



Beretning 2011-2012

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2011 til juni 2012

Tvangsudsættelser

Mange på landsplan, men få i Glostrup Boligselskab

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2011 til juni 2012.

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

Flere mister lejligheden og mange lejere kan ikke betale huslejen og ender med at blive smidt ud. På landsplan er udviklingen skræmmende. 4.405 gange rykkede Kongens Foged sidste år ud for at smide en lejer ud. Det er mere end en fordobling af tvangsudsættelserne siden 2002.

I Glostrup Boligselskab har vi heldigvis ikke oplevet denne stigning, og der er fortsat et beskedent antal udsættelsesforretninger i Glostrup Boligselskab.

- I 2009 er der gennemført 7 udsættelsesforretninger
- I 2010 er der gennemført 9 udsættelsesforretninger
- I 2011 er der gennemført 7 udsættelsesforretninger



Krisen kradser – men engagerede medarbejdere betyder meget

Det vigtigste budskab er, at huslejen ALTID er den udgift der skal betales først!

Et godt gammelt råd, som med betaling over Nets(tidligere PBS) er svært at styre i dag.



Teamet i Beboerservice som skal have stor kredit for det lave antal udsættelser i Glostrup Boligselskab.

Et eksempel på udgifter på en udsættelsessag i Lindeskoven fra 2011:

*Normalistandsættelse: 14.268,75 kr.
Misligholdelse: 17.783,79 kr.
Huslejerestance+ omk.: 46.232,97 kr.
Nøgler/vaskekort/mv: 300,00 kr.
I alt tab: 78.585,51 kr.*

*I Lindeskoven er der 203 lejemål.
Det giver et tab på 387 kr. pr. lejemål.*

Hvis udsættelsessagen var sket i naboafdelingen Egeskoven med 48 lejemål var tabet på afdelingens regnskab blevet 2.124 kr. pr. lejemål.

Der er flere årsager til det lave antal udsættelser i Glostrup Boligselskab. For det første er medarbejderne i Beboerservice aktive og hjælpsomme til at indgå aftaleordninger med lejere i restance.

- I 2009 er der oprettet 99 aftaleordninger
- I 2010 er der oprettet 98 aftaleordninger
- I 2011 er der oprettet 103 aftaleordninger

For det andet har Glostrup Boligselskabs medarbejdere et tæt samarbejde med de ansatte i Glostrup Kommune for at undgå tvangsudsættelser, og for det tredje fremsender Glostrup Kommune boligydelse og boligsikring direkte til Glostrup Boligselskab.

Samtidig har vi arbejdet med, at huslejen overføres forud for andre udgifter, hvilket er i såvel lejernes som boligselskabets interesse. I Glostrup Boligselskab hilser vi det velkomment, at boligministeren arbejder på at ændre lejelovens såkaldte løbedage, der i dag kan betyde, at eksempelvis et Ikano lån forfalder før huslejen.

Det er særdeles alvorligt såvel for den enkelte lejer som for boligafdelingen, når huslejebetalingen ikke falder til tiden. Det er dyrt, og det kan i værste tilfælde betyde, at familien mister sit hjem, hvilket er en social katastrofe.

Tvangsudsættelser har også konsekvenser for ejendommens øvrige beboere. Det er nemlig dem, der over huslejen får regningen for udsættelsen.

Beboeren skal betale den ubetalte husleje samt udgifter ved tvangsudsættelsen, og i disse typer af sager vil der ofte være store udgifter til istandsættelse efter misligholdelse. Det kan sagtens ende med en udgift på 150.000 kr. eller mere.



Afd. 32 Lindeskoven under reovering

Lange ventetider i Fogedretten

En væsentlig årsag til, at tabet ved tvangsudsættelser bliver urimeligt stort for de øvrige lejere, er de alt for lange ventetider i behandlingen af udsættelsen i retten. I Glostrup Ret tager det op til 6 måneder at behandle sagen. Det er ikke rimeligt, hverken over for fraflytteren eller for de øvrige beboere.

En politisk bestemt ventetidsgaranti på maks. 3 måneder for rettens behandling af huslejerestancer, kunne være en kærkommen håndsrækning til den almene boligsektor og lejerne.

Det vil også være en god ide at lovgive om, at bankerne skal give fortrinsret til betaling af husleje i forhold til andre kreditorer, hvor betalingen falder på samme dato.



Carina Seifert fra BL gennemgår den aktuelle boligpolitik på Glostrup Boligselskabs repræsentantskabsmøde 2011

Bred boligaftale giver tryghed



Bent Madsen, BL

I Glostrup Boligselskab glæder vi os over, at der i dag er bred politisk opbakning til vores sektor. Det var en rigtig god boligaftale, som regeringen og oppositionen indgik i november 2011.

Med en renoveringsramme på over 10 milliarder er der mulighed for at sætte renoveringer i gang mange steder over hele Danmark, og vi arbejder som sagt på, at Stadionkvarteret kan få del i denne renoveringsramme.

"Det er en meget god boligaftale, som regeringen og oppositionen har indgået. Og hvad er afgørende vigtig, så er det en historisk bred politisk aftale.

BL – Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for cirka 650 almene boligorganisationer med tilsammen mere end en halv million boliger - eller næsten hver femte danske bolig.

Boligministerium

Danmark har igen fået et boligministerium



Palle Adamsen – formand for BL

Det sociale ansvar

Mangel på praktikpladser lover ikke godt for fremtiden - især ikke for de unge i almene boligområder

Det betyder, at vi nu får arbejdsro og tryghed for, at vi har et langt perspektiv på arbejdet med at udvikle de almene boligområder og forebygge, at de udvikler sig negativt. Fuld kredit til både boligminister Carsten Hansen og regeringen samt til oppositionen for at finde sammen i så vigtigt et spørgsmål," siger Bent Madsen, administrerende direktør i BL - Danmarks Almene Boliger.

