

# Boligrapport 2021

100 % anvisningsret til  
Ishøj Kommune



# Indhold

Baggrund og formål med boligrapporten.....	3
Aftalerne.....	3
Lovgrundlaget .....	4
Venteliste .....	5
Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger.....	5
Forebyggelsesområde.....	5
Gennemgang af afdelinger og boligselskaber .....	7
Ungdomsboliger.....	15
Nybyggeri og renoveringer .....	16
Konklusion .....	17
Bilag 1 - Antal boliger pr. boligorganisation pr. år .....	18
Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år .....	19
Bilag 3 - Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. boligorganisation pr. år .....	20
Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år .....	22
Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år.....	23
Bilag 6 - Lejetab pr. boligorganisation pr. år .....	24
Bilag 7 - Tab ved fraflytning (istandsættelse) pr. boligorganisation pr. år .....	25

## 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 løse påtrængende boligsociale opgaver og styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

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

Kommunen konstaterede en stigning i antallet af personer på overførselsindkomst fra andre kommuner, som søgte om godkendelse til boliger i Ishøj Kommune. Der var ikke et lovgrundlag for at afvise disse borgere til Ishøj Kommunes almene boliger. Anvisningen skulle ske efter anciennitet på venteliste.

For at imødegå en tilflytning af borgere på offentlig forsørgelse, blev aftalerne om 100 % anvisningsret til Ishøj Kommune indgået mellem boligorganisationerne og kommunen.

Hvert år er der efterfølgende blevet udarbejdet en evaluering af anvisningsaftalen i form af denne boligrapport. Som konklusionen på side 16 beskriver, virker anvisningsaftalen fortsat efter hensigten med at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

## Aftalerne

Ishøj Kommune har siden den 1. februar 2005 haft 100 % anvisningsret til ledige boliger i de almene boligorganisationer i kommunen. 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/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)

Formålet med aftalerne er at kunne løse påtrængende boligsociale opgaver i Ishøj Kommune og styrke beboersammensætningen i afdelingerne.

# Lovgrundlaget

Aftalerne om 100 % anvisning til kommunen følger almenlovens § 59, stk. 2, hvor Byrådet 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 Byrådet og boligorganisationen. Kriterierne findes på kommunens hjemmeside under ansøgningsskema til bolig i Ishøj Kommune, [Lejebolig \(ishoj.dk\)](http://www.ishoj.dk/lejebolig)

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

Styringsreformen er trådt i kraft den 1. januar 2010 og skal sikre, at boligorganisationerne lever op til styringsmålsætningerne og at de årligt indsender en dokumentationspakke til kommunen. Derudover afholdes der hvert år styringsdialogmøder, hvor boligorganisationerne og kommunen drøfter regnskabet, kommende tiltag på området mv.

Styringsdialogmøde for 2021 er afholdt med boligorganisationerne. Referaterne ligger tilgængelige på kommunens hjemmeside [www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber](http://www.ishoj.dk/boligforeninger-og-boligselskaber). Styringsdialogmøde med boligorganisationerne i 2022 vil blive afholdt ultimo 2022.

Fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune afholdes den 29. juni 2022.

## Kommunens hæftelser

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

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 ikke betaler via opkrævning hos boligorganisationerne.

## Venteliste

Der er i kommunens ventelistesystem pr. 31. december 2021 registreret 2.277 aktive ansøgere og 561 ansøgere står i bero.

Ledige boliger til anvisning ligger på et gennemsnit mellem 350-400 boliger pr. år. Med en venteliste på 2.277 aktive ansøger er konsekvenserne, at nogle borgere ikke får tilbudt en bolig til trods for, at de opfylder alle kriterierne for anvisning af en almen bolig i Ishøj Kommune.

## Anvisninger fordelt pr. boligorganisation – særlige bemærkninger

- I Boligrapporten 2021 er den gennemsnitlige husstandsindkomst for både tilflyttere og fraflyttere beregnet ud fra samme grundlag – med udgangspunkt i den forventede årlige bruttoindkomst på anvisningstidspunktet. Der er derfor tale om et øjebliksbillede.
- Ved sammenligning af den gennemsnitlige husstandsindkomst mellem tilflyttere og fraflyttere er et opmærksomhedspunkt, at beløbene er påvirket af, at der i nogle tilfælde fraflytter to personer og kun en person flytter ind, eller det omvendte, hvorved den samlede husstandsindkomst falder henholdsvis stiger.
- Ishøj Byråd har fastsat et bestemt indkomstkraV på ansøgere for bruttoindtægten for en ansøger, der hvor en medansøger ikke har nogen indtægt. IndkomstkraVet er på minimum 35.000 kr. pr. måned inden for det sidste år.
- Alle anviste borgere opfylder kriterierne på anvisningstidspunktet (i arbejde, støtteskrivelse mv.). Indtægten beregnes i Boligrapporten på anvisningstidspunktet, men indtægten kan ændre sig umiddelbart efter anvisningen/indflytningen.
- Den gennemsnitlige husstandsindkomst er et øjebliksbillede af indkomsten på tilflytter og fraflytter på anvisningstidspunktet.
- Det er kun de ledige boliger, som bliver anvist igennem Boliganvisningen, der beregnes husstandsindkomst på. De interne flytninger medregnes ikke, da de anvises via boligsekskabernes 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 en gennemsnitlig husstandsindkomst på alle beboerne i hele boligafdelingen.
- Da størrelsen (antal rum) på de ledige boliger også varierer fra år til år, kan det have indflydelse på, om den gennemsnitlige husstandsindkomst stiger eller falder.

