



Boligrapport

100 % anvisningsret til Ishøj Kommune

Evaluering 2011

Dette er den 7. rapport. Rapporterne kan findes på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk – borgerservice – bolig og flytning – lejebolig – statistikker og boligrapporter.

1. Indledning / baggrund.
2. Lovgrundlaget.
3. Anvisningsaftalen.
4. Boliganvisningen.
5. Anvisninger fordelt på boligorganisation.
6. Lejetab og tab ved fraflytning.
7. Konklusion.

Bilag.

Diagram – gns. husstandsindkomst fordelt på boligselskab.

1.

Indledning / baggrund.

Ishøj Kommune har siden d. 1. februar 2005 haft 100% anvisning til ledige boliger i de almenboligorganisationer i kommunen. Aftalerne løber indtil videre frem til udgangen af 2013. Revideret udkast er fremsendt til boligorganisationerne med forlængelse frem til udgangen af 2017.

- Arbejdernes Andelsboligforening (del af Vejleåparken)
- Det sociale Boligselskab (Vildtbanegård I, II og III)
- BO-VEST - Vridsløselille Andelsboligforening (Gadekæret, afd. 12).
- Ishøj Boligselskab Stenbjerggård (del af Vejleåparken).
- Ishøj Boligselskab, Søvej Huse, Ishøj Søvej (42 boliger).

Formålet med ordningen er at beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger styrkes samt at få flere ressourcestærke familier til kommunen.

2.

Lovgrundlaget.

Aftalerne om 100% anvisning til kommunen, er indgået efter almenlovens § 59, stk. 2, med det formål, at beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger skal styrkes.

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

Folketinget vedtog med lov nr. 490 af 12. juni 2009 at reformere styringen i den almene boligsektor. Formålet med omlægningen er at sikre en mere effektiv og fremadrettet opgaveløsning i kommuner og boligorganisationer. Styringen skal forbedre det lokale samarbejde om at finde løsninger på lokale udfordringer.

Styringsreformen er trådt i kraft den 1. januar 2010, og skal sikre at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne, og skal årligt indsende en dokumentationspakke til kommunen. IT-plattformen findes på www.almenstyringsdialog.dk.

Møde vedrørende 2011 er afholdt med boligorganisationerne primo januar 2012. Referaterne ligger tilgængelig på kommunens hjemmeside www.ishoj.dk – borgerservice – bolig og flytning – lejebolig – statistikker og boligrapporter. Næste møde er aftalt til ultimo 2012.

Der er indbudt til fællesmøde for alle boligorganisationerne torsdag den 23. august 2012 kl. 16.00.

Evt. lovændringer i almenloven, som kan have betydning for aftalerne om 100% anvisning i aftalernes løbetid.

Såfremt der sker ændringer i det ved aftalens indgåelse gældende lovgrundlag, og lovændringen vil betyde, at en af parterne bliver stillet ringere end forudsat ved aftalens indgåelse, drøftes aftalens indhold mellem parterne.

Såfremt lovændringen vil medføre dokumenterbare økonomiske forandringer for den ene part, kan denne part forlange at blive stillet som forventet ved aftalens indgåelse, eller forlange at aftalen bringes til ophør snarest muligt.

Ved andre forandringer i lovgrundlaget, ændres aftalens indhold, således at aftalen til enhver tid overholder det gældende lovgrundlag.

Kommunens hæftelser.

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

3.

Anvisningsaftalen.

Anvisningsaftalen fortsætter med stor succes. Kommunen har udarbejdet udkast til anvisningsaftalen i en ny og mere tydelig form og for en længere periode indtil videre frem til 31. december 2017. Udkast er fremsendt til alle boligorganisationerne, og drøftes på fællesmøde den 23. august 2012.

I den eksisterende samarbejdsaftale dækker Ishøj Kommune følgende:

- Husleje for en ledig lejlighed, dog først efter at lejligheden er fraflyttet og klar til indflytning. Det er en forudsætning for kommunens betaling af huslejetab, at Ishøj Kommune har haft mindst en måned til at udleje lejligheden. Både boligorganisationen og kommunen skal fremme genudlejningen mest muligt, således at fraflytter ikke belastes unødigt med leje i opsigelsesperioden og boligorganisationen risikerer tab ved fraflytning.
- Istandsættelsesudgift (tab ved fraflytning) for beboere anvist af Ishøj Kommune, såfremt dette ikke bliver betalt af fraflytter. Boligorganisationerne skal forfølge krav mod fraflyttere effektivt. Kommunen skal honorere boligorganisationens istandsættelsesudgift når der foreligger insolvenserklæring i fogedretten eller kravet ved fraflytters død eller gældssanering er konstateret uerholdeligt. Kommunen kontaktes inden kravet sendes til advokat for en drøftelse af, om kravet skal forfølges, eller om kommunen ønsker af afregne uden yderligere forfølgelse af kravet.

