligområde og forebyggelsesområde viser, at tallene for området ligger tæt på grænseværdierne for beskæftigelse begge år, mens de overskrider

grænseværdien for dømtte og indkomst. Grænseværdien for grundskole var overskredet i 2023, mens den lige med minimal ændring lige er kommet på den anden side af grænseværdien i 2024. Tallene fremgår af tabellen forneden for hhv. årene 2023, hvor området var udpeget som udsat boligområde og 2024, hvor området var udpeget som forebyggelsesområde.

AAB, afd. 55	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømtte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2023	> 30 pct. (2021-22)	> 30 pct. (1/1-2023)	≥ 1,37 pct. (2021 og 2022)	> 60 pct. (1/1-2023)	< 65 pct. (År 2022)
4.239	25,2	55,8	1,83	63,2	58,3

Tabel 14: Udsat boligområde kriterieværdier pr. august 2023 AAB, afd. 55. Kilde: KL.

AAB, afd. 55	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømtte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2024	> 30 pct. (2022-23)	> 30 pct. (1/1-2024)	≥ 1,41 pct. (2022 og 2023)	> 60 pct. (1/1-2024)	< 65 pct. (År 2023)
4.726	24,1	55,9	1,69	59,4	61,1

Tabel 15: Forebyggelseskriterieværdier pr. 1. december 2024 AAB, afd. 55. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)



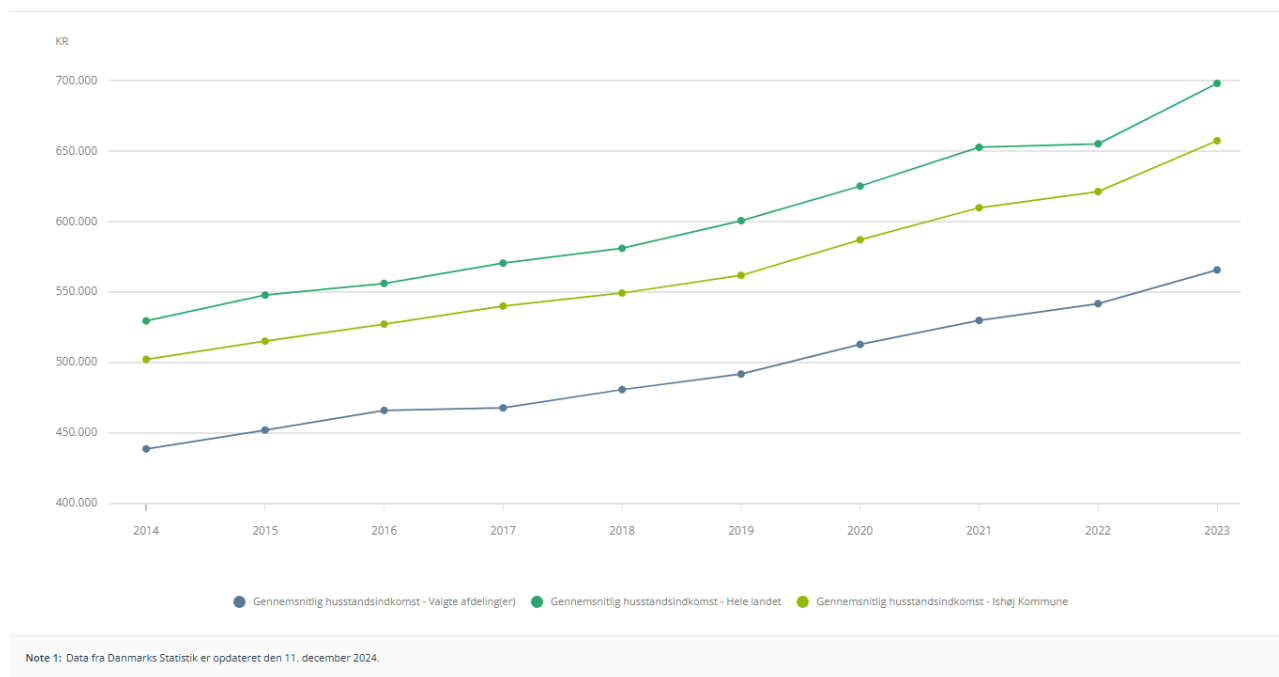
FIGUR 3 - GADEKÆRET

Boligforeningen Vridsløselille har i Ishøj Kommune 1 afdeling med i alt 653 boliger og administreres af Bo-Vest. Der er i 2024 anvist 41 boliger i Gadekæret, heraf 10 boligsociale formål.

Området er ikke udpeget som forebyggelsesområde. For at vurdere formålet i rammeaftalen om en fortsat blandet beboersammensætning gennemgås relevante data fra Landsbyggefonden for området her, ligesom resterende data findes i bilag 1-7.

Indkomst

Generelt er husstandsindkomsten i Gadekæret lavere end både den gennemsnitlige indkomst på landsbasis og i hele Ishøj kommune, men den har dog været stigende gennem årene. Dette ses af grafen nedenfor.



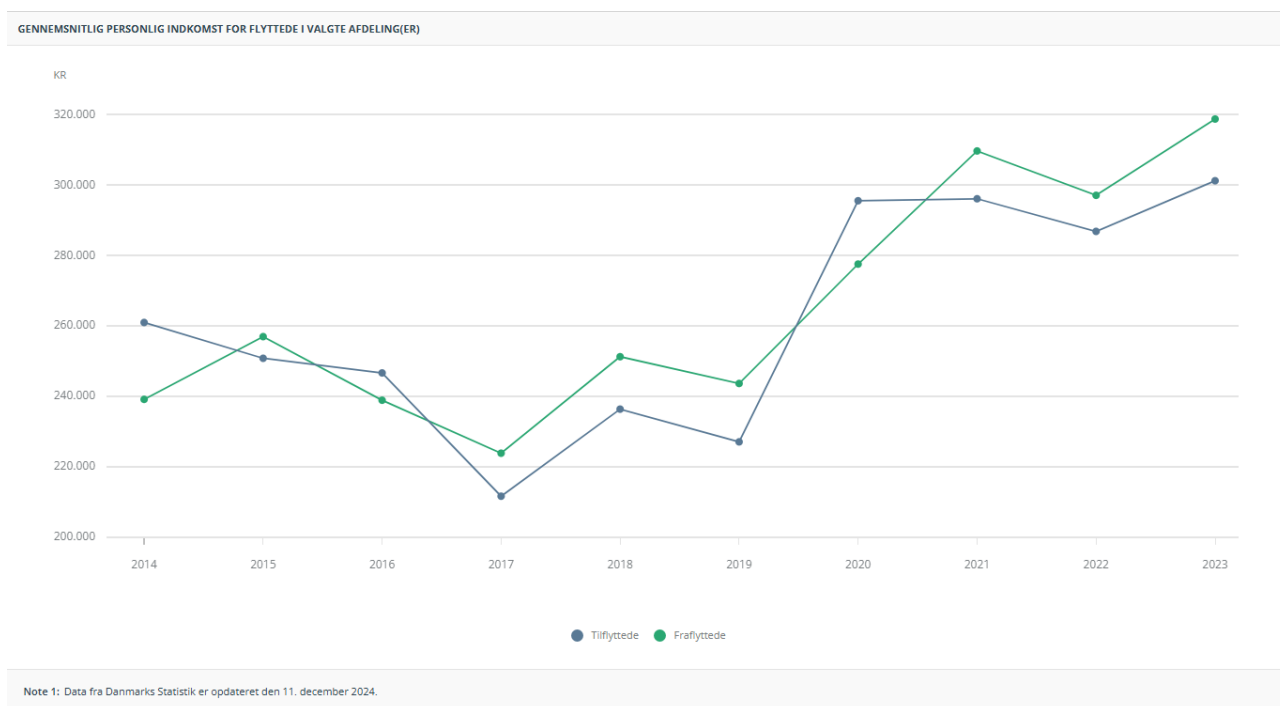
Graf 7: Husstandsindkomst Gadekæret, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Konkret ift. de enkelte indkomstgrupper er andelen af beboere i den laveste indkomstgruppe steget lidt fra 2022 til 2023, mens andelen af beboere i de to næstlaveste indkomstgrupper er faldet fra 2022 til 2023. Andelen af beboere i den højeste indkomstgruppe er steget fra 2022.

Gadecæret	2021	2022	2023
I alt	100	100	100
Under 100.000 kr.	13,12	11,54	12,12
100.000-149.999 kr.	4,95	5,22	3,86
150.000-199.999 kr.	7,80	8,24	6,98
200.000-299.999 kr.	22,57	22,71	22,50
300.000-399.999 kr.	20,83	22,44	21,58
Over 400.000 kr.	30,73	29,85	32,97
Ishøj kommune			
Under 100.000 kr.	12,66	12,36	12,06
100.000-149.999 kr.	6,41	5,97	4,96
150.000-199.999 kr.	10,36	10,18	8,66
200.000-299.999 kr.	23,73	23,54	23,58
300.000-399.999 kr.	18,46	18,75	18,43
Over 400.000 kr.	28,37	29,21	32,31

Tabel 16: Indkomstfordeling Vejleåparken afd. 55 og Ishøj kommune. Kilde: Landsbyggefonden beboerdate juli 2025.

