



Beretning 2010-2011

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2010 til juni 2011

Boligforliget 2010

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger selskabets ledelse hermed beretning for perioden juni 2010 til juni 2011.

Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

I efteråret 2010 krydsede vi i Glostrup Boligselskab fingre for, at det forestående boligforlig i Folketinget ville skruer op for hastigheden og omfanget af renoveringer af boligafdelinger med støtte fra Landsbyggefonden.

Her tænkte vi ikke mindst om mulighederne for at få støtte til fremtidssikring af Stadionkvarteret.

Vi krydsede også fingre for, at Landsbyggefonden ikke længere skulle refundere 25 procent af statens udgifter til nybyggeri.





Boligsæftale

For Glostrup Boligselskab er det vigtige boligforhandlinger, som nu er i gang. Her afgøres det, om der i de kommende år kan gennemføres nødvendige kvalitetsløft og fremtidssikring af vores boligområder. Vi håber, at Landsbyggerfonden får tilladelse til at afsætte betydelige beløb til renoveringsstøtte og boligsociale projekter, og at der ikke tages penge fra sektoren til dækning af statens udgifter til nybyggeri.

De fleste af selskabets boligområder har nået en alder, hvor de oprindelige kreditforeningslån er eller er ved at være betalt, men som bekendt giver uamortiserede lån iflg. lovgivningen ikke en lettelse i huslejen og dermed frie midler til renovering.

Vi kan godt forstå, at der er stor opmærksomhed blandt politikerne og medierne omkring de få boligområder, som er præget af bilafbrændinger og andre alvorlige begivenheder. Vi vil imidlertid gøre opmærksomhed på, at mange ældre boligbyggerier, der aldrig er i mediernes søgelys, står foran store udfordringer, som ikke kan løses tilfredsstillende uden støtte fra Landsbyggerfonden til renoveringer og fremtidssikring.

Som et eksempel kan vi nævne, at vi i samarbejde med Glostrup Kommune har indledt forarbejderne til en fremtidssikring af et typisk 50'er byggeri.

I efteråret 2009 besluttede Glostrup Boligselskab i samarbejde med afdelingsbestyrelsen at igangsætte en helhedsplan for fremtidssikring af Stadionkvarteret, der med 1233 lejemål er selskabets og Glostrup Kommunes største boligafdeling. Der er tale om en udfordrende og spændende, men også stor og kompliceret opgave.

Hensigten er at sikre, at Stadionkvarteret også for de kommende generationer vil være en attraktiv boligbebyggelse med en alsidig beboersammensætning, og at de forestående nødvendige bygningsrenoveringer ses som en integreret del af afdelingens fremtidssikring.

Bebyggelsen, der gennemsnitlig er 50 år gammel, står overfor naturlige omfattende bygningsrenoveringer. Tagene står overfor udsikning, og vi forventer en række andre større vedligeholdelsesmæssige opgaver indenfor en kort række.

Glostrup Boligselskab Hovedkontor Bryggegårdsvej 2B 2600 Glostrup Tlf. 43 96 28 86 Fax 43 96 77 47 E-mail: info@boligselskab.dk www.gb.dk 3300 2400 Vest. Side 3300 2100	Glostrup Boligselskab Stadionkvarteret Stadionkvarteret Stadionvej 1 2600 Glostrup Tlf. 43 96 28 86 Fax 43 96 20 41 E-mail: stadionkvarteret@boligselskab.dk www.gb.dk 3300 2100 Vest. Side 3300 21 00	Glostrup Boligselskab Stadionkvarteret Stadionkvarteret Stadionvej 1 2600 Glostrup Tlf. 43 96 28 86 Fax 43 96 20 41 E-mail: stadionkvarteret@boligselskab.dk www.gb.dk 3300 2100 Vest. Side 3300 21 00
--	---	---

Brev til medlemmer af Boligudvalget



Direktør Bent Madsen fra BL var særdeles aktiv under forhandlingerne. Fotograf: Stefan Kai Nielsen

Boligforliget 2010 blev bedre end frygtet. Med en bevillingsramme på fem milliarder kroner de kommende år, kan Landsbyggerfonden sætte gang i en væsentlig del af de allerede godkendte projekter, der venter på støtte. I alt er renoveringskøen til støtte i Landsbyggerfonden på otte milliarder kroner fordelt på over 200 boligområder.

Tidslen i boligforliget er, at beboernes "sparegris" i Landsbyggerfonden fortsat skal være med til at betale for nybyggeri af eksempelvis plejehjem, og dermed bliver der færre penge af beboernes opsparede midler, der kan gå til fremtidssikring af boligområderne.

Der afsættes fortsat 440 mio. kr. årligt til boligsociale indsatser. Det giver mulighed for, at der kan søges om økonomisk støtte til Projekt Hvissinge, hvis projektperiode udløber om et år. For at en ny bevilling kan komme i betragtning, kræves der imidlertid, at en ny boligsocial helhedsplan med nye målsætninger opstilles. En fortsættelse af det nuværende projekt vil ikke kunne komme i betragtning til støtte.

Det var ikke de krydsede fingre, der førte frem til et godt resultat i boligforhandlingerne. Boligforliget blev vedtaget, efter at Boligselskabernes Landsforening havde deltaget som en særdeles aktiv og central aktør i forarbejderne til vedtagelsen i Folketinget.

Glostrup Boligselskab fremsendte den 13. oktober 2010 et brev til Folketingets Boligudvalg, hvor vi gjorde opmærksom på, at det ikke alene er i de kriseramte byggerier, der er behov for renoveringsstøtte og fremtidssikring. Vi skrev blandt andet:

"De fleste af selskabets boligområder har nået en alder, hvor de oprindelige kreditforeningslån er eller er ved at være betalt, men som bekendt giver uamortiserede lån iflg. lovgivningen ikke en lettelse i huslejen og dermed frie midler til renovering. Vi kan godt forstå, at der er stor opmærksomhed blandt politikerne og medierne omkring de få boligområder, som er præget af bilafbrændinger og andre alvorlige begivenheder. Vi vil imidlertid gøre opmærksomhed på, at mange ældre boligbyggerier, der aldrig er i mediernes søgelys, står foran store udfordringer, som ikke kan løses tilfredsstillende uden støtte fra Landsbyggerfonden til renoveringer og fremtidssikring.

