

Till
Styrelsen för Sveriges
Allmännyttas

Översyn av relationen mellan Sveriges Allmännyttas och medlemsföretagen

Bakgrund

I den agenda för 2019–2023 som Sveriges Allmännyttas kongress beslutade om i april 2019 fick styrelsen i uppdrag att göra en översyn av relationen med medlemsföretagen. Syftet var att öka medlemsnyttan, öka medlemsföretagens inflytande över och samverka med Sveriges Allmännyttas samt stärka utvecklings- och påverkansarbetet genom att ompröva, förnya och utveckla arbetsformerna.

För att genomföra uppdraget tillsatte styrelsen en arbetsgrupp bestående av en vd från var och en av de sex regionerna samt små företag, stora företag och associerade medlemmar. Arbetsgruppen har haft följande medlemmar:

Gunnar Boquist, Hyresbostäder i Norrköping AB, ordförande
Ulrika Ericsson, Treklövern Bostads AB
Anders Johansson, Falköpings Hyresbostäder AB
Johan Johansson, Stiftelsen Bodenbo
Elisabeth Kalkhäll, AB Gotlandshem
Urban Linder, Karlskogahem AB
Sulev Pull, Nybro Bostads AB
Jonas Schneider, AB Familjebostäder
Christer Tedestål, Vellingebostäder AB
Patrik Hall, Heimstaden AB
Thorbjörn Nilsen, Sveriges Allmännyttas, sekreterare

Arbetsgruppens uppdrag

Styrelsen pekade på följande frågeställningar som borde behandlas av arbetsgruppen:

Regionindelningen. Sveriges Allmännyttas har sedan ett flertal år delat upp Sverige i sex regioner. Idag är det i stort sett endast vd-träffarna och enstaka konferenser som har regionindelningen som grund.

Vd-träffarna. Vd-träffarna genomförs en gång per år, sex regionala träffar, en träff för de minsta företagen och en träff för de 20 största bolagen. Vd-rådets representanter är värdar för var sin träff under de två år som de sitter i vd-rådet. Träffarna har haft samma upplägg under

flera år och bygger på aktuella frågor och information om Sveriges Allmännyttas dag ett, samt ett studiebesök som värdföretaget arrangerar dag två.

Stora respektive små bolag. Skillnaderna i behov av stöd och service skiljer sig mycket åt beroende på bolagens storlek. Behovet av service för de mindre bolagen är mycket stort medan de större bolagen har betydligt mindre behov. Flera av de mindre bolagen anser att Sveriges Allmännyttas fokuserar mer på de större bolagen.

Associerade medlemmars roll. Från och med 2019 kan även privata bolag bli medlemmar i Sveriges Allmännyttas (associerad medlem). Det är viktigt att de associerade medlemmarna känner sig välkomna och att Sveriges Allmännyttas kan bidra till dessa bolags utveckling. Hur skall dessa bolag bli en del av organisationen?

Lokal närvaro. Sveriges Allmännyttas finns bara i Stockholm, även om ett stort antal utbildningar och konferenser genomförs på andra platser i landet. Kan den lokala närvaron öka ytterligare och i så fall hur?

Medlemsförmåner. I medlemsavgiften ingår ett stort antal förmåner, men det är få som vet vad som ingår eller inte i avgiften. Det finns skäl att tydliggöra och informera om detta. Det finns också skäl att se över förmånerna för att eventuellt ta bort eller lägga till olika förmåner. Vissa förmåner kanske bör tas bort och istället erbjudas som konsulttjänst.

Vd-rådet. Vd-rådet består av 14 vd:ar, 12 från regionerna och 2 från de 20 största bolagen. Vd-rådet möts inför varje styrelsemöte för att lämna synpunkter på ärendena till styrelsen. Vd-rådet är också HMK:s stora förhandlingsdelegation. De sista åren har vd-rådet också fått ett ökat ansvar, bland annat har de varit delaktiga i Agendan och även indirekt beställare av vd-gruppernas uppdrag.

Vd-grupper. Under de senaste tre åren har ett antal vd-grupper bildats i olika sakfrågor för att utveckla Sveriges Allmännyttas arbete och/eller ståndpunkter i olika ämnen, bland annat integration och nyproduktion. Vissa av dessa grupper har varit tänkta som tillfälliga grupper men har sedan permanentats, till exempel har vd-gruppen för digitalisering övergått till att bli styrgrupp för Digitaliseringsinitiativet. Vd-grupperna har blivit uppskattade och flera vd:ar har visat intresse för att delta. Det är viktigt att framöver bestämma vd-gruppernas uppdrag och roll i organisationen. Vem tillsätter dem och ska de bygga på någon form av representation eller kompetens i den aktuella frågan?

Råd/nätverk. Utöver vd-grupperna finns ett flertal råd/nätverk som består av experter inom olika sakområden, t ex energi och miljö. Även här är det viktigt att diskutera nätverkens roll och uppgift.

Medlemsbolagens styrelser/förtroendevalda. Den grupp som hittills inte uppmärksammas i någon större omfattning är de förtroendevalda i medlemsbolagens styrelser. Från och med 2019 har Sveriges Allmännyttas startat ett nyhetsbrev riktat mot de förtroendevalda. Utöver detta är den enda aktiviteten riktad till de förtroendevalda den konferens för förtroendevalda som genomförs i månadsskiftet november/december. Det finns ett intresse från de förtroendevalda i bolagens styrelser att engagera sig mer i Sveriges Allmännyttas och att möta förtroendevalda från andra bolag.

Uppdragets genomförande

Den ursprungliga planen var att dialogen med medlemsföretagen till stor del skulle ske vid de regionala vd- och ordförandeträffarna samt vid konferensen för förtroendevalda. Covid 19-pandemin medförde att dessa träffar inte kunde genomföras som planerat under våren.