Dertil har indkomsten på tilflyttere til Gadecæret siden 2020 været lidt lavere end fraflyttere, hvilket ses af grafen forinden.



Graf 8: Gns. indkomst for til- og fraflyttere i Gadekæret. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Kriminalitet

Antallet af dømte i Gadekæret har været svingende gennem årene og ligget lavere end landsgennemsnittet i 2022, men er steget igen i 2023.

	Gadekæret			Hele DK
	2021	2022	2023	2023
Andel domme	1,82%	0,73%	1,64%	0,92%
Andel sigtelser	3,01%	1,91%	3,10%	2,65%
Andel dømte	1,28%	0,64%	1,37%	0,73%
Andel personer med mindst én sigtelse	1,92%	1,18%	1,19%	0,89%
Andel 15-29 årige, der er sigtet mindst én gang	5,02%	2,17%	3,06%	1,76%

Tabel 17: Kriminalitet i Gadekæret og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Uddannelse

I forhold til kriteriet om uddannelse, har uddannelsesniveaue i afdelingen været nogenlunde stabilt i årene 2021 til 2023. Ift. landsgennemsnittet er uddannelsesniveaue dog lavere, og således er andelen af beboere, som alene har en grunduddannelse næsten dobbelt så højt som landsgennemsnittet. Andelen er dog fortsat et væsentlig stykke fra udpegningsgrænseværdien.

Uddannelse 15 - 64 år i alt			
	2021	2022	2023
Gadekæret	100,00	100,00	100,00
Grundskole	25,75	26,01	25,86
Gymnasial uddannelse	6,52	7,10	7,29
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	37,24	37,70	37,35
Mellemlang og lang videregående uddannelse	13,48	14,10	14,03

I gang med uddannelse	16,24	14,43	14,70
Uoplyst	0,77	0,66	0,77
Hele landet	100,00	100,00	100,00
Grundskole	14,86	14,54	14,15
Gymnasial uddannelse	7,11	7,39	7,56
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	31,37	31,13	30,87
Mellemlang og lang videregående uddannelse	28,37	29,35	30,08
I gang med uddannelse	17,13	16,52	16,33
Uoplyst	1,16	1,07	1,01

Tabel 18: Uddannelse Gadekæret og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Andelen af antal personer med kun grundskole som højeste fuldførte uddannelse i Gadekæret er markant bedre sammenlignet med både tendensen i hele landet og i hele Ishøj og antallet har været faldende gennem årene.

Forebyggelsesområde - grænseværdier

De samlede tal sammenlignet med grænseværdierne for forebyggelsesområde viser, at tallene for området ligger langt fra grænseværdierne for beskæftigelse, grundskole og indkomst, mens de nærmer sig grænseværdien for dømte, som kan ses for neden for hhv. årene 2023 og 2024.

Vridsløselille Bo Vest Gadekæret	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2023	> 30 pct. (2021-22)	> 30 pct. (1/1-2023)	≥ 1,37 pct. (2021 og 2022)	> 60 pct. (1/1-2023)	< 65 pct. (År 2022)
1.347	16,5	13,0	1,1	37,5	72,9

Tabel 19: Forebyggelseskriterieværdier pr. august 2023 Gadekæret. Kilde: KL.

Vridsløselille Bo Vest Gadekæret	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2024	> 30 pct. (2022-23)	> 30 pct. (1/1-2024)	≥ 1,41 pct. (2022 og 2023)	> 60 pct. (1/1-2024)	< 65 pct. (År 2023)
1.350	16,5	13,0	1,00	38,5	72,5

Tabel 20: Forebyggelseskriterieværdier pr. 1. december 2024 Gadekæret. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Ishøj Boligselskab/DAB

Boligorganisationen har i Ishøj Kommune 4 afdelinger med i alt 530 boliger. I 2024 anviste kommunen 45 boliger, heraf 1 bolig blev anvist af boligso-ciale årsager.

Gennemsnitlig husstandsindkomst for anviste tilflyttere i 2024 var på kr. 379.965 og gns. husstandsindkomst på fraflyttere var på kr. 344.760 svarende til, at tilflytterne havde en højere gns. husstandsindkomst på 9,3 %. Sammenlignet med 2023 var den gns. husstandsindkomst for anviste

tilflyttere kr. 380.665 og gns. husstandsindkomst for fraflyttere var på kr. 309.038.



FIGUR 4 - SØVEJ HUSE

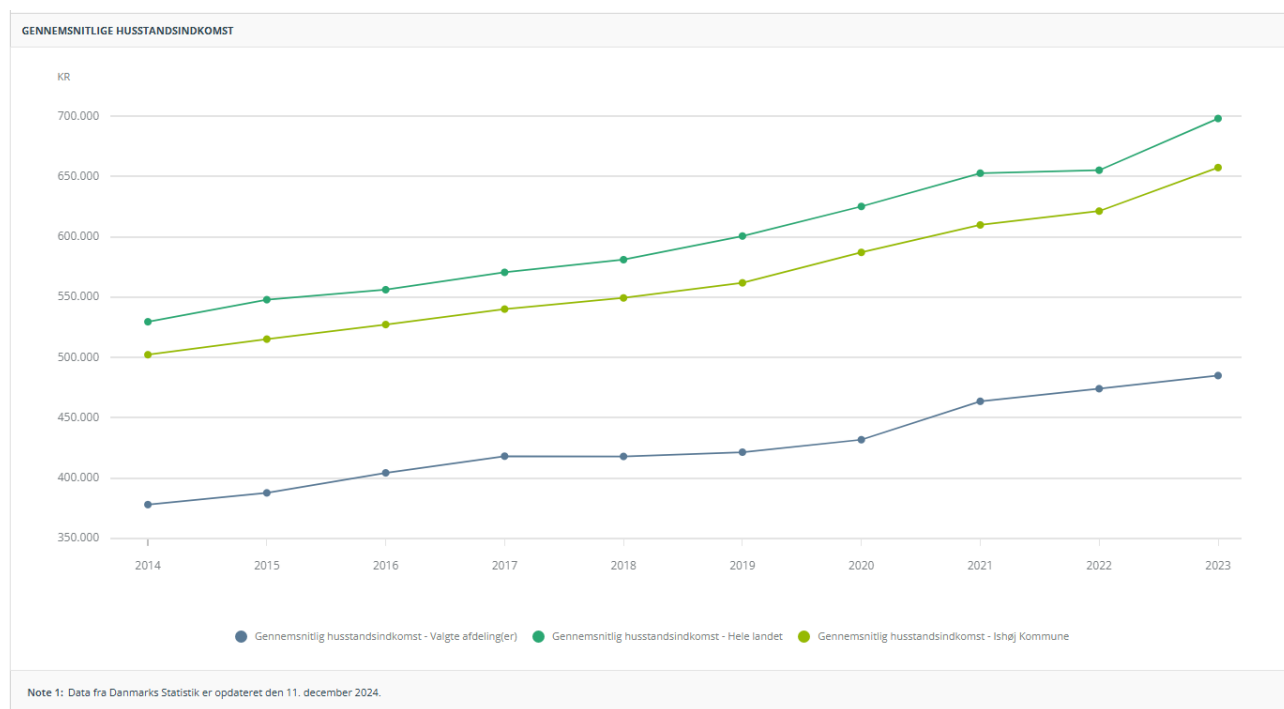
Stenbjerggård

Stenbjerggård blev den 1. december 2023 sammen med AAB afdeling 55 den 1. december 2023 udpeget som udsat boligområde og parallelsamfund benævnt Vejleåparken og blev pr. 1. december 2024 udpeget som forebyggelsesområde. Et forebyggelsesområde er et boligområde med mere end 1.000 indbyggere. Stenbjerggård alene har i alt 716 beboere registreret ifølge Danmarks statistik 1. januar 2024.

Indkomst

Udpegning til forebyggelsesområde er baseret på, at beboernes gennemsnitlige indkomst er under 65% af den gennemsnitlige indkomst for regionen. Ved udpegningen i dec. 2023 var den årlige gennemsnitsindkomst i Region Hovedstaden 498.000 kr. I dec. 2023 lå tallet for Stenbjerggård på 60,0% og i dec. 2024 på 60,5%, dvs. der var en minimal forbedring.

Generelt er husstandsindkomsten i Stenbjerggård væsentlig lavere end både den gennemsnitlige indkomst på landsbasis og i hele Ishøj kommune, men den har dog været stigende gennem årene. Dette ses af grafen nedenfor.



