

*FOU-FONDEN FÖR FASTIGHETSFRÅGOR*

# Personal för yttre skötsel

ETT SAMARBETSPROJEKT MELLAN FUTURUM FASTIGHETER,  
ÖREBRO KOMMUN OCH ARBETSFÖRMEDLINGEN



## Förord

Fastighetsorganisationen ingår i en del av en större kommunkoncern. Det finns goda möjligheter att nå mål som är gemensamma för hela kommunen, även om de ligger utanför de ordinarie arbetsuppgifterna för det enskilda bolaget eller förvaltningen.

I den här rapporten får du ta del av hur Futurum Fastigheter i Örebro AB utmanade sig själva genom att samverka över organisationsgränser mot nya mål.

Tillsammans med Örebro kommun och Arbetsförmedlingen gav de sig i kast med att rekrytera 25 personer för att arbeta med den yttre skötseln.

Texten är skriven av Pelle Svensson, Ordalag. Jacob Hort, Sveriges Kommuner och Landsting, har varit projektledare.

Arbetet är utfört med stöd från Sveriges Kommuner och Landstings FoU-fond för kommunernas fastighetsfrågor. Under 2010-2015 ges stöd till ett flertal projekt som bedrivs inom kommunernas fastighetsorganisationer. Denna rapport är den femte i en serie som presenterar framgångsrika lokala exempel.

Stockholm, april 2015

Gunilla Glasare och Maria Palme

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

# Bakgrund

Futurum Fastigheter i Örebro AB är ett helägt kommunalt fastighetsbolag med cirka 90 anställda som utvecklar, förädlar och förvaltar miljöer där barn och ungdomar tillbringar en stor del av sin tid. Futurum äger och förvaltar förskolor, skolor och brandstationer med mera i Örebro kommun. Man äger cirka 376 000 kvm och förvaltar idag cirka 446 fastigheter. Futurums vision är: ”Miljöer värdiga våra barn”.

Starten till Yttre skötsel-projektet var en offentlig upphandling om yttre skötsel som överklagades. Eftersom överklagan riskerade att dra ut på tiden fanns det bara en lösning för Futurum: att anställa egen personal och driva den yttre skötseln i egen regi.

Det resulterade i ett samarbete mellan Futurum, Örebro kommun och Arbetsförmedlingen. Lösningen blev att, efter en urvalsprocess, en grundutbildning och ytterligare en urvalsprocess, projektanställa 15 långtidsarbetslösa familjeförsörjare som studerade på SFI eller var i någon arbetsmarknadsåtgärd. Antalet utökades senare till 25 personer, varav 15 idag är fast anställda på Futurum Fastigheter.

SFI var navet i projektet. Samtidigt som deltagare arbetade på Futurum var de inskrivna på SFI. Vintertid, då det var mindre att göra på Futurum, läste de på SFI på betald arbetstid. En slags kompetensutveckling inom ramen för tjänsten på Futurum. På det sättet kunde de läsa mer koncentrerat och till exempel tenta av vissa betygsnivåer.

## Fakta om projektet

Syfte: Att i ett samarbetsprojekt få ut långtidsarbetslösa på arbetsmarknaden samt att utföra den yttre skötseln i egen regi med förbättrad kvalitet som följd.

Antal deltagare: 25, varav 15 har fått tillsvidareanställning

Ålder: 30-50 år

Nationaliteter: 14

Könsfördelning: 40 % kvinnor, 60 % män

Investering: Totalt 7 Mkr

## Effekt

- Människor som varit långtidsarbetslösa har fått jobb
- Skötseln av den yttre miljön vid Futurums fastigheter är avsevärt mycket bättre än tidigare
- Futurum upplevs som en seriös fastighetsägare som sköter sina åtaganden bättre än andra entreprenörer
- Lägre kommunala kostnader för försörjningsstöd och andra stödåtgärder
- Futurum och Örebro kommun har fått uppmärksamhet för sitt samarbete med att få ut långtidsarbetslösa människor på arbetsmarknaden

## Tidsaxel

### Februari 2012

Futurums vd Göran Lunander och Christopher von Stedingk, avdelningschef för Språk & Framtid på Örebro kommun, träffas och drar upp riktlinjerna för projektet och för samarbetet mellan Futurum och Örebro kommun.

### Mars 2012

Informationsmöte med Futurum, Språk & Framtid och Arbetsförmedlingen. Syftet är att informera om projektet och att ta reda på hur många som är intresserade. 100 personer kommer till mötet. De flesta kommer från SFI, men även från andra arbetsmarknadsåtgärder.

I samarbete med Arbetsförmedlingen väljs 20 personer ut. De får gå en två veckors grundutbildning (betald av Arbetsförmedlingen) i yttre skötsel på Kvinnerstaskolan utanför Örebro. Därefter väljs 12 personer ut som får 18 månaders projektanställning hos Futurum med möjlighet till fast anställning. Alla som går utbildningen är informerade om den konkurrenssituation som råder. Utöver dessa 12 anställs också tre arbetsledare via Vuxam (Vuxenutbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen).