Med oprettelse af ministerium for By-, Bolig- og Landdistrikter er der sat ekstra fokus på den almene boligsektor. Denne fokus samt den brede politiske opbakning til sektoren, tegner godt for den fremtidige udvikling.

Carsten Hansen er den almene boligsektors nye minister. Carsten Hansen har tidligere været varmemester i en almen boligafdeling og har tidligere blandt andet været boligordfører, medlem af Folketingets boligudvalg og forhandlet ved forskellige boligaftaler. Carsten Hansen har således et stort kendskab til sektoren.

Formanden for BL Palle Adamsen ser positivt på regeringsgrundlagets formuleringer vedrørende den almene boligsektor.

"Jeg hæfter mig ved, at der i regeringsgrundlaget står, at regeringen vil arbejde for flere billige boliger, tilskud til grøn energirenovering, og at regeringen vil arbejde for, at landets udsatte boligområder i stedet bliver levende og attraktive boligformer."

I Glostrup Boligselskab ser vi frem til, at tilskud til grønne renoveringer fremmes således, at fremtidssikring af vores ældre byggerier ligeledes kan få en grøn dimension. I arbejdet med helhedsplanen for Stadionkvarteret har vi oplevet barrierer for, at grønne dimensioner bliver en del af fremtidssikringen.

Boligforliget vil også hjælpe på beskæftigelsen i en situation med mange ledige i byggeriet, og det vil også være til gavn for de almene boligområder, hvor ledigheden har ramt hårdt.

Vi oplevede i 1980'erne hvordan ungdomsarbejdsløsheden slog hårdt igennem i mange almene bebyggelser, hvilket forstærkede problemerne i de problemramte boligområder..

Derfor er der en del boligselskaber, der arbejder målrettet på at påtage sig et socialt ansvar ved at skaffe praktikpladser til unges uddannelse, og her har Glostrup Boligselskab været med fra starten af i projekt "Flere praktikpladser" i samarbejde med blandt andet BRFKredit.

Vi ønsker som boligselskab at sætte fokus på socialt ansvar ved at deltage aktivt i lokalområdets og dermed samfundets udvikling. Derfor vil vi tage et ansvar i forhold til beskæftigelse, der hvor det hænger naturligt sammen med vore øvrige aktiviteter.

Vi tror, at denne holdning til arbejdet vil være til gavn for boligområdet og lokalområdet og være med til at sikre et generelt løft.



Mette er kontorelev i Glostrup Boligselskab

Nye regler for drift og vedligeholdelse

I almene boligområder er mange unge i dag uden uddannelse og job og en del af dem vil gerne have en fremtid i byggeriet.

Som bygherre har vi interesse i, at der uddannes tilstrækkeligt kvalificeret arbejdskraft til fremtiden. Konkret vil vi i forbindelse med vores større renoveringer og byggerier, forvente at byggevirksomhederne vil indgå i et samarbejde med os om mulig beskæftigelse, og det vil vi helt konkret forsøge at gennemføre i forbindelse med helhedsplanen i Stadionkvarteret.

I forlængelse af et møde med vores faste leverandører samt håndværkerfirmaer opfordrede Glostrup Boligselskab firmaerne til at tage praktikanter.

I starten af mødet deltog Karin Parbst fra BRFKredit og fortalte om projektet med at skaffe flere praktikpladser og mere beskæftigelse til unge i almene boligområder.

Resultatet af mødet var imponerende godt, idet der kom fire konkrete aftaler ud af mødet.

Glostrup Boligselskab påtager sig også et ansvar ved at ansætte kontorelever og dermed uddanne unge indenfor administration.

Forvaltningsmæssigt er vi blevet underlagt nye regler i forhold til drift og vedligeholdelse.

Forvaltnings Klassifikation er en ny klassifikation udviklet til anvendelse i ejendomsforvaltning. Forvaltnings Klassifikation erstatter Sfb Bygningsdelstavle, som i en årrække har været den gængse standard for klassifikation af bygningsdele i den danske byggesektor. Forvaltnings Klassifikation er udarbejdet af Landsbyggefonden i samarbejde med Kommunernes Landsforening.

For Glostrup Boligselskabs vedkommende vil implementeringen af Forvaltnings Klassifikation betyde en større omlægning af måden at registrere og håndtere aktiviteter og bygningsdele i drifts- og vedligeholdelsessystemet, ligesom der vil ske en væsentlig forenkling af kontoplanen for konto 115 og 116.

Ændringerne træder i kraft med budgetterne for 2013, og i overgangsperioden vil der således blive aflagt regnskaber for 2012 i det gamle system, mens budgetterne for 2013 lægges i det nye.

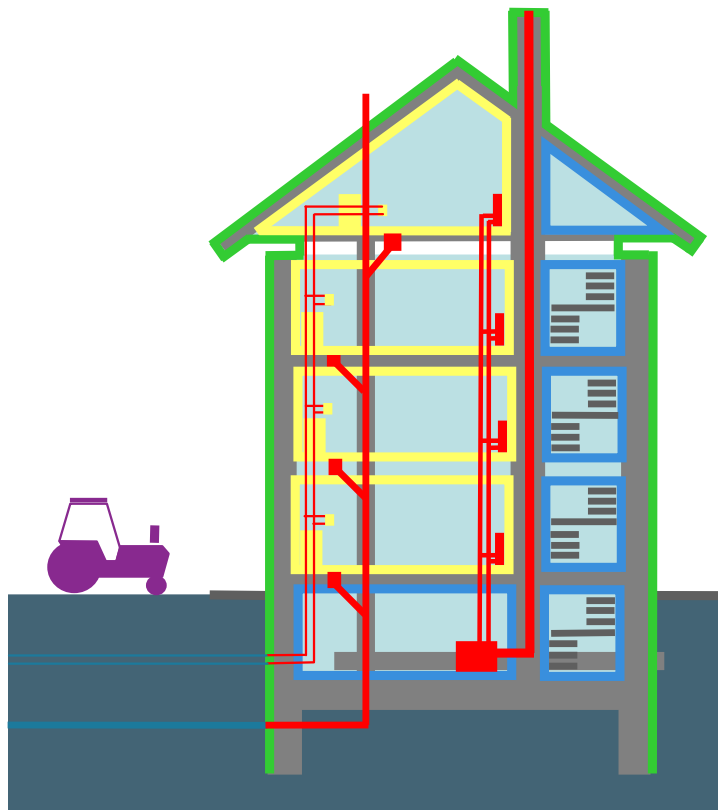
Administrationen har siden slutningen af 2011 arbejdet med at gøre de administrative systemer klar til overgangen.