Graf 9: Husstandsindkomst Stenbjerggård, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

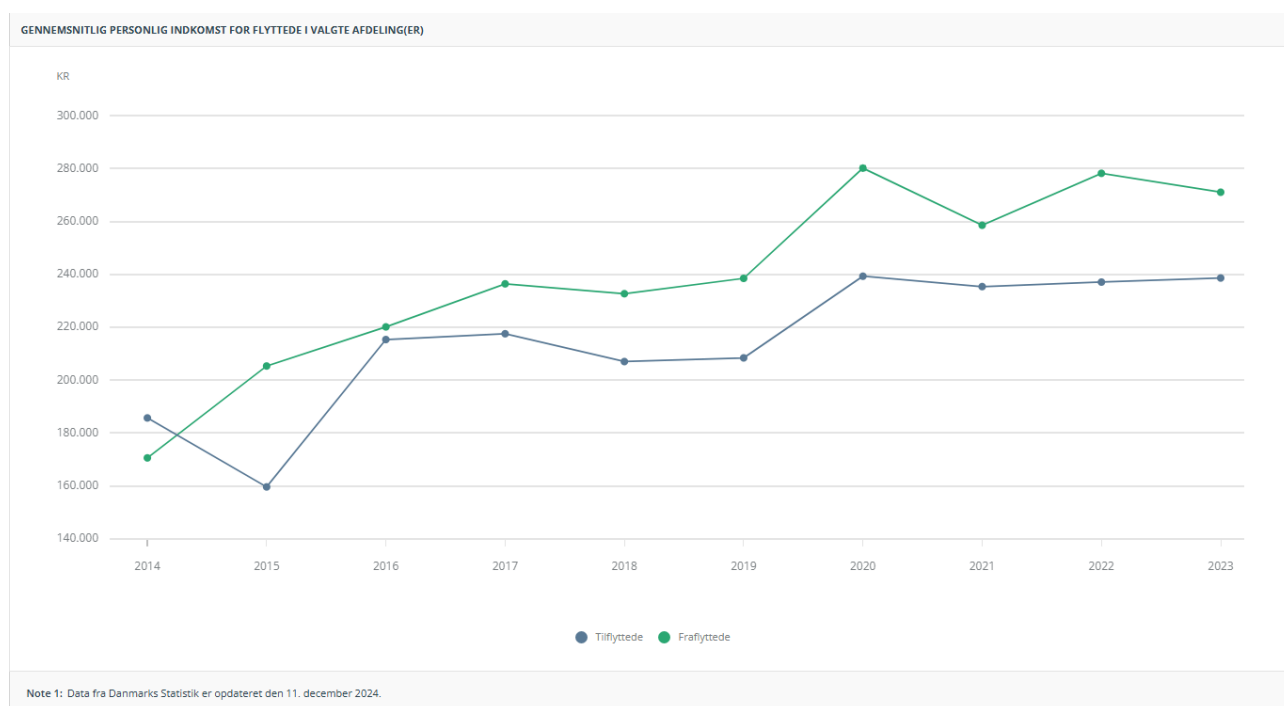
For det samlede område Vejleåparken (AAB, afd. 55 og Stenbjerggård, Ishøj Boligselskab) er indkomsten forbedret fra 60,7% i dec. 2023 til 61,1% i dec. 2024, men indkomstniveauet i regionen er ligeledes steget, så tallet er fortsat under grænseværdien på 65%.

Andelen af beboere i den laveste indkomstgruppe, under 100.000 kr. har haft en minimal stigning fra 2022 til 2023. Ligesom resten af Ishøj kommune er indkomstgruppen med højeste indkomst, over 400.000 kr. den gruppe med den højeste stigning.

Stenbjerggård	2021	2022	2023
I alt	100	100	100
Under 100.000 kr.	17,1	15,05	15,95
100.000-149.999 kr.	9,12	9,03	7,2
150.000-199.999 kr.	14,01	13,71	11,66
200.000-299.999 kr.	28,5	29,93	28,82
300.000-399.999 kr	16,29	15,89	17,32
Over 400.000 kr	14,98	16,39	19,04
Ishøj kommune			
Under 100.000 kr.	12,66	12,36	12,06
100.000-149.999 kr.	6,41	5,97	4,96
150.000-199.999 kr.	10,36	10,18	8,66
200.000-299.999 kr.	23,73	23,54	23,58
300.000-399.999 kr	18,46	18,75	18,43
Over 400.000 kr	28,37	29,21	32,31

Tabel 21: Indkomstfordeling Stenbjerggård og Ishøj kommune Kilde Landsbyggefondens beboerdata juli 2025

Dertil har indkomsten på tilflyttere til Stenbjerggård siden 2020 været lavere end fraflyttere, hvilket ses af grafen forneden. Tallene har dog i 2023 ligget tættere på hinanden. Der er i 2024 alene anvist borgere til Stenbjerggård med en gennemsnitlig indtægt over kr. 27.000 for husstanden på alle over 15, der ikke er under uddannelse.

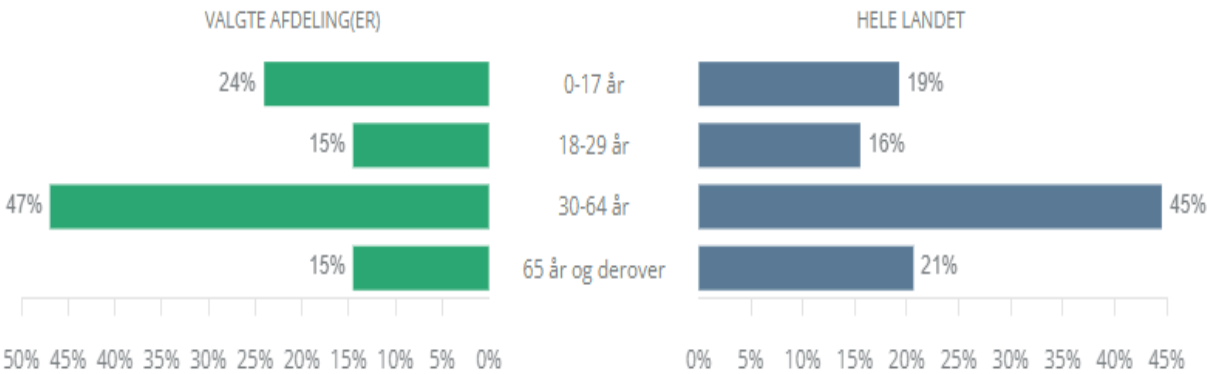


Graf 10: Gns. indkomst for til- og fraflyttere i Stenbjerggård. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Aldersfordelingen

Afdelingens aldersfordeling ligger ikke langt landsgennemsnittet, men der er flere børn i afdelingen og færre

personer over 65 år forhold til landsgennemsnittet. Den gennemsnitlige alder for dem, som har fået anvist en bolig i 2024, var 29 år. En del af de anviste var studerende og på SU.



Tabel 22: Alderssammensætning i Stenbjerggård. Kilde: Landsbyggefonden beboerdata juli 2025.

Kriminalitet

Afdelingen ligger højere på næsten alle de kategorier, som der måles på i forhold til kriminalitet i forhold til landsgennemsnittet, undtagen andelen af dømte, her ligger afdelingen med den laveste andel i forhold til de øvrige afdelinger som er forebyggelsesområder i Ishøj. Det er ligeledes den eneste kategori, som har haft en nedadgående tendens. I antallet af sigtelser og på andelen af unge mellem 15-29 årige ligger afdelingen væsentlig højere end hele landet og det er samtidig også kategorier, hvor der gennem de sidste år har været en stigning fra år til år.

	Stenbjerggård			Hele DK
	2021	2022	2023	
Andel domme	3,72%	3,30%	3,75%	0,92%
Andel sigtelser	6,31%	7,26%	9,39%	2,65%
Andel dømte	2,75%	2,31%	1,54%	0,73%
Andel personer med mindst én sigtelse	2,59%	2,81%	2,73%	0,89%
Andel 15-29 årige, der er sigtet mindst én gang	6,43%	6,79%	8,22%	1,76%

Tabel 23: Kriminalitet i Stenbjerggård og Danmark. Kilde: Landsbyggefodens beboerdata juli 2025.

Der er i 2024 kun anvist borgere til Stenbjerggård med en ren straffeattest ift. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Uddannelse

I forhold til kriteriet om uddannelse, hvor over 60 procent af beboerne kun har grundskole som højeste ud-dannelse er der ikke sket nogen udvikling i Stenbjerggård. Uddannelsesniveaue har generelt været stabilt i området og i modsætning til de andre boligafdelinger ikke oplevet en positiv fremgang – og der er således fortsat 34 pct. af beboerne, som alene har grundskoleniveau. Det er således også kun ift. beboere med er-hvervs- og kort videregående uddannelse, at afdelingen er tæt på landsgennemsnittet. For de øvrige uddan-nelsesniveauer ligger afdelingen væsentlig under landsgennemsnittet.

