

Uppföljning av FAMILJEBOSTÄDERS AFFÄRSPLAN

2017

2017-08-31



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	250	193 st per aug









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

KOMMENTAR:

Kundundersökning genomförs senare under året.



AKTIVITETET 2017 – UTVECKLA VÅRA FASTIGHETER

Aktivitet	Status	Kommentar
För bättre helhetssyn ska nulägesanalys och utvecklingsplan tas fram för ett område per distrikt		Plan för landshövdingehusen är klar. Masterplan för Tynnered är klar.
Samverka för fler hållbara innovationer		Samarbete med Chalmers i flera projekt och med olika inriktning inom hållbarhet. Deltog i ansökan om EU-medel och samarbete med IVL men gav inget resultat. Planerar kurs i ekosystemtjänster. Samarbete med bl a FBU för solceller i nyproduktion och renovering. Undersöker möjligheten att installera ett vindträd.
Genomföra åtgärder utifrån genomförd tillgänglighetsinventering		Analys av trygghetsinventering har gjorts. Pågår åtgärder för enkelt avhjälpta hinder och planering för ytterligare åtgärder sker också.
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. Inga nya projekt har varit i styrelsen för beslut i år.
Skapa ytterligare trygghetsboenden		Totalt finns t o m aug 193 lgh godkända. Beslut väntas om ytterligare 60 lgh vilket ger en årsprognos på drygt 250 lgh.
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 pågår.
Medverka i utvecklandet av renoveringsmodell med syfte att värdesäkra fastigheter och behålla rimlig hyra		Sker genom bl a dialog och boinflytande. De olika nivåer vi redan har ska "paketeras". Arbetsgrupp för framtagning av koncept för utemiljö/tvättstuga i Landshövdingehusen.
Genomföra åtgärder för att höja säkerheten och därmed öka tryggheten		Vi har deltagit i koncernens arbete med att skapa regler och riktlinjer ang. hot och våld. Vi har genomfört Trygghetsvandringar i Bergsjön och ett flertal L-H möten i Kungsladugård är genomförda. 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%		Analys av hur kundarbetet inom bolaget fungerar har gjorts. Analysen ska vara ett underlag för en handlingsplan. Några ytterligare aktiviteter är inte genomförda.
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. Uppdraget redovisades på koncernledningen i april 2017. Inga ytterligare åtgärder planeras.
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 65 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 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 har bokat tid för utbildning med Huskurage under januari 2018.



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	16
Skapa praktik-/ferie-/traineeplatser	162	150	172 t o m aug

KOMMENTAR:

Attraktivitet i Bergsjön redovisas efter kundundersökningen.





Vi följer stadens policy att upphandla social hänsyn inom sysselsättning enligt Göteborgsmodellen, och arbetar aktivt med dialog med Förvaltningen för Inköp och Upphandling inför varje upphandling för att diskutera möjlighet till social hänsyn och bästa upplägg. Det är vi på Familjebostäder som skapar arbetstillfällena i upphandlingarna, sedan tar staden över och fortsätter med rekryteringsarbetet.

Tom 20170630 i år har vi skapat 16 nya arbetsmöjligheter i våra avtal och projekt, och det har kommit ut 4 personer i arbete (oavsett när upphandlingen gjordes). Vårt uppdrag är att skapa möjligheter, vilket vi gör efter bästa förmåga. Men även om vi själva inte har så stor möjlighet att påverka det faktiska utfallet är det viktigt för oss att redovisa vad vårt arbete de facto resulterat i, dvs 4 personer i arbete.

Brist på lämpliga kandidater inom främst byggområdet samt att social hänsyn inte längre rekommenderas inom städtjänster gör att utfallet minskar. Vi kan skapa många fler potentiella arbetstillfällen i våra upphandlingar, men vi bromsar detta på inrådan eftersom de inte har tillräckligt med kandidater inom modellen. Detta medför att vi måste titta på fler och alternativa lösningar att ge fler möjlighet till arbete i våra projekt, tex genom att vända oss till andra målgrupper, såsom tex våra egna hyresgäster i vissa områden. Försök till detta planeras och samarbete med Förvaltningen för Inköp och upphandling och ArbVux diskuteras.



