



FORVALTNINGSREVISION

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs
arbejde med forvaltningsrevision i
perioden 2019-2020



GLOSTRUP
BOLIGSELSKAB

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

Forvaltningsrevison

Indholdsfortegnelse:	side
1. Indledning	2
2. Målsætningsprogram	3
3. Covid-19	21
4. Variable omkostninger	22
5. Renovation	23
6. Administrationsbidrag	23
7. Huslejudvikling	25
8. Fraflytninger	26
9. Medarbejdere	27



Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk



1. Indledning

Årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision. Årsrapporten indeholder en redegørelse for selskabets forvaltningsmæssige resultater i 2019-2020.

Årsrapporten er en redegørelse for selskabets administrative arbejde, og årsrapporten supplerer selskabets politiske årsberetning.

Forvaltningsrevision betragtes som et ledelsesværktøj med udgangspunkt i ledelsesfastsatte målsætninger og beskrevne forretningsgange til intern styring og kontrol af udviklingen i en almen boligorganisation og dens afdelinger.

Forvaltningsrevisionen er opdelt i følgende punkter:

- Målsætninger (forholdet mellem forventet og faktisk målopfyldelse af målsætningsprogrammet)
- Forretningsbeskrivelser (beskrevne forretningsgange til intern styring og kontrol)
- Sparsommelighed (kan den samme opgave udføres for færre penge - nøgletal)
- Produktivitet (omkostninger pr. enhed i forhold til tidligere år)
- Effektivitet (forholdet mellem forventet og faktisk målopfyldelse - økonomistyring)

Målsætninger 2019-2020

På trods af Covid-19 er Glostrup Boligselskab kommet godt fra start med 2020-planen. Det har ikke været uden udfordringer undervejs og der er draget mange gode erfaringer, som tages med fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet har godkendt et nyt målsætningsprogram for selskabet og den omhandler år 2020-2022. Administrationen har arbejdet med at implementere i det daglige arbejde.

Herunder en status på Målsætningsprogram 2020-2022:

2. "Målsætningsprogram 2020-2022"

Målsætning 1:

GB vil vedligeholde og udvikle beboerdemokratiet

I GB ønsker vi at styrke beboerdemokratiet. Det vil vi gøre ved at løfte kvaliteten i videns- og kompetenceniveauet i afdelingsbestyrelserne, samt tænke nye måder for fællesskaber ind i beboerdemokratiet. Dette skal naturligvis ske i tråd med den digitale udvikling, men fortsat med fokus på at viden og information er for alle.

Hovedpunkter:

A) Samarbejdet mellem beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse

1. Sikre information fra organisationsbestyrelsen når ud til hele beboerdemokratiet
2. Etablere et korps af frivillige "ambassadører", som kan være bindeled i beboerdemokratiet, eksempelvis indføre "mentorordning" for nye bestyrelsesmedlemmer
3. Etablere fælles "samarbejdsorgan" for hele organisationen
4. Skabe aktive fællesskaber og sociale boligmiljøer i afdelingerne
5. Supportere kulturelle aktiviteter på tværs af GB
6. Udarbejde idekatalog til brug som inspiration for styrkelse af beboerdemokratiet, for derved at skabe overblik over tiltag, arrangementer m.v. i afdelingerne
7. Sikre tryghed for beboerdemokratiet i deres arbejde, herunder indtænker beredskab i tilfælde af utilfredshed, trusler o.lign.
8. Evaluering af samarbejdet.

Fremdrift/afrapportering:

1. Sikre information fra organisationsbestyrelsen når ud til hele beboerdemokratiet

- ✓ Der udsendes løbende nyhedsbreve til afdelingsbestyrelserne.
- ✓ Afdelingsbestyrelser og OB modtager ½ årligt status om udviklingen i målsætningsprogrammen.

2. Etablere et korps af frivillige "ambassadører", som kan være bindeled i beboerdemokratiet, eksempelvis indføre "mentorordning" for nye bestyrelsesmedlemmer

- ✓ Afventer

3. Etablere fælles "samarbejdsorgan" for hele organisationen

- ✓ Der er etableret et formandsudvalg som holder 2 årlige møder.

<p>4. Skabe aktive fællesskaber og sociale boligmiljøer i afdelingerne ✓ <i>Etablering af fælles aktivitetshus</i></p>
<p>5. Supportere kulturelle aktiviteter på tværs af GB ✓</p>
<p>6. Udarbejde idekatalog til brug som inspiration for styrkelse af beboerdemokratiet, for derved at skabe overblik over tiltag, arrangementer m.v. i afdelingerne ✓ <i>Skabelon er udarbejdet og kan rundsendes til alle afdelingsbestyrelser.</i></p>
<p>7. Sikre tryghed for beboerdemokratiet i deres arbejde, herunder indtænker beredskab i tilfælde af utilfredshed, trusler o.lign. ✓</p>
<p>8. Evaluering af samarbejdet ✓ <i>Der har været udsendt 2 spørgeskemaer til OB.</i></p>

Fremdriftsprocent: 30

B) Information til beboere og bestyrelser

1. Fastholde og udvikle nyhedsbreve på tværs af organisationen, med information fra både administration og bestyrelse
2. Arbejde for et fælles beboerblad
3. Etablere digital platform for afdelingsbestyrelser
4. Administrationen er garant for tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne
5. IT baserede produkter indtænkes til levering af information
6. Sikre forståelse og respekt for husordensbestemmelser og det fælles mindset for den enkelte afdeling.

Fremdrift/afrapportering:

<p>1. Fastholde og udvikle nyhedsbreve på tværs af organisationen, med information fra både administration og bestyrelse. ✓ <i>Der vil være en løbende udvikling af nyhedsbrev afstemt på efterspørgslen.</i></p>
<p>2. Arbejde for et fælles beboerblad ✓ <i>Der foregår en drøftelse om der skal være et fælles beboerblad.</i> ✓ <i>Det er besluttet, at der etableres et fælles blad for alle afdelinger.</i> ✓ <i>OB skal behandle et forslag til kommissorium for bladudvalget og der skal nedsættes et bladudvalg.</i></p>
<p>3. Etablere digital platform for afdelingsbestyrelser ✓ <i>Der er oprettet GB mailadresser til OB-medlemmer. Der er også oprettet mailadresser til afdelingsbestyrelserne og som kan igangsættes.</i></p>

