



EKSJÖBOSTÄDER AB
EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

AFFÄRSPLAN
2020-2023



Beslutad 2020-04-27
Reviderad 2022-12-12

"Nöjda kunder och engagerade medarbetare som i samarbete utvecklar moderna, välskötta, hållbara fastigheter och bidrar till tillväxten i Eksjö kommun."

Innehåll

.....	1
Inledning	3
1. Utgångspunkter för affärsplanen	4
1.1 Eksjö kommuns vision	4
1.2 Policy för styrning och ledning	4
1.3 Övriga utgångspunkter	5
1.4 Organisation och enheternas uppdrag.....	5
1.5 Vision, affärsidé och verksamhetsidé.....	6
1.6 Kvalitetspolicy.....	7
2. Grunduppdrag.....	8
2.1 Riktlinjer från ägardirektiven som gäller båda bolagen	8
2.2 Eksjöbostäder AB	8
2.3 Eksjö Kommunfastigheter AB	9
2.5 Mål i fyra perspektiv utifrån grunduppdrag.....	10
2.5.1 Perspektiv Kund = Nöjd kund index (NKI).....	10
2.5.2 Perspektiv Medarbetare = Nöjd medarbetarindex (NMI).....	11
2.5.3 Perspektiv Ekonomi.....	13
2.5.4 Perspektiv Hållbarhet	14
3. Omvärldsanalys.....	15
3.1 SKR – Utmaningar för det kommunala uppdraget	15
3.1.1 Hårdare konkurrens om kompetens.....	15
3.1.2 Ökade möjligheter att effektivisera med ny teknik	15
3.1.3 Ökad bostadsbrist.....	15
3.2 Omvärldsbevakning.....	16

Inledning

Eksjöbostäder AB (EBO), Eksjö Kommunfastigheter AB (EKFAB) och är två helägda fastighetsbolag inom koncernen Eksjö Stadshus AB. Bolagen har olika inriktning och olika kunder. Verksamheterna sköts i en gemensam organisation vilket skapar samordningsfördelar mellan bolagen och affärsnytta för dess ägare.

I affärsplanen presenteras bolagens grunduppdrag med satta mål för verksamheten. Målen i affärsplanen följer fyra perspektiv och är satta med fokus på nöjda kunder, nöjda medarbetare, ekonomi och hållbarhet. De kopplas till FN:s globala mål, Agenda 2030.

Utvecklingsuppdraget utgår från den politiska viljeriktningen i Eksjö kommun. Med hjälp av de fyra effektmålen i kommunprogrammet har bolagens mål satts in i ett större sammanhang för att tillsammans med kommunens sektorer och andra bolag uppnå Eksjö kommuns vision. Detta synliggörs i en effektkedja.

Affärsplanen beskriver bolagsledningarnas gemensamma ambitioner gällande bolagens framtid.

1. Utgångspunkter för affärsplanen

1.1 Eksjö kommuns vision

”Alla är vi Eksjö kommun” utgör andemeningen i Eksjö kommuns vision.



kommun.

Med Eksjö kommun menas hela det geografiska område som kommunen omfattar, från öster till väster, stad och landsbygd.