Pga. udpegningen til forebyggelsesområde sammen med AAB afdeling 55 er der til Stenbjerggård i 2024 ikke anvist borgere uden dokumentation for gennemført uddannelse på minimum 2 år eller at borger er i gang med en uddannelse på anvisningstidspunktet.

Uddannelse 15 - 64 år	2021	2022	2023
Stenbjerggård	100	100	100
Grundskole	33	34	34
Gymnasial uddannelse	7	7	7
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	24	24	24
Mellemlang og lang videregående uddannelse	12	12	13
I gang med uddannelse	19	19	19
Uoplyst	5	4	4
Hele landet			
Grundskole	15	15	14
Gymnasial uddannelse	7	7	8
Erhvervs- og kort videregående uddannelse	31	31	31
Mellemlang og lang videregående uddannelse	28	29	30
I gang med uddannelse	17	17	16
Uoplyst	1	1	1

Tabel 24: Uddannelse Stenbjerggård og Danmark. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Udsat boligområde / forebyggelsesområde - grænseværdier

De samlede tal for Stenbjerggård sammenlignet med grænseværdierne for udsat boligområde og forebyggelsesområde viser, at tallene for området ligger ret tæt på grænseværdierne for beskæftigelse begge år, mens de overskrider grænseværdien for dømte, grundskole og indkomst. Tallene fremgår af tabellen forinden for hhv. årene 2023, hvor området var udpeget som udsat boligområde og 2024, hvor området var udpeget som forebyggelsesområde.

Stenbjerggård	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2023	> 30 pct. (2021-22)	> 30 pct. (1/1-2023)	≥ 1,37 pct. (2021 og 2022)	> 60 pct. (1/1-2023)	< 65 pct. (År 2022)
4.239	28,9	56,0	2,54	62,1	60,0

Tabel 25: Udsat boligområde kriterieværdier pr. august 2023 Stenbjerggård. Kilde: KL.

Stenbjerggård	Udenfor arb.mar-ked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Beboere 1/1/2024	> 30 pct. (2022-23)	> 30 pct. (1/1-2024)	≥ 1,41 pct. (2022 og 2023)	> 60 pct. (1/1-2024)	< 65 pct. (År 2023)
716	28,0	55,2	1,92	61,3	60,5

Tabel 26: Forebyggelseskriterieværdier pr. 1. december 2024 Stenbjerggård. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Søvej Huse, Kirkehaven, Solkysten

Områderne er ikke udpeget som forebyggelsesområde og kan ikke blive det, fordi beboerantallet er under 1.000 beboere i afdelingerne. Data for disse områder fremgår derfor af bilag 1-7 og er ikke gennemgået i det følgende.

Lejerbo, Køge Bugt afdeling / Lejerbo



FIGUR 5 – FASANPARKEN

Boligorganisationen har i Ishøj Kommune 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

I 2024 anviste kommunen 7 boliger, heraf blev ingen boliger anvist af boligsociale årsager.

Fasanparken og Fasanvangen

Områderne er ikke udpeget som forebyggelsesområder og kan ikke blive det, fordi beboerantallet er under de lovbestemte 1.000 beboere. Data for disse områder fremgår derfor af bilag 1-7 og ikke gennemgået i det følgende.

Sydvestens Boligselskab / KAB

Sydvestens boligselskab har i Ishøj Kommune 2 afdelinger med i alt 65 boliger og administreres af KAB.

I 2024 anviste kommunen 3 boliger, heraf blev ingen boliger anvist af boligsociale årsager.

Baldershus og Balders Have

Områderne er ikke udpeget som forebyggelsesområde og kan ikke blive det, fordi beboerantallet er under 1.000 beboere. Data for disse områder

fremgår derfor af bilag 1-7 og er ikke gennemgået i det følgende.



FIGUR 6 - BALDERSHAVE

Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) / FA09



FIGUR 7 - MUSVITTEN

Boligorganisationen Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) i Ishøj Kommune består af 1 afdeling med i alt 14 boliger og administreres af FA09. I 2024 anviste kommunen ingen boliger i afdelingen.

Musvitten

Området er ikke udpeget som forebyggelsesområde og kan ikke blive det, fordi beboerantallet er under 1.000 beboere. Data for disse områder fremgår derfor af bilag 1-7 og er ikke gennemgået i det følgende.

Samlet alle boliger anvist i Ishøj Kommune

Samlet har Ishøj Kommune anvist 384 ansøgere til de almene boliger i 2024.

Der har pr. 31. december 2024 stået ca. 2.384 aktive ansøgere på opskrivningslisten og 3.020 ansøgere i bero.

Det samlede lejetab udgjorde i 2024 kr. 1.649.537. Til sammenligning var lejetabet i 2023 lavere på kr. 1.289.952. Det høje lejetab er især bundet i øget lejetab i Vejleåparken grundet udpegning som udsat bolig-område og parallelsamfund og i VBG I og II grundet udpegning som forebyggelsesområde og det høje krav til indkomst suppleret med krav om ren straffeattest og uddannelsesniveau over grundskole. Rigtig mange af de ansøgere, der søger bolig i Vejleåparken eller Vildtbanegård I og II, lever ikke op til kravene. Boligerne har derfor skulle i tilbud i flere omgange. Samtidig har antallet af boliger til anvisning været højere i 2014 end i 2023.

De samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i 2024 udgjorde kr. 462.492 og således forøget ift. 2023, hvor de var opgjort til 334.914 kr. Det skyldes en ændring i opgørelsen af istandsættelsesudgifter gældende pr. 1. marts 2024 ifm. forhandlingerne af den nye rammeaftale.

Ungdomsboliger

I Ishøj Kommune er der 359 ungdomsboliger. Boligerne ligger alle i Vejleåparken. I 2024 anviste kommunen 125 ungdomsboliger. De unge på venteliste til en ungdomsbolig er som udgangspunkt også skrevet op til andre boliger i Ishøj Kommune.

Der er generelt en stor udskiftning fra ungdomsboligerne og det er den boligtype, som kommune har flest boliger til anvisning af. Kommunen kan derfor som udgangspunkt tilbyde alle, der har behov for en ungdomsbolig, en bolig indenfor for få måneder, hvis de er under uddannelse og ikke er tidligere dømt. Pga. den lave søgning til ungdomsboliger og den store udskiftning er der dog flere ungdomsboliger, som står tomme, inden de kan lejes ud, hvilket er med til at generere tomgangsleje.

I AAB afdeling 55 er der to typer af ungdomsboliger – særligt ungdomsboligerne beliggende på Ishøj Boulevard er vanskelige at udleje pga. den høje husleje sammenlignet med de resterende ungdomsboliger, suppleret med kravet om at være under uddannelse. Dertil skal de studerende have et job ved siden af for at kunne klare huslejen.

Herudover er der en del billige 1 rumsboliger i Ishøj Boligselskab (Stenbjerggård) og supplementsrum i Vridsløselille Andelsboligforening (Gadekæret). Samtlige supplementsrum i Gadekæret er dog ikke indrettet med hverken et køkken eller trinette, hvilket betyder, at de ikke er nær så attraktive som ungdomsboliger, og det kan derfor være vanskeligt at finde interesserede lejere til. Det er heller ikke alle 1 rumsboliger i Ishøj Boligselskab, der har trinette, hvilket ligeledes gør dem vanskelige at udleje samtidig med, at ansøgerne skal leve op til de skærpede kriterier for forebyggelsesområde.

Sociale anvisninger

I årene 2018 til 2021 blev i gennemsnit 6 % af de almene boliger, som kommunen havde til rådighed, anvist til borgere med boligsocial anvisning, mens tallet i 2022 var 14 % og i 2023 var 19 %. I 2024 er den boligsociale anvisning igen faldet til under 6 %, hvilket skyldes Vejleåparken og Vildtbanegårds udpegning til hhv. udsat boligområde og forebyggelsesområde. Den lave andel har imidlertid haft en positiv effekt på beboersammensætningen i Vejleåparken, som den 1. dec. 2024 blev udpeget som forebyggelsesområde og dermed kom af listen som udsat boligområde og parallelsamfund.

Styringsdialogmøder

Styringsdialogmøder for 2024 er afholdt med boligorganisationerne. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside [Boligforeninger og boligselskaber](#)¹.

Fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune blev afholdt den 21. august 2024.

¹ <https://ishoj.dk/borger/bolig/lejebolig/boligforeninger-og-boligselskaber/>

Konklusion

Samlet viser gennemgangen at kommunen i alt har anvist 384 boliger til de almene boligafdelinger i 2024 svarende til 111 flere boliger end i 2023.

Det samlede lejetab udgjorde i 2024 kr. 1.649.537, hvilket var væsentlig højere end i 2023, hvor det udgjorde ca. 1,3 mio. De samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) udgjorde kr. 462.492 i 2024 og var en smule forøget ift. 2023. Det forøgede lejetab skyldes bl.a. det øgede antal boliger til anvisning koblet med Vejleåparkens udpegning som udsat boligområde og parallelsamfund i dec. 2023 og udpegning af VBG I og II som forebyggelsesområde.

