

Organisationsbestyrelsesmøde nr. 247

Mødeinfo

 Lokation	Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg
 Dato	25. maj 2023 Kl. 16:00
 Deltagere	Org. Ungdomsbo Annette E. Olsen, Ungdomsbo Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Erik Boyschau, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo Claus-Peter Aanum Inge Jacobsen Peter Weilkiens Søren Laustsen Lars Mogensen
 Fremmødte	Helle Ryvig Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Erik Boyschau, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo

Referat

- Godkendelse af referat nr. 246 af 20. april 2023**
- Revisionsprotokollat side 881**
- Indkomne debatpunkter**
 - 3i1 - den nye bolig sociale Helhedsplan 2025 - 2028
- Indkomne beslutningspunkter**
 - Beslutning om at øge beløb til personalearr. til kr. 1.600 årligt pr. medarbejder samt tilskud i 2022/23 og 2023/24
 - Almene Boligdage d. 29. september - 1. oktober
 - Afdelingernes fordeling i organisationsbestyrelsen
 - Ansøgning fra Fanø Vesterland til benyttelse af p-plads i afd. 27
- Byggeteknisk afdeling**
 - Afd. 34 - Storegade - Ombygning af slagterbutik - Evt. supplerings med nye udvendige altaner i 4-6 lejemål.
 - Afd. 24- Kystvænget
 - Helhedsplan afd. 8, 13, 14 og 18 - rådgiver tvist
 - LUP & SUP helhedsplan Stengårdsvej
- Drift**
 - Fornyelse af rammeaftaler, e-syn og generel udbud
 - Biodiversitet i afdelinger - 30 min. præsentation af oplæg som 1. punkt på dagsorden d. 29. juni med Hede Danmark
 - Afd. 56 - flyttesag behandlet i beboerklagenævn,
- Kundeservice**
 - Tomgang
 - Fleksibel udlejning
 - Venteliste
 - Åbent hus, Stengårdsvej
 - Status afvigelser

8. Økonomi

- a. Afkastrapport
- b. Status afvigelser

9. Indkomne orienteringspunkter

10. Udvalg

- a. Nyt fra Redaktionsudvalget
- b. Nyt fra Fritidsudvalget
- c. Nyt fra Målsætningsudvalget
- d. Nyt fra Byggeudvalget
- e. Nyt fra Styregruppen Krydset

11. Afdelinger

12. Personale

- a. Nyt fra Virksomhedsnævnet
- b. Nyt fra Arbejdsmiljøudvalget
- c. Arbejdsgivernes uddannelsesbidrag
- d. Overenskomstfornyelser
- e. Status Afvigelser

13. Bydelsprojekt 3i1

14. FU samarbejdet

15. Eventuelt

16. Planlagte mødedatoer

- a. Næste organisationsbestyrelsesmøde
- b. FU (CPA, SLA, FAC)
- c. Styringsdialogmøde
- d. 3i1 (CPA, SLA, FAC)
- e. Den politiske følgegruppe
- f. Målsætningsudvalgsmøde (CPA, SLA, HR, AEO, BWS, FAC, EB)

1. Godkendelse af referat nr. 246 af 20. april 2023

Punktet er: Godkendt

2. Revisionsprotokollat side 881

Punktet er: Taget til efterretning

Blev fremvist

3. Indkomne debatpunkter

a. 3i1 - den nye bolig sociale Helhedsplan 2025 - 2028

Punktet er: Behandlet

Den boligsociale helhedsplan udløber pr. 31.12.24, og der skal snart opstartes ansøgning, hvis der skal søges til perioden fra 2025.

Emnet blev drøftet. Punktet drøftes igen på næste bestyrelsesmøde.

4. Indkomne beslutningspunkter

a. Beslutning om at øge beløb til personalearr. til kr. 1.600 årligt pr. medarbejder samt tilskud i 2022/23 og 2023/24

Der er på nuværende tidspunkt afsat kr. 1.300 pr. medarbejder til sommerudflugt og julefrokost årligt. Beløbet har ikke været reguleret / indekseret de sidste 15 år, og det er svært at få pengene til at række. Da der i indeværende budgetter og i budgetter for 2023/24 er afsat kr. 1.300 pr. medarbejder søges samtidig tilskud fra arbejdskapital til dækning af overskridelse i forhold til budget. Det er en stigning på kr. 300 pr. medarbejder, og der er ca. 60 medarbejdere.

Punktet er: Godkendt

b. Almene Boligdage d. 29. september - 1. oktober

Hele bestyrelsen og ledergruppen deltager i Almene Boligdage.

Vi skal i den forbindelse have arrangeret fredagens aktiviteter i København inden Almene Boligdage. Hvem ønsker at være tovholder?