Afdelingsbestyrelserne vil hovedsageligt opleve ændringerne som en ny måde at opdele en ejendom gennem den nye kontoplan, som skematisk er opbygget som på de viste figurer på næste side.

Ny kontoplan

er inddelt i 6 grupper

- 1. Terræn
- 2. Bygning, klimaskærm
- 3. Bygning, bolig-/erhverv
- 4. Bygning, fælles indvendig
- 5. Bygning, tekniske installationer
- 6. Materiel



De 23 nye konti for 115 og 116

- 11. Terræn, konstruktion
- 12. Terræn, tekniske anlæg
- 13. Terræn inventar
- 14. Terræn, beplating

- 21. Bygning, klimaskærm, fundament
- 22. Bygning, klimaskærm, facade
- 23. Bygning, klimaskærm, tag
- 24. Bygning, klimaskærm, altaner og altangange
- 25. Bygning, klimaskærm, trapper og ramper
- 26. Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger og lemme

- 31. Bygning, bolig- / erhvervsenhed, konstruktion og inventar
- 32. Bygning, bolig- / erhvervsenhed, installationer

- 41. Bygning, fælles, indvendig

- 51. Bygning, tekniske installationer, afløb
- 52. Bygning, tekniske installationer, el og belysning
- 53. Bygning, tekniske installationer, gas
- 54. Bygning, tekniske installationer, vand
- 55. Bygning, tekniske installationer, varme
- 56. Bygning, tekniske installationer, vaskeri, fælles
- 57. Bygning, tekniske installationer, ventilation
- 58. Bygning, tekniske installationer, øvrige

- 61, Materiel, kørende
- 62, Materiel, andet

Den nye kontoplan afspejler ikke som den gamle kontoplan bygningsdelstavlen, men grupperer i stedet aktiviteterne efter deres tilhørsforhold til klimaskærm, boliger, tekniske anlæg m.v. Der bliver således kun 23 konti på henholdsvis 115 og 116.



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.

Styringsdialog 2011

Glostrup Boligselskab har udarbejdet en målsætningsrapport til brug ved styringsdialogen



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

Det årlige dialogmøde mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab blev afholdt den 5. december 2011. Fra Glostrup Boligselskab deltog direktør John Møller og økonomichef Robert Roll, og fra Glostrup Kommune deltog kommunaldirektør Lone Lyrskov og udviklingskonsulent Helle K. Mortensen.

Som opfølgning på sidste års møde blev det konstateret, at Glostrup Boligselskab fortsat arbejder med målsætninger og initiativer, og at Glostrup Boligselskab i 2011 fik vedtaget et nyt målsætningsprogram. Det blev aftalt, at aftalen om fleksibel udlejning samt samarbejdsaftalen om gennemførelse af Helhedsplan 2015 for Stadionkvarteret fortsætter.

Ved gennemgangen af den af Glostrup Boligselskabs udarbejdede målsætningsrapport og dokumentpakken blev følgende konstateret og eller aftalt:

- Glostrup Boligselskabs økonomi er god. Det betyder, at afdelingerne hverken indbetaler til dispositionsfonden eller til arbejdskapitalen.

Dokumentationspakkens indhold:

- Styringsrapport for selskabet
- Afdelingsrapport for hver afdeling
- Selskabets årsberetning
- Regnskab og revisionsprotokol
- Årsberetning, Forvaltningsrevision
- Målsætningsrapport (ikke påkrævet)

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.

Helhedsplan 2015 Stadionkvarteret

Helhedsplan 2015 er udarbejdet sammen med foreløbig dispositionsforslag til første afsnit.

- Glostrup Kommune har ikke længere planer om opsigelse af lejemålet på Diget 78, afdeling 16, som bruges som daginstitution.
- Glostrup Boligselskab administrerer den selvejende institution Ældreboligerne Lilliendalsvej. Institutionen er sårbar på grund af sin størrelse, og det er heller ikke rationelt at administrere en boligorganisation, der kun består af 24 lejemål. Glostrup Boligselskab ønsker derfor Glostrup Kommunes stillingtagen til, hvorvidt Glostrup Kommune vil være indstillet på at godkende en eventuel sammenlægning mellem den selvejende institution og Glostrup Boligselskab.
- Tø- og skybrud har givet store driftsmæssige udfordringer. Glostrup Forsyningen har udarbejdet en klimatilpasningsstrategi, der viser, at man er opmærksom på problemstillingen.
- Der har været et stigende antal boligsociale anvisninger af unge med stor og vanskelige problemer.
- I forhold til ældreboliger og boliger til særlige grupper afventer Glostrup Boligselskab en tilbagemelding fra Glostrup Kommune omkring behovet.
- Glostrup Kommune sørger for at indkalde til møde omkring de boliger Glostrup Boligselskab administrerer for kommunen.
- Målsætninger for boligafdelingerne: Fremtidsanalyser for afdelingerne vil have selskabets opmærksomhed fremover.