Som et eksempel kan vi nævne, at vi i samarbejde med Glostrup Kommune har indledt forarbejderne til en fremtidssikring af et typisk 50'er byggeri. Hensigten er at sikre, at Stadionkvarteret også for de kommende generationer vil være en attraktiv boligbebyggelse med en alsidig beboersammensætning, og at de forestående nødvendige bygningsrenoveringer ses som en integreret del af afdelingens fremtidssikring.

Henvendelsen blev omdelt som offentligt bilag i udvalget og blev offentliggjort på Folketingets hjemmeside.

Styringsdialog 2010

Glostrup Boligselskab har udarbejdet en målsætningsrapport til brug ved styringsdialogen



IT-plattformen samler, behandler og præsenterer de enkelte elementer i dokumentationen

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne er trådt i kraft den 1. januar 2010. Et centralt element i styringsmodellen er, at der afholdes et årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem kommune og boligorganisation.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligorganisationen, der leveres via en IT-plattform.

Der var indkaldt til det første dialogmøde mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab den 12. november 2010. På trods af, at IT-plattformen først blev frigivet den 1. oktober 2010, lykkedes det at fremsende dokumentationspakken i midten af oktober måned, således at dokumentationspakken kunne danne udgangspunkt for en velforberedt første styringsdialog.

Ud over det krævede dokumentationsmateriale havde vi udarbejdet en målsætningsrapport, der tog udgangspunkt i de overordnede formål samt landsdækkende målsætninger for den almene boligsektor.



Afdelingsrapporterne forholder sig til kvaliteten af beboerdemokratiet, det sociale liv og afdelingens vedligeholdelsestilstand. Disse vigtige spørgsmål drøftes af afdelingsbestyrelserne sammen med driftslederen ved vedligeholdelsesgennemgangen/markvandringen i det tidlige forår.

*Dokumentationspakkens indhold:
Styringsrapport for selskabet
Afdelingsrapport for hver afdeling
Selskabets årsberetning
Regnskab og revisionsprotokol
Årsberetning,: Forvaltningsrevision
Målsætningsrapport (ikke påkrævet)*

Nye udlejningsregler

Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet indgår under de fleksible udlejningsregler

De landsdækkende målsætninger omhandler:

- Økonomi og drift
- Ledelse og beboerdemokrati
- Udlejning
- Nybyggeri og renovering

I målsætningsrapporten gennemgår Glostrup Boligselskab selskabets målsætninger for de 4 kerneområder, samt hvilke initiativer, vi har iværksat for at nå målene.

Glostrup Boligselskab fik på dialogmødet ros for arbejdet med målsætninger og initiativer, og det blev aftalt, at Glostrup Boligselskab fortsætter med at udarbejde en målsætningsrapport i forbindelse med dokumentationspakken.

Den overordnede konklusion på aftaledokumentet mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab blev, at styringsrapporterne viser, at afdelingerne er velfungerende, men at de fysiske rammer ikke er optimale i nogle af de ældre afdelinger, hvis de skal leve op til fremtidens krav.

Det boligsociale arbejde blev drøftet. Mange af Glostrup Boligselskabs ansatte udfører opgave af boligsocial karakter og bliver ofte opmærksomme på forhold hos en beboer, hvor det vil være hensigtsmæssigt at kontakte Social- og Sundhedsforvaltningen.

Det blev aftalt, at Social- og Sundhedsforvaltningen udarbejder en oversigt over hvilke afdelinger og medarbejdere, Glostrup Boligselskab kan kontakte, når de opdager, at en beboer kan have gavn af hjælp fra det offentlige.

Fremtidssikring af Stadionkvarteret bl.a. ved nedlæggelse af 1-rums boliger blev drøftet, ligesom muligheder for etablering af ældreegnede og større familieboliger.

Kommunalbestyrelsen i Glostrup Kommune har stor fokus på udviklingen i de almene boligområder. Det er et ønske at opnå en bred befolknings sammensætning i samtlige områder og kvarterer i byen. Et af værktøjerne til at opnå en bred beboersammensætning er de såkaldte fleksible udlejningsregler.

I 2010 indgik Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab en ny aftale om fleksible udlejningsregler. Det mest markante nye er, at boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet bliver en gruppe, der indgår under de fleksible udlejningsregler.

Det er en afbalanceret løsning, hvor Glostrup Boligselskab har imødekommet Glostrup Kommunens ønsker, samtidig med at boligsøgende på såvel den interne som eksterne venteliste tilgodeses.

Det er vores holdning, at det fortsat skal have mening at være opnoteret på selskabets ventelister, samtidig med at vi sikrer en fortsat alsidig beboersammensætning i selskabets afdelinger.



Glostrup Boligselskabs lejligheder udlejes efter følgende regler:

- 25 pct. af de ledige familieboliger stilles til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver
- 25 pct. af de ledige familieboliger anvises efter de fleksible udlejningsregler
- 35 pct. af de ledige familieboliger anvises efter ventelisten
- 15 pct. af de ledige familieboliger udlejes udelukkende efter den eksterne venteliste

Nyt målsætningsprogram

Det nye målsætningsprogram sætter fokus på førstædernes udfordringer og fremtidssikring af selskabets ejendomme

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der igangsættes en proces i Glostrup Boligselskab, der skal føre frem til vedtagelse af et nyt målsætningsprogram på Repræsentantskabsmøde 2011.

På repræsentantskabsmødet 2010 blev denne proces igangsat igennem en temadebat om styrker og svagheder ved det nuværende målsætningsprogram.

