



BERETNING

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs
arbejde i perioden 2021-2022



GLOSTRUP
BOLIGSELSKAB

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

Årsberetning 2021-2022

Indholdsfortegnelse:

- | | |
|---|---------|
| 1. Indledning | side 2 |
| 2. Ydre påvirkninger | side 4 |
| a. Effektiviseringer i den almene sektor | |
| b. Udvikling af bymidten i Glostrup | |
| 3. Årsstatus for Glostrup Boligselskab år 2021-2022 | side 6 |
| a. Målsætningsprogram 2020-2023 | |
| b. Bestyrelsens øvrige arbejde i 2021-2022 | |
| c. Helhedsplaner og større renoveringer | |
| d. Nybyggeri i Glostrup Boligselskab | |
| e. Grøn omstilling – bæredygtighed | |
| f. S sammensætning af repræsentantskabet | |
| g. Økonomi | |
| h. Medarbejdere | |
| 4. Fokusområder for Glostrup Boligselskab i år 2022-2023 | side 21 |
| a. Målsætningsprogram 2020-2023 og 2024-2026 | |
| b. Bestyrelsens strategidokument | |
| c. Grøn omstilling - bæredygtighed | |
| d. Formandsmøder | |
| e. Vedligeholdelseskatalog | |
| f. Nybyggeri - Glostrup Boligselskab | |
| g. Helhedsplaner og større renoveringssager | |
| h. Fælles aktivitetshus i Hvissinge | |
| i. Udfordringer i den nærmeste fremtid | |

1. Indledning

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2021 til juni 2022.

I 2021 holdt GB 2 repræsentantskabsmøder samtidig, pga. det aflyste møde i 2020. Heldigvis påvirker Covid-19 ikke vores planlægning i 2022, og vi ser derfor frem til et godt og spændende repræsentantskabsmøde den 11. juni 2022 på Hotel Scandic i Glostrup.

Det har været et omskifteligt år for Glostrup Boligselskab. I december 2021 meddelte daværende formand Bitten Matthiesen og næstformand Martin Gjørl, at de ønskede at fratræde deres tillidsposter.

Det betød indkaldelse til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 18. januar 2022.

På mødet blev Allan Larsen, afd. 20, Rødkælkevej valgt som ny formand, og Kurt A. Jensen, afd. 31, Gadager som ny næstformand.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Michael Justesen, afd. 9, Stadionkvarteret og Lars Pastoft, afd. 8, Hovedvejen valgt. Som suppleanter blev Mette Jensen, afd. 31, Gadager og Jesper Kirchner, afd. 20, Rødkælkevej valgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant. Siden Peter Madsen trukket sig fra bestyrelsen og har Jesper Kirchner har trukket sig som suppleant.

Den samlede bestyrelse ser derfor pr. d.d. sådan ud:

Sammensætning 2. januar 2022	Navn
Formand	Allan Larsen
Næstformand	Kurt Arve Jensen
Bestyrelsesmedlem	Susanne W. Petersen
Bestyrelsesmedlem	Jesper Weidick
Bestyrelsesmedlem	Mette Jensen
Bestyrelsesmedlem	Michael Justesen
Bestyrelsesmedlem	Lars Pastoft
Valgt af kommunalbestyrelsen	Annette Normind Thomsen
Valgt af kommunalbestyrelsen	Gert Jensen
Medarbejderrepræsentant	Simon M. Christiansen
Medarbejderrepræsentant	Søren Jensen

1.Suppleant	Vacant
2.Suppleant	Vacant

Trods udfordringer med opsamlede opgaver fra tiden omkring Covid-19, har vi iværksat en lang række tiltag, som har trukket på ressourcer fra både beboerdemokrater og medarbejdere. Her kan nævnes forberedelse og igangsættelse af 2 nye helhedsplaner, indretning af aktivitetshuset Paraplyen og ikke mindst at få selskabets nye bestyrelsesmedlemmer introduceret til arbejdet i organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen håber på, at det gode samarbejde internt i organisationsbestyrelsen og ikke mindst samarbejdet med beboerdemokratiet vil styrke Glostrup Boligselskab i de kommende år.

Vores fokus må og skal fortsat være, at have attraktive boliger til en rimelig husleje. Her er nybyggeri et særligt fokus, og der arbejdes p.t. på projekter med nye boliger på Rødkælkevej og i Rådhusparken.

Vores boligafdelinger skal være velfungerende og eftertragtede boligområder de næste mange år, og det gælder også vores ældre boligområder. Det kræver en grundig og langsigtet planlægning af vedligeholdelsen af boligerne, hvilket betyder at vi ser frem imod 30-årige PPV-planer (=planlagt og periodisk vedligeholdelse) som et aktivt værktøj.

Vi skal fortsat investere i grøn omstilling, hvilket bliver et vigtigt fokusområde i det kommende år. Grøn omstilling hænger uløseligt sammen med bæredygtighed, hvilket både omhandler opsættelse af ladestanderer til elbiler, men også større biodiversitet i vores afdelinger. Det bliver et at det kommende års store samtaleemner.

Med andre ord, vi skal videreudvikle Glostrup Boligselskab med en grøn vinkel, som fortsat fremstår som en fleksibel serviceorganisation med beboerne i centrum, og samtidig sikre, at Glostrup Boligselskab er en attraktiv arbejdsplads hvor medarbejderne trives.



Afd. 9 Stadionkvarteret

2. Ydre påvirkninger

a. Effektiviseringer i den almene sektor

Organisationsbestyrelsen står til ansvar for, at sikre vores beboere en fornuftig husleje, med en god service og kvalitet.

I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale. Aftalen løber fra 2021 til 2026 og kan ses i forlængelse af aftalen fra 2015 til 2020.

Grundprincippet i aftalen er fortsat, at det er en kollektiv aftale med et måltal for hele den almene boligsektor, dvs. ikke for det enkelte boligselskab alene. Der sker samme korrektioner for beboersammensætning, som var gældende i den forrige aftale.

Et andet vigtigt grundprincip i aftalen er, at effektiviseringer direkte har betydning for huslejen enten i form af en mere afdæmpet eller direkte faldende huslejudvikling eller via midler til henlæggelser.

Der er for perioden 2021 til 2026 aftalt et effektivitetstal på 1,8 mia. kr. realiseret med 2026-regnskaberne. Det forventes, at mindst 300 mio. kr. af dette måltal indfries af energieffektiviseringer. Herudover forventes det, at yderligere mellem 200-500 mio. kr. indfries af merbesparelsen i den forrige periode frem til 2020.

