JUBILÆUMSSKRIFT

75

1946-2021

UNGDOMSBO

BOLIGER FOR ALLE

JUBILÆUMSSKRIFT

Udgivet i anledning af 75 år
for Ungdomsbo i december 2021.

UDGIVET AF
Ungdomsbo
Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg

REDAKTION
ANSVARSHAVENDE
Flemming Agerskov Christensen

TEKST
Sune Falther · Tlf. 61 60 01 80
Pressekompagniet

FOTO
Robert Attermann · Tlf. 75 16 99 75
Red Star Foto

LAYOUT
Christina S. L. Møller · Tlf. 61 36 16 26
AD Libitum – grafisk bureau

Redaktionen er afsluttet den 30. november 2021.

TRYK
Rosendahls a/s

PAPIR
Indhold: 150g MultiDesign White
Omslag: 300g Ensocoat 1S

OPLAG
5.000 stk.

MIX Papir fra ansvarlige kilder FSC® C012075

TRYKT I DANMARK

UNGDOMSBO
BOLIGER FOR ALLE

INDHOLD

TILLYKKE 4
1946-1971 6
1971-1996 8
JOAN HAR HAFT 30 BØRN PÅ THULEVEJ 10
ET BÆREDYGTIGT UNGDOMSBO 12
37 ÅR MED TONNY OMBORD 14
FYRPARKEN HAR RULLET DÅBSATTESTEN TILBAGE 15
LÆKKERT, INDBYDENDE OG ET MEGET FINT RESULTAT 16
OMRÅDET HAR DET HELE 18
BYDELSHUSET KRYDSET 21
DET ER JO RART AT BRUGE TID PÅ NOGET ANDET END AT RODE I HAVEN 22
JEG ER NOK LIDT EN MOR FOR NOGLE AF DEM 24
ALMENE BOLIGER ER AF STOR BETYDNING FOR FANØ 27
DER ER MEGET TRYGHED I AT VIDE, AT DER ER ORDEN I TINGENE 28
FRA KRIDTHUS TIL GRUS 31
UNGDOMSBO HAR FOKUS PÅ FREMTIDSSIKRING 32
BOLIGFORENINGEN BLIVER KLOGERE MED BUSINESS INTELLIGENCE 35
70 ÅR I SAMME LEJLIGHED 36
STORMEN '99 37
VI FÅR BEDRE TID TIL AT YDE GOD SERVICE 38
FAKTA OM UNGDOMSBO 40
CITATER FRA MEDARBEJDERE 41
MEDARBEJDERNE 42

TILLYKKE

Boligforeningen Ungdomsbo blev stiftet den 3. december 1946 af gode, progressive, fremsynede borgere, der så behovet for opførelse af moderne, attraktive familieboliger, som der var stor mangel på i Esbjerg efter 2. verdenskrig.

Ungdomsbo havde mange vanskeligheder at kæmpe med i de første år; bl.a. var det svært at finde en egnet grund. Men i september 1949 kunne man begynde opførelsen af to husblokke ved Toftsvej. De stod færdige i juni 1950.

Siden er det gået stærkt.

Her i jubilæumsåret 2021 administrerer vi ca. 4.000 lejemålsenheder i vores 53 egne afdelinger med familie- og ungdomsboliger samt erhverv og institutioner i Esbjerg og på Fanø. Hertil kommer to mindre boligforeninger og tre selvejende institutioner.

I perioden 2016 – 2020 investerede boligforeningen ca. 1 mia. kroner i renoveringer og nybyggeri. Lokale investeringer i Esbjerg og Fanø, til gavn for boligforeningens beboere og byernes indbyggere. Sådan er det fortsat: Fremadrettet har vi projekter for 1,5 mia. kr. i pipeline til renoveringer og nybyggeri.

Ungdomsbo sætter således sit præg på Esbjerg, men vi havde gerne sat et endnu større aftryk.

Når man sammenligner de seneste 25 års udvikling med de første 50 år af Ungdomsbos historie, så har vi ikke opført et nævneværdigt antal almene familieboliger i Esbjerg. Syv er det blevet til på 25 år, resten har været studieboliger og kollegier.

Det skyldes byrådets politiske modstand mod almene boliger. Man har troet på det private initiativ og konkurrence, hvilket efter vores opfattelse er årsag til, at vi aktuelt mangler ca. 2.500 almene familieboliger til de 10.000 indbyggere, som vi mangler i vores by.

DEN LOKALE BOLIGFORENING

Det har hele tiden været Ungdomsbos holdning, at vi skal være en selvstændig, lokal boligforening. Det er med til at sikre vores beboere de bedste muligheder for at have en tæt dialog med boligforeningen og dermed yde indflydelse.

Vores afsæt er, at det, vi gør, altid skal komme vores beboere til gode.

Det er derfor, vi ønsker at øge vores boligmasse. Vi mener, at det øger vores konkurrenceevne for at vedblive med at være den største selvstændige boligforening i Sydvestjylland.

Det er derfor, vi vil være den lokale boligforening. Fordi vi herved er med til at sikre og fremme beskæftigelsen lokalt.

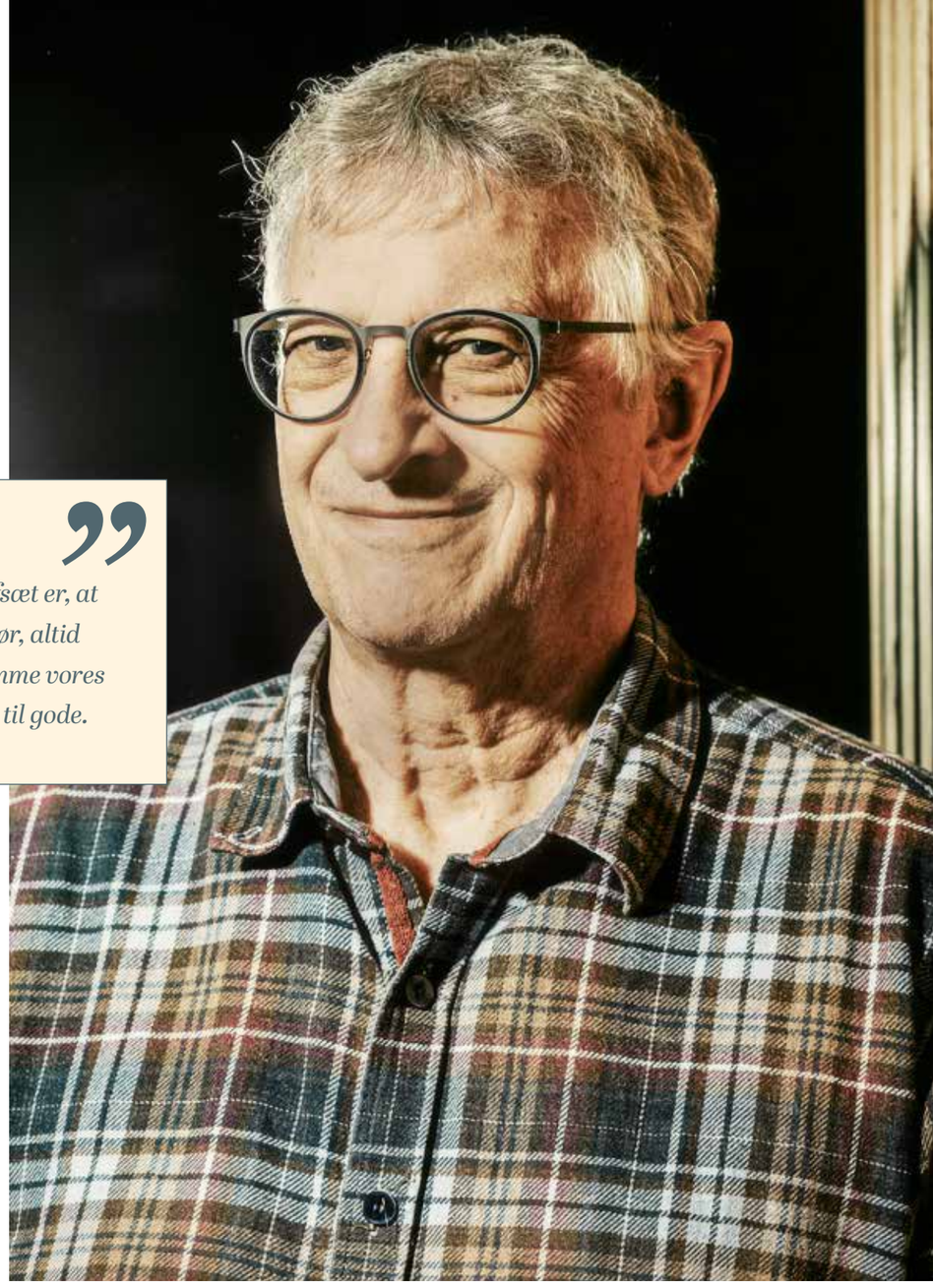
Det er derfor, vi søger indflydelse på byernes og kommunernes udvikling. Sådan sikrer vi de bedste betingelser for velbeliggende, attraktive boliger og trygge rammer.

Det skal komme vores beboere til gode!