Det var en meget engageret debat, som tydeliggjorde repræsentantskabets ønsker til et nyt målsætningsprogram, der skal være kompasset for selskabets arbejde i de næste 4 år.



Repræsentanterne ønsker fokus på følgende emner:

- Styring af håndværkere
- Beboerundersøgelser
- Tilgængelighed
- Fremtidssikring og boligsammensætning (boligtyper)
- Markedsføring og informationsarbejde
- IT
- Miljø og energi
- Afdelingsmøderne

Bestyrelsen har på den baggrund vedtaget et forslag til nyt målsætningsprogram, hvori ovenstående er indarbejdet. Målsætningsprogrammet tegner med "den brede pensel", i hvilken retning vi ønsker at bevæge os indenfor fem temaer. Målsætningerne vil hvert år blive underbygget af en række prioriterede konkrete initiativer.

Målsætningsprogrammet er inddelt i 5 temaer:

- *Det gode liv i forstaden*
- *Den professionelle ledelse*
- *Den moderne boligorganisation*
- *De engagerede medarbejdere*
- *Et levende beboerdemokrati*

Citat fra indledningen:

Fordi vores boligområder handler om menneskers hjem, skal vi sætte beboerne i centrum.

Glostrup Boligselskabs mål er at udvikle attraktive boligområder, der har tidssvarende boliger til

- **De unge**
- **Børnefamilien**
- **Seniorer**
- **De ældre**

Vores boligafdelinger skal fortsat være velfungerende og eftertragtede boligområder om 20 år, og det gælder også vores ældre boligområder



STADIONKVARTERET

Fremtidssikres

Helhedsplanen er ved at blive udarbejdet og forventes færdigbearbejdet i indeværende år. Som udgangspunkt arbejdes der ud fra et højt ambitionsniveau

Målet er, at der etableres

- *Moderne familieboliger*
- *Gode ældreegnede boliger*
- *Gode ungdomsboliger*
- *Nyt liv mellem husene*

Glostrup Boligselskab arbejder målrettet for at skabe sammenhæng i byen og en balanceret bosætning i vores afdelinger. Det modvirker social opdeling og kriseramte boligområder.

I en forstadskommune som Glostrup er det vigtigt at fremtidssikre og udbygge boligområderne for at fastholde og udbygge det gode liv i forstaden.

Forstæderne står overfor nogle spændende udfordringer. Klemte mellem Københavns tiltrækningskraft, det moderne byliv og det billigere parcelhus længere væk fra Storkøbenhavn, skal forstadskommunen have andet at byde på end mindre transporttid til arbejdet. I vores forarbejde til Helhedsplan 2015 lægger vi derfor vægt på at være ambitiøse. Vi ønsker at være med til at nydefinere forstaden og dens boligområder.

Udgangspunktet i Stadionkvarteret er godt. Kvarteret er populært og har et godt ry, og afdelingen har gode kvaliteter. Stadionkvarteret har en god beliggenhed tæt på centrum og kollektiv trafik, og med etablering af en kommende ringbane vil beliggenheden blive endnu mere attraktiv.

De grønne omgivelser med lys og luft og en høj standard i forhold til datidens boliger, fik mange børnefamilier til at flytte til afdelingen i 50'erne og 60'erne, og mange er blevet boende i kvarteret.



Blandt andet placeringen mellem Glostrup Stadion og Glostrup Hospital har medvirket til, at Stadionkvarteret har været et attraktiv forstadstadsbyggeri i de sidste 50 år. Det skal bibeholdes ved en fremtidssikring af afdelingen.

Der arbejdes også med visionære tanker som

- *Tidssvarende boliger med energirigtige klimaskærme*
- *Nye ældrevenlige passivhuse*
- *Nyt fælleshus til beboerne*
- *Nyt bycenter*

Placering mellem Glostrup Stadion (sport) og Glostrup Hospital (arbejdspladser) har præget kvarteret på en positiv måde. Forstædernes etageejendomme vil imidlertid blive udfordret på boligmarkedet i de kommende år, og taberne vil blive de boligafdelinger, der ikke forstår at fremtidssikre disse gode byggerier.

Store dele af forstædernes bygningsmasse har nået en alder, hvor primære bygningsdele trænger til fornyelse. Det gælder også i Stadionkvarteret. Her er det især tagene og facaderne, men også dele af installationerne. Krav om bæredygtighed og stigende energipriser stiller nye krav til energirigtig reovering, og der er stigende indeklima problemer i afdelingen.

Afdelingens egne seniorer og seniorer fra Glostrup Kommunen vil udgøre en væsentlig del af en fremtidig beboergruppe, og derfor er tilgængelighed og ældreregnede boliger højt på dagsordenen i den kommende helhedsplan.

Vi er imidlertid af den opfattelse, at vi i en fremtidssikring af et så stort kvarter gør klogt i at satse bredt med tilbud til såvel unge, børnefamilier, singler, seniorer og ældre og en lejlighedsindretning, som kan udgøre rammerne om forskellige livsformer og -livsfaser.



Der arbejdes for, at der i det mindste i visse områder skabes den nye moderne forstad

Såfremt børnefamilier skal tiltrækkes til kvarteret i det naturlige generationsskifte, som er i gang, kræver det ikke alene omdisponering af nogle af afdelingens lejligheder, men også gode tilbud til børnepasning og en velfungerende skole. Det ved vi fra undersøgelser har stor betydning.

Hverdagslivet i Stadionkvarteret har ændret sig markant, siden Butikstorvet med kvarterets egne forretninger blev planlagt og opført. Den øgede centralisering og større mobilitet har også her undermineret grundlaget for et lille lokalt butikscenter. Som nabo til boligafdelingen udgør Butikstorvet i dag et synligt problem, der trækker kvarterets kvaliteter ned.

Glostrup Boligselskab ønsker en dialog med kommunen om, hvordan der kan udvikles en strategi og eventuel ny lokalplan, der kan medvirke til at give Butikstorvet et løft.