En betydelig del af den resterende besparelse ventes indfriet ved et forstærket fokus på de boligafdelinger, som fortsat har et uindfriet potentiale. Det indgår således i aftalen, at der for boligafdelinger med uindfriet potentiale skal udarbejdes effektiviseringshandleplaner.

Herudover er et særligt indsatsområde i den kommende effektiviseringsaftale fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser. Der opstilles ikke faste krav til den enkelte boligorganisation, men det vil være et fokusområde i blandt andet styringsdialogerne med kommunerne.

Glostrup Boligselskab vil derfor fortsat have fokus på effektivitet, hvor især indkøbsaftaler og energioptimering vil have vores fokus.

Her vil en fortsat øget digitalisering være et vigtigt værktøj til at skabe overblik over optimeringsmuligheder for afdelingerne på områder som varme, vand og el.

b. Udvikling i bymidten i Glostrup

Glostrup Kommune har fortsat fokus på udvikling af bymidten. Heri indgår en lang række hovedprincipper og målsætninger for området i Rådhusparken. I denne plan indgår flere scenarier, hvor flere påvirker Glostrup Boligselskab direkte.

Ejendommen som huser selskabets afd. 50, ungdomsboliger, er med i en større kabale om hvordan Rådhusparken skal bebygges. Der arbejdes både med reovering, ombygning m.v. af ejendommen, men der er endnu ikke taget stilling til det endelige projekt – vi følger det tæt.

Måtte der i øvrigt vise sig andre muligheder for nybyggeri, så vil Glostrup Boligselskab være klar til at byde ind.

En anden vigtig grundpille i udviklingen af Glostrup er opførelsen af letbanen. Selve opførelse påvirker allerede nu flere af vores afdelinger, eksempelvis har letbanen lejet sig ind på et grundstykke ud på Ndr. Ringvej i afd. 9, Stadionkvarteret.

Når letbanen står færdig, vil Glostrup have 5 letbanestationer:

- **Glostrup Station:** Letbanestationen vil være med til at styrke Glostrup Station som et samlet trafikknudepunkt. Det samlede potentiale for udbygning omkring stationen styrkes ved etablering af både letbane og nyt regionaltogetsstop.
- **Glostrup Hospital - Rigshospitalet:** Letbanestationen vil primært betjene hospitalet, det bagvedliggende Vestervangskvarter og villaområdet i Solvangskvarteret. Der vil ikke umiddelbart være muligheder for nye byfunktioner i området, men Glostrup Hospital og den kommende udbygning vil få en meget bedre trafikal betjening.
- **Glostrup Nord:** Letbanestationen vil betjene Hersted industriområde og villaområdet i Nordvang. Der vil være store muligheder for at planlægge nye byfunktioner i Hersted.
- **Glostrup Ejby:** Letbanestationen vil betjene Ejby erhvervsområde og boligområdet i Ejby. Det giver store muligheder for at planlægge nye byfunktioner både i Ejby erhvervsområde og på de tomme arealer på vestsiden af Ring3.
- **Rødovre Nord:** Letbanestationen vil primært betjene letbanens kommende kontrol- og vedligeholdelsescenter, der kommer til at ligge nord for Slotsherrensvej. Der vil være visse mindre muligheder for at planlægge nye byfunktioner omkring Slotsherrensvej.

Glostrup Boligselskabs beboere får glæde af bedre transportmuligheder i området, da letbanestation Glostrup Nord ligger tæt på afd. 20, Rødkælkevej og letbanestation Glostrup Hospital ligger tæt på afd. 9, Stadionkvarteret og afd. 1, Ndr. Ringvej/Vestervej.

Det bliver spændende at følge letbanen og hvordan den kan påvirke udviklingen af Glostrup som attraktiv tilflytterby.

3. Årsstatus for Glostrup Boligselskab år 2021 - 2022

a) Målsætningsprogram 2020-2023

Repræsentantskabet har på repræsentantskabsmødet i 2021 forlænget perioden for målsætningsprogrammet, således det nu gælder til og med 2023.

Målsætningsprogrammet er et af bestyrelsens vigtigste arbejdsredskaber, da det danner grundlag for hvordan vi ønsker at Glostrup Boligselskab skal se ud ved udgangen af 2023.

På hvert bestyrelsesmøde modtager bestyrelsen derfor en status på arbejdet med målsætningerne, som giver sig til udtryk i en punktvis afrapportering og en fremdriftsprocent, hvor målet er 100.

Status er:

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.

A) Samarbejdet mellem beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse

Afrapportering:

<p>1. Sikre information fra organisationsbestyrelsen når ud til hele beboerdemokratiet</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Der udsendes løbende nyhedsbreve til afdelingsbestyrelserne. ✓ Afdelingsbestyrelser og OB modtager ½ årlig status om udviklingen i målsætningsprogrammet.
<p>2. Etablere et korps af frivillige "ambassadører", som kan være bindeled i beboerdemokratiet, eksempelvis indføre "mentorordning" for nye bestyrelsesmedlemmer</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Afventer
<p>3. Etablere fælles "samarbejdsorgan" for hele organisationen</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Der er etableret et formandsudvalg som holder 2 årlige møder.
<p>4. Skabe aktive fællesskaber og sociale boligmiljøer i afdelingerne</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Etablering af fælles aktivitetshus
<p>5. Supportere kulturelle aktiviteter på tværs af GB</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Afventer
<p>6. Udarbejde idekatalog til brug som inspiration for styrkelse af beboerdemokratiet, for derved at skabe overblik over tiltag, arrangementer m.v. i afdelingerne</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Skabelon er udarbejdet og kan rundsendes til alle afdelingsbestyrelser.
<p>7. Sikre tryghed for beboerdemokratiet i deres arbejde, herunder indtænke beredskab i tilfælde af utilfredshed, trusler o.lign.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Afventer

8. Evaluering af samarbejdet

- ✓ Der har været udsendt 2 spørgeskemaer til OB.

Fremdriftsprocent: 30

B) Information til beboere og bestyrelser**Afrapportering:**

<p>1. Fastholde og udvikle nyhedsbreve på tværs af organisationen, med information fra både administration og bestyrelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Der vil være en løbende udvikling af nyhedsbrev afstemt på efterspørgslen.
<p>2. Arbejde for et fælles beboerblad</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Der foregår en drøftelse om der skal være et fælles beboerblad. ✓ Det er besluttet, at der etableres et fælles blad for alle afdelinger. ✓ OB skal behandle et forslag til kommissorium for bladudvalget og der skal nedsættes et bladudvalg. ✓ DITBeboerblad er udgivet og udkommer 4-6 gange årligt.
<p>3. Etablere digital platform for afdelingsbestyrelser</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Der er oprettet GB mailadresser til OB-medlemmer. Der er også oprettet mailadresser til afdelingsbestyrelserne og som kan igangsættes.
<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"> ✓ Der arbejdes på at finde et IT-redskab som nemt og enkelt kan levere informationer om afdelingernes og selskabets tilstand.
<p>6. Sikre forståelse og respekt for husordensbestemmelser og det fælles mindset for den enkelte afdeling</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Det arbejdes der løbende med i dagligdagen. Sker ofte i dialog med beboere der har fået en henvendelse fra administrationen. ✓ Det nye fællesblad bliver også et redskab til at informere om vigtigheden af overholdelse af eksempelvis husorden.

