



ESSUNGABOSTÄDER AB

- AFFÄRSPLAN - 2021 - 2023



”Essunga Bostäder ska erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd.”

Essunga Bostäder AB¹ är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till uppfyllandet av Essunga kommuns tillväxtmål om 10 000 invånare år 2040. Detta genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och bostadsområden.

EBAB:s uppdrag är att medverka till att kommunen är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att leva och bo i för en mångfald av människor.

Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet och särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel samt långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

EBAB ansvarar för att:

- Erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll.
- Utveckla kommunens bostadsområden tillsammans med andra intressenter.
- Medverka till anskaffning av bostäder för särskilda behov samt utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget.

EBAB bildades som en stiftelse och har sedan dess varit en av de främsta aktörerna i Essunga kommuns utbyggnad. 1974-1982 ingick Essunga kommun i Vara kommun och EBAB ingick i stiftelsen Varabostäder. 1995 ombildades stiftelsen till aktiebolag och har sedan dess namnet Essunga Bostäder AB.

I januari 2020 brandskadades vår fastighet på Spannmålgatan 5 och byggnaden revs i samband med det. Enligt försäkringsvillkor ska en ny byggnad uppföras och vara klar senast år 2025. Senaste nybyggnadsprojektet är Snöbäret 2 på Forsgatan i Nossebro som slutfördes i juli 2020 och består av ett hyreshus med 16 hyresrätter.

Med anledning av kommunens framtidsresa mot 2040 samt inom ramen för koncerngemensam samverkan, har bolaget som ambition att producera 45 bostäder fram till 2024.

Idag är EBAB det största bostadsföretaget i kommunen och förvaltar 312 bostäder och 8 lokaler. 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. Prisutvecklingen för hyrorna i EBAB:s bostadsbestånd har ökat marginellt de senaste åren.

Det råder idag brist på mindre och billigare lägenheter för unga som ska flytta hemifrån och äldre som är i behov av att flytta till en mindre bostad.

ÄGARDIREKTIV

Förtätning minskar avståndet till olika samhällsfunktioner och ökar tillgängligheten till vatten- och avlopp, bredband, kommunikationer, omsorg, service och kollektivtrafik.

¹ Benämns EBAB i resten av dokumentet

Bolaget är en del av kommunkoncernen och ska inom så många områden som möjligt och så långt möjligt samordna sin verksamhet med kommunens, utifrån en kommunkoncernsgemensam helhetssyn.

Bolaget ska stödja kommunfullmäktiges övergripande mål och strategier, vilka anges i kommunens strategiska plan och årliga verksamhetsplan.

Bolagets inriktningar beskriver i vilken riktning kommunen som ägare vill utveckla bolaget under mandatperioden inom målområdet Boende och befolkning.

Rådande riktlinjer är:

- Att med dagens bostadsbestånd som underlag öka andelen lägenheter i flerbostadshus.
- Att balansera bostadsmarknaden genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd utifrån marknadens efterfrågan och behov.
- Att förtäta och koncentrera nyproduktion i anslutning till befintlig bebyggelse och redan ianspråktagen mark.



VISION

EBAB ska vara det naturliga valet för människor som ser trygghet, utveckling och kvalitet som viktigt i sitt boende. EBAB främjar ett långsiktigt ägande av bostäder i en modern och attraktiv kommun.

VÄRDEGRUND

EBAB:s värdegrund bygger på att vi ser till individen och en helhet i boendet samt rummet mellan husen som viktiga byggstenar. Detta är ett ansvar vi axlar genom utveckling, innovativa lösningar och höga krav för att fullfölja vårt uppdrag.

AFFÄRSIDÉ

EBAB ska erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd.

STYRNING OCH LEDNING

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter av olika partitillhörighet. Ordförande och vice ordförande utses av Kommunfullmäktige vid varje ny mandatperiod.

I ledningen för EBAB sitter VD. Därutöver består personalen av administratör/ekonomi controller, drifttekniker, koordinator samt ytterligare personal inom hantverk, fastighet och lokalvård.

