

Uppföljning av FAMILJEBOSTÄDERS AFFÄRSPLAN

2016

per augusti

2016-09-16



UTVECKLA VÅRA FASTIGHETER

MÅL:

Attraktiva och väl underhållna fastigheter och bostadsområden som skapar trivsamma livsmiljöer.

STRATEGIER:

- Väl fungerande dialog- och inflytandeprocess
- Helhetssyn med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna.

ATT NÅ 2016:

- 84 Inflyttningsklara lägenheter i färdigställda nyproduktionsprojekt
- 20 inflyttningsklara lägenheter i befintliga fastigheter
- Produktindex 75 (73,8)
- 75% nöjda hyresgäster i projekt

	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016	PROGNOS 2016
Inflyttningsklara lägenheter i nyproduktion	84	22	59
Inflyttningsklara lägenheter i befintliga fastigheter	20	6	6

	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016
Produktindex	73,8	75	75,3
Nöjda hyresgäster i projekt*		75%	







KOMMENTAR:

Skillnaden mellan mål och prognos på nyproduktion beror på att inflyttningen på Allmänna vägen är framflyttad till 2017. Bankogatan inflyttas under perioden juni till oktober.

* Kommer ej att kunna redovisas under 2016



AKTIVITETER 2016 – UTVECKLA VÅRA FASTIGHETER

Aktivitet	Status	Kommentar
Ta fram en styrmodell för hela projekt- och underhållsprocessen		En översyn av den ekonomiska projektstyrningen har genomförts. Vissa förändringar kommer att genomföras under året.
Utveckla inflytandeprocessen i projekt		Avtal har träffats med hyresgästföreningen kring inflytande i ombyggnadsprojekt. Fastighetsutveckling har anställt en person som arbetar med utveckling av inflytandeprocess.
Utveckla samarbete med byggherrebolag och Framtidens markgrupp		Pågår diskussioner med Framtiden Byggutveckling och Framtiden kring roller och ansvar. Beslut har tagits om att överföra vissa pilotprojekt.
Främja utveckling av förnyelsebar energi/solel		Vi arbetar med att implementera solceller i alla våra om- och nyproduktionsprojekt. Fram till nu har vi planerat och byggt solceller i nybyggnadsprojekt. Gemensamt i koncernen har en inventering genomförts av möjliga tak för placering av solceller.
Skapa ytterligare trygghetsboenden		Trygghetsboendet i Kortedala kommer att utökas med 46 platser. Planering pågår för ytterligare trygghetsboende på Virvelvindsgatan och Bankogatan.
Kompetensutveckling i tillgänglighetsfrågor och utveckla tillsynsrutinerna		En inventering av alla byggnader och entréer har påbörjats. Stora delar av beståndet kommer att vara inventerat under 2016. Inventeringen gäller utvändigt och vissa delar inomhus (ej i lägenheter). Inventeringen dokumenteras i TIBB-databas. Aktiviteten är också kopplad till en utbildning i enkelt avhjälpna hinder.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



NÖJDA HYRESGÄSTER

MÅL:

Vara bland de 25% bästa bolagen i landet vad det gäller kundnöjdhet.

STRATEGIER:

- Fortsatt satsning på kundnöjdhet och "kund100%"
- Utveckla hyresgästernas inflytande
- Tidigt skapa bästa relationen med hyresgästerna

ATT NÅ 2016.

- Serviceindex 78,0 (76,3)
- Inflytandeindex 68,0 (65,0)








	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016
Serviceindex	76,3	78	77,6
Inflytandeindex	65,0	68	69,2

KOMMENTAR:

I kundundersökningen ökade serviceindex med hela 1,3 enheter, men målet nåddes inte fullt ut. Inflytandeindex ökade markant och målet överträffades klart.