Fremdriftsprocent: 90

C) Videns- og kompetenceniveau i bestyrelserne**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"> ✓ Hænger sammen med punkt 2.
<p>2. Indføre introduktionsmøder for nye afdelingsbestyrelser</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Når der vælges en ny formand i afdelingen, inviteres vedkommende til et informationsmøde med administrationen. Her udleveres bl.a. informationsmateriale og håndbog for beboerdemokratiet. ✓ 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.
<p>3. Tilbyde internt kursusaktivitet, herunder økonomisk forståelse</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Administrationen vil tilbyde kurser i økonomisk forståelse, hvis der er ønske om det. ✓ Der bliver afholdt temadage, når der er stemning for det, eller hvis der kommer ny lovgivning osv.
<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"> ✓ Der er udarbejdet nye budgetter og regnskaber hvor det tydeligt fremgår hvilken konsekvens der er. ✓ Desuden er det kort og enkelt beskrevet i både budget og regnskab hvad årsagen er til en evt. stigning eller nedsættelse.
<p>5. Orienter om og opfordre til deltagelse i kurser, konferencer m.v.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Administrationen udsender information til afdelingsbestyrelser og OB om mulige kurser.

Fremdriftsprocent: 80

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

Afrapportering:

<p>1. Skabe klarhed om hvilke opgaver og ansvar der følger med hvervet som bestyrelsesmedlem</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Alle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret BL's folder "Medlem af afdelingsbestyrelsen". ✓ Alle nye OB-medlemmer får udleveret "Medlem af organisationsbestyrelsen" samt forretningsorden for OB.
<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"> ✓ Der vil løbende være fokus på fordelingen af opgaverne mellem afdelingsbestyrelserne og administrationen. ✓ Her anvendes bl.a. referater fra afdelingsbestyrelsesmøder og aktivitetslister.
<p>3. Gennemføre beboerundersøgelser til brug for samarbejdet</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ GB har kontakt med et firma som kan hjælpe med gennemførelse af en beboerundersøgelse.
<p>4. Yde en professionel støtte, rådgivning og sparring til det beboerdemokratiske arbejde</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Administrationen står altid til rådighed for rådgivning, sparring og støtte til afdelingsbestyrelsen.
<p>5. Skabe gennemsigtighed og åbenhed, ved at afdelingsbestyrelser og ledelse inddrager afdelingsmødet når det er nødvendigt</p>

✓ 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.

A) Gennemførelse af 2020-planen

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

Fremdriftsprocent: 85%

B) Styrke, lede, uddanne og effektivere organisationen

Afrapportering:

1. Opstille mål for udvikling af bestyrelser, ledelse og medarbejdere	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Der opstilles årsmål for hvad chefgruppen skal arbejde med og hvilke målsætninger der er. ✓ Afdelingsvis aftales der også med medarbejderne hvilke målsætning afdelingen har for det kommende år. ✓ Der skal opstilles mål for udvikling af OB. ✓ Målsætningsprogrammet er redskabet som OB og administrationen arbejder efter.
2. Uddanne medarbejderne	✓ Medarbejderne deltager løbende på kurser og uddannelser.

3. Sikre en god trivsel og et godt arbejdsmiljø ✓ Der gennemføres årlig trivselsundersøgelse, MUS og APV blandt medarbejderne.
4. Evaluere og føre egenkontrol ✓ Der er indført forskellige redskaber, som sikrer processen på de forskellige opgaver.
5. Optimere interne processer ✓ Administrationen er på plads med en række optimeringer, men processer vurderes og tilpasses løbende.
6. Udarbejde handlingsplaner mhp. på GDPR ✓ BDO er inddraget. Der er en løbende udvikling på området.
7. Ledelse og medarbejderne arbejder sammen om at udnytte hinandens kompetencer og specialviden ✓ Der er en god daglig dialog mellem ledere og medarbejdere om løsninger på opgaver.
8. Medarbejderne er åbne overfor nye udfordringer og aktivt deltager i løsning af opgaverne ✓ Medarbejderne er åbne over for nye udfordringer og byder gerne ind.

Fremdriftsprocent: 50

C) Optimere opgaveløsning på tværs af organisationen

Afrapportering:

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

Afrapportering:

<p>1. Inddrage medarbejderne i relevante sammenhænge</p> <p>✓ Der er løbende medarbejderinddragelse i alle relevante sammenhænge. Det gælder også handleplaner for APV og trivsel på arbejdspladsen.</p>
<p>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</p> <p>✓</p>
<p>3. Fortsat orientere og inddrage Virksomhedsnævnet i GB</p> <p>✓ VN er samarbejdsorganet mellem ledelse og medarbejdere. I VN er der dialog og orientering omkring selskabets udvikling.</p>

Fremdriftsprocent: 80

E) Forandringsvillig organisation

Afrapportering:

<p>1. Sikre omstillingsparathed hos både medarbejdere, adm. ledelse, organisationsbestyrelsen og beboerdemokratiet som helhed</p> <p>✓ 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.</p>
<p>2. IT integreres i selskabets funktioner, med respekt for nødvendigheden af analoge løsninger, hvor det giver mening</p> <p>✓ 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.</p>

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.

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

Afrapportering:

<p>1. Anvende den nyeste viden om energi og miljø forud for alle beslutninger</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Driften følger løbende udviklingen på området. Vores eksterne rådgivere opfordres til at finde energirigtige løsninger.
<p>2. Udarbejde miljøstrategi for selskabet</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Miljøstrategien er under udarbejdelse. Drøftes med OB, når der foreligger et oplæg.
<p>3. Systematisk og organiseret energistyring</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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.
<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"> ✓ 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.
<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"> ✓ Der foreligger planer i de fleste afdelinger omkring etablering af nye miljøstationer/storskraldsrum, som skal sikre en optimal sortering af beboerne. Desuden skal det også nedbringe medarbejderressourcer/tidsforbrug på oprydning.
<p>6. Fokus på molokker og vægtafhængig afregning</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. ✓ 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. ✓ 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.