## Forebyggelsesområde

Lov om ændring af lov om almene boliger mv. (LAB), lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret, vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 23. november 2021 betyder for Ishøj Kommune en ændring af anvisningskriterierne for ledige boliger i Vejleåparken, som med den nye lov er udpeget som forebyggelsesområde.

## Kriterier for at være et forebyggelsesområde

Kriterierne for at være et forebyggelsesområde efter LAB § 61b er:

- Områder med mindst 1.000 beboere

- <sup>1</sup>Mere end 30 % indvandrere eller efterkommere fra ikke vestlige lande

Derudover skal mindst 2 ud af nedenstående 4 kriterier opfyldes og dette gælder for alle beboere i området:

- Mere end 30 % står uden for arbejdsmarked/uddannelse
- Mere end 2 x landsgennemsnit er dømt (pr. 1/12-2021 udgør det 1,56 %)
- Mere end 60 % har ikke uddannelse over grunduddannelse (udenlandsk uddannelse skal være godkendt i DK)
- Gennemsnitsindtægten er mindre end 65 % af regionsgennemsnittet (pr. 1/12-2021 er grænsen mellem 21.495 kr. pr. md. og 25.631 kr. pr. md.)

### Implementering af lovændringen i Ishøj Kommune

Konsekvenser ved udpegning af et boligområde som et forebyggelsesområde er, at der er krav om fleksibel udlejning og stramning af reglerne for kommunal anvisning, samt mulighed for privat udlejning og nedrivning:

- Obligatorisk fleksibel udlejning (LAB § 60, stk. 4), obligatorisk fleksibel udlejning er et redskab, som Ishøj Kommune via samarbejdsaftaler med boligselskaberne allerede har taget i brug.
- Stramning af reglerne for kommunal anvisning (LAB § 59, stk. 6-9) i de nye forebyggelsesområder betyder, at der ved anvisning af de ledige familieboligerne undersøges om kommende beboere (alle medlemmer af husstanden):
  - Er løsladt efter afsoning af dom for strafbart forhold inden for de seneste 6 mdr.
  - Har fået ophævet eller opsagt lejemål indenfor de seneste 6 mdr. pga. grov overtrædelse af god skik og orden
  - Er statsborger i et land uden for EU, EØS og Schweiz
  - I 6 måneder i træk har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse
  - I 2 år i træk har modtaget kontanthjælp

Opfylder et af medlemmerne i husstanden blot et af ovenstående kriterier, vil anvisningen fremover være begrænset til at være 2 ud af 3 ledige boliger i forebyggelsesområdet.

- Mulighed for nedrivning (LAB § 28, stk. 2) et tiltag, som Ishøj Kommune vurderer ikke at være aktuelt.
- Privat udlejning (Lov om kommunal anvisningsret) er et tiltag, som kan være aktuelt for Ishøj Kommune i en situation, hvor der mangler boliger til borgere, der ikke har mulighed for at blive anvist i et forebyggelsesområde. Der følges løbende op omkring behovet, blandt andet i denne boligrapport.

---

<sup>1</sup> En **indvandrer** er født i udlandet. Ingen af forældrene må være *både danske statsborgere og født i Danmark*. Hvis der ikke findes oplysninger om nogen af forældrene, og personen er født i udlandet, opfattes personen også som indvandrer.

En **efterkommer** er født i Danmark. Ingen af forældrene må være *både danske statsborgere og født i Danmark*. Hvis der ikke findes oplysninger om nogen af forældrene, og personen er udenlandsk statsborger, opfattes personen også som efterkommer. Når en eller begge forældre, der er født i Danmark, opnår dansk statsborgerskab, vil deres børn ikke blive klassificeret som efterkommere. Fastholder danskfødte forældre imidlertid begge et udenlandsk statsborgerskab, vil deres børn blive klassificeret som efterkommere.



Baggrunden for, at Vejleåparken er blevet et forebyggelsesområde, på trods af aftalerne med boligselskaberne om 100 % anvisning, er, at flere parametre, som der nu bliver udsøgt på, er parametre, som Ishøj Kommune ved samarbejdsaftalen tidligere ikke har anvist ud fra.

Ønsker kommunen, at Vejleåparken og eventuelle andre boligområder ikke skal forblive eller komme på listen over forebyggelsesområder, betyder det blandt andet, at samarbejdsaftalernes anvisningskriterier skal evalueres og eventuelt ændres. Derfor er det også besluttet, at kommunen i samarbejde med boligselskaberne ser på anvisningskriterierne i 2022.

Eventuelle konsekvenser af, at Vejleåparken er blevet udnævnt til at være en Forebyggelsesområde, vil først kunne vise sig i løbet af 2022 og bliver derfor først medtaget i boligrapporten for 2022.

## Gennemgang af afdelinger og boligselskaber

### Vildtbanegård (VBG) / DAB



VBG I

Boligorganisationen består af 4 afdelinger med i alt 1.894 boliger.

#### VBG I

Bebyggelsen består af 600 boliger og er beliggende Gildbrovej.

I 2021 anviste kommunen 44 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 i VBG I var på 302.518 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 430.262 kr. svarende til et fald på 29,7 %.