ATTRAKTIV FREMTID

Vi vil øge vores arbejde med klima og bæredygtighed. Fordi vi hermed er med til at sikre de bedste levevilkår for vores beboere og vores efterkommere.

Vi vil øge antallet af tidssvarende og bæredygtige boliger. Sådan vil vi være et attraktivt valg for alle boligsøgende, ligesom det er med til at sikre udlejningen af vores boliger, som kommer vores beboere til gode.



> *Vores afsæt er, at det, vi gør, altid skal komme vores beboere til gode.*

▲ *Claus-Peter Aanum, formand for organisationsbestyrelsen gennem 15 år.*

Ungdomsbo skal være en attraktiv arbejdsplads med dygtige, kompetente og dedikerede medarbejdere, der respekterer og arbejder for fællesskabet og vores fælles mål. Og så tilstræber vi at skabe tillid og opbygge langvarige positive relationer til vores kollegaer, beboere og samarbejdspartnere. Vi skal følge med tiden og udviklingen, så vi kan tiltrække dygtige og kompetente medarbejdere, der tager ejerskab og yder indflydelse, så vi kan yde vores beboere en god service og de bedste betingelser for et trygt og godt hjem.

Organisationsbestyrelsen ønsker Ungdomsbo tillykke med 75-års jubilæet, og ønsker, at boligforeningen også må fremstå som progressiv, fremsynet og dynamisk i fremtiden.

RINGPARKEN

Bebyggelsen, der er beliggende mellem rekreative grønne arealer og Stengårdsvej indeholder:

	9	værelser
30	1	værelses lejligheder
93	2	– –
225	3	– –
99	4	– –
36	5	– –
alt 483	lejligheder + 9	værelser

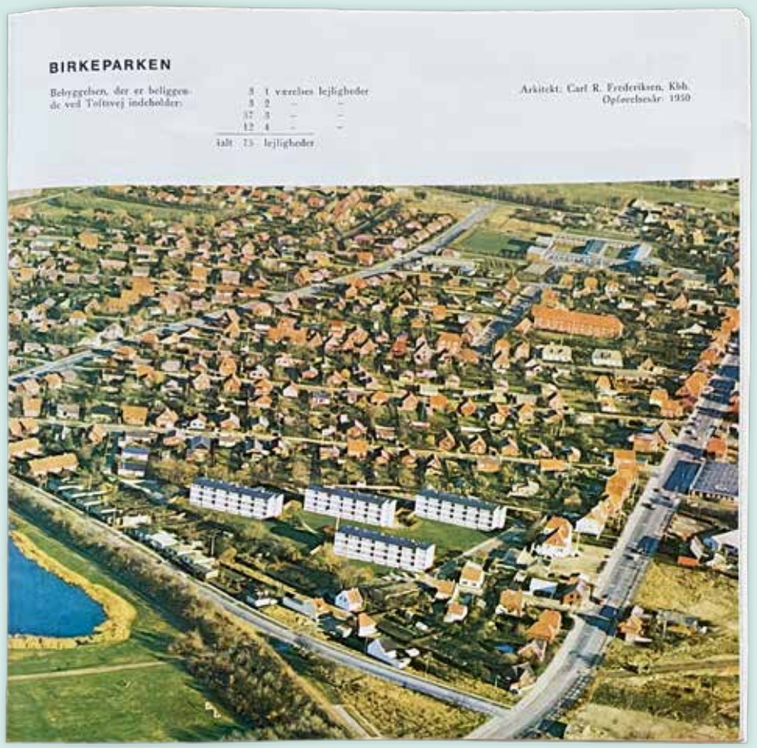
Arkitekt: Byggeselskabet af 9. marts
Ingeniør: Byggeselskabet af 9. marts
Opførelsesår: 1968 – 1971

I mellem 1968 og 1971 opførte Ungdomsbo 20 blokke med i alt 483 lejligheder og 9 værelser i Jerne.

Boligblokkene, som omkransede seks gårde, blev kaldt for Ringparken, men beliggenheden mellem Stengårdsvej og det rekreative grønne område betød, at afdeling 8 hurtigt blev kendt som Stengårdsvej.

I 1950 skød fire punkthuse med i alt 75 boliger af forskellig størrelse op bag ved Lergravsparken.

Det var Ungdomsbo, som byggede sin første afdeling på Toftsvej, midt mellem villavejene i Gammelby.



BIRKEPARKEN

Bebyggelsen, der er beliggende ved Toftsvej indeholder:

5	1	værelses lejligheder
5	2	– –
57	3	– –
12	4	– –
ialt 75	lejligheder	

Arkitekt: Carl R. Frederiksen, Kbh.
Opførelsesår: 1950

En jubilæumsgave til foreningen og dens beboere fra foreningen

Bedre service er også hurtig service. Foreningens bestyrelse var af den opfattelse, at man i dag og i fremtiden måtte satse på endnu bedre beboerservice.

Ved brugen af dette lille radioanlæg, som hver varmemester er blevet »monteret« med, kan en øjeblikkelig kontakt skabes inden for vor serviceafdeling.

Det kan være af væsentlig betydning, at vore beboere kan få effektueret beboerønsker øjeblikkeligt. At der samtidig er tale om tidsbesparelser er kun et ekstra plus for vore beboere. Sammen med andre serviceforanstaltninger, er det bestyrelsens håb, at anlægget vil svare til vore forventninger.

Det er første gang ITT-anlægget i Danmark anvendes i beboerserviceområdet.

28

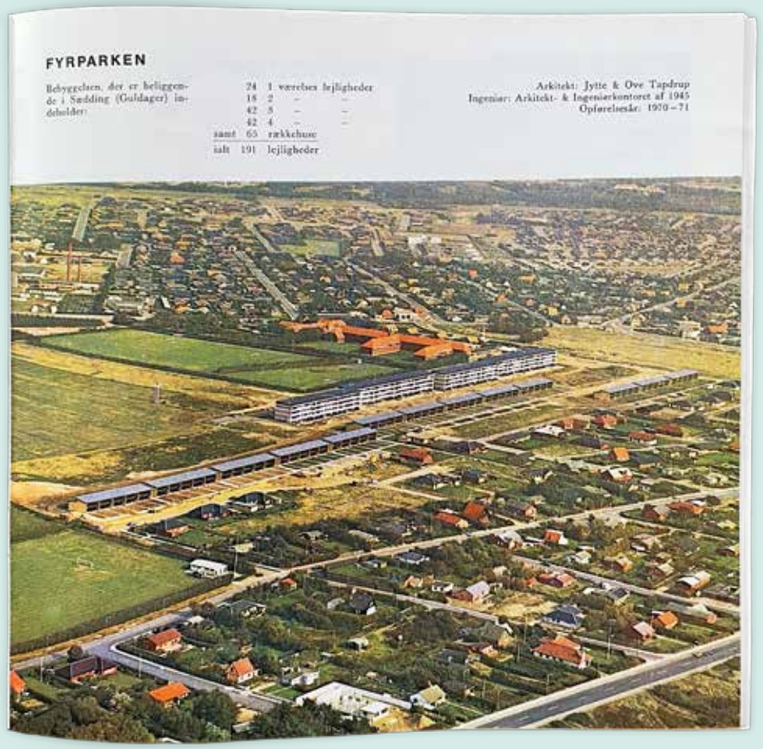
Boligforeningen har altid været god til at inddrage ny teknik i hverdagen. Således var man den første danske boligforening, som tog ITT radioanlæg i brug – så kunne man altid få fat på sin varmemester.

"Det kan være af væsentlig betydning, at vore beboere kan få effektueret beboerønsker øjeblikkeligt", som det stod i jubilæumsskrivelsen fra 1971. Det er det naturligvis stadig!

Fyrparken blev opført i 1970 i Sædding. Afdeling 9 bestod af 126 boliger, festsal og gæsteværelser.

Her kombinerede man for første gang i Esbjerg alment byggeri med havudsigt, og den gode placering gjorde hurtigt afdelingen populær. Det har den været siden.

Året efter blev der opført yderligere 65 boliger i området som afdeling 10 – familievenlige rækkehuse i to plan med både forhave og baghave. Også her er der i de fleste opholdsstuer udsigt over indsejlingen til Esbjerg Havn og Ho Bugt.



FYRPARKEN

Bebyggelsen, der er beliggende i Sædding (Guldager) indeholder:

24	1	værelses lejligheder
18	2	– –
42	3	– –
42	4	– –
samt 65	rækkehuse	
ialt 191	lejligheder	

Arkitekt: Jytte & Ove Tapdrup
Ingeniør: Arkitekt- & Ingeniørkontoret af 1945
Opførelsesår: 1970 – 71

1971-1996

UNGDOMSBO

▲ *I 1981 gik Ungdomsbo for første gang uden for Esbjerg Kommune. På Kallesbjergvej på Fanø opførtes 40 boliger i forskellig størrelse i form af rækkehuse, og det var bare begyndelsen (se nr. 27. herover). "Vi tror på, at Fanø Kommunes boligpolitik i årene fremover også vil omfatte væsentligt almennyttigt byggeri", udtalte daværende forretningsfører Tonny Nissen. Det fik han ret i.*

Afdeling 32 mellem Finsensgade og Nygårdsvej blev opført i 1984 som både 44 lejligheder og administrationskontor (se nr. 32 herover).