För att få en nulägesbild och inte tappa tid inleddes arbetet i april med att en enkät skickades ut med sju öppna frågor till samtliga vd:ar.

Följande frågor ställdes:

1. Vilket är det främsta skälet att vara medlem?
2. Vad fungerar bra/mindre bra?
3. Behöver något förändras för att motsvara dina förväntningar?
4. Tar företrädare för Sveriges Allmännytta till sig dina synpunkter?
5. Om inte, vad vill du framföra?
6. Synpunkter på nuvarande parlamentariska organisation?
7. Övrigt?

150 vd:ar, representerande nära hälften av medlemmarna, svarade på enkäten.

Under andra halvåret genomfördes träffarna med vd:ar, ordförande och förtroendevalda, sammanlagt 12 till antalet, och då med ett tydligt fokus på styrelsens uppdrag. Tre av träffarna kunde hållas fysiskt, de övriga genomfördes helt eller delvis digitalt.

Resultat av enkät och träffar med vd:ar och förtroendevalda

Det har i enkäten framförts en stor mängd värdefulla synpunkter på den verksamhet som bedrivs av Sveriges Allmännytta. Större delen av synpunkterna har varit positiva, men många förbättringsförslag har också inkommit. Flera synpunkter och förslag som berör verksamheten har förmedlats till ledningen och har i några fall också redan föranlett åtgärder.

Svaren visar att de tillfrågade vd:arna överlag har en positiv bild av Sveriges Allmännytta och ser fördelar med att vara medlem. Många har svårt att förstå hur kongressombud och styrelse utses och efterlyser en mer direkt koppling till medlemmarna. Andra tycker dock att modellen speglar den verklighet medlemsföretagen lever i med en politisk styrning på ett bra sätt.

Mest missnöjda är man med i frågor som rör hyressättning och hyresförhandlingar. Det gäller såväl arbetet på övergripande nivå med opinionsbildning och relationen till Hyresgästföreningen, som det konkreta stöd som erbjuds inför förhandlingar.

Arbetsgruppens förslag

Regionala vd-träffar

Programinnehållet vid träffarna behöver utvecklas. För det första bör medlemmarna, lämpligen kanaliserat via den vd som står som ansvarig för träffen, ges större inflytande över programpunkterna. Idag uppfattas det både som att programmet styrs alltför mycket och att det blir för mycket envägskommunikation från vd för Sveriges Allmännyttan. Självklart ska det även framledes finnas tid avsatt för sådan, men medlemmarnas behov och önskemål ska styra i betydligt högre grad än idag. Förslagsvis skapas rutiner som innebär att den vd som är värd för träffen kommunicerar med övriga vd:ar i regionen innan programmet fastställs. Det ska inte heller vara mer eller mindre obligatoriskt att den andra dagen ägnas åt studiebesök. Om så ska ske får bedömas från gång till gång utifrån vad som känns mest angeläget.

Som följd av arbetsgruppens förslag rörande associerade medlemmar (se nedan) ska också vd:ar för associerade medlemmar bjudas in till vd-träffarna.

I detta sammanhang kan också nämnas att de webinarier där vd för Sveriges Allmännyttan bjuder in samtliga vd:ar för medlemsföretagen till en kort uppdatering i aktuella frågor är mycket uppskattade och bör permanentas.

Vd-rådet

Vd-rådet är ett utmärkt organ för informationsutbyte och inflytande, men kan förbättras på flera sätt. Idag uppfattar många ledamöter inte att de inte kan påverka agendan och att uppdraget i huvudsak innebär att läsa remisser.

Arbetsgruppen föreslår att ledamöterna i rådet ska ges större möjligheter att påverka vilka punkter som ska behandlas vid rådets träffar. Exempel på frågor som bör behandlas är hyresförhandlingar och hur opinionsbildning ska hanteras. Det bör också finnas möjlighet att föreslå styrelseärenden och eventuellt även adjungera medlemmar till styrelsen för Sveriges Allmännyttan. Samtidigt bör ledamöterna åläggas att inför sina egna träffar och inför de regionala vd-träffarna ha kontakt med de vd:ar man representerar för att informera och inhämta information om aktuella frågor, så att de sedan kan föras vidare.

Vd-rådets representanter kommer med ovanstående förslag att få ett ökat ansvar. För att skapa förutsättningar för ett mer aktivt arbete i vd-rådet föreslår arbetsgruppen därför att Sveriges Allmännyttan stärker stödet i form av administrativa resurser till rådets representanter.

Vidare bör metoden för att utse representanter till Vd-rådet ses över så att medlemsföretagen får ett tydligare inflytande och att processen blir enhetlig. Exakt hur detta ska gå till har arbetsgruppen inget förslag på, men inspiration kan hämtas från Skånehem som är ett nätverk bestående av företag i Skåne och angränsande områden norr därom. För att få en bättre kontinuitet bör också mandatperioderna överlappa varandra, exempelvis genom att halva rådet byts ut varje år.

Vd-rådets ansvar och befogenheter samt de rutiner som beskrivits ovan bör dokumenteras och kan lämpligen finnas på hemsidan.

Lokal närvaro

Ambitionen att förlägga utbildningar och konferenser ute i landet när det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart bör bibehållas. Många medlemsföretag har utmärkta lokaler som kan nyttjas för ändamålet.

Arbetsgruppen kan också se ett visst behov av att bättre än idag ”lotsa” framförallt nya vd:ar – men även medlemmar som sällan har kontakt eller deltar i olika evenemang – in i Sveriges Allmännytta så att företagen tillgodogör sig medlemskapets fördelar.

Associerade medlemmar

Som nämnts har det framförts synpunkter på förankringen av beslutet att öppna för associerade medlemmar. Några menar att de associerade medlemmarna i första hand vill dra nytta av allmännyttans varumärke. Oaktat detta vill de allra flesta att kontakterna och erfarenhetsutbytet ska öka.