### Maj 2012

Projektet startar. Projektanställningen gäller t o m oktober 2013. Parallellt med jobbet på Futurum är samtliga anställda också inskrivna på SFI.

### Sensommaren 2012

Ytterligare 10 personer projektanställs efter en överenskommelse med kommunen. Totalt 25 personer jobbar nu i projektet. Av dessa ska 15 erbjudas fast anställning före semestern sommaren 2013.

### Oktober 2013

Projektet avslutas. 15 personer, tillika familjeförsörjare, har fått tillsvidareanställning och står inte längre utanför arbetsmarknaden.

# Röster om projektet

Som kommunalt fastighetsbolag vill vi vara delaktiga i människors försörjning i kommunen. Framför allt när det gäller dem som står långt från arbetsmarknaden. Det här projektet är ett exempel. Vi hoppas att det blir många fler.

Jag är mycket stolt över att vi har rott det här projektet i land med ett så bra resultat. Vi har sett att samarbete leder till framgång. Vi är glada och stolta över att vi har kunnat ge människor arbete. Att vi har höjt kvaliteten på vår yttre skötsel genom hög arbetsmoral, stor motivation och en hög ambitionsnivå. Och att vi har fått in så många kompetenta och fantastiska människor i vårt företag.

**Göran Lunander, Vd Futurum Fastigheter AB**



# ”Med facit i hand – alla borde göra det vi har gjort”

– Ett sådant här projekt går aldrig smärtfritt. Det är oerhört simulerande, men man ska komma ihåg att alla som har varit med var i stort sett utbildade från början. Därför gäller det att ha tid på sig, att skynda långsamt. Vårt projekt har gått över två växtsåsönger, sommar och vinter, och det har varit bra; både för att det har funnits tid att komma in i jobbet och för att alla har fått lära sig hur den yttre miljön fungerar och vad den behöver under två skilda växtperioder. Min vision är att vi så småningom ska driva alla våra projekt i egen regi. Det roligaste med det här projektet har varit att se vilken skillnad vi gör, att nya roliga människor och arbetskompisar har tillkommit och att ha fått vara med och hjälpa människor till ett arbete; till en identitet och ett bättre självförtroende.

**Anders Ericsson, arbetsledare på Futurum**





### ”Äntligen har jag ett jobb. Nu känner jag mig trygg.”

– Jag hade ett KOM-jobb tidigare, jobbade i skogen och trivdes med det, men visste att jag inte kunde få fast anställning. Då dök det här upp och jag blev nyfiken direkt. Jag kom till Sverige för tio år sedan och har kämpat för att få ett fast jobb. Nu har jag det och det betyder jättemycket för mig. Visst, det var inte lätt i början, men jag har lärt mig hela tiden och vi får bra stöd från Anders. Vi har en bra anda och känner oss verkligen som en del av företaget. Och det bästa är när kunderna säger att vi är bra.

**Massimo Votano**

### ”En dröm har blivit sann”

– Jag har tre barn och har varit hemma i fem år. Det har varit svårt för mig att komma ut på arbetsmarknaden. Nu har jag fått ett liv. Jag jobbar ute och vi får feedback direkt på vårt arbete. Vi är som en familj, kommer bra överens och hjälper varandra även om vi har olika team. Och så har jag tagit körkort, det var jag tvungen att göra för jobbets skull. Det gick på sex månader. Tänk, att det var tack vare det här jobbet som jag äntligen fick mitt körkort.

**Nermina Maglic, arbetsledare**

### ”På en av skolorna sa vaktmästaren att det är vi som gör det bästa jobbet”

– Jag var med i den första gruppen som började. I början visste jag inte riktigt hur det skulle gå, men det har bara blivit bättre och bättre. Nu känns det mycket bra, vi kan mer nu och så jobbar vi för barnens skull. De är glada och känner igen oss när vi kommer. Jag är glad och stolt över mitt jobb, det betyder jättemycket för mig. Jag vill verkligen komma till jobbet på morgonen, träffa kompisarna och känna att – nu kör vi!

**Felemez Kecenci, arbetsledare**



# ”Projektet visar att kommun- koncernen tar ett gemensamt ansvar för att få människor i arbete”

– Arbetslösheten i Örebro är hög och vi måste arbeta på flera sätt för att minska den. Samverkan är ett. De senaste åren har vi försökt hålla ihop kommunkoncernen och använda kommunala bolag och förvaltningar för att nå övergripande mål. Projektet kring yttre skötsel är jättespännande och visar att hela kommunkoncernen tar ett gemensamt ansvar för att uppnå ett viktigt politiskt mål – att öka sysselsättningen. Vi kommer att få se flera sådana här projekt, det är framtidens melodi. Det är direkt nödvändigt att vi jobbar på det här sättet för att få fler människor i arbete.



**Lena Baastad, kommunalråd (s) och kommunstyrelsens ordförande**

# ”Vi har skapat en framgångsrik modell och det finns affärsnytta i det sättet att jobba”

– Vår uppgift på Språk & Framtid är att förena språkutbildning med arbete. När jag såg att Futurum hade bildats tänkte jag direkt att det kanske fanns en öppning för samarbete. Jag ringde Göran (*Lunander*) och vi bestämde att vi skulle träffas. Dagen för mötet kom, och när Göran kom gående i korridoren var han irriterad. Han hade precis fått veta att en upphandling kring yttre skötsel hade blivit överklagad. Nu skulle beskedet dra ut på tiden. Du funderar inte på att driva eget, frågade jag. Hur tänker du då, svarade han. Det resulterade i att Futurum den 2 maj hade 15 långtidsarbetslösa på plats. Projektet blev lyckat och Futurum har varit en fantastiskt bra samarbetspartner.



– SFI var navet i projektet. Det är en stor kontaktyta för utrikes födda, och det var därifrån de flesta i projektet kom. Samtidigt som de arbetade hos Futurum var de inskrivna på SFI. På vintern, när det var lite mindre att göra på jobbet, läste de på SFI på betald arbetstid. En slags kompetensutveckling inom ramen för det ordinarie jobbet. Det gav dem möjlighet att studera mer koncentrerat under en period och till exempel kunna tenta av en betygsnivå.

– På Språk & Framtid har vi jobbat med liknande projekt, bland annat för plåtslagare. Vi har erfarenhet och vet hur man skulle gå tillväga. Vi har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen kring utbildning som kan leda till möjlig anställning. Vi har skapat en modell som ofta leder till jobb. Några av framgångsfaktorerna är bra matchning och en konkurrenssituation om utbildningarna. Det finns affärsnytta i det här sättet att jobba!

**Christopher von Stedingk, avdelningschef för Språk & Framtid, Örebro kommun**

# ”Vi har alltid 20 praktikplatser i företaget, det kan vara starten till en fast anställning”

**Det kommunala fastighetsbolaget Örebrobostäder (ÖBO), med 23 000 lägenheter och 41 600 hyresgäster, har i flera år arbetat med bosociala projekt med syfte att få människor i arbete.**

– Jobbpunkt ÖBO, som tidigare hette Jobbpunkt Väst, är ett samarbete med Örebro kommun. Det är en stor satsning som är inriktad på KOM-jobb, där arbetslösa hyresgäster kan gå från försörjningsstöd till att bli anställda hos oss. Jobbpunkt hjälper människor med stöttning, att söka jobb och med handledning. Vi har alltid 20 praktikplatser i företaget, och det kan vara starten till en anställning. Vissa har fått fast anställning hos oss efter sin praktikperiod.

– En annan satsning är ÖBO Fastighetsskötartutbildning. I Örebro finns inte längre någon grundutbildning för fastighetsskötare, så vi tog initiativ till att starta en. Utbildningen är inriktad på långtidsarbetslösa. Deltagarna går 32 veckor mellan september och april på Kvinnersta-skolan. Avslutningen är tajmad med när säsongsanställningarna börjar. Målet är dels att få människor i arbete, dels att se till att finns duktiga fastighetsskötare att få tag på framöver. Andra fastighetsbolag, även privata, är involverade i utbildningen. Det går fantastiskt bra!

– Boendebyggarna är ett projekt i Vivalla. Det har sin grund i att vi ställer krav på att entreprenörer tar social hänsyn vid upphandlingar. Boendebyggarna är en arbetsmarknads-satsning som innefattar ÖBO, entreprenörer i projektet, företagare och Arbetsförmedlingen. Projektet går ut på att hitta arbetssökande i Vivalla som ska kunna få praktik inom projektet och därmed delta i förändringsarbetet i sin egen boendemiljö. Det kan vara praktik- eller lärlingsjobb som senare leder till anställning. Målet är att slussa ut deltagarna till våra underleverantörer. Man kan säga att vi är ett filter i sammanhanget.

**Anna-Karin Magnusson, bosocial chef ÖBO**



## Personal för yttre skötsel

I maj 2012 startade Futurum Fastigheter i Örebro AB projektet *Yttre skötsel* i syfte att rekrytera personal för att arbeta med den yttre skötseln i fastighetsbeståndet. Tillsammans med Örebro kommun och Arbetsförmedlingen valdes sammanlagt 25 personer ut och när projektet avslutades i oktober 2013 blev 15 av dessa erbjudna en tillsvidareanställning. Samtliga personer som anställdes ansågs före projektet stå långt från arbetsmarknaden.

Det här är ett gott exempel på hur en kommunal fastighetsorganisation kan vara en aktiv del i kommunens arbetsmarknadspolitiska arbete.

Upplysningar om innehållet  
Jacob, Hort, jacob.hort@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2015  
ISBN: 978-91-7585-242-3  
Text: Pelle Svensson, Ordalag



Beställ eller ladda ner på [webbutik.skl.se](http://webbutik.skl.se). ISBN/Beställningsnummer nr