<p>4. Administrationen er garant for tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Administrationen sikrer et godt samarbejde med afdelingsbestyrelsen gennem deltagelse på afdelingsbestyrelsesmøder. ✓ Desuden sker der en løbende opfølgning på de beslutninger der træffes på møderne og via referat og aktivitetsliste. ✓ Ledelsen læser alle referater for at følge udviklingen i afdelingerne. ✓ Såfremt det viser sig, at der ikke er overensstemmelse i samarbejdet, så indkalder ledelsen til et dialogmøde.
<p>5. IT baserede produkter indtænkes til levering af information</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Der arbejdes på at finde et IT-redskab som nemt og enkelt kan levere informationer om afdelingernes og selskabets tilstand.</i>
<p>6. Sikre forståelse og respekt for husordensbestemmelser og det fælles mindset for den enkelte afdeling</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Det arbejdes der løbende med i dagligdagen. Sker ofte i dialog med beboere der har fået en henvendelse fra adm.</i> ✓ <i>Det nye fællesblad bliver også et redskab til at informere om vigtigheden af overholdelse af eksempelvis husorden.</i>

Fremdriftsprocent: 90

C) Videns- og kompetenceniveau i bestyrelserne

1. Informere kommende beboerdemokrater om de muligheder, det ansvar og de opgaver, der følger med ved at sidde i en bestyrelse
2. Indføre introduktionsmøder for nye afdelingsbestyrelser
3. Tilbyde internt kursusaktivitet, herunder økonomisk forståelse
4. Udarbejde og gennemgå budgetter og regnskaber på en let forståeligt dansk og redegøre visuelt for huslejeændringer
5. Orienter om og opfordre til deltagelse i kurser, konferencer m.v.

Fremdrift/afrapportering:

<p>1. Informere kommende beboerdemokrater om de muligheder, det ansvar og de opgaver, der følger med ved at sidde i en bestyrelse</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Hænger sammen med punkt 2.</i>
<p>2. Indføre introduktionsmøder for nye afdelingsbestyrelser</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Når der vælges en ny formand i afdelingen, inviteres vedkommende til et informationsmøde med administrationen. Her udleveres bl.a. informationsmateriale og håndbog for beboerdemokratiet.</i> ✓ <i>Når der har været holdt ordinære afdelingsmøder, inviteres nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer til informations-/introduktionsmøde hvor der er en gennemgang af hvad det vil sige at sidde i en afdelingsbestyrelse. 1-2 medlemmer fra OB inviteres også.</i>

<p>3. Tilbyde internt kursusaktivitet, herunder økonomisk forståelse</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Administrationen vil tilbyde kurser i økonomisk forståelse, hvis der er ønske om det.</i> ✓ <i>Der bliver afholdt temadage, når der er stemning for det, eller hvis der kommer ny lovgivning osv.</i>
<p>4. Udarbejde og gennemgå budgetter og regnskaber på et let forståeligt dansk og redegøre visuelt for huslejeændringer</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Der er udarbejdet nye budgetter og regnskaber hvor det tydeligt fremgår hvilken konsekvens der er.</i> ✓ <i>Desuden er det kort og enkelt beskrevet i både budget og regnskab hvad årsagen er til en evt. stigning eller nedsættelse.</i>
<p>5. Orienterer om og opfordre til deltagelse i kurser, konferencer m.v.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Administrationen udsender information til afdelingsbestyrelser og OB om mulige kurser.</i>

Fremdriftsprocent: 80

D) Retningslinjer for fordeling af opgaver mellem beboerdemokratiet og drift/adm.

1. Skabe klarhed om hvilke opgaver og ansvar der følger med hvervet som bestyrelsesmedlem
2. Kontinuerlig forventningsafstemning mellem bestyrelser og drift/adm., for derved at skabe et godt og konstruktivt samarbejde
3. Gennemføre beboerundersøgelser til brug for samarbejdet
4. Yde en professionel støtte, rådgivning og sparring til det beboerdemokratiske arbejde
5. Skabe gennemsigtighed og åbenhed, ved at afdelingsbestyrelser og ledelse inddrager afdelingsmødet når det er nødvendigt

Fremdrift/afrapportering:

<p>1. Skabe klarhed om hvilke opgaver og ansvar der følger med hvervet som bestyrelsesmedlem</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Alle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret BL's folder "Medlem af afdelingsbestyrelsen".</i> ✓ <i>Alle nye OB-medlemmer får udleveret "Medlem af organisationsbestyrelsen" samt forretningsorden for OB.</i>
<p>2. Kontinuerlig forventningsafstemning mellem bestyrelser og drift/adm., for derved at skabe et godt og konstruktivt samarbejde</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Der vil løbende være fokus på fordelingen af opgaverne mellem afdelingsbestyrelserne og administrationen.</i> ✓ <i>Her anvendes bl.a. referater fra afdelingsbestyrelsesmøder og aktivitetslister.</i>
<p>3. Gennemføre beboerundersøgelser til brug for samarbejdet</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>GB har kontakt med et firma som kan hjælpe med gennemførelse af en beboerundersøgelse.</i>

4. Yde en professionel støtte, rådgivning og sparring til det beboerdemokratiske arbejde

- ✓ *Administrationen står altid til rådighed for rådgivning, sparring og støtte til afdelingsbestyrelsen.*

5. Skabe gennemsigtighed og åbenhed, ved at afdelingsbestyrelser og ledelse inddrager afdelingsmødet når det er nødvendigt

- ✓ *Det arbejdes der på løbende.*

Fremdriftsprocent: 50

Målsætning 2:

GB vil sikre en effektiv og målrettet organisation, samt en god og eftertragtet arbejdsplads

I GB ønsker vi at fastholde en god service overfor vores beboere. Det gøres ved at holde fokus på personlig kontakt, god betjening og samtidig arbejde for at effektivisere, som allerede er vedtaget i 2020-planen. Her er et vigtig parameter at fastholde, uddanne og inddrage vores medarbejdere, samt at kunne tiltrække relevante kompetencer.