Helle og Inge blev tovholder på fredagens aktiviteter. Der opfordres til, at alle melder ind med idéer og oplæg.

c. Afdelingernes fordeling i organisationsbestyrelsen

Beslutning om hvorledes afdelingerne fordeles imellem organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Fordelingen opdateres på hjemmesiden efterfølgende. Vedhæftet bilag for seneste fordeling.

Punktet er: Behandlet

BWS udarbejder forslag ift. mødeplaceringer og medtager punktet på næste organisationsbestyrelsesmøde.

d. Ansøgning fra Fanø Vesterland til benyttelse af p-plads i afd. 27

Fanø Vesterland har i de seneste år fået lov af afdelingsbestyrelsen til at anvende p-plads i afd. 27 i forbindelse med

Referat

festivalen. Da der ikke er en afdelingsbestyrelse i afdelingen, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til, om dette kan godkendes i år.

Punktet er: Godkendt

Punktet blev godkendt, og det blev samtidig aftalt, at vi orienterer beboerne.

5. Byggeteknisk afdeling

a. Afd. 34 - Storegade - Ombygning af slagterbutik - Evt. suppleret med nye udvendige altaner i 4-6 lejemål.

Byggetilladelse er kommet i hus.

Afventer besked fra tilsyn om grundkapital.

Udbudfase forestående.

Vil organisations bestyrelsen give accept til midler via trækingsret og evt. tilskud til finansiering, hvis 4-6 lejemål i bygningen langs Storegade kan suppleres med altaner.

I så fald arbejdes der videre med mulighed for altaner, til senere beslutning.

Økonomisk overslag samt tegnings vedhæftet, hvor altaner tænkes etableret ud fra soveværelse i lejemål beliggende i st., 1. og evt. 2. sal. 4-6 stk.

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen er indforstået med, at vi arbejder videre med en løsning med altaner. Der laves til en start en undersøgelse af behov/ønsker hos beboerne.

b. Afd. 24- Kystvænget

Byggeriet forløber planmæssigt frem.

Der drøftes hvorledes normalisering af priser påvirker byggesagen.

Rejsegilde flyttet til torsdag d. 22. juni kl. 14.00 - invitation under udarbejdelse til håndværkere, nabo- afdelinger og nærmeste naboer, presse mv..

Formanden og Jacob Lykke forventes at tale.

Mulighed for besigtigelse af enkelte boliger i det stade de har på dagen.

Forplejning ved Lækkerbilen, der matcher Theilgård på service og pris.

Punktet er: Taget til efterretning

c. Helhedsplan afd. 8, 13, 14 og 18 - rådgiver tvist

Tvist afsluttet der er indgået forlig med rådgiver F&M

I sagen resterer nu afslutning af af skema C byggeregnskab.

Afklaring af regulerings-midler kan herefter sættes i proces.

Punktet er: Taget til efterretning

d. LUP & SUP helhedsplan Stengårdsvej

Referat

Etape 2 og 3 er pågår i nær fremtid.

Den kommunale Masterplan for område langs Storegade samt Ungdomsbos grundstykke forestående.

D. 17. maj blev det politiske udvalg og Ungdomsbo enige om indgåelse af hensigtserklæring og køb af andel af matr. nr. 9t. Det skal bemærkes at overtagelsen er betinget af Byrådets godkendelse.

Det blev også besluttet at Stengårdsvej sekretariatet fremover betegnes som Sekretariatet for det Internationale kvarter.

Ansøgning til ministeriet ang. udvidelse af omdannelses område i nord blev samtidig godkendt.

Ovenstående betyder at processen omkring indarbejdelse af de 90 ungdomsboliger på en andel af matr. nr. 9t kan påbegyndes i nærmest fremtid. Der vil i denne forbindelse i samarbejde med Esbjerg kommune, sekretariatet for det Internationale kvarter og Realdania blive udviklet en Masterplan for området, det mhp. at opnå optimal sammenhængskraft for hele området.

Juridisk proces vedr. etablering af Klimagade som beskrevet i etape 2, hvor hensigten er at Stengårdsvej opnår status af privatvej tilhørende afdelinger, påbegyndes af kommunens jurister.

Hensigten er at der skal findes en løsning, der juridisk sikre, at afdelingerne kan overtage vejen uden væsentligt drift og udgifter, og samtidigt sikre, at Esbjerg kommune fortsat afholder driften og øvrige udgifter, samt ansvar for infrastrukturen herunder også Kloak / lys / belægning m.v.

Det skal bemærkes, at den endelige udviklingsplan kræver godkendelse af de involverede afdelinger.

Afklaring omkring Hedelundvej kan fremrykkes.