UNGDOMSBO

En travl forening

Telefonerne er rødglødende, og i åbningstiden er der kø ved skranken. Det er en forening i arbejde.
Hvorfor fik jeg ikke den lejlighed? Kan jeg ikke bytte min garage med een, der er tættere på min bolig? Hvilken nummer er jeg på ventelisten, og hvornår får jeg tilbudt en lejlighed? Spørgsmålene er mange, når telefonen ringer på kontoret på Nygårdsvej. Indimellem er der også sure og gale medlemmer i røret. Det er mest, fordi de ikke forstår reglerne vedrørende tildeling af boliger.
Sjovere er det at snakke med medlemmer, der har fået en lejlighed. Og det er specielt dem, der står ved skranken. Der skal udfyldes lejekontrakt.
Eller måske kommer de for at melde sig ind i foreningen.
De ansatte i udlejningsafdelingen har altid travlt.

I administrationen på Nygårdsvej er ansat følgende:
Forrest fra venstre: Bettina Spaanheden, Helene Mathiasen, Lisbeth Jensen, Bente Pedersen, Marian Andreasen, Laila Baden.
Midten fra venstre: Lene Buus Knudsen, Aase Gade, Anita Stausbøll, Wini Nielsen.
Bagest fra venstre: Erik Lykke, Tonny Nissen, Eigil Brinch Andersen, Claus Oehlenschlæger, Svend Aage Jensen, Jan Frandsen.

24

Kollegerne i administrationen på Nygårdsvej fotograferet i 1996. ▲

JOAN HAR HAFT 30 BØRN PÅ THULEVEJ

Joan Petersen kan slet ikke forestille sig et bedre sted at bo og være end Thulevej.

Sådan tænkte Joan Petersen, da hendes forældre i sommeren 1983 flyttede ind i de nybyggede boliger, Ungdomsbo havde opført på Thulevej i Gjesing.

”Tre måneder efter boede jeg der selv”, siger Joan Petersen med et grin.

Det har hun gjort lige siden. Begge hendes børn er født der, og Thulevej er et fast ankerpunkt i Joan Petersens liv.

”I dag kan jeg da godt undre mig over, hvordan vi har kunnet være en familie med to børn i en 4-værelses, hvor jeg også havde mit arbejde som dagplejemor. Men det gik jo endda”, siger hun.

FOLK BLIVER BOENDE

Hun var dagplejemor i 15 år og har haft 30 børn igennem plus sine egne.

”Det er jo velindrettet, og det gav fin mening for os. Og så arbejdede jeg en del i afdelingsbestyrelsen for at få en babylegeplads i min ende af vejen, så vi kunne komme ud”, siger hun.

Det børnevenlige kvarter er sammen med udearealerne en af de store kvaliteter ved Thulevej, som er omkranset af grønne områder med eng og skov.

”Det er et virkelig dejligt område, hvor man altid trygt har kunnet sende børn ud og lege. Boligerne er gode, og selv om man ikke render hinanden på dørene, så er naboskabet og sammenholdet godt. Folk bliver boende, og vi er da efterhånden nogle stykker i de gamles klub, som har boet her stort set fra starten”, siger hun.

KRONVILDT I BAGHAVEN

Og sådan bliver det ved, hvis Joan Petersen selv kan bestemme.

”Jeg kan slet ikke forestille mig andet. Vi bor i en rummelig 4-værelses i et plan; den ligger perfekt med god have og lige ud til stien og dejlige omgivelser med heste og marker. Indimellem får vi kronvildt på besøg i baghaven. Mine forældre boede her til det sidste, og i dag er det mine børnebørn, som kommer her og er 4. generation på Thulevej. Her hører vi til”, siger Joan Petersen.

Fakta

Afdeling 21 på Thulevej er opført i perioden fra 1979 til 1983 i Gjesing Nord. Boligerne er rækkehuse i et eller to plan, og der er plads til både store og små familier – der er i alt 218 boliger i området, og de er på mellem 1 og 5 værelser.

Lejlighederne er renoveret med nye køkkener og facader i 2011, og der kom nye badeværelser til i 2005.

ET BÆREDYGTIGT UNGDOMSBO

Vi skal være grønne og bæredygtige i stort og småt.
Og det er Ungdomsbo godt undervejs med.

75 almindelige husstandes elforbrug på et år – så meget sparede Ungdomsbo i strøm, da man valgte at skifte til LED-belysning på de knap 4.000 lamper, der er i afdelingernes opgange og kældre.

Samlet set betød udskiftningen, at man kunne spare 300.000 kWh om året. Man regner med, at en gennemsnitsfamilie med to voksne og to børn med et almindeligt, typisk elforbrug bruger ca. 4.000-4.500 kWh om året, og besparelsen, som Ungdomsbo havde identificeret, svarer således til omkring 75 almindelige husstandes elforbrug på et år.

Der er volumen bag, når man er hjem for så mange mennesker, som Ungdomsbo er, og derfor gør det også en forskel, om Ungdomsbo træffer bæredygtige valg.

Det har man heldigvis gjort gennem mange år.

BETAL MED BESPARELSEN

Allerede i 2016 engagerede Ungdomsbo sig i projekt Grøn Boligforening, siger driftschef Erik Boyschau.

”Det drejede sig i første omgang om bygninger, installationer, maskiner og biler, og dernæst om forbrugeradfærd, hvor vi med oplysninger og hjælp til beboerne prøver at ændre beboernes energiforbrug”, siger han.

Udover de mange udskiftninger til LED-belysning – det var det største udskiftningsprojekt i Danmark, da det blev gennemført – sparer Ungdomsbos beboere på energi og varme og forbrug på mange andre måder. Eksempelvis oprettede Ungdomsbo i 2018 Energipuljen med dispositionsfondsmidler. Puljen gjorde det muligt for afdelingerne at finansiere førtidig udskiftning af belysningsarmaturer, parkbelysning samt installationspumper til fællesanlæg – stort set gratis:

”Det var en måde at etablere en principiel omkostningsfri udskiftning for beboerne. De energibesparelser, det nye system førte med sig, blev det afdrag, afdelingen skulle betale. Og når lånet er afdraget, har beboerne glæde af enten lavere husleje eller styrkede henlæggelser”, siger Erik Boyschau.

HELT I TOP

De mange indsatser gør en forskel. I 2020 placerede Ungdomsbo sig pænt blandt de 2/3 af boligorganisationer, der har effektiviseret og sænket driftsudgifterne på varme, el og vand, og man er med en gennemsnitlig effektivitet på 85 procent 6 procent over regionens gennemsnit.

”I kroner er der reduceret fra 8,2 mio. i 2016 til 5 mio. kroner baseret på seneste udregning i 2020. Det er mere end 40 procent”, siger Erik Boyschau.

Hertil kommer en masse store og små ting, der gør en forskel. Affaldssortering i alle afdelinger, fællesvaskerier med energivenlige maskiner, en el-bil som arbejdsbil til viceværterne:

”Vi tager ansvar, hvor vi kan”, siger Erik Boyschau.

◀ *I maj 2019 blev en omfattende renovering af boligerne i afdeling 2-3-4 på Hermodsvej m.fl. afsluttet.*
De godt 300 boliger fra 1950’erne fik både nyt tag af naturskifer, en facaderenovering og nymalede altaner – og så blev der opsat effektive solceller, som dækker 80 pct. af blokkenes eget elforbrug. Et godt eksempel på, at Ungdomsbo handler bæredygtigt.

37 ÅR MED TONNY OMBORD

Tonny Nissen har sat retning for Ungdomsbo i halvdelen af boligforeningens tid. I 2012 gik han af.

Farvel til Ungdomsbo

Tonny Nissen har sat sit aftryk på Ungdomsbo igennem mange år

I 37 år har Tonny Nissen sat sit aftryk på Ungdomsbo.

Ja, i de sidste mange år var han synonym med Ungdomsbo.

Nu er det slut. Tonny Nissen er fyldt 65 år, og 1. april 2012 går han på pension.

Det markeres ved en afskedsreception fredag den 30. marts 2012.

I. januar 1975 blev han ansat som Ungdomsbos første inspektør. Lidt af en tilfældighed, at det var her hans livsbane kom til at ligge.

Tonny Nissen er uddannet tømrer, blev senere bygningskonstruktør og arbejdede derefter 4 år på en tegnestue. Men så blev tiderne dårligere, han blev arbejdsløs og var bl.a. lærervikar et år.

Han flyttede til Strandby Kirkevej 133, og der på trappen mødte han sin gamle klasselærer fra Rørkjær skole Asbjørn Jakobsen.

Det blev til mange års samarbejde, da Tonny Nissen blev ansat i 1975.

Det var i 1975 Kridthuset blev byggert, kendt som en ny måde at bygge boliger på.

Siden er der kommet mange andre ideer til nye boligformer. Det er, hvad der har kendetegnet Tonny Nissens virke som forretningsfører, mange ideer er blevet til virkelighed, mens andre aldrig blev udført.

Det gælder eksempelvis projektet "Sol og måne", som skulle være en afdeling med en blanding af både ungdoms-, familie- og ældreboliger, men specielt tilpasses de etniske grupper af beboere, som er mange af Ungdomsbos lejere.

