



# Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0469
Navn:	Glostrup Boligselskab
Regnskabsperiode start:	01-01-2020
Regnskabsperiode slut:	31-12-2020

## I. Boligorganisationen

*Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.*

**1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?**

Glostrup Boligselskab har et ønske om at bygge nye boliger på Rødkælkevej. Afdeling 20, Rødkælkevej har et større areal liggende lige op til Glostrup Kommunes areal hvor der tidligere var institution. De 2 grunde sammenlagt giver mulighed for opførelse af ca. 70 boliger af blandet karakter og kan tilpasses efter behov.

**2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?**

Der er godkendt og igangsat 2 helhedsplaner som gennemføres over de næste 3 år. Der er altid forbundet risici til større helhedsplaner og det samme gælder større renoveringer.

Der er igangsat undersøgelse af yderligere 2 helhedsplaner.

Vi har 3 større renoveringsopgaver i gang og økonomisk går de fra 15 mio. kr. til 53 mio. kr.

*Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.*

**3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?**

Glostrup Boligselskab har haft udbudt håndværkerydelser hvilket har højnet kvaliteten og medført billigere priser. Udskiftning af forsikringsmægler til Contea/North og revision til BDO har givet større besparelser og væsentlig mere kvalitet i ydelserne. Pt. sender vi vores forsikringer i udbud.

Pr. den 1. januar indføres timeafregning på medarbejdernes tid. Dvs. at der på ejendomsfunktionærerne og driftsassistentterne afregnes for faktiske forbrug i de enkelte afdelinger. Der er etableret et forsøg med robotplæneklipper i vores afdeling 28 m. ældreboliger på Lilliendalsvej.



**4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?**

Glostrup Boligselskab har gennem de sidste 4 år arbejdet målrettet med fokus på effektivisering. Det har medført en samlet besparelse på over 4. mio. kr. for afdelinger og selskab. Der arbejdes på implementering af selvbetjeningsløsninger for beboerne samt optimering af IT programmer og systemer som letter arbejdsgange for medarbejderne.

Der er kommet en ny effektiviseringsaftale (2021-2026) i boligsektoren hvor der skal spares yderligere 1,8 mia. Heraf 300 mio. fra energioptimeringer.

Den "gamle" (2014-2020) effektiviseringsaftale skulle bidrage med en besparelse på 1,5 mia. og resultatet blev ca. 1,8 mia. Derfor modregnes de ca. 300 mio. i den nye aftale.

Det medfører, at den nye samlede besparelse som boligsektoren skal opnå udgør ca. 1,2 mia. + energioptimering på 300 mio.

Som tidligere nævnt har Glostrup Boligselskab udarbejdet og godkendt et målsætningsprogram som gælder fra 2020-2023. Alle målsætninger i programmet er målbare og afrapporteres til organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser.

**5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?**

Administrationen holder løbende temadage for afdelingsbestyrelser for at styrke deres kompetencer.

Der er etableret et formandsforum bestående af alle afdelingsformænd samt udpeget medlemmer af organisationsbestyrelsen og administrationen. På formandsmøderne drøftes udvikling, målsætninger og strategier for selskabet.

Der er udarbejdet et nyt vedligeholdelseskatalog som skal sikre vedligeholdelsesniveauet i og uden for boligerne.

Der er pt. planlagt en workshop for alle afdelingsbestyrelser samt et seminar for organisationsbestyrelsen.

Glostrup Boligselskab har taget initiativ til et nyt fælles beboerblad. Her kan organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og administration informere alle beboere med informationer.