Punktet er: [Taget til efterretning](#)

Der arbejdes på at udarbejde løsninger, der er til gode for beboerne i området.

6. Drift

a. Fornyelse af rammeaftaler, e-syn og generel udbud

Familieboliger:

Rammeaftale til pulje 1. N-Istandsættelse ved fraflytning samt gulvarbejde, rykkes 1 år gr. forventet negativ indvirkning fra Covid mv. (4 puljer)

Kollegier:

Der arbejdes på at få strømlinje NI- istandsættelse af kollegier som alm. familieboliger. Pt. leverer afdelingen maling. Istandsættelse af vægge og loft udføres på de flader som varmemester udpeger til istandsættelse.

Generelt: De periodiske udbud

Årets generelle malerudbud, udbud af murer-reparationsarbejde samt smørring og justering af udv. vinduer og døre, glas og tættelister etc., er i år ret omfattende.

Der fornemmes øget mangel på malersvende i forhold til sidste år. det udfordrer pris, men også kvalitet i udførelse, hvorfor vi har strammet krav til forarbejde, kontrol og eftersyn.

Stor gevinst af digitaliseringsopgaven med NTI opleves.

Punktet er: [Taget til efterretning](#)

Referat

b. **Biodiversitet i afdelinger - 30 min. præsentation af oplæg som 1. punkt på dagsorden d. 29. juni med Hede Danmark**

Oplæg til etablering af biodiversitet i afd. 6 under udarbejdelse, med Hede Danmark. -

Oplæg der skaber afdelingers tilgang til biodiversitet og plantevalg, ud fra områdets insektforekomst.

Etablering af vekseldrift mellem stauder og bio-bede udfordringer med drift af biodiverse anlæg mindskes.

Der skabes forhold der forbedre levesteder for "områdets" insekter og skaber permanent mulighed for øgning af arter .

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Afd. 56 - flyttesag behandlet i beboerklagenævn,**

Flyttesag behandlet i beboerklagenævn.

Status på møde.

Punktet er: Taget til efterretning

7. Kundeservice

a. **Tomgang**

Ved udgangen af april er der i regnskabsåret udgift på kr. 1.507.747 i tomgang, hvilket er 128% højere end samme periode sidste år, hvor der var tomgangsudgift på kr. 659.934. I samtlige 7 måneder er der væsentlig højere tomgangsudgift end sidste år. Følgende afdelinger har tomgang i året som ikke havde tomgang i samme periode sidste år: 9, 12, 27, 29, 32, 34, 40 og 45. Følgende afdelinger har højere tomgang end samme periode sidste år: 6, 9, 12, 13, 14, 20, 21, 27, 29, 32, 34, 35, 40, 45, 62, 64 og 67. I april 2023 er der tomgangsudgift på kr. 252.526 mod kr. 117.092 sidste år.

Der er fortsat store udfordringer i afd. 64 (Grådybkollegiet) der er aktuelt 10 tomgange uden genudlejningsdato. Afd. 66 (Parkkollegiet) har aktuelt 4 tomgange uden genudlejningsdato, 1,5 år tilbage i tiden var der stort set aldrig tomgang på Parkkollegiet. På Stengårdsvej er der 22 tomgange uden genudlejningsdato og afd. 17 har 26 tomgange.

Punktet er: Taget til efterretning

b. **Fleksibel udlejning**

5 udlejninger (afd. 6, 21, 26, 40 og 55)

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Venteliste**

8.045 medlemmer på ventelisten hvoraf 657 er på studieboligventelisten og ikke betaler ajourføringsgebyr. 1.920 er aktiv boligsøgende heraf 313 interne boligsøgende (bor hos Ungdomsbo i dag) og 1.559 er boende i Esbjerg kommune. Afd. 29, 24 og 26 er de mest attraktive afdelinger, der er flest søgende til 3-rums boliger efterfulgt af henholdsvis 4-rums og 2-rums boliger. Der er 250 aktiv søgende til Fanø.

Punktet er: Taget til efterretning

d. **Åbent hus, Stengårdsvej**

Der er udlejet 2 boliger på Stengårdsvej med baggrund i Åbent hus. Den ene lejer har ytret ros til alle sammen i Ungdomsbo, og glæder sig til at flytte ind

Punktet er: Taget til efterretning

e. **Status afvigelser**

Intet.

Punktet er: Taget til efterretning

8. Økonomi

a. **Afkastrapport**

Udviklingen på de internationale finansmarkeder var forholdsvis stabil i april. Pæne kursstigninger i første del af april blev dog udvisket i løbet af måneden, men vi endte ud i et lille plus på afkastsiden med 0,07% for Nordea og 0,29% for Sydbank. Omregnet til annualiseret afkast, så ligger vi fortsat flot med 4,71% i gennemsnit.