OMVÄRLDEN²

Den pågående covid-19-pandemin har slagit hårt mot stora delar av näringslivet, men det finns nu tecken på att efterfrågan och produktion så smått har börjat vända uppåt igen.

Enligt SCB:s BNP-indikator föll BNP i Sverige med 8,6 procent det andra kvartalet 2020.

Den dramatiska nedgången var väntad och i stora drag i paritet med Konjunkturinstitutets prognos från i juni samma år.

För 2020 sjunker den svenska tillväxten med 6,1 procent och beräknas därefter öka under 2021 med 3,4 procent.

Bedömning är att det dröjer ända till slutet på 2022 innan man hämtar igen det tillväxttapp som Coronakrisen orsakat.

Detta är några kvartals längre tid än vad det tog att återhämta tillväxttappet efter finanskrisen.

Återhämtningen drivs till stor utsträckning av mycket expansiv politik med låga räntor och en finanspolitik som understödjer ekonomin under lång tid framöver.

När det gäller arbetsmarknaden ser läget allvarligt ut de närmaste åren.

Arbetslösheten har redan börjat öka och sysselsättningstappet kommer fortsätta under de närmaste månaderna.

I slutet av juli 2020 uppgick arbetslösheten i Västra Götaland till 8,8 procent (9,2 procent i riket som helhet), vilket är 2,6 procentenheter högre än motsvarande månad 2019.

Enligt arbetsförmedlingens prognoser kommer den öppna arbetslösheten att hamna på omkring 11 procent under 2021 och det mesta talar för att det besvärliga läget på arbetsmarknaden kommer att fortgå under ett par år.

Krisen påskyndar troligen digitalisering och vårt sätt att arbeta. Detta gör att många av de som tvingas ut i arbetslöshet får svårare att komma tillbaka, vilket bidrar till att jämviktsarbetslösheten trycks uppåt under de kommande åren.



Den svenska arbetslösheten bedöms därför inte sjunka tillbaka till förkrisnivåer ens under 2023.

Några av de viktigaste slutsatserna som kan dras utifrån dagens bostadsmarknadsläge och det som idag kan prognostiseras om framtiden är följande: Behovet av nya bostäder framöver är mycket stort, inte minst under de allra närmsta åren. De kommande tre åren behöver nästan ett nytt Uppsala, alternativt ett drygt Linköping uppföras varje år.

Det handlar således om volymer som inte varit aktuella i Sverige sedan miljonprogrammets dagar.

Även om behoven är som allra störst de närmaste åren, handlar det om stora behov under lång tid varför en varierad och uthållig produktion som präglas av långsiktighet fordras.

Bostadsbyggandet har ökat de senaste åren och antalet färdigställda bostäder fortsätter enligt prognoserna att öka under innevarande år, men fortfarande håller byggandet inte jämna steg med

² Källor: Konjunkturinstitutet augusti 2020 – Svenskt Näringsliv, Det ekonomiska läget augusti 2020 - Konjunkturläget kvartal 2 2020 VGR, Boverket prognos över behovet av nya bostäder fram till 2025

befolkningsutvecklingen. Det får konsekvenser i form av bl.a. bostadsbrist och ökad trångboddhet som drabbar både individ och samhälle. Så länge denna obalans kvarstår ökar det latenta behovet vilket medför att problemen tilltar och de erforderliga volymerna som krävs för att återställa balansen ökar successivt.

De olika åtgärder som vidtagits på senare tid för att underlätta bostadsbyggandet och den ökade medvetenheten om problemen som präglat bostadsmarknaden har säkert haft viss effekt, men huvudförklaringen till de senaste årens högre produktionsvolym är de ekonomiska förutsättningarna och den högkonjunktur vi fortfarande befinner oss i.

Tecknen på en vikande efterfrågan i de marknadssegment där en stor del av de senaste årens bostadsbyggande varit inriktad är också tydliga vilket gett effekt i påbörjandestatistiken.

När den ekonomiska konjunkturen framöver viker nedåt riskerar vi också att få en ytterligare fallande bostadsproduktion, men en prognos ska alltid tolkas med försiktighet.