Glostrup Boligselskab har igangsat en samlet indsats for Stadionkvarteret under overskriften HELHEDSPLAN 2015. Hensigten er at sikre, at Stadionkvarteret også for de næste generationer vil være en attraktiv boligbebyggelse, og at de forestående og nødvendige bygningsrenoveringer ses som en integreret del af afdelingens fremtidssikring.

Stadionkvarteret er primært opført i perioden 1956 til 1966 for at skaffe boliger til de mange ansatte på det nyopførte Glostrup Hospital. Det meste af byggeriet er tidstypisk stok- og parkbebyggelse i muret byggeri med store grønne områder og repræsenterer med sine i alt 1.235 lejligheder en af de større planbebyggelser i hovedstadsregionen.

Stadionkvarteret fremstår som et godt disponeret, roligt og grønt område. Der er skabt god plads og grønne områder mellem bygningerne med gode haveanlæg, p-pladser, legepladser og stisystemer, som har været igennem en større vellykket renovering indenfor de sidste år.



Skitsen fra helhedsplanen



Bebyggelsen er vel vedligeholdt, men står overfor mere omfattende bygningsrenoveringer, hvor blandt andet tagene står foran en udskiftning. De bygningsmæssige behov for fornyelse har en karakter og et omfang, hvor det ikke blot handler om at udskifte til nyt, men om at finde de optimale løsninger, hvor den tekniske fornyelse følges op af en fremtidssikring af byggeriet. Det er baggrunden for at ansøge om økonomisk støtte til gennemførelse af en helhedsplan.

Helhedsplanen er underopdelt i seks etaper, idet der er behov for at differentiere indsatsen i forhold til de problemer og muligheder, der forekommer i de oprindelige afdelinger.

I Glostrup Boligselskab har vi fundet, at det vil være overordentlig værdifuldt for beboernes engagement og udøvelse af deres medindflydelse, hvis afdelingsmødet i overensstemmelse med almenboliglovens bestemmelser træffer beslutning om den overordnede helhedsplan, og herefter uddelegerer godkendelsen af de områdelevante renoverings- og forbedringsarbejder til beboerne i de enkelte klart definerede byggeafsnit. Kommunalbestyrelsen har godkendt, at en sådan uddelegering kan finde sted.

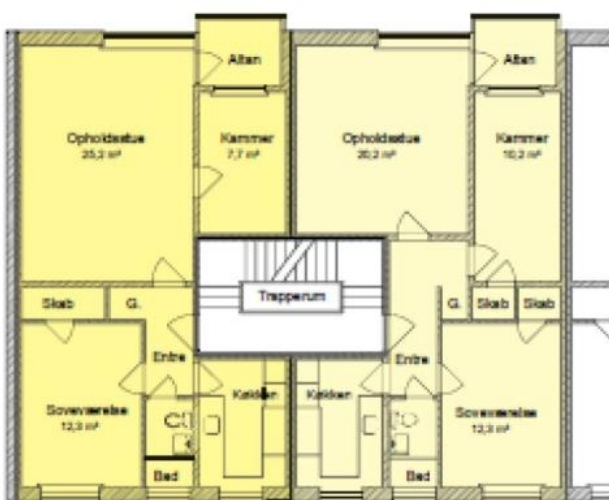
Glostrup Boligselskab har opsat følgende mål for indsatsen:

- at styrke beboersammensætningen og afdelingens konkurrenceevne på boligmarkedet ved at tilbyde tidssvarende og attraktive boliger til børnefamilien, seniorer, de ældre og de unge



- at den gennemsnitlige husleje efter renovering er ca. 750 kr. pr. kvadratmeter i 2015-priser
- en reduktion af antallet af 1-rums boliger, især nedlæggelse af de mindste
- etablering af flere større og tidssvarende lejligheder ved sammenlægning af lejligheder og ændring af lejlighedsdisponering
- etablering af høj boligkvalitet med anvendelige altaner, godt indeklima, gode lysforhold og lejlighedsplaner, der giver gode rammer for forskellige husstandstyper
- etablering af ældreegnede lejligheder med god tilgængelighed
- løsning af afdelingens byggetekniske problemer vedr. klimaskærm/installationer/indeklima
- etablering af tidssvarende badeværelser og køkkener
- at der indgår såvel arkitektoniske som byggetekniske overvejelser ved valg af renoveringsløsninger, og at bebyggelsen efter renovering fremstår mere indbydende og attraktiv
- at der ved valg af renoveringsløsninger lægges vægt på ressourcebesparelser i forhold til vand, el og varmeforbrug
- etablering af kvarterhus for at styrke det sociale liv og gøre bebyggelsen attraktiv for tilflyttere

Der er udarbejdet en helhedsplan for hele Stadionkvarteret og et dispositionsforslag for 1. etape, som nu behandles af selskabets bestyrelse, beboerdemokratiet og de offentlige myndigheder. Det er målet, at den første etape igangsættes i 2013.



Eksempler på lejlighedsplaner før og efter:

Den moderne forstadslejlighed søges gendannet ud fra nuværende krav og forventninger

Projekt Hvissinge



Ansøgning - ny periode

Indsatsområderne skal fremover holde sig indenfor nedenstående indsatsområder:

- Børn, unge og familie
- Uddannelse, beskæftigelse og erhverv
- Beboernetværk, inddragelse og demokrati
- Sundhed
- Udsatte grupper
- Kultur og fritid
- Image og kommunikation

Organisationsbestyrelsen vedtog i 2011, at Glostrup Boligselskab, i samarbejde med bestyrelsen for Projekt Hvissinge, at ansøge om prækvalificering for en ny projektperiode for årene 2012-2015.

Beboerrådsgiverens ansættelsesforhold

Ny bestyrelse for Projekt Hvissinge

Siden 1994 er der udført forebyggende boligsocialt arbejde i Hvissinge. Dette er foregået gennem Projekt Hvissinge, der er et samarbejdsprojekt mellem de 7 afdelinger i Hvissinge, Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab.

Projektet har gennem årene haft forskellige indsatsområder, mål og succeskriterier. I alle år har de overordnede indsatsområder været det forebyggende arbejde, samarbejdet på tværs af afdelingerne, det kommunale engagement samt fokus på inddragelse og fastholdelse af den frivillige indsats fra beboere i området.

Landsbyggefonden har i alle år (perioder) ydet økonomisk tilskud til Projekt Hvissinge. I indeværende 1½ årlige periode yder Landsbyggefonden 900.000 kr. mens Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab hver især yder 150.000 kr.

Perioden udløber den 30. juni 2012, hvorfor en ny projektperiode har krævet fornyet ansøgning.

Landsbyggefonden meddelte i 2011 ændring af ansøgningsproceduren i forhold til tidligere år, hvor konkret helhedsplan skulle udarbejdes og indsendes sammen med ansøgningen.

Fremover skal ansøgning om støtte til boligsocial indsats opdeles i 2 faser.

Fase 1:

Ansøgning med henblik på at blive prækvalificeret indeholdende en kort beskrivelse af boligområdet, en kort beskrivelse af projektets indsatsområder og et foreløbigt overordnet budgetforslag med en egenfinansiering på minimum 25 %.

Ansøgning om at blive prækvalificeret skal anbefales af Glostrup Kommune. Glostrup Boligselskab har modtaget denne anbefaling.

Fase 2:

I fald Landsbyggefondens behandling medfører en prækvalificering, indsendes en konkret helhedsplan, udspecificerede budgetter mv. Landsbyggefonden vil aktivt indgå i dialog om helhedsplan, besøge området mv.

Helhedsplanen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i Hvissinge og bestyrelsen for Projekt Hvissinge er beboerrådsgiverens ansættelsesaftale som beboerrådsgiver i Projekt Hvissinge under Glostrup Boligselskab opsagt med udgangen af juni måned 2012.

I henhold til samarbejdsaftalen om Projekt Hvissinge indgået mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab består bestyrelsen af 2 repræsentanter udpeget af kommunalbestyrelsen,

Bestyrelsen for Projekt Hvissinge:

Hanne Thomsen

(organisationsbestyrelsen)

Bjarne Kusk og Jimmi Rosco

(afdelingsbestyrelserne i Hvissinge)

Ketty Baggesen og Lars Høimark

(Kommunalbestyrelsen)

De frivillige i Projekt Hvissinge og inddragelse af de lokale ressourcer

Strikkeklubben har eksisteret i mere end 7 år.

Zumba-holdet efterlyser særskilt mænd på holdet!



Kreativ værksted

1 repræsentant udpeget af bestyrelsen for Glostrup Boligselskab og 2 repræsentanter udpeget af afdelingsbestyrelserne i Hvissinge.

Bestyrelsen er ansvarlig for den overordnede politiske styring af projektet. I 2011 udpegede organisationsbestyrelsen sin nye repræsentant i bestyrelsen og i 2012 udpegede afdelingsbestyrelserne sine nye repræsentanter i bestyrelsen.

Fra bestyrelsen for Projekt Hvissinge har Glostrup Boligselskab til ansøgning om prækvalifikation modtaget særdeles mange kvalificerede overordnede forslag til aktiviteter for de forskellige indsatsområder

Med de nye valg af repræsentanter udpeget af afdelingsbestyrelserne i Hvissinge har organisationsbestyrelsen tiltrådt anbefaling om, at de høres/involveres i ansøgningsmaterialet forinden aflevering til Landsbyggefonden.

Projekt Hvissinge blev i en kort periode ramt af frafald af frivillige ildsjæle. I den seneste periode er billedet vendt ganske markant. Mange nye har taget over og aktiviteter er videreført og nye dukket op.

I den seneste periode har der været mange faste ugentlige aktiviteter som eksempelvis strikkeklub - hygge med kaffe og kage, kreativt værksted - billedmaling, stavgang (motion og trivsel), pigeklub for de unge, legestue for de små, "hæng ud med venner" for unge drenge, aktiviteter for førtidspensionister, computerundervisning, projekt morgenfrisk (morgenmad), zumba og fælles spising ved Gourmeterne.

Mange af ovenstående aktiviteter er i øjeblikket selvkørende.

Paraplyens Café er en selvstændig forening etableret med det formål, at igangsætte arrangementer, der bredt set kan samle bydelen. Paraplyens Cafe støttes i et vidst omfang af Projekt Hvissinge. Flere nye frivillige har haft stor betydning for Paraplyens Café. Tyrkisk kulturaften er et godt eksempel på et arrangement, hvor ideen kom fra beboere, blev koordineret af Projekt Hvissinge og gennemført i samarbejde med Paraplyens Café.

Projekt Hvissinge har også til opgave, at igangsætte forbyggende arbejder for børn og unge og skabe rum og plads til denne gruppe. Særligt arrangerede Projekt Hvissinge således sommeraktiviteter, med indbyggede udflugter for børn og unge. Hovedparten af de tilmeldte mødte op dagligt og deltog med stort engagement i såvel hjemmeaktiviteter og udflugter som eksempelvis kanosejlds.

Fraflytningsprocenter 2011

Antallet af fraflytninger er steget fra 395 flytninger i 2010 til 403 i 2011. I 2010 var antallet af fraflytninger faldet flere år i træk.

