



ESSUNGABOSTÄDER AB

Affärsplan 2018-2020

Inledning

Vi har ett viktigt uppdrag och ett ansvar som omfattar att skapa förutsättningar för ett hem till var och en i Essunga kommun.

Vår vision

Essunga Bostäder skall vara det naturliga valet för människor som ser trygghet, utveckling och kvalitet som viktigt i sitt boende.

Essunga Bostäder främjar ett långsiktigt ägande av bostäder i en modern och attraktiv kommun.

För Essunga Bostäder betyder visionen att vi ser individen i varje hem och ser helhet i boendet och rummet mellan husen. Detta är ett ansvar vi gärna axlar genom utveckling, innovativa lösningar och höga krav för att fullfölja vårt uppdrag.

Essungabostäders främsta fokusområden under de kommande tre åren är:

- Digitalisering
- Boendemiljö
- Utveckla befintliga fastigheter
- Hållbarhet



Historia

Essunga Bostäder bildades som en stiftelse och har sedan dess varit en av de främsta aktörerna i Essunga kommuns utbyggnad. År 1995 ombildades stiftelsen till aktiebolag och har sedan dess namnet Essunga Bostäder AB.

Under åren 1974-1982 ingick Essunga kommun i Vara kommun och Essunga bostäder ingick i stiftelsen Varabostäder.

Under 1970 talet uppfördes ett relativt stort antal villor i tätortens perifera delar och under årens lopp har ett flertal bostäder byggts. Senaste nybyggnadsprojektet är kvarteret Violen som slutfördes i september 2017 och består av ett hyreshus med 24 lägenheter med hyresrätt som upplåtelseform. På senare år har majoritet av nya bostäder emellertid anskaffats genom förvärv och ombyggnationer av befintliga byggnader. Idag är Essunga Bostäder AB det största bostadsföretaget i kommunen och förvaltar cirka 319 bostäder och 8 lokaler.

Affärsidé

Essunga Bostäder skall erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns. Bolaget ska också förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd på ett effektivt och modernt sätt.

Vision

Essunga Bostäder skall vara det naturliga valet för människor som ser trygghet, utveckling och kvalitet som viktigt i sitt boende.

Essunga Bostäder främjar ett långsiktigt ägande av bostäder i en modern och attraktiv kommun.



Allmänt

Kommunfullmäktige behandlar och antar politiska program för de verksamhetsområden som kommunen ska vara engagerad i framöver samt utformar bolagsordning och ägardirektiv för det kommunägda bolaget.

Styrelsen för Essunga Bostäder är dess högsta förvaltande organ och utses av kommunfullmäktige i kommunen. Styrelsen har rätt att inom ramen för de mål och direktiv som fastställts av ägarna förvalta tillgängliga medel för att förverkliga verksamhetens ändamål. Beslut inom styrelsen förutsätts ske utifrån företagsmässiga principer.

Riktlinjer för verksamheten

Essunga Bostäder ska genom affärsmässiga grunder förvalta och producera attraktiva och prisvärda bostäder, samt lokaler som naturligt kan samordnas med bolagets förvaltning av bostäder. All förvaltning av fastigheterna skall vara av långsiktig karaktär. Det är framförallt bostäder av typen hyresrätter som ska tillhandahållas inom kommunen men även försäljning och kooperativa hyresrätter kan i begränsad omfattning förekomma.

Ekonomi och verksamhetsplanering

Enligt ägardirektiven ska Essunga Bostäder drivas enligt affärsmässiga principer genom verksamhetsplan för kommande treårsperiod, och på så sätt arbeta för att kommunens risktagande som ägare ska minimeras och bolagets kreditvärdighet ska öka. Det är av största vikt att bolaget både på kort och lång sikt har en stark ekonomi.

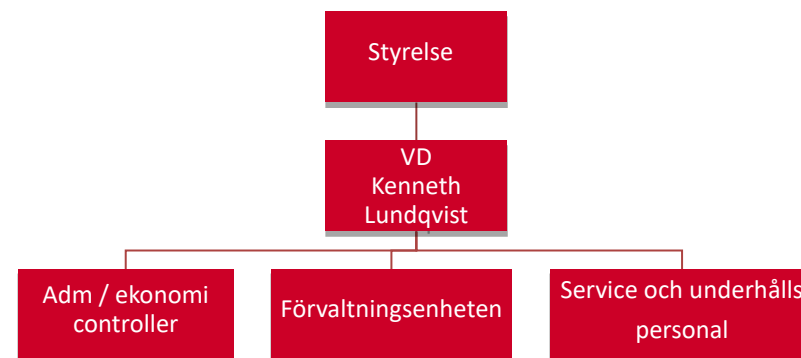
Samordning

Essunga Bostäder skall sträva efter samarbete inom kommunkoncernen i syfte att minska kostnader och arbeta effektivt. Bolaget ska även medverka i framtagandet av kommunens bostadspolitiska program.