Et af de projekter, som Tonny Nissen er meget ked af blev nedstemt.

- Han er glad for at kunne "aflevere" et Ungdomsbo på toppen, men det har også krævet en indsats.

- Ja, arbejdsugen har ofte været på mellem 50-60 timer med bl.a. mange aftenmøder. Det har været væsentligt, at der har været et godt bagland. Jeg har været heldig at have en kone, der har vist forståelse og bakket op, siger Tonny Nissen.

Der er to voksne døtre i familien, og to børnebørn på 14 og 20 år.

- Men hvad skal der så ske nu?

- Jeg har altid interesseret mig meget for lokalhistorie og byens udvikling. Det bliver der mere tid til at dykke ned i. Der venter bl.a. en formandspost i Esbjerg Bymidte Samarbejdet. Og der er flere af de andre bestyrelsesposter, jeg beholder.

- Desuden er der jo stadig hus, have, båd og hus på Fanø, der skal passes. Så spiller vi golf, min kone og mig. Og så er der mine brevduer, en interesse som jeg har dyrket igennem mange år.

- Nå, jeg tror ikke, jeg kommer til at kede mig. Jeg glæder mig til en aktiv pensionisttilværelse, som forhåbentlig også komme til at omfatte flere rejser.

Afskedsreception

for forretningsfører Tonny Nissen

fredag den 30. marts kl. 14.00-17.00

i EfBs Lounge ved Blue Water Arena på Gl. Vardevej 82 i Esbjerg.

13

I 1975 blev Tonny Nissen ansat som inspektør i Ungdomsbo, og det var en god ide: Da han stoppede i 2012 efter næsten 26 år som forretningsfører for at gå på pension, havde han sat sit tydelige præg på forretningen gennem 37 år – mere end halvdelen af den tid, Ungdomsbo har eksisteret.

Tonny Nissen trådte til med en baggrund som tømrer og bygningskonstruktør, og han havde derfor både den tætte håndværksfaglig forståelse og den mere byggetekniske indsigt.

Det kom ham til god gavn i det daglige arbejde, og i 1986 blev han udnævnt til teknisk forretningsfører og udgjorde ledelsen sammen med Sv. Aage Jensen, som var administrerende forretningsfører. Efter Sv. Aage Jensen stoppede i 1997, blev Tonny Nissen forretningsfører samlet set frem til 2012.

”Han var en kendt mand i byen og en virkelig dygtig netværker”, siger Bettina Wolf Spaanheden, Financial Controller i Ungdomsbo og kollega med Tonny Nissen siden 1996.

”Han var god til at se de muligheder, der kunne være, og han levede, åndede og brændte for det lokale og udviklingen af byen. Der var ikke mange, der ikke kendte Tonny, og han var god til at få sat Ungdomsbo på erhvervslivets landkort i Esbjerg”, siger hun.

FYRPARKEN HAR RULLET DÅBSATTESTEN TILBAGE

Halvandet års renoveringsarbejde forvandlede Fyrparken markant.

Fyrparken i Sædding er opført i 1980’erne i en arkitektur, som er klassisk for perioden: Enkle linjer og stramt formsprog, men desværre også med tidens lige så karakteristiske uvaner som trækgener, utætheder og kuldebroer.

Det fik Ungdomsbo sammen med Landsbyggefonden gjort noget ved i slutningen af 2018, hvor en meget omfattende renovering begyndte at tage form.

Renoveringsprojektet i Fyrparken involverede stort set alt fra kælder til kvist på de oprindeligt 90 boliger:

- Nyt tag og tagrender og en bedre klimaskærm i form af isolering, dampspærre og nye vinduer og døre.
- 12 boliger på 1 rum blev slået sammen til 6 boliger med 2 rum.
- Nyt køkken og bad i samlet set 27 boliger.
- 21 boliger omdannet til tilgængelighedsboliger, så gangbesværede kan komme nemt rundt.
- Ude er der desuden kommet ny belægning, renoverede udhuse og opdateret kloakering.
- I alt er der bygget om for 66 mio. kroner i projektet.

> *Vi har i mange år haft venteliste på rækkehusene i den ene del af området, mens vi havde udlejningsproblemer i de andre boliger. Nu er der faktisk venteliste begge steder. Det siger meget godt, at vi har opnået den forandring, vi ønskede.*
>
> Erik Boyschau, teknisk chef, ved afslutningen på renoveringen af Fyrparken.

LÆKKERT, INDBYDENDE OG ET MEGET FINT RESULTAT

Sådan oplevede Else Gravesen at flytte tilbage til sin lejlighed i Fyrparken efter en omfattende renovering, hvor stort set alt er blevet frisket op. Hun fremhæver blandt andet udenoms-arealerne som et plus ved renoveringen:

”Det har overrasket mig, hvor meget det har givet til boligen og området med nye fliser og stakit ud til stierne. Det har gjort meget, og det er lidt mere privat. Selv om det kan se ud af lidt, så har det en stor effekt. Hele området har fået et løft”, siger Else Gravesen.

Renoveringsprojektet havde en høj grad af medbestemmelse på materialevalgene. Else Gravesen satte sit klare præg på det nye køkken – og er glad for sine valg.

”Jeg ville ikke have den kogeø, man kunne vælge til oprindeligt, men jeg valgte den alligevel. Det er jeg glad for, den er et hit”, siger hun”.

Hendes lejlighed var blandt de 21 boliger, som både blev totalrenoveret og opgraderet til status af tilgængelighedsbolig med større badeværelse og endnu bedre niveaufri adgang til haven. Det har langtidssikret Else Gravesens boligplaner:

”Man går jo ikke i det daglige og tænker over, om man skulle havne i en kørestol en dag. Men det er da godt at vide, at man kan blive boende, hvis det skulle ske. Nu har jeg været her i mindst 25 år, så jeg vil da gerne blive her min tid ud”, siger hun.

> *Selv om det kan se ud af lidt, så har det en stor effekt. Hele området har fået et løft.*

OMRÅDET HAR DET HELE

Stengårdsvej er både hjem og arbejde for Ali Macow Shariff Aba. ”Stengårdsvej er forandret, og fælleskabet er større”, siger han.

Det var bestemt ikke uden betænkeligheder, at Ali Macow Shariff Aba i 2008 flyttede fra den centrale del af Esbjerg og ud i Ungdomsbos største afdeling på Stengårdsvej.

Han havde boet i Esbjerg siden 1995, men kendskabet til Stengårdsvej bestod primært af medieomtale om et udsat område og af snak fra folk, der ikke selv boede der. Og de sagde ikke noget godt.

”Jeg havde fordomme, mange fordomme. Selv om jeg selv har udenlandsk baggrund, så var Stengårdsvej noget, man som barn og ung var hørte en del om”, siger han:

”Men jeg var nygift, vi manglede et sted at bo, og jeg havde flere venner, som boede i området. Derfor flyttede vi ind i Stengårdsvej 114 i 2008”.

Det har hverken han eller familien fortrudt. Faktisk var det ikke et emne at forlade området, da familien i 2018 havde brug for mere plads:

”Vi har fire børn, og vi manglede en større lejlighed og et ekstra badeværelse. Derfor flyt-

tede vi ind i nummer 52. Det var midt i renoveringen, min afdeling var ikke i gang endnu, men det var oplagt, at vi skulle flytte et andet sted på Stengårdsvej, da muligheden bød sig", siger han.

KENDSKAB OG SAMMENHOLD

For området er anderledes end det, han havde hørt om og forventet.

"Der er da udfordringer, helt sikkert. Der har været bøvl, og der kan stadig være det, men det er der alle steder, også i Hjerting og Tjæreborg. Det hører man bare ikke så meget om. Når man bor her, kan man se, at problemstillingerne i store træk er de samme. Men når det sker på Stengårdsvej, så er verden jo ved at falde sammen", siger Ali Macow Shariff Aba med et grin.

For ham er Stengårdsvej et dejligt sted at bo:

"Området har det hele og man bliver glad for at bo her", siger han:

"Vi har jo alt, vi skal bruge, rundt om hjørnet. Præstegårdsskolen, If92, Netto, Valmuen – for en børnefamilie er her alt, man har brug for. Det er jo en drøm at købe et hus, men det er fint, som det er at bo her. Det er ikke af nød. Naboskabet er rigtig godt. Alle kender hinanden, og alle hjælper hinanden. Det var en positiv overraskelse, da vi flyttede hertil", siger han.

> *Der er et positivt fællesskab, som er blevet større af de tiltag, der har været.*

STYRKET RENOVERINGSPROJEKT

Det er en opfattelse, der kun er blevet stærkere gennem årene – ikke mindst efter renoveringsprojektet satte nye rammer og form på samværet i området.

"Siden er det bare blevet bedre. Stengårdsvej er forandret, og fælleskabet er større. Krydset bruges meget og er et hus til alle, der vil inddrages og være en del af et fælleskab", siger Ali Macow Shariff Aba.

