

# Uppföljning av FAMILJEBOSTÄDERS AFFÄRSPLAN

# 2017

2017-03-31



# 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 2017:

- 60 nya lägenheter i trygghetsboenden
- Produktindex 76,0
- 75 % nöjda hyresgäster i projekt

	ATT NÅ 2017	PROGNOS 2017	UTFALL 2017
Nya lägenheter i trygghetsboende	60	60	3 st per mars









	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2017	UTFALL 2017
Produktindex	75,3	76,0	-
Nöjda hyresgäster i projekt	-	75	-

## KOMMENTAR:

Kundundersökning genomförs senare under året.



# AKTIVITETER 2017 – UTVECKLA VÅRA FASTIGHETER

Aktivitet	Status	Kommentar
För bättre helhetssyn ska nulägesanalys och utvecklingsplan tas fram för ett område per distrikt		Plan för landshövdingehuset är klar. Masterplan för Tynnered togs fram redan i slutet av 2016.
Samverka för fler hållbara innovationer		Samarbete med Chalmers i flera projekt och med olika inriktning inom hållbarhet. Deltagande i ansökan om EU-medel och samarbete med IVL. Planerar kurs i ekosystemtjänster. Samarbete med bla FBU för solceller i nyprod och renovering. Undersöker möjligheten att installera ett vindträd.
Genomföra åtgärder utifrån genomförd tillgänglighetsinventering		Analys av trygghetsinventering pågår. Planering pågår av vilka enkelt avhjälpta hinder som till rimlig kostnad kan starta.
Beakta och redovisa hur tillgänglighetsaspekter tas om hand i renoveringsprojekt		Vi följer lagkrav på tillgänglighet i alla renoveringsprojekt. Arbetar med att ta fram fler koncept (lika Görbra) och trygghetspaket.
Skapa ytterligare trygghetsboenden		Totalt finns t o m mars 150 lgh godkända. Beslut väntas om Virvelvindsgatan i maj vilket beräknas bli 40 lgh. Boendet på Kalendervägen beräknas bli utökat.
Utveckla olika metoder och kanaler för att uppnå en god dialog och att många nås av lättförståelig information		Arbetar specifikt med boinflytande, har anställt projektutvecklare med inriktning på dialog. Kundenkäter i projekt på gång.
Medverka i utvecklandet av renoveringsmodell med syfte att värdesäkra fastigheter och behålla rimlig hyra		Genom bla dialog och boinflytande. De olika nivåer vi redan har ska "paketeras" i samarbete med Förvaltningsutveckling.
Genomföra åtgärder för att höja säkerheten och därmed öka tryggheten		Ingår i arbetsgruppen med koncernen att skapa regler och riktlinjer ang hot & våld. Genomfört Trygghetsvandringar Nordost och i Kungsladugård I Kungsladugård har ett stort antal tvättstugedörrar försetts med glas för att öka tryggheten



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 2017.

- Serviceindex 79,0
- Inflytandeindex 72,0








	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2017	UTFALL 2017
Serviceindex	77,6	79,0	-
Inflytandeindex	69,2	72,0	-

## KOMMENTAR:

Kundundersökning genomförs senare under året.



# AKTIVITETER 2017 - NÖJDA HYRESGÄSTER

Aktivitet	Status	Kommentar
Genomföra steg 2 i Kund 100%		Förberedelser gjordes under hösten Avvaktar till ny organisation är på plats.
Införa enkla enkäter efter utförd service för att få reda på hur våra hyresgäster upplevt vårt sätt att hantera ärendet		Detta har startat och kommer att löpa under året. Tre enkla frågor efter avslutat ärende skickas distriktsvis.
Utreda möjligheten att införa kompiskontrakt där var och en har ett eget kontrakt		Uppdrag från Framtidens styrelse. Frågan har utretts under hösten 2016, redovisats på koncernledningen i april 2017.
Genom samarbete med Störningsjouren och stadsdelarna följa upp och hantera oriktiga hyresförhållanden och därigenom minska antalet olovliga andrahandsavtal		Arbetet pågår enligt avtal med Störningsjouren. Löpande rapportering till uthyrningskoordinator, samt till styrgrupp med representanter från båda organisationerna. Hittills har 16 lgh blivit friställda under 2017.
Utveckla den lokala informationen till hyresgästerna, särskilt via den digitala anslagstavlan på Hemmahos, så att information om vad som händer i fastigheterna förbättras		Arbete pågår, utbildning kommer att ske med distriktspersonal.
Bli mer personlig mot våra kunder så att igenkänningen av bolagets personal och också företagets profil förbättras		Arbete med att ta fram nytt informationsblad som skall sitta i våra trapphus pågår. Trapphustavlorna kommer även bli uppdaterade med namn och bild.
Upprätta en plan för hur bolagets personal kan hänvisa och bistå personer som utsätts för våld i nära relationer		Vi funderar på lämplig samarbetspartner.