Övriga frågor

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv, om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen, annan lag och författning eller bolagsordningen. Bolaget skall i sitt arbete stödja kommunfullmäktiges övergripande mål och strategier vilket anges i verksamhets- och strategisk plan.

Organisation



EssungaBostäder ägs till fullo av Essunga kommun. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter av olika partitillhörighet. Ordförande i styrelsen är Fredrik Almgren (M) och vice ordförande är Maria Radivoi (S). Revisor för EssungaBostäder är Christer Holmstrand, auktoriserad revisor.

I ledningen för EssungaBostäder sitter Kenneth Lundqvist som VD. Därutöver består personalen av Adm./ekonomi controller Rita Kegel, förvaltningsenheten med driftteknikerna Peter Johansson och Stefan Johansson samt ytterligare tio personer som är anställda som service- och underhållspersonal.

Omvärldsanalys

Ekonomisk utveckling nationell

Det finns flera orosmoment i omvärlden, men svenska företag och hushåll är ändå optimistiska om utvecklingen i den svenska ekonomin. Högkonjunkturen förstärks de närmaste åren och bristen på arbetskraft med efterfrågad kompetens ökar ytterligare.

Trots högkonjunktur och en svag krona når inflationen 2 procent först 2020 eftersom pris- och lönebildningen i Sverige präglas av lågkonjunkturen i Europa. Riksbanken avvaktar därför med att höja reporäntan till tredje kvartalet 2018.

Den senaste tidens uppmärksammade politiska händelser i Europa och USA har hittills inte gjort något större avtryck i den internationella konjunkturbilden fram till 9 mars 2017.

BNP-tillväxten var jämförelsevis stark i en rad OECD-länder det tredje kvartalet 2016 och många enkätbaserade förtroendeindikatorer ligger tydligt över sina historiska medelvärden. Detta talar för att den globala konjunkturen fortsätter att förstärkas den närmsta tiden.

Konjunkturen i Sverige 2016–2018

Investeringarna har ökat starkt i Sverige sedan 2014 och varit en viktig drivkraft till BNP-tillväxten. Både bostadsinvesteringar och näringslivets övriga investeringar i Sverige befinner sig i en högkonjunktur som fortsätter de närmaste åren.

BNP-tillväxten dämpas 2016 efter den mycket starka utvecklingen 2015. Åren 2017 och 2018 fortsätter BNP-tillväxten att mattas av. Arbetsmarknaden utvecklas starkt den närmaste tiden och arbetslösheten minskar ytterligare. Trots detta blir löneutvecklingen svag, vilket bidrar till att inflationen stiger långsamt.

BNP ökar långsammare 2017 och 2018

Helåret 2016 ökar BNP med 3,4 procent, vilket till betydande del beror på en stark avslutning av 2015. Det är framför allt en snabb ökning av investeringarna, huvudsakligen i bostäder, som bidrar till att tillväxten blir hög. Investeringarna, liksom exporten, har ett relativt högt importinnehåll. Genom att justera för importinnehållet fås en mer rättvisande bild av deras bidrag till BNP-tillväxten.

Där framgår att 2016 är bidraget från investeringarna ungefär dubbelt så stort som bidraget från hushållens konsumtion och att bidraget från offentlig konsumtion är ovanligt högt till följd av ökade utgifter för flyktingmottagandet.

BNP-tillväxten mattas av till 2,2 procent 2017 och 2,0 procent 2018. Dessa år ökar befolkningen samtidigt kraftigt, varför BNP per invånare endast ökar med 0,9 procent 2017 och 0,8 procent 2018. Detta är lågt ur ett historiskt perspektiv. Inbromsningen i BNP-tillväxten beror framförallt på att tillväxten i den inhemska efterfrågan blir lägre.