Særligt er de nye udearealer en stor kvalitet. Ombygningen har haft fokus på at skabe gode rum til udendørs fælleskaber, og det er man absolut lykkedes med:

"Det fungerer rigtig godt. Vi har gode faciliteter, klatrebaner, løbebaner, grønne områder og legeområder… Det trækker mange til, og der er virkelig gang i den. Mange folk samles og laver sjove ting. Inde i gårdene er der mange, der griller sammen, spiller fodbold og hygger sig", siger han.

Siden januar 2020 har Ali Macow Shariff Aba også haft sin arbejdsdag i området. Han er ansat i Bydelsprojektet 3i1, og han kan se, at renoveringsprojektet på Stengårdsvej har gavnet:

"Der er et positivt fællesskab, som er blevet større af de tiltag, der har været. Stengårdsvej er en meget blandet flok af irakere, somaliere, grønlændere, danskere, libanesere og mange andre, men alle har det til fælles, at de gerne vil noget med hinanden og de andre, der bor her. Der er en positiv tilgang; man vil hinanden. Det er rammerne blevet bedre til at understøtte" siger han.

BYDELSHUSET KRYDSET

I eventyret markerer X'et skatten, og man kan håbe, det er sådan en, der er ved at tage form på Stengårdsvej.

Bydelshuset Krydset blev indviet i februar 2018. Huset samler mange funktioner på et sted: Vuggestue og børnehave, ungdomsklub, træningsrum, fysioterapi – sågar en politistation.

Først og fremmest er Stengårdsvejs bydelshus rammen om fælleskab og sammenhold, kendskab og naboskab.

"Krydset er Østerbyens nye mødested, hvor områdets beboere kan komme i kontakt med hinanden og danne nye relationer på kryds og tværs", som borgmester Jesper Frost Rasmussen sagde i sin indvielsestale.

Bydelshuset er tegnet af SAHL-arkitekterne.

Det nye bydelshus Krydset står klar

Det summer af liv i huset som netop er blevet officielt indvidet

KRYDSET

Bydelsprojekt 3i1 er også flyttet ind i Krydset, både med sekretariat som har haft til huse i Kvaglund, og Bydelshuset som er flyttet fra Stengårdsvej 163.

Motionsrummet er også klar til brug, så det bliver helt sikkert et hus med megen liv i, for rigtig mange mennesker har ærinder i huset.

Senere, når vejret tillader det, bliver også udendørsarealerne færdiggjort.

Krydset har to hovedindgange, og adressen er Stengårdsvej nr. 313 og 319.

Indgangen til Krydset.

Det summer af liv i det nye bydelshus Krydset.

Her i januar og februar er der flyttet ind i de mange lokaler, og alt stod klar til den officielle indvielse, som blev holdt tirsdag den 20. februar 2018.

Det store hus består af 4 fløje, som i et kryds, deraf navnet.

Bydelens Børnehus som består af vuggestue og børnehave var de første, der flyttede ind, og de besætter de to af fløjene.

Der er også godt gang i Klub Ringgården.

Også varmemesterkontoret er flyttet ind, ligesom de to genhusningskonsulenter har kontor i Krydset.

Varmemestrene klar til at modtage beboerne.

Rådgivning er et spørgsmål om kvalitet - ikke kun pris

arkitektfirmaet THUESEN BØDKER & JÆGER

Kongensgade 58
6705 Esbjerg
Tlf. 79 12 54 55
Fax 79 12 54 54
www.tbjaw.dk

7

Fakta
Afdelingen består af seks fritliggende familieboliger på 104 m² på Kærvej i Tjæreborg.
Indretningen er fleksibel, så der indenfor samme ramme kan vælges 3 værelser med standard stue eller 2 værelser med ekstra vinkel på stuen.

◀ *"Boligen er lige os. Vi er i cykelafstand til Esbjerg og Bramming, vi er tæt på diget i et dejligt kvarter og et stille område", siger Dorte Jensen.*

DET ER JO RART AT BRUGE TID PÅ NOGET ANDET END AT RODE I HAVEN

Seks ny-opførte enkelthuse i Tjæreborg har været en succes.

Børnene var flyttet for længst, og både hus og have i Bramming var efterhånden til den store side.

Derfor valgte Dorte og Flemming Jensen at sætte huset i Bramming til salg og begynde at se sig om efter noget andet, der kunne passe familien og hunden lidt bedre. Blikket faldt på Kærvej i Tjæreborg, hvor Ungdomsbo i 2020 opførte 6 nye boliger.

"Vi havde fulgt med i byggeriet og tænkte, at det kunne være noget for os. Enkelthuse, lille have, nyt, gulvvarme, plads til en hund – de boliger er der ikke så mange af", siger hun.

Familien havde kun været skrevet op på venteliste i tre år, men det hele flaskede sig. Familiens hus i Bramming blev solgt på en uge, og så rykkede familien teltpælene til Kærvej 5F i Tjæreborg fra 1. oktober 2020.

BRUGE TIDEN BEDRE

Boligerne, som blev føjet til de 40 boliger i afdeling 12, er det helt rigtige valg, siger Dorte Jensen:

"Jeg er 59 år, min mand er 58, og det store hus og den store have var ved at være for meget. Jeg er ikke selv så meget bevendt til at hjælpe på grund af en kronisk sygdom, så meget hang på min mand. Når han var færdig det ene sted, kunne man begynde forfra det andet", siger Dorte Jensen:

"Her kan man overskue det på en time. Det giver både mere tid og mere overskud til andre ting. Det er jo rart af bruge tid på noget andet end at rode i haven eller reparere noget. Nu kan vi ringe til viceværten, når noget går i stykker. Ikke at vi gør meget brug af det, men det er jo dejligt at kunne", som hun siger.

Familien Jensen har fundet sig godt til rette i det nye. Man er tæt ved diget og et naturområde med tre søer, og der er skov nær ved, hvilket passer familien godt. Boligerne er velindrettede og matcher behovet godt:

"Der er mindre plads, men det skal vi jo heller ikke bruge, nu vi kun er to. Her er det, vi har brug for – inklusiv et gæsteværelse med sovesofa, til når børnene kommer forbi", siger hun.

JEG ER NOK LIDT EN MOR FOR NOGLE AF DEM

Men mor kan også være skrap!

Gennem 25 år har Susanna Lauridsen hjulpet unge på plads i de cirka 800 studieboliger, som administreres af Ungdomsbo i hele Esbjerg.

Hun har både lært dem at bruge en pensel, spare på lommepengene og rydde op efter sig selv – og ind i mellem været en tryg havn, når der var langt hjem til forældrene.

Når man som Susanna Lauridsen har arbejdet 25 år med at hjælpe unge studerende på plads i Ungdomsbos cirka 800 studieboliger, så lærer man at kende sine lus på travet.

Der er dem, der kan og vil, og så er der dem, der ikke kan… endnu. For det kommer de til.

”Man kan ret hurtigt mærke, hvis de unge er vant til, at mor og far klarer det hele”, siger hun med et grin:

”Så må man lige komme med et korrigerende vink med vognstangen, og så kommer de også med”, siger hun.

SKAL JO HJÆLPES PÅ VEJ

Efter 25 år med unge studerende som arbejdsplads har kollegiernes vicevært Susanna Lauridsen både lært de unge at svinge en pensel og at passe på det surt opsparede depositum i lejligheden. Hun har giver praktiske anvisninger i, hvordan man vasker fællesarealerne, og at man ikke skal tørre sit sure fodboldtøj i opgangen, og hun har været den trøstende skulder, når der var langt hjem.

Lyder det af opdragelse, så er det ikke helt skævt:

”Jeg har selv fire børn. De skal jo motiveres og hjælpes på rette vej ind i mellem”, siger Susanna Lauridsen:

”Der er lidt mor over mit arbejde; det indrømmer jeg gerne. Jeg kan jo ikke se på, at en er ked af det og lige flyttet hjemmefra og alene i en fremmed by og så sige: ’Det er ikke mit problem’. Så hjælper man da til”, siger Susanna Lauridsen og tilføjer så:

”Men mor kan jo også være skrap!”

BOR HER LÆNGERE

Da hun begyndte, var der 275 studieboliger – nu er kapaciteten fordoblet, og Ungdomsbo administrerer cirka 800 studieboliger.

Der er kommet flere boliger til – og en anden type af studerende.

”De første år, jeg var her, havde vi mange sygeplejerskestuderende boende, og der var mange med kortere håndværkeruddannelser. Man kan godt mærke, at det er skiftet nu, og at der er flere mandlige beboere, som læser på tekniske uddannelser”, siger hun.

Hun kan også mærke, at de bor her længere:

”Det er en meget tydelig forandring. Det er et udtryk for, at de læser et længere varende studie, men også, at det er gode boliger, man gerne bliver i. Nogle bor hos os i 5-7 år, ja helt op til 10 år. Nogle har fået børn hos os”, siger hun.

MERE PRIVATE

En anden forandring er det sociale. Det er ikke, som det var før.

”De holder sig mere for sig selv i dag”, siger hun:

”Computer og tv er den største forandring. Da jeg begyndte her, var det de færreste, der havde eget tv, og de havde nok computere, men de var jo ikke forbundet på nettet, som de er i dag. Det betød, at der var meget mere liv i fællesarealerne, for det var der, man samledes for at være social. Det er en af de store forandringer. I dag kan man bo dør om dør uden at kende hinanden”, siger Susanna Lauridsen.

