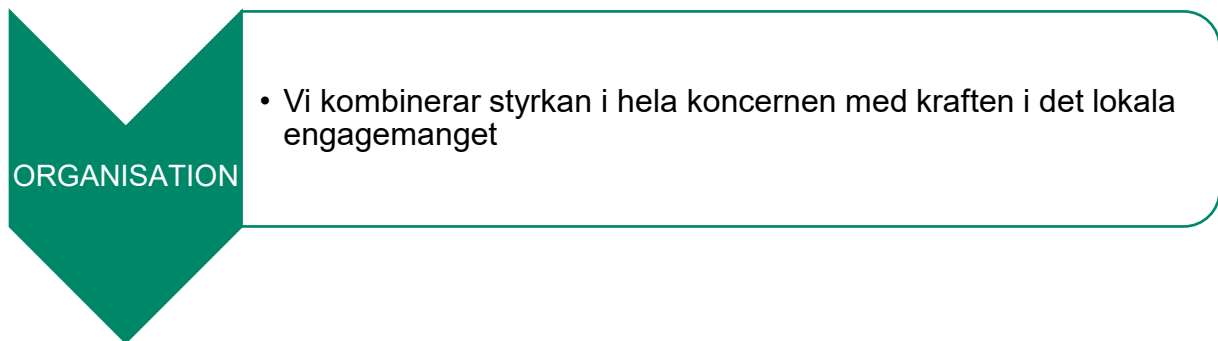


Organisation Utvecklingsområde Hjällbo

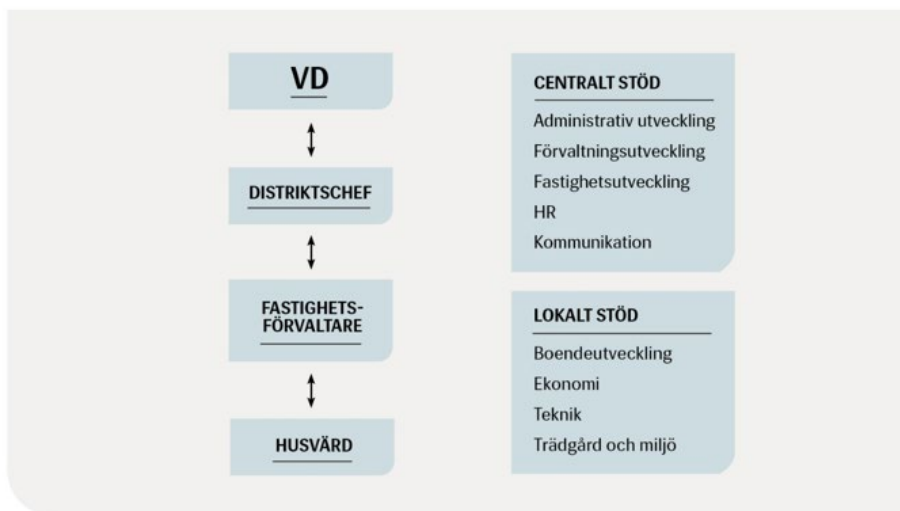


Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



*Poseidons
linjeorganisation från 1
april 2020.*

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövårdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövårdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Den 1 april slog vi även ihop distriktet Angered och Hjällbo till ett distrikt Angered. Det fanns flera argument som talade för en sammanslagning. I SDF Angered fanns våra två utvecklingsområden i nordost: Hjällbo och Lövgärdet. Områdena hade liknande utmaningar och till viss del gemensam organisation med trygghetsvårdare och ett IOP, Idéburet Offentligt Partnerskap, för Hjällbo/Lövgärdet. Distriktet samverkade med delvis samma organisationer och personer från stadsdel, polis och andra lokala aktörer. Distriktet låg nära varandra rent geografiskt och var också våra två minsta distrikt.

Vi har under det senaste halvåret arbetat vidare med att säkerställa att vi är rätt bemannade för att genomföra distriktets lokala strategier för såväl Hjällbo som Lövgärdet. Stödfunktioner och därtill kopplade medel som tidigare legat centralt, har nu förts ut på lokal nivå. Vi har till exempel anställt en utvecklingschef som stöd till ansvarig distriktschef. Vidare har vi flyttat en tjänst som affärsutvecklare integration från att vara ett centralt stöd, till att verka lokalt på distriktet under utvecklingschefen. Rollen benämns nu utvecklingsledare och samordnar och driver frågor ihop med befintliga lokala stödfunktioner på distriktet och vår nyligen rekryterade koordinator till Mötesplats Hjällbo; en satsning inom ramen för det etablerade IOP Hjällbo/Lövgärdet. Utvecklingsledaren är tillika verksamhetsledare i vårt pågående partnerskap med fastighetsägaren Victoria Park i Lövgärdet. Båda satsningar har redan börjat ge avtryck. En rad andra planerade insatser finns beskrivna i denna plan.

Möjligheter, behov och risker:

Poseidon äger 100 procent av hyresrätterna i Hjällbo, i dagsläget 2 290 lägenheter. Som dominerande fastighetsägare ser vi stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Hjällbo.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare.

Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Hjällbo uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Hjällbo som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med GöteborgsLokaler inom stadsutveckling kopplat till superförvaltning.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler inom stadsutveckling kopplat till nyproduktion. Styrningen och organisationen av arbetet i förhållande till de externa bostadsutvecklare som visat intresse för att delta i nyproduktionen, måste också klargöras. Vi tar gärna initiativet för att formera dessa samarbeten.

Vi önskar också samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.