Endvidere viser gennemgangen, at der for fem boligafdelinger har været en positiv tilgang af borgere med højere indkomst, men også at der for flere afdelinger har været et fald i den gennemsnitlige indkomst ift. fraflyttere. Som udgangspunkt anvises ledige boliger til ansøgere, der opfylder de vedtagne kriterier i samarbejdsaftalerne om, at der skal kunne fremvises løndokumentation mv. og for de udpegede boligafdelinger de lovbestemte kriterier.

Byrådet vedtog således i februar 2024, at alle boliger i henholdsvis Vejleåparken og Vildtbanegård områder begge anvises efter de skærpede kriterier samt efter en konkret individuel vurdering baseret på fx indkomst og uddannelse for at bidrage til en styrket beboersammensætning.

Det er muligt for Ishøj Kommune at benytte op til 25 % af de ledige almene boliger til boligsocial anvisning. I 2024 har Ishøj Kommune samlet set anvist 21 boliger via boligsocial anvisning svarende til 5,5 pct. af alle anvisninger, hvilket er 10,5 % lavere end i 2023. Den lave anvisning skyldes især udpegningen af Vejleåparken og Vildtbanegård.

Den lave boligsociale anvisning til de to områder har generelt betydet en forbedring i de to områder ift. boligsammensætning, men har omvendt den negative påvirkning, at der er borgere på herberg eller lign., som kommunen har vanskeligt ved at tilbyde egnede boliger til.

I 2025 vil fokus fortsat være at styrke beboersammensætningen især i de to udpegede områder og samtidig arbejde på at finde andre løsninger på boligplacering af borgere med boligsociale udfordringer. Dertil vil boligrapporten blive forsøgt udvidet med flere data mhp. at kunne følge udviklingen i boligafdelingerne.

Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år

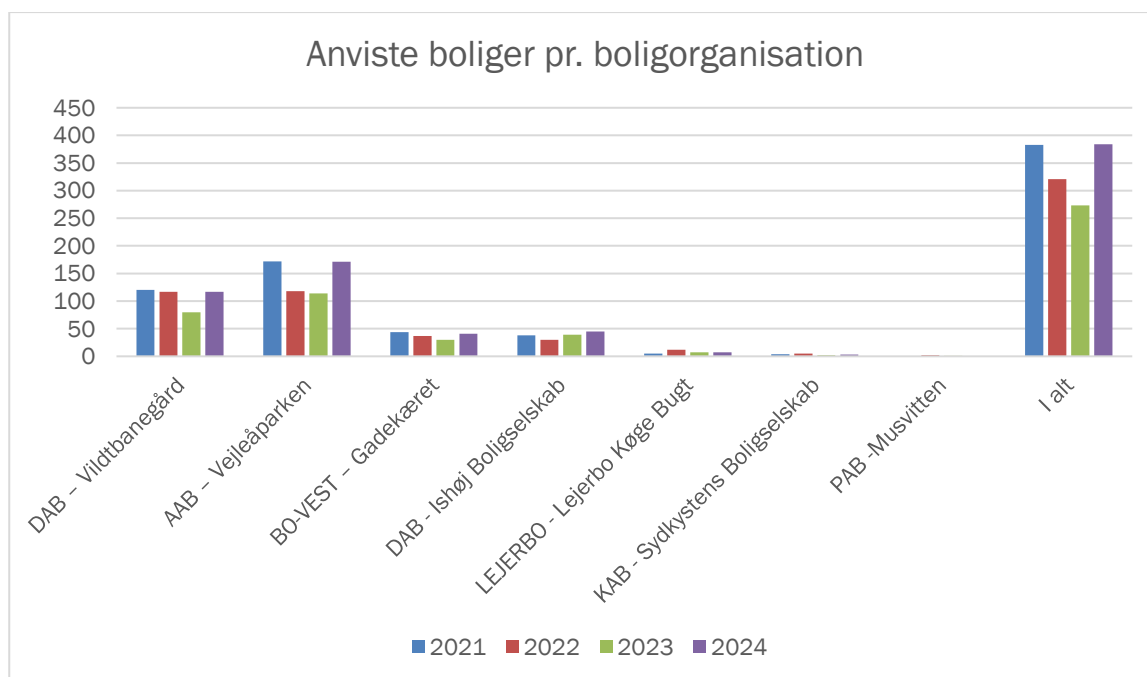
		2022	2023	2024
DAB – Vildtbanegård		1.894	1.894	1.894
Afd. I	Familieboliger	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	380	380	380
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97
AAB – Vejleåparken		1.769	1.769	1.769
	Familieboliger	1.310	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359
	Rækkehuse	58	58	58
BO-VEST – Gadekæret		653	653	653
	Familieboliger	583	583	583
	Supplementsrum	70	70	70
DAB - Ishøj Boligselskab		424	530	530
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	335	335	335
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42
Kirkehaven	Seniorboliger	47	47	47
Solkysten	Familieboliger	106	106	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		5.005	5.005	5.005

TABEL 1 OVERSIGT OVER ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

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

	2021	2022	2023	2024
DAB – Vildtbanegård	120	117	80	117
AAB – Vejleåparken	172	118	114	171
BO-VEST – Gadekæret	44	37	30	41
DAB - Ishøj Boligselskab	38	30	39	45
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	5	12	7	7
KAB - Sydkystens Boligselskab	4	5	2	3
PAB -Musvitten	0	2	1	0
I alt	383	321	273	384

TABEL 2: ANVISTE ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE



FIGUR 8 ANVISTE ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år

Oversigten over husstandsindkomst pr. boligafdeling er baseret på alle tilflyttere og fraflyttere.

Det er den gennemsnitlige indkomst både for personer, der bor i en et-værelses bolig og personer, der bor i en flerrumsbolig, som er indsat i skemaet. Indkomsten vil som udgangspunkt være højere, jo større en bolig er.

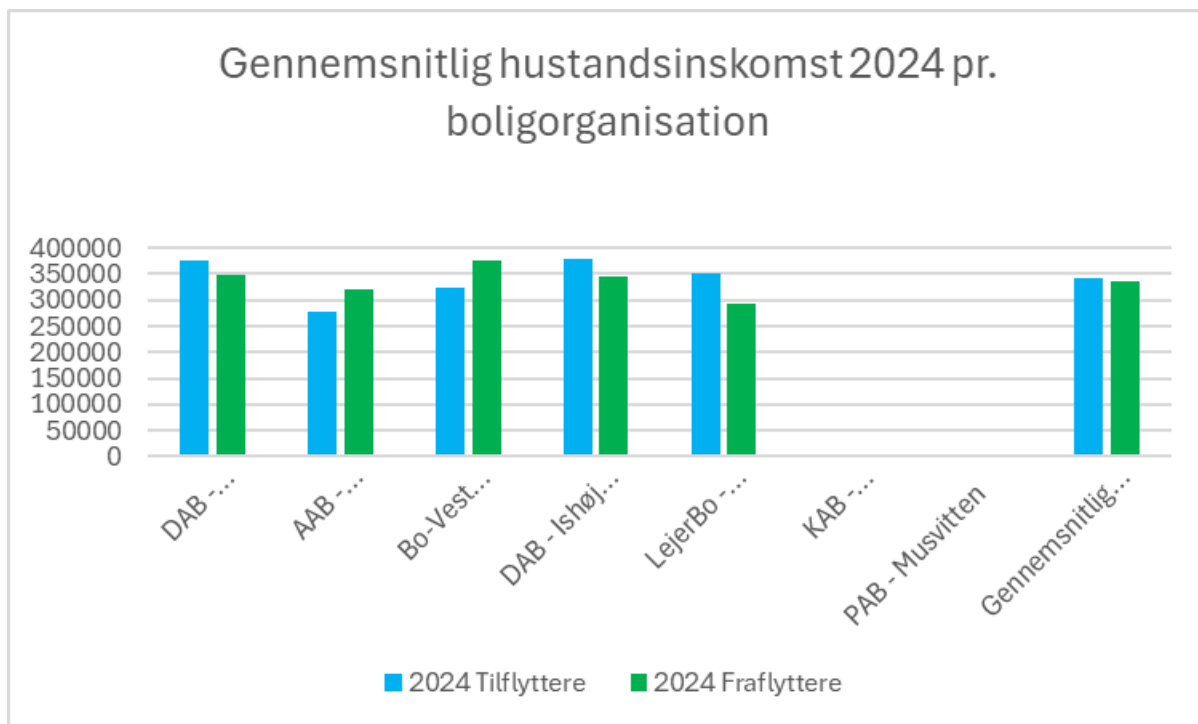
Da fraflytning/tilflytningsmønsteret ikke nødvendigvis er det samme fra år til år, vil det ikke være muligt at foretage en direkte sammenligning fra år til år, men oversigten kan tages som en generel tendens og viser det sig, at ændringen fra det ene år til det andet er meget markant, vil det være muligt at foretage en yderligere analyse.