Hovedpunkter:

A) Gennemførelse af 2020-planen

1. Etablering af "én" beboerservice
2. Etablering af "én" fællesdrift
3. Individuel afregning af ydelser
4. Konsolidering af regnskab og controlling
5. Kontroltek af aftaler
6. Høj kvalitet i den økonomiske styring og rapportering
7. Medarbejderne er aktive og nærværende ift. beboerne, så der skabes tryghed
8. Beboerdemokrater, medarbejdere og ledelse er loyale mod trufne beslutninger

Fremdrift/afrapportering:

1. Etablering af "én" beboerservice

- ✓ *Gennemført og beboere har fundet vej til Bryggergårdsvej.*

2. Etablering af "én" fællesdrift

- ✓ *Gennemført og fungerer rigtig godt.*

3. Individuel afregning af ydelser

- ✓ *Individuel afregning af ydelser sker løbende.*

4. Konsolidering af regnskab og controlling ✓ <i>Regnskab er på plads, og der vil ske en løbende tilpasning.</i>
5. Kontrol tjek af aftaler ✓ <i>Kontrol tjek af serviceaftaler og indkøbsaftaler sker 1 gang årligt.</i>
6. Høj kvalitet i den økonomiske styring og rapportering ✓ <i>Kvaliteten i arbejdet med økonomi er altid i højsædet. Der arbejdes løbende på at forbedre afrapportering til OB og afdelingsbestyrelser.</i>
7. Medarbejderne er aktive og nærværende ift. beboerne, så der skabes tryghed ✓ <i>Medarbejderne i GB lægger stor vægt på nærhed og tilgængelighed over for beboerne.</i>
8. Beboerdemokrater, medarbejdere og ledelse er loyale mod truffe beslutninger ✓ <i>Efterleves løbende.</i>

Fremdriftsprocent: 85%

B) Styrke, lede, uddanne og effektivere organisationen

1. Opstille mål for udvikling af bestyrelser, ledelse og medarbejdere
2. Uddanne medarbejderne
3. Sikre en god trivsel og et godt arbejdsmiljø
4. Evaluere og føre egenkontrol
5. Optimere interne processer
6. Udarbejde handlingsplaner mhp. på GDPR
7. Ledelse og medarbejderne arbejder sammen om at udnytte hinandens kompetencer og specialviden
8. Medarbejderne er åbne overfor nye udfordringer og aktivt deltager i løsning af opgaverne

Fremdrift/afrapportering:

1. Opstille mål for udvikling af bestyrelser, ledelse og medarbejdere ✓ <i>Der opstilles årsmål for hvad chefgruppen skal arbejde med og hvilke målsætninger der er.</i> ✓ <i>Afdelingsvis aftales der også med medarbejderne hvilke målsætning afdelingen har for det kommende år.</i> ✓ <i>Der skal opstilles mål for udvikling af OB.</i> ✓ <i>Målsætningsprogrammet er redskabet som OB og administrationen arbejder efter.</i>
2. Uddanne medarbejderne ✓ <i>Medarbejderne deltager løbende på kurser og uddannelser.</i>
3. Sikre en god trivsel og et godt arbejdsmiljø ✓ <i>Der gennemføres årlig trivelsesundersøgelse, MUS og APV blandt medarbejderne.</i>
4. Evaluere og føre egenkontrol ✓ <i>Der er indført forskellige redskaber, som sikrer processen på de forskellige opgaver.</i>
5. Optimere interne processer

✓ <i>Administrationen er på plads med en række optimeringer, men processer vurderes og tilpasses løbende.</i>
6. Udarbejde handlingsplaner mhp. på GDPR ✓ <i>BDO er inddraget. Der er en løbende udvikling på området.</i>
7. Ledelse og medarbejderne arbejder sammen om at udnytte hinandens kompetencer og specialviden ✓ <i>Der er en god daglig dialog mellem ledere og medarbejdere om løsninger på opgaver.</i>
8. Medarbejderne er åbne overfor nye udfordringer og aktivt deltager i løsning af opgaverne ✓ <i>Medarbejderne er åbne over for nye udfordringer og byder gerne ind.</i>

Fremdriftsprocent: 50

C) Optimere opgaveløsning på tværs af organisationen

1. Medarbejderne skal forstå og være bekendt med hvorfor vi arbejder som vi gør – målsætning og evaluering
2. Arbejde som en samlet enhed, i både administration og drift
3. Anvende medarbejdernes kompetencer på tværs af organisationen
4. Fastholde et lavt sygefravær
5. Differentiere mellem projekter og teams
6. Kvalitets- og omkostningsbevidst styring af håndværkere, leverandører m.v.
7. Overholdelse af aftaler og deadlines

Fremdrift/afrapportering:

1. Medarbejderne skal forstå og være bekendt med hvorfor vi arbejder som vi gør – målsætning og evaluering ✓ <i>Målsætningsprogrammet bliver gennemgået på medarbejdermøder, således alle kender selskabets målsætning.</i>
2. Arbejde som en samlet enhed, i både administration og drift ✓ <i>Til trods for der er omorganiseret flere gange er vi kommet i mål. Service og produkterne vi leverer, er i fokus.</i>
3. Anvende medarbejdernes kompetencer på tværs af organisationen ✓ <i>Medarbejdernes kompetencer vurderes med udgangspunkt i det nuværende behov. Behovet udvikler sig hele tiden, det er en løbende proces med tilpasninger.</i>
4. Fastholde et lavt sygefravær ✓ <i>Der arbejdes på nedbringelse af sygefravær.</i>
5. Differentiere mellem projekter og teams ✓ <i>Pågår</i>
6. Kvalitets- og omkostningsbevidst styring af håndværkere, leverandører m.v. ✓ <i>Der udarbejdes udbud på alle de opgaver hvor det giver mening.</i>

- ✓ *I september/oktober 2020 blev der gennemført udbud på håndværkerydelser i flytteboliger.*
- ✓ *Der holdes årlige møder med eksterne håndværkere omkring kvaliteten i arbejdet samt drøftelse af priser. Kvaliteten måles gennem tilfredshedsundersøgelser på nyindflyttere, samt på den service interne medarbejdere og eksterne håndværkere udfører gennem året.*
- ✓ *Vi er i gang med at implementere et nyt IT-system/redskab til spørgeundersøgelse hos nyindflyttere samt på alle servicebesøg hos beboerne.*

7. Overholdelse af aftaler og deadlines

- ✓ *Det er områder som løbende drøftes med medarbejderne.*

Fremdriftsprocent: 90

D) Holde fokus på medarbejderinddragelse

1. Inddrage medarbejderne i relevante sammenhænge
2. Etablere en "jeg har en god ide kultur" – og belønne – blandt medarbejderne, som giver plads til at byde ind med forslag og ideer, som kan bidrage til en bedre og mere effektiv organisation
3. Fortsat orientere og inddrage Virksomhedsnævnet i GB

Fremdrift/afrapportering:

1. Inddrage medarbejderne i relevante sammenhænge

- ✓ *Der er løbende medarbejderinddragelse i alle relevante sammenhænge. Det gælder også handleplaner for APV og trivsel på arbejdspladsen.*

2. Etablere en "jeg har en god ide kultur" – og belønne – blandt medarbejderne, som giver plads til at byde ind med forslag og ideer, som kan bidrage til en bedre og mere effektiv organisation

✓

3. Fortsat orientere og inddrage Virksomhedsnævnet i GB

- ✓ *VN er samarbejdsorganet mellem ledelse og medarbejdere. I VN er der dialog og orientering omkring selskabets udvikling.*

