

Bostadsbolagets Affärsplan 2016



Vilka vi är

Bostadsbolaget är en av Sveriges största hyresvärdar. Vi är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag och har idag mer än 23 000 hyreslägenheter fördelade över stadens alla stadsdelar. Vi äger också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler.



Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyres-gäster och andra

samarbetsparter. Majoriteten av våra 270 medarbetare arbetar nära kunden med placering i något av de tre distrikten. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Där finns också bolagets och tillika stadens första Bobutik dit hyresgäster kommer för att ta del av vårt tillvalssystem. Där sitter även bolagets kundcenter.

Vi har en lång och god historia av såväl nyproduktion som underhåll. Vi har byggt nytt där det getts möjlighet, byggt om där det gått och på olika sätt försökt hitta nya lösningar för att minska bostadsbristen i Göteborg. Byggtakten i staden ska öka, från 400 till 1 400 färdiga lägenheter per år. Som ett led i detta kommer koncernens nybildade byggherrebolag fortsättningsvis att stå för nyproduktionen. Bostadsbolaget liksom systerbolagen kommer att ta över och förvalta de färdigställda husen.


Varje dag arbetar vi för att leverera goda hem och bra service till de boende. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Vi gör det helt enkelt ännu bättre att vara göteborgare.

Våra vägvisare

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och moderbolagets affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den **koncern-gemensamma visionen** *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*. Koncernen ska bidra till en hållbar framtid genom goda resultat inom de åtta områdena Livsmiljö, Bostadsutbud, Miljöpåverkan, Ett sammanhållet Göteborg, Arbetsförhållanden, Ekonomi, Kunskapsutveckling samt Öppenhet och transparens.

Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna och alltid ha kunden i fokus ska vi uppnå **målet ...**



Glädje
Tillsammans
Utmana

... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Spelregler

I ägaren Göteborgs Stads budget återfinns **kommunfullmäktiges prioriterade mål**. Målen ligger till grund för **Framtidenkoncernens affärsplan**. Hur Bostadsbolaget arbetar med dessa mål framgår av bilaga 1.



Baserat på detta har Bostadsbolagets styrelse fastställt ett **inriktningsdokument** (se bilaga 2) för det kommande året vilket bolagets affärsplan grundas på. För 2016 ska Bostadsbolaget fokusera på fyra områden:

- Service i toppklass
- Utvecklingsområden
- Ombyggnation
- Nyproduktion

Affärsplanen som du nu håller i din hand anger **Bostadsbolagets strategier, nyckeltal** och ett urval av **aktiviteter** för 2016. Som bilaga 3 och 4 finner du bolagets budget 2016.

Spelplan

SWOT-analysen sammanfattar våra styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Faktorerna påverkar verksamheten och har identifierats av bolagets företagsledning genom bland annat omvärldsbevakning, kundundersökningar och erfarenhet.

Styrkor

- God ekonomi med höga övervärden.
- Välkänt bolag.
- Väl underhållna och prisvärda bostäder i attraktiva områden.
- Seriös, lyhörd och långsiktig hyresvärd.
- Stark dialogprocess.
- Kompetent och engagerad personal.
- Decentraliserat, nära kund.
- Starkt systemstöd (ISO 14001, E-rapporten, SundaHus).
- Bra anställningsvillkor.
- Goda kunskaper om fastigheter och kommande utmaningar.
- Stor aktör på marknaden (inköp).

Svagheter

- Svårt att få personal till segregerade områden.
- Kan inte möta efterfrågan (både antal och storlek).
- Inomhusklimatet, upplevd värme och temperatur.
- Varierande engagemang/förståelse för miljö/ekonomi/rutiner mm. hos medarbetare.
- Bestånd med hög energiförbrukning.
- Svårt att rekrytera kompetenta personer, särskilt inom vissa yrkesgrupper (ledare och specialister).
- Personaltäthet är inte anpassade till belastning i våra områden.

Möjligheter

- Tillhör Göteborg Stad, bra nätverk och samarbete.
- Starkt varumärke (allmännyttan).
- Flexibel boendeform (hyresrätten).
- Boinflytandeavtal med HGF.
- Nya kunskaper och erfarenheter ger bättre lösningar.
- Att Göteborg växer och att staden är en attraktiv plats.
- Ingen vakansrisk (bostäder).
- Låg räntenivå.

Hot

- Kriminalitet och otrygghet.
- Arbetslöshet och utanförskap.
- Långsamma byggprocesser.
- Klimatförändringar (översvämning, blåst etc.).
- Ökade skador (bl.a. brand, sabotage, skadedjur).
- Bostadsbrist ökar oriktiga hyresförhållanden.

Service i toppklass

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *ge service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett bostadsområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.*

Konkret betyder det att Bostadsbolaget ska ...

- ... ha nyttan för kunden i fokus i vårt utvecklingsarbete.
- ... tillåta lokala anpassningar i vår service till hyresgästerna.
- ... ge personlig kontakt och hjälp till alla som ringer.
- ... öka tillgänglighet och återkoppling till hyresgästerna.
- ... utveckla och utöka arbetet gällande information och dialog med hyresgästerna.
- ... utveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende, bland annat genom att erbjuda efterfrågade tillvalsmöjligheter.

Nyckeltal

- Serviceindex ska öka + 1.
- Betyget för Tagen på allvar ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Hjälp när det behövs ska öka med minst 2 enheter.
- Framtidenskoncernens Inflytandeindex > 75.
- Tillvalsbeställningar levereras inom 3 mån.