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 2017:

- 15 arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandlingar
- 150 praktik-/ferie-/traineeplatser
- Attraktivitet i Bergsjön 73,0

	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2017	UTFALL 2017
Attraktivitet Bergsjön	72,0	73,0	-
Skapa arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandling	32	15	-
Skapa praktik-/ferie-/traineeplatser	162	150	16 tom mars





## KOMMENTAR:

Attraktivitet i Bergsjön redovisas efter kundundersökningen.

Familjebostäder har klausuler kring social hänsyn (Göteborgsmodellen) i samtliga upphandlingar som uppfyller grundkriteriet för att detta krav ska vara meningsfullt. Vi har börjat använda oss mer av dialog och inte av skarpa krav då det kan vara svårt att få fram lämpliga kandidater inom byggsektorn, samt för att inte skrämja bort alltför många leverantörer i det rådande marknadsläget. Utfallsrapportering erhålls från förvaltningen Inköp och upphandling (INK) **halvårsvis** varför vi nu inte har något att rapportera. INK rapporterar faktiskt utfall till oss, och inte som tidigare hur många platser vi har kravställt.



# AKTIVITETER 2017 - ÖKAD INTEGRATION OCH SYSSELSÄTTNING

Aktivitet	Status	Kommentar
Intensifiera satsningarna i utvecklingsområde Bergsjön		Trygghetsvärdar/ordningsvakter är på plats (externt anlitade). Underlag för att skapa utökad närvara enligt beslut pågår.
Genomföra vår del av koncernens satsning "vägen till viktiga riktiga jobb"		Två integrationshandledare är anställda och vi har två grupper med deltagare från projektet, en grupp i Bergsjön och en grupp i Majorna. Totalt 8 deltagare. I september kommer ytterligare 13 deltagare.
Utifrån ett mångfaldsperspektiv kartlägga vilka grupper av hyresgäster vi når i våra bostadsområden samt utifrån detta se över mötesformer och kommunikationsval		Detta arbete är inte påbörjat på ett generellt plan. Men genom vårt breda dialogarbete i Bergsjön får vi insikt om hur vi kan förbättra våra mötesformer och kommunikation.
Initiera och främja kultur i olika former i samarbete med de boende		Denna fråga kommer att omhändertas när det gäller utveckling i Bergsjön. Redan nu har filmen tagit stor plats. Även i andra områden kommer att ta vara på möjligheten att främja kultur för att öka trivsel och trygghet.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# MILJÖTÄNKANDE I ALLA LED