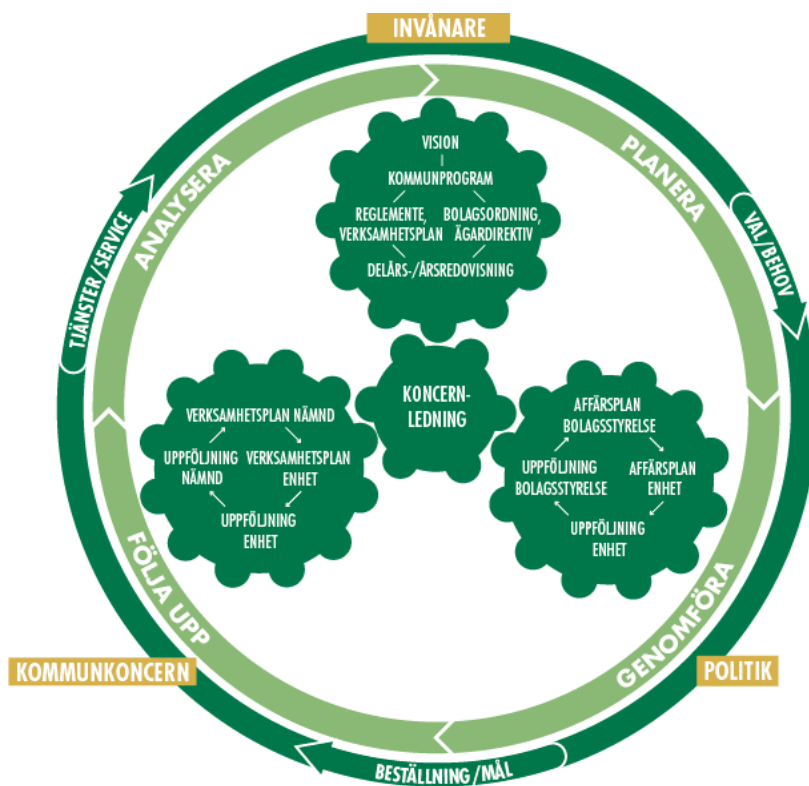
Visionen anger att; ”Eksjö kommun är en kommun där alla är välkomna. En trygg och levande kommun som vi gemensamt arbetar för att på ett hållbart sätt bevara och utveckla. En aktiv kommun där allt känns nära. En närhet som ger mer tid för meningsfull fri tid.” I visionen finns tre fokusområden framtagna: den hållbara, den nära och den aktiva kommunen.

Visionen ska vara en ledstjärna, både i det dagliga arbetet och i den långsiktiga utvecklingen av vår

1.2 Policy för styrning och ledning

Kommunstyrelsen, nämnderna och bolagsstyrelserna ansvarar för att driva en effektiv verksamhet inom sitt uppdrag utifrån lagstiftning, kommunfullmäktiges beslut, politiska mål, bolagsordningar, ägardirektiv, reglementen, styrdokument och ekonomiska förutsättningar. Syftet med policyn för Eksjö kommuns styrning och ledning är att säkerställa att kommunkoncernen uppfyller de politiska målen och grunduppdragen, oavsett om verksamheten drivs i förvaltningsform eller i bolagsform.

Eksjö kommuns styrmodell ska bidra till att skapa en helhetsbild och en röd tråd från vision till det dagliga arbetet i verksamheterna. Genom en tydlig och välkänd styrmodell för *hur* kommunkoncernen styr blir det enklare och effektivare för chefer och medarbetare att fokusera på *vad politiken styr emot*, det vill säga själva innehållet.