Men – Susanna kender de alle, og det er noget af det bedste ved arbejdet.

”Jeg kunne ikke tænke mig at lave noget andet end det her. Det er alsidigt, de unge mennesker er søde og rare, og det er mening med mit arbejde. Det kan ikke være bedre”, siger Susanna Lauridsen.

Da Susanna Lauridsen begyndte i 1997, havde Ungdomsbo fem kollegier i Spangsbjerg: Møllebæk Kollegiet og Gårdkollegiet tæt på Rybners; Vognsbøl Kollegiet og Sct. Georgs Kollegiet nær ved Vognsbølparken samt 4. Maj Kollegiet tæt på svømmestadion.

Siden er flere kommet til; EHI Kollegiet I og II på Spangsbjerg Kirkevej 99-101, det 8-etagers høje Park Kollegiet på Spangsbjerg Kirkevej 106 og senest Grådyb Kollegiet i 11 etager tæt ved Rybners Gymnasium og sportsfaciliteter.

Ungdomsbo administrerer mere end 800 studieboliger. Bl.a. også i Havnegade 11-13, på Stenkrogen og Hedelundvej og derudover en del boliger i afdelinger, hvor der samtidig er familieboliger.

Man kan ret hurtigt mærke, hvis de unge er vant til, at mor og far klarer det hele.

ALMENE BOLIGER ER AF STOR BETYDNING FOR FANØ

Ungdomsbo har bygget boliger på Fanø i mere end 40 år. Det er værdsat. ”Vi tænker altid alment ind i ligningen”, siger Fanøs borgmester Sofie Valbjørn.

For Sofie Valbjørn, Fanøs borgmester fra 2017-2021, er almene boliger en vigtig nøgle i øens udvikling.

”Der er netto tilflytning til Fanø, og mange af dem, der vil flytte hertil, vil gerne prøve ø-livet af med at bo til leje først. Det giver lange ventelister”, siger hun:

”Derfor er det af stor betydning for udviklingen af Fanø, at der er gode, attraktive lejeboliger på Fanø. Det giver os en meget værdifuld fleksibilitet i boligmarkedet, og det er med til at gøre det muligt for potentielle borgere at prøve Fanø af”, siger Sofie Valbjørn.

I de fire år, hun har været borgmester på øen, er der opført 16 nye almene lejeboliger, og andre har bygget private lejeboliger i den samme periode. Det kan slet ikke slå til.

”Vi har næsten 300 på venteliste til lejeboliger på Fanø, og der er flere års ventetid. Derfor er det et stort aktiv for os, at der er en boligforening, som er med til at udvikle os og investere i øen. Vi tænker altid alment ind i ligningen, når vi skal udstykke”, siger Sofie Valbjørn.

De almene tilbud er også med til at sikre en god blanding af privat og leje på øen. Det giver god dynamik, påpeger borgmesteren:

”Når lejeboliger, andelsboliger og villaer blandes, så der er tilbud til unge, børnefamilier og ældre, så får man et godt miks, der understøtter de fællesskaber, mange gerne vil være en del af. Man kan få gensidig gavn af hinanden på tværs af generationer. Det kræver et fleksibelt boligmarked, og det bidrager Ungdomsbo til”, siger hun.

16

nye almene boliger på 4 år

300

på venteliste til lejeboliger på Fanø

18-25

boliger i nyt projekt på Fanø

DER ER MEGET TRYGHED I AT VIDE, AT DER ER ORDEN I TINGENE

Efter næsten 40 år i eget hus på Fanø valgte familien Thiesen at flytte ind hos Ungdomsbo i stedet.

Ægteparret Paul og Asta Thiesen havde ikke boet længe på Fanø, før de vidste, at der ville de blive.

Parret, som flyttede til fra Hjerting, købte et hus på øen i slutningen af 1970'erne og fandt sig godt til rette.

Det var i de år, Ungdomsbo begyndte at opføre lejeboliger på Fanø. Og selv om ægteparret Thiesen var godt tilfreds med deres nye hus, så skrev de sig alligevel op i boligforeningen:

"Vi tænkte, at det nok var klogt at fremtidssikre sig, hvis man en dag ville noget andet. Og vi vidste jo, at der ikke var mange lejeboliger at få på øen, så det ville nok være en god ide at være tidligt ude", siger Asta Thiesen.

NY VICEVÆRT

Siden er der som bekendt kommet mange flere andelsboliger og lejeboliger til Fanø, men mættet et behov har det langt fra: Der er aktuelt 300 på venteliste til en lejebolig på øen.

Som nogle af de første på ventelisten havde familien Thiesen gode kort på hånden, da lysten til at flytte opstod:

"Haven var blevet for stor, og jeg skrantede lidt med helbredet. Så Asta ville gerne ha' en ny viceværт", som Poul Thiesen formulerer det.

Parret solgte huset til en ung familie og flyttede i første omgang ind i Ungdomsbos lejligheder i afdeling 27 på Kallesbjergvej.

"Der var planer om at bygge lejeboliger på Nørby Pedersens Toft, og vi fulgte med i planlægningen. Vi tænkte, at beliggenhed og udsigten over vigen ved vandet, klitterne og markerne

var fantastisk, så vi tænkte, at der ville vi flytte til, når vi kunne", siger Asta Thiesen.

PRÆGET BOLIG

Igen kom det lave medlemsnummer Asta og Paul Thiesen til gode. De fik ikke alene den lejlighed mod syd, de ønskede sig – de fik også lov at præge indretningen.

"Jeg kan huske, at Flemming Agerskov på et af byggemøderne understregede, at Ungdomsbo meget gerne ville have os med på råd. Han sagde, at det ville være forkert, hvis dem, der skal bo i lejlighederne, ikke var med til at præge dem", siger Paul Thiesen.

Asta Thiesen var imponeret over, at hun kunne være medbestemmende.

"Vi havde da ikke regnet med, at vi kunne få indflydelse på, hvordan det skulle se ud. Men Ungdomsbo gjorde meget ud af, at bare fordi det var en boligforening, så skulle de ikke bestemme, hvordan vi skulle bo. Så vi har da præget vores bolig til en vis grad", siger Asta Thiesen.

STYR PÅ TINGENE

Det har været godt at flytte ind i afdeling 57 på Nørby Pedersens Toft. Her har man fået den vicevært, man søgte.

> *Vi bliver her, uanset hvad. Det er nemt og uproblematisk.*

"Det er fantastisk at have nogen, man kan ringe til. Vi skal ikke spekulere på gadefejning, og der er rare gårdmænd og viceværter, som vi hygger os med", siger Paul Thiesen.

Afdelingen er et godt og blandet miljø. Der er 16 rækkehuse, og beboerne er både familier, ægtepar, enlige:

"Vores nabo har to små børn, længere henne bor der en ungkarl, og så er der ældre par som os. Der er en tredjedel af hver slags, vil jeg tro, og det er med til at give en anderledes hverdag og mange at få en kop kaffe og en god dialog med", siger Asta Thiesen.

Og her bliver familien boende.

"Vi bliver her, uanset hvad. Det er nemt og uproblematisk; der er orden i tingene og faste regler, som er nemme at forholde sig til, og der er god hjælp at få. Det er der en tryghed i", siger Paul Thiesen.

FRA KRIDTHUS TIL GRUS

Ungdomsbo opførte Kridthuset i 1975 – og rev det ned igen 33 år efter.

Kridthuset var Kvaglunds vartegn, da det stod klar som et 14 etager højt hus i 1975.

Huset blev bygget som et eksperiment, hvor der eksempelvis var både fællesrum og fælles køkkener på de 14 etager. Det fungerede imidlertid ikke, og lejlighederne blev ombygget. Det hjalp ikke i tilstrækkelig grad, og Kridthuset udviklede sig til et vartegn i negativ forstand.

Efter flere år med tomgang i mange lejligheder og et dårligt ry blev Kridthuset reduceret til grus i 2008.

Ungdomsbo er klar til et nyt projekt på grunden, når tiden bliver moden.

Kridthuset nedrives

Bid for bid – det høje hus bliver mindre og mindre

En stor grab er godt i gang med at rive Kridthuset i Kvaglund ned.

Bid for bid bliver det store højhus mindre og mindre, og efter planen er grabben færdig med arbejdet omkring september.

Derefter skal grunden ryddes og planeres.

Nedrivningen af Kridthuset koster 3 millioner kroner.

I første omgang blev vinduer og aluminiumsplader fjernet.

Derefter gik grabben i gang med nedrivning af huset oppefra. Huset er bygget af beton, og en betonknuser sørger for, at materialet bliver til fin vejbelægning.

Kridthuset blev bygget i 1975 som et boligmæssigt eksperiment. En form for kollektive boliger med bl.a. fælles køkken på hver etage samt en række fællesrum.

Det 14. etages høje hus med to elevatorer var desuden handicapvenlig.

Men det boligmæssige eksperiment blev ingen succes.

De 134 lejligheder blev ombygges, så de bl.a. fik eget køkken. Men de senere år har det været svært at få alle lejlighederne udlejet. Derfor bliver huset nu revet ned, og grunden bliver sat til salg.