Fremdriftsprocent: 80

E) Forandringsvillig organisation

1. Sikre omstillingsparathed hos både medarbejdere, adm. ledelse, organisationsbestyrelsen og beboerdemokratiet som helhed

2. IT integreres i selskabets funktioner, med respekt for nødvendigheden af analoge løsninger, hvor det giver mening

Fremdrift/afrapportering:

1. Sikre omstillingsparathed hos både medarbejdere, adm. ledelse, organisationsbestyrelsen og beboerdemokratiet som helhed

- ✓ *Det har helt klart været en udfordring for en del af medarbejderne med de store ændringer i måden vi arbejder på, men nu er det blevet en helt naturlig ting.*

2. IT integreres i selskabets funktioner, med respekt for nødvendigheden af analoge løsninger, hvor det giver mening

- ✓ *Der er allerede implementeret flere IT-redskaber som afhjælper medarbejderne i dagligdagen. Her kan nævnes iOpgaver som styrer alle opgaver der løses hos beboerne. Systemet kan tilmed anvendes til intern planlægning på opgaver.*

Fremdriftsprocent: 95

Målsætning 3:

GB vil arbejde for et trygt miljø, en grøn profil og gode og sunde boliger

Tryghed i afdelingerne er essentielt og skal have fokus. Vi vil fortsat prioritere miljø- og energirigtige tiltag, i både boliger, drift og administration. GB skal arbejde med bæredygtighed som grundprincip, kombineret med målet om et sundt og godt indeklima.

Hovedpunkter:

A) Fokus på miljø og energi i både boliger og selskab

1. Anvende den nyeste viden om energi og miljø forud for alle beslutninger
2. Udarbejde miljøstrategi for selskabet
3. Systematisk og organiseret energistyring
4. Fastsætte konkrete mål for at nedbringe forbruget af el, vand og varme gennem viden, dialog og information
5. Begrænse affaldsmængden, indtænke nye sorteringsmodeller for affald og arbejde for en mere miljørigtig håndtering af selskabets affaldsmængde
6. Fokus på molokker og vægtafhængig afregning

Fremdrift/afrapportering:

- 1. Anvende den nyeste viden om energi og miljø forud for alle beslutninger**

<ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Driften følger løbende udviklingen på området. Vores eksterne rådgivere opfordres til at finde energirigtige løsninger.</i>
<p>2. Udarbejde miljøstrategi for selskabet</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Miljøstrategien er under udarbejdelse. Drøftes med OB, når der foreligger et oplæg.</i>
<p>3. Systematisk og organiseret energistyring</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Det er en lang proces. Der modtages jævnligt opdaterede energistyringer i de forskellige afdelinger som overvågning og fjernstyring. Der udarbejdes en beskrivelse af hvordan energistyring skal udføres/håndteres i GB.</i>
<p>4. Fastsætte konkrete mål for at nedbringe forbruget af el, vand og varme gennem viden, dialog og information</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Det nye fællesblad vil blive brugt aktivt til information om mulige tiltag/besparelser som beboere selv kan foretage og også drøfte yderligere tiltag med afdelingsbestyrelserne.</i>
<p>5. Begrænse affaldsmængden, indtænke nye sorteringsmodeller for affald og arbejde for en mere miljørigtig håndtering af selskabets affaldsmængde</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Der foreligger planer i de fleste afdelinger omkring etablering af nye miljøstationer/storskradsrum, som skal sikre en optimal sortering af beboerne. Desuden skal det også nedbringe medarbejderressourcer/tidsforbrug på oprydning.</i>
<p>6. Fokus på molokker og vægtafhængig afregning</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Der arbejdes på, at få Glostrup Forsyning til at ændre deres takstsystem. En optimal løsning vil være at opdele udbud og afregning af affald i 2 grupper. Enfamilie ordning og flerfamilie ordning. Det vil medføre, at flerfamilie ordningen som vi er en del af, får en billigere renovationsordning. Vi har færre afhentningssteder og samtidig er det et incitament for beboerne til at gøre yderligere tiltag for at sikre en optimal genbrugssortering.</i> ✓ <i>Der er behov for en politisk drøftelse af takstsystemet som Glostrup Forsyning arbejder efter. Administrationen har drøftet det flere gange med administrationen i Glostrup Forsyning, men det ændrer ikke, at vi forsætter dialogen.</i> ✓ <i>Der er nedsat et renovationsudvalg i GB bestående af 2 OB-medlemmer, 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og 2 ansatte. Udvalget har til opgave at udfordre og optimere samarbejdet med Glostrup Forsyning og skabe et forum hvor alle boligselskaber i Glostrup Kommune deltager.</i>

Fremdriftsprocent: 95

B) Benytte miljørigtige materialer ved både renovering, byggeri og i driften

1. Stille krav til og arbejde sammen med leverandører
2. Stille krav til rådgivere, entreprenører m.v.
3. Holde temamøder om relevante emner for afdelingsbestyrelserne

Fremdrift/afrapportering:

1. Stille krav til og arbejde sammen med leverandører ✓ <i>Der stilles store krav til vores samarbejdspartnere på kvalitet, pris og overholdelse af aftaler.</i>
2. Stille krav til rådgivere, entreprenører m.v. ✓ <i>I samarbejde med et advokatfirma er der udarbejdet rådgiverkontrakter, som opfylder alle de nyeste krav og samtidig tager højde for GB's krav som bl.a. omhandler sociale forhold.</i>
3. Holde temamøder om relevante emner for afdelingsbestyrelserne ✓ <i>Møderne forsætter fremover og etableres efter behov og ønsker.</i>

Fremdriftsprocent: 100

C) Uddanne beboere, så der skabes et sundt indeklima

1. Information og temaaftner
2. Udnytte teknologiske muligheder på området
3. Kortlægge hvor der måtte være udfordringer og tilhørende løsninger
4. Uddanne lokale "klimaeksperter" på områder, som anvendes i hverdagen

Fremdrift/afrapportering:

1. Information og temaaftner ✓ <i>Møderne fortsætter fremover og etableres efter behov og ønsker. Der vil komme væsentlig mere information, når det fælles beboerblad kommer.</i>
2. Udnytte teknologiske muligheder på området ✓ <i>Det arbejdes der på.</i>
3. Kortlægge hvor der måtte være udfordringer og tilhørende løsning hertil ✓ <i>Vi kender udfordringerne og langt størstedelen er brugeradfærd. Der kigges på løsninger, som vil kunne hjælpe beboerne med bedre indeklima.</i>
4. Uddanne lokale "klimaeksperter" på områder, som anvendes i hverdagen ✓ <i>Såfremt der er frivillige beboere der ønsker at indgå i et team af "lokale klimaeksperter" er driftsafdeling klar til at hjælpe.</i>