Fremdriftsprocent: 95

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

Afrapportering:

<p>1. Stille krav til og arbejde sammen med leverandører</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Der stilles store krav til vores samarbejdspartnere på kvalitet, pris og overholdelse af aftaler.
<p>2. Stille krav til rådgivere, entreprenører m.v.</p>

- ✓ 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.

3. Holde temamøder om relevante emner for afdelingsbestyrelserne

- ✓ Møderne forsætter fremover og etableres efter behov og ønsker.

Fremdriftsprocent: 100

C) Uddanne beboere, så der skabes et sundt indeklima

Afrapportering:

1. Information og temaaftner

- ✓ Møderne fortsætter fremover og etableres efter behov og ønsker. Der vil komme væsentlig mere information, når det fælles beboerblad kommer.

2. Udnytte teknologiske muligheder på området

- ✓ Det arbejdes der på.

3. Kortlægge hvor der måtte være udfordringer og tilhørende løsninger hertil

- ✓ Vi kender udfordringerne og langt størstedelen er brugeradfærd. Der kigges på løsninger, som vil kunne hjælpe beboerne med bedre indeklima.

4. Uddanne lokale "klimaeksperter" på områder, som anvendes i hverdagen

- ✓ Såfremt der er frivillige beboere der ønsker at indgå i et team af "lokale klimaeksperter" er driftsafdeling klar til at hjælpe.

Fremdriftsprocent: 70

D) Sikre tryghed og lav kriminalitet i afdelingerne

Afrapportering:

1. Tæt samarbejde med SSP, nærpolti og kommune

- ✓ Der er samarbejde med politiet, men der er endnu ikke udpeget medarbejdere til samarbejdet i SSP. Det vil komme.

2. Inddragelse af både beboere og afdelingsbestyrelser i arbejdet med at skabe tryghed lokalt

- ✓ Nogle afdelinger har etableret Nabohjælp. Der er opsat skilte rundt i afdelingen. Det kunne godt udbredes.

3. Anvende nyeste viden indenfor overvågning og opsyn

- ✓ Det har en omkostning og skal godkendes i den enkelte boligafdeling. Det har været drøftet i enkelte afdelinger.

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

Afrapportering:

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

Fremdriftsprocent: 90

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

Afrapportering:

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

Fremdriftsprocent: 100

C) Kontinuerlig og rettidig vedligeholdelse og renovering af eksisterende boligmasse

Afrapportering:

<p>1. Vedligeholde boligerne med holdbare materialer og gode udearealer</p> <p>✓ De steder hvor det er muligt anvendes der vedligeholdelsesfri og holdbart materialer. Vedligeholdelsesniveauet på udearealerne bestemmes af beboerne via ydelsesaftalen.</p>
<p>2. Fastholde fornuftig balance mellem råderet og økonomi</p> <p>✓ 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</p>

økonomi på sigt. Det bliver beslutninger, som gælder for en 2-årig periode og skal derefter genbehandles på et afdelingsmøde.

3. Udskiftning af udstyr, materialer osv., når det er grundlag herfor, set i relation til miljø og økonomi

- ✓ 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.

Fremdriftsprocent: 85

D) Målettet implementering og anvendelse af 20-årige vedligeholdelsesplaner

Afrapportering:

1. Anvende tilstandsrapporter i planlægning af 20-årige vedligeholdelsesplaner

- ✓ Alle afdelinger har fået udarbejdet tilstandsvurderinger. De er implementeret i DV-planer i 2021. Der arbejdes på at udvide DV-planerne til 30 år.

2. Løbende opdatere og kvalitetssikre vedligeholdelsesplaner

- ✓ Det sker hvert år forud for møderne med afdelingsbestyrelserne.

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

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

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 interesser

Afrapportering:

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

Fremdriftsprocent: 100

D) Ejendomsbesiddere, projektudviklere, entreprenører, rådgivere mv.

Afrapportering:

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

Fremdriftsprocent: 100

E) Overfor leverandører og samarbejdspartnere

Afrapportering:

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

Fremdriftsprocent: 90

b) Bestyrelsens øvrige arbejde i 2021-2022

Ud over målsætningsprogrammet, drøfter bestyrelsen en lang række øvrige emner i løbet af året. Her kan blandt andet nævnes:

Indførslen af timeafregning af leveret ydelser

Et af grundelementerne i 2020-planen var timeafregning af leverede ydelser fra driften. Det er nu – endeligt – implementeret i driften, således afdelingerne 4 gange årligt vil modtage en opgørelse over forbruget. Første opgørelse er udsendt i maj måned, og bestyrelsen ser frem til at evaluere opgørelserne på formandsmødet til efteråret.

Fiber og de problematikker/fordele der vil kunne opnås med installationen heraf

Glostrup Boligselskab fik i 2021 tilbudt at få lagt fiberkabler i alle afdelinger, uden omkostninger for hverken selskab eller afdelinger, og uden krav om at fiber på noget tidspunkt skal tages i brug. Dette tilbud betød, at de af vores afdelinger, som ikke var medlem af en antenneforening, og formentlig ikke selv kunne finansiere en fiberløsning, fik mulighed for en fremtidssikret og ikke mindst stabil internetforbindelse, uden at det ville påvirke afdelingens økonomi.

Derfor besluttede bestyrelsen at sige ja tak til dette tilbud, på vegne af afdelingerne. Efterfølgende har bestyrelsen siden besluttet, at den enkelte afdeling skal tage stilling til hvorvidt man ønsker gratis fiber i afdelingen.

Voldgiftssag i afd. 32, Lindeskoven

Et enormt krav fra en entreprenør mod afdeling 32, Lindeskoven, ifm. en renoveringssag, har betydet, at der har pågået en voldgiftssag. Vi var overbeviste om, at sagen ville falde ud til afd. 32's fordel. Desværre endte sagen ikke som forventet, og derfor er der nu indgået forlig med entreprenøren.

Renovationsudvalg

Organisationsbestyrelsen har nedsat et udvalg som skal arbejde med implementering af den nye affaldsplan som Glostrup Kommune har godkendt.

Opgave for udvalget:

- Udvalget er nedsat af organisationsbestyrelsen og skal således referere til denne.
- Det er udvalgets opgave at arbejde med at sikre gode, funktionelle og økonomiske fordelagtige løsninger på affaldsbehandlingen
- Udvalget skal indgå i et konstruktivt samarbejde med Glostrup Kommune, Glostrup Forsyning og øvrige interessenter omkring affaldsbehandlingen
- Udvalget skal arbejde for at fremme et samarbejde mellem boligorganisationerne i Glostrup Kommune. Det er tanken at dette samarbejdet skal have fokus på fælles problematikker og danne grundlag for en fælles politik vedrørende samarbejdet med

kommunen og Forsyningen. Det er besluttet, at Per Dalhammer og Allan Larsen skal varetage samarbejdet med de øvrige organisationer.