Da det er den samlede husstandsindkomst, der udarbejdes oversigt på, vil der også kunne opstå større forskelle fra år til år men også mellem tilflyttere og fraflyttere i det samme år, da der ikke tages højde for, om det er indkomst baseret på en eller flere personers indkomst.

	2021		2022		2023		2024	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB - Vildtbanegård	378.619,00 kr.	428.621,00 kr.	391.621,00 kr.	396.383,00 kr.	343.270,00 kr.	440.528,00 kr.	374.679,00 kr.	347.429,00 kr.
AAB - Vejleåparken	325.510,00 kr.	374.367,00 kr.	263.529,00 kr.	349.999,00 kr.	458.895,00 kr.	485.470,00 kr.	277.295,00 kr.	320.304,00 kr.
Bo-Vest Gadekæret	363.186,00 kr.	307.849,00 kr.	454.977,00 kr.	340.398,00 kr.	447.634,00 kr.	413.040,00 kr.	323.776,00 kr.	377.119,00 kr.
DAB - Ishøj Boligselskab	369.404,00 kr.	459.532,00 kr.	324.398,00 kr.	336.062,00 kr.	380.665,00 kr.	309.038,00 kr.	379.965,00 kr.	344.760,00 kr.
LejerBo - Lerjerbo Køge Bugt	531.405,00 kr.	527.639,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	351.925,00 kr.	293.284,00 kr.
KAB - Sydkystens Boligselskab	551.098,00 kr.	459.607,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.
PAB - Musvitten	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.
Gennemsnittig for alle boligorganisationer	419.920,00 kr.	426.269,00 kr.	358.552,00 kr.	374.035,00 kr.	407.616,00 kr.	412.019,00 kr.	341.528,00 kr.	336.579,20 kr.

TABEL 3 GENNEMSNITLIG HUSSTANDSINDKOMST I ÅRENE 2021-2024 FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER

Gennemsnitlig husstandsindkomst er ikke medtaget for de boligorganisationer, hvor der har været færre end 10 flytninger grundet anonymitet



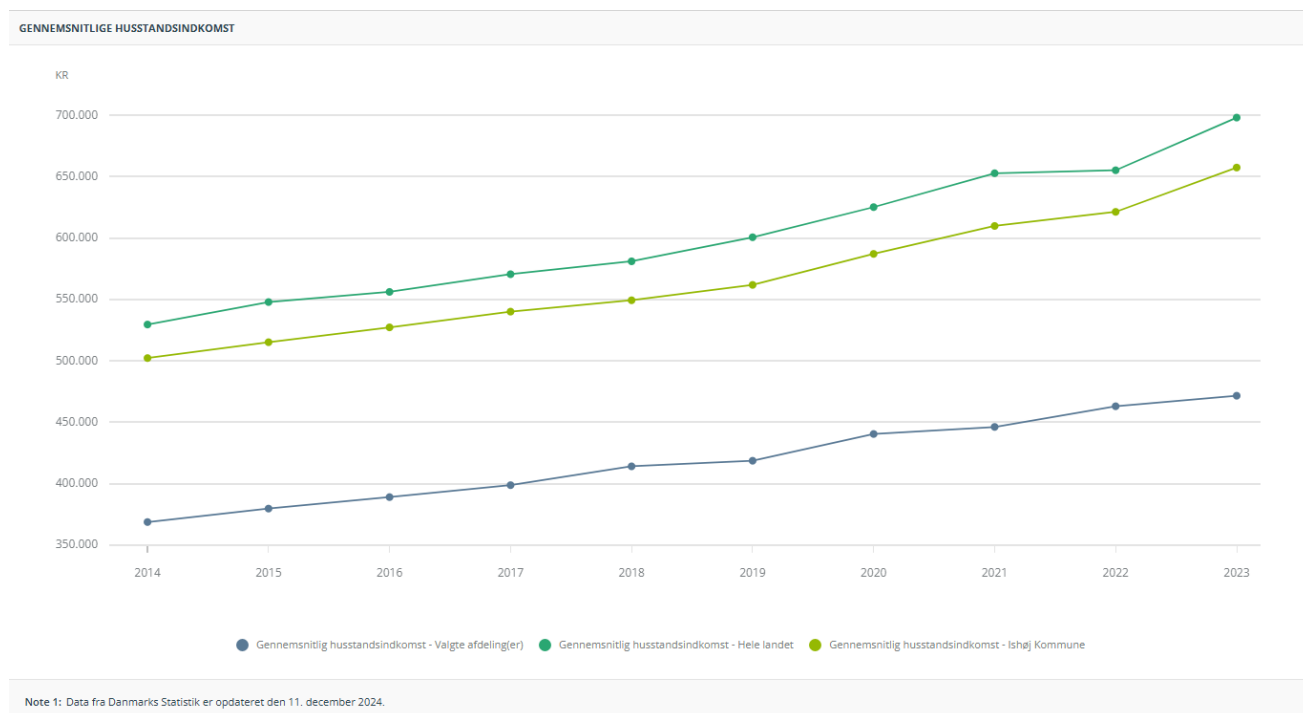
FIGUR 9 GENNEMSNTLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2024

Husstandsindkomst pr. boligafdeling	2024		
	Tilflyttere	Fraflyttere	Ændring i procent
Vildtbanegård			
Afd. I	427.669	299.229	30,03
Afd. II	296.851	338.259	-13,95
Afd. III	337.350	310.807	7,87
Afd. IV	436.836	441.388	-1,04
Vejleåparken	277.295	330.304	-19,12
Gadekæret	323.776	377.119	-16,48
Ishøj Boligselskab			
Stenbjerggård	303.480	245.400	19,14
Søvej Huse	0	0	
Solkysten	456.449	444.120	2,70
Kirkehaven	0	0	
Lejerbo Køge Bugt			
Fasanparken	351.925	293.284	16,66
Fasanvangen	0	0	
Sydkystens Boligselskab			
Baldershus	0	0	
Balders Have	0	0	
Musvitten	0	0	
I alt	356.848	342.212	4,10

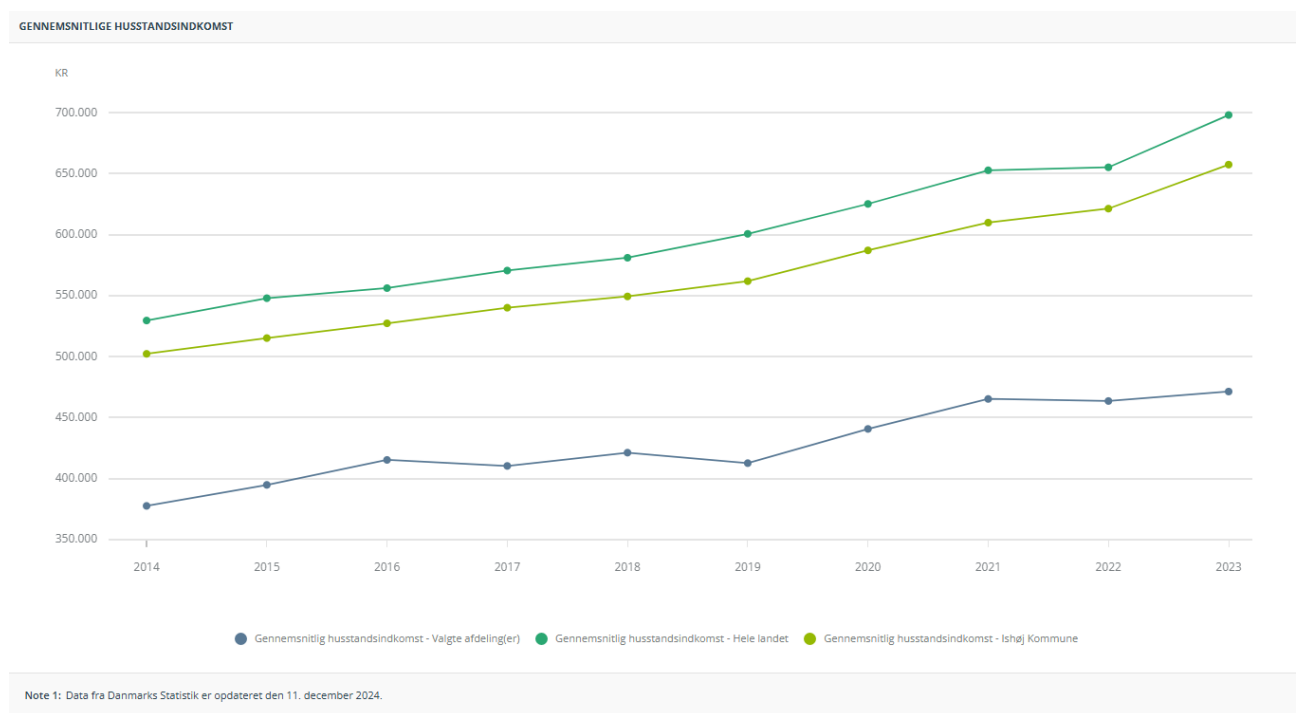
TABEL 4 GENNEMSNTLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2023 FORDELT PÅ AFDELINGER

Gennemsnitlig husstandsindkomst er ikke medtaget for de boligafdelinger, hvor der har været færre end 10 flytninger grundet anonymitet.