Egne afdelinger

Afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2010	Flytninger i alt 2011	Interne flytninger 2011	Eksterne flytninger 2011	Flytninger i %
1	Ndr. Ringvej16-34, Vester 27-43	20	19	10	9	15
6	Brøndbyvestervej 21-29, 26-28 samt Gyvelvej 2-12 og 3-7	17	4	3	1	4
8	Hovedvejen 121-135, Bryggergårdsvej	12	9	2	7	10
9	Stadionkvarteret	132	148	74	74	12
20	Rødkælkevej 30 - 414	7	13	6	7	6
29	Stenager	14	29	13	16	14
30	Granskoven/Egeskoven	20	13	7	6	9
31	Gadager	11	14	9	5	7
32	Lindeskoven (bortset fra hybler)	21	8	3	5	4
33	Birke/Bøgskoven (bortset fra hybler)	29	23	12	11	9
37	Egeskoven	1	9	5	4	18
38	Sydvestvej (2 handicapboliger)	0	0			0
49	Ældreboligerne, Stenager 6	5	7	6	1	23
99	Tagboligerne Sportsvej 60-62	5	6	5	1	20
I alt almene familieboliger+Stenager 6		294	302	155	147	11
6	Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv	1	1		1	12
8	Hovedvejen 121-135 - Erhverv		0			0
9	Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik		0			0
32	Lindeskoven hybellejemål	16	18	7	11	60
33	Birke/Bøgskoven - hybellejemål	5	8	3	5	100
50	Bryggergårdsvej - Ungdomsboliger	18	9	2	7	29
I alt		334	338	167	171	12

Administrerede ejendomme

Afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2010	Flytninger i alt 2011	Interne flytninger 2011	Eksterne flytninger 2011	Flytninger i % af antal lejemål
22	Toftevej 10					0
25	Asylvej	6	6	1	5	14
26	Toftevej 6	1	0			0
27	Digevangsvej	13	17	1	16	28
28	Lilliendalsvej	5	3		3	12
53	Vestervej 19-21	5	0			0
54	Vestervej 23-25	0	1		1	9
55	Sydvestvej 10	9	10		10	25
56	Toftevej 8	0	0			0
57/ 67	Digevangsvej	17	16		16	33
59	Stenager 4	5	12		12	46
I alt		61	65	2	63	19



Selskabets mange 1-rums boliger især i Stadionkvarteret er med til at trække fraflytningsprocenten op.

I Glostrup Boligselskabs familieboliger samt i ældreboligerne i Stenager 6 er den gennemsnitlige fraflytningsprocent på 11 procent, hvilket er en tilfredsstillende fraflytningsprocent. Det er bemærkelsesværdigt, at antallet af interne flytninger i 2011 var større end de eksterne flytninger. Det er også bemærkelsesværdigt, at der kun var 8 flytninger fra Lindeskoven eller 4 pct. flytninger i 2011. Det er historisk lavt, og muligvis et udtryk for, at afdelingens konkurrenceevne på det lokale boligmarked er langt bedre efter den store renoveringssag.

Afd. 6. Brøndbyvestervej/Gyvelvej har ligeledes en historisk lav fraflytningsprocent på 4 pct., hvilket sikkert skyldes, at afdelingen de foregående år har været ramt af ekstraordinære høje fraflytningsprocenter.

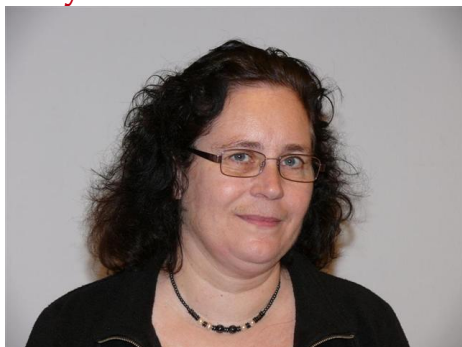
Hvis fraflytninger på 1-rums boliger fratrækkes, så er fraflytningsprocenten i afdelingen på de øvrige lejemål helt nede på 6 pct. Fraflytningsprocenten på 1-rums boliger er på 24 procent.

I de administrerede ejendommen er fraflytningsprocenten gennemsnitlig på 19 procent, hvilket er forventelig i ældreboliger.



I ældreboligafdelingen Kildegården på Asylvej var fraflytningsprocenten på 14 pct.

Bestyrelsen



I beretningsperioden er Susanne W. Petersen valgt for formand for bestyrelsen. Susanne er samtidig formand for afdeling 29, Stenager.

”Det er en spændende og udfordrende opgave at blive formand for selskabet. For mig er det vigtigt at lægge op til et fortsat godt samarbejde mellem bestyrelsen og den administrative ledelse. Det er en forudsætning for, at Glostrup Boligselskab fortsat kan levere gode resultater til glæde for såvel beboere som lokalsamfund”, udtaler Susanne W. Petersen.

John Velling og Kate Vodstrup er nyvalgte medlemmer af bestyrelsen.

Susanne W. Petersen	Stenager 183	formand
Edna Larsen	Sportsvej 15, st.th.	næstformand
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	
Gert Jensen	Birkeskoven 144	
Ole Hammer	Sportsvej 21, 1.tv	
Randi Borup Bartels	Gyvelvej 12, 1.th.	
John Velling	Rødkælkevej 66	
Peter Sørensen	Stjernevangen 6	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Flemming Ørhem	Sportsvej 47, 2.tv.	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jegstrup Axelsen	Rødkælkevej 30	Medarbejderrepræsentant
Kate Vodstrup	Tjørnelyparken 94.	Medarbejderrepræsentant



Græssåning i afdeling 20, Rødkælkevej

Boligorganisationens økonomi

Et tilfredsstillende regnskabsresultat med et overskud på 1.101.587 kr.

For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 1.101.587 kr. Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 17.463.699 kr.

Med overførelsen af overskuddet på kr. 1.101.587 til arbejdskapitalen har selskabets arbejdskapital forsat sådan en størrelse, at selskabet er godt rustet til fremtiden og til at holde administrationsbidraget i ro.

