

## 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:**

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen

---

## 2. ØKONOMI – **ORIENTERING**

**Redegørelse:** Økonomirapportering  
Orientering om status vedr. konkurssagen imod Torntoft & Mortensen

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

**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:

Ansvarlig: Niels Rasmussen

---

## 4. ORIENTERING OG DRØFTELSE FRA FORMAND OG DIREKTION

- Horsens Kommune inviterer d. 4. januar til nytårskur
  - Albo inviterer d. 5. januar personale og bestyrelse til nytårskur i Selskabslokalerne på Hybenvej
  - Der er ansat en ny medarbejder i Albos administration – uddybes på mødet
  - 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.
-

## 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:**

**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 (udddybes på mødet)
2. Vedtægtsændring: Bestyrelsesmedlemmer med ansættelsesforhold i Albo / BoTrivsel (udddybes på mødet)
3. Vedtægtsændring (konsekvenstilretning): Non-Profit begreb tilføjes (udddybes 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:**

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen / Michael Meldgaard / Steffen Borgbjerg

## 7. ORIENTERING OM UDVALGTE MÅLTAL FOR ALBOS UDLEJNING

**Redegørelse:** Hermed to udvalgte måltal fra administrationens udlejningsforretningsgang. 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:**

**Ansvarlig:** Steffen Borgbjerg

---

## 8. ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN

**Redegørelse:** Gives på mødet

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

**Ansvarlig:** Steffen Borgbjerg

---

**9. EVENTUELT TIL - DRØFTELSE**

---

**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:**

**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 \_\_\_\_\_

Majbrit Marcker \_\_\_\_\_

**Direktion**

Michael Meldgaard \_\_\_\_\_

Steffen Møller Borgbjerg \_\_\_\_\_

Med venlig hilsen

Formand

Niels Rasmussen