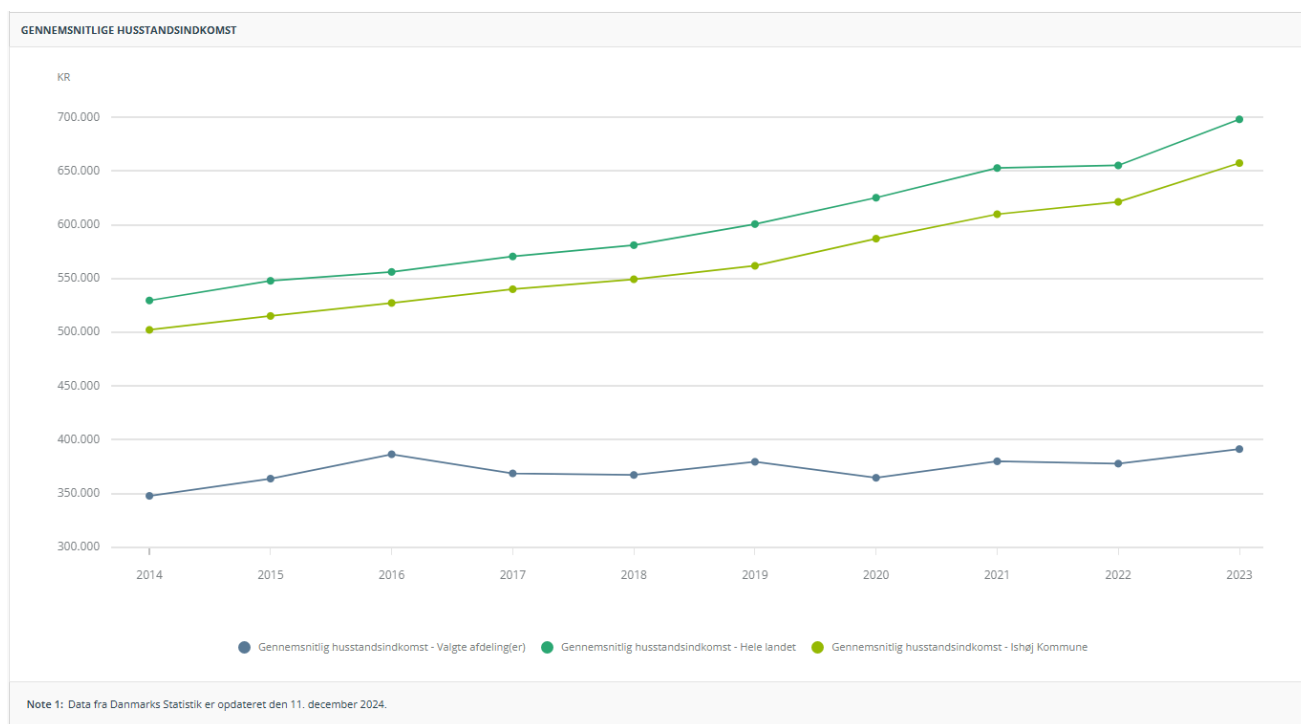
Bilag 4 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligafdeling pr. år



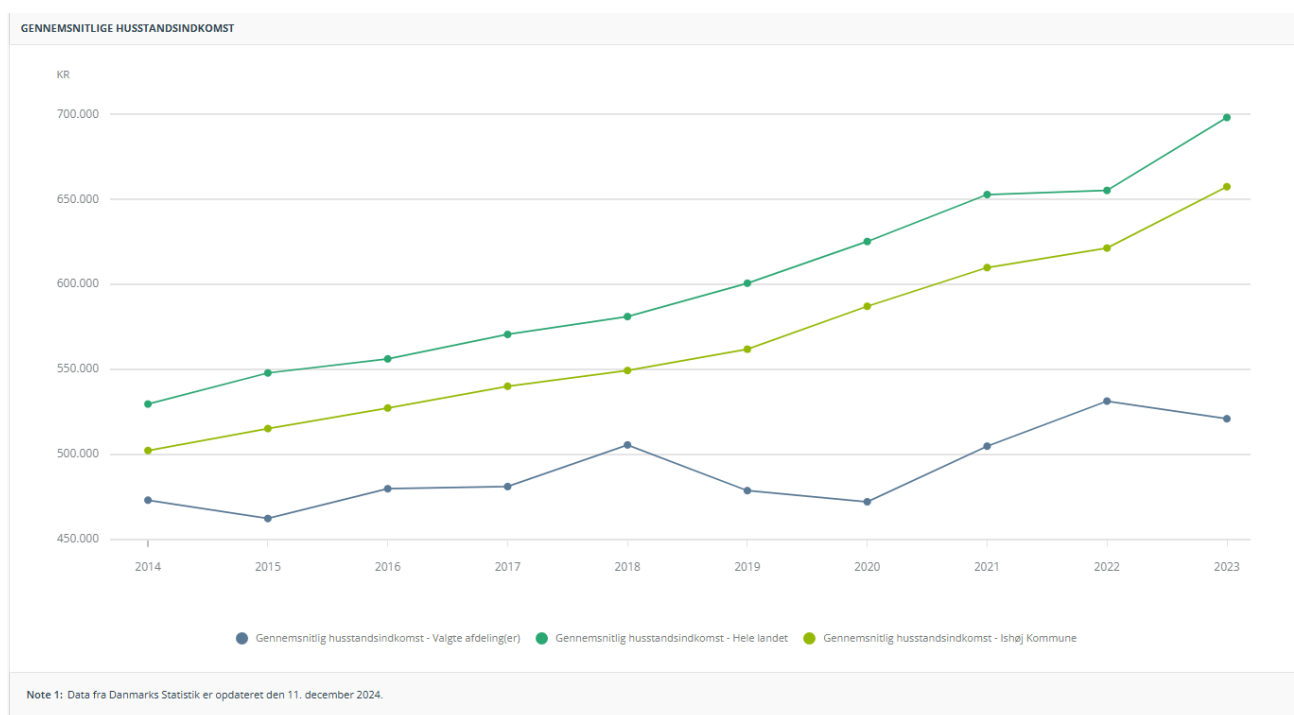
Graf 11: Husstandsindkomst VBG III, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.



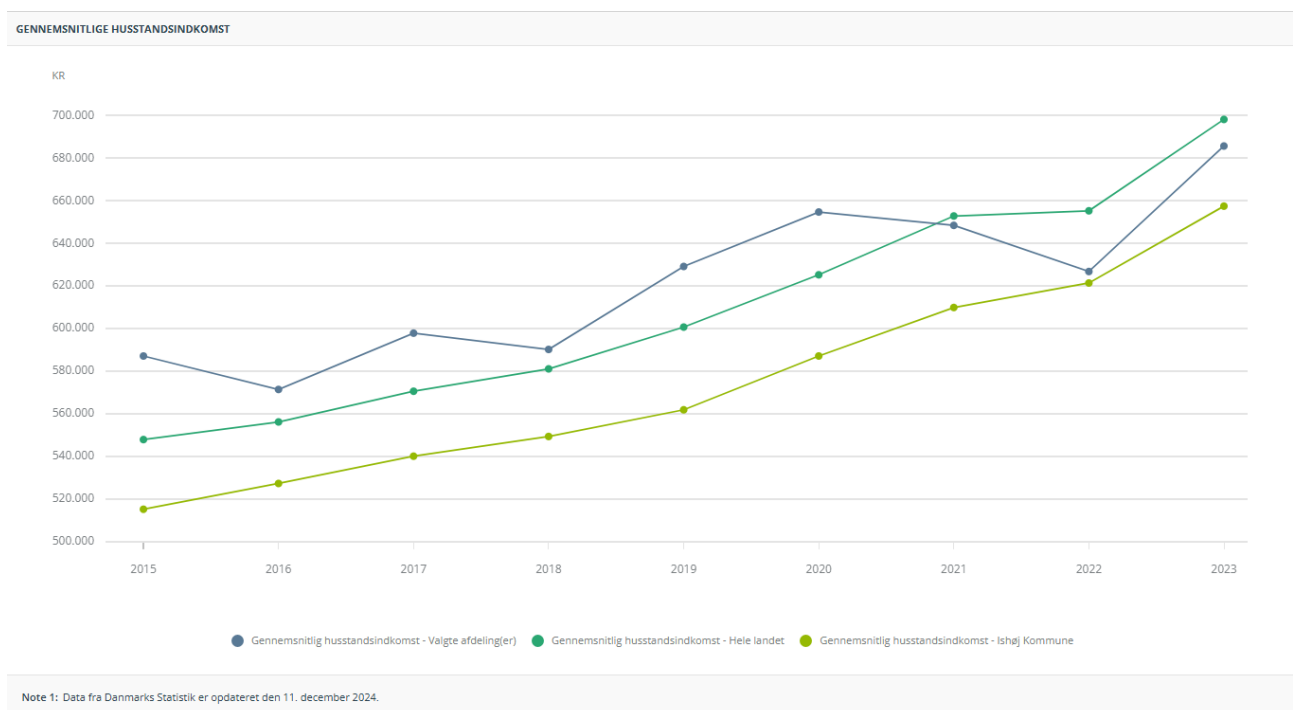
Graf 12: Husstandsindkomst VBG IV, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.