AKTIVITETER 2016 - NÖJDA HYRESGÄSTER

Aktivitet	Status	Kommentar
Utveckla kvalitetsronder		Ronderingar genomförs. Utvecklingsarbete för att hantera ronderingar i Fast2 har påbörjats.
Skapa verktygslåda för boinflytande		Ej påbörjad.
Genomför kundserviceprocessen		Förändringen av vår kundserviceprocess är fullt ut genomförd.
Fastställ mål och måttetal för ärendehantering		Mål och måttetal är fastställda. Uppföljning kommer att ske löpande.
Löpande uppföljning genom exempelvis minienkäter		Arbete pågår med att ta fram enkäter.
Utveckla visning/introduktion för nya hyresgäster		Arbete pågår och nytt förslag finns framme gällande förändring av introduktion. Utveckling av visning kvarstår.
Utöka lokala hyresgästaktiviteter i områden och kvarter		Antalet aktiviteter har ökat under året.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



ÖKAD INTEGRATION OCH SYSSELSÄTTNING

MÅL:

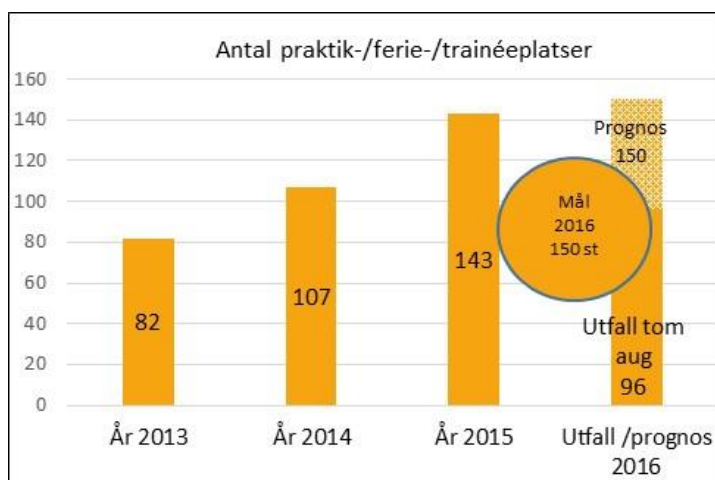
Vi ska främja integration, sysselsättning och bättre livsvillkor och bidra till en mer socialt hållbar stad.

STRATEGIER:

- Främja sysselsättning för grupper som står långt från arbetsmarknaden
- Öka integrationen och minska utanförskapet
- Utveckla Bergsjön

ATT NÅ 2016:

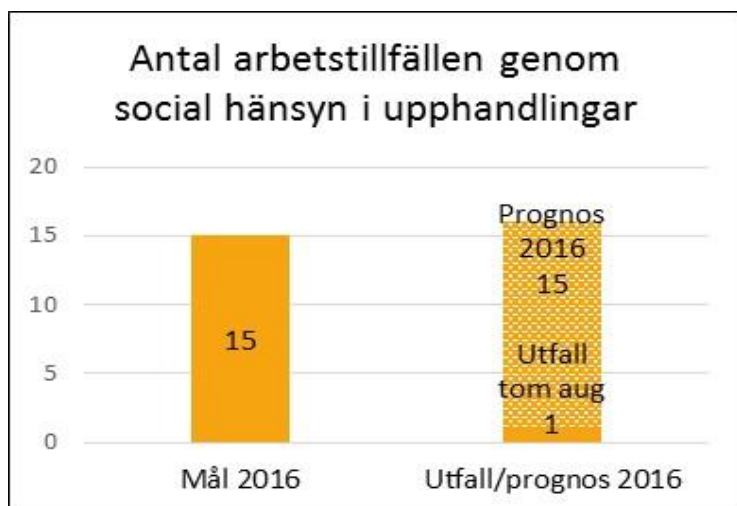
- 15 arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandlingar
- 150 praktik-/ferie-/trainéplatser
- Attraktivitet i Bergsjön 73 (71,6)



KOMMENTAR:

Till och med augusti har vi skapat 96 praktik-, ferie- och trainéplatser. Plan för hösten är att ca 10 elever som går Fastighetsvärdsutbildningen och ca 10 personer inom Framtidens integrationsprojekt kommer att praktisera på bolaget.