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

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

#### VBG II

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

I 2021 anviste kommunen 37 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 i VBG II var på 386.437 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 348.653 kr. svarende til en stigning på 10,8 %.

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

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

### **VBG III**

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

I 2021 anviste kommunen 18 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 i VBG III var på 334.321 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 417.267 kr. svarende til et fald på 19,9 %.

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

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

### **VBG IV**

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

I 2021 anviste kommunen 21 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 i afd. IV var på 491.200 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 518.300 kr. svarende til et fald på 5,2 %.

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

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

### **Hele boligorganisationen**

I 2021 anviste kommunen 120 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst i VBG I-IV på anviste tilflyttere 2021 var på 378.619 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 428.621 kr. svarende til et fald på 11,7 %.

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

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

### **Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, VBG**

Samlet lejetab i VBG er opgjort til 23.186 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til 43.116 kr.



## Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB



Vejleåparken

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 2021 anviste kommunen 172 boliger (51 familieboliger og 121 ungdomsboliger).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 325.510 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 374.367 kr. svarende til et fald på 13,1 %.

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

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

### **Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune AAB**

Lejetab i AAB-Vejleåparken er opgjort til 4.757 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til 55.058 kr.

## Vridsløselille Andelsboligforening/BO-VEST (Gadekæret)



Gadekæret

Bebyggelsen består af 653 boliger (583 familieboliger og 70 supplementsrum) og er beliggende Bødker-, Bro-lægger-, Drejer- og Skrædderpladsen, Spole-, Tvær- og Spindestræde, Murer- og Sættergården, Kærgangen og Ovenkæret.

I 2021 anviste kommunen 44 boliger (35 familieboliger og 9 supplementsrum).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 363.186 kr. og gennemsnitsindkomsten på fraflytterne var på 307.849 kr. svarende til en stigning 18,1 %.

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

### **Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Gadekæret**

Lejetab i Gadekæret er opgjort til 29.175 kr.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) er opgjort til 53.615 kr.

(Der verserer stadig en sag imellem BO-VEST og Ishøj Kommune omkring uafsluttede sager fra 2017, 2018 og 2019).

## Ishøj Boligselskab/DAB



Søvej Huse

Boligorganisationen består af 4 afdelinger med i alt 530 boliger.

### Stenbjerggård

Bebyggelsen består af 335 boliger og er beliggende Østergården 1-31 og 2-26. (Af de 335 boliger er 87 af boligerne enkeltværelser, der fremover (når der indsættes køkken) udlejes og medtages i boligrapporten som familieboliger).

I 2021 anviste kommunen 25 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 272.859 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 305.820 kr. svarende til et fald på 10,8 %.

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

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

### Søvej Huse

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

I 2021 har kommunen ikke anvist boliger i afdelingen.

### Kirkehaven

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

I 2021 har kommunen ikke anvist boliger i afdelingen.

### Solkysten

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

I 2021 anviste kommunen 13 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 465.948 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 613.244 kr. svarende til et fald på 24 %.

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

### Hele boligorganisationen

I 2021 anviste kommunen 38 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 369.404 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 459.532 kr. svarende til et fald på 19,6 %.

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

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

### Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Ishøj Boligselskab

Der har ikke været lejetab i Ishøj Boligselskab.

Tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Ishøj Boligselskab er opgjort til 20.108 kr.

### Lejerbo, Køge Bugt afdeling / Lejerbo



Fasanparken

Boligorganisationen består af 2 afdelinger med i alt 80 boliger.

### Fasanparken

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

I 2021 anviste kommunen 5 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 531.405 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 527.639 kr. svarende til et fald på 0,7 %.

### Fasanvungen

Bebyggelsen består af 18 boliger og er beliggende Fasanvungen 1-18.

I 2021 har kommunen ikke anvist boliger i afdelingen.

3 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 2021 anviste kommunen 5 boliger (Fasanparken).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 531.405 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 527.639 kr. svarende til et fald på 0,7 %.

3 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).

### Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Lejerbo

Der har ikke været lejetab i Fasanparken og Fasanvungen.

Der har ikke været tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Fasanparken og Fasanvungen.

### Sydkystens Boligselskab / KAB



Baldershave

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 2021 anviste kommunen 4 boliger.

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 551.098 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 459.607 kr. svarende til en stigning på 19,9 %.

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 Fasanskellet 3-37.

I 2021 har kommunen ikke anvist boliger i afdelingen.

3 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 2021 anviste kommunen 4 boliger (Baldershus).

Gennemsnitlig husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2021 var på 551.098 kr. og gennemsnitlig husstandsindkomst på fraflyttere var på 459.607 kr. svarende til en stigning på 19,9 %.

3 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).

### **Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Sydkystens Boligselskab**

Der har ikke været lejetab i Sydkystens Boligselskab.

Der har ikke være tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Sydkystens Boligselskab.



## Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)/ FA09



Musvitten.

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 2021 har kommunen ikke anvist boliger i afdelingen.

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

### Lejetab og tab ved fraflytning som betales af Ishøj Kommune, Musvitten

Der har ikke været Lejetab i Musvitten.

Der har ikke være tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) i Musvitten.

### Samlet lejetab og tab ved fraflytninger for alle almene boligafdelinger i Ishøj Kommune.

Det samlede lejetab har udgjort 57.118 kr. og de samlede udgifter til tab ved fraflytning (istandsættelsesudgifter) har udgjort 171.898 kr.