En långsiktig befolkningsprognos i dagens osäkra läge måste tolkas med särskild försiktighet vilket också gäller en byggbehovsprognos där befolkningsprognosen är central.

Osäkerheten får dock bedömas som mindre på kort sikt.

En annan osäkerhetsfaktor utgörs av det faktum att de framtida befolkningsökningarna till hög grad härstammar från ett förväntat stort migrationsnetto. Migrationen är den faktor som är svårast att prognostisera och dessutom politiskt påverkbar, samtidigt som den har störst effekt på byggbehovet. Bristen på kunskap om de nyanländas hushållsbildnings- och bosättningsmönster innebär en osäkerhet i sig av stor betydelse i bostadsplaneringssammanhang.

Samtidigt som produktionen av nya bostäder är central för att möta framtida befolkningstillväxt, kommer vi även i framtiden att till en övervägande del bo i bostäder som redan existerar idag.

Det är därför viktigt att befintligt bostadsbestånd underhålls så att det inte blir föråldrat och att det totala bostadsbeståndet nyttjas effektivt, vilket också underlättas genom ökad nyproduktion.

Dagens situation och framtidens scenarier ställer således samhället inför stora utmaningar idag och för en lång tid framöver.

Några av de främsta och största av dessa utmaningar avslutar rapporten följande:

För det första innebär det stora behovet av nya bostäder och de stora volymer det handlar om och dessutom under lång tid att branschen behöver ställa om från de 25 000-30 000 bostäder årligen som producerades för en handfull år sedan till ungefär tre gånger så mycket längre fram. Detta är en omställning som kommit en bit på väg men som tar tid och som både handlar om resurser i form av kompetens och resurser i övrigt, men också om själva produktionsprocessen och bostadsvaran i sig då det nu handlar om helt andra volymer än tidigare.

Signaler om kompetens- och resursbrister har också lyfts av branschen vid ett flertal tillfällen under senare tid.

Avslutningsvis består en utmaning i att samtidigt som läget är allvarligt och behoven akuta behöver dessa kortsiktiga åtgärder harmonisera med de mer långsiktiga och strukturella behov av åtgärder som svensk bostadsmarknad står inför för att vi ska få en långsiktigt välfungerande bostadsmarknad.

Utmaningen innebär samtidigt en möjlighet till långsiktigt hållbara lösningar anpassade till dagens och morgondagens villkor på bostadsmarknaden och i samhället i övrigt.

De akuta och mer långsiktiga problemen innebär en ökad komplexitet men samtidigt en möjlighet att inte lappa och laga utan att ta tillfället i akt och nu ställa de fundamentala, strategiska och långsiktiga frågorna och anpassa bostadsmarknadens funktionssätt efter den nya tidens moderna förutsättningar.

Ska man ta utgångspunkt i utvecklingen på svensk bostadsmarknad sedan i höstas kan problemläget och den mest angelägna och akuta utmaningen sammanfattas i ett par korta punkter:

- Efterfrågan viker inom det övre marknadssegmentet dit mycket av nyproduktionen hittills varit inriktad.
- Många av de människor som idag och framöver behöver en bostad saknar ekonomiska resurser för att köpa eller hyra en bostad till nu rådande priser.

- Om behovet ska kunna tillgodoses framöver, måste byggvolymerna hållas uppe och byggandet riktas till segmenten längre ned på efterfrågakurvan för att hushåll med begränsade resurser ska få möjlighet att efterfråga och skaffa en bostad.

KUNDANALYS

Det kommer åter genomföras en hyresgästundersökning bland EBAB:s befintliga kunder där syftet är att mäta nöjdheten hos kunderna.

De föregående undersökningarna genomfördes 2014 respektive 2017 och kunde belysa flera saker, bland annat fanns önskemål om mer information om vad som händer i bolaget och våra hus. Med anledning av detta började EBAB 2015 att ge ut ett informationsblad till alla våra boende två gånger per år.

