



BERETNING

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs
arbejde i perioden 2018-2019



GLOSTRUP
BOLIGSELSKAB

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

Årsberetning 2018-2019

Indholdsfortegnelse:

	Side:
1. Indledning	2
2. Årets gang i Glostrup Boligselskab	3
a. Status 2020-planen	
b. Fejring af 75-års fødselsdag	
c. Helhedsplaner	
d. Arbejdet og udvikling i organisationsbestyrelsen	
e. Beboerdemokratiet	
3. Målsætningsprogram	13
a. 2016-2019	
b. 2020-2022	
4. Tilretning af vedtægterne	14
5. Nøgletal og økonomisk status (kort)	15
a. Regnskab 2020	
i. Selskabet	
ii. Afdelingerne	
b. Budget 2020	
i. 2020-plans påvirkning	
ii. Selskabet	
iii. Afdelingerne	
6. Målsætning for 2019/2020	19
a. Bestyrelsens strategidokument	
b. 2020-plan	
c. Nybyggeri	
d. Renovering	

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

1. Indledning

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2018 til juni 2019.

2018-2019 har, nøjagtig som det stod skrevet i beretningen fra sidste periode, været en begivenhedsrig periode for Glostrup Boligselskab.

En stor del af årets aktiviteter har været præget af forberedelserne til igangsættelse af 2020-planen, hvor især processen omkring godkendelse af ydelseskatalog, ydelsesaftaler og tilhørende prisblad har været i fokus.

Afdelingerne har ligeledes bidraget til et aktivt år, da der ud over stor mødeaktivitet, har været fokus på klargøring til 2020-plan, gennemførelse af en lang række projekter og konto 116 opgaver og så videre.

I administrationen og driften er der også sket en række ændringer i forbindelse med klargøring til 2020-planen. Driftskontoret i Hvissinge er lukket, og en stor del af driften (primært vores ”grønne” medarbejdere) er samlet på Stubben 5. Samtidig er 3. sal på Bryggergårdsvej 2B blevet omdannet fra mødelokaler til kontor, hvor synsteam, energikoordinator, driftschef med flere er samlet.

På ledelsessiden har vi i årets løb sagt farvel til souschef i regnskab og controlling, Lise Grathwohl efter 40 års tro tjeneste i Glostrup Boligselskab. I driften er Pernille Frederiksen ansat som driftsleder, med ansvar for vores ”grønne” medarbejdere.

Alt i alt et begivenhedsrigt år, hvor samarbejde og nye tider for Glostrup Boligselskab har været omdrejningspunktet, kombineret med effektivitetskrav fra stat og kommune. Det ændrer sig formentlig ikke de kommende år, men Glostrup Boligselskab står godt rustet til at imødegå de krav og udfordringer der vil komme.



2. Årets gang i Glostrup Boligselskab

a. Status 2020-plan

Organisationsbestyrelsen vedtog 2020-planen den 2. oktober 2017, som indeholder 6 overordnede punkter:

1. **En beboerservice:** Al beboerservice samles i en enhed, det vil sige - flyttes fra driften til Bryggergårdsvej.
2. **Et driftsområde:** De to driftsområder lægges sammen til en samlet ny driftsenhed.
3. **Vedligeholdelse af græs og hæk købes eksternt:** Opgaver forbundet med klipping af græs og hæk købes eksternt, mens de resterende "grønne" opgaver fortsat udføres af egne medarbejdere.
4. **Individuel afregning af ydelser:** Alle opgaver, som driftens medarbejdere udfører i afdelingerne, afregnes efter forbrug (retfærdighedsprincip).
5. **Konsolidering af regnskab og controlling:** Reetablering af afdelingens renommé, samt skabe sikkerhed og kvalitet i materiale og leverancer.
6. **Kontroltjek af aftaler:** Priser på relevante aftaler pristjekkes, og indhenter evt. nye leverandører.

Status på ovenstående er:

Ad. 1 – En beboerservice:

Beboerservice er samlet på Bryggergårdsvej.





Ad. 2 – Et driftsområde:

Driften er samlet til et driftsområde på Stubben, men vil til og med 2019 økonomisk være opdelt i de to oprindelige driftsområder.

Pr. 1. januar 2020 vil driften blive samlet under en økonomisk enhed.

Ad. 3 – Vedligeholdelse af græs og hæk købes eksternt:

Græs er forsøgt købt eksternt i sommeren 2018, som dog ikke var nogen succes. Derfor besluttede organisationsbestyrelsen, at vedligeholdelse af selskabets græsarealer skal klares internt. Driften arbejder for tiden på forskellige løsninger, så vedligeholdelse af græsarealerne kan håndteres effektivt og i en høj kvalitet fremadrettet.

