

Bestyrelsens årsberetning

- for regnskabsåret 2024.



Bestyrelsen

På repræsentantskabsmødet i maj måned 2024 var 3 bestyrelsesmedlemmer på valg, som alle blev genvalgt for 2 år. Det var kun suppleanterne, der blev nyvalgt.

Organisationsbestyrelsen er:

Formand: Kim Kjellmann, Elkærparken
Næstformand: Bente Puggaard, Bøgehegnet
Svend Aage Larsen, Tjur-Tejstgården,
Torben Schou Olsen, Søjlegården,
John Erik Østergaard, Hedelyparken,
Rene Kloé, Gersagerparken
Torben Sandgreen, Eghøj

Suppleanter: 1. Carsten Schnor, Vestervang
2. Bonnie Malling, Enghusene



Bestyrelsen har i 2024 afholdt syv bestyrelsesmøder.

Året generelt

Fokuspunkterne for 2024 var videreførelse af målsætningerne i boligselskabets Visions- og strategiplan, som indeholdt, interne kurser for bestyrelser, retningslinjer for brug af dispositionsfonden, og igangsætning af de nye fokuspunkter, indeholdende målsætninger for brugen af ramme- og indkøbsaftaler og udbud, fastsættelse af niveau for afdelingernes henlæggelser og indsatser for mere biodiversitet i boligafdelingerne.

Herudover har der været et omfattende arbejde med udarbejdelse af strategiske udlejningsaftaler for alle boligafdelinger i samarbejde med de øvrige boligorganisationer og Greve Kommune. Hertil har der sideløbende været en del justeringer af udlejningsaftalen mellem Greve Kommune og boligselskabet, vedrørende kommunens anvisning til Gersagerparken. Samtidigt har der været en beboerdemokratisk proces med at sammenlægge de to boligafdelinger i Gersagerparken fra 2025.

Bestyrelsen har tillige holdt fokus på den almindelige drift med budgetopfølgninger, de 4-årige målsætningsprogrammer, styringsdialogbehandling, fortsættelse af strategien med opsætning af el-ladestandere og støtte til renoveringsprojekter i boligafdelingerne, samt påbegyndt arbejdet med en investeringsstrategi.

Indholdsfortegnelse

Visions- og strategiplan.	4
- Dispositionsfond og arbejdskapitalen.	4
- Beboerdemokrati og samarbejde mellem afdelingerne.	5
- Interne kurser for beboervalgte.	5
- Tryghed og udvikling af samarbejdet med Politiet	5
- Afdelingernes henlæggelser til Planlagt vedligehold.	6
- Bæredygtighed og biodiversitet.	6
- Fremtidige målsætninger.	6
Samarbejdet med Greve Kommune.	7
Udlejningsaftaler med Greve Kommune.	7
Aftale om 100% kommunal anvisning af Gersagerparken.	8
Forretningsførelsen.	8
- Klager	8
- Venteliste	8
- Restancer	8
- Udlejninger	8
- Bygninger.	8
Økonomi, selskabet.	9
- Årets resultat.	9
- Arbejdskapitalen	10
- Dispositionsfond.	10
- Administrationsbidrag.	10
Afdelingers økonomi og henlæggelser	11

Visions- og strategiplan.

I efteråret 2022 vedtog repræsentantskabet en Visions- og Strategiplan 2023-2030, hvor der også indgik et katalog med målsætninger. Herfra skal der hvert år udtages nogle emner, som der skal have særligt fokus i de næste 1-2 år.