Med regnskabsresultaterne 2011 er såvel afdelingernes som selskabets likviditet blevet styrket.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2011	2011	2012	2013
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag	128.482	136.300	131.600	133.000
502 Mødeudgifter m.v.	244.738	350.000	375.000	375.000
511 Personaleudgifter	8.212.410	8.017.000	8.489.000	8.702.000
Personaleudgifter, eksternt adm.	-532.185	-61.400	-515.100	0
513 Kontorholdsudgifter	937.137	1.085.000	1.145.000	1.175.000
514 Lokaleudgifter	764.234	694.000	731.000	867.000
515 Afskrivninger	514.099	547.000	549.300	487.000
516 Særlige aktiviteter	60.469	82.000	50.000	75.000
521 Revision	420.000	420.000	433.000	450.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	10.749.384	11.269.900	11.388.800	12.264.000
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	999.932	590.000	678.700	712.000
Renteudgifter til afdelinger	0	0	0	0
533 Henlæggelse til dispositionsfond	19.206.837	4.800.000	9.606.000	19.207.000
540 Samlede ordinære udgifter	30.956.153	16.659.900	21.673.500	32.183.000
551 Overskud - arbejdskapital	1.101.587	0	4.864	40.593
560 I alt	32.057.740	16.659.900	21.678.364	32.223.593
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2011	2011	2012	2013
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag, egne	7.337.646	7.337.850	7.909.044	7.909.044
Tillægsydelse	18.410	18.400	19.320	19.950
administrationsbidrag, andre	295.218	754.200	745.100	324.400
- administrationsbidrag, ikke almene	0	-61.400	-515.100	0
602 Gebyrer	1.670.253	1.708.620	1.833.000	1.849.600
603 Renteindtægter	3.056.961	1.456.500	1.202.000	1.311.900
604 Bidrag til dispositionsfond	19.206.837	4.800.000	9.606.000	19.207.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	472.415	560.000	879.000	1.601.700
607 Diverse	0	0	0	0
610 Samlede ordinære indtægter	32.057.740	16.574.170	21.678.364	32.223.593
620 Indtægter i alt	32.057.740	16.574.170	21.678.364	32.223.593
621 Årets underskud	0	0	85.730	0
630 I alt	32.057.740	16.574.170	21.764.094	32.223.593

En forrentning af selskabets og afdelingernes midler på 5,53 pct. er tilfredsstillende og langt bedre end forventet.

Der er flere årsager til det positive regnskabsresultat. Der er i 2011 blandt andet mindre udgifter til møder m.v. Der er en mindre besparelse på personaleudgifter, hvilket skyldes en overførsel af personaleudgifter, der knytter sig til de administrerede ejendomme, til sideaktivetsafdelingen efter gældende nye regler. Inden denne overførsel udviste personaleudgifterne en mindre overskridelse. Det skyldes en beslutning om over en 3-årig periode at prioritere udviklingen af selskabets it-systemer. Der er pr. 1. maj 2012 lavet en aftale med Glostrup Boligselskabs it-konsulent, som fremover gør det muligt at styre udgifterne til it-udvikling bedre.

En forventet stigende rente vil på et tidspunkt betyde kursfald, hvilket vi oplevede i de første måneder af 2011. Glostrup Boligselskab omlagde derfor en del af obligationsbeholdningen.

I december 2011 var der derimod store kursstigninger på Glostrup Boligselskabs obligationsbeholdning, hvilket også har haft en positiv indvirkning på regnskabet. Regnskabet udviser en merindtægt på renteindtægterne og på kursgevinsterne på næsten kr. 1.7 mio. Glostrup Boligselskab sluttede 2011 af med et afkast på 4,23 pct. hvilket er tilfredsstillende i et obligationsmarked, som er meget uroligt. Glostrup Boligselskab har i 2011 fået en netto forrentning på 5,53 pct., når der medtages forrentning af den løbende kontantbeholdning.

Afdelingerne har derfor i 2011 på indeståender i Glostrup Boligselskab fået en netto forrentning på 5,53 pct., hvilket er mere end de budgetterede 1 pct. Det forventes i de kommende år, at forrentningen af selskabets formueforvaltning vil falde på grund af et særdeles uroligt obligationsmarked samtidig med, at det stadig er umuligt at få en fornuftig forrentning af indeståender i bankerne.

I regnskabet for 2011 er der overført udgifter ved de administrerede ejendomme for kr. 532.185 til Glostrup Boligselskabs sideaktivets afdeling, som svarer til deres andel af udgifterne. Indtægterne fra administrationsbidraget for de administrerede ejendomme er tilsvarende nedsat og overført som en indtægt i sideaktivetsafdelingen.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Lokaleudgifter	70.235
Kurstab på obligationer	409.931
Administrationsbidrag	375.726
Byggesagshonorar	87.585

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	147.863
Personaleudgifter	275.774
Renter afdelinger/byggesager	394.786
Renter/kursgevinst på obligationer	1.119.899

Boligorganisationens balance

Såvel selskabets som afdelingernes likviditet er styrket

Aktiver

Flest mulige frie midler er investeret i obligationer

Glostrup Boligselskabs balance er i 2011 steget med ca. 20,4 mio. kr. Heraf udgør tilgangen af indestående i Landsbyggefonden kr. 4,1 mio. kr., som efter den nye lovgivning skal medregnes. Balancen udgør herefter ca. 161,1 mio. kr.

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 2010 var selskabets obligationsbeholdning på ca. 91,3 mio. kr., og ved udgangen af 2011 er denne steget til ca. 104,8 mio. kr. I forbindelse med optimeringen af formueforvaltningen er indført en styrket likviditetsstyring.

