

Styrelsehandling nr 9

Utfärdat 2023-12-11

Diarienummer BB2023-0691

Handläggare

Pontus Werlinder

Telefon: 031-731 50 05

E-post: pontus.werlinder@bostadsbolaget.se

Organisationsförändring

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Förslag till organisationsförändring godkänns.

Sammanfattning

För att klara de utmaningar vi står inför behöver vi arbeta mer effektivt. I början av 2024 startar vi upp vår nya förvaltningsorganisation som har ett tydligt målfokus, tydligare processer, ger effektivare samarbete och ökad kontroll på intäkter och kostnader per fastighet.

En ny organisation med tydligare målfokus kring våra kunders återkoppling där vi fortsätter att vara personliga och möter våra hyresgäster där de bor samtidigt som vi arbetar effektivt utifrån vår storlek som fastighetsaktör. Att som medarbetare och chef verka för sitt specialistområde tillsammans med andra för skapar en matrisorganisation rustad för framtiden med nya inkommande bostäder, underhåll och klimatutmaningar i en lågkonjunktur.

Under 2024 kommer satsningar göras för att utbilda och kompetenssäkra personalen för att klara de nya krav en tydligare verksamhetsstyrning och uppföljning kräver. Krav på ökad effektivisering av vår verksamhet ställer också ökade krav på digitalisering och moderna system.

Ett viktigt mål för bolaget är att inga av våra utvecklingsområden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden och de lyckade arbetet tillsammans i kommunkoncernen i Biskopsgården visar på resultat. Ett arbete vi fortsätter med i vår organisation men nu via en egen avdelning som kan verka som rådgivare i hela vårt bestånd.

För att kunna öka vår servicegrad digitaliserar vi vårt ärendehanteringssystem vilket ger våra fastighetsvärdar utrymme att åtgärda felanmälningar samtidigt som kunder ringer in och får hjälp via vår kundservice. Kundservice blir navet i systemet och svarar på alla inkommande samtal och ger stöd till både oss men framförallt våra hyresgäster när de vill komma i kontakt med oss.

Att arbeta med en långsiktigt hållbar förvaltning utifrån ett minskat investeringsutrymme kräver en god kännedom om våra fastigheter och ett behovsanpassat underhåll där vi prioriterar våra resurser och tydligare följer upp dessa så att vi vet att vi får ut mest nytta av våra investeringar

En funktionsinriktad företagsledning med renodlade fokusområden blir även tydligare för verksamhetsstyrning och uppföljning samt för rapportering med vår ägare vilket leder till bättre uppföljning och leverans.

Våra utsatta områden ska vi följa upp både på projektmål som effektmål där vi tillsammans med vår förvaltning har en ekonomi i balans. En uppföljning och nyckeltal som ger var och en återkoppling. Vi kan och har kompetens att göra fler åtgärder själva om vi planerar vårt arbete under året för att klara mer i egen regi.

Vi ska vara en organisation som följer upp utförda arbeten och projekt och ställer frågor kring, tid, kostnad och kvalitet och medverkar till en sund och rättvis byggmarknad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genom att utbilda oss kommer vi att kunna göra mer själv och köpa färre tjänster vilket genererar ökad kundnöjdhet då våra hyresgäster träffar vår egen personal. Vår funktion affärsstöd kommer nu att fokusera mer på den interna verksamhetsstyrningen och uppföljning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att organisera vår miljövärdar utifrån distrikt så kan vi se ett mervärde där kompetens kan spridas till alla våra bostadsområden och bidra till spridningskorridorer, förbättra det lokala omhändertagande av dagvatten och luftkvalitet och främja hälsa lokalt i våra bostadsområden. Genom ny avdelning inom inköp- och klimat tror vi att vi kan få en ökad kraft och fokus för klimatfrågor i vår organisation när det gäller klimat-anpassat byggande, återbruk och miljöfokus i våra upphandlingar.