I kommande kundundersökningen berörs ett flertal områden som till exempel trygghet, reparationer, fastigheten och tvättstugan och resultatet kommer sedan bland annat ligga till grund för justering av EBAB:s lång- och kortsiktiga underhållsplan.



Att genomföra denna typ av undersökningar är en viktig del i att bemöta vad kunderna efterfrågar och ambitionen är att det utförs kontinuerligt.

Målbilden är enligt ägardirektiv att andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda ska uppgå till lägst 75 %.

FASTIGHET – OCH OMRÅDESUTVECKLING

Ett av Kommunfullmäktiges mål för perioden 2020-2023 är:

- Essunga kommun ska verka för olika former av mötesplatser som stärker människors utveckling och inkludering.

Detta mål omsätter EBAB, enligt följande beskrivning:

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 EBAB att arbeta med då det skapar förutsättningar att öka trivseln i vårt bostadsbestånd.

Bostäder som är inom ett bostadsområde hos EBAB 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.

För att boende inom EBAB ska kunna vidmakthålla sin hälsa samt vara aktiva i vårt samhälle måste vi beakta friskfaktorerna.

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

- Inomhus- och utemiljön hålls snygg och ren
- Området är välskött
- Det finns naturliga mötesplatser för de boende
- Känna tillit till sina grannar och omgivningen
- Kunna nå fastighetsförvaltaren i akuta lägen
- Känna delaktighet i hur bostaden och bostadsområdet utformas
- Få information om förändringar

Några av de konkreta satsningar som EBAB planerar att genomföra är balkonger på Industrigatan, förädla utemiljön på Eklövsgatan, installera FTX-ventilation samt fortsätta att jobba med den långsiktig underhållsplanen.

HÅLLBARHET

I september 2015 antog ledarna för världens länder en ny global utvecklingsagenda, Agenda 2030. Den består av 17 mål med 169 delmål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, rädda vår planets ekosystem och klimat samt säkerställa att alla människor på jorden kan leva drägliga, jämställda och trygga liv.

Det är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som någonsin antagits av världens länder. Begreppet hållbar utveckling innebär att utvecklingen ska vara både ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.

Visionen är att målen ska vara uppfyllda 2030 och nyckeln till ett framgångsrikt genomförande av agendan är att det i samhället finns en bred delaktighet i omställningen.

EBAB har som ett kommunägt bolag och en del av det koncerngemensamma ansvaret, en del i att målen uppnås och vi behöver i vårt planeringsarbete förhålla oss till dem.

MÅL 2021 - 2023

EBAB lägger stor vikt vid att alla hyresgäster ska känna sig nöjda med sin boendesituation vilket ska avspeglas tydligt i de mål som satts upp för den kommande treårsperioden.

Upprustning och anpassning av bostadsbeståndet är tänkt att ha direkt positiv inverkan på hyresgästernas trivsel.

Att ständigt ha en hög kompetensnivå bland personalen samt ett motiverande arbetsklimat bidrar ytterligare till ökad nöjdhet bland hyresgästerna, då en stor del av arbetsstyrkan dagligen är i kontakt med de boende.

Aktivitet	Indikator	Målvärde
Hyresgäst	NKI (Nöjd Kund Index)	75 % nöjda eller mycket nöjda
Bostäder	Nyproduktion	45 nya bostäder
Ekonomi	Direktavkastning	2.3 % i direktavkastning
Medarbetare	NMI (Nöjd Medarbetare Index)	85 % nöjda eller mycket nöjda

I samband med det årliga antagandet av affärsplanen, som enligt ägardirektivet ska ske, tas det fram aktiviteter för att uppnå målvärdet. Det innebär att alla förslag till aktiviteter som kommer fram ska undersökas och analyseras, så att de verkligen kan leda till måluppfyllelse.

Analysen ska innefatta samtliga fyra perspektiv – Hyresgäst – Fastighet – Ekonomi – Medarbetare. En parameter i analysen ska vara ägarens övergripande mål med tillhörande strategier, då främst under strategi Boendeformer, detta utifrån ett koncernperspektiv.



3

³ Samtliga bilder i detta dokument har fotografen upphovsrätt till.