Aktiver - Balance pr. 31. december 2011	2011	2010
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationslokaler	1.028.749	1.093.151
702 Inventar	163.628	186.346
703 Automobiler	332.500	447.700
704 Edb-anlæg	285.738	120.790
709 Indskud i afd. 08	6.270	6.270
I alt – Materielle anlægsaktiver	1.816.885	1.854.257
Finansielle anlægsaktiver		
713 Aktier og andele	120.000	120.000
714 Dispositionsfondslån til afdelinger	2.403.826	2.403.826
716 Indskud i Landsbyggefonden	28.743.534	24.604.079
719 Andre finansielle anlægsaktiver	50.500	38.700
I alt – Finansielle anlægsaktiver	31.317.860	27.166.605
I alt – Anlægsaktiver	33.134.745	29.020.862
Omsætningsaktiver – tilgodehavender		
721 Afdelinger i drift	19.232.702	12.976.930
Sideaktivitetsafdeling	193.755	292.568
725 Diverse debitorer	1.586.549	875.587
726 Siemens varmemålere	0	0
Ombygning Driftskontor Hvissinge	866.301	175.152
727 Forudbetalte udgifter	17.840	17.840
Udviklingsomkostninger GB-Administration	36.850	18.831
731 Værdipapirer	104.801.360	91.299.747
732 Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	1.253.875	6.031.398
I alt – Omsætningsaktiver	127.989.232	111.980.621
I alt – Aktiver	161.123.977	141.001.483

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 9,3 mio. kr., som skyldes tilgangen på indestående i Landsbyggefonden på 4,1 mio. kr., øvrig tilgang til dispositionsfonden på ca. 4,1 mio. kr. og tilgang til arbejdskapitalen på ca. 1,1 mio. kr.

Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 69 mio. kr.

Der er således tale om en væsentlig konsolidering af selskabets økonomi, også når vi fraregner midler indestående i Landsbyggefonden.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 51,6 mio. kr. heraf er 20,4 mio. kr. "frie midler" og arbejdskapitalen ca. 17,7 mio. kr. Samlet set er der "frie midler" for ca. 38 mio. kr..

Det fremgår af regnskabet, at afdelingernes samlede likviditet er steget med ca. 5,8 mio. kr. til netto ca. 75,8 mio. kr.

Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på 69 mio. kr. Derfor er det ikke nødvendigt at opkræve bidrag hverken til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. Dvs. et mindre bidrag for afdelingerne på godt 1. mill. kr. om året

Passiver - Balance pr. 31. december 2011	2011	2010
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	51.577.857	43.346.965
805 Arbejdskapital	17.687.698	16.362.112
810 I alt – Egenkapital	69.265.555	59.709.077
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	79.392.418	78.064.541
825 Diverse kreditorer	342.719	163.922
825 Manuelle kreditorer	2.457.798	1.659.119
828 Opnoteringsgebyr	285.230	285.230
829 Feriepengetilsvaret for administrationen	655.106	827.026
840 I alt – Kortfristet gæld	92.082.422	80.999.838
850 I alt – Passiver	161.347.977	140.708.915

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 2013 og flere år frem, ligesom det ikke er aktuelt at genoptage afdelingernes bidrag til dispositionsfonden i 2013. Med den størrelse som selskabets egenkapital har, vil der ikke umiddelbart være behov for at øge administrationsbidragene fra afdelingerne i de kommende år.

Budget 2013

Et uændret administrationsbidrag på 2.700 kr. er et konkurrencedygtigt administrationsbidrag

Budgettet for 2013 udviser uændret administrationsbidrag på 2.700 kr. pr. år pr. lejemål.

En af grundene til, at der kan holdes uændret administrationsbidrag, er at der fra 2013 nu medtages byggesagshonorar fra Helhedsplan 2015.

Risikoen for kurstab på obligationsbeholdningen er forsat høj. Det betyder, at der også i budget 2013 er regnet med kurstab på obligationsbeholdningen, samt at der budgetteres meget forsigtigt med hensyn til renteindtægterne.

Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2013 forøget med ca. 875.000 kr. Det skyldes først og fremmest, at der er medtaget lønudgifter til ansættelse af en projektmedarbejder til Helhedsplan 2015. Der er også regnet med øgede udgifter til lokaleudgifter, da 2. sal på Bryggergårdsvej står foran en istandsættelse.

Boligafdelingernes økonomi

Et samlet overskud på ca. 4,8 mio. kr. eller 2,70 pct.

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 2013 udviser et budgetteret overskud på ca. 41.000 kr., som er af en størrelse, der må betragtes som et regnskabsresultat i balance, når det samlede budget lyder på ca. 32,2 mio. kr.

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2011 på ca. 179 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 4,8 mio. kr. eller 2,70 pct. Det samlede resultat var således tilfredsstillende.

2011 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 mindre/ merudgifter til vand, forsikring, el, almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter. Det er afvigelser som er svære at forudse ved budgetlægningen.

Egne afdelingers regnskab



Gadager fik det største overskud på 10,02 pct., hvilket primært skyldes tilbagebetaling fra Skat.

Afdelingernes resultat for 2011	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	7.574.148	7.879.678	305.530	3,88%
6 Brøndby vestervej / Gyvelvej	4.784.510	5.236.185	451.675	8,63%
8 Hovedvejen	4.030.270	4.396.582	366.312	8,33%
9 Stadionkvarteret	64.468.754	64.799.632	330.878	0,51%
20 Rødkælkevej	15.220.717	15.825.044	604.327	3,82%
29 Stenager	15.177.271	15.418.390	241.119	1,56%
30 Granskoven	10.201.122	10.463.652	262.530	2,51%
31 Gadager	13.008.377	14.457.237	1.448.860	10,02%
32 Lindeskoven	14.583.716	14.843.358	259.642	1,75%
33 Birke- / Bøgeskoven	18.126.637	18.539.559	412.922	2,23%
37 Egeskoven	3.223.887	3.422.343	198.456	5,80%
38 Sydvestvej	341.343	329.807	-11.536	-3,50%
49 Stenager 6	2.485.466	2.403.694	-81.772	-3,40%
50 Bryggergårdsvej	1.115.466	1.160.126	44.660	3,85%
I alt	174.341.684	179.175.287	4.833.603	2,70%