Fremdriftsprocent: 70

D) Sikre tryghed og lav kriminalitet i afdelingerne

1. Tæt samarbejde med SSP, nærpolti og kommune

2. Inddragelse af både beboere og afdelingsbestyrelser i arbejdet med at skabe tryghed lokalt
3. Anvende nyeste viden indenfor overvågning og opsyn

Fremdrift/afrapportering:

1. Tæt samarbejde med SSP, nærpolti og kommune ✓ <i>Der er samarbejde med politiet, men der er endnu ikke udpeget medarbejdere til samarbejdet i SSP. Det vil komme.</i>
2. Inddragelse af både beboere og afdelingsbestyrelser i arbejdet med at skabe tryghed lokalt ✓ <i>Nogle afdelinger har etableret Nabohjælp. Der er opsat skilte rundt i afdelingen. Det kunne godt udbredes.</i>
3. Anvende nyeste viden indenfor overvågning og opsyn ✓ <i>Det har en omkostning og skal godkendes i den enkelte boligafdeling. Det har været drøftet i enkelte afdelinger.</i>

Fremdriftsprocent: 60

Målsætning 4:

GB vil bygge nyt og renovere - med omtanke og respekt

GB skal være en markant aktør når der skal bygges nye almene boliger i Glostrup Kommune. Uanset om der er tale om nybyggeri eller renovering, vil udgangspunktet være omtanke mht. materialevalg, bæredygtighed, holdbarhed og ikke mindst økonomisk ansvarlighed, kombineret med respekt for både udtryk og anvendelse.

Hovedpunkter:

A) Tilføre Glostrup Kommune nye og eftertragtede boliger til både små og store familier, unge og ældre

1. Opføre bæredygtigt byggeri
2. Grundlaget for nybyggeri og renovering skal indeholde konkrete overvejelser mht. byggeteknik, arkitektonisk udseende og ikke mindst driftsmæssige løsninger
3. Tænke nye boformer ind i byggeri, eksempelvis fleksibelt byggeri

4. Skabe en rimelig balance mellem tilgængelighedsboliger og almindelige familieboliger i flere plan.

Fremdrift/afrapportering:

1. Opføre bæredygtigt byggeri ✓ <i>Vi håber på, at der bliver mulighed for at opføre nye boliger enten i Glostrup eller i en af de omkringliggende Kommuner. Bæredygtigt byggeri vil være i fokus.</i>
2. Grundlaget for nybyggeri og renovering skal indeholde konkrete overvejelser mht. byggeteknik, arkitektonisk udseende og ikke mindst driftsmæssige løsninger ✓ <i>Det bliver indarbejdet når/hvis det bliver aktuelt.</i>
3. Tænke nye boformer ind i byggeri, eksempelvis fleksibelt byggeri ✓ <i>Det kommer med i betragtningen og vil blive drøftet i OB.</i>
4. Skabe en rimelig balance mellem tilgængelighedsboliger og almindelige familieboliger i flere plan ✓ <i>På helhedsplanerne i afd. 33 og 37 er der indtænkt tilgængelighedsboliger. Det er godkendt af LBF og Glostrup Kommune.</i>

Fremdriftsprocent: 90

B) Gennemførelse af helhedsplaner med stor inddragelse af beboere, respekt for omgivelserne og ikke mindst fremtidsorienteret materialevalg

1. Inddragelse af beboere tidligt i processen
2. Etablering af styregrupper med vægt på beboerdeltagelse

Fremdrift/afrapportering:

1. Inddragelse af beboere tidligt i processen ✓ <i>Beboerne bliver inddraget i workshops og arbejdsgruppe. Beboerne får indflydelse hvor det er muligt og giver mening.</i>
2. Etablering af styregrupper med vægt på beboerdeltagelse ✓ <i>Der er etableret styregrupper på alle helhedsplaner. I styregrupperne sidder 2 medlemmer fra OB, 2 medlemmer fra afdelingsbestyrelsen, administrationen og rådgivere.</i>

Fremdriftsprocent: 100

C) Kontinuerlig og rettidig vedligeholdelse og renovering af eksisterende boligmasse

1. Vedligeholde boligerne med holdbare materialer og gode udearealer
2. Fastholde fornuftig balance mellem råderet og økonomi
3. Udskiftning af udstyr, materialer osv., når det er grundlag herfor, set i relation til miljø og økonomi.

Fremdrift/afrapportering:

1. Vedligeholde boligerne med holdbare materialer og gode udearealer ✓ <i>De steder hvor det er muligt anvendes der vedligeholdelsesfri og holdbart materialer. Vedligeholdelsesniveauet på udearealerne bestemmes af beboerne via ydelsesaftalen.</i>
2. Fastholde fornuftig balance mellem råderet og økonomi ✓ <i>Hvis og når der stilles forslag om udvidelse af den kollektive råderet vurderes det om økonomien kan bære det. Der bliver også fremlagt nye beslutningsoplæg vedr. kollektiv råderet på køkkener, badeværelser og hårde hvidevarer som skal sikre en fornuftig økonomi på sigt. Det bliver beslutninger, som gælder for en 2-årig periode og skal derefter genbehandles på et afdelingsmøde.</i>
3. Udskiftning af udstyr, materialer osv., når det er grundlag herfor, set i relation til miljø og økonomi ✓ <i>Det er en del af miljøpolitikken for GB og administrationen arbejder på et oplæg til politik for bæredygtighed. Et oplæg som præsenteres for OB og som efterfølgende skal godkendes på repræsentantskabsmødet.</i>

Fremdriftsprocent: 85

D) Målrettet implementering og anvendelse af 20-årige vedligeholdelsesplaner

1. Anvende tilstandsrapporter i planlægning af 20-årige vedligeholdelsesplaner
2. Løbende opdatere og kvalitetssikre vedligeholdelsesplaner

Fremdrift/afrapportering:

1. Anvende tilstandsrapporter i planlægning af 20-årige vedligeholdelsesplaner ✓ <i>Alle afdelinger har fået udarbejdet tilstandsvurderinger. De er implementeret i DV-planer i 2021. Der arbejdes på at udvide DV-planerne til 30 år.</i>
2. Løbende opdatere og kvalitetssikre vedligeholdelsesplaner ✓ <i>Det sker hvert år forud for møderne med afdelingsbestyrelserne.</i>

Fremdriftsprocent: 80

Målsætning 5:

GB vil være synlig, engageret og samarbejdsorienteret overfor eksterne aktører

GB er og skal være et selvstændigt boligselskab. Derfor skal vi fortsat spille en vigtig rolle i og omkring byudvikling af Glostrup Kommune, således vi som samarbejdspartner kan tilbyde de boliger, der er behov for og der efterspørges. GB skal fastholde og udbygge nære relationer lokalt, således vi sikrer os gode og stabile samarbejdspartnere og partnerskaber. Dette gælder også ift. den almene branche generelt og ikke mindst til aktører indenfor byggeri, indkøb, rådgivning osv.