FÆLLESHUS et sted for alle

Fælleshus et sted for alle er et eksempel på visionære tanker, som kunne være med til at skabe nyt liv i kvarteret.





Når vi identificerer mulighederne, kommer vi ikke uden om at stille os selv det spørgsmål: Hvem skal bo der i fremtiden? Og hvad skal der til for at de vil bo der?

- Med øget tilgængelighed vil boligområdet med sin beliggenhed være særdeles attraktiv for seniorer og ældre.
- Det unge par, der flytter sammen og får to børn, før de flytter videre.

Førstegangslejligheden til den unge under uddannelse skal der fortsat være plads til. Det er en væsentlig fødekæde til det kommende generationsskifte.

Vi kommer heller ikke uden om at forholde os til ambitionsniveauet, når vi ser på mulighederne.

- Den ambitiøse model med nyfortolkning af den moderne forstadsbebyggelse
- Midtermedianen - hvor vi sikrer, at udviklingen ikke låses af de valgte renoveringsløsninger
- Den skrabede model - hvor de basale istandsættelser udføres på klimaskærm og installationer.

Selv om udgangspunktet er ambitiøst arbejdes der med skitsering af mulige planløsninger i de forskellige bloktyper, der formentlig fører til en differentieret strategi for de enkelte områder og bygningstyper. Der bør også være gode, men alligevel forholdsvis billige boliger, i fremtidens Stadionkvarter.

Endelig er der muligheden for at tilføje nye funktioner i nye bygninger og byfortætning. F. eks.

- et ældrecenter
- ældreboliger
- nye beboerlokaler
- et motionscenter
- andre funktioner, som kan tilføre området nyt liv.

Den største trussel er, at der alene bliver økonomiske midler til den skrabede model, således at der ikke bliver tale om en egentlig fremtidssikring af byggeriet. I det scenarie kan man frygte, at afdelingen om 10 år er en kriseramet bebyggelse, hvor indflytterne flytter ind mere af nød end af lyst.

Forvaltningsrevision

En særskilt årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision findes på gb.dk under info.

Læs om det elektroniske fraflytnings-syn på e-flyt.dk

Siden 1998 har Glostrup Boligselskab arbejdet systematisk og målrettet med kvalitets- og målsætningsarbejde. Det er vores erfaring, at mål skaber fokus, og fokus skaber resultater.

Årsrapportering om selskabets arbejde med forvaltningsrevision igennem en særskilt årsberetning har vist sig som et godt værktøj til at følge op på selskabets kvalitets- og målsætningsarbejde.

Årsrapporten indeholder en redegørelse for selskabets forvaltningsmæssige resultater i 2010. Desuden opstilles målene og initiativerne for det kommende års administrative arbejde.



Årsrapporten er således en redegørelse for selskabets administrative arbejde, og årsrapporten supplerer denne politiske årsberetning. I 2011 vil vi fortsætte eller igangsætte 9 initiativer, som skal understøtte vores målsætninger. Vi har samtidig prioriteret initiativerne ud fra en vurdering af nyttevirkningen for selskabet set i forhold til de resurser, der skal afsættes for at gennemføre initiativet:

1. Bedre energistyring
2. Bedre budgetopfølgning
3. BI-system til analyseværktøj
4. Nyt telefonsystem
5. Udbud af håndværkerpriser
6. Overvågning af selskabets formueforvaltning
7. Budgetmaterialer til afdelingsmøder
8. Medarbejderudvikling
9. Brevskabeloner til driftsorganisationen.

Det elektroniske fraflytningssyn E-flyt er nu integreret til såvel Unik som EG Bolig. Dvs. fraflyttere kommer automatisk ind i E-flyt og tilsvarende bliver rekvisitioner automatisk dannet i det administrative system. E-flyt understøtter ligeledes NI-beløb.



Hård vinter

Gav tøndbrudsskader



Vandet kunne ikke ledes væk af tagrender og nedløbsrør ved tøndbrud. Se hvordan facaden er opfugtet

Det har været en usædvanlig hård vinter, og det er dyrt. Der er brugt mange penge til overarbejdstimer på snerydning, indkøb af salt, og ikke mindst har vi en konflikt med forsikringselskabet Alka Forsikring om dækning af omfattende tøndbrudsskader i Stadionkvarteret.

Vinteren 2010/2011 har været præget af store nedbørsmængder og skiftende temperaturer. I de første perioder med tøndvej er der opstået store isdannelse ved tagfod og tagrender, som ikke har kunnet nå at smelte, før der igen faldt sne.

Denne vejrtype med store nedbørsmængder og med voldsomme og kortvarige temperaturskift mellem tønd og frost er usædvanlig - og ikke set siden vinteren 1981/82.

Driftspersonalet har derfor ikke haft et erfaringsgrundlag at trække på i håndteringen af de efterfølgende vandskader, og på trods af at flere fremtrædende eksperter har været konsulteret i sagen, har det ikke været muligt at finde holdbare løsninger til at afværge smeltevandets indtrængen i lejlighederne.

Vi har således stået som magtesløse vidner til at de berørte beboeres lejligheder er blevet fugtskadede.

Problemet er voldsomt i zig-zag-husene på Diget og Leddet, hvor bygningerne er uden tagudhæng. Der er registreret ca. 100 lejemål med vandskader. Det vurderes på den baggrund, at skaderne vil påføre afdeling 9 en udgift på 30-50.000 kr. pr lejlighed eller godt 3,5 mio. kr. i alt.



Ombygning Driftskontor Hvissinge

En tiltrængt ombygning er gennemført i 2010



Det startede i den anden uge i december måned med at 33 beboere anmeldte indtrængende vand, og lige før jul var tallet vokset til 52. I det nye år steg antallet til næsten 100.