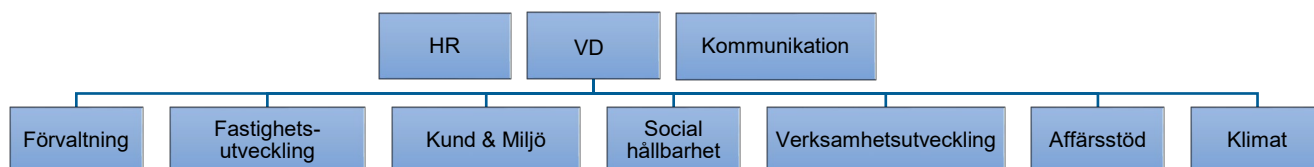
Bedömning ur social dimension

Tillsammans med bolagen i Framtiden så samverkar vi för att öka tryggheten i våra bostadsområden. Organisationsförslaget gynnar ett fortsatt arbete med trygghet för våra hyresgäster utifrån en funktionsorganisering där social hållbarhet blir ett kunskapsnav inom bolaget för alla våra bostadsområden likväl som lokalt engagemang i våra utpekade utsatta områden.

Samverkan

Samverkan har skett löpande med våra fackliga förbund där vår gemensamma målbild är att de medarbetare vi har ska vi utveckla och tillsammans möta en mer utmanande ekonomisk situation de kommande åren genom nya arbetssätt och tankesätt. Ärendet har varit föremål för samverkan med riskbedömningar på flera nivåer.

Beskrivning av ärendet



Bolagets bedömning

Förvaltning

Förvaltningsorganisationen får framöver ett ökat fokus på underhåll av våra fastigheter. Med stöd av den utökade funktionen hos kundservice så kommer fastighetsvärdarna bättre kunna hantera felanmälningar samtidigt som våra hyresgäster får kontakt med oss på bolaget. I våra områden så kommer vi att finnas tillgängliga vid rondering samt via våra områdeskontor. Förvaltarna kommer att med en mindre personalgrupp kunna lägga mer fokus på att följa upp våra kontakter med våra hyresgäster likväl som byggnaders prestanda.

Samverkan med projektorganisationen sker utifrån vår geografi via våra distriktskontor. Behovet beskrivs av förvaltningen gällande underhållsprojekt men där fastighetsutvecklingsavdelningen ansvarar för initiering, genomförande och återlämning av projekt till förvaltningen. På distriktskontoren så fortsätter som vanligt våra fastighetsvärdar, fastighetsskötare, miljövärdar samt lokalvärdare sitt arbete tillsammans för områdets bästa även om man har olika ämneskunniga chefer. Förvaltningen kommer att ha helt andra förutsättningar att följa upp mindre projekt och göra stickprov på beställda jobb för att säkerställa att vi betalar för rätt utfört arbete.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling ansvarar för våra ombyggands- och underhållsprojekt samt medverkar till nyproduktion via Framtiden Byggutveckling. Förvaltningen tar fram behovet av underhåll och Fastighetsutveckling initierar, genomför och lämnar tillbaka till förvaltningen efter projektets avslut. Avdelningen ansvarar för samråd i tidiga skeden och även för den eftermarknad som behöver följas upp efter ibruktagande.

Våra fastighetsprojekt kommer att arbeta metodiskt i enlighet med vår projektmodell som inkluderar vår förvaltning och vid behov specialister för ett bra genomförande inom målbilden kring tid, kostnad och kvalitet.

Kund & Miljö

Avdelningen inriktas mot ökad kundnöjdhet och bemannar bolaget med kompetens inom vår utemiljö och lokalvård.

Genom att medverka aktivt stödja, utveckla och säkerställa kvaliteten i kundresan/kundnära processer når vi en ökad kundnöjdhet och ett mer metodiskt arbete. En specialistgrupp för golvvård, lägenhetstömning, fönsterputs skapas som stöd och utökad service både till våra hyresgäster som stöd i vardagen till distriktskontoren. Våra miljövärdar och fastighetsskötare fortsätter med sitt fokus på vår grönstruktur med koppling till stadens övergripande mål inom ekologisk hållbarhet. Avdelningen startar upp med fortsatt kompetensutveckling för sina medarbetare och för att minska behovet av inköpta tjänster. Kund & Miljö stödjer även distriktskontor och huvudkontor med intendentfrågor för en tydligare rollfördelning mellan lokalhyresgäst och fastighetsägare.