Service i toppklass

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter:

- Ny avdelning med bland annat kundcenter som en ny resurs i vårt servicearbete.
- Förbättra olika kommunikationskanaler för hyresgäst.
- Ny hemsida med fler funktioner för bland annat Mina sidor.
- Utveckla tillvalsutbudet, beställningsrutiner och uppföljning.
- Utveckla ett Servicelöfte -prioritering och handläggningstider för åtgärd av olika felanmälningar.
- Förbättra registreringen av felanmälningar i Fast2 så underhållsprojekt och åtgärder kan prioriteras lättare.
- ...

Fullmäktiges prioriterade mål och uppdrag

"Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling."

1. Alla bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.
2. Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.

Utvecklingsområden

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *göra särskilda insatser i Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö. Bostadsbolaget ska arbeta för att skapa fler jobbmöjligheter för hyresgäster och arbetssökande. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö. Där hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen kan fastigheter ombildas till kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt för att öka mångfalden och stärka områdets utveckling vilket i sin tur skapar förutsättningar för en ökad nyproduktion av hyresrätter. Barnperspektivet ska präglade utvecklingen av staden och säkerställas i konsekvensanalyser.*

Det betyder att Bostadsbolaget ska...

- ... starta ett långsiktigt utvecklingsarbete.
- ... förstärka serviceorganisationen.
- ... ge ökad och mer fokuserad hjälp från stödfunktioner.
- ... bidra till att skapa arbetsmöjligheter i olika former.
- ... satsa på nyproduktion.

Nyckeltal

- Antalet sommarvärdar ska minst uppgå till 20 stycken.
- Personaltätheten ska öka.
- Vid sociala upphandlingar ska minst 50 % av arbetstillfällena bemannas av boende i våra utvecklingsområden.
- Betyget för Trygghet ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Besökstider ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Rent & snyggt ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Service (rep.) inom rimlig tid ska öka med minst 2 enheter.

Utvecklingsområden

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter:

- Utveckla särskilda verksamhetsplaner för Hammarkullen och Norra Biskopsgården, se även bilaga 5.
- Sommarvärdar från området ska sysselsätta barn.
- Satsa på och se över bemanningstäthet och lönebild.
- Förbättrade öppettider på Boservice.
- Tätare samarbete med Marknad & Kommunikation och öka kommunikationen med hyresgäst.
- Skapa lokala arenor för dialog och samverkan.
- Erbjuder traineeplatser, praktik, sommarjobb, sociala upphandlingar och andra sysselsättningsprojekt.
- Inleda mer strukturerat arbete med oriktiga hyresförhållanden.
- ...

Fullmäktiges prioriterade mål och uppdrag

”Göteborg ska vara en jämlik stad.”

1. Antalet hushåll med egen försörjning ska öka så att långvarigt beroende av försörjningsstöd minskar.

”Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.”

”Sysselsättningen för grupper långt från arbetsmarknaden ska öka.”

1. Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt från arbetsmarknaden.
2. Antalet ferieplatser i staden ska öka.

”Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.”

1. Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med social hänsyn.

Ombyggnation

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *underhålla bolagets fastigheter för att gynna en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Bolaget ska sträva efter att uppfylla stadens ambition om att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader. Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende.*

Bolaget ska alltid vara affärsmässiga i sina beslut för att ständigt frigöra medel till underhåll av våra fastigheter.

Under ombyggnation liksom vid nyproduktion skall alla möjligheter beaktas för minskad klimatpåverkan.

För Bostadsbolaget betyder det att vi ska ...

- ... utveckla och satsa på konceptboende i olika former.
- ... beakta hyresgästers möjlighet att påverka standardhöjning vid större renoveringsprojekt.
- ... vidta insatser för att minska energianvändningen.
- ... prioritera underhållet för att få lägre reparationskostnader.

Nyckeltal

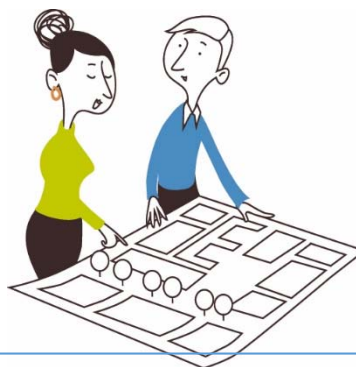
- Minst 50 % av projekt i befintliga fastigheter ska utföras enligt miljödatan SundaHus.
- Elanvändningen ska minska med minst 1 %.
- Fjärrvärmearvändningen ska minska med minst 1 %.
- Fastighetsresultatet före underhåll ska uppgå till 950 miljoner kronor, vilket motsvarar 617 kr/m².

Ombyggnation

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- Utvärdera Individuell Mätning och Debitering (IMD).
- Fortsätta satsningen med konceptet Trygghetsboende.
- Konvertera vakanta lokaler till bostäder.
- Badrumsrenovering i G:a Järnbrott påbörjas efter hyresgästdialog. Badrumsprojekten fortsätter i Kortedala och Landala.
- Påbörja totalrenoveringen och energieffektiviseringen av 50-talshusen på Kalendervägen. Pilotprojektets mål är en energiförbrukning på 65 kWh, en halvering av dagens förbrukning av fastigheten.
- Valbara renoveringspaket vid ombyggnation i Kyrkbyn.
- Delta i den internationella trädgårdsutställningen Gothenburg Green World, norra Europas största trädgårdsevenemang.
- ...



