

ALBO

Strategi for 2024 - 2027

Vedtaget af hovedbestyrelsen den 16. september 2024.



Vision og Mission

Vision

Albo er og vil fortsat være en stærk, lokal forankret og uafhængig almen boligforening, der altid skal være et af områdets førende boligforeninger. En fortsat kontrolleret vækst skal konsolidere denne position.

Albos størrelse og styrke skal bruges til at sikre gode boliger i attraktive boligområder for aktive beboere, der tager ansvar for deres boligafdeling og hinanden, samt styrker beboerdemokratiet.

Albo skal være en stærk, almen boligforening, der arbejder for et trygt og attraktivt boligmiljø med høj beboertilfredshed, fastholdelse af stærke fællesskaber, samt prisvenlige boliger i en god kvalitet.

Albo skal være en god og attraktiv arbejdsplads.

Mission

Boligernes kvalitet skal fortsat sikres til den rette pris.

Tilgængelighed og bæredygtighed skal være gældende i alle aspekter af boligforeningens aktiviteter gennem effektiv ledelse, god økonomi og beboerinddragelse.

Albos synlighed skal fastholdes i lokalsamfundet, og der skal altid arbejdes for at styrke beboerdemokratiet og det gode samarbejde med kommunen.

Vedligeholdelse, renovering og nybyggeri

Boligen

Vedligeholdelse

Implementering af en proaktiv vedligeholdelsesplan, der sikrer, at bygninger og fællesområder holdes i god stand.

Renovering og Modernisering

Identificering af behov for renovering og modernisering af boliger for at forbedre energieffektiviteten og øge boligernes værdi for vores beboere. Løbende vurdere eventuelle muligheder for helhedsplaner.

Miljøvenlige Initiativer

Fokus på at fremme brugen af miljøvenlige materialer og teknologier for at reducere energiforbruget og CO₂-aftrykket.

Nybyggerier

Fokus på at være aktiv på markedet, med et skarpt fokus på høj byggekvalitet og en stærk tro på udlejningspotentialet. Nybyggerier bør som udgangspunkt foretages i Horsens Kommune, dog kan muligheder i en rimelig afstand fra Horsens centrum være aktuelt. Boligerne bygges i variable størrelser.

Bæredygtighed

Energieffektivitet

Der arbejdes målrettet mod at gøre boligforeningen mere energieffektiv ved løbende at kigge på mulighederne for at installere solceller, isolere bygninger bedre og indføre energibesparende foranstaltninger m.v.

Affaldshåndtering

Implementering af effektive affaldssorterings- og genanvendelsessystemer for at reducere affaldsmængden og fremme bæredygtige vaner blandt beboerne.

Grønne Arealer

Udvikling og vedligeholdelse af grønne fællesarealer samt fokus på at skabe udendørsområder, som beboerne har mulighed for at nyde.

Driftscentre

Løbende optimering af og fokus på optimale bæredygtige løsninger, dog med et blik for evt. merpris.

Beboere/beboerdemokrati

Kommunikation

Fokus på at styrke kommunikationen mellem organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, administrationen og beboerne gennem de ordinære møder og løbende informationer samt på digitale platforme.

Samarbejde

Løbende udvikling af det stærke samarbejde mellem organisationsbestyrelsen og beboerdemokratiet.

Fællesskab

Fokus på at opfordre til og støtte afdelingerne i sociale arrangementer og initiativer, der fremmer fællesskabet og engagement blandt beboerne.

Beboerdemokrater

En løbende kontakt og støtte til vores afdelingsbestyrelser. Herunder administrativ støtte til at de kan udføre deres opgaver.

Hjemmeside

Albos hjemmeside skal løbende optimeres så brugervenligheden er i fokus.

Organisationen

Organisationsbestyrelse

Fastholdelse af en stærk organisation og det gode samarbejde i organisationsbestyrelsen, herunder at arbejde på at det er attraktivt at være en del af.

Organisation

Fastholdelse af en rimelig flad organisation, så der ikke opstår for lang afstand fra beboer til øverste ledelseslag.

Driftscentre

Fokus på at styrke vores driftscentres kompetencer, da de er tætte på vores beboere.

Digital post

Skal anvendes så vidt muligt, herunder set i forhold til økonomi.

Den røde tråd

Organisationsbestyrelsen fastlægger, beslutter og vedligeholder den røde tråd, som er det generelle driftsniveau i vores afdelinger.

Virksomheden

Overholdelse

En sikring af at alle aktiviteter i boligforeningen er i overensstemmelse med gældende lovgivning og regulativer.

Gennemsigtighed

Opbygning af en kultur af gennemsigtighed og ansvarlighed i forhold til boligforeningens beslutningsprocesser og økonomiske forhold.

Risikoanalyse

Gennemførelse af regelmæssige risikoanalyser for at identificere og håndtere potentielle trusler mod boligforeningens drift og økonomi.

Digitalisering

Optimering af boligforeningens administration og kommunikation ved at implementere digitale løsninger som beboerweb og online serviceportaler.

Huslejeadministration

Albo skal sørge for en retfærdig og bæredygtig nonprofit huslejestruktur, der tager hensyn til både boligforeningens behov og beboernes økonomiske situation.

Arbejdspladsen

Den gode arbejdsplads

Fastholdelse af medarbejdere og løbende fokus på at styrke Albo som den attraktive arbejdsplads.

Sygdom/fravær

Løbende fokus på fravær, herunder særligt hvad kan vi gøre for at nedbringe dette.

Værktøjer

Altid kigge på at vi har de optimale forhold og værktøjer til vores dagligdag.

Kompetencer

Give mulighed for at øge medarbejderens kompetencer via kurser mv.

Kommunen

Nybyggeri/renoveringer

Samarbejde med Horsens Kommune omkring den løbende udvikling af kommunens byggestrategi, strategi for arkitektur mv.

Samarbejde

Fastholdelse af og løbende styrkelse af det gode samarbejde med kommunale instanser

Boligsociale arbejde

Gennem vores boligsociale arbejde sikrer vi, at flere beboere får tilknytning til arbejdsmarkedet eller kommer i uddannelse, samt løbende økonomirådgivning mv.

Kommunale strategier

Vi har fokus på, hvordan vi kan understøtte kommunale strategier og politikker til gavn for kommunerne og Albo.

Implementering og opfølgning

Handlingsplan

Etablering af struktur for løbende monitorering og evaluering af strategiens fremskridt og resultater.

Tilpasning

Forberedelse af tilpasning af strategien baseret på feedback og ændrede forudsætninger for at sikre kontinuerlig relevans og effektivitet.

Løbende evaluering

Denne strategi skal løbende evalueres og justeres mindst én gang årligt, for at imødekomme ændrede omstændigheder og sikre, at boligforeningen forbliver en attraktiv og bæredygtig boligmulighed for beboerne.

Opdateret den 16. september 2024.