I 2023 udtog organisationsbestyrelsen efter indstilling fra koordineringsudvalget følgende punkter som skal have særligt fokus:

Økonomi og effektivitet:

- Fastlægge rammer for brugen af dispositionsfonden og arbejdskapitalen. – *afsluttet i 2024.*
- Fastlægge retningslinjer for gaver, receptioner m.v. i forbindelse med jubilæer, fødselsdage. – *afsluttet i 2023.*

Beboerdemokrati:

- Tilbyde relevante kurser til beboervalgte.
- Udbygge samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne i de enkelte driftsområder. – *Igangsat i 2023.*



Tryghed:

- Udbygge og udvikle samarbejdet med Politiet. – *Igangsat i 2023*

Hertil blev der i sommeren 2024 af organisationsbestyrelsen, udpeget yderligere fokuspunkter:

- Udbygge brugen af ramme- og indkøbsaftaler og udbygge leverancer og vedligeholdelsesopgaver til flere, når opgaverne kan afgrænses.
- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i de enkelte afdelinger skal have et passende niveau.
- Biodiversitet tænkes ind, når yderområderne skal renoveres og "Vild med vilje" i udvalgte områder af afdelingerne.

Dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Arbejdet påbegyndte i 2023 med at skabe et overblik over, hvor mange midler det handler om samt hvad lovgivningen giver mulighed for. Dette arbejde blev færdiggjort i maj måned 2024, hvor der også blev udarbejdet en strategi, som er tilgængelig på hjemmesiden. Strategien skal være med til at fremtidssikre afdelingernes bæredygtighed og sikre et trygt miljø, der lever op til nutidens krav. Det er samtidigt vedtaget, at der hvert år i oktober måned prioriteres forslag fra afdelingerne. De første prioriteringer blev igangsat i oktober 2024 og indeholdt tilskud til udskiftning af 1/3 af elevatorerne i Gersagerparken, omlægning af vandrør i Grønlykkeparken grundet mange vandskader, opsætning af Legionellaanlæg i alle de afdelinger, hvor det er muligt, udskiftning af døre og vinduer i Byagerparken, og dækning af forventede efterreguleringer af ejendomsskat for perioden 2022-2024, grundet de nye skattegrundlag.

Beboerdemokrati og samarbejde mellem afdelingerne.

Der blev i 2023 taget initiativ til at afholde driftsområdemøder, hvor der blev inviteret 2 repræsentanter fra hver afdeling i driftsområdet. Målet er at disse møder afholdes halvårligt, hvor der kan ideudveksles, koordineres fælles interesser, arrangeres fælles arrangementer eller blot at deltage i hinandens arrangementer. Der har i de fleste driftsområder været afholdt 2 møder i 2024

Også koordineringsudvalget, som har én repræsentant fra hver afdeling, afholder møder kvartalsvis og disse blev i efteråret 2024 udvidet med temadiskussioner.

Interne kurser for beboervalgte

Der blev i 2024 igangsat interne kurser for beboervalgte, hvor et af de første var et kursusforløb bestående af 2 kurser omhandlende det grundlæggende bestyrelsesarbejde. Her deltog ca. 40 bestyrelsesmedlemmer over de to aftner. De øvrige 2 planlagte kurser afholdelse i januar 2025, hvorefter koordineringsudvalget i 2025 skal evaluere kurserne og udarbejde faste rammer for intern uddannelse fremadrettet.

Tryghed og udvikling af samarbejdet med politiet.

Temaet omkring tryghed blev igangsat i 2023 hvor hele repræsentantskabet havde besøg af Politiet og Greve Kommunes "Støtte- og kontaktteam".

Der er ingen tvivl om, at tryghed i boligafdelingerne betyder rigtig meget for beboerne og derfor har Greve Boligselskab også sat fokus på muligheden for at vi inden for lovens rammer kan dele oplysninger med de øvrige boligorganisationer.



Det er samtidigt sikret, at der nu afholdes regelmæssige møder mellem Politiet og alle ejendomsinspektører i Greve Nord, hvor de deler den nødvendige information om eventuelle udfordringer i området. Greve Boligselskab har tillige lavet en administrativ samarbejdsaftale med BO-Vest i forhold til de udsættelsessager der vedrører almenlovens §63D. (straffesager der betyder udsættelse)

Det tryghedsskabende arbejde finder også sted i regi af Greve Nord, som er beskrevet nærmere i sidste års beretning. I 2025 forventes en revision af denne aftale.

Afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Afdelingernes henlæggelse til planlagt- og periodisk vedligehold har i dag ikke en størrelse som vurderes nødvendige for at undgå større renoveringer med ekstraordinære huslejestigninger til følge. Henlæggelserne pr m² ligger under sammenlignelige almene boligafdelinger.

Organisationsbestyrelsen har derfor valgt at sætte ekstraordinær fokus på netop denne udfordring og de har vedtaget nogle budgetmålsætninger for afdelingernes budgetlægning. Det betyder at afdelingerne forpligtes til at hæve henlæggelserne årligt med 10-20 kr. pr m², indtil afdelingen når målsætningen om henlæggelser svarende til benchmark + 20%. Detaljerede budgetmålsætninger findes på boligselskabets hjemmeside. Målsætningerne tages med i forårets budgetlægninger i afdelingerne.

Udover målsætningen om størrelsen på henlæggelserne, er det også besluttet at lave en aftale med et eksternt byggeteknisk rådgivningsfirma, som vil gennemgå boligselskabets bygningsmasse, og sammenholde deres vurderinger med boligselskabets vedligeholdelsesplaner og Landsbyggefondens granskning af boligafdelingen. Aftalen indeholder også en digital platform til styring af opgaverne og vil således være et styringsværktøj for ejendomskontoret og teknisk afdeling fremadrettet. Aftalen finansieres 1. år af selskabet og vil herefter blive en fast del af den årlige gennemgang i afdelingerne.

Bæredygtighed og biodiversitet

Organisationsbestyrelsen har valgt at sætte fokus på bæredygtighed og biodiversitet. Startskuddet for dette fokusområde, blev et oplæg på årets temarepræsentantskabsmøde med næsten 100 deltagere. Oplægsholderne fra BL, fortalte hvordan man enkelt kunne påbegynde arbejdet med biodiversitet i afdelingerne og der var herefter også et tema om solceller inden for nuværende lovmæssige begrænsninger. Organisationsbestyrelsen har påbegyndt flere initiativer målrettet afdelingerne omhandlende biodiversitet i 2025, hvor også bæredygtighedsdebatten vil blive prioriteret.



Fremtidige målsætninger

Som følge af Visions- og Strategiplan, skal der årligt udpeges nye fokuspunkter, som der skal arbejdes parallelt med, sammen med de fokuspunkter der fortsat løber. Nye punkter forventes at blive udtaget i efteråret 2025.

Samarbejdet med Greve Kommune.

Greve Boligselskab har som lokalt boligselskab i Greve altid haft et godt samarbejde med Greve Kommune. Dette ønskes fremadrettet styrket, så vi også fremadrettet bliver bedre til at løse udfordringerne, som vi i fællesskab står med i forhold til beboersammensætningerne, psykisk syge, demens, flygtninge, hjemløshed og ikke mindst den boligsociale helhedsplan, som vi har for Greve Nord, og som vi ønsker udvidet til at dække hele Greve.

Udlejningsaftaler med Greve Kommune.

I det forløbne år har vi sammen med kommunen og de øvrige boligorganisationer i kommunen udarbejdet en rammeaftale og en organisationsaftale omkring strategisk udlejning af almene boliger. Aftalen løber i 4 år og skal hver andet år justeres i forhold til beboersammensætningen det foregående år i de enkelte afdelinger. Den aftalte fordeling er som følger:

	Antal familieboliger	Kommunal anvisning	Fleksibel udlejning	Almindelig venteliste
Grevehaven	16	17 %	50%	50%
Vestervang	17	17 %	50%	50%
Enghusene	52	17 %	50%	50%
Bøgehegnet	139	17 %	50%	50%
Hedelyparken	244	17 %	50%	50%
Tjørnelyparken	73	17 %	50%	50%
Tjur-Tejstgården	448	17 %	80%	20%
Søjlegården	305	17 %	80%	20%
Hegnsgården	198	11 %	80%	20%
Grønlykkeparken	173	11 %	80%	20%
Elkærparken	215	17 %	25%	75%
Tinggårdsvænget	64	17 %	25%	75%
Byagerparken/Lunden	58	17 %	25%	75%
Eghøj	186	17 %	25%	75%

Aftale om 100% kommunal anvisning af Gersagerparken.

Gersagerparken har siden december 2023 været anvist 100% af Greve Kommune, som konsekvens af at afdelingen i 2022 var kommet på forebyggelseslisten. Baggrunden var at gruppen med ikke vestlig baggrund og beboere uden for arbejdsmarkedet oversteg grænserne på 30% og antallet af dømte personer oversteg grænsen på 1,45%.

I de seneste to opgørelser har Gersagerparken ikke været på forebyggelseslisten men afvises dog fortsat af Greve kommune, da de har de nødvendige redskaber og lov-hjemmel til at sikre et sundt indflytningsmønster. Ved udgangen af 2024 er det kun andelen af borgere med ikke vestlig baggrund der overstiger de fastsatte målsætninger.

Aftalen om anvisningen skal evalueres i 2025.



Forretningsførelsen.

Greve Boligselskabs administration har i årets løb administreret henvendelser fra ansøgere, lejere og beboervalgte. Det er boligselskabets styrke og målsætning, at vi både kan håndtere de skriftlige henvendelser, men også står til rådighed og bruger den nødvendige tid på personlige henvendelser, hvad enten det er pr. telefon eller ved personlige henvendelser i administrationen.

Klager

De klager som modtages fra boligtagerne, vedrører primært husordenssager eller klager over andre beboere. Antallet af klager fylder rigtigt meget i arbejdsmængden. Der er kommet nye skærpede regler for behandling af klagesager, noget som boligselskabet tager meget alvorligt og som er iværksat i 2024 med kommunikation på hjemmeside eller direkte til dem som klager. Dette fokus vil blive endnu tydeligere i 2025.

Venteliste

Boligselskabet har ved udgangen af året 10.406 ansøgere på venteliste, hvoraf 4.529 er aktivt søgende. I 2023 var tallet 9.989, hvoraf 4.173 var aktivt søgende. Der er således fortsat en stigning i antallet der ønsker en almen bolig i Greve Boligselskab. Der er derfor fortsat et stort behov for flere almene boliger, til trods for at der ikke er politisk opbakning hertil i kommunalbestyrelsen.

Restancer

Beboerne i Greve Boligselskab er rigtig gode til at få betalt deres husleje og det er ganske få, som vi er nødt til at udsætte på grund af huslejerestancer. Ved udgangen af 2024 har der været en samlet huslejerestance på 162.303 – svarende til 0,61%. I 2023 var sammenligningstallet 195.757 – svarende til 0,75%, hvilket er et fald på kr. 33.454 eller 17%.

Der har i 2024 været 3 udsættelser, mod 6 udsættelser i 2023. - et fald på 50%.

Udlejninger

I 2024 har der været 308 genudlejninger, hvoraf 129 er anvist af kommunen. I 2023 var der 307 genudlejninger, hvor 93 blev anvist af Greve Kommune. Den primære årsag den højere anvisning fra kommunen, skyldes at Gersagerparken fra december 2023 anvises med 100%, modsat tidligere hvor kommunen ikke anviste hertil.

Bygninger.

Greve Boligselskab består ved årsskiftet af 3.681 lejemål, 3 erhvervslejemål, 7 institutioner og 487 carporte - i alt 3.862 lejemålsenheder. Lejemålene er fordelt i 20 boligafdelinger, 4 institutionsafdelinger og 1 erhvervsafdeling (plejecenter). Ejendommene er samlet vurderet til kr. 2.191.000.000.

I et tæt samarbejde mellem ejendomskontorerne og administrationen bliver der årligt udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Vedligeholdelsesplanerne tager udgangspunkt i en årlig gennemgang af afdelingens installationer, de forskellige bygningsdele samt det niveau som fastsættes af organisationsbestyrelsen og den enkelte afdeling.

Vedligeholdelsesbudgettet (Planlagt- og Periodisk vedligehold), godkendes endeligt af afdelingsbestyrelsen og henlæggelsesbeløbet godkendes på afdelingsmødet. Landsbyggefonden har gennemført en granskning af alle afdelingers vedligeholdelsesplaner, som vi har modtaget i 2024. Disse vurderinger skal gennemgås, i samarbejde med et eksternt byggeteknisk rådgivningsfirma, som boligselskabet har besluttet at lave aftale med fra 2025.



Økonomi.

Årets resultat:

Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.538.084 der overføres i selskabets arbejdskapital.

Overskuddet skyldes primært en positiv rentetilskrivning/kursgevinst i 2024 på +3,3 % mod 4,2% i 2023. Rente og kursgevinsten tilskrives direkte i selskabets regnskab mens kursreguleringer som vedrører afdelingerne, parkeres på afdelingernes henlæggelseskonto. Den samlet rente/kursgevinst i selskabet udgjorde kr. 886.446.

Personaleudgifterne var kr. 202.381, mindre end budgettet, som særligt skyldes en ubesat stilling i udlejningen, grundet kommunens 100% anvisningen af Gersagerparken.

Mødeomkostningerne var kr. 423.293 mindre end budgettet, som primært skyldes mindre mødeaktivitet, samt at mødeomkostninger og kursusudgifter vedrørende personale fra januar 2024, bogføres under personaleudgifter eller ude i driftsområderne.

Afdelinger.

Driftsresultat, omsætning og henlæggelser for de enkelte afdelinger.

Afdeling	Opført	Boliger	m ²	Omsætning	Resultat 2024	Henl. kto. 401	pr. m ²
1 – Grevehaven	1950	16	1.334	2.141.334	90.246	1.130.207	847
2 – Vestervang	1960	17	1.530	1.601.952	6.547	481.882	315
3 – Tjørnelyparken	1969	73	7.031	7.117.240	288.242	1.495.305	213
4 – Gersagerparken	1973	364	32.626	30.217.451	3.349.534	3.832.329	117
5 – Enghusene	1980	52	4.683	5.768.481	169.344	781.230	167
7 – Elkærparken	1975	256	22.367	19.367.707	1.711.677	8.314.085	372
9 – Eghøj	1979	205	18.204	19.013.488	1.199.860	4.758.025	261
11 – Tjur- Tejstgården	1975	470	40.210	44.510.320	3.534.200	6.477.304	161
12 – Søjlegården	1993	305	23.033	24.081.570	321.725	2.919.529	127
17 – Hegnsgården	1983	198	13.658	12.706.085	424.762	5.792.946	424
19 – Tinggårdsvænget	1982	64	4.668	4.567.430	515.111	889.160	190
20 – Byagerparken	1989	117	8.963	9.743.149	75.154	2.719.772	303
22 – Bøgehegnet	1986	139	9.636	10.886.475	329.626	2.622.874	272
26 – Hedevangen	1989	14	916	1.109.949	1.279	568.327	620
27 – Olsbækken	1989	13	857	1.058.659	10.392	375.486	438
28 – Fjællestien	1997	24	1.790	1.773.981	36.458	706.432	395
29 – Frydenhøj	2022	40	2.860	4.886.141	0	398.100	139
31 – Gersagerparken	1973	674	63.944	55.625.792	300.638	6.858.108	107
32 – Grønlykkeparken	1989	266	18.322	19.899.814	46.380	2.169.139	118
33 – Hedelyparken	1971	256	20.618	19.145.624	0	12.995.834	630
34 – Skoleholmen	2001	10	585	879.902	4.130	494.014	844
51 – Møllehøj (Bolig)	2001	108	7.015	8.378.373	291.500	2.929.487	418

Institutioner og erhverv

10 - Tjørnelyparken inst.	1977	0	632	609.067	85.401	1.807.123	2.859
14 - Krogårdens vuggest.	1977	0	413	453.649	6.628	931.048	2.254
15 - Tjur- Tejst. inst.	1997	0	784	714.057	281	798.350	1.018
16 - Hundige Nord inst.	1978	0	835	1.212.848	81.680	1.458.141	1.746
52 - Møllehøj (center)	2001	0	1.663	1.618.080	69.758	2.101.806	1.264

i alt		3.681	309.177	309.088.618	12.950.553	76.806.043	16.623
-------	--	-------	---------	-------------	------------	------------	--------