Ladestanderudvalg

Ifm. den store fokus på bæredygtighed og ikke mindst klima, har der været ønske om at etablere el ladestander i afdelingerne. Derfor nedsatte bestyrelsen et udvalg, som skulle drøfte de mange problemstillinger det medfører. Udvalget har nu udarbejdet en række krav til leverandører af el ladestander, som er:

- GB skal eje infrastrukturen
- GB skal eje el ladestanderen
- Leverandøren skal stå for driften og afregning med beboerne
- GB skal kunne bestemme ladeprisen
- Der skal være mulighed for bookingsystem
- Der skal være mulighed for at kunne se hvor der er en ledig stander
- Der skal være mulighed for at modtage besked ved fuld opladning
- Der skal være mulighed for gebyr, hvis man holder længere end xx tid efter endt opladning
- Der skal være mulighed for dynamisk ladning, når to biler lader på den samme stander
- Ladestanderen skal være begrænset til kun at give adgang til beboere og deres gæster

Hjælpe ukrainske flygtninge med boliger

Ifm. krigen i Ukraine har bestyrelsen besluttet at tilbyde Glostrup Kommune en række boliger, for at imødekomme det behov, som en flygtningestrøm fra Ukraine kunne medføre. Indtil videre har behovet for boliger ikke været så stort som forventet, men Glostrup Boligselskab vil fortsat bistå kommunen hvis der kommer et nyt behov.

Vagtordning

Gennem de seneste år har SSG varetaget vagtordningsopgaven for Glostrup Boligselskab. Denne løsning har løbende givet en række udfordringer, og derfor er det besluttet, at vagtordningen igen skal varetages af egne medarbejdere.



c) Helhedsplaner og større renoveringer

Helhedsplan - Afdeling 33, Birke-/Bøgskoven

Afdeling 33, Birke-/Bøgskoven er opført i 1989-1992 og består af 248 boliger fordelt på 90 boliger i etagehuse på 3 etager og 158 boliger i rækkehuse på 2 etager og er beliggende i Hvissinge.

I 2012 udarbejdede boligselskabet en fremtidssikringsanalyse, der påpeger udfordringer i forhold til beboeres forventninger til boligstandard generelt, og almene boligers nedslidning.



Af analysen fremgår det, at afdelingen befinder sig i en situation, hvor huslejen allerede ligger på et højt niveau sammenlignet med de øvrige afdelinger i Hvissinge og derfor ikke har mulighed for større renoveringstiltag.

Der har været nedsat en arbejdsgruppe bestående af afdelingsbestyrelsen, 15 beboere og administrationen. Arbejdsgruppen har drøftet løsninger inden for placering af kvist på tag, løsninger på vinduestørrelser/lysindfald, indretning af badeværelser, fliser/klinker på badeværelse, indretning af entre, design på altaner, landskab - herunder nedgange fra etageboliger, parkeringspladser, nye stier, placering af skure, affaldssystem mm.

Helhedsplanen har udviklet sig gennem årene og fra at have en samlet udgift på 199 mio. kr. er planen steget til 299 mio. kr. En af årsagerne skal findes i, at indeksering fra 2015-2022 har medført en stigning på ca. 22 mio. kr.

Der er øget byggeudgifter til nye løsninger på bl.a. beklædning af lette facader og beklædning på udhuse. Endvidere har det vist sig at dampspærre ikke er intakt og derfor skal udskiftes. Det medfører at hele førstesalen inkl. indervægge på alle rækkehuse bliver fjernet og skal bygges op igen. Der skal etableres stilladsoverdækning på alle rækkehuse og samlet set stiger byggeudgifterne med ca. 78 mio. kr. Der er indbygget en forhandlingsperiode med entreprenørerne i tidsplanen hvilket har medført, at tidsplanen forskydes med 6 måneder i forhold til den oprindelige tidsplan.

Der er modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden, men det forhøjede budget skal endeligt godkendes af afdelingsmødet.

Udbud og prækvalifikation er under udarbejdelse og forventet byggestart er den 1. juni 2023. Aflevering af projektet forventes afsluttet omkring den 1. juni 2025.

Helhedsplan - Afdeling 37, Egeskoven

Afdeling 37, Egeskoven er opført i 1995 og består af 48 boliger og er beliggende i Hvissinge. Afdelingen er opført som forsøgsbyggeri på stålkonstruktion. Det har vist sig, at byggemetoden med forholdsvis lette konstruktioner ikke er særlig hensigtsmæssig fordi hele konstruktionen bevæger sig.

Landsbyggefonden har givet tilsagn og der er et godkendt skema A og B.

Projektet har været i udbud og der er afleveret nogle rigtig gode tilbud, som alle ligger under budgettet.

Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S er valgt til at udføre arbejdet. Firmaet er allerede startet på at udføre en mockup, dvs. at der er udtaget 2 boliger som bliver færdig-renoveret. De 2 boliger vil fremadrettet blive referencepunkt for alle øvrige boliger. Alle beboere skal genhuses.

Afdelingen er opdelt i 4 etaper og 1 etape består af 9 boliger og beboerne i de 9 lejemål er allerede genhuset for en periode på ca. 4-6 måneder.

Den 30. maj 2022 startede byggeperioden og slutter ca. den 1. januar 2024.

Renovering - Afdeling 8, Hovedvejen

Afdelingen indeholder 67 boliger i 4½ etager midt i bymidten.

I 2019 besluttede afdelingsmødet, at følgende arbejder skulle udføres:

Vinduer udskiftes, faldstammer og vandledninger i kælder og stistrenge udskiftes, badeværelser renoveres samt etablering af ventilation på badeværelser.

Arbejdet er afsluttet i 2022.

Renovering - Afdeling 20, Rødkælkevej

Afdelingen indeholder i alt 193 lejligheder i 2-etages rækkehuse beliggende i Hvissinge.

Afdelingen har besluttet at udføre en "teknisk opretning" som indebærer udskiftning af faldstammer i kældre, nye hovedvandsledninger, nye varmeledninger i kældre, udskiftning af forbindelsesledninger (vand og varme) mellem blokke, udskiftning af radiatorer mod gårdmiljø, CTS-tilslutning af drænpumper, udskiftning af udsugningsventilatorer samt adgangsforhold til varmecentraler.