Ad. 4 – Individuel afregning af ydelser:

Ydelseskataloget blev godkendt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 15. januar 2019. Ydelseskataloget beskriver de ydelser, som er indeholdt i administrationsbidraget og de ydelser, som afregnes efter forbrug (forbrugsydelse).

Ydelseskataloget danner baggrund for de forbrugsbestemte ydelser i budgettet for 2020, som indbefatter både administrative- og driftsmæssige ydelser. For at give den enkelte afdeling det bedst mulige overblik over ydelser og antal timer som driften skal levere, samles det i en ydelseaftale. Ydelseaftalen aftales på plads med afdelingsbestyrelsen og skal efterfølgende godkendes på afdelingsmødet til efteråret.

Ad. 5 – Konsolidering af regnskab og controlling:

I 2018-2019 har regnskab og controlling fortsat arbejdet med at få opkvalificeret processer og materiale, samt "ryddet" op i åbenstående sager, herunder blandt andet råderetssager.

Det er en langstrakt proces, som skal passes ind i det daglige arbejde, med både regnskab- og budgetudarbejdelse med videre, og som samtidig kræver et tæt samarbejde med selskabets revision. Arbejdet pågår fortsat, men tilbagemelding fra blandt andet afdelingsbestyrelserne er, at kvaliteten i både regnskaber og budgetter har fået et betragteligt løft.

Ad. 6 – Kontrolltjek af aftaler

Gennem det seneste år er en lang række aftaler med eksterne leverandører blevet gennemgået og i flere tilfælde udsat for priskontrol. Det har resulteret i væsentlig lavere priser på blandt forsikringer, gulvmåtter, telefoni og bredbånd.

Der har været stor fokus på og brugt mange timer til forberedelsen til igangsættelse af 2020-planen i både organisationsbestyrelsen og i administrationen. Alligevel har vi måtte sande, at debatten gennem året har båret præg af manglende forståelse for det overordnede indhold, herunder især udarbejdelse af ydelseskataloget og den underliggende ydelsesaftale.

Det har blandt andet betydet, at tonen på især infomøder og repræsentantskabsmøder, til tider har været hård og samtidig betydet, at enkelte afdelingsbestyrelsesmedlemmer har trukket sig fra deres poster. Udgangspunktet her har hele tiden været, at i tilfælde af manglende viden om 2020-planen, har både organisationsbestyrelsen og administrationen stillet sig til rådighed i hele forløbet, for at sikre, at alle har kunne få svar på eventuelle spørgsmål. Vi må blot konstatere, at gennem det seneste år har ganske få benyttet sig heraf, hvilket ærgrer os!

Mht. ydelseskatalog, blev der afholdt workshop den 10. november 2018 og supplerende informationsmøde den 7. januar 2019. Godkendelse af ydelseskatalog og orientering om medfølgende priskatalog, blev godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 15. januar 2019, med stemmerne 30 for og 18 i mod.

Ydelseskataloget danner grundlag for de ydelser, som Glostrup Boligselskab tilbyder at udføre for selskabet og afdelingerne, og som hvilket aftales på plads i budgetterne for 2020.

Overordnet set, er processen forløbet udmærket og vi ser frem til endelig at starte 1. januar 2020.

b. Fejring af Glostrup Boligselskabs 75-års fødselsdag

Lidt historie om Glostrup Boligselskab:

Glostrup Boligselskab blev stiftet den 16. december 1943. Sognerådsformand og socialdemokraten Valdemar Hansen blev valgt som boligselskabets første formand.



Valdemar Hansen



Ndr. Ringvej - 1944

Selskabets hovedformål var så billigt som muligt at tilvejebringe og administrere gode boliger, der kunne tilgodese behovet hos den mindrebemidlede del af befolkningen, fortrinsvis de børnerige familier.

De mange børn, der blev født under krigen, måtte i forbindelse med omfattende saneringer i de københavnske slumkvarterer nødvendiggøre, at der tilvejebragtes et stort antal boliger i omegnskommunerne. Glostrup Boligselskab blev oprettet for at sikre en så stor lokal indflydelse på udbygningen af kommunen som overhovedet muligt.

Allerede ved oprettelsen blev Glostrup Boligselskab mødt med hård politisk modstand fra modstandere af socialt boligbyggeri, som byggeriet blev kaldt dengang. Debatten har igennem tiderne taget forskellige former, men temaet for modstanden har igennem hele Glostrup Boligselskabs historie taget udgangspunkt i den holdning, at det private initiativ er bedre til at løse befolkningens boligbehov.