Arbetsgruppen anser att det bara ska finnas en typ av medlemskap – ett fullvärdigt. För att detta ska bli möjligt måste kraven och kriterierna för medlemskap ses över och förtydligas. Det kan också innebära att man måste se över möjligheter och rutiner för att pröva medlemskap och i sista hand utesluta medlemmar. Ett medlemskap i Sveriges Allmännytta ska vara en kvalitetsmärkning!

Arbetsgruppens förslag är mot bakgrund av ovanstående att en översyn av stadgarna görs med syftet att klargöra vad som krävs för medlemskap. Endast fullvärdigt medlemskap ska finnas.

Uppföljning

Arbetsgruppen föreslår slutligen att utvecklingen av medlemsinflytandet följs upp, förslagsvis under 2023 och 2025. Det kan lämpligen göras oavsett i vilken mån de åtgärder och förändringar som föreslås beslutas och verkställs.

Förslag

Under de senaste åren har det skett en hel del förändringar inom Sveriges Allmännytta, fd SABO. Utgångspunkten för dessa förändringar har dels varit att öka organisationens synlighet i den bostadspolitiska debatten, men också att bli en mer relevant och modern branschorganisation som är redo för att möta de utmaningar som medlemsföretagen upplever i sin vardag.

Under de senaste åren har flera vd-grupper tillsatts i syfte att öka medlemsföretagens medverkan i organisationens arbete. Det har bl a handlat om Agendan 2019-2023, hyressätningen och hyresförhandlingarna, digitaliseringen och integration. För att få till ett gemensamt förhållningssätt kring råd och nätverk har en manual arbetats fram som beskriver vd-gruppernas och nätverkens roll och uppdrag (bilaga 2).

Detta förslag bygger på att medlemmarna själva tar aktiv del i det utbud av det utbud av träffar, vd-råd, nätverk och numer även digitala möten som sker under året. Det är angeläget att framför allt ledningspersonalen och styrelseledamöter i respektive medlemsbolag tar kontakt och kommunicerar med sina representanter i ex vis VD-rådet.

VD träffarna

Jag delar arbetsgruppens synpunkter om att träffarna bör förändras. Det gäller både innehållet och arbetssättet inför och under träffarna. VD-träffarna är relativt välbesökta, mellan 2015 och 2020 har antalet deltagare varit enligt nedan:

År	Antal vd:ar
2015	165
2016	166
2017	181
2018	165
2019	196
2020	138, varav 38 digitalt

De flesta uppskattar att träffa sina vd-kollegor och värdesätter det sociala i mycket stor utsträckning.

Nuvarande ordning är att Sveriges Allmännytta ansvarar för dag 1 och att värdföretaget svarar för dag 2. De senaste åren har det oftast bestått i en presentation av företaget samt studiebesök på någon av företagets projekt eller verksamhet. Värdföretaget är kopplat till de som sitter i vd-rådet.

Inför kommande vd-träffar föreslås att Sveriges Allmännytta i samråd med vd-rådet och värdföretagets vd utformar innehållet i vd-träffarna. Redan fr o m detta år förlängs vd-träffarna till kl 15.00 istället för som tidigare till kl 13.00. Därmed skulle det bli möjligt att hinna med mer av dialog under träffen.

VD-rådet

De senaste åren har vd-rådets arbete utvecklats till att bli mer aktivt och deltagande i olika verksamheter inom Sveriges Allmännyttan. Tidigare vd-råd har i olika workshops arbetat med rådets roll och uppgifter. Idag är de formulerade enligt följande:

- Stöd till VD på Sveriges Allmännyttan
- Lämna synpunkter på ärendena till styrelsen
- Forum för att testa idéer
- Mottagare av VD-gruppernas förslag
- Lyfta egna frågor och idéer som är angelägna för medlemsföretagen och där Sveriges Allmännyttan kan spela en roll
- Arbetsgrupp/referensgrupp i olika frågor
- Länk mellan Sveriges allmännyttan och medlemsföretagen
- Förankra förslag och beslut i medlemsföretagen
- Värld för de regionala VD - träffarna
- HMK stora förhandlingsdelegation

VD-rådet har en viktig roll i att föra fram medlemsbolagens åsikter in i både organisationen Sveriges Allmännyttan och till styrelsen och jag delar vd-gruppens förslag att vd-rådet är det viktigaste organet för att öka medlemsinflytandet.

För att förbättra kontinuitet i VD-rådet är gruppens förslag om överlappande mandatperioder positivt. Inte minst idag med flera statliga utredningar som berör allmännyttan så får vd-rådet kontinuerlig information om vad som avhandlas i utredningarna. Den dag remissen skall behandlas kommer de som sitter idag ha avgått och ersatts av 14 nya vd:ar. Jag föreslår mot denna bakgrund, samt mot att pandemin inneburit att vd-rådet inte fått möjlighet att verka på det sätt som var tänkt, att det nuvarande vd-rådets mandatperiod förlängs med två år för att de skall kunna behandla kommande remisser och att nya ledamöter väljs in till verksamhetsåret 2023 till 2024.

VD-rådet ges också i uppdrag att under hösten 2021 ta fram ett enhetligt system för hur ledamöter i vd-rådet skall utses av regionerna.

För att stärka sambandet mellan vd-rådet och styrelsen föreslås att styrelsen och vd-rådets medlemmar har en gemensam dag varje år för att diskutera aktuella frågor.

VD-grupper och nätverk

Antalet vd-grupper, råd och nätverk har utökats och strukturerats under de senaste åren (bilaga). Totalt uppgår de idag till 26 st. Deras uppdrag och arbetssätt skiljer sig åt men de utgör alla en viktig kontaktyta mellan Sveriges Allmännyttan och medlemsbolagen.