Graf 13: Samlet husstandsindkomst for Ishøj Huse og Kirkehaven, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.



Graf 14: Husstandsindkomst Fasanparken, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.



Graf 15: Samlet husstandsindkomst for Baldershus og Balders Have, hele landet og Ishøj Kommune. Kilde: Landsbyggefondens beboerdata juli 2025.

Der findes ikke data i form af grafer for de resterende boligafdelinger grundet diskretion.

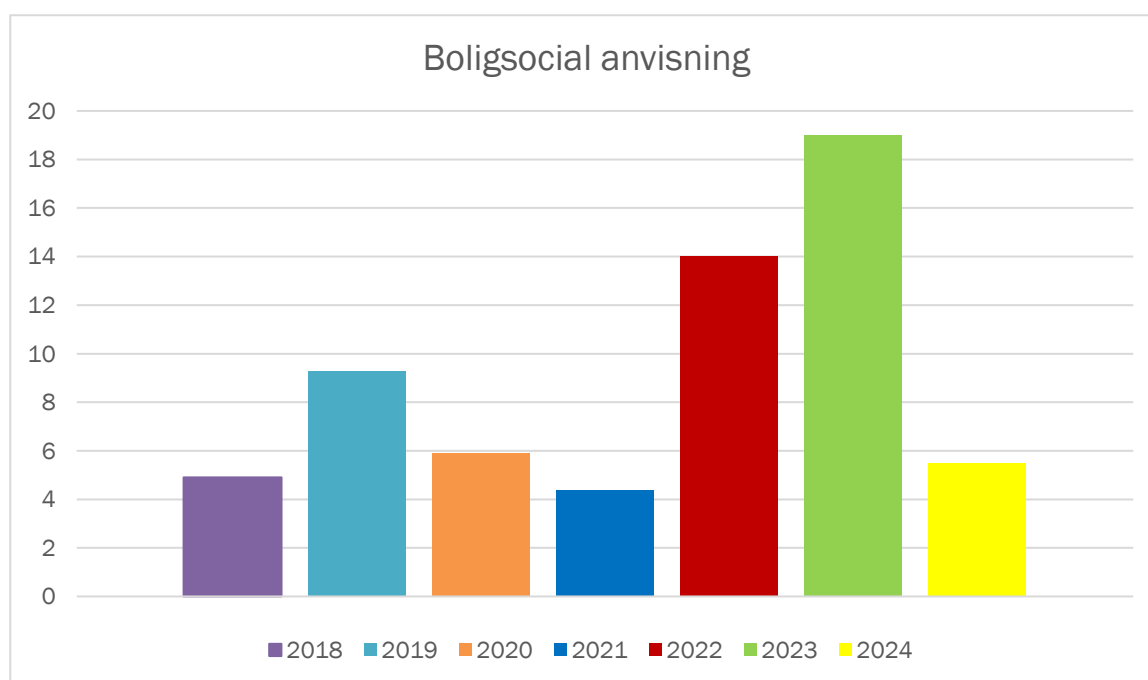
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (boligsocial anvisning) pr. boligorganisation pr. år

Op til 25 % af de ledige boliger skal stilles til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver jf. almenboligloven § 59.

Boligsocial anvisning gives, når en borger har et påtrængende boligsocialt behov.

Støtteskrivelser pr. boligorganisation.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DAB – Vildtbanegård	6	8	13	8	19	20	8
AAB -Vejleåparken	3	10	6	1	10	20	2
BO-VEST – Gadekæret	1	5	2	1	6	5	10
DAB - Ishøj Boligselskab	6	4	9	7	9	7	1
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	1	0	0	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0	0	0	0	0
PAB – Musvitten	0	0	0	0	0	0	0
Alle boligorganisationer	17	27	30	17	44	52	21
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	4,9	9,3	5,9	4,4	14	19	5,5

TABEL 5 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA BOLIGSOCIAL ANVISNING R I ÅRENE 2018-2023



FIGUR 10: PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA BOLIGSOCIAL ANVISNING R I ÅRENE 2018-2024

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 får dog minimum en måned til at genudleje boligen jf. samarbejdsaftalen med boligorganisationerne.

Lejetab pr. boligorganisation	2021	2022	2023	2024
DAB – Vildtbanegård	23.186	56182,5	365.018	559.089
AAB – Vejleåparken	4.757	18906	510.900	538.177
BO-VEST – Gadekæret	29.175	12241	62.661	328.211
DAB - Ishøj Boligselskab	0	11145	207.221	115.432
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	17875,5	108.197	83.455
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	14830	27.117	25.173
PAB – Musvitten	0	4288	8.838	0
Alle boligorganisationer	57.118	135.468	1.284.947	1.649.537

TABEL 6 OVERSIGT OVER LEJETAB, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2021-2024

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

Ishøj Kommune hæfter for istandsættelsesudgifterne for de borgere, der har fået anvist en bolig af kommunen, og som ikke selv betaler udgiften til boligorganisationen.

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 2021 var antallet af fraflyttede lejemål 17 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 171.898.

I 2022 var antallet af fraflyttede lejemål 20 stk. – med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 236.486.

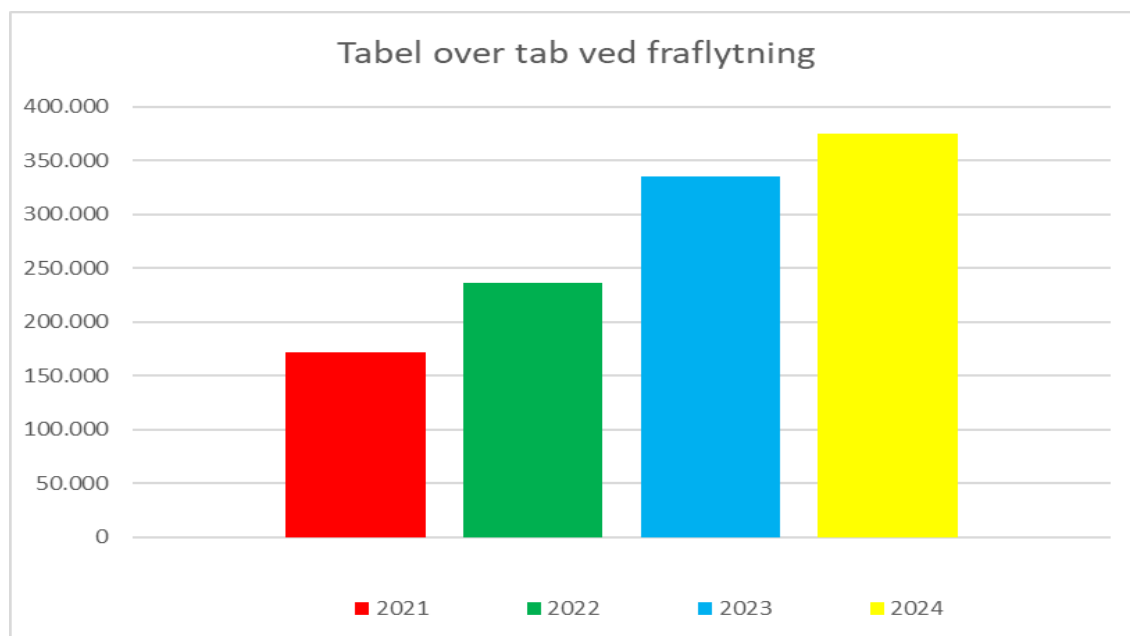
I 2023 var antallet af fraflyttede lejemål 21 stk. – med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 334.914

I 2024 var tallet af fraflyttede lejemål 28 stk. – med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 462.492.

Kommunen sender efterfølgende de enkelte krav videre til opkrævning via skat.

Tab ved fraflytning	2021	2022	2023	2024
DAB – Vildtbanegård	43.116	57.747	37.943	154.941
AAB – Vejleåparken	55.058	104.459	220.817	238.848
BO-VEST – Gadekæret	53.615	74.280	76.154	42.262
DAB - Ishøj Boligselskab	20.108	0	0	64.394
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0	0
PAB -Musvitten	0	0	0	0
Alle boligorganisationer	171.898	236.486	334.914	462.492

TABEL 7 OVERSICHT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2021-2024



FIGUR 11 OVERSIGT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2021-2024