Den 1. september 1944 – på femårsdagen for krigsudbruddet – var der grundstensnedlæggelse på selskabets første ejendom, Nordre Ringvej 16 – 22. Da der var tale om byggeri for mindrebemidlede, skulle de boligsøgende, selskabet ønskede at udleje til, godkendes af indenrigsministeriet. Enkelte fik afslag, fordi de tjente for meget. I sommeren 1945 flyttede lejerne ind, og det skete med tilfredse miner. Der var både centralvarme og brusebad i lejlighederne, hvilket ikke var almindeligt dengang. I de fleste private byggerier måtte man fyre i kakkelovne, og badeværelser var en sjælden luksus.



Gyvelvej - først i 50'erne

Der viste sig et stort behov for boligerne, og bestyrelsen havde fået blod på tanden. Igennem de næste år var der efter datidens forhold en livlig byggeaktivitet i Glostrup. Først blev resten af afd. 1, Ndr. Ringvej/Vestervej opført, siden afd. 6 Brøndbyvestervej/Gyvelvej og i september 1953 begyndte en gravko at grave et hul ved Hovedvejen 121, som skulle blive starten på afdeling afd. 8, Hovedvejen. Opførelsen af disse bebyggelser sikrede en væsentlig forbedring af mange familiers boligforhold.

I samme år bliver det første spadestik taget til amtssygehuset i Glostrup, og det bliver starten på Glostrup Boligselskabs hidtil største projekt, der samtidig var det mest omfattende samlede byggeri, som Glostrup nogensinde havde set. Stadionkvarteret skulle udbygges, idet en betydelig del af personalet ved hospitalet gerne skulle bo i Glostrup. Byggeriet omfatter mere end 1.200 lejligheder. De første lejligheder stod klar til indflytning i efteråret 1956, de sidste i 1965. Hermed var Glostrup afgørende forvandlet fra en landlig stationsby til en levende forstad.

Stadionkvarteret præges af bygninger på tre etager og af store, grønne områder, så der er god plads mellem bygningerne. Udbygningen af Stadionkvarteret blev en succes for Glostrup Boligselskab. Bebyggelsen i Stadionkvarteret blev senere samlet i afdeling 9. Den store afdeling har igennem tiderne haft stor indflydelse på udviklingen i Glostrup Boligselskab, og for mange lidt ældre mennesker i Glostrup er afdelingen nærmest synonym med Glostrup Boligselskab. I 1969 markeredes starten på en ny epoke i boligselskabets historie. De første rækkehuse blev

bygget på Rødkælkevej. Store, ideelle boliger for familier med børn blev bygget. Et avanceret og fleksibelt byggeri skulle det være. Montagebyggeriet havde imidlertid sine børnesygdomme, og allerede fra starten ved indflytningen i 1971 startede den offentlige debat om byggeriet. Problemerne er imidlertid løst, og Rødkælkevej er i dag en af de mest efterspurgte boligafdelinger.

Den 1. april 1974 blev kommunegrænserne flyttet, og Glostrup Kommune måtte modvilligt afstå bydelen Avedøre til Hvidovre Kommune, og derved kom meget til at se anderledes ud. Ved projekteringen af Avedøre Stationsby og Frydenhøjparken var der ingen, som havde forestillet sig, at boligafdelingerne kunne blive placeret uden for Glostrup kommunegrænse. I 1994 overgik administrationen af Glostrup Boligselskabs afdelinger i Stationsbyen til AKB. Det var en udbredt opfattelse, at AKB med sit større administrative apparat var bedre gearet til at løse de problemer, der efterhånden var opstået i Stationsbyen.

Efter at Avedøre den 1. april 1974 var afstået til Hvidovre, var Hvissinge det eneste tilbageværende område i Glostrup Kommune, hvor der virkelig var plads til at bygge nyt. Ud mod Vestskoven skulle bebyggelsen i Skovbrynet etableres – Hvissingeplanen tog form. Hvissingeplanen bærer tydeligt præg af, at såvel kommunen som boligselskab har forsøgt at tage ved lære af de mere uheldige eksempler på planlægning af udbygningsområder i 60'erne. Man ønskede en langsom udbygning, og hver afdeling skulle have en overskuelig størrelse og fremstå med sit eget særpræg. I Hvissinge ville man sætte variationen i højsædet for netop derigennem at skabe et miljø, der både var spændende og harmonisk. Vægten blev lagt på tæt-lavt byggeri. Som overordnet politik for udbygningen blev det formuleret: *"Området skal have sammenhæng i sin forskellighed."*

Bebyggelsen Stenager var første led i realiseringen af den egentlige Hvissingeplan, hvortil bebyggelsen på Rødkælkevej nogle år tidligere havde været en ouverture. Glostrup Boligselskab administrerer 1.210 lejemål i Hvissinge fordelt på 7 almene boligafdelinger. Stenager blev opført i 1980, Granskoven i 1982, Gadager i 1984, Lindeskoven i 1986, Birke/Bøgeskoven 1989 til 1992 og Egeskoven i 1993. Hvissinge er Glostrup Kommunes udbygningsområde og "unge" bydel. I de 7 boligafdelinger boede der den 1. januar 1997 2.965 personer, hvoraf 993 eller 33,5 % af befolkningen var børn og unge under 17 år.