Tanken är att utveckla och utöka denna verksamhet. Bl a kommer en vd-grupp tillsättas i det kommande arbetet med Agendan för 2023-2027 som skall inledas under hösten 2021. Det sociala arbetet är en viktig verksamhet inom bolagen och samtidigt pågår en diskussion om bl a social housing. Av den anledning kommer en bostadssocial vd-grupp att tillsättas för att stödja medlemsbolagen och stärka Sveriges Allmännyttan i detta arbete.

Nätverk och råd 2021

Ekeråd	Ekonomichefsråd	Råd
Intnv	Integrationsnätverk	Nät
Krav	Kravhandläggarnätverk	Nät
Stadsdutr	Stadsdelsutveckling	Nät
OBS	Ombyggnadssamordnare	Nät
Utemilj	Nätverk utemiljö	Nät
Städ	Nätverk städ	Nät
Miljnät	Miljönätverk	Nät
Kfbm	Kvalitetsgrupp för bättre måleri	Nät
Enstrat	Nätverk för energistrateger	Nät
DriftEn	Nätverk för drift- & energifrågor	Nät
Trygg	Trygghetsnätverket	Nät
Säk	Säkerhetsnätverk	Nät slutet
Små	Nätverk Vdar i mindre bolag	Nät
Senbo	Nätverk för seniorbosamordnare	Nät
Ohyrfh	Nätverk för oriktiga hyresförhållanden	Nät (urspr Råd)
BHR	Byggherreråd	Råd
Intråd	Integrationsråd	Råd
Miljråd	Miljöråd	Råd
Enråd	Energiråd	Råd
Komm	Nätverk för kommunikatörer	Nät
Web	Nätverk för webansvariga	Nät
Alumni	Alumniträff för trainees	Nät
Vdråd	VD-råd	Råd
Eftermarkn	Eftermarknadsnätverk	Nät
Förvaltn	Förvaltningsnätverk	Nät
Hyresråd	Hyresråd	Råd
Lokalråd	Lokalråd	Råd
Lokalnätverk	Lokalnätverk	Nät

Lokal närvaro

I de flesta kommuner finns endast ett medlemsbolag, varför frågan om lokal närvaro inte varit lika aktuell som den är hos t ex Fastighetsägarna som har flera medlemmar i samma kommun.

Det finns dock en önskan om att ha en mer lokal närvaro och det handlar även om stöd i hyresförhandlingarna i form av närvaro och lokal kännedom.

Tidigare hade Sveriges Allmännyttas regionansvariga för att få en närmare relation med medlemsbolagen. Detta lades dock ner eftersom den regionansvarige ofta blev en person som bara slussade frågorna vidare in i organisationen.

De som är ledamöter i Vd-rådet bör få ett tydligare uppdrag att vara organisationens företrädare i regionen. Ett ev arvode och ett administrativt stöd bör undersökas för att vd:arna skall kunna åta sig detta uppdrag.

Associerade medlemmar

Vd-gruppen föreslår att det endast skall finna ett medlemskap oavsett ägarform. Det finns helt klart fördelar med endast ett medlemskap och att ha gemensamma kriterier för medlemskapet. Jag kan dock även se ett antal utmaningar med detta eftersom bolagen verkar på så olika marknader och har så olika förutsättningar att bedriva verksamheten.

Ett ändrat medlemskap kräver en ändring av stadgarna och kan i så fall göras tidigast 2023. Styrelsen bör utvärdera det associerade medlemskapet inför kongressen 2023 och samtidigt med utvärderingen bör frågan om att införa endast ett medlemskap och ev gemensamma kriterier för medlemskapet utredas.

Förtroendevaldas engagemang och delaktighet

Vd-gruppen har framfört idéer om att korta webinarier och videofilmer skulle kunna vara metoder för att informera och öka engagemanget från förtroendevalda.

Sedan många år tillbaka genomför Sveriges Allmännyttas en konferens för förtroendevalda i månadsskiftet november/december (Mötesplats Allmännyttan). Konferensen besöks i genomsnitt av ca 130 förtroendevalda från medlemsbolagens styrelser. Sedan några år tillbaka genomförs även regionala ordförandeträffar. Ungefär ett 20-tal ordföranden eller v ordföranden deltar på varje träff. Därutöver genomför vi ca 70 styrelseutbildningar varje mandatperiod. Sedan ett par år tillbaka ger Sveriges Allmännyttan ut ett särskilt nyhetsbrev riktat till de förtroendevalda i bolagen.

I agendan finns ett antal förslag om att Sveriges Allmännyttas i högre grad skall vända sig till förtroendevalda i kommunerna för att öka kunskapen om bostadsbyggande och allmännyttans förutsättningar. De förtroendevalda är en viktig målgrupp för att stärka allmännyttan lokalt och även för att förankra den inriktning som kongressen och styrelsen fattar.

Det finns ett intresse från de förtroendevalda att på samma sätt som personalen i bolagen få möjlighet till att träffas och utbyta tankar och idéer. Styrelsen bör därför särskilt utreda vilka ytterligare aktiviteter som kan genomföras för att stärka de förtroendevaldas uppdrag i bolagen och samhörigheten med Sveriges Allmännyttan.

Uppföljning

Vd-gruppen föreslår att Sveriges Allmännyttan följer upp hur medlemsinflytandet utvecklas genom en utvärdering 2023 och 2025.

Genom att tillföra den enkät som bolagen svarar på varje år ett antal ytterligare frågor som berör medlemsinflytande kan detta följas upp kontinuerligt varje år men med särskilt fokus 2023 och 2025.

Styrelsen föreslås besluta

- Att utvärdera det associerade medlemskapet inför kongressen 2023,
- Att utvecklar vd-rådets arbete och form enligt ovan,
- Att utreda möjligheterna till en ökad lokal närvaro enligt ovan,
- Att utreda förutsättningarna för att öka de förtroendevaldas deltagande i Sveriges Allmännyttas aktiviteter enligt ovan,
- Att utvärdera medlemsinflytandets utveckling kontinuerligt men med särskilt fokus under 2023 och 2025.
- Att föreslå kongressen att besluta detsamma.