Boliganvisningen har anvist 383 boliger.

### Ungdomsboliger

I Ishøj Kommune er der 359 ungdomsboliger. Boligerne ligger alle i Vejleåparken og er en del af afd. 55. I 2021 anviste kommunen 121 ungdomsboliger. Fra at en ung skriver sig op til en ungdomsbolig, til den unge bliver tilbudt en bolig, vil der gennemsnitlig gå mellem 2-6 måneder. Der er i gennemsnit 50 aktive personer på ventelisten der søger ungdomsboliger og kommunen kan derfor som udgangspunkt tilbyde alle der har behov for en ungdomsbolig, en bolig indenfor få måneder.

De unge på venteliste til en ungdomsbolig er som udgangspunkt også skrevet op til andre boliger i Ishøj Kommune. Der er en del billige 1. rumsboliger i Ishøj Boligselskab og supplementsrum i Gadekæret, dog er boligerne i Gadekæret ikke indrettet med et køkken, hvilket betyder at de ikke er så attraktive som de andre boliger som anvises i Ishøj Kommune.

## Nybyggeri og renoveringer

### Vejleåparken afd. 55/Boligforeningen AAB

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 m<sup>2</sup> og 94,5 m<sup>2</sup>. Der verserer en sag om skimmelsvamp i disse nye boliger, der er ved at blive udbedret. Endelig byggeregnskab (skema C) forventes at blive udarbejdet inden årets udgang i 2022.

### Ishøj Boligselskab/DAB

#### 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 m<sup>2</sup> og 108,5 m<sup>2</sup>. Ishøj Byråd har den 8. maj 2022 godkendt endelig byggeregnskab (skema C).

## 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, er at løse påtrængende boligsociale opgaver og styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne, stadig er en succes.

Forebyggelsesområdet i Vejleåparken betyder dog, at der er en god grund til at se på de nuværende anvisningskriterier, så beboersammensætningen i visse boligområder ændres, så Vejleåparken føres tilbage som et "normalområde" og andre boligområder undgår at komme på listen over forebyggelsesområder.

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. Det fremgår endvidere, at det kun er få boliger, der bliver anvist via den boligsociale anvisning via støtteskrivelse. Gennemgang af kriterierne for støtteskrivelser vil blive revurderet i forbindelse med gennemgang af de i dag gældende anvisningskriterier. Det er muligt for Ishøj Kommune at benytte op til 25 % af de ledige boliger til den boligsociale anvisning (støtteskrivelse).

Samlet kan det konkluderes, at samarbejdsaftalen fortsat stort set virker efter hensigten, men at anvisningskriterierne bør tages op til revision, så de, så vidt lovgivningen giver mulighed herfor, følger kriterierne for forebyggelsesområdet / de udsatte boligområder.

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

		2019	2020	2021
<b>DAB - Vildtbanegård</b>		<b>1.894</b>	<b>1.894</b>	<b>1.894</b>
Afd. I	Familieboliger	600	600	600
Afd. II	Familieboliger	817	817	817
Afd. III	Familieboliger	380	380	380
Afd. IV	Familieboliger	97	97	97
<b>AAB - Vejleåparken</b>		<b>1.711</b>	<b>1.769</b>	<b>1.769</b>
	Familieboliger	1.310	1.310	1.310
	Ældreboliger	42	42	42
	Ungdomsboliger	359	359	359
	Rækkehuse		58	58
<b>BO-VEST - Gadekæret</b>		<b>653</b>	<b>653</b>	<b>653</b>
	Familieboliger	583	583	583
	Supplementsrum	70	70	70
<b>DAB - Ishøj Boligselskab</b>		<b>424</b>	<b>530</b>	<b>530</b>
Stenbjerggård Boligselskab	Familieboliger	335	335	335
Søvej Huse	Familieboliger	42	42	42
Kirkehaven	Seniorboliger	47	47	47
Solkysten	Familieboliger		106	106
<b>LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt</b>		<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
Fasanparken	Familieboliger	62	62	62
Fasanvangen	Familieboliger	18	18	18
<b>KAB - Sydkystens Boligselskab</b>		<b>65</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
Baldershus	Familieboliger	31	31	31
Balders Have (AB+)	Familieboliger	34	34	34
<b>PAB - Musvitten</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
	Familieboliger	14	14	14
<b>I alt</b>		<b>4.841</b>	<b>5.005</b>	<b>5.005</b>