Investeringarna som har ökat i snabb takt sedan 2014. Även offentlig konsumtion återgår mot mer normala ökningstakter. Under dessa år är det i stället främst exporten och hushållens konsumtion som bidrar till BNP tillväxten.

Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2016

Ekonomiska läget december 2016

Den globala tillväxten fortsätter att utvecklas svagt både 2016 och 2017. Europa återhämtar sig gradvis, till stor del drivet av den mycket expansiva penningpolitiken. Den amerikanska ekonomin har utvecklats svagare än förväntat och tillväxten för 2016 blir med största sannolikhet lägre än i euroområdet för första gången på länge. Federal Reserver fortsätter att höja styrräntan i långsam takt medan ECB ligger kvar med extremt låga räntor under lång tid framöver. De globala riskerna för den framtida utvecklingen är större än på länge. Osäkerheten är stor, både på det politiska och ekonomiska området. Världshandelns inbromsning och nya hot mot frihandeln, en svag produktivitetsutveckling och höga skuldnivåer i många av världens länder är oroväckande och kan få stor negativ effekt på världsekonomin.

Sverige har förlorat exportmarknadsandelar under 2000-talet. Under 2015 och 2016 bedöms Sverige återta en del marknadsandelar, delvis p.g.a. en svagare krona som gynnar exportföretagen. 2017 förväntas exportmarknaden växa snabbare än svensk export varvid vi återigen förlorar marknadsandelar. Nettoexportens samlade bidrag till BNP-tillväxten under 2016 och 2017 bedöms bli litet. Däremot ökar nettoexporten långsammare än övriga komponenter i försörjningsbalansen vilket gör att nettoexportens andel av BNP sjunker något.

Tillväxten i svensk ekonomi drivs även fortsättningsvis av inhemsk efterfrågan. Offentlig konsumtion fortsätter att växa i god takt medan tillväxten i hushållens konsumtion saktar in något.

Det osäkra omvärldsläget påverkar både hushåll och företag negativt i och med att en del investeringsbeslut skjuts på framtiden. Sammantaget innebär detta en BNP-tillväxt på 3,4 procent 2016 och 2,3 procent 2017.

Sysselsättningen fortsätter att växa, men eftersom arbetskraften växer nästan i samma takt kommer arbetslösheten endast att sjunka marginellt. Den tudelade arbetsmarknaden med dålig matchning och en stor andel av de arbetslösa som saknar den kompetens som företagen efterfrågar innebär att arbetslösheten inte kan sjunka särskilt mycket under sin jämviktsnivå. För helåret 2017 bedöms arbetslösheten bli 6,8 procent.

Kronan kommer att vara relativt svag under prognosperioden och den svenska penningpolitiken förblir mycket expansiv. Trots att inflationen gradvis stiger kommer det mot slutet av 2017 dock fortfarande vara en bit kvar till Riksbankens inflationsmål på två procent. KPIF-inflationen blir 1,4 procent 2016 och 1,7 procent 2017.

Den regionala konjunkturbilden överensstämmer med vår syn på svensk konjunktur för riket som helhet. De regioner med stor andel varuproduktion är nu mer positiva till utvecklingen, vilket till stor del har att göra med den relativt svaga kronan. Den inhemska efterfrågan, som är mera beroende av tjänstesektorerna, förväntas bli något mer dämpad än tidigare. Detta har föranlett de nedreviderade framtidsutsikterna för regioner med mycket tjänsteproduktion.

Källa: Svenskt Näringsliv, Det ekonomiska läget december 2016.

Fortsatt stark konjunktur i Västra Götaland

Höstens konjunkturbarometer för Västra Götaland bekräftar bilden av ett näringsliv som går starkt. Läget har stärkts ytterligare något jämfört med i våras och är klart starkare än normalt. Uppgången gäller hela Västra Götaland, med undantag för Sjuhärad där konjunkturläget är i stort sett oförändrat sedan i våras. Även om konjunkturläget stärkts har utvecklingen inte varit så kraftig som företagen förväntade sig för ett halvår sedan men högkonjunkturen består inom flera av branscherna. Företagen väntar sig överlag en fortsatt uppgång även till våren 2017. Situationen fortsätter att se mycket ljus ut för fordonsindustrin. Även inom företagstjänster och byggsektorn spirar optimismen.