Prognosen för helåret på 150 st platser bedöms i nuläget svår att nå.



KOMMENTAR:

Per aug har vi en person placerad i arbete via våra upphandlingar med social hänsyn. UHB sköter, i enlighet med stadens beslutade modell för social hänsyn, all tillsättning av AVA-tjänster som koncernen krävställer i upphandlingar. Familjebostäder skall under 2016 få ut minst 15 personer i sysselsättning enligt stadens modell. Vår bedömning är att vi kommer att nå målet under resterande del av 2016, förutsatt att UHB har en organisation för att klara uppdraget. Ytterligare 18 personer ligger i planering eller under rekrytering för 2016, och 3 arbetsplatslärlingar (APL) är på plats. En risk är dock att det är svårt att få tag i personer i stadens målgrupp som är lämpliga för våra projekt.

TIDIGARE UTFALL







ATT NÅ 2016

UTFALL 2016

	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016
Attraktivitet Bergsjön	71,6	73	72



AKTIVITETER 2016 - ÖKAD INTEGRATION OCH SYSSELSÄTTNING

Aktivitet	Status	Kommentar
Fortsätta utveckla samarbetet med stadsdelen i Nordost		Samarbetet har utökats under året. Bolaget träffar regelbundet förvaltningen och har täta möten på olika nivåer. Presidierna har också träffats vid ett tillfälle. Inom projektet Gröna Jobb pågår samarbete med såväl stadsdelsförvaltningen som Arbetsförmedlingen.
Ta initiativ till samverkan med övriga berörda stadsdelar		Samverkan med sdf Nordost pågår enligt ovan. Samverkan sker också med sdf Majorna inom ramen för Ekologisk stadsdel Majorna 2.0 samt med sdf Askim Frölunda Högsbo kring utveckling av Opaltorget.
Ta fram strategi för praktikanter		Ledningsgruppen har genomfört en workshop för att diskutera bolagsgemensam strategi för att skapa sysselsättning. Resultatet blev att vi som bolag skall ställa oss positiva och öppna till att ta emot praktikanter. Oavsett om det är inom ramen för en utbildning eller om det är en arbetsmarknadsåtgärd som sysselsättning för en individ.
Genomföra projekt "Gröna jobb" i Bergsjön		40% av alla som deltagit i Gröna Jobb har gått vidare i arbete. Det har varit svårt att få personer via Arbetsförmedlingen. Projektet kommer dock att avslutas då bolaget istället går in i koncernens program för att arbeta med nyanlända.
Tillsammans med Hyresgästföreningen driva "Best of Bergsjön"		En mängd aktiviteter pågår inom detta projekt som följer plan. Projektet är i sin slutfas och utvärdering och slutrapportering pågår. Under sommaren har en mängd aktiviteter genomförts. Detta har genererat att två grupper har bildats med vilka vi kan fortsätta arbeta även efter projektets slut.
Riktad upphandling mot sociala företag		Under 2015 förbereddes för att ny lagstiftning inom upphandlingsområdet skulle träda ikraft 2016. Ett nytt område inom den nya lagstiftningen var bl.a. vikande av marknad för sociala företag. Beslut om genomförande av ny lag har flyttats fram till 2017. Familjebostäder har dock utrett möjligheten till upphandling av tjänstekoncession riktat mot sociala företag med positivt resultat och kommer att påbörja arbetet med detta under året.