Anders Nordstrand
vd

Till
Styrelsen för Sveriges
Allmännytta

Översyn av relationen mellan Sveriges Allmännytta och medlemsföretagen - rapport och förslag från vd-gruppen

Bakgrund

I den agenda för 2019–2023 som Sveriges Allmännyttas kongress beslutade om i april 2019 fick styrelsen i uppdrag att göra en översyn av relationen med medlemsföretagen. Syftet var att öka medlemsnyttan, öka medlemsföretagens inflytande över och samverka med Sveriges Allmännytta samt stärka utvecklings- och påverkansarbetet genom att ompröva, förnya och utveckla arbetsformerna.

För att genomföra uppdraget tillsatte styrelsen en arbetsgrupp bestående av en vd från var och en av de sex regionerna samt små företag, stora företag och associerade medlemmar. Arbetsgruppen har haft följande medlemmar:

Gunnar Boquist, Hyresbostäder i Norrköping AB, ordförande
Ulrika Ericsson, Treklövern Bostads AB
Anders Johansson, Falköpings Hyresbostäder AB
Johan Johansson, Stiftelsen Bodenbo
Elisabeth Kalkhäll, AB Gotlandshem
Urban Linder, Karlskogahem AB
Sulev Pull, Nybro Bostads AB
Jonas Schneider, AB Familjebostäder
Christer Tedestål, Vellingebostäder AB
Patrik Hall, Heimstaden AB
Thorbjörn Nilsen, Sveriges Allmännytta, sekreterare

Styrelsens uppdrag

Styrelsen pekade på följande frågeställningar som borde behandlas av arbetsgruppen:

Regionindelningen. Sveriges Allmännytta har sedan ett flertal år delat upp Sverige i sex regioner. Idag är det i stort sett endast vd-träffarna och enstaka konferenser som har regionindelningen som grund.

Vd-träffarna. Vd-träffarna genomförs en gång per år, sex regionala träffar, en träff för de minsta företagen och en träff för de 20 största bolagen. Vd-rådets representanter är värdar för

var sin träff under de två år som de sitter i vd-rådet. Träffarna har haft samma upplägg under flera år och bygger på aktuella frågor och information om Sveriges Allmännyttas dag ett, samt ett studiebesök som värdföretaget arrangerar dag två.

Stora respektive små bolag. Skillnaderna i behov av stöd och service skiljer sig mycket åt beroende på bolagens storlek. Behovet av service för de mindre bolagen är mycket stort medan de större bolagen har betydligt mindre behov. Flera av de mindre bolagen anser att Sveriges Allmännyttas fokuserar mer på de större bolagen.

Associerade medlemmars roll. Från och med 2019 kan även privata bolag bli medlemmar i Sveriges Allmännyttas (associerad medlem). Det är viktigt att de associerade medlemmarna känner sig välkomna och att Sveriges Allmännyttas kan bidra till dessa bolags utveckling. Hur skall dessa bolag bli en del av organisationen?

Lokal närvaro. Sveriges Allmännyttas finns bara i Stockholm, även om ett stort antal utbildningar och konferenser genomförs på andra platser i landet. Kan den lokala närvaron öka ytterligare och i så fall hur?

Medlemsförmåner. I medlemsavgiften ingår ett stort antal förmåner, men det är få som vet vad som ingår eller inte i avgiften. Det finns skäl att tydliggöra och informera om detta. Det finns också skäl att se över förmånerna för att eventuellt ta bort eller lägga till olika förmåner. Vissa förmåner kanske bör tas bort och istället erbjudas som konsulttjänst.

Vd-rådet. Vd-rådet består av 14 vd:ar, 12 från regionerna och 2 från de 20 största bolagen. Vd-rådet möts inför varje styrelsemöte för att lämna synpunkter på ärendena till styrelsen. Vd-rådet är också HMK:s stora förhandlingsdelegation. De sista åren har vd-rådet också fått ett ökat ansvar, bland annat har de varit delaktiga i Agendan och även indirekt beställare av vd-gruppernas uppdrag.

Vd-grupper. Under de senaste tre åren har ett antal vd-grupper bildats i olika sakfrågor för att utveckla Sveriges Allmännyttas arbete och/eller ståndpunkter i olika ämnen, bland annat integration och nyproduktion. Vissa av dessa grupper har varit tänkta som tillfälliga grupper men har sedan permanentats, till exempel har vd-gruppen för digitalisering övergått till att bli styrgrupp för Digitaliseringsinitiativet. Vd-grupperna har blivit uppskattade och flera vd:ar har visat intresse för att delta. Det är viktigt att framöver bestämma vd-gruppernas uppdrag och roll i organisationen. Vem tillsätter dem och ska de bygga på någon form av representation eller kompetens i den aktuella frågan?

Råd/nätverk. Utöver vd-grupperna finns ett flertal råd/nätverk som består av experter inom olika sakområden, t ex energi och miljö. Även här är det viktigt att diskutera nätverkens roll och uppgift.

Medlemsbolagens styrelser/förtroendevalda. Den grupp som hittills inte uppmärksammats i någon större omfattning är de förtroendevalda i medlemsbolagens styrelser. Från och med 2019 har Sveriges Allmännyttas startat ett nyhetsbrev riktat mot de förtroendevalda. Utöver detta är den enda aktiviteten riktad till de förtroendevalda den konferens för förtroendevalda som genomförs i månadsskiftet november/december. Det finns ett intresse från de förtroendevalda i bolagens styrelser att engagera sig mer i Sveriges Allmännyttas och att möta förtroendevalda från andra bolag.