TABEL 1 OVERSICHT OVER ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

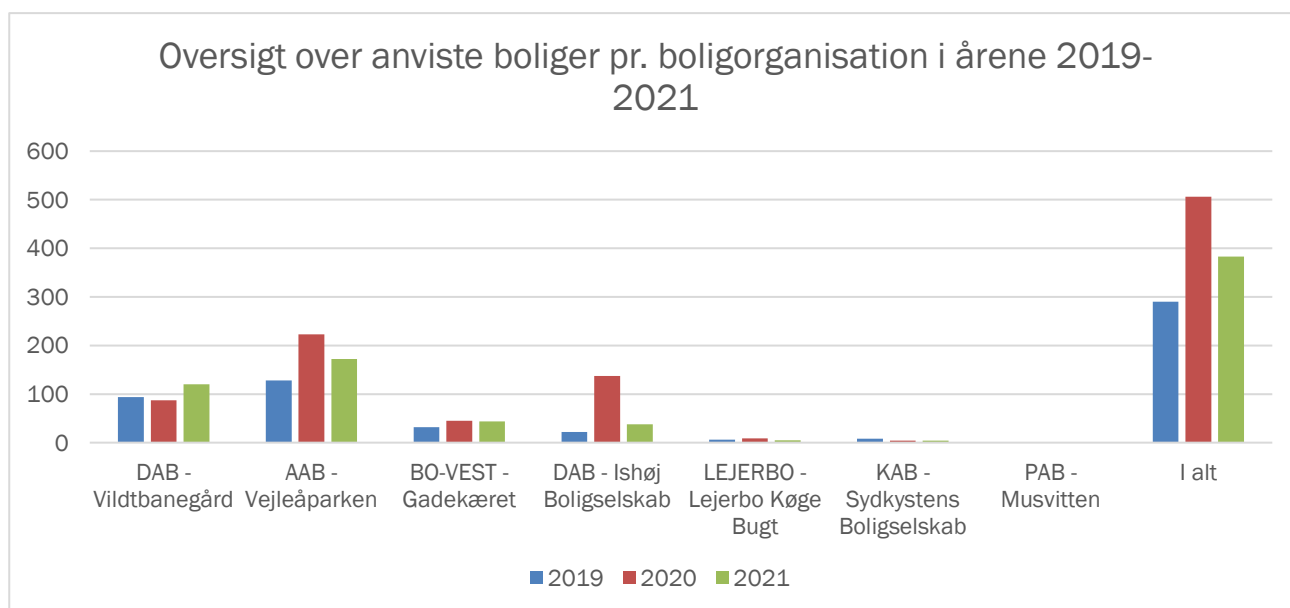
## Bilag 2 - Antal anviste boliger pr. boligorganisation pr. år

(Familieboliger, ungdomsboliger, hybler og supplementsrum)

	2019	2020	2021
DAB - Vildtbanegård	94	87	120
AAB - Vejleåparken	128	223	172
BO-VEST - Gadekæret	32	45	44
DAB - Ishøj Boligselskab	22	137	38
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	6	9	5
KAB - Sydkystens Boligselskab	8	4	4
PAB -Musvitten	0	1	0
I alt	290	506	383

TABEL 2 ANVISTE ALMENE BOLIGER I ISHØJ KOMMUNE

I 2021 har der været et fald i antallet af ledige boliger, som Ishøj Kommunes boliganvisning har modtaget til anvisning. Faldet skyldes at der i 2020 var ekstra mange ledige boliger til anvisning, da Ishøj Boligselskab startede udlejning af 106 nye boliger i Solkysten og afd. 55, AAB startede udlejning af 13 nye rækkehuse.



FIGUR 1 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.

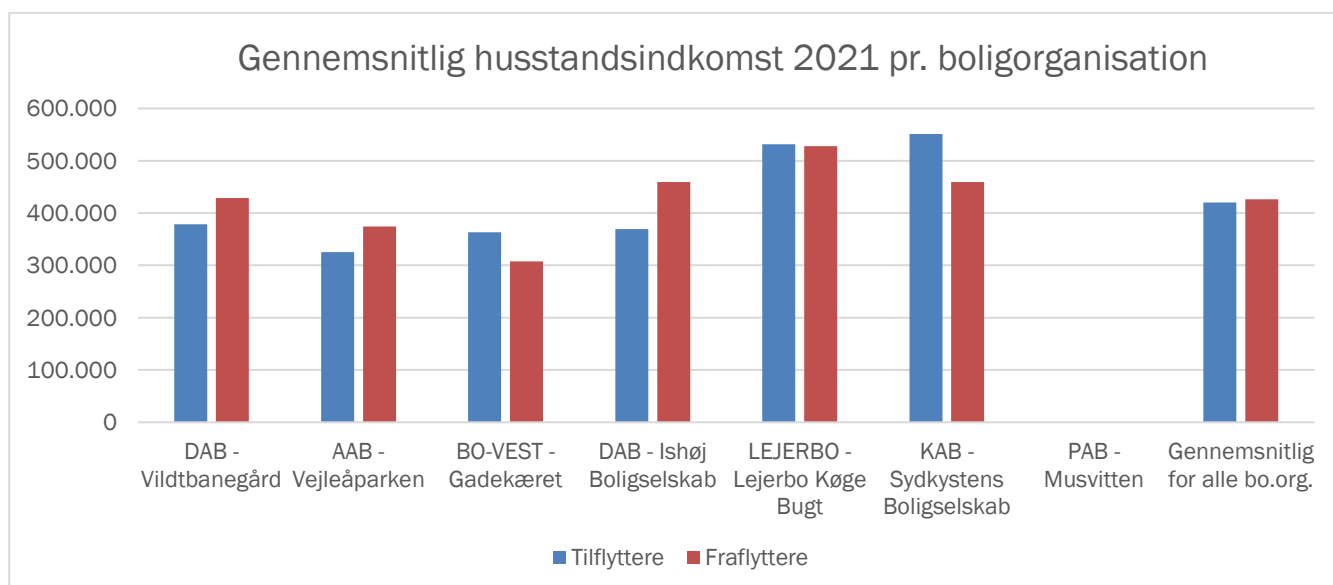
Det er den gennemsnitlige indkomst både for personer, der bor i en et-værelses bolig og personer, der bor i en flerrumsbolig, som er indsat i skemaet. Indkomsten vil som udgangspunkt være højere, jo større en bolig er.