MILJÖTÄNKANDE I ALLA LED

MÅL:

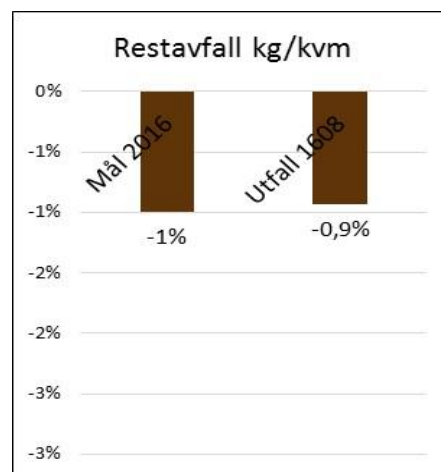
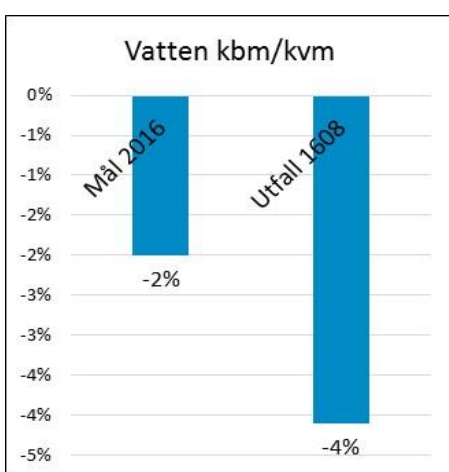
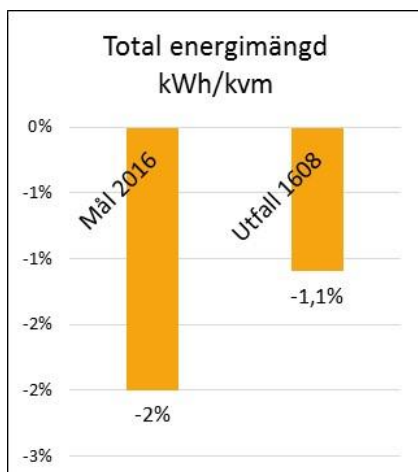
Vi ska minska vår miljöpåverkan

STRATEGIER:

- Minska energianvändningen enligt Energivision 2020 (15 % till 2020 jämfört med snittet 2010-2012)
- Stödja hyresgäster att minska sin miljöpåverkan
- Förebygga mängden avfall och främja återvinning och återbruk

ATT NÅ 2016:

- Energianvändningen ska minska med 2 %
- Avfallsmängderna ska minska med 1 %
- Vattenanvändningen ska minska med 2 %



KOMMENTAR:






Normalårskorrigerad energianvändning har minskat med 1,1% jmf samma period föregående år. Målet för 2016 följer Energivision 2020 som innebär en genomsnittlig årlig minskning på -2%. I nuläget är det oklart hur stor påverkan geografisk samordning haft på utfallet i år. Bolagets minskade vattenanvändning jämfört föregående år bör också ha påverkat till minskad fjärrvärmeanvändning.

Vattenanvändningen har minskat med -4% under året jämfört med samma period föregående år. Målet för 2016 är en minskning på -2%. Vattensparåtgärder har genomförts i sammanlagt 6 500 lgh i bolaget de senaste två åren vilka minskar användningen med i genomsnitt ca -10% allt annat lika. Under 2016 har vi också infört individuell mätning och debitering av varmvatten i ytterligare drygt 120 lägenheter.

Avfallsmängderna har under första kvartalet minskat i nivå med målet för helåret som är -1%.