Fullmäktiges prioriterade mål och uppdrag

"Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka."

"Äldres livsvillkor ska förbättras."

"Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp."

1. Fler boendelösningar med exempelvis inriktning på språk eller HBTQ ska utredas.

Nyproduktion

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendialternativ ska utvecklas. Bostadsbolaget ska testa nya kreativa modeller och tillfälliga bostadslösningar. Förslagen ska präglas av öppenhet och idérikedom. Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande om eventuell "överprövning".*

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska färdigställa minst 350 nya bostäder per år fr.o.m. 2018. För att underlätta det hållbara resandet bör nyproduktion ske i områden med god kollektivtrafikförsörjning och helst som en del av den täta stadsväven.

Det betyder att Bostadsbolaget ska ...

- ... successivt utöka sitt fastighetsbestånd, till en nyproduktion på minst 350 lägenheter per år.
- ... identifiera byggbara ytor på egen mark, så som parkeringsytor och förtätning et cetera.
- ... pröva bostadskoncept, exempelvis SABO:s kombohus.
- ... utveckla samarbetet med lokala intressenter/aktörer i tidigt planeringsskede avseende behovet av olika boendeformer.

Nyckeltal

- Antal färdigställda lägenheter ska uppgå till 100 stycken.
- Antal projektidéer i detaljplaneskede ska omfatta 1200 lägenheter.

Nyproduktion

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter:

- 70 nya lägenheter på Egnahemsvägen klara för inflyttning.
- Fler ansökningar för planbesked på egen mark.
- Starta upp planprocessen för nybyggnation i utvecklingsområden.
- Fortsatt samarbete med Lokalförvaltningen gällande boende med särskild service (BMSS) i all nyproduktion.
- Boendegemenskap planeras i bland annat östra Kålltorp tillsammans med föreningen Boihop.
- Aktivt delta i detaljplanprocessen.
-

Fullmäktiges prioriterade mål och uppdrag

”Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.”

1. Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.
2. Jubileumssatsningen ska genomföras med målet att 7000 nya bostäder utöver det vanliga bostadsbyggandet ska stå klara till jubileumsåret 2021.

”Det hållbara resandet ska öka.”

Våra resurser

Som stöd till verksamheten finns ett flertal stödfunktioner såsom Vd-stab, Affärsstöd, Ekonomi, Fastighetsutveckling, Inköp, Kundservice, Marknad och kommunikation och Personal.

Enligt Framtidens affärsplan ska Bostadsbolaget särskilt verka för att vara en god arbetsgivare och att ha en ekonomi i balans. Bostadsbolaget anser att vi uppfyller dessa krav genom att ha höga MMI-betyg och att vi levererar en budget som ligger i balans med ägarens krav.



Bilagor

Bilaga 1 – Göteborgs Stads prioriterade mål 2016

Bilaga 2 – Styrelsen inriktningsdokument 2016

Bilaga 3 – Budget 2016

Bilaga 4 - Investerings och underhållsbudget 2016

Bilaga 5 – Plan 2016 för utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården

Har du frågor angående affärsplanen? Kontakta Magnus Adamsson, ekonomiansvarig på Bostadsbolaget, 031-731 50 30.