Boligorganisationen kontakter Ishøj Kommune umiddelbart efter synet af en fraflyttet lejlighed, såfremt beløbet vurderes at overstige indskuddet med kr. 30.000,-.

Lejetab for uudlejede boliger afregnes månedsvis bagud.

4. Boliganvisningen.

Boliganvisningens bemanding er på 3 fuldtidsstillinger og en elev, hvoraf ca. en ½ af fuldtidsstillingerne anvendes til det kommunale tilsyn med boligorganisationerne.

Boliganvisningen er en del af Direktionscenteret og beliggende på etage 2 i tilknytning til Borgerservice.

Boliganvisningen modtager ca. 12.000 henvendelser om året fordelt på telefoniske- og personlige henvendelser samt på boliganvisningens mailpostkasse.

I boliganvisningens opnoterings (KMD boliganvisningssystem) BOLA er der i 2011 registreret 374 aktive ansøgere, 550 i bero (afventer - evt. efter eget ønske).

5. Anvisninger i 2011 - fordelt på boligorganisation.

I Boligrapporten 2011 er indtægten for både tilflyttere og fraflyttere beregnet på samme grundlag (årsopgørelsen 2011).

Det skal nævnes at den beregnede gennemsnits husstandsindkomst på både tilflyttere og fraflyttere som tidligere rapporter - er beregnet for familieboligerne alene (altså excl. ungdomsboliger, supplementsrum og hybler).

AAB-Vejleåparken.

Bebyggelsen består af 1240 lejligheder samt 72 familie tagboliger, 42 ældreboliger (i tagetagen) og 359 ungdomsboliger (heraf 48 ungdomsboliger langs Ishøj Boulevard).

Kommunen har anvist lejere til 281 boliger (102 familieboliger + 179 ungdomsboliger) i 2011.

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011** var på kr. 387.379,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 317.942,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 69.437,- eller 21,84 %.

6 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 25 interne flytninger, heraf er de 25 sendt til kommunen til godkendelse, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 4 afslag på godkendelse.

Det Sociale Boligselskab, Vildtbanegård:

Bebyggelsen består af 3 afdelinger med i alt 1.875 lejligheder.

Vildtbanegård I:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011 i afd. I** var på kr. 291.036,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 333.094,- svarende til en nedgang på kr. 42.058,- pr. husstand eller 12,63%.

6 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård II:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011 i afd. II** var på kr. 392.623,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr. 324.130,- svarende til en stigning på kr. 68.493,- pr. husstand eller 21,13%.

3 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Vildtbanegård III:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011 i afd. III** var på kr.331.725,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr.346.032,- svarende til en nedgang på kr. 14.307,- pr. husstand eller 4,13%.

1 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Hele bebyggelsen:

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011** i Vildtbanegård samlet var på kr. 338.461,- og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på kr.334.419,- svarende til en stigning på kr.4.042,- pr. husstand eller 1,21%.

I 2011 anviste kommunen 161 boliger (heraf 52 i afd. I, 66 i afd. II og 43 i afd. III) ialt 144 familieboliger + 17 ungdomsboliger).

10 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Der har været 88 interne flytninger, heraf er de 30 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 4 afslag.

BO-VEST, Gadekæret:

Bebyggelsen består af 561 lejligheder og 113 supplementsrum.

I 2011 anviste kommunen 54 boliger (48 familieboliger og 6 supplementsrum).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011** var på kr. 457.409,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på kr. 440.483,- svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 16.926,- pr. husstand eller 3,84 %.

Der har været 9 interne flytninger, 6 er sendt til godkendelse hos kommunen fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 2 afslag.

1 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

Ishøj Boligselskab / Stenbjerggård -Vejleåparken og Søvej Huse:

Stenbjerggård - Vejleåparken (Østergården 1-31 og 2-26) består af 232 lejligheder og 16 nyopførte tagboliger samt 87 ungdomshybler, og herudover består Søvejs Huse af 42 lejligheder.

I 2011 anviste kommunen 51 boliger (heraf 28 familieboliger og 23 hybler).

Gennemsnitshusstandsindkomst på **anviste tilflyttere 2011** var på kr. 330.801,- og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne på kr. 317.334,- svarende til en stigning på kr. 13.467,- pr. husstand, eller 4,24%.

Der har været 7 interne flytninger i Stenbjerggård og Søvej Huse, heraf er de 4 sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyre bolig. Der blev givet 0 afslag.

2 er anvist via social støtteskrivelse (Ishøj borgere).

6.

Lejetab og tab ved fraflytninger:

AAB -Vejleåparken.

Lejetab i AAB-Vejleåparken i 2011 er opgjort til kr. 475.894,-

Tab ved fraflytning i 2011: kr. 5.569.685,37 (krav for 3 år er fremsendt juni 2011 – sag verserer) .