## II. De enkelte afdelinger

### 6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

### 7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
1	1, Ndr. Ringvej/Vestervej
9	9, Stadionkvarteret
20	20, Rødkælkevej
29	29, Stenager
30	30, Granskoven
31	31, Gadager
32	32, Lindeskoven
50	50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej
99	33, Birke/Bøgeskoven
101	37, Egeskoven



### III. Tidligere drøftede forhold

**8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?**

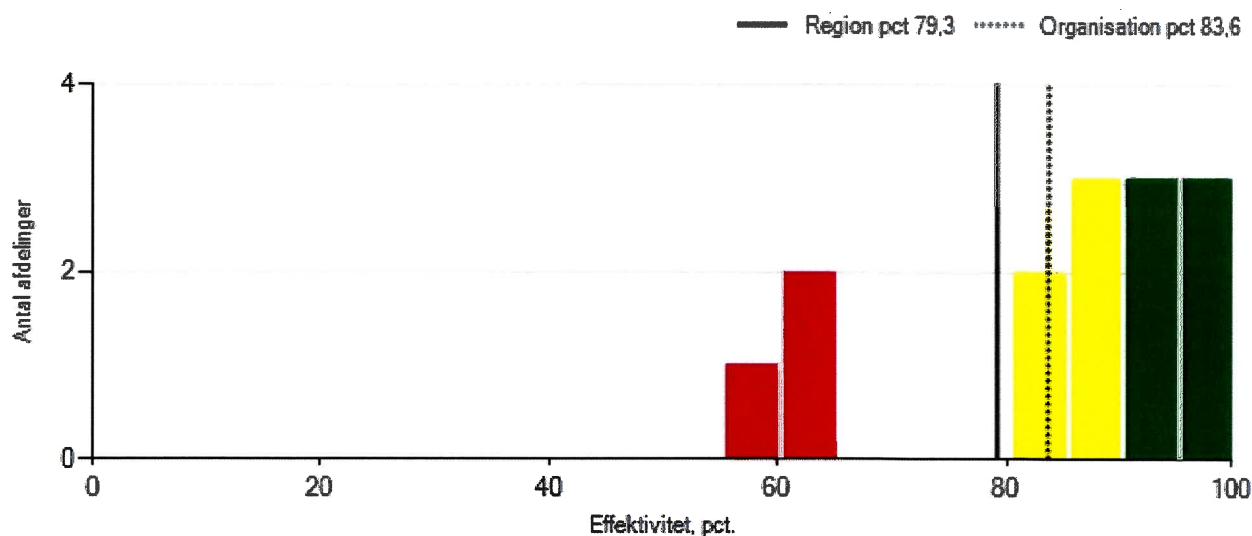
De tidligere drøftede forhold køre som planlagt. Der er dog endnu ikke et færdigt regnskab på helhedsplanen for afd. 9, Stadionkvarteret. Det forventes færdigt primo 2022.



## IV. Centrale facts om boligorganisationen

### Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 05-05-2021



- Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
- Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
- Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).

**Afdeling 8, Hovedvejen har erhvervslejemål og det tager systemet ikke højde for. Hvis vi tager erhvervslejemålere ud af ligningen, så ligger afdelingen rigtig fint i effektivitetsprocent. Det samme gør sig gældende i afd. 6 Gyvelvej/Brøndbyvestervej.**

**I den kommende effektivitetsrunde 2021-2026 tilrettes systemet, så der tages højde for erhvervslejemål.**

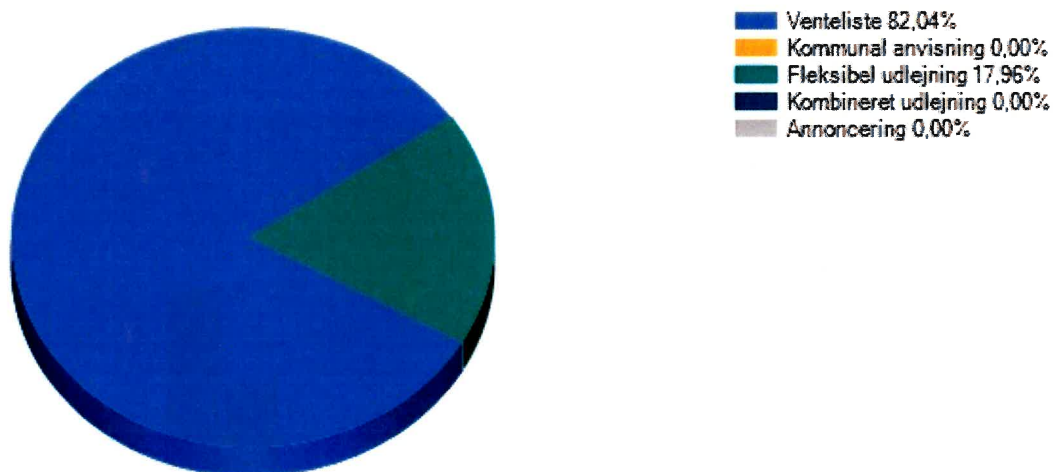
**Afdeling 49, Stenager 6 (ældreboliger) kan effektiviteten ikke øges mere.**