Hovedpunkter:

A) Glostrup Kommune

1. Fastholde og udbygge det gode samarbejde med både politikere og forvaltninger

Fremdrift/afrapportering:

1. Fastholde og udbygge det gode samarbejde med både politikere og forvaltninger

✓ *Der holdes løbende møder med Glostrup kommune om samarbejdet.*

Fremdriftsprocent: 100

B) Boligorganisationer

1. Vækste i form af samarbejde med eller overtagelse af andre boligorganisationer
2. Udvide samarbejde på specifikke fagområder
3. Erfaringsudveksling på en bred front

Fremdrift/afrapportering:

1. Vækste i form af samarbejde med eller overtagelse af andre boligorganisationer

✓ *Der foregår løbende overvejelser om mulig overtagelser/fusion.*

2. Udvide samarbejde på specifikke fagområder

✓ *Administrationen har et godt samarbejde med Rødovre Boligselskab og er i løbende dialog med andre selskaber.*

3. Erfaringsudveksling på en bred front

✓ *Der er flere niveauer i branchen hvor der er erfaringsudveksling. Det bliver brug flittigt i GB.*

Fremdriftsprocent: 100

C) BL, LBF, Byggeskadefonden og andre almene interessenter

1. Aktivt deltage i netværk hvad angår beboerdemokratiet, administration og drift
2. Tæt dialog med BL, LBF i fælles sager

Fremdrift/afrapportering:

1. Aktivt deltage i netværk hvad angår beboerdemokratiet, administration og drift ✓ <i>Administrationen har flere netværk hvor der løbende holdes møder.</i>
2. Tæt dialog med BL, LBF i fælles sager ✓ <i>Administrationen er løbende dialog med BL og LBF.</i>

Fremdriftsprocent: 100

D) Ejendomsbesiddere, projektudviklere, entreprenører, rådgivere mv.

1. Udvide kendskabet til Glostrup Boligselskab og vores ønsker om nybyggeri m.v.
2. Sikre gode netværk, som kan bidrage til kommende nybyggerier, renoveringer osv.
3. Være på forkant med udvikling i nærområdet, herunder især nabobyggerier m.v.

Fremdrift/afrapportering:

1. Udvide kendskabet til Glostrup Boligselskab og vores ønsker om nybyggeri m.v. ✓ <i>Direktionen løfter ved en hver given lejlighed vores ønske om nybyggeri med Glostrup Kommune. Der er ikke mange ledige grunde i kommune og OB har godkendt, at der kigges til de omkringliggende kommuner vedr. mulighed for nybyggeri. Det er direktionen i gang med.</i>
2. Sikre gode netværk, som kan bidrage til kommende nybyggerier, renoveringer osv. ✓ <i>Der netværkes med relevante samarbejdspartnere og kommuner.</i>
3. Være på forkant med udvikling i nærområdet, herunder især nabobyggerier m.v. ✓ <i>Det drøftes på administrationens møder med Glostrup kommune.</i>

Fremdriftsprocent: 100

E) Overfor leverandører og samarbejdspartnere

1. Tydelig profil mht. valg af håndværkere, leverandører mv.
2. Vægte kvalitet, økonomi og ikke mindst forståelse for vores branche.

Fremdrift/afrapportering:

1. Tydelig profil mht. valg af håndværkere, leverandører mv.
✓ <i>GB har en forventning til vores samarbejdspartnere og leverandører om, at der skal leveres en ordentlig kvalitet, til aftalt tid og til fornuftige priser. Det følges der løbende op på.</i>
2. Vægte kvalitet, økonomi og ikke mindst forståelse for vores branche.
✓ <i>Det efterleves.</i>

Fremdriftsprocent: 90

3. Covid-19

2019 var et "normalt" år, med fokus på igangsætning af 2020-planen, men det ændrede sig radikalt i marts 2020, da Covid-19 dukkede op og fyldte alt. Det har naturligvis også påvirket Glostrup Boligselskabs beboere og medarbejdere. Det har blandt andet været nødvendigt at begrænse kontakten mellem beboere og medarbejdere. Det har det seneste år i perioder betydet færre servicebesøg i boligerne, ingen personlig betjening i beboerservice og dermed øget pres på vores telefoner og mail. Her kunne vi forvente en manglende tålmodighed hos vores beboere m.fl., men vi har heldigvis oplevet stor forståelse for de begrænsninger, som det har været nødvendigt at indføre – det skal alle have tak for.

Medarbejderne har også måtte ændre sin daglige arbejdsrytme. Ejendomsfunktionærerne har arbejdet i mindre "celler", for at begrænse konsekvenserne af eventuel smitte. Mange af de administrative medarbejdere haft hjemmearbejde, der har været større afstand mellem skriveborde på kontorerne, stort set alle sociale arrangementer aflyst/udskudt og der har naturligvis været fuld fokus på brug af håndsprit, vask af hænder, brug af værnemidler som mundbind/visir og især det at holde afstand.

Alt tyder på, at vi er på vej mod normaliserede tilstande, men indtil videre fastholdes overholdelse af de restriktioner, som udsendes fra myndighederne. En konsekvens heraf er, at indtil 1. august 2021 holdes der lukket for personlig betjening i beboerservice, mens de øvrige restriktioner afvikles løbende.

Energistyring

En professionel energistyring og optimering af afdelingernes tekniske installationer kan give store besparelser for beboerne.

Energistyring vil have vores fulde opmærksomhed i de kommende år og det handler både om optimering af afdelingernes energiforbrug, men også om energirigtige renoveringer.



4. Variable omkostninger

Glostrup Boligselskab har løbende fokus på udviklingen af afdelingernes variable udgifter. Disse udgifter har især vores interesse, fordi udgifterne udgør en væsentlig del af huslejen, og fordi det er udgifter, vi delvis har indflydelse på.

De variable udgifter dækker over konto 114 – 119, dvs. renholdelse, alm. vedligeholdelse, særlige aktiviteter og diverse udgifter.