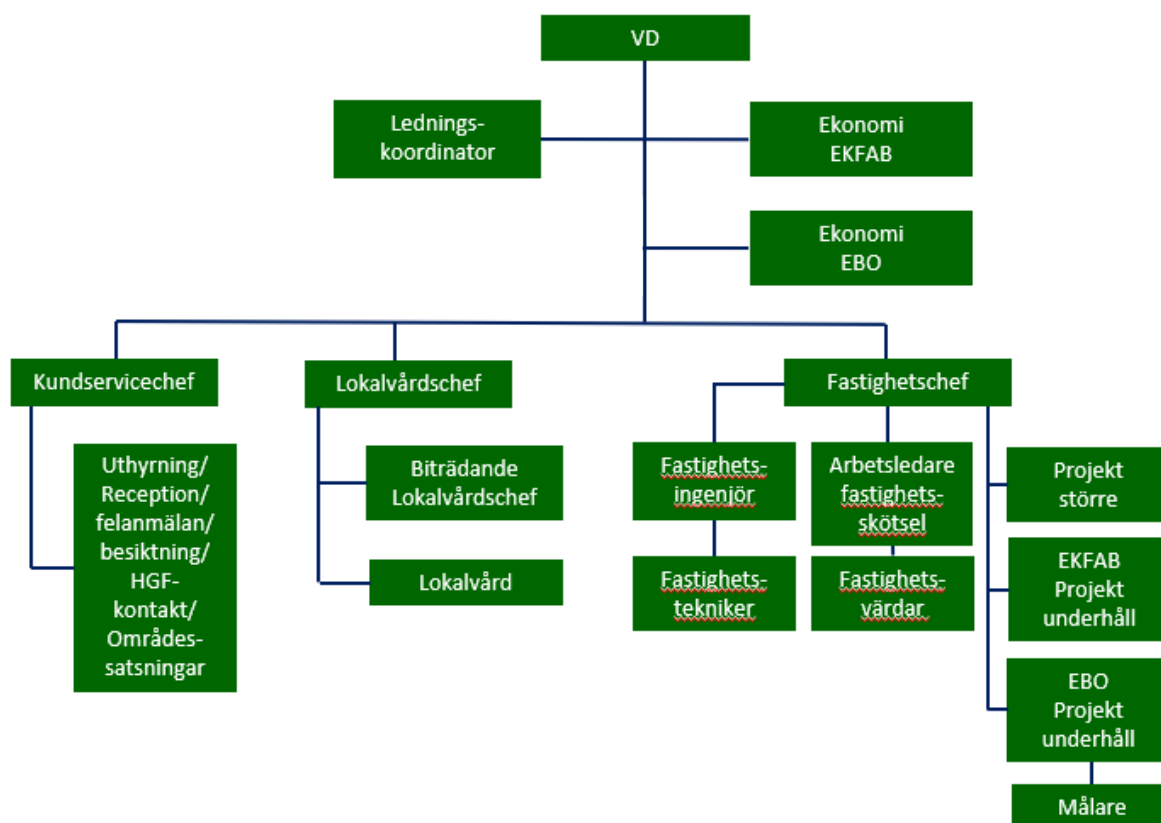


1.3 Övriga utgångspunkter

- Kommunprogrammet
- Ägardirektiv och bolagsordning
- Lagar, förordningar och andra krav
- Nuläge (analyser och uppföljningar) ifrån bolagen

1.4 Organisation och enheternas uppdrag

En gemensam organisation för två bolag. Bolagen har en personalstyrka på ca 80 personer. Ca 45 personer med lokalvård.



Kundservice

Enheten är bemannad med kundservicechef, två uthyrare.

I enheten hanteras receptionstjänst, uthyrning och besiktning av lägenheter och kommersiella lokaler. Enheten har kunden i fokus och är kontaktyta mot hyresgästerna i Eksjöbostäder AB.

Fastighetsenheten

Inom enheten utförs den tekniska fastighetsförvaltningen och projekt. Enheten består av fastighetschef, fastighetsskötsel, fastighetstekniker, projektledare och målari.

Inom verksamheten bedrivs inre och yttre skötsel, teknisk tillsyn och drift och projekt inom underhåll och investering. Här ingår även bemanning av bolagets jourverksamhet (24/7). Avdelningen sköter även förvaltningsuppdrag åt andra bolag i koncernen.

Lokalvård

Lokalvården säljer till största delen städtjänster till kommunens verksamheter inom Kommunfastigheter AB. För Eksjöbostäder utförs främst trappstädning. Verksamheten bemannas av lokalvårdschef, biträdande lokalvårdschef och lokalvårdare.

Ekonomi och administration

Enheten bemannas av ekonomiansvariga och ekonomihandläggare, utvecklingsledare/IT-samordnare och ledningskoordinator. Enheten ansvarar för personuppgiftssamordning personuppgiftsadministration och internrevision. Enheten sköter även administrativa uppdrag åt andra bolag i koncernen.

1.5 Vision, affärsidé och verksamhetsidé

Vision

BÄSTA VÅRDEN FÖR DIG!

Visionen uttrycker ambitionen om ett framtida tillstånd – att bli den bästa hyresvärden för kunden. Att ha högt ställda ambitioner ska vara en drivkraft för hela organisationen. Siktet är inställt mot vår vision. Med stöd av affärsidé, verksamhetsidé, mål och värderingar skapas möjligheter till att nå visionen.

Affärsidé

Nöjda kunder och engagerade medarbetare som i samarbete utvecklar moderna, välskötta, hållbara fastigheter och bidrar till tillväxten i Eksjö kommun.

Vi skapar attraktiva boenden och verksamhetslokaler för våra hyresgäster genom inflytande, rätt hyra och service. Vi utför byggnationer och förbättrar våra fastigheter på affärsmässiga grunder vilket bidrar till utvecklingen i Eksjö kommun. Tillsammans levererar vi rätt kvalitet och ett hållbart mervärde för våra intressenter.

Affärsidén beskriver vem bolagen vänder sig till och hur bolagen vill utföra tjänsterna. EBO, EK FAB är bolag med fastighetstjänster som grund, men med olika inriktning och olika kunder.

Affärsidén är känd för alla anställda som känner delaktighet i bolagens verksamhet och den gemensamma organisationen grundad i ett uppdrag till VD från bolagsstyrelser och ägare.

Affärsidén grundar sig på samtliga styrande dokument där bolagsordning och ägardirektiv utgör kärnan.

Att arbeta hållbart är självklart och ägardirektiven säger att bolagen ska arbeta för ett hållbart samhälle ur miljömässig, ekonomisk, jämställd och social aspekt.

Miljömässigt ansvar

Det miljömässiga ansvaret ska vara i fokus vid renovering, nybyggnation samt vid utförandet av den dagliga driften. Lokal- och boendemiljöer ska vara sunda och hälsosamma för människorna, hänsyn ska visas den omgivande närmiljön.

Ekonomiskt ansvar

Det ekonomiska ansvaret ska innebära lönsamma och effektiva bolag. Med lönsamhet följer bolagens ambition att vara en aktiv samhällsutvecklare som bidrar till att stärka attraktionskraften i Eksjö kommun. Lönsamhet uppnås genom rätt affärer och rätt resurser.

Jämställt och socialt ansvar

Det jämställda och sociala ansvaret innebär att bolagen erbjuder alla människor lika möjligheter och delaktighet. Samma krav som vi ställer på oss själva avseende delaktighet, acceptans och respekt gäller även våra samarbetspartners och leverantörer.

1.6 Kvalitetspolicy

Bolagen är certifierade enligt ISO 9001

Våra kunders upplevda kvalitet avgörs utifrån vår organisations möjlighet att utföra arbetet på effektivaste sätt.

Ett effektivt arbete uppnår vi med en gemensam kultur där gott bemötande, hållbarhet, engagemang och lojalitet hos ledare och medarbetare är ledord.

Genom att arbeta med ständiga förbättringar skapar vi förtroende, goda relationer och kvalitet för våra kunder och ägare. Det är varje medarbetares ansvar och rättighet att komma med förslag för att ständigt förbättra våra arbetsätt och vårt kvalitetsledningssystem.

Som stöd i vårt dagliga arbete använder vi oss av:

- Tydliga och mätbara mål
- Fastlagda processer, rutiner och instruktioner
- Planlagd kompetensutveckling
- Ansvar och befogenheter i proportion till roll
- Tydlig kommunikation
- Ett utvecklande ledarskap
- En god arbetsmiljö
- Tillämpning av lagar och krav för vår verksamhet

Genom att jämföra oss mot andra och lära av goda exempel arbetar vi med förbättringar av våra egna processer. Via uppföljning av mål och internkontroller säkerhetsställs rätt kvalitet. Medarbetarna ska ha kännedom om bolagens mål inom kvalitet, miljö och hållbarhet. Dialog sker på möten mellan medarbetare och ledare samt genom vårt intranät, EkBoNet, där medarbetarna ansvarar för egen informationsinhämtning. På intranätet finns även vårt ledningssystem som är ett verktyg för att styra och leda bolagen mot våra mål med fokus på kvalitet och hållbarhet, men även med fokus på att uppfylla de krav som ställs på oss av hyresgäster, medarbetare, lagkrav och av Eksjö kommun antagna policys.

2. Grunduppdrag

2.1 Riktlinjer från ägardirektiven som gäller båda bolagen

Verksamheten ska bedrivas samordnat mellan bolagen i syfte att optimera den tekniska försörjningen inom kommunkoncernen gällande fastighetsförvaltning.

Bolagen ska utifrån sitt kompetensområde bistå kommunen med planeringsunderlag samt medverka i strategisk planering.

I syfte att optimera resursutnyttjandet inom koncernen och erhålla största möjliga koncernnytta ska bolagen, om inte särskilda skäl föreligger, genom tjänsteköpsavtal utnyttja kommunens gemensamma stödfunktioner.

Vid nyproduktion och renovering ska övervägande om användning av träprodukter göras. Kommunfullmäktige har beslutat om en Träbyggnadsstrategi, på www.eksjo.se hittas senaste uppdaterade version.

2.2 Eksjöbostäder AB

Bolagets huvudsakliga verksamhet är bostadsförvaltning, allmännyttan, omfattande ca 1200 bostadslägenheter.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Eksjö kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar, uppföra småhus för försäljning och bostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt, samt driva härmed förenlig verksamhet.

Eksjöbostäder är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta, intresseorganisation för ca 300 allmännyttiga kommunala bostadsföretag för i Sverige.