Da fraflytning/tilflytningsmønstret 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.

	2019		2020		2021	
	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere	Tilflyttere	Fraflyttere
DAB - Vildtbanegård	356.756	416.679	283.009	309.819	378.619	428.621
AAB - Vejleåparken	422.807	385.011	241.426	250.473	325.510	374.367
BO-VEST - Gadekæret	494.327	379.710	364.174	386.257	363.186	307.849
DOMEA - Ishøj Boligselskab	330.693	322.887	273.974	311.525	369.404	459.532
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	337.446	536.951	270.095	337.443	531.405	527.639
KAB - Sydkystens Boligselskab	603.013	484.291	0	0	551.098	459.607
PAB - Musvitten	0	0	0	0	0	0
Gennemsnitlig for alle boligorg.	424.174	420.922	286.536	319.103	419.920	426.269

TABEL 3 GENNEMSITLIG HUSSTANDSINDKOMST I ÅRENE 2019-2021 FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER



FIGUR 2 GENNEMSITLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2021



Husstandsindkomst pr. boligafdeling	2021		Ændring
	Tilflyttere	Fraflyttere	
<b>DAB - Vildtbanegård</b>	<b>378.619</b>	<b>428.621</b>	-11,7
Afd. I	302.518	430.262	-29,7
Afd. II	386.437	348.653	10,8
Afd. III	334.321	417.267	-19,9
Afd. IV	491.200	518.300	-5,2
<b>AAB - Vejleåparken</b>	<b>325.510</b>	<b>374.367</b>	-13,1
<b>BO-VEST - Gadekæret</b>	<b>363.486</b>	<b>307.849</b>	18,1
<b>DAB - Ishøj Boligselskab</b>	<b>369.404</b>	<b>459.532</b>	-19,6
Stenbjerggård	272.859	305.820	-10,8
Søvej Huse	0	0	
Solkysten	465.948	613.244	-24,0
Kirkehaven	0	0	
<b>Lejerbo - Lejerbo Køge Bugt</b>			
Fasanparken	531.405	527.639	0,7
Fasanvangen	0	0	
<b>KAB - Sydkystens Boligselskab</b>			
Baldershus	551.098	459.607	19,9
Balders Have	0	0	
<b>PAB - Musvitten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>419.920</b>	<b>426.269</b>	<b>-1,5</b>

TABEL 4 GENNEMSNITLIG HUSSTANDSINDKOMST FOR TIL- OG FRAFLYTTERE I ALMENE BOLIGER I 2021 FORDELT PÅ AFDELINGER

Samlet set er der sket et lille fald i den gennemsnitlige indkomst for tilflyttere til en almen bolig i Ishøj Kommune. Et opmærksomhedspunkt er dog, at indkomsten skal ses som et øjebliksbillede i forbindelse med en tilflytning/fraflytning. Indkomststatistik på borgere, der allerede bor i de almene boliger, er ikke en del af boligrapporten.

Som udgangspunkt har alle borgere, der bliver anvist en bolig i Ishøj Kommune en indkomst. I få tilfælde når der anvises efter en støtteskrivelse, har borgeren en anden form for ydelse til betaling af huslejen.

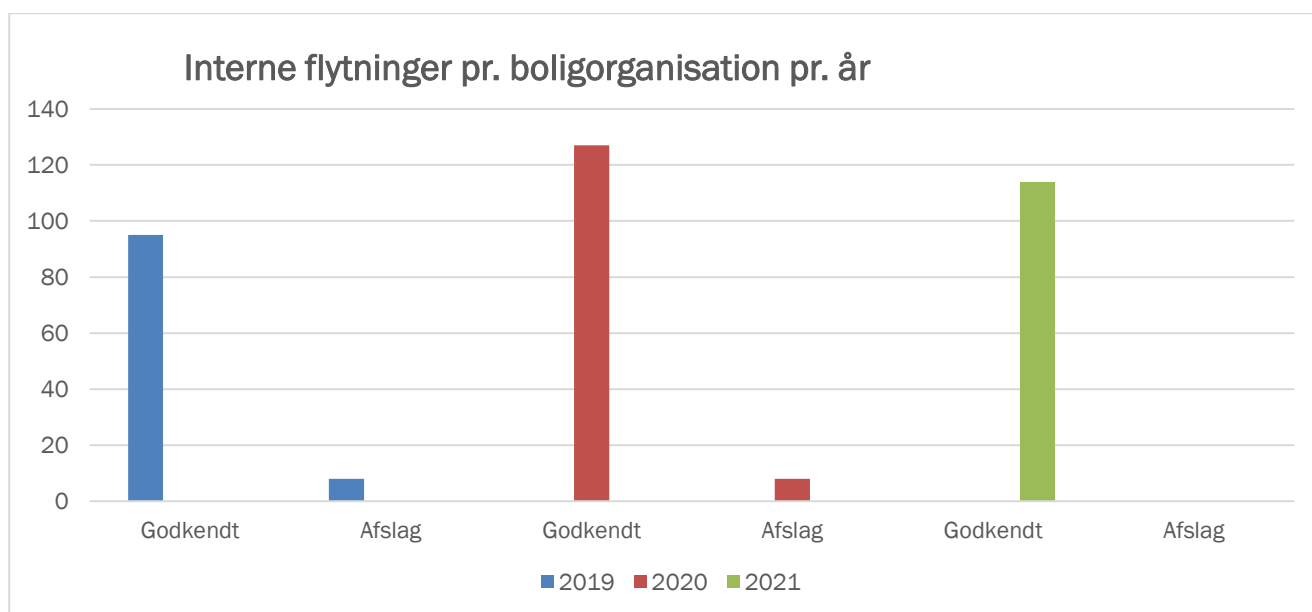
## Bilag 4 - Interne flytninger sendt til godkendelse i kommunen pr. boligorganisation pr. år