Arbejdet er igangsat og forventes afsluttet ved udgangen af 2022.



Afd. 32 Lindeskoven

d) Nybyggeri i Glostrup Boligselskab

Selskabet har fortsat stor fokus på mulighederne for at bygge nyt i Glostrup Kommune.

I 2021 har selskabet arbejdet med følgende projekter:

- **Rådhusparken:**

I forbindelse med udviklingen af bymidten af Glostrup Kommune, herunder nybyggeri i og omkring Rådhusparken (tæt på afd. 50, Bryggergårdsvej), har selskabet udarbejdet et skitseforslag til nye boliger og Glostrup Boligselskab er i dialog med kommunen.

- **Rødkælkevej:**

Grunden som ligger på Rødkælkevej på bagsiden af Rødkælkevej 30-44 er oplagt til byggeri. Hvis den sammenlægges med den tilstødende kommunale grund (hvor den gamle institution lå) kan det danne grundlag for et passende byggeri til evt. blandede boliger. Selskabet har udarbejdet et skitseforslag, som er præsenteret for Glostrup Kommune.

e) Grøn Omstilling - bæredygtighed

Selskabet har i 2016 afsat 5,2 mio. kr. i en Grøn Fond til energitiltag i boligafdelingerne hvor afdelingerne kan søge midler.

Næsten alle afdelinger har søgt midler i fonden. Der er blevet renoveret ventilationsanlæg og størstedelen af afdelingerne har udskiftet udendørslamper til LED belysning.

Selskabet har også givet et stort tilskud til opsætning af røgalarmer i alle boliger. Der er/bliver opsat vandmålere i alle selskabets boliger.



Organisationsbestyrelsen har sat grøn omstilling/bæredygtighed på dagsorden og bestyrelsen har nedsat et udvalg som har til opgave at udarbejde et oplæg på bæredygtighed for selskabet. Det er endvidere besluttet, at bestyrelsens strategidokument, plan for bæredygtighed og målsætningsprogram for 2024-2026 flettes sammen til en samlet målsætning.

Bestyrelsen har også etableret et udvalg for renovation (affaldshåndtering) samt et lade-standerudvalg som begge skal bidrage til det nye målsætningsprogram.



Afd. 9 Stadionkvarteret

f) Sammensætning af repræsentantskabet

Repræsentantskabet besluttede ultimo 2019 at ændre sammensætningen af repræsentantskabet til følgende:

Afdeling	Antal lejemål	Fordeling
OB		11
1	126	2
6	88	2
8	67	2
9	1115	12
20	193	3
28	24	1
29	199	3
30	132	2
31	187	3
32	203	3
33	248	3
37	48	1
50	31	1
I alt		49

*1 rep. op til 50 husstande.
Derefter 1 rep. for
hver påbegyndt antal
100 boliger ud over de 50*

Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 18. januar 2022, var således blot 2. gang at sammensætningen af antallet af repræsentanter fulgte ovenstående.

Vurderingen er, at sammensætningen indtil videre har levet op til forventningerne, dvs. en mere retfærdig fordeling af repræsentanter set i forhold til den enkelte afdelings størrelse.



g) Økonomi

Årets resultat:

Årets resultat udviser et underskud på kr. 221.801.

Underskuddet skyldes primært:

- Færre udgifter til kurser og konferencer og primært grundet Covid-19.
- Personaleudgifter reduceret pga. forskydning af feriepengeforpligtelse.
- Stigende IT-udgifter pga. licenser ved indkøb af nye programmer.
- Større renteudgifter og færre byggesagshonorarer.

Arbejdskapital:

- Den disponible del af saldoen udgør kr. 10.781.964 svarende til kr. 3.812 pr. lejemålsenhed.
- Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021 andrager kr. 3.160 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne ikke indbetaler.
- Der er tidligere besluttet en økonomisk ramme på kr. 3.000.000 til IT-investeringer, heraf er pr. 31. december 2021 anvendt kr. 2,4 mio.kr.

Dispositionsfond:

- Afdeling 9, 29 og 32 har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.
- Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med kr. knap 4 mio. kr.
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør herefter kr. 18.189.174 svarende til kr. 6.431 pr. lejemålsenhed.
- Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021 andrager kr. 5.774 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne ikke indbetaler hertil. Hvis dispositionsfondssaldoen nedbringes under dette beløb, vil der blive foretaget henlæggelse hertil.
- Den bundne del af dispositionsfonden er reduceret med kr. 2,6 mio. kr. i regnskabsåret.

Egen trækingsret:

- Egen trækingsret udviser pr. 31. december 2021 en saldo på kr. 18.518.489.

Der er i regnskabsåret udbetalt tilskud på kr. 4.000.000 til afd. 32, Lindeskoven.

Regnskab 2021 afdelinger

Alle afdelingsbestyrelser har på møder med regnskabsafdelingen i april og maj måned, godkendt afdelingens regnskaber.

I nedenstående oversigt, er oplistet årets resultat, opsamlet resultat og hvorvidt regnskab pr. d.d. er godkendt 2021 til orientering:

Afdeling	Årets resultat + overskud/- underskud	Opsamlet resultat + overskud/- underskud	Godkendt
1	70.098	-26.157	Ja
6	32.980	-	Ja
8	-40.001	-40.001	Ja
9	1.368.285	3.426.736	Ja
16	-13.306	50.957	Ja/OB
18	-17.880	-17.880	Ja/OB
20	-348.546	-748.474	Ja
28	-130.674	-130.674	Ja/OB
29	876.951	550.045	Ja
30	74.857	-4.117	Ja
31	-247.327	-137.900	Ja
32	19.260	-152.999	Ja
33	604.210	100.636	Ja
37	52.118	89.247	Ja
38	-25.438	-66.466	Ja/OB
49	864	24.088	Ja/OB
50	-57.906	-57.906	Ja/OB

Budget 2023 for Glostrup Boligselskab

Budgettet indeholder en stigning af administrationsbidraget fra 3.689 kr. pr. lejemål til 4.084 kr. pr. lejemålsenhed.

Kommentarer til budgettet:

- Øgede mødeudgifter, blandt andet mht. afholdelse af repræsentantskabsmødet i 2023 over 2 dage, samt fejring af GB's 80 års jubilæum
- Øgede kontorholdsudgifter, blandt andet pga. øgede udgifter til IT-licenser m.v.
- Øgede renteudgifter
- Færre byggesagshonorarer.

Budgettet blev enstemmigt godkendt på bestyrelsesmødet den 23. maj 2022.

Budget 2023 for fællesdriften

Ansvaret for budgettet i fællesdriften er placeret i organisationsbestyrelsen.