Social hållbarhet

Leder bolagets strategiarbete med målet att inga områden i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta 2030.

Avdelningen har ett övergripande och samordnande ansvar i att omsätta strategierna för utvecklingsområden till aktiviteter som leder till lokala samhällsviktiga och områdesspecifika förändringar. Informationssäkerhet, personsäkerhet, fysisk säkerhet samt krisberedskap/höjd beredskap är avdelningens ämnesområden med koppling till Framtiden samt Störningsjouren och samordnar och utvecklar processer för trygghetsskapande insatser.

Plats- och områdesutveckling med fokus på rätt service och verksamhet för att stötta våra utsatta områdens utveckling där medborgarservice och kontakt med fler allmänna verksamheter bidrar till ett långsiktigt hållbart fokus.

Verksamhetsutveckling

Att vara stöttande, men också styrande, till förvaltningen samt övrig verksamhet. Arbetar utifrån behov/uppdrag inom Bostadsbolaget, från koncernen eller Göteborgs Stad.

Verksamhetsutveckling finns för att, med hela Bostadsbolagets behov för ögonen, bidra till att tydliggöra processer och därmed skapa strukturer och möjliggöra ett metodiskt arbetssätt i enheterna. Ett viktigt utvecklingsområde är vår uthyrning som har blivit allt mer digitaliserad och sammankopplad med våra systerbolag men även med Boplatsen i samverkan att arbeta vidare med.

Affärsstöd

Fokus för affärsstöd under kommande år är att finnas som stöd och verka för att alla på bolaget har mål och uppföljning varhelst man arbetar. Mål som vi aggregerar till en helhet och som säkerställer en långsiktigt och hållbar ekonomi som ger utrymme för underhåll, nöjda kunder och medarbetare samt trygghet för våra hyresgäster. En avdelning som både är styrande och stödjande och som verkar både inom intäkt- som kostnadssidan. Avdelningen har även IT funktion med våra verksamhetsystem.

Klimat

Avdelningen är ett kompetent och aktivt stöd till förvaltningen och övriga stödfunktioner i frågor gällande upphandling och ekologisk hållbarhet och verkar för en klimatanpassad planering och byggande. Verkar för ett ökat fokus på energieffektivisering i vårt stora befintliga fastighetsbestånd. Utvecklar kravformuleringar i upphandlingar för minskad klimatpåverkan och ökad standardisering och ett rättvist byggande.

Arbetar för mer effektiva och affärsmässiga inköp med ett ökat fokus på cirkulärt tänkande såsom att öka delen återbruk i våra upphandlade projekt och är en tydlig aktör i miljöarbetet i koncernen såväl inom staden.

Kommunikation

Bolagets press och mediansvariga samt intern- och extern kommunikationstöd till alla avdelningar inom bolaget. Avdelningen underhåller och utvecklar hemsida, intranät samt boendeapp. Medverkar i event och dialogmöten, både internt och ut mot hyresgäster och tar fram nya koncept/kampanjer och interna utbildningar.

HR

Chefstöd i samtliga HR-relaterade frågor och arbetar med våra medarbetar- och ledarskapsfrågor. Våra värdegrund tillsammans, utmana och glädje är en viktig del i vår företagskultur och där våra medarbetare förmedlar dessa personligen till våra hyresgäster. Vårt arbetsgivarvarumärke är tätt sammanlänkat med våra hyregästers uppfattning om oss. Under kommande år ska vi arbeta med kompetensutveckling med olika yrkesgrupper genom validering och påbyggnad av befintliga och nya ämnesområden för att möta framtiden. Ökad kompetens är grunden för medarbetarskap och autonomi inom yrkesgrupper och ger utrymme för att vi ska kunna fortsätta var det personliga bolaget. Genom utbildning hittar vi även fler sätt att arbeta smartare tillsammans.

2023-12-11

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Pontus Werlinder

vd