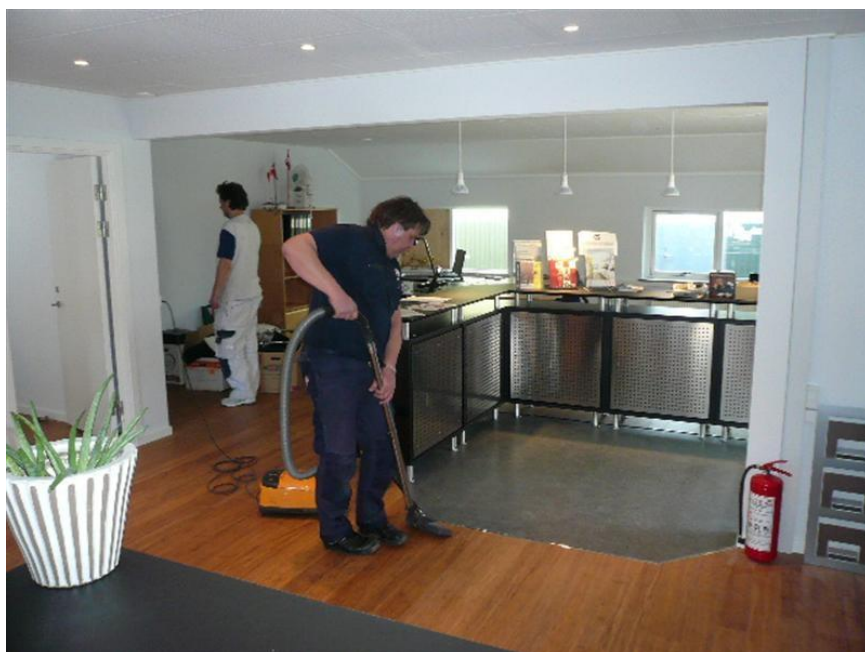
Det er de tekniske rådgiveres vurdering, at det er "volden" af sne og is ved tagfoden/tagrenden, som har ledt/trykket vandet ind over murkronen, hvor det så er trængt ned langs indersiden af facaden i de underliggende lejligheder.

Loftsrum har også været besøgt og her konstaterede rådgiverne, at tagpladerne over utæthederne var intakte og at loftsisoleringen var uden tegn på indtrængende vand helt ud til facaden.

Ifølge Alka er denne typer af skader ikke omfattet af forsikringen. Denne afgørelse er Glostrup Boligselskab ikke enig i, hvorfor der er en tvist, som ikke har fundet sin løsning endnu.

Driftskontoret i Hvissinge har i mange år været rammerne for Glostrup Boligselskabs ansatte i Driftsområde Hvissinge. Den direkte kontakt til beboerne, som driftskontoret yder, er af stor betydning for selskabets daglige drift i Hvissinge.

Rammerne var ikke længere tidssvarende og en ombygning og tilbygning var påkrævet. En ombygning har skabt rimelige arbejdsbetingelser for medarbejderne og brugsværdien for beboerne er øget markant. De tidligere forhold betød meget larm fra ekspeditioner, telefoner og snakken fra frokoststuen, alt sammen på meget få kvadratmeter.



Medarbejdernes frokoststue og mødelokale er flyttet fra stueetagen til kælderen og en udnyttelse af det tilbageblivende areal til kontorareal, således at det samlede kontor- og ekspeditionsareal er næsten fordoblet. Adgangsforholdene er ændret, så det i dag

er muligt for kørestolsbrugende lejere at modtage driftskontorets ydelser på lige fod med andre lejere.

Tilsagn Projekt Hvissinge

Projektperioden og dermed de økonomiske tilskud til Projekt Hvissinge udløb med årets udgang. Glostrup Boligselskab har fået tilsagn om yderligere økonomisk støtte fra Landsbyggefonden på 900.000 kr. til projektet for perioden 1. januar 2011 til 1. juli 2012, hvor den nye boligaftale træder i kraft.

Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab har hver bidraget med 150.000 kr.

En ansøgning om yderligere forlængelse vil kræve, at det er et ønske i Hvissinge, og at Glostrup Boligselskab prækvalificeres af Landsbyggefonden til at opstille en ny og mere uddybende bolig-social strategi og helhedsplan.

Antal fraflytninger

Antallet af fraflytninger er faldet fra 413 flytninger i 2009 til 395 flytninger i 2010.

Glostrup Boligselskabs egne afdelinger

Afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2009	Flytninger i alt 2010	Interne flytninger 2010	Eksterne flytninger 2010	Flytninger i % af antal lejemål
1	Ndr. Ringvej16-34, Vester 27-43	10	20	15	5	15
6	Brøndbyvestervej 21-29, 26-28 samt Gyvelvej 2-12 og 3-7	12	17	7	10	19
8	Hovedvejen 121-135, Bryggergårdsvej	9	12	3	9	13
9	Stadionkvarteret	139	132	70	62	10
20	Rødkælkevej 30 - 414	6	7	3	4	3
29	Stenager	21	14	7	7	7
30	Granskoven/Egeskoven	15	20	7	13	15
31	Gadager	11	11	5	6	5
32	Lindeskoven (bortset fra hybler)	28	21	13	8	12
33	Birke/Bøgeskoven (bortset fra hybler)	40	29	13	16	12
37	Egeskoven	8	1	1		2
38	Sydvestvej	0	0	0		0
49	Stenager 6	3	5	0	5	16
99	Tagboligerne Sportsvej 60-62	8	5	4	1	16
I alt almene familieboliger		310	294	148	146	10
6	Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv	2	1	0	1	12
8	Hovedvejen 121-135 - Erhverv	2			0	0
9	Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik				0	0
32	Lindeskoven hybellejemål	12	16	4	12	53
33	Birke/Bøgeskoven - hybellejemål	4	5	2	3	62
50	Bryggergårdsvej - Ungdomsboliger	16	18	8	10	58
I alt		346	334	162	172	12

De administrerede ejendomme

Afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2009	Flytninger i alt 2010	Interne flytninger 2010	Eksterne flytninger 2010	Flytninger i % af antal lejemål
22	Toftevej 10	0	0	0	0	0
25	Asylvej	4	6	6	0	14
26	Toftevej 6	1	1	0	1	4
27	Digevangsvej	18	13	0	13	22
28	Lilliendalsvej	4	5	3	2	20
53	Vestervej 19-21	3	5	1	4	41
54	Vestervej 23-25	2	0	0	0	0
55	Sydvestvej 10	15	9	1	8	22
56	Toftevej 8		0	0	0	0
57/ 67	Digevangsvej	19	17	0	17	35
59	Stenager 4	1	5		5	19
I alt		67	61	11	50	18

I Glostrup Boligselskabs familieboliger er den gennemsnitlige fraflytningsprocent på 10 procent. I afdeling 9, Stadionkvarteret er fraflytningsprocenten 10 procent.

Hvis fraflytninger på 1-rums boliger fratrækkes, så er fraflytningsprocenten i afdelingen på de øvrige lejemål helt nede på 6 pct. Fraflytningsprocenten på 1-rums boliger er på 24 procent.

I de administrerede ejendommen er fraflytningsprocenten gennemsnitlig på 18 procent, hvilket er forventelig i ældreboliger..



I ældreboligafdelingen Kildegården på Asylvej var fraflytningsprocenten i 2010 på 14 pct.

Bestyrelsen

Et godt samarbejde mellem bestyrelse og den administrative ledelse



Søren Heick med familie



Boligorganisationens økonomi

Et tilfredsstillende regnskabsresultat med et overskud på 891.231 kr.

Glostrup Boligselskab er karakteriseret ved et godt samarbejde mellem bestyrelse og den administrative ledelse.

Den 1. april fratrådte Søren Heick som formand for Glostrup Boligselskab for at tiltræde en stilling som forvaltningschef i Glostrup Boligselskab. Søren Heick kom fra en tilsvarende stilling som driftschef i KAB. Søren Heick har været formand for Glostrup Boligselskab siden 1. april 1997.

Bestyrelsen har konstitueret sig med næstformanden Edna Larsen som fungerende formand frem til repræsentantskabsmødet, hvor der skal vælges en formand for Glostrup Boligselskab.

Edna Larsen	Sportsvej 15, st.th.	Fungerende formand
Ole Hammer	Sportsvej 21, 1.tv.	
Kurt Arve Jensen	Gadager 70	
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	
Gert Jensen	Birkeskoven 144	
Randi Borup Bartels	Gyvelvej 12, 1.th.	
Peter Sørensen	Stjernevangen 6	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Flemming Ørhem	Sportsvej 47, 2.tv.	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jegstrup Axelsen	Rødkællevej 30	Medarbejderrepræsentant
Sonnie Odby	Hegnet 3, st.th.	Medarbejderrepræsentant

Sonnie Odby har valgt at fratræde som medarbejderrepræsentant ved udgangen af denne repræsentantskabsperiode. Sonnie har ligeledes siddet i bestyrelsen siden 1. april 1997.

De administrative medarbejdere har valgt Kate Vodstrup som medarbejderrepræsentant for en 2-årig periode, mens ejendomsfunktionærerne har genvalgt Ken Jegstrup Axelsen for en ny 2-årig periode.

For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 891.231 kr. Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 16.362.112 kr. Med overførelsen af overskuddet på kr. 891.231 til arbejdskapitalen har selskabets arbejdskapital forsat sådan en størrelse, at selskabet er godt rustet til fremtiden.

Med regnskabsresultaterne 2010 er såvel afdelingernes som selskabets likviditet blevet styrket.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2010	2010	2011	2012
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag	125.847	120.300	136.300	131.600
502 Mødeudgifter m.v.	240.489	335.000	350.000	375.000
511 Personaleudgifter	7.981.458	7.792.200	8.017.000	8.489.000
Personaleudgifter, eksternt adm.	-53.576	-53.588	-61.400	-515.100
513 Kontorholdsudgifter	988.049	990.000	1.085.000	1.145.000
514 Lokaleudgifter	694.635	658.000	694.000	731.000
515 Afskrivninger	577.711	519.000	547.000	549.300
516 Særlige aktiviteter	45.997	50.000	82.000	50.000
521 Revision	392.000	392.000	420.000	433.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	10.992.610	10.802.912	11.269.900	11.388.800
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	2.355.165	809.500	590.000	678.700
Renteudgifter til afdelinger	2.329.304	1.478.000	0	0
533 Henlæggelse til dispositionsfond	9.605.857	2.982.000	4.800.000	9.606.000
540 Samlede ordinære udgifter	25.282.936	16.072.412	16.659.900	21.673.500
551 Overskud - arbejdskapital	891.231	9.643	0	4.864
560 I alt	26.174.167	16.082.055	16.659.900	21.678.364
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag, egne	7.337.646	7.337.700	7.337.850	7.909.044
Tillægsydelse	17.535	17.535	18.400	19.320
administrationsbidrag, andre	654.410	696.708	732.400	745.100
- administrationsbidrag, ikke almene	-53.576	-53.588	-61.400	-515.100
602 Gebyrer	1.788.151	1.710.000	1.730.420	1.833.000
603 Renteindtægter	5.499.035	2.891.700	1.456.500	1.202.000
604 Bidrag til dispositionsfond	9.605.857	2.982.000	4.800.000	9.606.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	1.323.109	500.000	560.000	879.000
607 Diverse	2.000	0	0	0
610 Samlede ordinære indtægter	26.174.167	16.082.055	16.574.170	21.678.364
620 Indtægter i alt	26.174.167	16.082.055	16.574.170	21.678.364
621 Årets underskud	0	0	85.730	0
630 I alt	26.174.167	16.082.055	16.659.900	21.678.364

Der er flere årsager til det positive regnskabsresultat. For det første holdes administrationsudgifterne i ro. Bruttoadministrationsudgifterne svarer næsten til det budgetterede. Der er en mindre overskridelse til personaleudgifter, hvilket skyldes en beslutning om over en 3-årig periode at prioritere udviklingen af selskabets it-systemer.