Uppdragets genomförande

Den ursprungliga planen var att dialogen med medlemsföretagen till stor del skulle ske vid de regionala vd- och ordförandeträffarna samt vid konferensen för förtroendevalda. Covid 19-pandemin medförde att dessa träffar inte kunde genomföras som planerat under våren.

För att få en nulägesbild och inte tappa tid inleddes arbetet i april med att skicka ut en enkät med sju öppna frågor till samtliga vd:ar.

Följande frågor ställdes:

8. Vilket är det främsta skälet att vara medlem?
9. Vad fungerar bra/mindre bra?
10. Behöver något förändras för att motsvara dina förväntningar?
11. Tar företrädare för Sveriges Allmännytta till sig dina synpunkter?
12. Om inte, vad vill du framföra?
13. Synpunkter på nuvarande parlamentariska organisation?
14. Övrigt?

150 vd:ar, representerande nära hälften av medlemmarna, svarade på enkäten.

Under andra halvåret genomfördes träffarna med vd:ar, ordförande och förtroendevalda, sammanlagt 12 till antalet, och då med ett tydligt fokus på styrelsens uppdrag. Tre av träffarna kunde hållas fysiskt, de övriga genomfördes helt eller delvis digitalt.

Resultat av enkät och träffar med vd:ar och förtroendevalda

Det har framförts en stor mängd värdefulla synpunkter på den verksamhet som bedrivs av Sveriges Allmännytta. Större delen av synpunkterna har varit positiva, men många förbättringsförslag har också inkommit. Flera synpunkter och förslag som berör verksamheten har förmedlats till ledningen och har i några fall också redan föranlett åtgärder.

Nedan sammanfattas kortfattat de synpunkter som framkommit, dels i enkäten, dels vid träffarna med vd:ar och förtroendevalda. De sistnämnda har sorterats in under de områden som styrelsen anvisade i uppdraget till vd-gruppen.

Enkät

Svaren visar att de tillfrågade vd:arna överlag har en positiv bild av Sveriges Allmännytta och ser fördelar med att vara medlem. Många har svårt att förstå hur kongressombud och styrelse utses och efterlyser en mer direkt koppling till medlemmarna. Andra tycker dock att modellen speglar den verklighet medlemsföretagen lever i med en politisk styrning på ett bra sätt.

Mest missnöjda är man med i frågor som rör hyressättning och hyresförhandlingar. Det gäller såväl arbetet på övergripande nivå med opinionsbildning och relationen till Hyresgästföreningen, som det konkreta stöd som erbjuds inför förhandlingar.

Regionindelning och vd-träffar

Regionindelningens mest påtagliga betydelse är att den styr vilka som bjuds in till de årliga vd-träffarna. Alla ser ett stort värde i att träffas och utbyta erfarenheter, såväl vid vd-träffar som i andra sammanhang. Vilken typ av indelning som är bäst kan dock variera. I vissa frågor är företagsstorlek den mest relevanta indelningen, men i andra är det snarare geografisk närhet. Många uppskattar att företag av olika storlek möts och kan lära av varandra. Möjligen gäller det dock i högre grad de små företagen eftersom det finns en tendens att många av de större företagen uteblir från de regionala vd-träffarna.

En relativt samstämmig uppfattning är att programmet vid vd-träffarna behöver ses över. Medlemmarna, via värdföretagets vd, bör ha ett större inflytande över innehållet.

Stora respektive små bolag

Att stora och små företag har olika behov och nyttjar Sveriges Allmännyttas tjänster på olika sätt är känt sedan länge. Något nytt ur ett inflytandeperspektiv kan dock inte sägas ha framkommit under arbetets gång.

Associerade medlemmars roll

Frågan har varit uppe till diskussion vid flera av träffarna och många upplever att beslutet att tillskapa denna medlemsform inte var tillräckligt förankrat bland medlemmarna. När nu denna medlemsform finns önskar de flesta att de associerade medlemmarna ska bli mer delaktiga och att förutsättningarna för erfarenhetsutbyte blir bättre.

Lokal närvaro

Det finns efterfrågan på lokalt stöd i samband med hyresförhandlingar och i någon mån andra frågor. Samtidigt finns det också förståelse för att detta är en resursfråga. Om möjligt bör fler utbildningar och konferenser förläggas ute i landet. Många medlemsföretag har utmärkta lokaler som kan utnyttjas för detta. Webbinarier och andra digitala möten kan möjliggöra mer lokala arrangemang utan att kosta alltför mycket. Lokal närvaro i konkret fysisk mening förefaller inte vara prioriterat om det innebär att annat som ingår i medlemsavgiften måste väljas bort.

Medlemsförmåner

Utöver redan nämnda missnöje i hyresfrågor har inte frågan om vad som ska ingå i medlemsavgiften respektive debiteras separat diskuterats.

Vd-rådet

Vd-rådet ses som det kanske viktigaste organet för medlemsinflytande och flera förslag till utveckling har framförts:

- Tydliggör hur ledamöterna ska utses
- Klargör vad som förväntas av ledamöterna
- Inför rullande tvååriga mandatperioder så att hälften av ledamöterna byts varje år
- Befogenheter att initiera diskussionspunkter och eventuellt adjungera ledamöter till styrelsen

Vd-grupper, råd och nätverk

Alla ser positivt på dessa olika forum, både som en möjlighet till erfarenhetsutbyte medlemmar emellan och som ett sätt för Sveriges Allmännyttas att tillvarata den kunskap och erfarenhet som finns hos medlemmarna. Många efterlyser dock större tydlighet om vilka uppgifter råd och arbetsgrupper har och vilka tidsramar som gäller. Det är också önskvärt att deltagandet breddas. Några uppfattar att det är ett fåtal vd:ar som figurerar i väl många av grupperna.

Medlemmarnas styrelseledamöters engagemang och delaktighet

Det har framförts idéer om att korta webinarier och videofilmer skulle kunna vara metoder för att informera och öka engagemanget från förtroendevalda. I övrigt har området inte gett upphov till diskussioner vid träffarna.