I 1993 fejrede Glostrup Boligselskab 50-års jubilæum under mottoet: *"Nyt liv i ældre ejendomme"*. Glostrup Boligselskab har siden påbegyndt en modernisering af de ældste bebyggelser med det formål fortsat at kunne opfylde kravene til en højere boligstandard. I de senere år har Glostrup Boligselskab tillige påtaget sig administrationen af en række kommunalt ejede ejendomme.



Gadager - Præstestien 1993



Bystien 1993



75-års fødselsdag og Glostrup Kulturnat

Glostrup Boligselskabs 75-års fødselsdag blev fejret behørigt på Glostrup Kulturnat lørdag den 27. oktober 2018, med ekstraordinært åbent i Beboerservice kl. 16-20.

Det blev en overvældende og succesrig dag, da vi havde over 400 besøgende i løbet af de 4 timer, hvor over 100 skrev sig på vores venteliste. I forlængende heraf, har organisationsbestyrelsen allerede besluttet, at Glostrup Boligselskab også i år deltager i Kulturnatten, som er planlagt til den 26. oktober 2019.

c. Helhedsplaner

Helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret, nærmer sig i skrivende stund sin afslutning. Indflytning for de sidste beboere er planlagt til primo 1. juli 2019. Dermed nærmer en af Danmarks største renoveringer sig sin afslutning. Processen har overordnet set gået udmærket, men der har naturligvis være udfordringer undervejs, eksempelvis konkurs hos rådgiver, mangelfuld mangeludbedning, indstilling af ventilation og så videre.

Uanset hvor god en planlægning er, forud for et så stort projekt, så påvirkes hele organisationen. Det har været tilfældet gennem de seneste 4 år, hvorfor alle ser frem til at afslutte helhedsplanen. Det sker formelt med en indvielse fredag den 23. august 2019.

Glostrup Boligselskab har fortsat to helhedsplaner i gang, nemlig i afd. 33, Birke-/Bøgeskoven og afd. 37, Egeskoven. I afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven afventer vi i øjeblikket en tilbagemelding fra Landsbyggefonden om omfanget af helhedsplanen samt hvornår vi formelt kan forvente at igangsætte helhedsplanen. Med hensyn til afd. 37, Egeskoven er status, at sagen ligger hos både Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Her afventer vi ligeledes en formel tilbagemelding.

d. Arbejdet og udvikling i organisationsbestyrelsen

Det har været et særdeles turbulent, men også spændende og udfordrende år i organisationsbestyrelsen, med både vigtige beslutninger og ikke mindst udskiftning blandt medlemmer i bestyrelsen.

På repræsentantskabsmødet den 25. juni 2018 blev Martin Gjøl, afd. 32 valgt som ny næstformand i stedet for Susanne W. Petersen, afd. 9. Organisationsbestyrelsen sagde farvel til Peter Madsen, afd. 9, Bo Frederiksen, afd. 33 og Randi Borup, afd. 6, og bød velkommen til Søren Heick, afd. 32, Rikke Birk Hofvander, afd. 33, Stine Andersen, afd. 30 og Susanne W. Petersen, afd. 9 som nye bestyrelsesmedlemmer.

I forbindelse med kommunalvalget i 2017 sagde vi farvel til de to kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer Hanne Nielsen og Flemming Ørhem, og goddag til Lars Høimark og Sophie Brohus. Desværre oplevede både Lars Høimark og Sophie Brohus kun en kort tid i organisationsbestyrelsen på grund af rokeringer i de kommunale udvalg og flytning. I stedet er udpeget Hanne Nielsen og Eva Nørgaard Wojtala.

Der er også skiftet ud på medarbejdersiden, i det Knud Kristiansen har erstattet Ken Axelsen som medarbejderrepræsentant.

Den store udskiftning i organisationsbestyrelsen betyder, at der kommer nye tanker og ideer, hvilket både er forfriskende og nødvendigt for at vi som bestyrelse og ikke mindst Glostrup Boligselskab generelt fortsat er i udvikling til gavn for beboerne. Alligevel er det vigtigt at bemærke, at uanset hvor godt man kender hinanden, så tager det tid inden samarbejdet internt i bestyrelsen fungerer optimalt. Det er dog en fælles opfattelse af, at organisationsbestyrelsen allerede er nået langt i den proces.