AKTIVITETER 2016 – MILJÖTÄNKANDE I ALLA LED

Aktivitet	Status	Kommentar
Utvärdera IMD-piloten och planera utbyggnad i övriga beståndet		IMD-pilotprojektet är avslutat och slutrapportering har skett. Rutinbeskrivning för införande av och förvaltning av IMD är också framtagen. Bolaget har beslutat att fortsätta med IMD varmvatten i samband med nybyggnad och ombyggnadsprojekt. Diskussion pågår däremot om IMD-utbyggnad ska ske i befintligt bestånd och i sådana fall i vilka områden det är aktuellt.
Fullfölja och utvärdera Miljömatchen i Nordost		Miljömatchen är avslutad och slutrapport framtagen. Slutsatser och goda exempel tar vi med oss i vårt fortsatta arbete i hela bolaget.
Tillsatt arbetsgrupp för att utveckla bolagets miljöarbete		Ny miljögrupps uppdrag och bemanning har fastställts av ledningsgruppen. Gruppens medlemmar har rekryterats och en kick-off kommer att genomföras under oktober månad för att därefter påbörja arbetet.
Genomföra åtgärder som minskar bolagets och vår egen personals miljöpåverkan		Bolagets nya miljögrupp kommer att ta sig an detta som första uppgift. Påbörjas under hösten men kommer att ge effekt först under 2017. Ett arbete pågår också med att omhänderta stadens nya policy för resor i tjänsten vilket kommer att minska bilåkandet och öka det hållbara resandet i bolaget.
Aktiviteter för ökad återvinning och återbruk		Två praktikanter på inköp har genomfört ett examensarbete om hur bolaget kan vidareutveckla insamling av textilier tillsammans med idéburna organisationer. Arbete pågår kring om och hur detta kan verkställas i större skala. Inom ramen för Ekologisk stadsdel Majorna 2.0 och stadens projekt Cirkulära Göteborg pågår arbete med att utveckla lokala återbruksrum i såväl Kungsladugård/Majorna och på Siriusgatan. Detta görs i samarbete med studenter på Miljöbron.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MÅL:

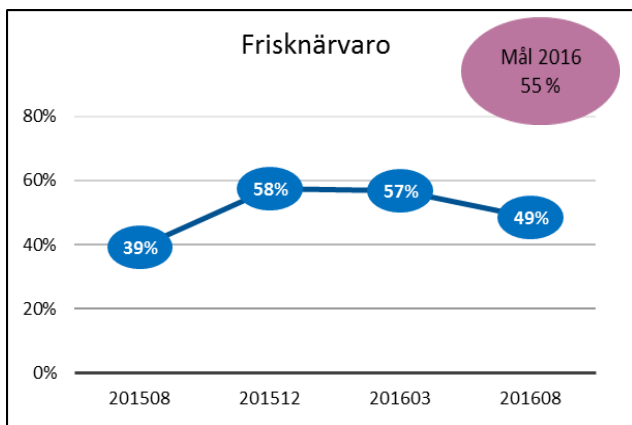
Vara en av de fem mest attraktiva arbetsgivarna inom Göteborgs Stad.

STRATEGIER:

- Gott ledarskap och medarbetarskap
- Främja och underlätta god hälsa hos medarbetarna
- Förankring av Familjebostäders värderingar i det dagliga arbetet

ATT NÅ 2016:

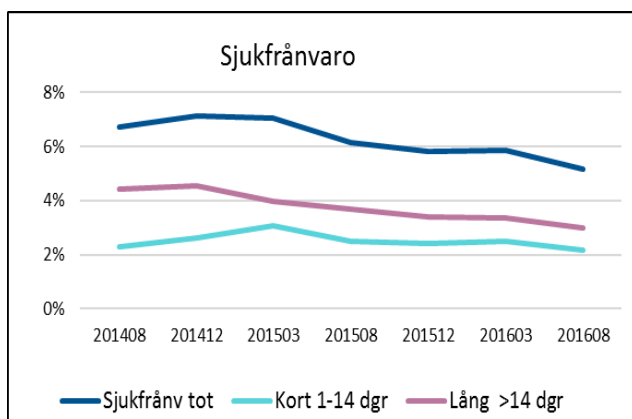
- MMI 68 (64)
- Frisknärvaro 55% (55)



KOMMENTAR:

Frisknärvaron mäter hur många procent av bolagets tillsvidareanställda som under de senaste 12 månaderna har fyra sjukdagar eller färre.

Trots att sjukfrånvaron har minskat har frisknärvaron sjunkit under andra kvartalet 2016.