Genhusningen

37 beboere er genhuset i Ungdomsbo, – heraf fem på Sp. Møllevej (afdeling 5) samt tre i ungdomsboliger.

16 beboere er blevet boende i Kvaglund. De har fået bolig hos en af de andre boligforeninger.

Otte beboere har fået en bolig hos en af de andre boligforeninger andre steder i Esbjerg, – nogle ved genhusning ændre ved egen hjælp.

De resterende har selv fundet anden bolig, enten i Esbjerg eller de er flyttet udenbys/udenlands.

10

▲ *Ungdomsbo investerer i fremtiden for at sikre, at man kan bevare den volumen og kompetence, som sikrer et selvstændigt, lokalt boligselskab, som har sin beslutningskraft tæt på beboerne i lokalområdet. "Vi skal være her for at sikre gode boliger og udvikling i lokalområdet", siger adm. direktør Flemming Agerskov Christensen.*

UNGDOMSBO HAR FOKUS PÅ FREMTIDSSIKRING

Fremtidens Ungdomsbo skal sikres i dag.
Boligforeningen skal vedblive med at være regionens største, selvstændige boligforening
og en relevant og attraktiv udlejer af boliger.
De næste 25 år er allerede i sigte.

Mange store renoveringsprojekter har sat sit præg på afdelingerne i Ungdomsbo de senere år.

En ombygning, som har været mindre synlig, men ikke mindre væsentlig, har været renoveringen og opdateringen af de indre linjer i boligforeningen.

Siden Flemming Agerskov Christensen overtog stafetten som adm. direktør i oktober 2019, har han haft fokus på at optimere arbejdsgange og på at effektivisere ved at sikre større sammenhængskraft mellem administration og drift. Målet er at yde en bedre service for beboerne.

"Vi har som boligforening en opgave i at sikre, at der er attraktive, tidssvarende boliger, som folk har lyst til at bo i. Det kræver løbende vedligehold og konstante opdateringer – og på mange områder er det faktisk de samme krav, man kan stille til os som administration. Vi skal også være opdateret og vedligeholdt", siger Flemming Agerskov Christensen.

STYRKET WEB-UNIVERS

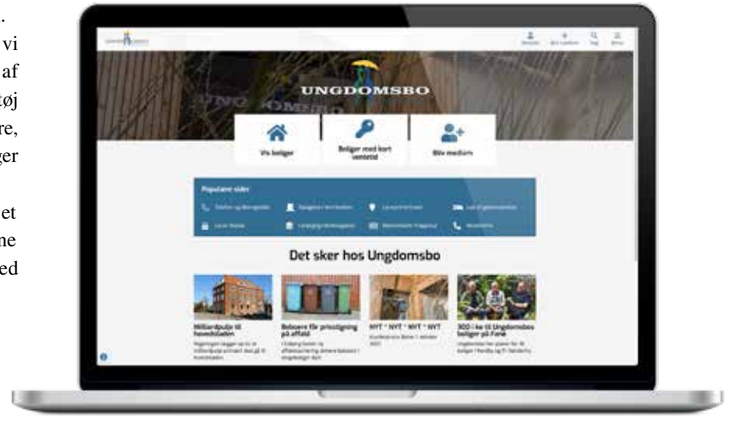
Ungdomsbo har fået et løft digitalt i form af et nyt, cloud-baseret styresystem; et nyt opgavestyringssystem og en bedre integration til boligadministrationssystemet EG Bolig. Det sker for at fremtidssikre Ungdomsbo, da systemet giver større sikkerhed for at integrere nye teknologier, som udvikles målrettet den platform.

"Vi var digitale, men ikke nok. Nu har vi flyttet os, og vi har gennem integrationen af et omfattende ledelses- og styringsværktøj nu de styresystemer, der skal til for at sikre, at vi bruger kræfterne på det rigtige", siger Flemming Agerskov Christensen.

En anden digital fornyelse har været et nyt website, som i høj grad giver beboerne en nemmere adgang og tættere dialog med boligforeningen.

"Tidligere kunne beboerne ringe ind med beboerserviceopgaver fem timer hver uge. Nu kan de ringe ind 16 timer om ugen, hvilket er væsentligt mere fleksibelt. Derudover kan de skrive ind via hjemmesiden med beboerserviceopgaver – og det kan beboerne gøre 24 timer i døgnet", siger han:

"Den nye hjemmeside har gjort det muligt for beboere og boligsøgende at betjene sig selv i langt højere grad, end de kunne før: Nu kan man tilgå oplysningerne døgnet rundt. Det har frigivet tid til at servicere de beboere, som har brug for hjælp", siger Flemming Agerskov Christensen.



EFFEKTIVT – OG BEDRE

Det er netop den forbedrede kundeservice, der er afsættet for det hele.

”Da effektiviseringskravet ramte den almene sektor i 2014 og krævede besparelser for halvanden mia. kr., var det de lavt hængende frugter, der blev plukket: Det hele blev skåret tilbage. Så blev der klippet hæk og fejet lidt mindre”, siger Flemming Agerskov Christensen:

”Men effektiv drift behøver ikke være en spareøvelse. Vi ønsker at effektivisere, fordi det sikrer, at vi arbejder med det, der bringer mest værdi for beboerne, og fordi det samtidig giver vores medarbejdere en mere struktureret arbejdsdag. Det betyder også, at vores medarbejdere bruger deres kompetencer de rigtige steder. Det bringer i høj grad også værdi for vores beboer”, siger han.

Et af elementerne har været at samle en kundeservicefunktion lige ved indgangen på Nygårdsvej, hvorfra alle henvendelser håndteres.

”Førhen brugte varmemesteren lang tid på kontoret ved computeren, og det tekniske personale brugte lang tid på at forholde sig til beboerdemokratiske opgaver, som lå uden for de byggetekniske opgaver. Skulle man have fat på viceværten, så var det i den daglige kontortid hver formiddag. Det er jo ikke ret fleksibelt”, siger Flemming Agerskov Christensen:

”Nu er det samlet, så vi opbygger en tværfaglig viden og sammenhæng i en fælles kundeservicekompetence. Vi kan styre ressourcer til beboerservice bedre, og vi kan hurtigt afklare spørgsmål, fordi kundeserviceteamet favner alle kompetencer – uanset om det drejer sig om udlejning, bygningstekniske spørgsmål, driftstekniske spørgsmål eller beboerdemokratiske opgaver. Vi får afklaret spørgsmål hurtigere og tæt på opgaven. Vi får en langt bedre videndeling blandt medarbejderne, og det giver en langt bedre service”, siger han.

SIKRE SELVSTÆNDIGHED

Fremtiden vil rumme mere udvikling og mere effektivitet. I takt med, at de nye systemer implementeres, skal gevinsterne af at anvende dem bruges til at blive endnu skarpere på at levere en god ydelse til beboerne.

”Vi skal vænne os til, at kvaliteter som effektiv og professionel drift ikke behøver være et modsætningsforhold til en almen boligforening. Vi kan sagtens professionalisere, uden at det spiser af sjælen; at vi er til for fælles bedste”, siger Flemming Agerskov Christensen:

”Vi skal, på lige fod med andre, sørge for at udvikle boligforeningen. Hvis vi skal vedblive med at være en relevant, selvstændig boligforening, som arbejder på at udvikle lokalområdet og skabe arbejdspladser og udvikling, hvor vi bor og er, så skal vi også tænke forretning”, siger Flemming Agerskov Christensen.

UNGDOMSBOS VISION

SELVSTÆNDIGHED

- Vi skal forblive en selvstændig boligforening. Fordi det er med til at sikre beboerne de bedste muligheder for at have en tæt dialog med boligforeningen, og hermed yde indflydelse.

ØGE BOLIGMASSEN

- Vi skal øge vores boligmasse, fordi det øger vores konkurrenceevne, som er nødvendigt for, at vi kan forblive en selvstændig boligforening.

DEN LOKALE BOLIGFORENING

- Vi skal være den lokale boligforening, fordi vi herved er med til at sikre og fremme beskæftigelsen lokalt.

UDVIKLE BY OG KOMMUNE

- Vi skal yde indflydelse på byens og kommunens udvikling, fordi vi herved er med til at sikre de bedste betingelser for velbeliggende, attraktive boliger og trygge rammer.

BÆREDYGTIGHED

- Vi skal bidrage til bæredygtighed og tage del i den grønne omstilling og øge antallet af tidssvarende og bæredygtige boliger, fordi det modvirker klimaforandringerne, så vi er med til at sikre fremtidens levevilkår.

BOLIGFORENINGEN BLIVER KLOGERE MED BUSINESS INTELLIGENCE

BI står for Business Intelligence og dækker over, at man bruger insamlede data fra boligforeningen aktivt til at blive klogere på forretningen.

Hos Ungdomsbo kunne BI lige så godt stå for Bolig Intelligence, for det er det, man bliver klogere på. Det ledelses- og styringsværktøj, man har udviklet i samarbejde med softwareudviklerne Virkplan BI, er en hjælp til alle dele af administrationen – lige fra kommunikationen med lejere til overblik over den økonomiske drift eller sågar opfølgning på vedligeholdelse af bygningerne. Med BI overføres data helt automatisk fra EG Bolig hver nat. Det sparer en masse manuelt arbejde, og det giver et langt bedre overblik:

”Vi får hele tiden et opdateret billede af, hvor Ungdomsbo står i nutid. Det betyder, at vi kan træffe velovervejede beslutningerne på baggrund af aktuelle data, og at vi kan identificere potentielle problemer tidligere og derved reagere hurtigere”, siger Flemming Agerskov Christensen, direktør i Ungdomsbo.