Timeprisen er fastsat til 395 kr./time.

Budgettet blev enstemmigt godkendt på bestyrelsesmødet den 23. maj 2022.

Budget 2023 for GB adm. (600) og sommerhuset i Rørvig (921)

Budgettet blev enstemmigt godkendt på bestyrelsesmødet den 23. maj 2022.

Prisblad:

Prisbladet blev godkendt på mødet den 28. marts 2022, da det danner grundlag for en række af de øvrige budgetposter i selskabets budget.

Prisbladet er tilpasset med administrationsbidrag m.v., jf. budget 2023.

Budget 2023 - afdelinger

Budgetterne for afdelingerne udarbejdes og godkendes efter sommerferien.

h) Medarbejdere

På medarbejdersiden er 2021-2022 heldigvis normaliseret set i forhold til 2020-2021, hvor Covid-19 påvirkede hele medarbejderstaben i Glostrup Boligselskab.

Der har i 2021 været fokus på at genetablere det fællesskab blandt medarbejderne, som Glostrup Boligselskab traditionelt er kendt for, herunder gennemførelse af sommerfest og julefrokost m.m.



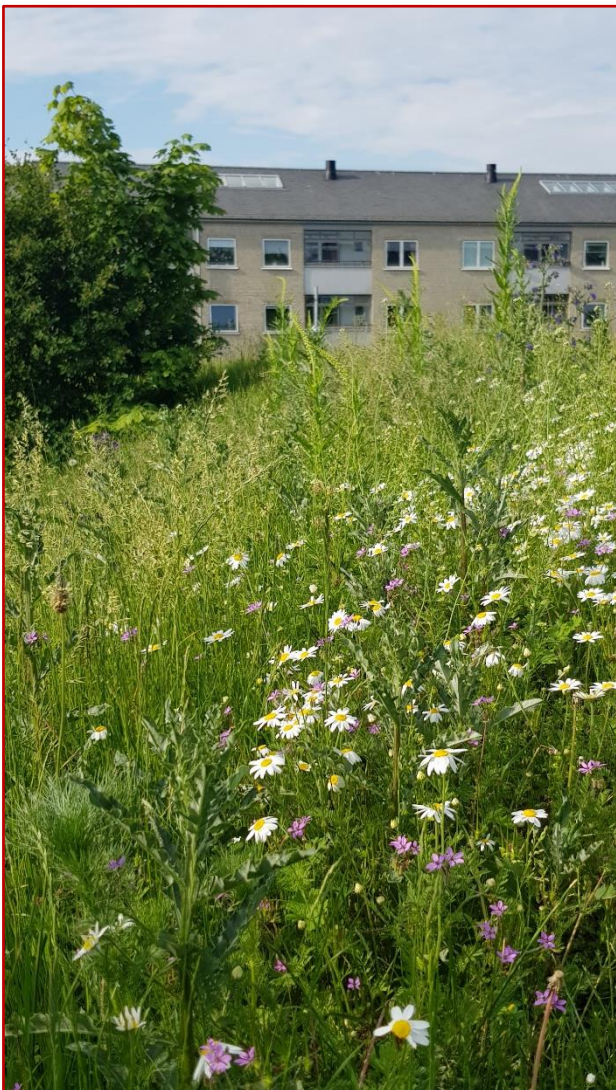
Trivselsundersøgelse for medarbejdere i 2021

Undersøgelsen er gennemført i slutningen af 2021, hvor Corona-situationen formentlig ikke har haft samme påvirkning som i resultatet af undersøgelsen fra 2020.

Samlet set er der en besvarelsesprocent 82 % blandt medarbejderne, og det anses som et tilfredsstillende resultat af undersøgelsen.

Det fremgår af undersøgelsen, at besvarelserne ligger mellem 4,4 og 5,4, på en skala med 6 som højeste faktor. Samlet set giver medarbejderne karakteren 5,3 ud af 6 på spørgsmålet om arbejdspladsen alt i alt er et godt sted at være, hvilket er en stigning fra 5,0 fra undersøgelsen i 2020.

I forlængelse heraf, er der udpeget en række områder, som kræver opmærksomhed. Det betyder, at der i samarbejde med medarbejderne er udarbejdet en række handlingsplaner, som der arbejdes ud fra indtil næste trivselsundersøgelse. Disse er p.t. igangsat og forventes gennemført i løbet af 2022.



4. Fokusområder for Glostrup Boligselskab i år 2022-2023

a. Målsætningsprogram 2020-2023 og 2024-2026

Bestyrelsen vil have særlig fokus på opfyldelse af målsætningsprogram 2020-2023, således der kan præsenteres et resultat og en evaluering på repræsentantskabsmødet i 2024.

Bestyrelsen vil ligeledes igangsætte arbejdet med målsætningsprogram 2024-2026, således det kan præsenteres allerede på repræsentantskabsmødet i 2023.

Bestyrelsen forestiller sig, at arbejdet med at opsætte forslag til mål for selskabet for 2024-2026 vil ske i tæt samarbejde med beboerdemokratiet og administration.

Det er hensigten, at målsætningsprogrammet vil indeholde en tydelig grøn profil, hvor blandt andet bæredygtighed og FN's verdensmål er til stede.

Det er endvidere besluttet, at bestyrelsens strategidokument, plan for bæredygtighed og målsætningsprogram for 2024-2026 flettes sammen til en samlet målsætning.

Bestyrelsen har i den forbindelse etableret et udvalg for renovation (affaldshåndtering) samt et ladestanderudvalg som begge skal bidrage til det nye målsætningsprogram, samt



Afd. 29 Stenager

b. Bestyrelsens strategidokument

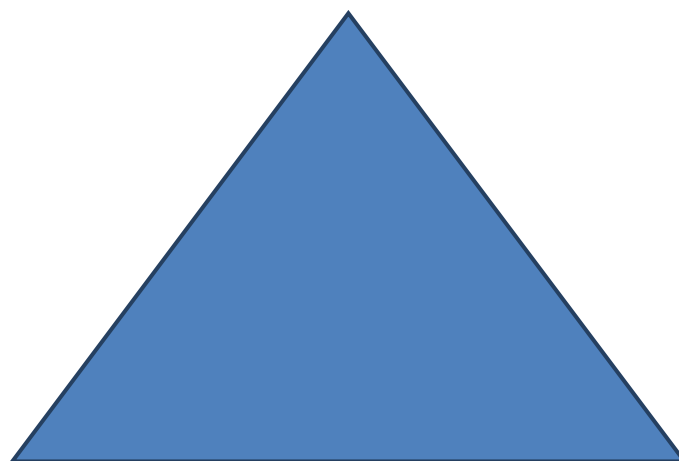
Strategidokument er et aktivt redskab for bestyrelsens arbejde i 2022-2023.