Vd-gruppens slutsatser

De sakfrågor som skapar mest engagemang för medlemmarna är hyressättningsfrågor och hyresförhandlingar. Inom det området måste Sveriges Allmännyttas fortsätta att lägga ett stort fokus.

Två andra områden som skapat diskussion, och där det dessutom finns en relativt entydig bild av vad som bör göras, är vd-träffarnas utformning och vd-rådets roll. Om formerna för vd-träffar och vd-rådets roll utvecklas kommer det indirekt att skapa förutsättningar för förbättringar och ökad medlemsnytta, exempelvis inom hyresområdet, men även inom områden där arbetsgruppen inte lämnar några konkreta förslag eller i frågor där åsikterna går isär om hur verksamheten ska bedrivas.

Även associerade medlemmars roll har skapat en hel del diskussion, även om åsikterna inte är helt samstämmiga. Arbetsgruppens uppfattning är dock att målet bör vara en enda form av medlemskap – fullvärdigt.

En fråga som diskuterats både vid vd-träffarna och vid arbetsgruppens egna möten är den parlamentariska styrningen. Många anser att nuvarande modell där ombud och styrelse utgörs av politiker som utses baserat på valresultat innebär att medlemmarnas inflytande blir lidande. Man menar att det naturligare vore att ombud och styrelse utses direkt av medlemmarna. Arbetsgruppen avstår dock från att lämna några förslag i denna del.

Regionala vd-träffar

Programinnehållet vid träffarna behöver utvecklas. För det första bör medlemmarna, lämpligen kanaliserat via den vd som står som ansvarig för träffen, ges större inflytande över programpunkterna. Idag uppfattas det både som att programmet styrs alltför mycket och att det blir för mycket envägskommunikation från vd för Sveriges Allmännyttas. Självklart ska det även framledes finnas tid avsatt för sådan, men medlemmarnas behov och önskemål ska styra i betydligt högre grad än idag. Förslagsvis skapas rutiner som innebär att den vd som är värd för träffen kommunicerar med övriga vd:ar i regionen innan programmet fastställs. Det ska inte heller vara mer eller mindre obligatoriskt att den andra dagen ägnas åt studiebesök. Om så ska ske får bedömas från gång till gång utifrån vad som känns mest angeläget.

Som följd av arbetsgruppens förslag rörande associerade medlemmar (se nedan) ska också vd:ar för associerade medlemmar bjudas in till vd-träffarna.

I detta sammanhang kan också nämnas att de webinarier där vd för Sveriges Allmännyttas bjuder in samtliga vd:ar för medlemsföretagen till en kort uppdatering i aktuella frågor är mycket uppskattade och bör permanentas.

Vd-rådet

Vd-rådet är ett utmärkt organ för informationsutbyte och inflytande, men kan förbättras på flera sätt. Idag uppfattar många ledamöter inte att de inte kan påverka agendan och att uppdraget i huvudsak innebär att läsa remisser.

Arbetsgruppen föreslår att ledamöterna i rådet ska ges större möjligheter att påverka vilka punkter som ska behandlas vid rådets träffar. Exempel på frågor som bör behandlas är hyresförhandlingar och hur opinionsbildning ska hanteras. Det bör också finnas möjlighet att föreslå styrelseärenden och eventuellt även adjungera medlemmar till styrelsen för Sveriges Allmännyttas. Samtidigt bör ledamöterna åläggas att inför sina egna träffar och inför de

regionala vd-träffarna ha kontakt med de vd:ar man representerar för att informera och inhämta information om aktuella frågor, så att de sedan kan föras vidare.

Vd-rådets representanter kommer med ovanstående förslag att få ett ökat ansvar. För att skapa förutsättningar för ett mer aktivt arbete i vd-rådet föreslår arbetsgruppen därför att Sveriges Allmännytta stärker stödet i form av administrativa resurser till rådets representanter.

Vidare bör metoden för att utse representanter till Vd-rådet ses över så att medlemsföretagen får ett tydligare inflytande och att processen blir enhetlig. Exakt hur detta ska gå till har arbetsgruppen inget förslag på, men inspiration kan hämtas från Skånehem som är ett nätverk bestående av företag i Skåne och angränsande områden norr därom. För att få en bättre kontinuitet bör också mandatperioderna överlappa varandra, exempelvis genom att halva rådet byts ut varje år.

Vd-rådets ansvar och befogenheter samt de rutiner som beskrivits ovan bör dokumenteras och kan lämpligen finnas på hemsidan.

Lokal närvaro

Ambitionen att förlägga utbildningar och konferenser ute i landet när det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart bör bibehållas. Många medlemsföretag har utmärkta lokaler som kan nyttjas för ändamålet.

Arbetsgruppen kan också se ett visst behov av att bättre än idag ”lotsa” framförallt nya vd:ar – men även medlemmar som sällan har kontakt eller deltar i olika evenemang – in i Sveriges Allmännytta så att företagen tillgodogör sig medlemskapets fördelar.

Associerade medlemmar

Som nämnts har det framförts synpunkter på förankringen av beslutet att öppna för associerade medlemmar. Några menar att de associerade medlemmarna i första hand vill dra nytta av allmännyttans varumärke. Oaktat detta vill de allra flesta att kontakterna och erfarenhetsutbytet ska öka.

Arbetsgruppen anser att det bara ska finnas en typ av medlemskap – ett fullvärdigt. För att detta ska bli möjligt måste kraven och kriterierna för medlemskap ses över och förtydligas. Det kan också innebära att man måste se över möjligheter och rutiner för att pröva medlemskap och i sista hand utesluta medlemmar. Ett medlemskap i Sveriges Allmännytta ska vara en kvalitetsmärkning!