Herunder en oversigt over udviklingen i de variable udgifter i afdelingerne:

Udvikling af variable omkostninger

Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Udvikling i % 2015-2020
1	1.463.589	1.451.577	1.392.964	1.494.798	1.720.575	1.708.809	17
6	1.148.714	1.131.699	1.085.629	1.142.688	1.076.777	1.244.378	8
8	1.069.971	1.133.130	1.113.434	1.039.736	1.014.120	969.227	-9
9	12.845.098	12.852.415	12.610.475	12.673.355	14.195.578	15.013.045	17
16	113.296	129.178	148.116	118.814	126.895	93.334	-18
18	132.421	74.116	72.872	88.706	55.069	79.200	-40
20	2.437.496	2.353.080	2.352.622	2.337.711	2.581.281	2.415.582	-1
28	257.763	248.644	266.439	243.195	363.525	376.117	46
29	2.505.137	2.614.231	2.542.569	2.719.240	2.428.101	2.394.030	-4
30	1.574.208	1.671.598	1.599.299	1.612.823	1.701.678	1.669.147	6
31	2.148.542	2.242.985	2.231.761	2.160.189	2.265.899	1.632.902	-24
32	2.284.377	2.436.580	2.364.642	2.463.202	2.311.145	2.252.646	-1
33	3.066.970	3.001.586	3.041.758	2.956.684	3.072.427	2.745.871	-10
37	657.325	572.534	595.541	613.192	640.185	577.082	-12
38	7.767	11.072	19.356	19.827	8.434	22.234	186
49	435.319	417.913	466.851	420.042	418.496	461.411	6
50	316.924	401.762	326.729	412.558	538.847	288.239	-9
Total	32.464.917	32.744.098	32.231.056	32.516.760	34.519.034	33.943.254	
Udvikling i % fra år til år	0	1	-2	1	6	-2	

Som det fremgår af ovenstående, har de fleste afdelinger oplevet en markant nedgang i de samlede variable udgifter, en direkte konsekvens af igangsætningen af 2020-planen. Ved en sammenligning af de samlede variable udgifter i 2015 og 2020, er der samlet set sket en stigning på ca. 1,5 mio. kr., svarende til en stigning på ca. 4,5 % over en 5-årig periode, hvilket anses for meget tilfredsstillende.

5. Renovation

Omkostningen til renovation (affaldshåndtering) svinger meget. Årsagen skal bl.a. findes i svingende priser på salg af affald til genbrug.

Herunder en oversigt over udviklingen i renovationsudgiften:

Udvikling af renovationsudgiften

Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Udvikling i % 2015-2020
1	300.095	269.883	296.858	246.031	292.509	348.023	16
6	136.301	122.719	134.209	111.458	133.440	158.756	16
8	88.020	79.155	87.053	71.633	85.793	102.060	16
9	2.359.218	2.121.690	2.353.391	1.971.595	2.329.963	2.828.288	20
16	0	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0
20	514.781	467.316	506.877	449.791	689.316	823.815	60
28	42.580	38.293	42.120	34.909	41.504	49.380	16
29	486.471	464.777	466.118	483.161	627.121	550.400	13
30	390.244	351.949	382.357	318.056	377.018	447.491	15
31	499.056	450.670	486.200	405.556	479.188	567.308	14
32	560.830	520.007	531.006	511.711	637.214	677.516	21
33	663.424	598.399	650.560	541.794	645.941	766.994	16
37	112.950	101.574	111.726	92.601	110.097	130.986	16
38	9.780	8.795	9.672	8.018	9.532	11.340	16
49	46.894	42.344	45.703	38.114	45.056	53.341	14
50	40.339	36.278	39.904	33.071	39.319	46.781	16
Total	<u>6.250.982</u>	<u>5.673.847</u>	<u>6.143.754</u>	<u>5.317.497</u>	<u>6.543.010</u>	<u>7.562.479</u>	
Udvikling i % fra år til år	0	-9	8	-13	23	16	

Som det fremgår af ovenstående skema, er der sket en væsentlig stigning i udgifterne til renovation fra 2015 til 2020, med det største spring fra 2018 til 2020. Budgettering af udgiften til renovation er udfordret af, at prissætningen fra Forsyningen først sker ultimo året, dvs. efter de enkelte afdelingsbudgetter er godkendt.

En metode til nedbringelse af renovationsomkostninger er at ændre afregningen på indleverede restaffald. Glostrup Boligselskab anbefaler, at Glostrup kommunes takstblad for renovation ændres, så det kan betale sig for afdelingerne at investere i moloksystemet og derved holde omkostninger nede. En af modellerne kunne være afregning efter vægt, hvilket er en motivationsfaktor for beboerne og som vil sikre en bedre sortering af genbrugsmaterialer til gavn for miljøet. Opsplitning af renovationsordningen, så der udbydes 2 ordninger. En ordning for enfamilie boliger og en ordning for flerfamilieboliger. Det vil medføre, at udgifterne og besparelserne placeres hvor de høre hjemme.

Glostrup Boligselskab har taget lederskabet af et udvalg bestående af de øvrige almene boligselskaber i Glostrup Kommune. Udvalget har til hensigt at skabe et tættere samarbejde mellem Forsyningen og boligselskaberne.

6. Administrationsbidrag

Administrationsbidraget er kendetegnet for hvordan selskabet er drevet. Administrationsbidraget fastsættes ud fra de udgifter der budgetteres med i selskabet for det kommende år.

Herunder er vist en oversigt over udvikling i administrationsbidraget over en 5-årig periode:

Udvikling i administrationsbidraget

Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Udvikling i % 2015-2020
1	395.863	381.368	369.373	419.826	441.264	525.844	33
6	324.706	309.937	300.188	341.192	358.614	430.352	33
8	339.154	324.465	314.260	357.185	375.424	436.448	29
9	3.944.208	3.823.360	3.690.212	4.054.320	4.145.777	4.747.277	20
16	47.064	48.428	46.904	53.311	56.034	62.614	33
18	99.960	102.850	99.620	113.220	119.000	133.008	33
20	650.477	584.760	565.904	643.205	676.041	806.785	24
28	74.917	72.641	70.357	79.967	84.050	100.161	34
29	641.110	615.059	595.225	676.532	711.069	850.192	33
30	422.606	399.940	387.043	439.912	462.370	551.135	30
31	640.801	566.581	548.311	623.209	655.024	780.419	22
32	661.980	615.059	595.225	676.532	711.069	820.802	24
33	801.900	760.497	738.900	839.832	882.707	1.063.735	33
37	152.466	145.433	140.743	159.968	168.135	200.321	31
38	5.880	6.050	5.860	6.660	7.000	8.624	47
49	93.728	90.895	87.964	99.980	105.084	125.201	34
50	96.767	93.829	90.877	103.291	108.565	125.344	30
Total	9.393.590	8.941.153	8.646.967	9.688.142	10.067.228	11.768.262	
Udvikling i % fra år til år	0	-5	-3	12	4	17	

Som det fremgår af ovenstående, er administrationsbidraget steget med ca. 33 % over en 5-årig periode, dvs. 2015 sammenlignet med 2020. Hertil skal dog siges, at byggesagshonorarer fra helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret, på op imod 3,5 mio. kr. i årene 2015-2018, har påvirket administrationsbidraget meget positivt. Fra 2019 er der sket en løbende aftrapning af byggesagshonoraret og derved er administrationsbidraget steget. Fratrækkes de 3,5 mio. kr. i de samlede udgifter i årene 2015-2018, er administrationsbidraget på niveau eller lidt under 2020.

7. Huslejudvikling

For beboerne er huslejens størrelse en afgørende faktor. Som det fremgår af nedenstående tabel, er lejen for Glostrup Boligselskabs afdelinger vist herunder over en periode på 6 år.

Udvikling af gennemsnitsleje pr. m²

Afd.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	%
1 - Familieboliger	611	588	559	544	566	598	-2
1 - Byfornyede boliger	690	653	623	587	627	659	-4
1 - Ældre boliger	1.146	1.122	1.116	1.135	1.150	1.185	3
6 - Familieboliger	700	729	711	711	782	800	14
8 - Familieboliger	506	541	505	505	505	509	1
9 - Familieboliger	689	719	754	782	796	817	19
9 - Tagboliger	1.004	1.033	1.033	1.033	1.038	1.066	6
20 - Familieboliger	689	629	629	629	652	673	-2
28 - Ældreboliger	1.086	1.107	1.095	1.095	1.155	1.196	10
29 - Familieboliger	948	882	841	916	916	950	0
30 - Familieboliger	887	860	843	843	868	907	2
31 - Familieboliger	755	785	790	790	790	790	5
32 - Familieboliger	910	926	921	914	927	959	5
32 - Enkeltværelser	747	741	756	727	737	760	2
33 - Familieboliger	930	905	905	916	916	937	1
33 - Enkeltværelser	623	593	593	600	600	611	-2
37 - Familieboliger	875	850	873	889	918	946	8
38 - Familieboliger	1.058	1.058	1.053	1.121	1.192	1.216	15
49 - Ældreboliger	1.169	1.146	1.131	1.178	1.158	1.201	3
50 - Ungdomsboliger	1.051	1.089	1.089	1.089	1.089	1.089	4

Ser man bort fra stigninger fra større renoveringsprojekter og helhedsplaner, viser ovenstående, at udviklingen i huslejen i store træk er holdt i ro, set over en 5-årig periode. Årsagen hertil skal til dels findes i omlægningen af både drift og administration, som selskabet har været igennem de senere år, med udgangspunkt i 2020-planen.

8. Fraflytninger

Antallet af fraflytninger har de seneste år været påvirket af helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret, men har fra 2019 og især 2020 nærmet sig et "normalt" år.

Herunder oversigt over antal fraflytninger afdelingsvis.

Fraflytninger, pr. afdeling

Afdeling	Antal boliger	Antal 2019	% i 2019	Antal 2020	% i 2020
1	126	20	16%	14	11%
6	88	13	15%	11	13%
8	67	17	25%	12	18%
9	1115	108	10%	88	8%
20	193	4	2%	1	1%
28	24	6	25%	4	17%
29	199	15	8%	20	10%
30	132	9	7%	5	4%
31	187	12	6%	10	5%
32	203	24	12%	34	17%
33	248	43	17%	36	15%
37	48	5	10%	5	10%
49	30	7	23%	10	33%
50	31	20	65%	12	39%
	2691	303	11%	262	10%

I hele selskabet er antallet af fraflytninger faldet med 41 fra 2019 til 2020, hvor afd. 9, Stadionkvarteret alene kan tilskrives et fald på 20. Årsagen er afslutningen af helhedsplanen, og at genhusningerne er overstået.

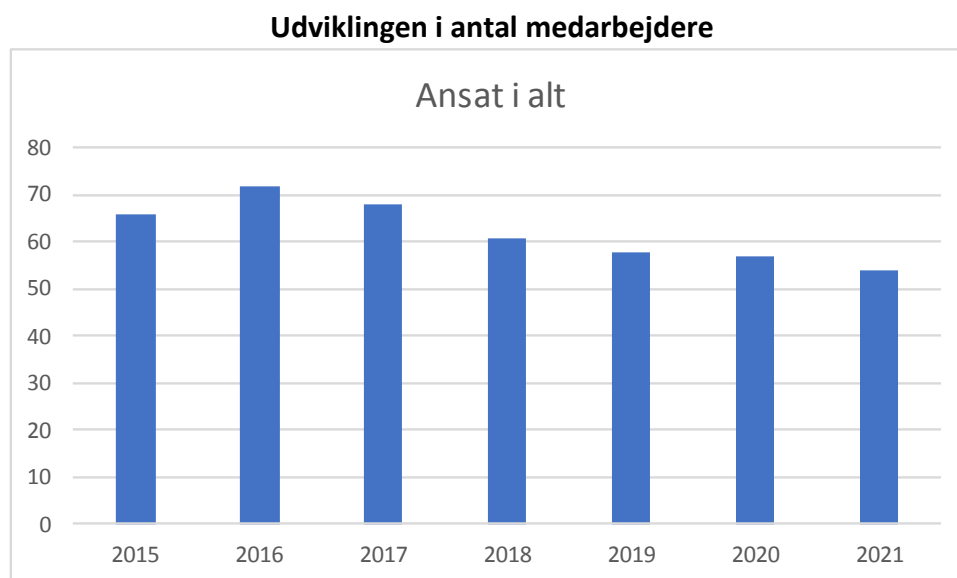
Udsving i de øvrige afdelinger kan ikke umiddelbart tilskrives en bestemt årsag, men følges naturligvis tæt de kommende år, så eventuelle udlejningsvanskeligheder spottes så tidligt som muligt.

Genhusning i helhedsplanerne i afd. 33, Birke-/Bøgeskoven og afd. 37, Egeskoven, vil påvirke udviklingen i antallet af fraflytninger de kommende år. I alt 214 lejemaal skal genhuses i de 2 boligafdelinger.

9. Medarbejdere

Største udgiftspost i selskabets budget er personaleomkostninger.

Udviklingen i antallet af medarbejdere over en 5-årig periode ses herunder:



Antallet af medarbejdere er reduceret fra 68 til 54 medarbejdere fra 2017 til 2021.

I den betragtning indgår 3 medarbejdere, som var ansat på Helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret. Alligevel er antallet af medarbejdere reduceret med 11, blandt andet som en konsekvens af 2020-planen.