KOMMENTAR:

Sjukfrånvaron visar sjukfrånvarotimmar i procent av totalt antal tillgängliga timmar, alla anställda oavsett anställningsform. Med lång frånvaro avses sjukfrånvaro över 14 dagar sammanhängande.

Sjukfrånvaron mäts löpande under året och avser ett helår vid mätpunkten i december.

Sjukfrånvaron har sjunkit med ca 2%-enheter sedan 2014 och ligger efter augusti på 5,2% totalt i bolaget. Det är framförallt den långa sjukfrånvaron som har minskat. Fr.o.m. mars 2015 genomförs hälsosamtal i samband med korttidsfrånvaro. Hälsosamtal skall hållas om anställd haft korttidsfrånvaro vid 4 tillfällen under de senaste 12 månaderna.






KOMMENTAR:

MMI –En temperaturmätning genomfördes i april. Resultatet låg då på samma nivå som föregående års medarbetarenkät.

I november kommer vi att fasa in i stadens medarbetarenkät.



AKTIVITETER 2016 – VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Aktivitet	Status	Kommentar
Aktivitet för stärkt ledarskap		Satsning pågår på ledarskapet relaterat till ärendeprocessen. Coachinggrupper har skapats för förvaltare, distriktschefer och chefer på Central kundservice och Marknad. Gruppen leds av extern konsult och träffarna sker distrikts- respektive avdelningsvis. Arbetsrättsutbildning är genomförd. Arbetsmiljöutbildning är genomförd.
Arbeta med våra värderingar utifrån "Vår värld"		Arbetsmaterial är framtaget att arbeta med på APT. Alla grupper i bolaget har gått igenom materialet. Arbetet med våra värderingar ska pågå som en del i vår dagliga verksamhet.
Fortsätta satsning på friskvård och hälsosamtal		Fortsätter med hälsosamtal vid frekvent korttidsfrånvaro. Kommer under året att analysera och försöka hitta andra möjliga friskvårdsatsningar.
Ta fram web-baserat introduktionsprogram		Genomfört workshop med leverantör avseende upplägg av introduktionsprogram. Arbetet fortsätter och nytt introduktionsprogram skall vara klart under 2016. Arbetar, tillsammans med extern konsult, med vidareutveckling av kompetensportalen för att denna också ska innefatta policys.
Utveckla interna informationen		Ny release av intranätet kommer i mitten av oktober. Innebär nya funktioner som kan öka användandet. Sammanfattning av nyheter från samtliga kanaler kommer att göras månadsvis för att användas på alla APT.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

Mål:

Stabil ekonomisk utveckling

STRATEGIER:

- Effektivitet i organisationen
- Vidareutveckling av hyressättningen

ATT NÅ 2016:

- Fastighetsresultat före underhåll: 699 mnkr
- Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5%

	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016	PROGNOS 2016
Fastighetsresultat före underhåll (mnkr)	699		688
Genomsnittlig nominell avkastning på fastighetsinvesteringar	5%		





KOMMENTAR:


Fastighetsresultatet är lägre i prognos främst beroende på att utfallet i hyresförhandlingen blev lägre än budgeterat.


Arbete pågår med att ta fram uppföljning av lönsamhet på våra fastighetsinvesteringar.



AKTIVITETER 2016 – GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

Aktivitet	Status	Kommentar
Fortsätta jobba med resurseffektiviteten		Översyn pågår för hur vi bättre kan utnyttja våra resurser.
Utveckla styrning och uppföljning av underhåll och inköp		Startar under kvartal 3.
Utveckla användningen av kvalitetshyra.		Arbetet med att genomföra kvalitetsbesiktningar har påbörjats. Bodok-systemet har uppdaterats och kommer att användas mer aktivt.
Inventera och marknadsföra mindre lokaler.		Inventering genomförd, och systemen kommer att uppdateras för att möjliggöra marknadsföring via webb.

 Aktiviteten är genomförd

 Aktiviteten pågår

 Aktiviteten ej påbörjad

