

VD-rapport 17 januari 2022

Till att börja med önskar jag alla en riktigt god fortsättning på det nya arbetsåret 2022. Helgerna över jul och nyår har varit lugna och fria från större incidenter i samtliga våra bostadsområden. Bemanningen har fungerat väl, trots att pandemin har återkommit med stor smittspridning. Både administrationen och förvaltningen har fått justera arbetssätten sedan den 23 december och information har gått ut på teams, på intranätet och via alla arbetsledare. Det blev snabba puckar, från en dag till en annan, men allting har landat väl.

En stor del av årsskiftet har ägnats åt att slutföra Familjebostäders nya företagsplan för perioden 2022-2027. Eftersom detta är en egen punkt på styrelseagendan och att planen skickas ut till styrelsen så nämner jag endast här vad som skiljer ut denna plan mot tidigare. Dels höjer vi ambitionerna i våra målsättningar i planen, dessa blir både ettåriga och fleråriga. Vi för in nya strategiområden som saknats helt tidigare och i planen finns en föreslagen organisationsjustering och omarbetad vision. Utvecklingen av planen har skett inom ledningsgruppen under ett halvårs tid och i samverkan med fackliga organisationer när det gäller organisationsjusteringen. Vi har haft bra samtal med de fackliga företrädarna och träffats flera gånger för att beskriva processen framåt. När planen är beslutad ska varje avdelning ta fram konkreta handlingsplaner där varje aktivitet kopplas till målen och strategierna så att vi synkroniserar oss mot visionen. Allt material kommer sedan att läggas in i ett nytt verksamhetssystem som heter Stratsys där vi ökar visualiseringen vad vi gör och styrningen.

Just nu pågår arbetet med att slutföra bokslutet för 2021 som ska vara klart i slutet av januari månad. Bedömningen är att resultatet landar som lagd budget. Vi har genomfört en rad underhållsinsatser på sluttampen som åtit upp det överskott som vi såg under hösten. Detta är inget negativt i sig själv utan överträffade våra egna tankar om att entreprenörerna skulle ha svårt att lösa alla uppdragen.

När det gäller Frölunda och Tynnered så har Poseidon givits uppdraget att bli den samordnande aktören i denna geografi. Kriterierna för detta blev den som hade flest bostäder i området. Det innebär att vi, Bostadsbolaget och Poseidon kommer att inleda ett nytt och unikt samarbete för att flytta bort Frölunda/Tynnered helt och hållet från Polisens lista. Från vår sida har distriktet gjort ett suveränt arbete. Vi har dragit upp riktlinjerna för samarbetet och byggt upp en social organisation som vi nu fullföljer. Poseidons ansvar ligger i att utveckla ett så kallat BID-nätverk, där vi drar in alla andra fastighetsägare i området, kommunala verksamheter, föreningar, företag osv för att med gemensamma krafter utveckla hela området. Vi på Familjebostäder sköter därmed vårt fastighetsbestånd med renoveringar, service och personal. Däremot kommer vi att vara med och finansiera olika sociala tjänster som kommer att behövas och som vi själva får stor nytta av. Detta samarbete är en fantastisk möjlighet som jag ser det, för Familjebostäder, Bostadsbolaget och Poseidon att lära känna varandra, lära oss av varandra, utveckla nya koncept tillsammans och skapa ett unikt samarbete med en rad olika partners.

I början av januari har vi också uppföljning av våra särskilt utsatta områden och riskområden med Framtiden. Det gäller Bergsjön och Tynnered/Frölunda. Vi går igenom superförvaltningens åtta delfaktorer, stadsdelsutvecklingens fem områden och utfallet av hyresgästenkäten. Samtalen tar ett par timmar och är återkommande uppföljningar som vi har tre gånger per år. Min egen bild är att Bergsjön går åt rätt håll, det är bra tendenser och många av de kriminella sitter inspärrade. Just nu ser vi över våra trygghetsvårdar i Bergsjön. Här behöver vi ha en bättre struktur, arbetsledning på kvällstid och hur överlämningen mellan dag och kvällspersonalen ska ske. Vi har gjort studiebesök hos Gårdsten en heldag som gett nyttiga impulser och verkligen fått fullödlig information av Michael Piroso och hela hans team. Mycket värdefullt.

Nyckeln är att ha en stabil arbetsledare som även jobbar på kvällstid och kan följa upp och diskutera insatser med sin grupp. Liksom vikten av att integrera trygghetsvårdarna med den ordinarie organisationen som jobbar dagtid. Dessa grupper träffas knappt och här krävs bra rapporteringar så att båda grupperna kan ta vid efter varandra. Vi fick också med oss att det krävs mod och kurage att verkligen hålla linjer mot kriminell verksamhet. Att vara offensiv i uppföljningen av olovlig andrahandsuthyrning och korrekta hyresförhållanden. Detta arbete tar aldrig slut utan här krävs ett långsiktigt och konsekvent arbete.

Arbetet med det flexibla arbetssättet pågår för både administrationen och förvaltningen. Just nu har vi alltså gått tillbaka till att administrationen jobbar hemifrån och att vi har en rad begränsningar inom förvaltningen. Sannolikt kommer det att bli någon form av hybridarbete när pandemin släpper och detta påverkar arbetsplatsen, ledarskapet, medarbetarskapet, utformning och utrustning av lokaler och arbetsgivarerbjudandet. Detta arbete kommer att förskjutas något på grund av nuvarande situation.

Avslutningsvis så inleds jobbet med att analysera och bearbeta kundenkätens resultat. Vi kommer att jobba med olika workshops, träffa respektive område (cirka 20 enheter) för att förmedla bra saker, vad vi ska koncentrera krafterna på och bryta ner materialet till en konkret handlingsplan per bovärd, område och distrikt. Uppföljning av detta sker två gånger per år. Även alla stödfunktioner ska analysera vad dessa ska bidra med för att öka kundnöjdheten. När detta är klart så inleds ett rejält genomförandeprogram som blir klart i början av mars månad.

Ulf och jag kommer också att åka ut till alla arbetsgrupper (20 teams) och presentera företagsplanen och diskutera innehållet och ta emot synpunkter. Syftet är att alla ska känna till huvuddragen och kunna koppla sina egna insatser till bolagets huvudmål.

Göteborg den 10 januari 2022

Thorbjörn Hammerth