2015-10-02

Kommunfullmäktiges områden	Kommunfullmäktiges prioriterade mål	Kommunfullmäktiges uppdrag (ska ske 2016)	Inriktning enligt Kommunfullmäktiges Budget	Bostadsbolagets kommentar Inför 2016
Jämlikhet	Göteborg ska vara en jämlik stad.	Antalet hushåll med egen försörjning ska öka så att långvarigt beroende av försörjningsstöd minskar.	Skilnaderna i livsvillkor och hälsa ska minska. Gynnsam fysisk miljö. Alla ska ges förutsättningar för arbete.	Genom särskilda satsningar i våra utvecklingsområden, både ekonomiskt och personalmässigt, samt tillsammans med andra aktörer ska vi arbeta för att öka våra hyresgästers upplevelse av trivsel, trygghet, rent och snyggt vilket vi är övertygade om har en positiv hälsoeffekt. I våra större byggprojekt upphandlar vi med social hänsyn. Detta innebär att arbetslösa erbjuds ett arbete i projektet och får så vis får möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Vi erbjuder sommararbete, praktikplatser etc.
Mänskliga rättigheter	Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling.	Alla bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Rätten till social trygghet, bostad, bästa möjliga hälsa, utbildning, arbete och lika lön för lika arbete utan diskriminering. Arbetet med mänskliga rättigheter bör integreras inom stadens alla bolag och förvaltningar och inte i huvudsak kopplas till vissa befattningar och roller.	Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn säkerställer att alla personer söker lägenhet på samma villkor, oavsett kön, ålder och härkomst. Bostadsbolagets värderingar grundar för att hyresgäster och andra intressenter möts med respekt och omtanke. Verksamheten ska vara jämställdhetsanpassad ur ett helhetsperspektiv. Bostadsbolaget har en mångfald- och jämställdhetsplan och arbetar löpande på att öka alla anställdas kunskap om mångfaldens och jämställdhetens betydelse. Vi arbetar ständigt med olika projekt för att minska segregationen ofta tillsammans med andra aktörer tex. SDF. Vi erbjuder praktikplatser, sommarjobb, läxläsningshjälp, gemensamhetslokaler, har samarbetsavtal med idrottsföreningar, trygghetsboende.
Jämställdhet	Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.		Stadens verksamheter ska konsekvent applicera en analys av könsdiskrimineringen och implementera strategier och konkreta åtgärder. Jämställdhetsåkras genom bla statistik, kartläggningar och analyser samt konsekvensbedömningar utifrån kön.	Det är vår uppfattning att en jämnare könsfördelning i alla arbetsgrupper och yrkesroller påverkar trivsel och arbetsklimat. Vi anser också att ökad mångfald på samma sätt bidrar. En etnisk blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimat. Vi gör regelbundet lönekartläggning och kan konstatera att det inte finns några osakliga löneskillnader på grund av kön. Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn säkerställer att alla personer söker lägenhet på samma villkor, oavsett kön, ålder och härkomst. Bostadsbolagets värderingar grundar för att hyresgäster och andra intressenter möts med respekt och omtanke. Verksamheten ska vara jämställdhetsanpassad ur ett helhetsperspektiv. Bostadsbolaget har en mångfald- och jämställdhetsplan och arbetar löpande på att öka alla anställdas kunskap om mångfaldens och jämställdhetens betydelse.
Demokrati	Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.		Alla bolag och förvaltningar ska implementera stadens principer för medborgardialog.	Vi försöker engagera barn för att skapa samhörighet och för ett ökat ansvarstagande för sina områden. Detta gör vi genom exv. Hagas Kaponjärer och Kortedals pionjärer. Bolaget har en aktiv dialog med hyresgäster och andra intressenter. Det finns många kanaler för att komma i kontakt med bolagets personal. Barns perspektiv hanteras i renoveringsprojekt i form av dialog med våra hyresgäster (hyresgästprocessen). I nyproducerade bostäder föregås områdesplaneringen av flera analyser, varav barnkonsekvensanalyser hanteras redan i detaljplaneskedet där vi närvarar.
Funktionsnedsättning	Livsvillkoren för personer mer fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	Alla enkelt avhjälpa hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.		Bostäder för funktionshindrade erbjuds i form av BMSS-boende i varje nyproduktion. Vid större renoveringar av befintliga bostäder ses tillgängligheten över i badrum, vilket i sin tur ökar antal bostäder för personer med funktionshinder. Bolaget förmedlar bostäder via fastighetskontoret till hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden (F100). Bostadsbolaget arbetar med att kartlägga hinder i lokaler och platsmark.

Kommunfullmäktiges områden	Kommunfullmäktiges prioriterade mål	Kommunfullmäktiges uppdrag (ska ske 2016)	Inriktning enligt Kommunfullmäktiges Budget	Bostadsbolagets kommentar Inför 2016
Äldre	Äldres livsvillkor ska förbättras.	Fler boendelösningar med exempelvis inriktning på språk eller HBTQ ska utredas.	Utbyggnad av olika äldreboendeformer. En meningsfull fritid är en viktig del av rätten till ett gott liv. De flesta äldre vill bo kvar hemma. Självbestämmande och gemenskap är viktigt. Staden ska bygga fler trygghetsboenden för att främja längre självständigt boende. Fler boendeformer såsom trygghets- och gemenskapsboende bör inrättas i befintligt fastighetsbestånd, med rimliga hyror och i alla delar av staden.	Bostadsbolaget har infört trygghetsboende på Öster om Heden och Rannebergen. Arbetet fortgår med att utveckla ytterligare boenden, planering pågår för Södra Biskopsgården. I Majviken har beslut fattas av ansvarig myndighet i september 2015. Vi arbetar tillsammans med bogemenskapsföreningen Boihop i planeringen av området östra Kålltorp. Fiberbredbandet som nu finns i alla lägenheter ger också möjligheter till ökat kvarboende för äldre i och med att det nu utvecklas en mängd tjänster på området.
Miljö och klimat	Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.	Hur flatförbudet och utfasningen av farliga ämnen i märkningplichtiga kemiska produkter efterföljs ska utredas.	Miljöarbetet ska inriktas på att nå stadens tolv lokala miljömål. Hela staden ska se till att genomföra Miljöprogrammet. Energieffektivisering ska fortsätta vara ett aktivt arbete. Uppvärmningsbehovet ska minska genom genom energieffektivisering av de kommunala bolagens bostäder och stadens egna lokaler. Det ska även tas stor hänsyn till energianvändningen under både produktion och användning vid upphandling av produkter. Vid nybyggnation och renovering ska energieffektivitet alltid eftersträvas. Avfallsmängderna ska minska. Produkter som har längre livslängd ska uppmuntras och utvecklingen av cirkulär ekonomi främjas.	Vi informerar och arbetar aktivt med våra hyresgäster för minimering av avfall mm. Vi har flera återbruksrum och har ökat textilåtervinningsmöjligheterna i våra områden tillsammans med bl a Human Bridge. IMD (Individuell mätning och debitering) har installerats och tagits i drift i flera områden, vilket leder till minskad vattenanvändning. Vid upphandlingar ställs krav på att entreprenörer ska ta hand om och sortera avfall. Vid val av material används också SundaHus-databasen. Databasen tillämpas vid all nyproduktion och allt mer i samband med underhåll. Vi påbörjar renoveringen och energieffektiviseringen av 50-talshuset på Kalendervägen där vi siktar på en energiförbrukning på 65 kWh vilket motsvarar en halvering av dagens förbrukning på fastigheten. Vi är med och stödjer leksaksbyttardagar med Retoy. Genom miljövårdar och trädgårdsexpert arbetas det ständigt med att utveckla utemiljöerna. Vi undersöker möjligheten att erbjuda fler odlingslotter i våra bostadsområden, något som påverkar både miljön och den sociala tillhörigheten för våra hyresgäster.
Stadsutveckling och bostäder	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.	Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.		Det pågår en utredning kring vår uthyrningspolicy för att se om vi kan sänka kraven vid uthyrning samt hur ev. delade kontrakt (kompiskontrakt) skulle kunna utformas för att fungera. Arbeta med investeringskalkyler för differentierad hyressättning prövas i projektet Frihamnen. Modellen är under framtagning. Många frågor kvarstår att lösa. Bogemenskap planeras i östra Kålltorp tillsammans med föreningen Boihop.
Stadsutveckling och bostäder	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.	Jubileumssatsningen ska genomföras med målet att 7000 nya bostäder utöver det vanliga bostadsbyggandet ska stå klara till jubileumsåret 2021.		Framtiden tillsammans med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och ett antal privata aktörer försöker finna en smidigare och snabbare hantering av planprocessen i samverkan. Utöver detta arbete har Bostadsbolaget inventerat egen mark för byggnation. Ett flertal projekt har tagits fram där ansökan om planbesked lämnats in och ytterligare projekt ligger i skisskede och vi kommer att ansöka om planbesked under 2016.
Trafik	Det hållbara resandet ska öka.		Bilpooler. Göteborgs Stad ska medverka till utbyggnas av infrastruktur för elfordon. Cykelgarage och goda parkeringsmöjligheter för cyklar krävs.	I hyresgästtidningen Trivas informeras det om attraktiva cykelvägar, utflyktsmål man når med kollektivtrafik mm. Vid marknadsföring av nya bostadsområden inkluderas närheten till kollektivtrafiken. Vi undersöker möjligheten att införa laddstationer för el i våra fastigheter. Ett flertal av våra förtätningsprojekt planeras bostäder på p-tytor vilket resulterar i att biltrafiken flyttas ut från området och trafiken i bostadsområdet minskar.

Kommunfullmäktiges områden	Kommunfullmäktiges prioriterade mål	Kommunfullmäktiges uppdrag (ska ske 2016)	Inriktning enligt Kommunfullmäktiges Budget	Bostadsbolagets kommentar Inför 2016
Arbetsmarknad och vuxenutbildning	Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.		Bostadsbolaget tillämpar krav på social hänsyn i alla möjliga upphandlingar. Bostadsbolaget samverkar med Upphandlingsbolaget (UHB) som är stadens processägare avseende målet.
Arbetsmarknad och vuxenutbildning	Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	Antalet ferieplatser i staden ska öka.	Vid fördelning av praktikplatser och sommarjobb ska staden verka för att män får platser inom kvinnodominerade yrkesområden och kvinnor inom mansdominerade yrkesområden. Ge studenter goda möjligheter att genomföra sin praktik.	Bostadsbolaget har varje år ett sysselsättningsprojekt, sommarjobb under 4 veckor, som riktar sig till ungdomar boende i våra fastigheter. Vi finansierar även sommarvärdar som agerar ledare för ungdomar. Dessa finns bland annat i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Utöver detta har vi olika sommarjobb som är öppna att söka för andra ungdomar. Bolaget tar varje år emot tranieer och tillhandahåller praktikplatser.
Näringsliv	Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka.	(En handlingsplan ska tas fram för hur staden kan utveckla innovationsprojekt.)	Stadens ska uppmuntra framväxten av delandets ekonomi som bygger på cirkulära principer, förtroende och tillit. Utbudet av billiga lokaler har stor betydelse för nystartade verksamheter, små lokala företag och mer idiomt drivna verksamheter.	Vi arbetar aktivt med att utveckla våra områden, både i ett boende- samt ur ett näringslivsperspektiv. I flertalet av våra nyproduktionsprojekt förbereds bottenvåningar för en multifunktion där både bostäder och verksamhetslokaler kan konverteras till vad som efterfrågas och passar in i strukturen. Genom att erbjuda attraktiva lägenheter och producera nya lägenheter ges möjlighet för stadens befintliga invånare och nyinflyttade att bosätta sig i Göteborg vilket är en förutsättning för att kunna arbeta eller etablera nya företag i staden. Genom vårt bestånd av varierande verksamhetslokaler finns det möjlighet för företag att hitta rätt lokal för just sin specifika verksamhet.
Kultur	Tillgängligheten till kultur ska öka.		Särskild fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Kulturplaneringen ska syfta till att skapa en attraktiv livsmiljö i staden.	Bostadsbolaget har samarbetsavtal med ett stort antal föreningar, teatrar och GöteborgsOperan som gör att det kan erbjudas exv. teater- och operabesök gratis eller till ett mycket förmånligt pris. I våra byggprojekt avsätts medel för konst i våra bostadsområden. Ett samarbete med Göteborg Konst har upprättats.
Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.	Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå. En aktiv uppföljning ska ske utifrån framtagna handlingsplan.		Det är vår uppfattning att en jämnare könsfördelning i alla arbetsgrupper och yrkesroller berikar och ger ett positivt arbetsklimate. Vi anser också att ökad mångfald på samma sätt bidrar. En etnisk blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimate. Det tas hänsyn till detta vid rekrytering men inte med avkall på kompetenskrav. Vi gör regelbundet lönekartläggning och kan konstatera att det inte finns några osakliga löneskillnader på grund av kön.
Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.	En översyn ska göras av rekryteringsprocessen utifrån stadens rekryteringsbehov. Denna ska också spegla sammansättningen av stadens befolkning.		Det är vår uppfattning att en jämnare könsfördelning i alla arbetsgrupper och yrkesroller berikar och ger ett positivt arbetsklimate. Vi anser också att ökad mångfald på samma sätt bidrar. En etnisk blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimate. Det tas hänsyn till detta vid rekrytering men inte med avkall på kompetenskrav. Vi gör regelbundet lönekartläggning och kan konstatera att det inte finns några osakliga löneskillnader på grund av kön.

Kommunfullmäktiges områden	Kommunfullmäktiges prioriterade mål	Kommunfullmäktiges uppdrag (ska ske 2016)	Inriktning enligt Kommunfullmäktiges Budget	Bostadsbolagets kommentar Inför 2016
Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.	En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper har högst sjukfrånvaro ska tas fram...		Bostadsbolaget arbetar aktivt med hälsofrämjande åtgärder för medarbetare. Friskvårdsbidrag, friskvårdstimme och hälsoinspiratörer är några exempel. Bolaget har förmånliga rabatter till anställda på flertalet träningsanläggningar. Både kort- och långtidsfrånvaro följs upp av berörda chefer och personalavdelningen. Våra lokalvårdare är den yrkeskategori som har högst sjukfrånvaro. För denna grupp har vi sedan i våras infört en obligatorisk friskvårdstimma utöver den vanliga, en instruktörsledd träningstimma på anvisat gym.
Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.	Möjligheten att införa friskvårdstimme ska utredas.		Friskvårdstimme redan infört för bolagets anställda sedan lång tid tillbaka.
Upphandling	Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.	Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med social hänsyn.	Val av material och möjligheten till återanvändning vid till exempelvis bostadsbyggande och anläggningsarbete påverkar klimatet och ska beaktas i planer, upphandlingar och i förfrågningsunderlag. Inriktningen är att använda material som innebär liten klimatpåverkan under sin livscykel. I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Utbildningsinsatser i samband med social hänsyn vid upphandling kan lämpligen användas som ett medel att ge sysselsättning och arbete åt invånarna i de bostadsområden som ska upprustas.	Vid upphandling av större byggprojekt tillämpar vi upphandling med social hänsyn vilket ger en eller flera arbetslösa en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Vi har också ett större ansvar vad gäller social integration vid planeringen och uppförandet av projektet Frihamnen (etapp 1). Vi tillämpar SundaHus-databasen och utbildar våra entreprenörer i detta arbete. All nyproduktion faller in under Sundahus och flertalet av renoveringsprojekten använder sig av databasen.
Upphandling	Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.	(Pilotupphandlingar enligt Vita jobb-modellen ska genomföras.)		

Inriktningsdokument för Göteborgs stads bostadsaktiebolag 2016

Inledning

Följande dokument anger inriktningen för Bostadsbolaget för 2016 utifrån det budgetbeslut som Göteborgs Kommunfullmäktige antagit. Alla stadens nämnder och styrelser ska ta fram ett inriktningsdokument som tar avstamp ur den beslutade budgeten och som innehåller övergripande inriktningar och prioriterade mål. I arbetet med inriktningsdokumentet har styrelsen även tagit hänsyn till Framtidens affärsplan. I detta dokument lyfter styrelsen fram de mål som bedöms är av stor vikt att jobba med och uppdrag som ligger på de allmännyttiga bostadsbolagen att genomföra. Styrelsen lägger också till inriktning för de områden som är viktiga utifrån verksamheten.

Inriktningsdokumentet fokuserar på fyra områden: **Service i toppklass**, **Utvecklingsområden**, **Ombyggnation** samt **Nyproduktion**. Styrelsen överlåter åt Bostadsbolaget att ta fram förslag på strategier och aktiviteter i affärsplanen för 2016 inom dessa områden.

Service i toppklass

Bostadsbolaget ska ge en service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett boområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.

Fullmäktiges prioriterade mål	Fullmäktiges uppdrag
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling.	<ul style="list-style-type: none"> Alla bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv. Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.

Utvecklingsområden

I Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården ska särskilda insatser göras avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö. Bostadsbolaget ska arbeta för att skapa fler jobbopportuniteter för hyresgäster och arbetssökande. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö. Där hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen kan fastigheter ombildas till kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt för att öka mångfalden och stärka områdets utveckling vilket i sin tur skapar förutsättningar för en ökad nyproduktion av hyresrätter.

Barnperspektivet ska präglade utvecklingen av staden och säkerställas i konsekvensanalyser.

Fullmäktiges prioriterade mål	Fullmäktiges uppdrag
Göteborg ska vara en jämlik stad.	<ul style="list-style-type: none"> Antalet hushåll med egen försörjning ska öka så att långvarigt beroende av försörjningsstöd minskar.
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	<ul style="list-style-type: none"> Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden. Antalet ferieplatser i staden ska öka.
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.	<ul style="list-style-type: none"> Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med social hänsyn.

Ombyggnation

Genom att underhålla bolagets fastigheter gynnas en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Bolaget ska sträva efter att uppfylla stadens ambition om att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader.

Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende.

Bolaget ska alltid vara affärsmässiga i sina beslut för att ständigt frigöra medel till underhåll av våra fastigheter.

Under ombyggnation liksom vid nyproduktion skall alla möjligheter beaktas för minskad klimatpåverkan.

Fullmäktiges prioriterade mål	Fullmäktiges uppdrag
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.	
Äldres livsvillkor ska förbättras.	<ul style="list-style-type: none"> Fler boendelösningar med exempelvis inriktning på språk eller HBTQ ska utredas.
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.	

Nyproduktion

Bostadsbolaget ska arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendialternativ ska utvecklas. Bostadsbolaget ska testa nya kreativa modeller och tillfälliga bostadslösningar. Förslagen ska präglas av öppenhet och idériedom. Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande om eventuell "överprövning".

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska färdigställa minst 350 nya bostäder per år fr.o.m. 2018.

För att underlätta det hållbara resandet bör nyproduktion ske i områden med god kollektivtrafikförsörjning och helst som en del av den täta stadsväven.

Fullmäktiges prioriterade mål	Fullmäktiges uppdrag
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.	<ul style="list-style-type: none"> Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas. Jubileumssatsningen ska genomföras med målet att 7000 nya bostäder utöver det vanliga bostadsbyggandet ska stå klara till jubileumsåret 2021.
Det hållbara resandet ska öka.	

Uppdrag till vd

Inriktningsdokumentet vänder sig ytterst till vd, som ska beskriva hur bolaget avser att bryta ner, arbeta med, följa upp och utvärdera de områden styrelsen angett. Detta utgör bolagets grund till affärsplan. För att leva upp till uppdragen ansvarar vd för att medarbetare och ledning har en aktuell kunskap om bolagets omvärldsfaktorer och det åligger vd att se till att berörda är väl informerade om det som sker. För att nå måluppfyllelse ska bolaget söka dialog och samverkan med kunder och andra intressenter samt de processägare som är ansvariga för de frågor där bolaget har en aktiv roll.

I bolagets affärsplan ska Framtidenkoncernens mål och mätetal omhändertas.

Budget 2016 Tkr

Resultaträkning, Tkr	Budget 2016 jan – dec	Prognos 3 2015 jan – dec	Avvikelse BU 2016 – P315
Hysesintäkter	1 663 532	1 632 075	31 457
Förvaltningsintäkter	22 679	24 893	-2 214
Summa intäkter	1 686 211	1 656 968	29 243
Driftkostnader	-691 920	-681 074	-10 846
Planerade Underhållskostnader	-163 000	-159 000	-4 000
Distriktspecifika underhållskostnader	-137 000	-141 000	4 000
Utökade underhållskostnader – Utv.omr.	-8 000	0	-8 000
Fastighetsskatt	-32 361	-31 630	-731
Avskrivningar i förvaltningen	-266 145	-255 738	-10 407
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-1 298 426	-1 268 442	-29 984
Centrala kostnader	-37 486	-35 130	-2 356
Avskrivningar, centrala kostnader	0	-5	5
Jämförelsestörande kostnader	0	-2 460	2 460
Övriga rörelseintäkter	2 170	2 831	-661
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Rörelseresultat	352 469	353 762	-1 293
Finansiella poster avseende tillgångar	1 000	1 019	-19
Finansiella poster avseende skulder	-124 376	-140 948	16 572
Finansnetto	-123 376	-139 929	16 553
Resultat efter finansnetto	229 093	213 833	15 260
Varav Koncerngemensamma kostnader	-18 312	-16 738	
Varav Utvecklingsområdena NB, HK	-5 074	0	
Fastighetsresultat exkl. Underhåll	950 000	928 698	
Genomsnittlig total yta	1 539 892	1 535 219	

Investeringar 2016

Totala investeringar beräknas uppgå till 400 Mkr, fördelat på

Fastighetsinvesteringar	304
Investeringar i nyproduktion	80
Övriga investeringar	16
Summa	400

Fastighetsinvesteringar

P-däck	1
Utemiljö	2
Hissar	2
Energisparåtgärder	3
Installationer övrigt	5
Badrum	6
Fasad/fönster Gregorianska/Långedsgatan	7
Upprustning garage Flygvädersgatan	8
Fasadåtgärder Dr. Wengbergs gata	8
Fasad/fönster/balkong Dr. Westrings gata	9
Klimatskärm	10
Radonåtgärder Drakblommegatan	10
Fasad/fönster Vidkärrsallén	11
Badrum Landalagången/Kapellgången	11
Badrum Relägatan	14
Studentbostäder Högsbo	15
Fasad/fönster/tak Majviken	16
Badrum Gregorianska/Skottårsgatan	18
Fasad/fönster/balkong Landalabergen	21
Badrum N Dragspelsgatan	37
Ombyggnation Kalendervägen	38
Renovering Kyrkbyn	52
Summa	304

Nyproduktion

Frihamnen	4
Sprängkullsgatan	5
Radiotorget	8
Diverse planarbete	25
Egnahemsvägen	38
Summa	80

Övriga investeringar

Immateriella tillgångar	3
Inventarier	13
Summa	16

Underhåll 2016

Totalt underhåll beräknas uppgå till 308 Mkr, fördelat på

Planerat underhåll	163
Distriktsspecifika underhållsmedel	137
Utv.omr. N. Biskopsgården/Hammarkullen	8

Summa	308
--------------	------------

Planerat underhåll

Badrum Relägatan	1
Badrum Gregorianska/Skottårsgatan	1
P-däck	2
Badrum N Dragspelsgatan	3
Fasad/fönster/balkong Dr. Westrings gata	3
Badrum	4
Vitvaror	4
Allmänna utrymmen	5
OVK-åtgärder	5
Ombyggnad lokaler	5
Upprustning utemiljö N Biskopsgården	5
Belysning N Biskopsgården	6
Fasad/fönster/tak Kv. Kaptenen	6
Fläkt/ventilation Topasgatan	6
Upprustning mark garage Flygvädersgatan	9
Installationer övrigt	11
Utemiljö	12
Radonåtgärder	12
Energisparåtgärder	15
Vattenskador	15
Klimatskärm	33

Summa	163
--------------	------------

Plan 2016 för utvecklingsområden Norra Biskopsgården Hammarkullen



Bakgrund och uppdrag

Norra Biskopsgården och Hammarkullen är Bostadsbolagets två utvecklingsområden. Här vill vi skapa ökad välfärd för de boende genom särskilda insatser. Genom att arbeta med ökad respekt, förståelse och gemenskap hoppas vi skapa en ökad trygghet hos våra hyresgäster. I dessa områden har majoriteten av invånarna en låg inkomst och många lever på försörjningsstöd. Andelen in/utflyttningar samt andel boende per lägenhet är hög, vilket ger ett ökat slitage i såväl lägenheter som allmänna utrymmen och gårdar. Blandningen av olika kulturer och ett rikt föreningsliv skapar mervärde i våra områden. Många boende är engagerade i skola och föreningsliv och är stolta över sitt område, men man känner sig också missgynnade av mediabilden och rykten. Detta märker vi också av vid rekrytering av personal. Få interna ansökningar på lediga tjänster och en stor omsättning på personal som väljer att söka sig vidare till andra områden. Detta kan påverka den nära och personliga relationen med hyresgästerna som bidrar till att skapa trygghet och stabilitet i området.

I styrelsens inriktningsdokument som tar sin grund i kommunfullmäktiges prioriterade mål och uppdrag samt Framtidenkoncernens affärsplan framgår att våra utvecklingsområden är ett av de prioriterade fokusområdena framöver. Stora satsningar ska göras på fastigheter och utemiljö, med fokus på de boendes inflytande och engagemang. Detta förtydligas även i Bostadsbolagets specifika verksamhetsmål från Förvaltnings AB Framtiden, där det framgår att vårt arbete för att skapa välfärd i våra utvecklingsområden ska intensifieras.

Vår vilja är att öka Serviceindex, Rent & Snyggt och Trygghetsindex med 8-10 enheter under en femårsperiod. För att nå dit ska främst fyra områden prioriteras; Förstärkt serviceorganisation, Prioritera projektmedel, Stödfunktioner samt Nyproduktion. Inom dessa områden planeras en mängd åtgärder. I denna plan följer de mer övergripande åtgärder som planeras under 2016, som kommer ligga till grund för det långsiktiga arbetet som framkommer i dialogen med våra samarbetspartners och andra intressenter.

Aktiviteter 2016

Nu intensifieras ett långsiktigt utvecklingsarbete i Norra Biskopsgården och Hammarkullen som bygger på boendedialog. Den inledande delen kommer fokusera på ett visionsarbete, där vi samverkar med stadsdelsförvaltningar, Park- & Naturförvaltningen, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och andra lokala aktörer. Arbetet kommer kräva extra resurser. Det är väsentligt att det läggs kraft på att hålla samman dialogen och samarbetet med alla aktörer och även framtagandet av den kommande projektplanen och den långsiktiga budgeten.

Under 2016 kommer Bostadsbolaget göra aktuella åtgärder inom de områden som hyresgästerna tydligt visat i kundenkäten att de önskar en förändring. Exempel på trygghetsskapande och relationsbyggande åtgärder är satsningar på belysning, källare/tvättstugor och andra allmänna ytor, trivselaktiviteter och aktivitetsytor så som stadsnära odling, idrottsplats etc.

Vi bedömer att detta inledande arbete sammantaget kommer kosta **8 mkr**.

Organisation 2016

För att kunna arbeta ändamålsenligt och intensivt med dessa mål och aktiviteter krävs det en utökad organisation och andra satsningar på personalresurserna. Idag är det ett tungt område att arbeta i och det är en hög intern personalomsättning till andra områden. Detta innebär att det trygghetsskapande och relationsbyggande arbetet stannas upp och mycket tid och resurser läggs på upplärning och introduktioner. Genom ökad personaltäthet och satsning på lönetillägg för de som arbetar på utvecklingsområdet ökar det attraktiviteten för fler att söka sig till våra utvecklingsområden.

Det innebär att personalstyrkan utökas med:

Norra Biskopsgården	Hammarkullen
1 Kundvärd	1 Kundvärd
1 Lokalvårdare	1 Kvarter svärd
1 Miljövärd	1 Miljövärd

Kundvärdarna kommer arbeta för att ge en ökad tillgänglighet i Boservice med längre öppettider och avlastning för kvartersvärden som kan avsätta mer tid för besök och reparationer hos hyresgäst.

Tillsammans med översynen av lönebildningen är budgeten för organisationsförändringen uppskattad till **5 mkr** inklusive sociala avgifter, uttagsskatt etc. Tillkommande kostnader avser en utbildningsinsats för personal i utvecklingsområden. Utbildning avser samhällsfrågor, socialt engagemang, serviceleverans och mångkulturella likheter och skillnader. Vi kommer även att verka för möjligheten till mer lokal närvaro av stödfunktioner, bland annat uthyrare och fastighetsingenjör.