Som det fremgår af referater fra organisationsbestyrelsesmøderne, har der været behandlet mange emner og der er taget mange beslutninger i løbet af året. Af nøglepunkter kan nævnes:

- Ydelseskatalog og tilhørende prisblad
- Ændring af Glostrup Boligselskabs vedtægter (forslag på mødet)
- Målsætningsprogram for 2020-22 (forslag på mødet)
- Nedlæggelse af driftskontor Hvissinge
- Etablering af kontorer på 3. sal på Bryggergårdsvej og samling af driften på Stubben 5
- Græs- og vintervedligeholdelse
- Grøn fond
- Glostrup Boligselskabs 75-års fødselsdag.

I forbindelse med både Glostrup Boligselskabs 75-års fødselsdag, ændring af vedtægter og målsætningsprogram 2020-22, har der været nedsat udvalg med deltagelse af organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Vi vil her gerne takke alle for deltagelse og engagement.



Ekstraordinært repræsentantskabsmøde 2018

e. Beboerdemokratiet i Glostrup Boligselskab

En af målsætningerne for det seneste år, var at sikre en større tilknytning mellem afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen, for derved at skabe en bedre forståelse for både beslutninger og ikke mindst sikre en bedre forventningsafstemning.

I den almene branche sker al arbejde på frivillig basis. Det betyder, at 90 % af det beboerdemokratiske arbejde sker efter "arbejdstid". Derfor beslaglægges mange timer om aftenen i løbet af året. Det kræver en stor forståelse af både familie og i manges tilfælde også fra arbejdspladsen.

Det gælder også Glostrup Boligselskabs afdelingsbestyrelser. Heldigvis har vi for tiden afdelingsbestyrelser i de fleste afdelinger, som alle bidrager aktivt til deres egen afdelings udvikling og dermed Glostrup Boligselskab som helhed.

For at give et billede af hvad man som beboerdemokrat bruger fritid og aftner på, har vi i forbindelse med det beboerdemokratiske arbejde, afholdt følgende møder/arrangementer i løbet af det seneste år:

- 25. juni 2018 - Ordinært repræsentantskabsmøde
- 30. august 2018 - Organisationsbestyrelsesmøde
- August/september 2018 - Budgetmøder med afdelingsbestyrelser
- August/september 2018 - Afdelingsmøder
- 2. oktober 2018 - Informationsmøde om persondataforordningen
- 25. oktober 2018 - Organisationsbestyrelsesmøde
- 27. oktober 2018 - Glostrup Boligselskabs 75-års fødselsdag og Glostrup Kulturnat
- 10. november 2018 - Workshop – Ydelseskatalog
- 6. december 2018 - Organisationsbestyrelsesmøde
- 17. december 2018 - Vedtægtsudvalg
- 7. januar 2019 - Informationsmøde - Ydelseskatalog

- 15. januar 2019 - Ekstraordinært repræsentantskabsmøde
- 24. januar 2019 - Organisationsbestyrelsesmøde
- 17. februar 2019 - Målsætningsudvalg
- 4. marts 2019 - Vedtægtsudvalg
- 25. marts 2019 - Målsætningsudvalg
- 25. marts 2019 - Informationsmøde vedr. LAGUR (Kalkfjerner til vand)
- 9. april 2019 - Informationsmøde vedr. parkering
- April/maj 2019 - Regnskabsmøder med afdelingsbestyrelser
- 22. maj 2019 - Organisationsbestyrelsesmøde
- 11. juni 2019 - Ordinært repræsentantskabsmøde

Dertil kan lægges jævnlige møder med:

- Samarbejdsudvalg-formandskab
- Samarbejdsudvalg Glostrup og Hvinge
- Afdelingsbestyrelser i forbindelse med diverse projekter/opgaver/udfordringer
- Organisationbestyrelse - formandskab
- Styregrupper - afd. 9 og 33
- Kulturcenter
- Ekstraordinære afdelingsmøder
- Med flere

Det kan siges MEGET kort– **uden beboerdemokrater - intet Glostrup Boligselskab.**

I bestræbelserne på at sikre et højt vidensniveau, har der løbende over året været udsendt en række nyhedsbreve.

Afdelingsbestyrelserne har modtaget 6 nyhedsbreve over året, med fokus på beslutninger og anden information fra organisationsbestyrelsesmøderne, samt status på de økonomiske gevinster i 2020-planen.

Beboerne har modtaget 3 nyhedsbreve over året, og der kommer endnu et inden sommerferien.

Det er vores opfattelse, at det udsendte materiale er en god mulighed for at holde både beboere og afdelingsbestyrelser orienteret om hvad der sker i organisationsbestyrelsen og i Glostrup Boligselskab generelt.

Der skal lyde en tak for samarbejdet til alle bestyrelser for året der er gået. Vi glæder os til det kommende års mange spændende opgaver og udfordringer, som vi håber vi i fællesskab kan løse til glæde for Glostrup Boligselskab og vores beboere.