Arbetsgruppens förslag är mot bakgrund av ovanstående att en översyn av stadgarna görs med syftet att klargöra vad som krävs för medlemskap. Endast fullvärdigt medlemskap ska finnas.

Uppföljning

Arbetsgruppen föreslår slutligen att utvecklingen av medlemsinflytandet följs upp, förslagsvis under 2023 och 2025. Det kan lämpligen göras oavsett i vilken mån de åtgärder och förändringar som föreslås beslutas och verkställs.

Arbetsgruppen föreslår

- att formerna för de regionala vd-träffarna ses över i enlighet med arbetsgruppens förslag
- att vd-rådets roll utvecklas i enlighet med arbetsgruppens förslag samt att stödet till representanterna i vd-rådet stärks
- att en översyn av stadgarna görs med syftet att klargöra vad som krävs för medlemskap
- att en uppföljning av medlemsinflytandets utveckling görs 2023 och 2025

2021-01-18

Gunnar Boquist, Hyresbostäder i Norrköping AB, ordförande

Ulrika Ericsson, Treklövern Bostads AB

Anders Johansson, Falköpings Hyresbostäder AB

Johan Johansson, Stiftelsen Bodenbo

Elisabeth Kalkhäll, AB Gotlandshem

Urban Linder, Karlskogahem AB

Sulev Pull, Nybro Bostads AB

Jonas Schneider, AB Familjebostäder

Christer Tedestål, Vellingebostäder AB

Patrik Hall, Heimstaden AB

Thorbjörn Nilsen, Sveriges Allmännyttan, sekreterare

Nätverk (samverkansfora)

Bilaga 2

En övergripande princip är att samverkansfora som huvudsakligen är till nytta för medlemsföretagen som kollektiv är avgiftsfria. Sveriges Allmännyttas avgör vilka som deltar och mandattiden är begränsad. Samverkansfora som huvudsakligen är till nytta för deltagarna är avgiftsbelagda.

Det trettiotal samverkansfora/”nätverk” som finns kan delas in i nedanstående kategorier:

Råd

- Syfte: Rådgivande till Sveriges Allmännyttas policyfrågor. Möjlighet för medlemmarna att påverka.
- Deltagare: Sveriges Allmännyttas väljer utifrån kompetens och roll. Tidsbegränsat, roterande deltagande i 2–3 år. Transparent hur man kommer med och vad som förväntas.
- Mötesfrekvens: Utifrån behov – minst ett par gånger per år
- Finansiering: Finansieras av Sveriges Allmännyttas
- Expertenhets ansvarar och administrerar

Referensgrupp

Enda skillnaden jämfört med råd är att referensgruppen har ett tidsbegränsat uppdrag. Därför finns inte en fast mandattid för deltagarna, utan den är beroende av hur länge gruppen finns.

Erfa-grupp (slutet nätverk)

- Syfte: Kompetensutveckling genom erfarenhetsutbyte för chefer och medarbetare i medlemsföretagen.
- En sluten grupp på 8–20 deltagare som träffas återkommande. Riktas till viss funktion eller roll. Deltagarna avgör vilka nya som ska tas in i gruppen, men Sveriges Allmännyttas kan ge förslag.
- Mötesfrekvens: Sveriges Allmännyttas åtar sig att organisera 1–4 sammankomster per år.
- Finansiering: Finansieras genom en deltagaravgift – normalt 5 000–10 000 kr per deltagare/år – samt att deltagarna själva bekostar resor och logi. Avgift fastställs av expertenheten.
- Deltagarna framför önskemål om innehåll vid träffarna, Sveriges Allmännyttas organiserar. Extra avgift tas ut om man vill göra studiebesök som kostar eller om man vill ha externa föreläsare som tar betalt.

Konferens

Öppen inbjudan till målgrupp som kan vara mer eller mindre snävt definierad. Kan t ex bestå av personer som tidigare deltagit i en utbildning. Jämfört med ”vanliga” konferenser har programmet vanligtvis mer utrymme för erfarenhetsutbyte och diskussioner.

Huvudkategorin är ”Konferens”, men som underrubrik eller i löpande text kan benämningar som ”nätverksträff”, ”kunskapsdag” etc användas

Allmännyttans Akademi fastställer

- deltagaravgift
- program i samråd med expert
- hur ofta konferensen ska anordnas (i samråd med expert)

Rutin

Varje enhet måste gå igenom sina samverkansfora och avgöra vilken av ovannämnda kategorier de ska hänföras till.

Därefter måste man – lämpligen vid nästa träff – informera deltagarna i de olika fora. Dels om övergripande principer enligt ovan, dels om vad som gäller för det forum man sitter i.

För alla samverkansfora rekommenderas att syfte, hur deltagare utses, mandattider, och vad som förväntas av deltagare respektive av Sveriges Allmännyttas dokumenteras skriftligt. För deltagarna i råden ska det vara solklart att man byts ut när mandattiden är slut och för erfagrupperna ska det vara tydligt vad man får för medlemsavgiften.

Att avgöra om fora som vi idag kallar nätverk ska hänföras till Erfagrupper eller konferenser kan möjligen vara lite problematiskt. Ett sätt att hantera detta kan vara att diskutera med deltagarna. Vill man ha en sluten grupp är priset att man får betala en fast deltagaravgift. Alternativet är att vi ser det som en konferens där vi går ut med en öppen inbjudan, om än till en snäv målgrupp. I något fall kan det vara så att vi bedömer att det är ett råd, men då innebär det fastställda mandatperioder och att deltagarna byts ut med jämna mellanrum. Om deltagarna vill ha en sluten grupp, men inte är beredda att betala den fasta avgiften, finns möjligheten att man själva administrerar sina träffar och när man vill träffas i Stockholm bokar lokaler och eventuellt deltagande från Sveriges Allmännyttas experter på samma premisser som t ex medlemsföretags styrelser och ledningsgrupper gör.