70 ÅR I SAMME LEJLIGHED

I 1950 var Venstres Erik Eriksen statsminister, ”Jeg har min hest, jeg har min lasso” var et radiohit med Poul Reichhardt og Peter Malberg, og så var Koreakrigen lige begyndt. På Toftsvej i Esbjerg flyttede Marie Hundebøl ind i Ungdomsbos nyopførte lejlighed – og her har hun boet lige siden.

De 70 år i samme lejlighed blev markeret af afdelingsbestyrelsen med en julekurv til ”Fru Hundebøl”, som alle på Toftsvej kender hende.

”Det er jo en dejlig lejlighed – vi fik så meget plads, at vi knap kunne finde hinanden i begyndelsen. Vi kom jo fra en etrums til tre”, husker Marie Hundebøl.

”Området er fredeligt og roligt, og det var et godt sted for børnefamilier at vokse op. Jeg har født begge mine drenge her”, siger Marie Hundebøl.

Det var afdelingsformand Tom Petersen og bestyrelsesmedlem Lars Pileman, som kom med gavekurven til Fru Hundebøl. Med sig havde de også den tidligere formand for afdelingen, Halvor Rasmussen, som på ingen måde selv er en vårhare i afdelingen. Halvor har selv boet på Toftsvej uafbrudt i 60 år.

STORMEN ’99

Den 3. december 1999 advarede morgenradioavisen om risiko for vindstød af orkanstyrke. Det var ingen overdrivelse.

Dagen efter vågnede Danmark op til ødelæggelser for 13 milliarder kroner, 800 kvæstede – og seks døde.

Særligt i det sydlige Danmark tog orkanen fat. I Esbjerg knækkede træer og flagstænger som tændstikker og husgavle styrtede sammen.

Billederne fra orkanen er fra Nybo og fra afd. 5 på Sp. Møllevej.

Orkanens rasen den 3. dec. 99 er kommet lidt på afstand. Trappenyt har modtaget dette digt fra en beboer, som fortæller om frustrationen dagen derpå. Digteren ønsker at være anonym, men navnet er redaktionen bekendt.

”Raseri”

Et indlæg fra en Fyrpark-beboer:

Jeg har fundet frem min poetiske åre.
Den vil nogle, men andre ikke bedåre.
Forvent ej den sode poesi,
Nej, det handler om mit raseri.

På mine ældre dage ville jeg bo,
hvor viceværter, skulle jeg tro,
tager varsomt og godt, -
om behov for stort og småt.

Men ak, her kommer mit raseri,
som ligner orkanen, der just er forbi.

Det hele begyndte fredag midt på dagen.
Vi satte os indenfors stille på bagen,
og hørte orkanens rusken og rasen
i træernes kroner samt tagrygsens knasen.
Lørdag morgen ligner afdelingen kaos,
træer er væltet her og der og bag os.
Lamper og tagsten ligger og flyder,
men vi bor jo, hvor viceværter er seje fyder.
Ak – ak, det var en eventyr tanke,
en vicevært er ej til at stampe.

Er den fynske ansvarlighed for
arbejde og andres velfærd,
- gået floppen med orkanens
rasen og hærgen?

Nu sidder jeg her og tænker tanker.
Hvis ej de gider, - hvorfor så
lade om dem vandre
- med penge til løn fra os,
som har oplevet kaos på klods.
Lad dem dog alle sige stop,
Så andre der vil, kan få deres job.

5

◀ *Et styrket samarbejde mellem kundecenter og viceværter har løftet servicen og givet mere overskud til opgaverne.*

VI FÅR BEDRE TID TIL AT YDE GOD SERVICE

Mere overblik, mere ro – og mere fra hånden. Smart brug af ressourcer giver mere service for pengene.

Der er i hvert fald to punkter, hvor tv-serien 'Huset på Christianshavn' rammer virkeligheden helt rent:

Der er 100-vis af små og store opgaver ved at være vicevært. Og ganske som Meyer bliver man ofte forstyrret, mens man er midt i at løse dem.

I Ungdomsbo har man indført NTI FM som et forsøg på at dæmme op for begge dele.

NTI FM er et såkaldt Facility Management-system, som bl.a. hjælper med at få styr på de mange opgaver, der er i den daglige drift af en boligforening – og som tilmed sætter de mange ad hoc-opgaver i system.

Det virker og gør en forskel for os, siger driftskoordinator Carsten Nygaard:

"Systemet gør meget for at reducere tidsspilde og give overblik over opgaverne. Tidligere brugte vi en del mere tid på at være på telefonen eller sidde ved skrivebordet – nu kan viceværterne bedre passe deres primære opgaver med tilsyn i afdelingerne og med at sikre, vi får god service fra vores håndværkere," siger han.

TID TIL SERVICE

Systemet er en del af det forbedrede samarbejde og integration, som er mellem administration og drift – kundeservicecenter og viceværter. Når en beboer ringer ind med en opgave, bruger kundeservicecenteret NTI FM til at allokere viceværterne, som automatisk får besked i kalenderen.

"Opgaverne bliver fordelt bedre, så man får en mere jævn arbejdsdag. Det gør det nemmere at pakke bilen og 'pakke hovedet', når man ved, hvad morgendagens opgaver nogenlunde indeholder. Det er langt mere effektivt, fordi det giver ro og overblik inden og mindre stress imens. Det betyder også, at vi når mere, og at vi har bedre tid til at yde god service, når vi er der", siger Carsten Nygaard.

Et andet plus har beboerne, som ikke behøver vente på, at viceværten kan træffes i kontortiden mellem 9 og 10.

"Det er jo en frustration, når man ikke kan få givet besked om, at en pakning er utæt eller et toilet er stoppet. Så siger man det til viceværten, når man ser ham – også selv om han er midt i noget andet. Nu kan de bare ringe til servicecenteret, sende en mail eller bruge blanketten under 'Min-Side' på Ungdomsbos hjemmeside," siger Carsten Nygaard.

FAKTA

4.000
boliger i Ungdomsbo

9.500
medlemmer af Ungdomsbo

1 mia.
Ungdomsbo omsatte for ca. 1 mia. kroner byggesager i perioden 2016-2020

50%
Ungdomsbo har mere end 50% af alle Esbjergs almene studieboliger

300
telefonopkald til Kundeservice ugentligt

53
Ungdomsbo har 53 afdelinger

200 mio.
Ungdomsbo omsætter for ca. 200 mio. kroner husleje fra boliglejemål om året

70
medarbejdere i Ungdomsbo

1,5 mia.
kroner ligger i Ungdomsbos pipeline til byggesager de kommende år

2 mia.
Ungdomsbo har en portefølje på omkring 2 mia. kroner fordelt på 260.000 m²

CITATER FRA MEDARBEJDERE

Søren: *Aldrig færdig, men altid på vej.*

Jan: *Hverdagen i Ungdomsbo er aldrig kedelig, men er altid spændende og udfordrende. Vi har travlt med højt humør og er omgivet af superdejlige og positive kollegaer.*

Maria: *Hvis du har det sjovt på dit job, bliver du mere effektiv – og vi har det sjovt sammen.*

Laila: *Et stærkt team i en stærk organisation.*

Laurids: *En spændende og udfordrende hverdag, hvor ingen dage er ens.*

Helene: *Glad og stolt af en super arbejdsplads.*

Gitte: *Skønne kollegaer og frihed under ansvar til løsning af arbejdsopgaver.*

Erik: *Ingen dage er ens, og forskellige mennesker har forskellige behov. Hos Ungdomsbo er vi fælles om at skabe gode boliger til alle.*

Lars: *Rummelig arbejdsplads.*

Jeanette: *En dejlig arbejdsplads med de bedste kollegaer.*

Bettina: *Hverdagen er aldrig kedelig hos Ungdomsbo. Ingen dage er ens, og selv efter 25 år bliver jeg stadig udfordret. Og jeg glæder mig hver dag over samarbejdet med mine dygtige kollegaer – både i administrationen og på driftscentrene.*

Anitta: *En travl, men aldrig kedelig arbejdsdag præget af humor og plads til et godt grin med herlige kollegaer.*

Carsten: *Inspirerende og nytænkende arbejdsplads.*

Annette: *En udfordrende hverdag, hvor ikke to arbejdsdage er ens.*

MEDARBEJDERNE

Søren Nim Nielsen, Jens Overgaard, Jan Frandsen, Maria S. Hansen, Flemming A. Christensen, Annette E. Olsen, Helene Ankersen, Susanne V. Uldal, Anitta Blumensaat, Chris W. Jacobsen, Pia M. Aalund, Bettina W. Spaanheden, Laurids G. Jørgensen, Laila Baden, Claus-Peter Aanum, Jeanette Kirkegaard og Lars Schütt.

UNGDOMSBO

BOLIGER FOR ALLE