Punktet er: Taget til efterretning

b. **Status afvigelser**

Ingen

Punktet er: Taget til efterretning

9. Indkomne orienteringspunkter

10. Udvalg

a. **Nyt fra Redaktionsudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

b. **Nyt fra Fritidsudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

Tur til Glad Zoo aflyst pga. for få tilmeldinger.

c. **Nyt fra Målsætningsudvalget**

Kort orientering V/ Fac

IT:

- Hjemmeside- Intranet
- Dokumentstyringsværktøj

Referat

- Software-Roboter

Klimamål, Byggeri:

- Bæredygtighed
- Klimamål (bilag klimamål_målsætning 2022 - 2025)
- Energiforbrug (Adfærd)

o Nybyg

o Renovering

Kommunikation:

- Web-Site
- Nyhedsbreve
- Linked-In

Arbejdspladsen:

- Sammenhængskraft drift, administration og beboerdemokratiet
- Arbejds miljø
- Linked-In

Punktet er: Taget til efterretning

Der arbejdes på alle punkter med undtagelse af Software-robotter.

d. **Nyt fra Byggeudvalget**

Punktet er: Behandlet

Det er ikke muligt at få 90 cm. badskab med skuffer fra Designa. Alternativt fås de i 80 cm. Det blev aftalt, at det undersøges, om der er andre alternativer.

e. **Nyt fra Styregruppen Krydset**

Punktet er: Taget til efterretning

Der har været afholdt møde, hvor der bl.a. har været drøftelser omkring regelsættet.

11. Afdelinger

12. Personale

a. **Nyt fra Virksomhedsnævnet**

Intet

Punktet er: Taget til efterretning

b. **Nyt fra Arbejds miljøudvalget**

Intet

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Arbejdsgivernes uddannelsesbidrag**

Årsopgørelse for 2022 er modtaget, Ungdomsbo får kr. 3.322,99 i elevtilskud med baggrund i, at Ungdomsbo har haft

Referat

flere elever og lærlinge ansat end fastsat mål.

Forskudsopgørelse for 2023 er modtaget. Denne informerer om, at Ungdomsbo står til at skulle betale kr. 6.219,30 i 2023 med baggrund i, at Ungdomsbo har ansat færre elever og lærlinge end fastsat mål. Det skal bemærkes at forskudsopgørelsen for 2023 er udarbejdet før registrering af ansættelse af 2 nye ejendomsserviceteknikerlærlinge pr. 1/5-2023, når disse medregnes står Ungdomsbo aktuelt til at få kr. 4.091,16 i elevtilskud.

Punktet er: Taget til efterretning

d. **Overenskomstfornyelser**

Særbestemmelser til overenskomst mellem HK og Dansk erhverv er genforhandlet, særbestemmelserne fortsætter uændret. Den 12/5-23 blev der afholdt forhandlingsmøde med HK og tillidsrepræsentanten om 120-dages kutymereglen, som er opsagt af Ungdomsbo til d. 1/8-23.

Punktet er: Taget til efterretning

e. **Status Afgivelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

13. Bydelsprojekt 3i1

CPA har udsendt dagsorden til næste bestyrelsesmøde i 3i1 d. 30. maj, Er der evt. bemærkninger som ønskes medtaget til mødet.

Punktet er: Taget til efterretning

Der var ingen bemærkninger.

14. FU samarbejdet

Referat FU møde d. 15-05-2023 vedhæftet, bliver tilgængelig på intra når Gitte er klar med de nye opsætninger ift. beboerdemokratiet organisations-bestyrelsen

Punktet er: Taget til efterretning

15. Eventuelt

Der arbejdes fortsat med en evt. løsning med inkasso-firma.

16. Planlagte mødedatoer

a. **Næste organisationsbestyrelsesmøde**

Torsdag d. 29. juni 2023

Punktet er: Taget til efterretning

b. **FU (CPA, SLA, FAC)**

Onsdag d. 20. september 2023

Referat

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Styringsdialogmøde**

Mødedato ikke planlagt.

Punktet er: Taget til efterretning

Møder vedr. 2021/22 er afholdt. Referat fra Fanø Kommune kommer snarest. Referat fra Esbjerg Kommune er endnu ikke modtaget.

Nye mødedatoer er ikke aftalt.

d. **3i1 (CPA, SLA, FAC)**

Tirsdag d. 30. maj 2023

e. **Den politiske følgegruppe**

Mandag d. 26. juni 2023

Punktet er: Taget til efterretning

f. **Målsætningsudvalgsmøde (CPA, SLA, HR, AEO, BWS, FAC, EB)**

Torsdag d. 8. juni 2023

Mødet er flyttet til d. 19. juni.