## MÅL:

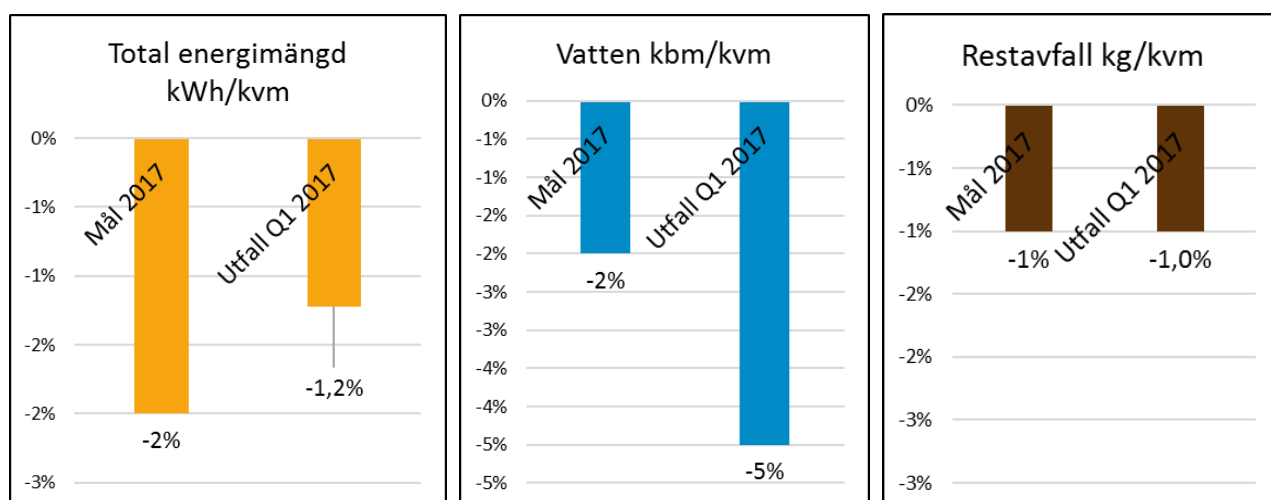
Vi ska minska vår miljöpåverkan

## 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 2017:

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



## KOMMENTAR:

Normalårskorrigerad energianvändning har under första kvartalet minskat med -1,2 % jmf samma period föregående år. Målet för 2017 följer Energivision 2020 som innebär en genomsnittlig årlig minskning på -2%.








Vattenanvändningen har minskat med -5% första kvartalet jämfört samma kvartal föregående år. Målet för 2017 är en minskning på -2%. Störst har minskningen varit i Majorna där vattensparåtgärder har genomförts under hösten 2016.

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





# AKTIVITETER 2017 – MILJÖTÄNKANDE I ALLA LED

Aktivitet	Status	Kommentar
Beakta möjligheter till solceller på tak i samband med projekt		Koncerngemensam strategi för solceller pågår. Ny lönsamhetsberäkning har gjorts utifrån bl a nya skatteregler. Planeras för solceller i projekt Opaltorget.
Ta fram modell för återanvändning av material		Inväntar ev. koncernsamverkan i frågan. Pilotprojekt med Emmaus kring textil insamling i tvättstugor i Majorna har påbörjats.
Kemikalieplanen ska genomföras		Dokumentation av märkningspliktiga produkter och utfasning av farliga ämnen pågår enligt plan. I våra stora projekt ställer vi alltid krav på att leverantörer använder vårt verktyg för materialval.
Införande av IMD i ombyggnadsprojekt och plan för införandet i befintligt bestånd		Införande av IMD i ombyggnadsprojekt pågår enligt plan. Plan för genomförande i befintligt bestånd framtagna och överenskommelse med HGF finns för genomförande av etapp 1 under 2017-2020. Att sätta organisation för etapp 1 kvarstår.
Genomföra projekt ekologisk stadsdel Majorna		Pågår enligt plan. Arbetet med att skapa lokalt återbruksrum på Gråberget fortgår. Intresset för lokal stadsodling är stort - 11 odlingsgrupper har startats och en mängd studiecirkel kring odling och mat har genomförts. Avfallsutbildningar har hållits med miljövärdar och förvaltare. Cykelfrågan rullar vidare med att skapa förutsättningar för lånepooler och bra cykelförvaring.
Genomföra strategin för laddstolpar och testa mer flexibla parkeringslösningar		10 nya laddplatser har aktiverats med stöd från Klimatklivet. Bidrag har erhållits för byggnation av ytterligare 28 laddplatser i Berguvens garage i kombination med flexibel parkering. Ny laddtjänst med app för mätning och debitering av el har aktiverats under våren. Koncernsamverkan kring hållbar mobilitet har påbörjats.
Minska miljöpåverkan genom förändrade rese- och mötesvanor, miljövänligare maskinpark m.m.		Stadens nya policy för resor i tjänsten har implementerats. Resor med egen bil i tjänsten har upphört. Antalet poolbilar och tjänstecyklar för resor i tjänsten har utökats. Utbildningar i Skype som möteteknik och andra digitaliseringsverktyg genomförs kontinuerligt.



# VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

## MÅL:

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

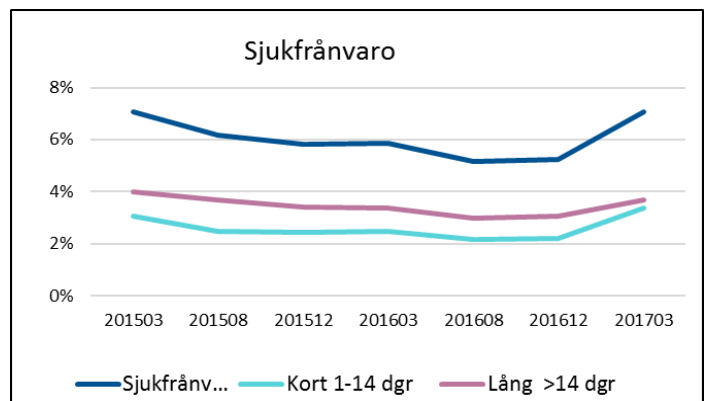
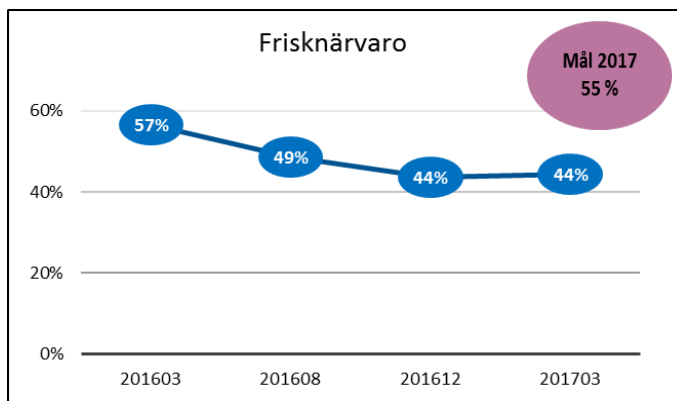
## STRATEGIER:

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

## ATT NÅ 2017:

- MMI 68
- Frisknärvaro 55 %

	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2017	UTFALL 2017
NMI	64	68	54
Frisknärvaro	44 %	55 %	44 % per mars



## KOMMENTAR:

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

**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.

Hög korttidsfrånvaro i början av året pga av "influensaepidemi". Detta påverkar också frisknärvaron.





Vi fortsätter att arbeta med korttidsfrånvaron enligt beslutad strategi där bl a hälsosamtal för frekvent korttidsfrånvaro ingår. Dessa genomförs hos Företagshälsovården.

## KOMMENTAR:

MMI - I år användes samma enkät som Göteborg stad, därav är utfallet inte jämförbart med tidigare resultat.



# AKTIVITETER 2017 – VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Aktivitet	Status	Kommentar
Erbjuda hälsokontroller för samtliga medarbetare		Hälften av våra medarbetare har bokats in för hälsokontroller under våren. Resterande kommer kallas till hösten.
Ta fram likabehandlingsplan ur medarbetar- och medborgarperspektiv		Kommer att tas fram gemensamt i koncernen. Varit träff med HR-chefer i bolagen i denna fråga, och möte, där även ytterligare representanter från bolagen kommer delta, är inplanerat i maj.
Starta Framtidens Fastighetslabb, där barn och ungdomar kommer ges möjlighet att uppleva fastighetsbranschen och de yrken som finns		Ett flertal aktiviteter är i gång bl a; spelapp är framtagen, färdigställande av lokal pågår, framtagande av material, kontakter med skolor, rekrytering av koordinator till labbet har påbörjats (SABO trainee). Fastighetslabbet planeras starta till hösten.
Undersöka insatser och utbildningar som kan göras för att förebygga våld och hot mot medarbetare		Ingår i det koncerngemensamma arbetet kring arbetsmiljö och säkerhet. Arbetsgrupp tillsatt och ett antal WS är genomförda. Förslag till åtgärder ska presenteras för koncernledningen under våren.



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 2017:

- Fastighetsresultat före underhåll: 703 mnkr
- Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 %





	ATT NÅ 2017	PROGNOS 2017	UTFALL 2017
Fastighetsresultat före underhåll (mnkr)	703	704	154 t.o.m. mars
Beslutad nominell avkastning på fastighetsinvesteringar ombyggnad*	5,0 %	-	*

## KOMMENTAR:

\*Redovisas endast för helåret.



# AKTIVITETER 2017 – GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

Aktivitet	Status	Kommentar
Möjliggöra webb-uthyrning av A-lokaler för att minska vakansgraden		Inventering genomförd. Web projekt startat. I
Utvidgad satsning och uppföljning av effekterna i utvecklingsområde Bergsjön		Koncerngemensamma diskussioner förs om uppföljning och statistik.
Utveckla modell för uppföljning av satsningar inom social hållbarhet		Koncerngemensamma diskussioner förs om uppföljning.
Hitta installationer mm som drar höga reparationskostnader och som är i behov av mer omfattande åtgärd		Finns med i distriktens verksamhetsplaner.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad

