

Lokalutredning för Göteborgs Egnahems AB

Nuläge:

Egnahemsbolaget sitter idag på Sankt Jörgens väg 2, i en separat egenägd fastighet.

Lokalerna är generösa med stora utrymmen samt egna kontorsrum för all personal.

Lokalen är ändamålsenlig med avseende på våra kunder och målgrupper. Det finns en egen reception och utställnings-/tillvalsutrymmen i lokalerna där kunderna kan se och göra sina val på plats. Vi har även utrymmen för kontraktsskrivning med kunder, samt stora utrymmen för det material som krävs vid olika events såsom säljstarter, "Tjuvkik" och visningar.

Det är lätt att hitta till vår fastighet och vi finns i ett de områden där vi har ett särskilt fokus på att tillskapa nya bostäder med äganderätt och bostadsrätt, Hisings Backa.

Nuvarande läge och fastighet speglar väl vår varumärkesprofil: att vi är ett mindre, mer familjärt företag med liten organisation, vi finns nära kunden och göteborgaren.

Kommunikationer:

Bussförbindelse till centrala delar av Staden, restid ca 18 min med 10 min intervall, till Johanneberg science park tar det drygt 30 min.

Bakgrund till lokalutredningen:

Moderbolaget Framtiden samt det nybildade Framtiden Byggutveckling är sedan ett år tillbaka lokaliserade på Johanneberg Science park. Det finns en önskan från Moderbolaget att även Egnahemsbolaget ska lokaliseras i samma lokaler/byggnad. De positiva konsekvenser och samordningsvinster som då kan uppstå är bland annat:

Samordning och resursutjämnings på ett enklare sätt, bättre utnyttjandegrad av lokalerna.

Andra fördelar är den fysiska närheten till kollegor, både i koncernen men även i branschen och till akademien till följd av placeringen i ett teknik och utbildningskluster. Närheten till kollegor och det "spontana mötet" ska inte underskattas, då det kan knytas många nya, värdefulla kontakter, som kan ge upphov till nya idéer eller uppslag.

Samverkan idag:

Egnahemsbolaget har idag en relativt regelbunden kontakt med Moderbolaget och är väl representerade i aktuella koncerngemensamma råd och grupper. Samarbetet med Framtidens byggutveckling fungerar väl och utvecklas, vi har en gemensam agenda och inställning till hur vi ska hantera projekt där båda parter är involverade, vi kommer

förmodligen att börja använda samma projektuppföljningssystem som byggutveckling har, och vi har ett likartat styrprocesssystem.

Övrig projektsamverkan sker oftast i olika projektkontor.

Däremot finns det ingen grupp på VD-nivå för samverkan mellan Moderbolaget, Byggutveckling och Egnahemsbolaget. Det finns tankar om en tätare samverkan och samordning av tjänster mellan de mindre bolagen i koncernen (EHB, Störningsjouren och Gårdstensbostäder), vilket i så fall talar emot en flytt.

Övriga överväganden:

Egnahemsbolaget har sedan början på 2015 haft en turbulent tid där bolagets själva existens varit ifrågasatt i den gemensamma bolagsöversynen. Bolagets tidigare VD fick gå innan sommaren 2015 och under ett år mellan augusti 2015 till augusti 2016 hade bolaget en Tf VD.

Personalomsättningen har varit mycket hög under perioden och merparten av nuvarande medarbetare har varit anställda i genomsnitt 2-3 år. Bolaget NMI förändrades mellan de två senaste mätningarna från 81 till 59.

Under hösten 2016 har ett förändringsarbete påbörjats med en omorganisation som genomfördes i slutet på november. Rekryteringar pågår inom flera områden i syfte att hitta rätt personer och kompetenser.

Egnahemsbolaget kommer med start i februari 2017 att påbörja ett förändringsarbete med avseende på kultur och värderingar inom bolaget.

Personalens inställning är att man till övervägande delen är mer positiv till att sitta kvar än att genomföra en flytt till Johannebergs science park, många anför kundperspektivet som skäl.

Framtidens styrelse har ett starkt önskemål om att Egnahemsbolaget samlokaliseras med moderbolaget och byggutveckling baserat på de fördelar som koncernen ser enligt ovan.

Rekommendationer

Jag ser många fördelar med en samlokalisering med Framtiden och Byggutveckling men även en del nackdelar också.

Jag baserar min rekommendation och mitt förslag på i huvudsak följande argument:

- Kundperspektiv och målgrupp: Vi finns i ett område där våra kunder bor och verkar, min bedömning är att målgruppen och kunderna till oss lättare hittar och känner sig mer bekväma med det läge och placering vi har idag jämfört med en relativt anonym tillvaro i ett teknik- och utbildningskluster. Vi anser

även att tillvals- och utställningsytorna ska finnas i våra lokaler. Att förlägga dessa i butik eller motsvarande kan göra att fokus läggs på val som vi inte tillhandahåller och skapar då ett onödigt och tidskrävande arbete.

- Företagets pågående förändringsarbete: Vi har precis genomfört en omorganisation och befinner oss i ett läge där vi ska starta ett förändringsarbete avseende värderingar och kultur i bolaget, denna process tillsammans med pågående rekryteringsprocesser gör att vi behöver lägga extra fokus på dessa uppgifter under 2017. Utöver det har vi ca 130 tillträden/inflyttningar innan sommaren vilket belastar stora delar av verksamheten extra den perioden.

Förslag till beslut: VD startar en analysgrupp internt efter sommaren 2017 för att upprätta en behovs / kravspec samt konsekvensanalys av en eventuell flytt. Analysen presenteras för Egnahemsbolagets styrelse för beslut på decembermötet 2017.

Mikael Dolietis