Sysselsättningen i Västra Götaland har stigit även det senaste halvåret. Inom företagstjänster, byggbranschen och bilhandeln fortsatte den positiva trenden där merparten av företagen har ökat personalstyrkan. Även industrin och transportbranschen har fler anställda än i våras. Prognoserna ser även positiva ut för kommande halvår. Företagen inom byggbranschen samt företagstjänster räknar med fortsatt stora ökningar av personalstyrkan. Övriga branscher räknar med oförändrad eller måttlig ökning av sysselsättningen.

Källa:

Västra götalandregionen, Konjunkturbarometer för Västra Götaland november 2016



Foto: Patrik Edberg

Ekonomi 2016

EssungaBostäder AB

Nettoomsättning	18,4 MSEK
Resultat	1,7 MSEK
Eget kapital	11,6 MSEK
Bokfört värde fastigheter	82,2 MSEK
Soliditet	11,0 %
Avkastning på eget kapital	6,7 %

Befolkningsstruktur och boendemönster

Bostadssektorn utgör en central del av svensk ekonomi. Tillsammans med t.ex. arbetsmarknaden och hälso- och sjukvården är bostadsmarknaden ett område som också på ett mycket konkret sätt berör alla människor och är en avgörande faktor för människors livsvillkor. När det gäller produktionen av bostäder är denna också central för samhället. Bostädernas långa livslängd och geografiska orörlighet kan få till konsekvens att bostadsinvesteringar som dikterats av kortsiktiga marknadsförhållanden visar sig felaktiga i ett längre perspektiv med betydande samhällsekonomiska förluster som följd. Bostäder är infrastruktur och tillgång på bostäder är nödvändigt för att individer ska kunna etablera sig och utveckla sina liv, men också för att arbetsmarknaden ska fungera och att samhällets ekonomiska tillväxt ska fortgå. Frågan om hur stort det framtida behovet av bostäder är därför av stor betydelse för samhällsekonomin.

Boverket har under ett par decennier genomfört regionala byggbehovsanalyser för bostäder och den senaste gjordes 2015 för perioden 2012-2025. Det är väl känt att bostäder besitter unika egenskaper och att bostad, näst arbetskraft, är den mest heterogena av varor. Framför allt medför bostäders långa livslängd, deras lägesbeständighet och karaktären av nödvändighetsvara, att långsiktiga analyser är påkallade. Även den rådande efterfrågan och mer kortsiktiga skiftningar på bostadsmarknaden är väl värda uppmärksamhet för att våra samlade resurser även på lång sikt ska användas så effektivt som möjligt.

Trots att interaktionen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden i framtiden kommer att vara avgörande för vad som faktiskt byggs, visar en kvantitativ analys huruvida vi kommer att ha överensstämmelse mellan framtida antal hushåll och antal bostäder under vissa givna antaganden.

Källa:

Titel: Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025

Rapportnummer: 2016:18

Utgivare: Boverket, juni, 2016

Upplaga: 1

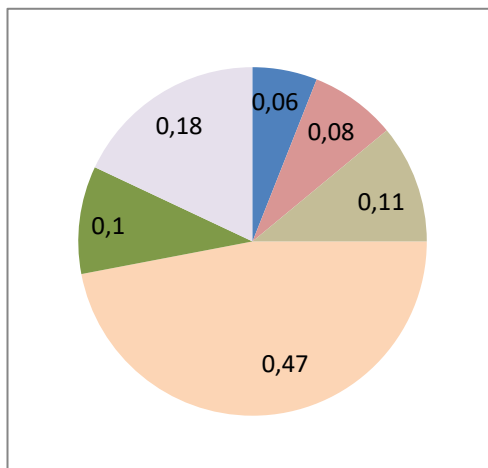
Fördelning hyresrätt och bostadsrätt

65 procent av hushållen i hyresrätt är ensamboende utan barn, varav 47 procent är ensamboende hushåll som är yngre än 65 år.