3. Målsætningsprogram for Glostrup Boligselskab

a. Målsætningsprogram 2016-2019

Glostrup Boligselskabs nuværende målsætningsprogram for 2016-2019 har overskriften "Beboerne i centrum", og omfatter følgende 5 temaer:

1. Det gode liv i forstaden
2. Den forudseende ledelse og administration
3. De engagerede medarbejdere
4. Et levende beboerdemokrati
5. Et bæredygtigt boligselskab

Ovenstående forventes evalueret i foråret 2020.

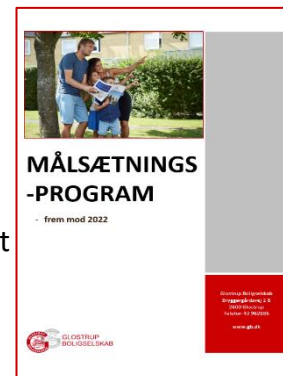


b. Målsætningsprogram 2020-2022

I forbindelse med udarbejdelse af oplæg til målsætningsprogram 2020-2022, nedsatte organisationsbestyrelsen et målsætningsudvalg. På mødet den 25. oktober 2018, blev det besluttet, at afdelingsbestyrelserne skulle have mulighed for at melde ind med deltagere til udvalget.

Det resulterede i følgende udvalgsdeltagere:

- Martin Gjøl, formand, afd. 32
- Susanne W. Petersen, formand, afd. 9
- Steen Thomsen, formand afd. 31, Gadager
- Peter Madsen, bestyrelsesmedlem afd. 9, Stadionkvarteret
- Johnny Petersen
- Claus Krag



Udvalgets forslag til målsætningsprogram blev forelagt og godkendt af OB på mødet den 4. april 2019.

Målsætningsprogrammet for 2020-2022 har følgende 5 overskrifter og indhold:

1. Glostrup Boligselskab vil vedligeholde og udvikle beboerdemokratiet

I Glostrup Boligselskab 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. Det skal naturligvis ske i tråd med den digitale udvikling, men fortsat med fokus på at viden og information er for alle.

2. Glostrup Boligselskab vil sikre en effektiv og målrettet organisation, samt en god og eftertragtet arbejdsplads

I Glostrup Boligselskab ønsker vi at fastholde en god service til vores beboere. Det gøres ved at holde fokus på personlig kontakt og 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.

3. Glostrup Boligselskab 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. Glostrup Boligselskab skal arbejde med bæredygtighed som grundprincip, kombineret med målet om et sundt og godt indeklima.

4. Glostrup Boligselskab vil bygge nyt og renovere - med omtanke og respekt

Glostrup Boligselskab 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.

5. GB vil være synlig, engageret og samarbejdsorienteret overfor eksterne aktører

Glostrup Boligselskab 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. Glostrup Boligselskab skal fastholde og udbygge nære relationer lokalt, således vi sikrer os gode og stabile samarbejdspartnere og partnerskaber. Dette gælder også i forhold til den almene branche generelt og ikke mindst til aktører indenfor byggeri, indkøb, rådgivning osv. Vi ser forslaget til målsætningsprogram for 2020-2022 som en ambitiøs, men opnåelig målsætning, som er afstemt i forhold til 2020-plan, byggeri/renovering, beboere, beboerdemokrati, medarbejdere og ikke mindst - set i lidt større perspektiv – samfundets krav til og fokus på miljø og klima med videre.

Derfor vil vi gerne opfordre repræsentantskabet til at bakke op om forslaget, således vi har en klar profil og fælles overordnet målsætning for de kommende år.

4. Tilretning af vedtægterne

Glostrup Boligselskabs vedtægter blev senest tilrettet i 2010. Siden da, er normalvedtægterne, dvs. de vedtægter, som man som minimum skal inddrage i en boligorganisations vedtægter, blevet tilrettet af flere omgange.

På seneste ordinære repræsentantskabsmøde den 25. juni 2018 var der en række forslag til ændringer i vedtægterne. Det mundede ud i nedsættelse af et udvalg, som dels skulle tilrette vedtægterne i forhold til normalvedtægterne og dels skulle forholde sig til de forslag, som blev stillet på repræsentantskabsmødet.



Vedtægtsudvalget bestod af

- Jesper Weidick, bestyrelsesmedlem, afd. 9
- Peter Madsen, formand, afd. 29
- Ole Aarøe, formand, afd. 8
- Stine Andersen, formand, afd. 30
- Søren Heick, bestyrelsesmedlem, afd. 32
- Johnny Petersen
- Claus Krag

Undervejs i arbejdet med ændring af vedtægterne, modtog udvalget en række input fra beboerdemokratiet, som alle blev drøftet.

Rettelserne til vedtægterne blev forelagt organisationsbestyrelsen på mødet den 4. april 2019. Her besluttede organisationsbestyrelsen, at "mindretalsbeskyttelsen" med hvad angår 2 faste medlemmer til hvert af de tidligere driftsområder, skulle ud af vedtægter.

Begrundelsen herfor er, at arbejdet med at få selskabet til at arbejde og ikke mindst tænke som ét selskab forstyrres, hvis der fastholdes en opdeling i to driftsområder.

Bestyrelsen besluttede desuden, at såfremt vedtægtsændringerne bliver godkendt på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2019, skal der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, som alene skal arbejde med et forslag til en ny og mere fair fordeling af repræsentanterne (§5).

Dette forslag skal godkendes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, således ændringen er gældende fra og med næste ordinære repræsentantskabsmøde i 2020.

En enig bestyrelse opfordrer derfor repræsentantskabet til at godkende forslag til ændringer af vedtægterne.

5. Nøgletal og økonomisk status

a. Regnskab 2018

i. Selskabet

Regnskabet for 2018 udviser et underskud på kr. 1.214.168. Underskuddet er overført til selskabets arbejdskapital, der herefter udviser en saldo på kr. 14.409.339, hvoraf kr. 4.458.110 er bundet i Grøn Fond og kr. 530.000 i sommerhuset, Enebærvej i Rørvig.

Herunder bemærkninger til merudgifter i forhold til budget 2018:

Mødeudgifter, kontingenter m.v.

Samlet merforbrug på t.kr. 97, primært grundet ekstraordinære møder i 2018, eksempelvis ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Personaleudgifter

I forhold til budgettet har der været et fald i personaleudgifterne på i alt t.kr. 170. Der var i regnskabsåret 2018, ansat 18 fuldtidsbeskæftigede medarbejdere (omregnet), imod 20 i regnskabsåret 2017 i administrationen.

Lokaleudgifter

Der har i regnskabsåret 2018 været en besparelse på lokaleudgifter på t.kr. 159 i forhold til budgettet. Dette skyldes primært at bestyrelses- og medarbejderforsikring tidligere har været ført her, og derfor også budgetteret herunder, men er flyttet til kontogrupperne for henholdsvis bestyrelsesudgifter og personaleudgifter.

Revision

Besparelse på t.kr. 133.000 i forhold til budgettet. Det skyldes revisorskift til BDO.

Renteindtægt

Der var fejlagtigt budgetteret med en forventet renteindtægt på t.kr. 321 på bl.a. afdelingernes bygge- og renoveringssager. Det resulterede i en mindre indtægt end forventet på t.kr. 252.

Byggesagshonorar

Der var ved budgetlægning af 2018, en forventning om at blandt andet helhedsplanen i afd. 33 samt andre større renoveringssager, var blevet igangsat. Helhedsplanen i afd. 33 er udskudt, og derfor modtager selskabet ikke det forventede byggesagshonorar herfra som indtægt i regnskabsåret 2018. Det giver selskabet en samlet mindre indtægt på byggesagshonorarer på kr. 1.319.

ii. Afdelingerne

Alle afdelingsbestyrelser har på møder med regnskab og controlling i april og maj måned, godkendt deres afdelingsregnskaber.

Afd. 20, Rødkælkevej har besluttet at beboerne skal godkende afdelingens regnskab.

Regnskabsmødet blev afviklet den 29. maj 2019 og her godkendte beboerne regnskabet for 2018.

I oversigtsform ser regnskaberne således ud for afdelingerne:

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat Over-/underskud	Gennemsnitligt forbrug på drift og vedligehold (20 år)	Henlæggelse +/- *
1	44.216	364.764	1.242.203	545.532
6	166.610	200.134	1.036.552	331.780
8	81.498	222.634	845.432	12.592.562
9	2.556.379	4.550.903	10.700.410	461.992
16	89.814	89.814	215.483	1.089.661
18	79.303	33.682	475.163	383.063
20	301.879	1.324.558	2.606.843	2.054.463
28	35.081	109.284	360.550	25.989
29	1.045.843	16.367	2.458.401	129.457
30	293.223	463.087	2.079.098	714.907
31	215.741	125.798	1.905.118	77.585
32	46.918	310.016	2.155.941	27.045
33	232.293	360.103	2.675.946	4.594.608
37	17.962	90.702	697.919	65.084
38	57.019	53.680	27.500	64.711
49	10.223	61.187	239.175	1.045.120
50	103.504	103.504	187.120	214.419

* + Overskydende/- manglende henlæggelse i forhold til organisationsbestyrelses beslutning om at henlæggelsen skal svare til gennemsnitligt forbrug x 2 i år 20.

b. Budget 2020

i. Selskabet

Budgettet indeholder en stigning på administrationsbidraget fra 3.500 kr. pr. lejemål til 3.912 kr. pr. lejemål. Den primære årsag hertil er faldende byggesagshonorar på ca. 2 mio. kr. fra helhedsplanen, da sagen er afsluttet.