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. HR håller på att se över rekrytering.
Genomföra vår del av koncernens satsning "vägen till viktiga riktiga jobb"		Har haft två integrationshandledare anställda och två grupper med deltagare från projektet, en grupp i Bergsjön och en grupp i Majorna. Totalt 8 deltagare som alla nu har matchats till andra företag eller utbildningar. I september kommer ytterligare 13 deltagare som ska placeras ut i våra 11 förvaltningsområdena. De handledare vi har haft slutar, och vår egen personal kommer att fungera som handledare.
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 vi 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:

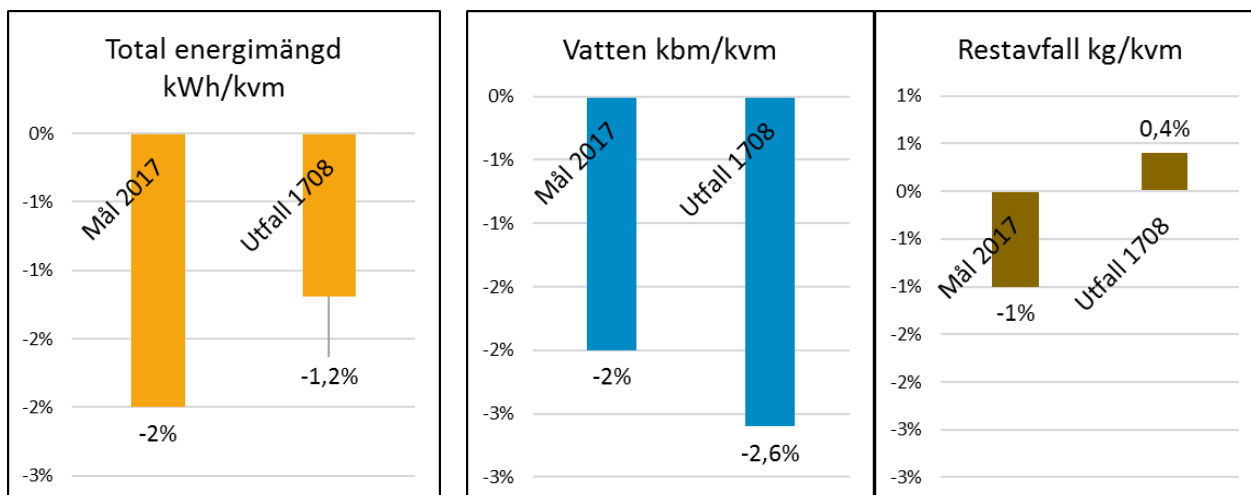
Vi ska minska vår miljöpåverkan

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 med 2%.

Vattenanvändningen har minskat med knappt 3% jämfört föregående år. Målet för 2017 är en minskning med 2%. Störst har minskningen varit i Majorna där vattensparåtgärder har genomförts under hösten 2016 och minskningen uppgår till 10% hittills i år.

Avfallsmängderna har ökat med 0,4% under de två första kvartalen. Kan bli en utmaning att nå målet för helåret som är en minskning med 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 solceller i projekt Opaltorget.
Ta fram modell för återanvändning av material		Inväntar ev. koncernsamverkan i frågan avseende byggmaterial. Projektmedel beviljats för uppstart av två återbruksrum, minikretsloppspark i K-gård och Bergsjön under år 2017 - 2019. Pilotprojekt pågår med Emmaus med textil insamling i 15 tvättstugor i Majorna. Samarbete med Myrorna för textil insamling på Hisingen startar under hösten.
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 framtagen. Överenskommelse med HGF finns för genomförande av etapp 1 under 2017 - 2020. Beslut i lgr om r genomförande beräknas i september.
Genomföra projekt ekologisk stadsdel Majorna		Pågår enligt plan. Projektmedel har beviljats för uppstart av minikretsloppspark i K-gård. Intresset för lokal stadsodling är stort - 11 odlingsgrupper har startats och en mängd studiecirkelkring odling och mat har genomförts. Avfallsutbildningar har hållits med miljövärdar och förvaltare. Cykel frågan 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 Berguvs garage i kombination med tillståndsparkering. Beslut fattats i koncernledningen om tillståndsparkering i all pågående och kommande nyproduktion.
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 mötesteknik och andra digitaliseringsverktyg genomförs kontinuerligt.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MÅL:

