

Bestyrelsesmøde nr. 23, d. 8. januar 2024 kl. 17.30

- MØDEDELTAGERE:** Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Kim Bergmann, Peter Kristensen, Inge Jensen, Norma Pedersen, Viggo Spetzler Petersen, Egon Sørensen, Inge Pedersen, Britta Jensen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning, Vivi Gylden Jensen, Mia Hersland, Leif Ravn Andersen, Klaus Egedesø & Ulla Broch
- ØVRIGE DELTAGERE:** Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg
- AFBUD:** Ingen
- GÆSTER:** Ingen
- MØDESTED OG TID:** Albos administration, Spedalsø Torv 5, 8700 Horsens
- MØDEFORPLEJNING:** En let anretning kl. 17.00 – 17.30. Kaffe og vand under mødet

DAGSORDEN:

1. Referat fra bestyrelsesmøde d. 4. december 2023 - Beslutning
2. Økonomi – Orientering
3. Albos strategi – Drøftelse og Beslutning
4. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
5. Albos PERSONALEHÅNDBOG - Orientering
6. Albos repræsentantskabsmøde d. 6. maj 2024 - Drøftelse
7. Orientering om udvalgte måltal for Albos udlejning
8. Orientering om udlejningssituationen
9. Eventuelt til - Drøftelse
10. Lukket dagsorden - Bestyrelsens 15 minutter - Drøftelse
11. Underskiftsark - Beslutning vedr. om dagens referat kan godkendes

1. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 4. DECEMBER 2023 - **BESLUTNING**

Redegørelse: Bestyrelse og direktion underskriver forhandlingsprotokol i henhold til Albos forretningsorden §8.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

Ansvarlig: Niels Rasmussen

2. ØKONOMI – **ORIENTERING**

Redegørelse: Økonomirapportering

Orientering om status vedr. konkurssagen imod Torntoft & Mortensen.

* Afdeling 261 Havnen er forligt tilfredsstillende.

* Afdeling 260 Sønderbro er forligt tilfredsstillende. (Terrassedøre og ventilationsanlæg blev dog ikke anerkendt som fejlbehæftede.)

* Afdeling 259 Ternevænget er forligt tilfredsstillende

* Afdeling 36 Blumersgade er forligt. Det undersøges dog fortsat, om der er flere muligheder i forhold til den blok som ikke fik nye facader.

Orientering om varnehjælp til i alt 7 boliger i Gludsted og Grædsted.

* I 2019 blev oliefyr udskiftet til fælles anlæg med varmepumper på Villavej i Grædstrup og Birkevænget i Gludsted. I varmeåret 2023 har der været en større prisstigning på el begge steder ift. varmeåret 2022. Villavej en stigning på ca. 52% - Birkevænget en stigning på ca. 60%. Albo kompenserer de nuboende lejere for udgiftsstigningen på samme vis som vedr. de øvrige kollektive naturgasanlæg. I alt vil omkostningen afledt heraf være på 15.046 kr.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Michael Meldgaard

3. ALBOS STRATEGI – DRØFTELSE OG BESLUTNING

Redegørelse: Albos forretningsudvalg mødtes mandag d. 18. december til drøftelse af strategiseminaret d. 7. oktober. Forretningsudvalget opdrag var at kvalificere og prioritere i forhold til de inputs og drøftelser som fandt sted på strategidagen.

Indstilling: Albos forretningsudvalg indstiller, at direktionen udarbejder et udkast til Albos strategi på baggrund af følgende punkter:

BYGGERI / KLODEN / VERDENSMÅL

- I hvilket geografisk område skal Albo operere i forhold til at bygge og by udvikle?
- Skal Albo indføre krav til miljømæssige forhold / bæredygtighed i byggeprojekter?
- Albo er toneangivende for by strategisk udvikling i Horsens – skal dette spor forfølges?

BEBOERE / BEBOERDEMOKRATI

- Hvordan skal Albo kommunikere til medlemmer, beboere og beboerdemokrati?
- Hvordan skal Albo stimulere beboerdemokratiet? (Formandsmøder m.v.)

ORGANISATIONEN / VIRKSOMHEDEN / ARBEJDSPLADSEN

- Hvad er god service i Albo – kontra lovgivning og marked?
- Hvordan og hvor meget skal man kunne kontakte Albo?
- Hvor digital skal Albo være – f.eks. en Albo service APP?
- Hvordan bliver Albo ved med at være en attraktiv arbejdsplads for medarbejderne?