Det fremsendte krav fra AAB på kr. 5.569.685,37 er umiddelbart afvist af kommunen fordi det fremsendte beløb langt overstiger fremsendte krav fra de øvrige 3 boligselskaber i Ishøj. Kommunen og AAB er i dialog, og der forhandles om en løsning.

Det sociale Boligselskab, Vildtbanegård:

Lejetab i Vildtbanegård i 2011 er opgjort til kr. 41.292,-

Tab ved fraflytning i 2011: kr. 102.943,-

BO-VEST, Gadekæret:

Lejetab i Gadekæret i 2011 er opgjort til kr. 59.249,-

Tab ved fraflytning i 2011: kr. 40.016,94,-

Stenbjerggård -Vejleåparken og Søvej Huse:

Lejetab i Stenbjerggård -Vejleåparken i 2011 er opgjort til kr. 46.363,-

Lejetab i Søvej Huse i 2011 er opgjort til kr. 95.735,-

Tab ved fraflytning i Stenbjerggård i 2011: kr. 0,-

Tab ved fraflytning i Søvej Huse i 2011: kr. 0,-

Krav vedr. tab ved fraflytning i 2011 er fremsendt i 2012.

Alle 4 boligområder:

Det samlede lejetab har i 2011 udgjort kr. 718.533,-. Der var skønsmæssigt forventet et lejetab på kr. 1.479.000,-.

De samlede udgifter til tab ved fraflytninger har i 2011 udgjort kr. 142.959,94 (krav fremsendt for 3 år fra AAB kr. 5.569.685,37 – se note under AAB, tab ved fraflytninger). Der var skønsmæssigt forventet et samlet tab på kr. 300.000,-.

Lejetab og tab ved fraflytning i de almene boligselskaber 2011. Den positive udvikling med udlejning af de store familieboliger fra 2010 er fortsat ind i 2011. Flere ressourcerstærke familier er flyttet til Ishøj. Den positive fortsatte udvikling kan bl.a. ses i, at Vejleåparken med udearealer i 2011 var helt færdigrenoveret og fremstår som en meget flot og attraktiv bebyggelse, hvor folk gerne vil bo. Ligeledes blev Vildtbanegård afd. II og derefter afd. I færdigrenoveret. Udviklingen på boligmarkedet har også gjort, at bankerne har lukket ”kassen i”, og det har været svært at låne penge til ejerboliger.

Boliganvisningen har i 2011 modtaget i alt 586 boliger op til udlejning, og der er udlejet 547 boliger. 200 boliger færre end i 2010. Det normale antal af anviste boliger ligger på ca. 600 boliger om året. 2011 tal kan ses i sammenligning med at renoveringsprojekter er afsluttet, og at folk er glade for at bo i Ishøj, og fraflytningsprocenten er faldet.

Stationsforpladsen

Boliganvisningen modtog den 2. december 2011, 95 boliger (97 boliger i alt - 2 udlejet internt) op til udlejning. Bygning B med 18 boliger til indflytning den 1. juli 2012 og Bygning C med 79 boliger til indflytning den 1. august 2012. Der er pr. 15. august 2012 udlejet og underskrevet 44 lejekontrakter.

Vi annoncerer fortsat på Boligportalen med stor succes de nye boliger på Stationsforpladsen og når vi modtager de dyre tagboliger i Vejleåparken.

7. Konklusion:

Det kan konkluderes, at anvisningsordningen fortsat virker efter hensigten, og at Boliganvisningen ligeledes i 2011 har udført den pålagte opgave fuldt ud tilfredsstillende.

Det skal specielt pointeres, at

- det er stort set lykkedes at udleje alle ledige lejligheder inden udgangen af 2011.
- afregning af lejetab er i 2011 tilbage til normal afregning og under budget.
- stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen.
- og at kommunen samtidig har løst sine boligsociale forpligtelser.
- anvisningsaftalen løber frem til udgangen af år 2013 (Stationsforpladsen 2017). Ud-kast til revideret aftale med forlængelse frem til 2017 er fremsendt til de 4 boligselskaber i kommunen.

Anders Hvid Jensen
Kommunaldirektør

Liz Kruse
Leder af Boliganvisningen

Gennemsnitshustandsindkomst fordelt på boligselskab 2011

AAB	Tilflyttere	kr 387.379,00
	Fraflyttere	kr 317.942,00
Vildtbanegård	Tilflyttere	kr 338.461,00
	Fraflyttere	kr 334.419,00
VA/Gadekæret	Tilflyttere	kr 457.409,00
	Fraflyttere	kr 440.483,00
IB	Tilflyttere	kr 330.801,00
	Fraflyttere	kr 317.334,00

Total **Tilflyttere** **kr 378.512,50**
Fraflyttere **kr 352.544,50**



