

Telge Bostäder lyfter ett miljonprogramområde både fysiskt och socialt

För koncernen Telge är ett brett samhällsengagemang en naturlig del i all affärsutveckling. Det gäller också för dotterbolaget Telge Bostäder som med förändringsprojektet Lyftet och förändringsledare från Pro4u inlett ett fysiskt, miljömässigt och socialt lyft av miljonprogramområdet Fornhöjden i Södertälje.

Telge Bostäder är ett dotterbolag i Telgekoncernen som ägs av Södertälje kommun. Telge Bostäder äger samt förvaltar cirka 9 500 bostäder i drygt tjugo bostadsområden. Företagets affärsidé är att genom byggande och förvaltning skapa bra boende i attraktiva och prisvärda hyreslägenheter.

Fotot visar Pro4u:s Erika Lundström med Tommy Grönberg och Janette Jardefalk från Telge Bostäder.

Bostadsområdet Fornbacken i stadsdelen Fornhöjden är ett miljonprogramområde med fastigheter från 70-talet som behöver moderniseras. Området har också präglats av en tydlig nedåtgående socioekonomisk trend. Telge Bostäder tog för några år sedan beslut om att titta på lösningar för att motverka den negativa sociala utvecklingen. Fram till år 2013 utarbetades en plan för att genomföra en total modernisering av fastighetsbeståndet i kombination med att de boende involverades i projektet. Handlingsprogrammet som togs fram fick namnet "Lyftet" för att markera inriktningen att moderniseringen skulle leda till ett fysiskt, miljömässigt och socialt lyft.

För ett kommunalt bostadsbolag som Telge Bostäder ligger det redan i det allmännyttiga syftet att företaget ska ta ett samhällsansvar enligt principerna för Corporate Social Responsibility (CSR). År 2011 trädde en ny lag i kraft som lägger större ekonomiska krav på allmännyttan och som innebär att bostadsbolagen ska drivas enligt affärsmissiga principer. Den nya lagen skapade en osäkerhet om hur arbetet med socialt ansvar skulle påverkas. Omfattningen på pro-



jektet "Lyftet" visar dock att det inte behöver vara ett motsatsförhållande mellan affärsmissighet och CSR.

– Det är genom att vara affärsmissiga som vi kan skapa hållbara lösningar på viktiga samhällsutmaningar i våra miljonprogramområden. Vårt uppdrag är inte bara att förvalta fastighetsbeståndet utan också bidra till social utveckling och de boendes integration i samhället. För att lyckas med det måste vi skapa rätt förutsättningar för CSR-arbetet internt. CSR ska genomsyra hela organisationen och alla som berörs måste förstå sina egna roller, och det blir extra viktigt i ett så här omfattande och komplext projekt. Pro4u:s konsulter har gjort ett viktigt arbete genom att först skapa en plattform i form av en projektstruktur, och sedan ta ett operativt ansvar och driva förändringsprocessen, säger *Janette Jardefalk* som är tf VD för Telge Bostäder.

Fokusområde i EU-projekt

Parallellt med Telge Bostäders satsning på Lyftet har området Fornhöjden blivit ett fokusområde för Södertälje kommuns deltagande i EU-projektet Urbact Re Block. Målet för projektet har varit att hitta modeller

för upprustning och förnyelse av stadsdelar som av olika skäl marginaliserats och som har sociala, miljömässiga och fysiska brister. Den modernisering som sker i Fornhöjden är omfattande. Drygt 250 miljoner kronor investeras i rustning av lägenheterna, energieffektivisering och klimatanpassning. Några av målen är att skapa en variation av boendeformer med valbar lägenhetsstandard, minskad energianvändning, bättre möjligheter till sociala möten och att hitta former för samverkan med privata aktörer som kan leda till att det skapas arbetstillfällen och möjligheter till arbetsträning.

Först anlätades en konsult från Pro4u som programledare med ansvar för att ta fram en grundläggande projektstruktur för Lyftet. Därefter valdes Erika Lundström från Pro4u som processkonsult när projektet skulle gå från planeringsstadiet in i en mer operativ fas.



Foto: Mikael Röhr, Bildstallet

Fornhöjden är ett miljonprogramområde med fastigheter byggda på 70-talet.



Foto: Mikael Röhr, Bildstallet

Telge Bostäders Tommy Grönberg och Janette Jardefalk i en av visningslägenheterna i Fornhöjden.

– För oss var det viktigt att få en konsult som inte tog med sig en färdig projektmodell anpassad för fastighetsbranschen. Istället ville vi ha en driven processkonsult med en annan bakgrund som kunde hjälpa oss att dokumentera en modell skräddarsydd för våra behov och de krav Lyftet ställer som projekt. Vi behövde sätta på pränt hur vi ska arbeta och på ett sätt så att alla förstår sina

egna roller i projektet. Med Erikas hjälp har vi utvecklat och förfinat den första versionen av projektdokumentationen som togs fram 2014. Det har ett stort värde för oss att Erika konkretiserat vad som krävs för att vi ska lyckas med genomförandet. Vi är mer än nöjda med resultatet, säger Tommy Grönberg, teknisk chef på Telge Bostäder samt programsponsor för Lyftet.

”Har klargjort vad CSR är och kräver av oss”

Erika Lundström har under 2015 arbetat som programledare för Lyftet men också haft en sammanhållande och drivande roll i CSR-arbetet. Att Erika själv har arbetat i den process hon varit med att ta fram och dokumentera ser Tommy Grönberg som värdefullt.

– Processen är välformulerad och att Erika har jobbat i den ända ner på ”golvnivå” har ett extra värde för oss då hon validerat att den verkligen fungerar. Hon har också klargjort vad CSR är och kräver ur ett administrativt perspektiv och det gör att vi i framtiden har ett verktyg som hjälper oss att själva driva CSR-arbetet inom ramarna för Lyftet, säger Tommy Grönberg.

Moderniseringen av lägenheterna påbörjades i maj 2015 och projektet Lyftet kommer att pågå fram till år 2017. Även den yttre miljön kommer att moderniseras och som ett delprojekt kommer elever från Konstfack att med inkluderande design, där industridesign och arkitektur samverkar, skapa platser som inspirerar till sociala möten.

Även Pro4u lägger stor vikt vid CSR. Pro4u är engagerade i det sociala förändringsprojektet Futebol då förça (FDF) som är en internationell organisation med verksamhet i fyra länder. FDF bedriver förändringsledning med hjälp av fotbollen som medel för att förbättra flickors framtidsutsikter på och utanför planen. Samarbetet har resulterat i att Futebol då förça med stöd av Erika Lundström under 2015 kommit med i Stadsdelsgruppen Fornhöjden. I Fornhöjden har också FDF två ledare som bedriver öppna träningstillfällen (Futebol Aberto) för alla intresserade tjejer. ■

Pro4u-konsulten **Erika Lundström** är en målfokuserad och kreativ konsult inom projekt- och IT-ledning. Hon har en gedigen erfarenhet av att leda förändringsprojekt inom IT- och verksamhet. Erika har god förmåga att entusiasmera ett projektteam att nå tydliggjorda mål samt är omsorgsfull med uppföljning och kommunikation, med mycket god förmåga att snabbt se sammanhang och helhet, utan att förlora känslan för detaljerna. Erika har också erfarenhet som affärs-, verksamhetsutvecklare, coach/mentor och utredare samt av arbete inom e-handel/webb.