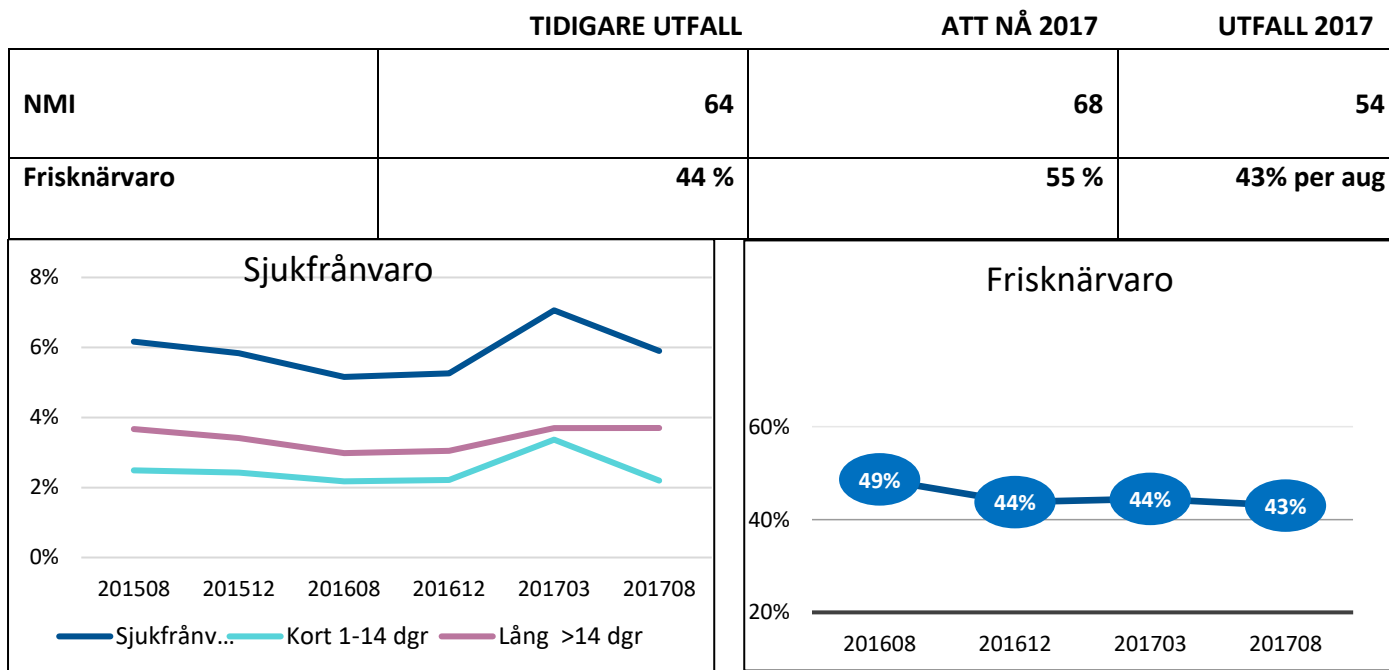
Vara en av de fem mest attraktiva arbetsgivarna inom Göteborgs Stad.

STRATEGIER:

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

ATT NÅ 2017:

- MMI 68
- Frisknärvaro 55 %



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". Vi fortsätter att arbeta med korttidsfrånvaron enligt beslutad strategi där bl a hälsosamtal för frekvent korttidsfrånvaro ingår.

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 deltagit är genomfört. Inplanerat koncerngemensamma arbetsmöten under hösten.
Starta Framtidens Fastighetslabb, där barn och ungdomar kommer ges möjlighet att uppleva fastighetsbranschen och de yrken som finns		Koordinator är anställd som ska ansvara för Fastighetslabbet. Invigning och öppning sker den 9 november.
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 och en handlingsplan är framtagen. Ett koncerngemensamt utbildningsprogram ska genomföras och Störningsjouren får uppdraget ta fram ett förslag till upplägg.

 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	703	476 t.o.m. aug
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 och register uppdaterade. Web-projekt startat.
Utvidgad satsning och uppföljning av effekterna i utvecklingsområde Bergsjön		Koncerngemensamma diskussioner förs om uppföljning och statistik. Bolaget gör inget eget arbete i detta.
Utveckla modell för uppföljning av satsningar inom social hållbarhet		Koncerngemensamma diskussioner förs om uppföljning. Bolaget gör inget eget arbete i detta.
Hitta installationer mm som drar höga reparationskostnader och som är i behov av mer omfattande åtgärd		Finns med i distriktens verksamhetsplaner. Löpande sker detta i anslutning till uppföljning av distriktens utfall.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad