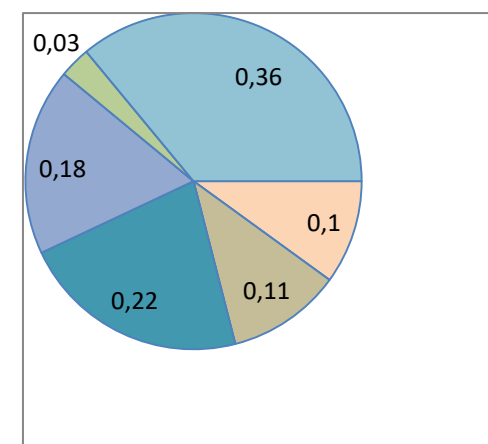
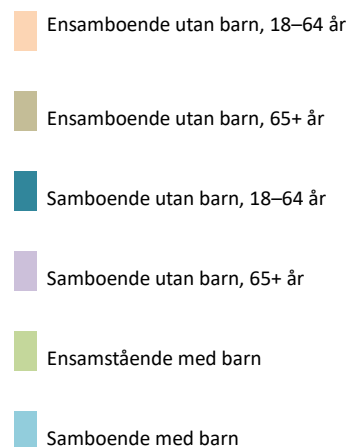
Hushållsfördelningen är den omvända i äganderätten. 76 procent av hushållen är samboende hushåll, varav 36 procent är samboende med barn och 40 procent är samboende utan barn.

Hushållsfördelningen i bostadsrätt är lika som hushållsfördelningen i hyresrätt. Uppgift är från 2012.

Hushållsfördelning i hyresrätt



Hushållsfördelning i bostadsrätt



Prognoser och trender

I prognosen från Boverket i juni 2016, som berör behovet av nya bostäder till 2025, ingår det latent byggbehov som orsakats av att antalet färdigställda bostäder inte svarat mot behoven sedan 2012.

Under de fyra åren 2012-2015 färdigställdes knappt 127 700 bostäder. Under samma tid ökade befolkningen med 368 200 varav 305 200 var 20 år eller äldre. Det framgår i rapporten att det latent byggbehovet fortsatt att öka under 2015. Den nya befolkningsprognosen visar en ökning av befolkningen både fram till 2020 och till 2025 jämfört med SCB:s föregående prognos. Enligt den senaste prognosen kommer befolkningen uppgå till nästan 11,1 miljoner 2025 vilket innebär en befolkningsökning på drygt 1,2 miljoner på tio år.

Tabell 1. Boverkets reviderade byggbehovsprognos 2016-2025

Tidsperiod	Totalt	Per år
2016-2020	440 000	88 000
2021-2025	270 000	54 000
2016-2025	710 000	71 000

Byggbehovet i Sverige det närmaste decenniet är historiskt högt pga. den förväntat stora befolkningstillväxten. Samtidigt kan osäkerheten i befolkningsprognosen inte nog betonas.

Befolkningen kan således komma att öka både mer eller mindre framöver än vad som varit utgångspunkten i Boverkets prognos över behovet av nya bostäder.

Skulle befolkningen visa sig bli mindre än befolkningsprognosen indikerar blir följderna att behovet av nya bostäder framöver blir lägre än vad som prognostiserats. Ökar befolkningen däremot mer, ökar således behovet av fler bostäder. Dock förtjänar det att påtalas att osäkerheten framför allt gäller på några års sikt då säkerheten i behovsprognosen för de två-tre närmaste åren får bedömas som förhållandevis hög.

Det är två aspekter sammanhängande med invandringen som måste ses som särskilt osäkra och avgörande för hur vi ska se på det förestående byggbehovet i landet på kort och lång sikt. Det ena handlar om hushållsbildningsmönstret och det andra om bosättningsmönstret över tid. Om vi börjar med hushållsbildningsmönstret kan konstateras att Boverkets prognosmodell utgår ifrån att de nyanländas hushållsbildningsmönster inte avviker ifrån det som gäller i riket i övrigt.

Det innebär att om de nyanländas hushållsbildning framöver skulle avvika från riksgenomsnittet kan prognosmodellen komma att överskatta eller underskatta det framtida hushållsantalet och därmed det framtida behovet av nya bostäder. Det som framför allt skulle spela roll här är om andelen singelhushåll ser annorlunda ut eller om tidpunkten när unga lämnar föräldrahemmet för att bilda ett eget hushåll avviker från riksgenomsnittet.

Skulle andelen singelhushåll vara lägre hos de nyanlända och skulle åldern för när unga lämnar föräldrahemmet vara högre än vad som gäller i riket i genomsnitt innebär det att vi överskattar antalet hushåll i framtiden och därigenom det framtida byggbehovet.

Det finns således stor anledning att samtidigt fokusera både på att producera nya bostäder och på att ta hand om det befintliga bostadsbeståndet och utnyttja det så effektivt som möjligt. Det befintliga beståndet kan dock inte, annat än marginellt, utnyttjas för att lösa det stora kvantitativa behov av bostäder vi står inför i framtiden. Då befolkningen förväntas öka med mer än 1,2 miljoner personer det närmaste decenniet samtidigt som antalet idag tomma bostäder är ca 20 000 bostäder totalt i hela riket skulle trångboddheten fortsätta att öka kraftigt.

När det gäller det befintliga beståndet kan också nämnas att det latenta behov som ingår i Boverkets prognos utgår från bostadsbyggandet 2012 men redan då fanns tecken på trångboddhet och brist på bostäder orsakad av ett lågt byggande i förhållande till befolkningsutvecklingen åren dessförinnan. Skulle det föreligga även ett sådant latent behov skulle således byggbehovet framöver öka ytterligare.

Källa:

Titel: Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025

Rapportnummer: 2016:18

Utgivare: Boverket, juni, 2016

Upplaga: 1



Essunga Bostäder

De senaste åren har uthyrningssituationen varit konstant. Behoven med utgång från de sökande är att alla kategorier av lägenheter eftersöks och att det företrädesvis är ungdomar och personer över 65 år som är bostadssökande.

Under 2017 slutfördes byggandet av ett bostadshus med 24 lägenheter. Det som erbjuds till våra kunder är 2 ROK, 3 ROK samt 4 ROK. Under föregående affärsplansperiod avyttrades två fastigheter till privat ägare i Essunga Kyrkby med totalt 13 lägenheter. Fastigheterna är placerade i kommunens östra del.

Prisutvecklingen för hyrorna i Essungabostäders bostadsbestånd har ökat marginellt de senaste åren och ligger idag på genomsnittligen 889 SEK per kvadratmeter och år. I vårt bostadsbestånd finns det även två nyproducerade fastigheter där hyresnivån i genomsnitt ligger på 1400 SEK per kvadratmeter och år.

Kundanalys

Under 2017 kommer det åter genomföras en hyresgästundersökning bland Essunga Bostäders befintliga kunder där syftet är att mäta nöjdheten hos kunderna. Den föregående undersökningen genomfördes 2014 och kunde belysa flera saker. Bland annat var ett önskemål om mer information om vad som händer i bolaget och våra hus. Från och med 2015 startade bolaget ett informationsblad som ges ut till alla våra boenden två gånger om året.

I enkät-undersökningen berörs ett flertal områden som till exempel trygghet, reparationer, fastigheten och tvättstugan.

Resultatet från undersökningen kommer sedan bland annat ligga till grund för utarbetandet av Essunga Bostäders lång- och kortsiktiga underhållsplan. Detta är en viktig del i att bemöta vad kunderna efterfrågar och ambitionen är att vart tredje år genomföra uppföljningar.



Framtidsutveckling

Ett bostadsområde har fysiska och sociala egenskaper som både kan orsaka ohälsa och verka hälsofrämjande. Till de fysiska egenskaperna räknas t.ex. kvaliteten på och omfattningen av den offentliga och privata servicen, luftföroreningar och andra miljöaspekter i hemmet och dess närmaste omgivning. Dessa faktorer är av vikt för Essunga Bostäder att arbeta med då det skapar förutsättningar att öka trivseln i vårt bostadsbestånd.

Bostäder som är inom ett bostadsområde hos Essunga Bostäder ska utvecklas mot ett nytt hänsynstagande kopplat till faktorer inom trivsel, hälsa, stödjande miljöer och friskfaktorer.

Bra boendeförhållanden påverkar hälsan i en positiv riktning, och i det sammanhanget har begreppet stödjande miljö betydelse. Det räcker inte idag att bara titta på att förbättra fysiska faktorer inom bostadsområden utan man måste utveckla sociala kvaliteter t.ex. känsla av trygghet och säkerhet, möjlighet till en bra meningsfull fritid och samhörighet.

Stödjande miljöer underlättar för människor att fatta kloka beslut och gör det möjligt för dem att utveckla sin kapacitet och hälsa samt sitt självförtroende. Liknande begrepp är grannskapsarbete, lokalt utvecklingsarbete och områdesarbete. (Larsson, 2004).

För att boende inom Essunga Bostäder ska kunna vidmakthålla sin hälsa samt vara aktiva i vårt samhälle måste vi beakta friskfaktorer.

I ett bostadsområde kan det t.ex. handla om att:

- inomhus- och utemiljön hålls snyggt och ren
- området är välskött
- det finns naturliga mötesplatser för de boende

Andra friskfaktorer är att människor:

- Har tillit till sina grannar och omgivningen
- Kan nå fastighetsförvaltaren i akuta lägen
- Känner delaktighet i hur bostaden och bostadsområdet utformas
- Får information om förändringar



Fokusområden

Essunga Bostäder lägger stor vikt vid att alla kunder ska känna sig nöjda med sin boendesituation vilket avspeglas tydligt i de fokusområden som satts upp för den kommande treårsperioden. Upprustning och anpassning av bostadsbeståndet är tänkt att ha direkt positiv inverkan på kundernas trivsel. Att ständigt ha en hög kompetensnivå bland personalen samt ett motiverande arbetsklimat bidrar ytterligare till ökad nöjdhet bland kunderna då en stor del av arbetsstyrkan dagligen är i kontakt med de boende.

Digitalisering

Ett sätt att utveckla möjligheterna till delaktighet och inkludering är att skapa digitala mötesplatser och använda den digitala utvecklingen.

Allt fler vill också ha möjlighet att arbeta hemifrån, eller i en lokal nära hemmet. År 2030 är förmodligen stora delar av lägenheterna och fastigheterna uppkopplade vilket ger hyresgästerna möjligheter till extern styrning av exempelvis belysning men också helt nya möjligheter till kommunikation och dialog.

IT-utvecklingen har också lett till förändringar i hur och var människor arbetar. Distansarbete ökar och vi är allt mer uppkopplade. Gränserna mellan arbete och fritid suddas ut.

Att utveckla digitala verktyg för att förenkla delning av t.ex. prylar och tjänster eller att underlätta information och kommunikation är ett annat exempel.

Essunga Bostäder kan även gå före och arbeta mer med kommunikation på flera språk, både skriftligt och visuellt kopplat till digitaliseringen.

Essunga Bostäder kommer arbeta för att utveckla och möjliggöra digitala lösningar vid våra fastigheter. Vi ska vid varje projekt ta med oss digitaliseringstanken och på så sätt skapa miljöer för våra boende som stimulerar och utvecklar deras möjligheter till att underlätta sin vardag.

Att skapa miljöer inom tvättstugor med bokning, arbeta hemifrån, företagande oberoende av tid och plats, smarta laddningslösningar, trygga lås- och dörrsystem eller kanske WiFi i hela bostadsområden ger den boende en möjlighet till personlig utveckling och bidrar till hälsofrämjande i våra boenden.



Boendemiljö

Vi kommer med största sannolikhet att se många fler människor i bostadsområdena framöver än vad vi gjort på länge. Med en växande befolkning bor vi tätare och fler människor på liten yta, vilket kommer att ställa högre och andra krav på våra utemiljöer än tidigare.

Utemiljöerna kommer att få en allt större betydelse i Essunga-Bostäders planering. Precis som bostäderna kommer även utemiljöerna behöva vara flexibla och anpassningsbara för att rymmas på liten yta och för att passa individuella behov hos så många som möjligt. Möjligheten att skapa små enskilda områden kan ske genom planering och ljussättning vilket kommer att ge boende möjlighet att känna sig fria och privata även i det offentliga rummet.

Trygghet kommer att vara viktig även framåt och här kan känslan av gemenskap och ansvar bidra. Naturliga mötesplatser i området (samlingsrum, uterum med växter, blommor, färg och doft), rent och snyggt samt möjligheten att själv ansvara för vissa delar (en odlingslott eller några äppelträd) kan bidra till känslan av trygghet.

Den fysiska utformningen kommer att präglas av närhet, ”kvarterstaden” där de viktiga servicefunktionerna i vardagen finns nära. Ska vi planera för en brödbutik i bottenvåningen eller ett gym i källaren? Essunga Bostäder kommer att ta fram förslag där vi arbetar med nya områden och där tar hänsyn till helheten.

Essunga Bostäder kommer under denna affärsplaneringsperiod arbeta med att skapa och utveckla befintliga bostadsområden i samverkan med våra hyresgäster.

”Tidsbegränsade insatser har begränsat värde, det vi vill skapa är långsiktigt och affärsmässigt gångbart”



Utveckla befintliga fastigheter

Många av våra äldre flerbostadshus behöver moderniseras och renoveras inom de närmaste åren. Ofta handlar det då om byggnader som redan är renoverade och skall genomgå en andra större renovering. Vid renovering av äldre flerbostadshus behöver bevarande av kulturmiljö beaktas. Frågan är hur man kan modernisera för dagens krav på bland annat energieffektivitet samtidigt som den ursprungliga kulturmiljön bevaras eller till och med återskapas.

Essunga Bostäder har en långsiktig inriktning för ett hållbart samhälle. Att arbeta med att minska trappan mellan våra olika bostadsområden är en stark faktor kopplat mot planering och renovering av våra bostäder. Alla våra bostadsområden ska kännas trygga och utvecklande att bo i. Vi vill få människorna att må bättre. Tittar man på transporterna så ska vi arbeta med att få bort många bilar från bostadsområdet. Vi vill renovera så att folk går och cyklar i stället, det blir en mer levande boendemiljö. Vi kommer att arbeta för blandad bebyggelse för att människor som vistas här ska känna sig trygga dygnet runt. Kraven på grönytor in till gårdsplaner och parkeringar ska öka. En annan utveckling är även eventuellt gröna balkonger på byggnaderna.

Att utveckla befintliga fastigheter med parkeringar för cyklar och grönytor med uteplatser både gemensamma och enskilda ska visualiseras i området för att skapa en medvetenhet. Det blir ett bostadsområde att mötas och umgås i, som dessutom får ett bättre mikroklimat.



”Rummet mellan husen är av stor vikt för att skapa förutsättningar till välmående och trygghet”

Hållbarhet

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov" – så definierades hållbarhet i Brundtland rapporten 1987. I begreppet "hållbar utveckling" finns tre dimensioner. Ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som gemensamt och ömsesidigt stödjer varandra för att skapa en långsiktig och hållbar samhällsutveckling. Det är egentligen först under 2000-talet som social hållbarhet som begrepp har vuxit sig starkt. Det omfattar en stor arsenal av definitioner.

Att ekologiskt tänka långsiktiga material och processer som så lite som möjligt gör avtryck i miljön är av stor vikt. Genom att ta med detta tar vi även hänsyn till nästa generation. Det är vi som anställda i Essunga Bostäder som måste ta med hur vi påverkar vår miljö i alla arbetsuppgifter som vi genomför.

En av de tre byggstenarna i hållbar utveckling är ekonomi. Att skapa en miljö som våra nuvarande och framtida boende vill vara och bo i är en förutsättning för att säkra framtida ekonomi och säkerställa att Essunga Bostäder kan fortsätta en hållbar utveckling.

Gällande social hållbarhet kan man se att de övriga byggstenarna (ekologi, ekonomi) bygger förutsättningar för det som sammanflätar våra hyresgäster.

Att känna platsidentitet och hemmakänsla ger trygghet och säkerhet vilket är grundläggande och ledande i vårt arbete. Att våra hyresgäster sedan även ges möjlighet till inflytande i sitt eget boende, bostadsområde, nätverk och stöd skapar möjligheter och förutsättningar att utvecklas i våra bostadsområden och verkar även hälsofrämjande.

För att Essunga Bostäder ska kunna säkerställa att vi ska klara dessa uppgifter kommer vi att utbilda personal löpande i hållbar utveckling.

Att genomföra dessa utbildningar skapar även bättre personalvård och utveckling som också i det långsiktiga är värnande av vår personal och boendemiljö.



VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Nedan följer de fokusområden Essunga Bostäder har för kommande tre år till 2020.

För varje fokusområde har Essunga Bostäder formulerat mål och konkreta nyckeltal för vad som ska levereras.

Digitalisering

- Att inom tre år ska 75 % av våra fastigheter ha bredband

Boendemiljö

- Starta upp samverkansprojekt med våra hyresgäster och genomföra ett projekt i praktiken ex. (egna odlingslotter)
- Genomföra ett projekt kopplat mot utemiljö och trygghet

Utveckla befintliga fastigheter

- Öka underhållet med 37 kr från 138 kr till 175 kr/m² på 3 år
- Genomföra en energiåtgärd/år på våra fastigheter
- Miljövänliga produkter ska användas i stor utsträckning i verksamheten

Hållbarhet

- Kontinuerlig fortbildning sker med personalen i hållbarhet
- Minst ett projekt/år ska kunna påvisa hållbarhet

Ekonomiska mål

- Uppnå ett positivt resultat