Interne flytninger i en boligorganisation sker via den interne venteliste (oprykningsventelisten) i boligorganisationen. Er den tilbudte bolig større eller dyrere end den bolig, borgeren vil fraflytte, sender boligorganisationen tilbuddet til Boliganvisningen. Der foretages en vurdering ud fra, om borgerens økonomiske formåen giver mulighed for en dyrere bolig. Er den tilbudte bolig mindre og/eller billigere, bliver boligen ikke sendt til vurdering i Ishøj Kommune. Nedenstående tabel og diagram viser de boliger, som boliganvisningen har foretaget en vurdering på.

Alle interne ansøgninger er i 2021 blevet godkendt herfra.

Interne flytninger pr. boligorg.	2019			2020			2021		
	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt	Godkendt	Afslag	I alt
DAB - Vildtbanegård	48	0	48	47	2	49	56	0	56
AAB - Vejleåparken	28	5	33	68	4	72	46	0	46
BO-VEST - Gadekæret	10	2	12	3	0	3	3	0	3
DAB - Ishøj Boligselskab	4	1	5	4	2	6	2	0	2
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	1	0	1	0	0	0	3	0	3
KAB - Sydkystens Boligselskab	4	0	4	4	0	4	3	0	3
PAB - Musvitten	0	0	0	1	0	1	1	0	1
Alle boligorganisationer	95	8	103	127	8	135	114	0	114

TABEL 5 INTERNE FLYTNINGER I BOLIGSELSKABERNE I ÅRENE 2019-2021



FIGUR 3 INTERNE FLYTNINGER I BOLIGSELSKABERNE I ÅRENE 2019-2021

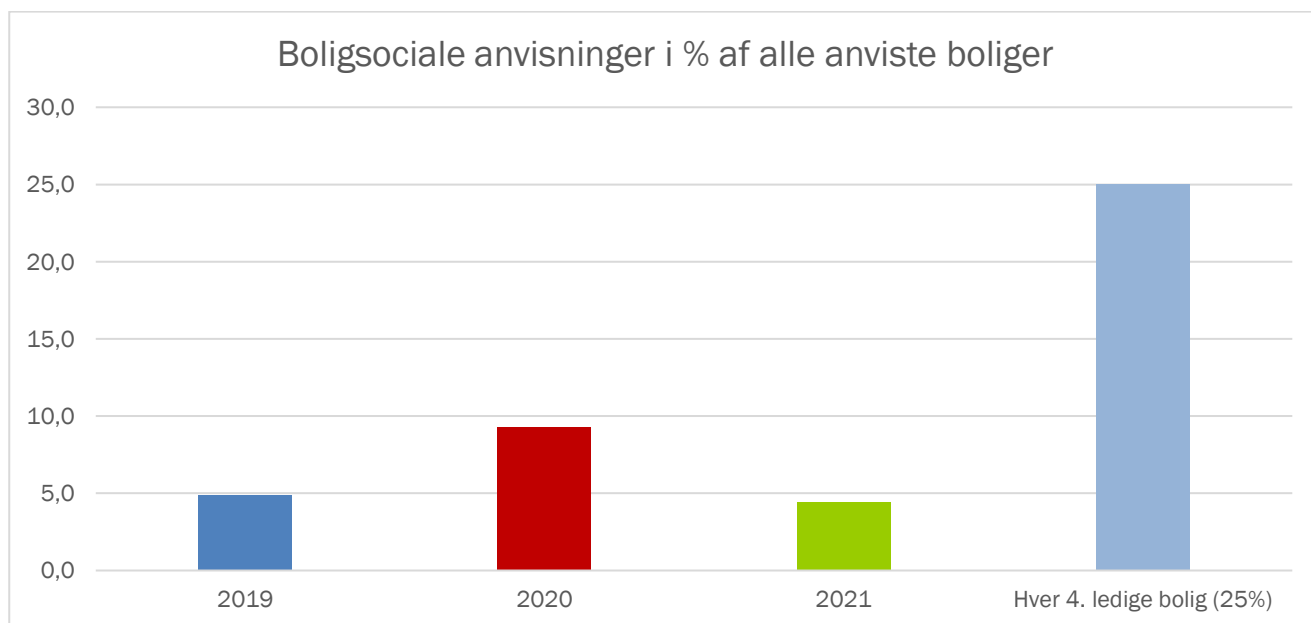
## Bilag 5 - Anviste boliger af boligsociale årsager (støtteskrivelser) pr. boligorganisation pr. år

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

Anvisningen sker via en støtteskrivelse fra Center for Voksne og Velfærd, Center for beskæftigelse og Erhverv eller Center for Børn og Forebyggelse. Støtteskrivelsen gives, når en borger har et påtrængende boligsocialt behov; men hvor borgeren ikke opfylder de anvisningskriterier, som Ishøj Byråd har fastsat.