Udgifterne til afskrivninger er blevet lidt større end forventet på grund af renovering af mødelokalet på hovedkontoret, mens der er brugt færre udgifter til mødeudgifter end budgetteret.

En forventet stigende rente vil på et tidspunkt betyde kursfald, hvilket vi oplevede i de to sidste måneder af 2010. Det betød, at Glostrup Boligselskab sluttede med et mindre afkast på obligationsbeholdningen end de sidste 2 år. Et afkast på 3,35 % er dog stadig tilfredsstillende i et obligationsmarked, som er meget uroligt.

Glostrup Boligselskab har i 2010 fået en netto forrentning på 2,29 pct., når der medtages vores forrentning af den løbende kontantbeholdning.

Det forventes i de kommende år, at forrentningen af selskabets formueforvaltning vil falde yderligere på grund af et særdeles uroligt obligationsmarked samtidig med, at det stadig er umuligt at få en fornuftig forrentning i bankerne.

Med baggrund i den nye Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. er selskabets og afdelingernes renteudgifter og renteindtægter fordelt på en ny måde i forhold til tidligere år. Den nye Bekendtgørelse foreskriver, at afdelingerne skal have deres indestående forrentet med den nettoforrentning, som selskabet opnår på sine investeringer. Afdelingerne har i 2010 på indeståender i Glostrup Boligselskab fået en netto forrentning på 2,29 pct., hvilket er mere end de budgetterede 1 pct.

En væsentlig årsag til, at regnskabet for 2010 udviser et overskud, er en merindtægt på byggesagshonorar på kr. 823.109 i forhold til det budgetteret. Det skyldes, at hele byggesagshonoraret for Helhedsplanen i Lindeskoven er indtægtsført i år, og ikke ligeligt fordelt over 2009 og 2010.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Personaleudgifter	189.882
Renter til afdelinger	877.166
Kurstab på obligationer	1.351.348

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	94.511
Renter til dispositionsfonden	273.460
Gebyr	78.151
Renter på obligationer	375.076
Kursgevinst på obligationer	2.179.785
Byggesagshonorar	823.109

Boligorganisationens balance

Såvel selskabets som afdelingernes likviditet er styrket

Glostrup Boligselskabs balance er i 2010 steget med ca. 39,6 mill. kr. Heraf udgør tilgangen af indestående i Landsbyggefonden kr. 24,6 mill. kr., som efter den nye lovgivning skal medregnes. Balancen udgør herefter ca. 140,7 mill. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 29 mill. kr. som skyldes tilgangen af indestående i Landsbyggefonden på 24,6 mill. kr., øvrig tilgang til dispositionsfonden på ca. 3,5 mill. kr. og tilgang til arbejdskapitalen på ca. 1,1 mill. kr.

Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på 59,7 mio. kr. Derfor er det ikke nødvendigt at opkræve bidrag hverken til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. Dvs. et mindre bidrag for afdelingerne på godt 1. mio. kr. om året

Aktiver

Flest mulige frie midler er investeret i obligationer

Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 59,7 mill. kr. Der er således tale om en væsentlig konsolidering af selskabets økonomi, også når vi fraregner de midler indestående i Landsbyggefonden, der er overført fra den nu nedlagte byggefond.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 43,3 mill. kr. og arbejdskapitalen ca. 16,4 mill. kr.

Det fremgår af regnskabet, at afdelingernes samlet likviditet er steget med ca. 2,5 mill. kr. til netto ca. 65 mill. kr.

Passiver - Balance pr. 31. december 2010	2010	2009
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	43.346.965	15.208.162
804 Kursreguleringskonto	0	223.997
805 Arbejdskapital	16.362.112	15.246.884
810 I alt – Egenkapital	59.709.077	30.679.043
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	78.064.541	67.255.574
825 Diverse kreditorer	163.922	20.869
825 Manuelle kreditorer	1.659.119	2.077.977
828 Opnoteringsgebyr	285.230	285.230
829 Feriepengetilsvar for administrationen	827.026	830.602
840 I alt – Kortfristet gæld	80.999.838	70.470.252
850 I alt – Passiver	140.708.915	101.149.295

Som tidligere nævnt giver den nye styringsreform væsentlige ændringer på fordelingen af indtægter og udgifter på obligationsbeholdningen.

Det betyder, at det i fremtiden kun er muligt at styrke arbejdskapitalen igennem opkrævning af bidrag til arbejdskapitalen eller igennem forrentning af arbejdskapitalens andel af obligationsbeholdningen. Årets overskudsdisponering betyder, at der forsat ikke er behov for opkrævning af bidrag til arbejdskapitalen i 2011 og flere år frem, ligesom det ikke er aktuelt at genoptage afdelingernes bidrag til dispositionsfonden i 2012.

I overensstemmelse med selskabets politik for fælles formueforvaltning er flest mulige frie midler blevet investeret i obligationer. Det fremgår af selskabets balance, at investeringsstrategien er blevet fulgt.

Ved udgangen af 2009 var selskabets obligationsbeholdning på ca. 85,8 mill. kr., og ved udgangen af 2010 er denne steget til ca. 91,3 mill. kr. I forbindelse med optimeringen af formueforvaltningen er indført en styrket likviditetsstyring.