OMVERDEN / SAMFUNDSANSVAR / KOMMUNE

- Albo har et stærkt brand og et godt omdømme hos kommune og borgere – hvordan fastholder vi det?
- Albo er Horsens Kommunes foretrukne samarbejdspartner – (hvordan) skal denne status vedligeholdes?
- Hvilke partnerskaber skal Albo være en del af for at løse fremtidens udfordringer?
- Albo har markeret sig yderste positivt i ”det almene Danmark” og hos LBF – er det et spor vi skal forfølge?
- Albo tager ansvar i beboerklagenævnet ved at have sæde i nævnet og ved at opføre sig ordentligt, god retning?
- Albo tager samfundsansvar (CSR-pris) og projekt AxelGro - er det et spor vi skal forfølge?
- Hvordan skal Albo agere i forhold til effektivitetskrav fra staten, niveau for administrationsbidrag og niveau for
- huslejeniveau i markedet?

Beslutning: Vedtaget

Ansvarlig: Niels Rasmussen

4. ORIENTERING OG DRØFTELSE FRA FORMAND OG DIREKTION

- Horsens Kommune inviterede d. 4. januar til nytårskur. Der var 700 deltagere på trods af snestormen, og arrangementet var meget vellykket.
- Der var d. 19. december inviteret til "en grillpølse" i anledning af fint frem skred i byggesagen af 75 boliger på Honnørkajen.
- Albo inviterer d. 5. januar personale og bestyrelse til nytårskur i Selskabslokalerne på Hybenvej. En del af driftspersonalet måtte desværre melde afbud på grund af opgaver som følge af snevejret. Stor tak til Benny for at arrangere forplejning m.v.
- Der er ansat en ny medarbejder i Albos administration. Det drejer sig om Sine Halberg Rasmussen. Sine bor i Hornsyld og kommer fra en stilling i boligforeningen CIVICA i Odense.
- Vedr. Udviklingsplanen for Sundparken, er der lige inden jul indkommet en skrivelse fra ministeriet til Albo og Horsens Kommune, hvor man rykker for nogle planer for den nedrivning af boliger i Sundparken, som ministeriet ønsker iværksat. Direktionen overvejer hvornår og hvordan en passende besvarelse – i samarbejde med Horsens Kommune - effektueres.
- Der er kredsvalgmøde i BLs Kreds 7 d. 23. april 2024. Bestyrelsen skal drøfte hvor mange kandidater Albo skal stille op til kredsens repræsentantskab for den kommende periode. Herefter hvem disse kandidater skal være. *Der arbejdes videre med et antal på 2 kandidater. Kim Bergmann og Ole Balsby Lyhne er kandidater som repræsentantskabsmedlemmer. Klaus Egedesø er kandidat som suppleant.*
- Fra de individuelle tomandssamtaler med Niels er fællesnævneren, at samarbejdet i bestyrelsen og med direktionen opleves som rigtig godt. I forbindelse med det kommende repræsentantskabsmøde modtager de 8 som er på valg alle genvalg, hvilket opleves som et udtryk for stor interesse for fortsat virke. I forbindelse med tidsforbrug vedr. bestyrelsesarbejde, finder alle arbejdsmængden OK, og man er også interesseret i temadage m.v. ad hoc. Albos udvalgsstruktur blev vendt og fundet passende. Mulighed for at kompensere bestyrelsesmedlemmer for tabt arbejdsfortjeneste undersøges, da dette emne blev fundet relevant af en del bestyrelsesmedlemmer.

5. ALBOS PERSONALEHÅNDBOG - ORIENTERING

- Redegørelse:** Albos direktion har i samarbejde med en bred repræsentation skrevet Albos personalehåndbog, som er vedhæftet som bilag.
- Indstilling:** Til orientering
- Beslutning:** Taget til efterretning
- Ansvarlig:** Steffen Møller Borgbjerg

6. ALBOS REPRÆSENTANTSKABSMØDE D. 6. MAJ 2024 - DRØFTELSE

Redegørelse: Albos ordinære repræsentantskabsmøde d. 6. maj 2024 skal arrangeres.