Støtteskrivelser pr. boligorganisation.	2019	2020	2021
DAB – Vildtbanegård	6	8	8
AAB -Vejeåparken	3	10	1
BO-VEST – Gadekæret	1	5	1
DAB - Ishøj Boligselskab	6	4	7
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	1	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB – Musvitten		0	0
Alle boligorganisationer	17	27	17
Boligsociale anvisninger i pct. af alle anviste boliger	4,9	9,3	4,4

TABEL 6 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA STØTTESKRIVELSER I ÅRENE 2019-2021



FIGUR 4 PROCENTVIS ANTAL BOLIGER ANVIST VIA STØTTESKRIVELSER I ÅRENE 2019-2021

I 2021 har der været et fald i de boligsociale anvisninger i forhold til 2020. I 2020 kom der 113 nye boliger til anvisningen, hvor en del af disse blev anvist ud fra støtteskrivelser. Gennemgang af kriterierne for støtteskrivelser vil blive revurderet i forbindelse med gennemgang af de i dag gældende anvisningskriterier.

## 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	2019	2020	2021
DAB – Vildtbanegård	0	132.696	23.186
AAB – Vejleåparken	0	220.958	4.757
BO-VEST – Gadekæret	0	72.877	29.175
DAB - Ishøj Boligselskab	0	238.166	0
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	4.815	12.413	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	38.613	0
PAB – Musvitten	0	0	
Alle boligorganisationer	4.815	715.723	57.118

TABEL 7 OVERSIGT OVER LEJETAB, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2019-2021

Der har i 2021 været en markant nedgang i lejetabet i forhold til 2020, hvilket primært skyldes, at det store lejetab i 2020 var tæt forbundet med COVID-19, hvor mange takkede nej til at flytte fra en bolig til en anden.

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

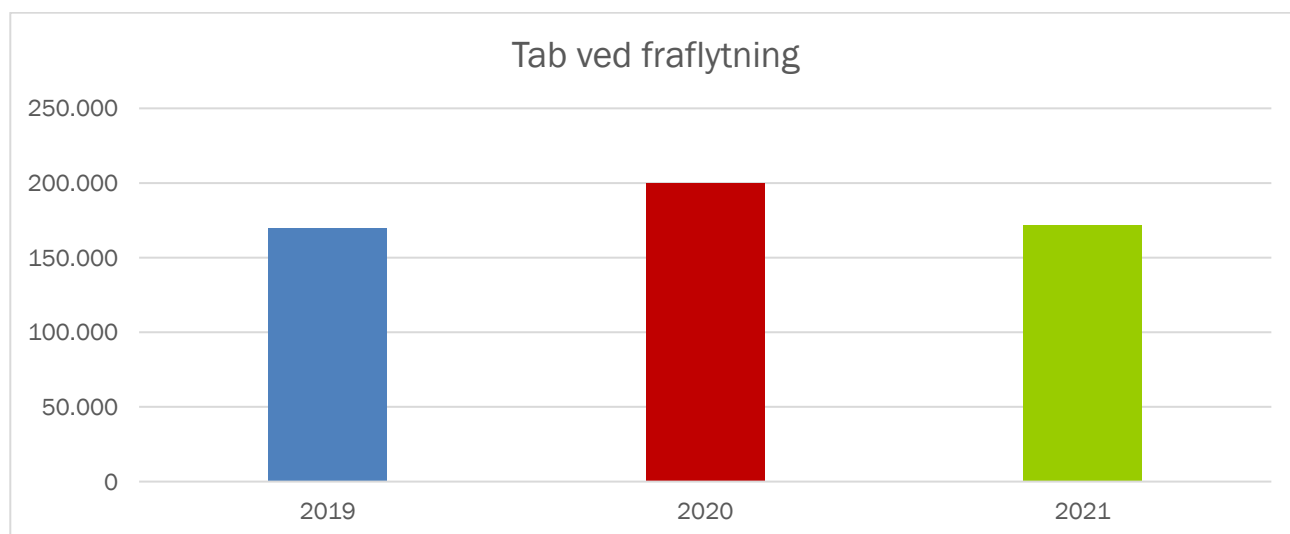
I 2020 var antallet af fraflyttede lejemål 16 stk. - med samlede istandsættelsesudgifter på i alt kr. 200.209

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

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

Tab ved fraflytning	2019	2020	2021
DAB - Vildtbanegård	67.550	28.777	43.116
AAB - Vejleåparken	59.968	145.556	55.058
BO-VEST - Gadekæret	0	17.877	53.615
DAB - Ishøj Boligselskab	42.348	7.999	20.108
LEJERBO - Lejerbo Køge Bugt	0	0	0
KAB - Sydkystens Boligselskab	0	0	0
PAB - Musvitten	0	0	0
Alle boligorganisationer	169.866	200.209	171.898

TABEL 8 OVERSIGT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2019-2021



FIGUR 5 OVERSIGT OVER TAB VED FRAFLYTNING, SOM ISHØJ KOMMUNE BETALER. OPGJORT I ÅRENE 2019-2021