Aktiver - Balance pr. 31. december 2010		2010	2009
Materielle anlægsaktiver			
701	Administrationslokaler	1.093.151	756.264
702	Inventar	186.346	173.828
703	Automobiler	447.700	569.400
704	Edb-anlæg	120.790	233.305
709	Indskud i afd. 08	6.270	6.270
I alt – Materielle anlægsaktiver		1.854.257	1.739.067
Finansielle anlægsaktiver			
713	Aktier og andele	120.000	120.000
714	Dispositionsfondslån til afdelinger	2.403.826	2.085.914
716	Indskud i Landsbyggefonden	24.604.079	0
719	Andre finansielle anlægsaktiver	38.700	48.700
I alt – Finansielle anlægsaktiver		27.166.605	2.254.614
720	I alt – Anlægsaktiver	29.020.862	3.993.681
Omsætningsaktiver – tilgodehavender			
721	Afdelinger i drift	12.976.930	4.693.100
	Sideaktivitetsafdeling	292.568	0
725	Diverse debitorer	875.587	1.077.919
726	Siemens varmemålere	0	28.519
	Ombygning Driftskontor Hvissinge	175.152	0
727	Forudbetalte udgifter	17.840	83.158
	Udviklingsomkostninger GB-Administration	18.831	110.860
731	Værdipapirer	91.299.747	85.765.337
732	Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	6.031.398	5.396.721
740	I alt – Omsætningsaktiver	111.688.053	97.155.614
750	I alt – Aktiver	140.708.915	101.149.295

Budget 2012

En stigning i administrationsbidraget på 195 kr. til i alt 2.700 kr. For den enkelte beboer er stigningen på 16,25 kr. pr. måned.

Det er fortsat et konkurrencedygtigt administrationsbidrag

I budgettet for 2012 er det nødvendigt med en stigning på 195 kr. i administrationsbidrag til i alt 2.700 kr. pr. år pr. lejemål for at skabe balance. Det svarer til en stigning på 7,8 pct., dette skal ses sammen med at administrationsbidraget ikke er steget i 3 år.

Det er nødvendigt med en stigning, fordi det er sværere at tjene penge på obligationsbeholdningen, samt at risikoen for kurstab på obligationsbeholdningen er blevet større.

Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2012 kun forøget med ca. 100.000 kr. hvilket viser, at stigningen i administrationsbidraget ikke skyldes øgede udgifter til administration.

Glostrup Boligselskabs gode økonomi betyder, at det ikke er nødvendigt at "gå med livrem og seler" ved budgetlægningen. Eksempelvis budgetteres med en højere forrentning af egne midler i selskabet end i afdelingerne, da selskabet bedre kan modstå mulige kurstab eller lavere forrentning, end afdelingerne kan.

Selskabets budget for 2012 udviser et budgetteret overskud på ca. 5.000, som er af en størrelse, der må betragtes som et regnskabsresultat i balance.

Boligafdelingernes økonomi

Et samlet overskud på ca. 2,3 mio. kr. eller 1,34 pct.

Egne afdelingers regnskab



Egeskoven fik det største overskud på 7,59 pct.

Egne afdelinger i tal

De administrerede ejendomme er ikke medtaget i oversigten.

* Huslejen for de ikke byfornyede lejligheder

** Den angivne kvadratmeterpris er udregnet efter lejlighedens nettoareal, og er derfor ikke sammenlignelig

Det samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2010 på ca. 171 mill. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 2,3 mill. kr. eller 1,34 pct. Det samlede resultat var således tilfredsstillende.

2010 har været et år uden de store overraskelser i afdelingerne og et år, hvor der har været fokus på afdelingernes økonomi. Der er i år 2 mindre afdelinger med underskud, og det er afdeling 38, Sydvestvej og afdeling 49, Ældreboligerne Stenager 6, som netop er sårbare på grund af deres størrelse.

Afdelingernes regnskaber er generelt påvirket af merudgifter til vand, el, almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter. Det er afvigelse som er svære at forudse ved budgetlægningen.

Afdelingernes resultat for 2010	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	7.337.456	7.506.155	168.699	2,25%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	4.683.774	4.893.437	209.663	4,28%
8 Hovedvejen	4.054.604	4.204.854	150.250	3,57%
9 Stadionkvarteret	62.606.891	62.902.030	295.139	0,47%
20 Rødkælkevej	14.947.149	15.253.560	306.411	2,01%
29 Stenager	14.317.073	14.317.978	905	0,01%
30 Granskoven	10.156.280	10.159.123	2.843	0,03%
31 Gadager	12.618.751	12.943.650	324.899	2,51%
32 Lindeskoven	14.013.443	14.224.512	211.069	1,48%
33 Birke- / Bøgeskoven	17.324.716	17.760.305	435.589	2,45%
37 Egeskoven	3.058.157	3.309.197	251.040	7,59%
38 Sydvestvej	307.495	292.691	-14.804	-5,06%
49 Stenager 6	2.472.294	2.321.753	-150.541	-6,48%
50 Bryggergårdsvej	1.030.241	1.125.957	95.716	8,50%
I alt	168.928.324	171.215.202	2.286.878	1,34%

Afdelingerne	Antal lejemål	Antal m ²	Leje pr. m ² 2011	Husleje-stigning 2011	Henlagt kt. 401 pr. m ²	Henlagt kt. 402 pr. m ²
1 Ndr. Ringvej/Vestervej *	126	9.184	584	2,02	110	22
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	96	6.749	676	4,85	193	37
8 Hovedvejen	82	6.864	475	2,5	117	18
9 Stadionkvarteret	1.236	88.857	633	2,14	126	19
20 Rødkælkevej	193	21.810	673	2,38	66	3
29 Stenager	199	15.594	868	5,27	96	14
30 Granskoven	132	11.049	846	2,05	118	23
31 Gadager	187	16.270	762	0	77	14
32 Lindeskoven	203	15.430	866	2,6	92	19
33 Birke- / Bøgeskoven	249	19.718	859	1,75	66	18
37 Egeskoven	48	3.803	843	1,74	85	11
38 Sydvestvej	2	268	1141	10,04	90	38
49 Stenager 6	30	2.249	1147	4,94	71	13
50 Bryggergårdsvej **	31	774	1425	5,01	207	21
I alt / gennemsnit	2814	218.619	769	3,38	108	19