Takstblad:

Takstbladet revideres hvert år og godkendes af organisationsbestyrelsen i forbindelse med budgettet for det kommende år.

Af væsentlige ændringer fra sidste år kan nævnes:

Administrationsbidrag:

- Administrationsbidraget gælder egne afdelinger og stiger jf. budgetforslag 2020.
- Administrationsbidraget hvad angår antenneforeninger, (Glostrup Net og Hvissinge Net), er ikke en fast pris, men en aftale mellem de to parter, som afspejler ressourcetrækket og mængde af tilknyttede opgaver for selskabet. Administrationen har ansvaret for at forhandle disse aftaler på plads.
- Administrationsbidraget hvad angår ejerforeninger er som ovenfor ikke en fast pris, men en aftale mellem de to parter, som afspejler ressourcetrækket og mængde af tilknyttede opgaver for selskabet. Administrationen har ansvaret for at forhandle disse aftaler på plads.

Byggesager og driftssager:

- Et tilrettet prisblad, godkendt på organisationsbestyrelsesmødet i december 2018.
- Tilrettede satser vedrørende byggesagshonorar.
- I sager med ekstern finansiering, opkræves et oprettelseshonorar på kr. 5.000. Honoraret skal dække ressourcetrækket i forbindelse med lånoptagelse med videre.

Gebyr:

- Opnotering på venteliste er fastsat til 210 kr. I dag opkræves 200 kr. pr. år.
- Opnotering på venteliste til øvrige lejemål, er tilføjet jf. prisblad

ii. Afdelingerne

På baggrund af budgettet for selskabet, vil budgetterne for afdelingerne blive udarbejdet og forelægges afdelingsbestyrelserne efter sommerferien og skal endeligt godkendes på afdelingsmøderne herefter.

Det vil være første år ydelsesaftalerne er indeholdt i afdelingsbudgetterne.

6. Målsætning 2019/2020

For det kommende år, har organisationsbestyrelsen følgende målsætning:

Organisationsbestyrelsens strategidokument

Organisationsbestyrelsens vigtigste arbejdsredskab, er Strategidokumentet. Det danner grundlag for det arbejde, som organisationsbestyrelsen har ansvaret for at løse, hvordan man løser det og hvor man skal hen. Strategidokumentet vil løbende blive evalueret og i givet fald tilrettet, således den samlede bestyrelse arbejder ud fra kendte og afstemte præmisser. Herunder ligger også udvikling af organisationsbestyrelsen, hvor fokus vil være rettet mod samarbejdet internt og med organisationsbestyrelsens opgaver/ansvar.

2020-plan

Bestyrelsen vil det kommende år følge de sidste forberedelser til og igangsættelse af 2020-planen tæt. Der er brugt mange ressourcer på at gøre selskabet klar til blandt andet individuel afregning af ydelser, samle drift og beboerservice, omorganisering m.v., og det er vigtigt at vi kommer godt i gang. Det er vigtigt at bemærke, at væsentlige dele af indholdet i 2020-planen, er "nyt territorie" for de fleste, men vi tror på, at selskabet er klar 1. januar 2020 og glæder os til at evaluere i 2020.

Nybyggeri

Nybyggeri var også målsætning det seneste år, og det vil det formentlig være de kommende, da alt tyder på, at der snart åbnes op for nye almene boliger i Glostrup Kommune. Derfor vil vi fortsat efterleve strategidokumentet, hvor nybyggerier er et væsentligt element.

Organisationsbestyrelsen vil derfor sikre, at selskabet fastholder en tæt dialog med Glostrup Kommune, for derved at være godt forberedt til at byde ind på aktuelle og relevante projekter.

Renoveringer

Renovering har ligeledes været en målsætning det seneste år. Helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret, nærmer sig sin afslutning, men nye er på vej i afd. 33 og afd. 37. Derfor er det fortsat en målsætning, at helhedsplanerne og de øvrige større og mindre renoveringer lever op til den kvalitet, som vores beboere efterspørger og som skal sikre lang levetid og lave driftsudgifter, kombineret med fokus på miljø og klima, samt høj beboerinddragelse.

Slutteligt vil vi gerne ønske alle en rigtig god sommer, og vi ser frem til et konstruktivt og spændende repræsentantskabsmøde den 11. juni 2019.

På vegne af organisationsbestyrelsen

Bitten Matthiesen

formand