I bestyrelsens strategidokument er der bl.a. sat fokus på en grøn profil og bestyrelsen ønsker at fremme grønne tiltag.

Arbejdet med at fastlægge fokus i OB's arbejde tager udgangspunkt i en opsummering af nogle de væsentlige elementer i bestyrelsens formelle ansvar i forhold til direktionen/selskabet, jf. nedenstående figur:

Tilsyns- og kontrolrollen
(godkendelse, praksis, overvågning)

Sparrings partnerrollen
(sparring, udvikling, strategi)



Arbejdsgiverrollen
(udvælgelse/ansættelse, aflønning, arbejdsmiljø)

c. Grøn omstilling – bæredygtighed

Organisationsbestyrelsen har sat grøn omstilling/bæredygtighed på dagsorden og nedsat et udvalg som har til opgave at udarbejde et oplæg på bæredygtighed for selskabet.

d. Formandsmøder

Møderne har til formål at skabe et tættere samarbejde og dialog mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Formandsmødet er derfor et aktivt og vigtigt redskab i bestræbelserne på at skabe et tæt bånd til afdelingsbestyrelserne. Erfaringen er, at mødet giver anledning til en åben og konstruktiv debat blandt deltagerne, som bidrager forventningsafstemning med og feedback fra afdelingsbestyrelserne.

Der har været holdt 2 årlige formandsmøder, med deltagelse af 2 medlemmer fra afdelingsbestyrelserne, 2 fra organisationsbestyrelsen, direktion, afdelingskonsulenter og chefgruppe.

Det er intentionen, at antallet af formandsmøder skal tilpasses behovet, således vi sikrer en tæt og direkte dialog med beboerdemokratiet

e. Vedligeholdelseskatalog

Glostrup Boligselskab har udarbejdet et vedligeholdelseskatalog.

Vedligeholdelseskataloget er et redskab til nye beboere, nuværende beboere og de ansatte.

Vedligeholdelseskataloget har til formål at præcisere hvilken standard boligen og boligens udearealer skal have i forbindelse med indflytning og dermed også ved fraflytning.

Afdelingens vedligeholdelseskatalog er godkendt i et par afdelinger. De resterende afdelinger skal behandle vedligeholdelseskataloget på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af 2022 eller 2023.

f. Nybyggeri - Glostrup Boligselskab

Som nævnt ovenfor, vil bestyrelsen forsat arbejde videre med følgende projekter:

- **Rådhusparken**
- **Rødkælkevej**

Bestyrelsen og administrationen holder en tæt kontakt til Glostrup Kommune og borgmester/kommunalbestyrelse, og dermed arbejder for, at der budgetteres i kommunebudgettet med almene boliger i Glostrup Kommune i 2023 eller 2024.

Bestyrelsen vil ligeledes være klar til at byde ind på andre byggeprojekter, såfremt der viser sig andre byggemuligheder i det kommende år.



Afd. 6 Brøndbyøstervej/Gyvelvej



Afd. 20 Rødkælkevej

g. Helhedsplaner og større renoveringssager

Foruden de i forvejen godkendte helhedsplaner har følgende afdelinger undersøgelser i gang om der er basis for en helhedsplan.

Det omhandler afdeling 1, Ndr. Ringvej, afdeling 30, Granskoven og afdeling 50, Bryggergårdsvej, ungdomsboliger.



Helhedsplan – afdeling 50, Bryggergårdsvej, ungdomsboliger

Boligerne er nedslidte og ikke tidssvarende. Der planlægges en renovering af hele ejendommen, evt. en helhedsplan.



Helhedsplan - afdeling 30, Granskoven

Alle helhedsplaner der ikke har modtaget et tilsagn er udsat minimum 2 år. Det skyldes en ophedning af byggemarked. Granskoven har ikke modtaget et tilsagn og er derfor sat på hold.



Renovering - afdeling 8, Hovedvejen/Bryggergårdsvej

Afdelingen har gennemført en større renovering som omhandler udskiftning af vinduer og altandøre til nye i træ/alu. Badeværelser er renoveret og alle faldstammer og stistrengene er udskiftet.



Renovering - afdeling 29, Stenager

Afdelingen har udfordringer med træk i boligerne. Utæthederne kommer fra trappetårnet, som alle skal efterisoleres. Det samme gælder elskabe og omkring sokler. Opsætning af ny vedligeholdelsesfri beklædning. Renoveringsoplæg præsenteres på det ordinære afdelingsmøde i 2022.

h. Aktivitetshus i Hvissinge

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at aftalen med Lindeskoven omkring leje af aktivitetshuset nu er permanent. Dermed er der skabt basis for at etablere et aktivitetshus på tværs af Glostrup Boligselskab. Det er ligeledes besluttet, at aktiviteterne i huset skal være til glæde for beboerne i alle afdelinger, således alle beboere har mulighed for at søge om tilskud og/eller lokaler til en aktivitet.

Alle beboere i Glostrup Boligselskab har derfor adgang til igangværende eller kommende aktiviteter i aktivitetshuset Paraplyen og beboere har også mulighed for at starte nye aktiviteter i huset.

Cafeen er omdrejningspunkt for aktiviteterne i aktivitetshuset og cafeen håber på at kunne tiltrække flere beboere.



Aktivitetshuset Paraplyen i Hvissinge

i. Udfordringer i den nærmeste fremtid

Det bliver et spændende og travlt år vi går i møde, hvor vi ud over ovenstående fokuspunkter, ligeledes er nødt til at holde særligt øje med økonomien i både selskab og afdelinger.

Renterne er stigende, hvilket p.t. betyder faldende indtægter af vores opsparende midler, samt væsentlig dyrere omkostninger når det er nødvendigt at optage lån, eksempelvis i forbindelse med helhedsplaner og større renoveringer.

Samtidig er inflationen kraftigt stigende, og det betyder stigende priser på mange varer. Det påvirker også selskabs- og afdelingsbudgetter, men også den enkelte beboer, som på den lange bane kan blive en udfordring.

Derfor vil bestyrelsen i den nærmeste fremtid følge udviklingen tæt, og om muligt forsøge at være på forkant, hvis denne udvikling fortsætter.

Vi ser frem til et konstruktivt og spændende repræsentantskabsmøde den 11. juni 2022.

Slutteligt vil vi gerne ønske alle en rigtig god sommer.

På vegne af bestyrelsen

Allan Larsen
Formand



Afd. 9 Stadionkvarteret

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 96 28 86

www.gb.dk