Indstilling: Mødet afholdes på Fængslet (som er booket og bekræftet) med dirigent Søren Madsen (som er booket og bekræftet). Hertil indstilles følgende forslag til bestyrelsens drøftelse:

1. Vedtægtsændring (konsekvenstilretning): Digitalisering (uddybes på mødet)
2. Vedtægtsændring: Bestyrelsesmedlemmer med ansættelsesforhold i Albo / BoTrivsel (uddybes på mødet)
3. Vedtægtsændring (konsekvenstilretning): Non-Profit begreb tilføjes (uddybes på mødet)
4. Vedtægtsændring vedr. nedtrapning af bestyrelsens størrelse, se nedenstående:

▲ FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRINGER – BESLUTNING

Redegørelse: Klaus Egedesø iværksatte på bestyrelsesmødet d. 4. juli 2022 en drøftelse af, hvorvidt den nuværende reduceringsaftale for Albos bestyrelse er rimelig. Klaus påpegede problemet i, at de der er på valg i "lige år" kommer i en pulje, hvorfra der skal reduceres med 4 medlemmer inden 2027, mens de der er valgt i "ulige år" kommer i en pulje, hvorfra der *kun* skal reduceres 2 medlemmer inden 2027.

Indstilling: Klaus foreslår, at den aftalte reducere i bestyrelsen, ændres fra:

2 medlemmer i 24, 2 medlemmer i 25 og 2 medlemmer i 26

til:

2 medlemmer i 24, 2 medlemmer i 25, 0 medlemmer i 26 og 2 medlemmer i 27

Beslutning: Vedtægtsændring 1 – 3 er vedtaget. Vedtægtsændring 4 trækkes under forudsætning af, at emnet genoptages til drøftelse på kommende bestyrelsesmøde. Herunder stilles mulighederne op inkl. konsekvenser og det undersøges, om der er aldersbegrænsningsregler i gældende lovgivning.

Ansvarlig: Niels Rasmussen / Michael Meldgaard / Steffen Borgbjerg

7. ORIENTERING OM UDVALGTE MÅLTAL FOR ALBOS UDLEJNING

Redegørelse: Hermed to udvalgte måltal fra administrationens udlejningsforretningssgang. Samme måltal præsenteres fremadrettet hver halve år, så udvikling i tendenser herved kan følges.

Antal dage fra en bolig er opsagt indtil den er genudlejet

420 boliger har skiftet lejer i 2023 (ekskl. Plejeboliger, som kommunen visiterer)

Af disse boliger fordeler genudlejningen sig sådan her:

0-14 dage	15-30 dage	31-90 dage	> 90 dage
145 stk.	105 stk.	118 stk.	52 stk.
35 %	25 %	28 %	12 %

Antal dage fra et medlem er indmeldt indtil boligtilbud er accepteret

2.337 boliger er udlejet igennem de seneste år (ekskl. Plejeboliger, som kommunen visiterer).

Af disse boliger fordeler udlejningen i forhold til indmeldelse sig sådan her:

0-14 dage	15-30 dage	31-90 dage	> 90 dage
216 stk.	106 stk.	202 stk.	1.815 stk.
9 %	5 %	9 %	78 %

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Steffen Borgbjerg

8. ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN

Redegørelse: Gives på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning – bestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med udlejningen, hvor Albo ikke oplever nævneværdig tomgang.

Ansvarlig: Steffen Borgbjerg

9. EVENTUELT TIL - DRØFTELSE

- Det blev drøftet, om det skal være muligt at afvikle bestyrelsesmøder virtuelt via TEAMS, hvilket der dog ikke umiddelbart var stemning for.
 - Der er morgenkaffe i Vesterports Beboerhus på torsdag d. 11. januar kl. 09.00 i anledning af at Grethe og Polle fejrer diamantbryllup – alle er velkomne til at kigge forbi.
-

10. LUKKET DAGSORDEN - BESTYRELSENS 15 MINUTTER - DRØFTELSE

Redegørelse: Bestyrelsen evaluerer dagens møde uden tilstedeværelse af direktionen.

Indstilling: Det indstilles, at evalueringen tages til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Niels Rasmussen

11. UNDERSKIFTSARK - BESLUTNING VEDR. OM DAGENS REFERAT KAN GODKENDES**Bestyrelse**

Niels Rasmussen _____

Poul-Erik Rasmussen _____

Klaus Egedesø _____

Inge Pedersen _____

Egon Sørensen _____

Kim Bergmann _____

Mia Hersland _____

Ulla Broch _____

Norma Pedersen _____

Peter Kristensen _____

Inge Jensen _____

Leif Ravn Andersen _____

Viggo Spetzler Pedersen _____

Britta Jensen _____

Ole Balsby Lyhne _____

Torben Skåning _____

Vivi Gylden Jensen _____

Direktion

Michael Meldgaard _____

Steffen Møller Borgbjerg _____

Med venlig hilsen

Formand

Niels Rasmussen