**Afdeling 50, Bryggergårdsvej (ungdomsboliger) er boligerne utidssvarende m. fælles fordeling af el og vand samt fælles opholdsrum. En renovering/helhedsplan kan ændre effektiviteten og der er igangsat undersøgelser om en helhedsplan.**

**Anvendte udlejningsredskaber**

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Glostrup Kommune


**Evt. kommentarer**
**Regnskabsnøgletal**

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	3.846,77	4.114,46	3.603,22
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	2,25	2,24	2,00
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	7.608,69	7.662,03	11.555,19
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	4.251,63	2.534,40	4.810,76

**Evt. kommentarer**
**Der arbejdes forsat på at nedbringe administrationsbidraget.**

**Sager ved beboerklagenævnet**

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	8	5	5	2
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning			1	1
Husordenssager	6	3	3	1
Andet	2	2	1	

**Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager**



## V. Centrale facts om afdelingerne


### Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingskemaer)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal		
			Ledige boliger	Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse
Glostrup	009	9, Stadionkvarteret			7.236,84


### Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Glostrup	001	1, Ndr. Ringvej/Vestervej	90	5 5	i/t	i/t
Glostrup	006	6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej	88	7 3	i/t	i/t
Glostrup	008	8, Hovedvejen	67	8 4	i/t	i/t
Glostrup	009	9, Stadionkvarteret	1216	79 12	i/t	i/t
Glostrup	020	20, Rødkælkevej	193	2	i/t	i/t
Glostrup	029	29, Stenager	199	12 5	i/t	i/t
Glostrup	030	30, Granskoven	132	4	i/t	i/t
Glostrup	031	31, Gadager	187	7 1	i/t	i/t
Glostrup	032	32, Lindeskoven	173	12 3	i/t	i/t
Glostrup	038	38, Sydvestvej	2		i/t	i/t
Glostrup	049	49, Stenager 6	0		i/t	i/t
Glostrup	050	50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej	0		i/t	i/t
Glostrup	099	33, Birke/Bøgeskoven	240	29 4	i/t	i/t
Glostrup	101	37, Egeskoven	48	4	i/t	i/t


 Venteliste






 Kommunal anvisning

 Fleksibel

 Annoncering

 Kombineret udlejning



## IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Glostrup	050	50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej		56	83,6	81,2	79,3
Glostrup	049	49, Stenager 6		64	83,6	81,2	79,3
Glostrup	008	8, Hovedvejen		64	83,6	81,2	79,3
Glostrup	006	6, Brøndbyvestervej/Gy velvej		83	83,6	81,2	79,3
Glostrup	020	20, Rødkælkevej		83	83,6	81,2	79,3
Glostrup	029	29, Stenager		88	83,6	81,2	79,3
Glostrup	099	33, Birke/Bøgskoven		88	83,6	81,2	79,3
Glostrup	001	1, Ndr. Ringvej/Vestervej		89	83,6	81,2	79,3
Glostrup	030	30, Granskoven		92	83,6	81,2	79,3
Glostrup	101	37, Egeskoven		93	83,6	81,2	79,3
Glostrup	031	31, Gadager		94	83,6	81,2	79,3
Glostrup	009	9, Stadionkvarteret		98	83,6	81,2	79,3
Glostrup	038	38, Sydvestvej		98	83,6	81,2	79,3
Glostrup	032	32, Lindeskoven		100	83,6	81,2	79,3

Effektivitetstal senest opdateret 05-05-2021

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.