Syfte och målsättning enligt ägardirektiv

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Eksjö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Vad gäller bolagets uppgift att främja bostadsförsörjningen, ska detta ske genom lämplig hyressättning, standard och service på lägenheter och lokaler. Därmed ska bolaget medverka till att göra kommunen attraktiv för inflyttning och kvarboende.

Målsättning

- svara för en god och allsidig service för hyresgästen
- i samverkan med kommunen ansvara för att alla, oavsett social, ekonomisk eller etnisk bakgrund, ges möjlighet att erhålla rätten till en egen bostad
- arbeta för att skapa en god miljö inom bolagets fastigheter genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning
- åstadkomma kostnadseffektivisering
- stärka den långsiktiga bostadsförsörjningen samt
- arbeta för ett hållbart samhälle ur miljömässig, ekonomisk, jämställd och social aspekt.

2.3 Eksjö Kommunfastigheter AB

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter avsedda för kommunal verksamhet och att med hyresrätt upplåta lokaler för sådan verksamhet, totalt ca 93 000 kvm.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja lokalförsörjningen för den kommunala verksamheten samt att genom ett optimalt resursutnyttjande svara för en effektiv fastighetsförvaltning.

Uppdrag avseende installationsunderhåll, byggunderhåll, projektledning, fastighetsskötsel och administration ska under året utföras åt Eksjö kommuns bolag och i viss omfattning även åt sektorerna.

Syfte och målsättning enligt ägardirektiv

Bolaget ska svara för all uthyrning av lokaler och sammanhängande tjänster till kommunens verksamheter i det egna beståndet. Bolaget ska även vara behjälpligt vid extern förhyrning av lokaler. Bolaget ska erbjuda ändamålsenliga lokaler för den kommunala verksamheten, vilket även kan omfatta verksamhet som drivs på entreprenad, inom kommunens verksamhetsområde. Utifrån bolagets kompetensområde ska bolaget bistå kommunen med planeringsunderlag samt medverka i strategisk planering.

Målsättning

- tillgodose att verksamhetslokaler finns att tillgå för de behov och med den kvalitet som kommunens verksamheter efterfrågar
- svara för en god och allsidig service till hyresgästen
- arbeta för att skapa en god miljö inom bolagets fastigheter genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincip vid byggande, drift, underhåll och rivning
- åstadkomma kostnadseffektivisering
- stärka den långsiktiga lokalförsörjningen, samt
- arbeta för ett hållbart samhälle ur miljömässig, ekonomisk, jämställd och social aspekt.

2.5 Strategi i fyra perspektiv utifrån grunduppdrag

I bolagen mäts arbetet genom strategi, målstyrning och kvalitetsindikatorer utifrån bolagens grunduppdrag och ägardirektiv. På ett strukturerat sätt omsätts företagets vision till det vardagliga arbetet. Målstyrningen bygger på fyra perspektiv som behöver vara i balans för att upprätthålla och på sikt förbättra kvalitet och ekonomi. Med fokus på en helhetssyn är alla perspektiv lika viktiga för att insatserna ska läggas på rätt ställe.

Målstyrning utvecklar samspel, delaktighet och kommunikation mellan personal, kund, lokalnyttjare, entreprenörer och ägare. Bolagen ska arbeta med förbättringsarbete samt behålla fokus inom de områden där resultaten uppfyller målen.

Strategier och mål bestäms med utgångspunkt från styrelsernas strategiska ställningstagande. Strategierna bryts ner till mätbara mål, med sikte på visionen; *Den bästa värden för dig*. Bolagen arbetar med kvalitetsindikatorer för att säkerställa måluppfyllelse.

Agenda 2030

Perspektiven för våra mål har även kopplats till mål inom Agenda 2030 som är FN:s globala mål.

De globala målen finns till för att uppnå fyra fantastiska saker till år 2030: Att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa och att lösa klimatkrisen.



2.5.1 Strategi perspektiv Kund = Nöjd kund index (NKI)

Strategier

- Tydligt kundfokus
- Tillgängliga för alla kunder
- Erbjuder mervärden anpassade utefter efterfrågan.

Våra kunder är våra hyresgäster. De ska vara nöjda med bolagens arbete. Kunderna ska känna sig trygga med vår fastighetsförvaltning, att vi ser och lyssnar på dem, att vi utvecklar vårt arbete och har en bra dialog för att hålla informationen aktuell.

2.5.2 Strategi perspektiv Medarbetare = Nöjd medarbetarindex (NMI)

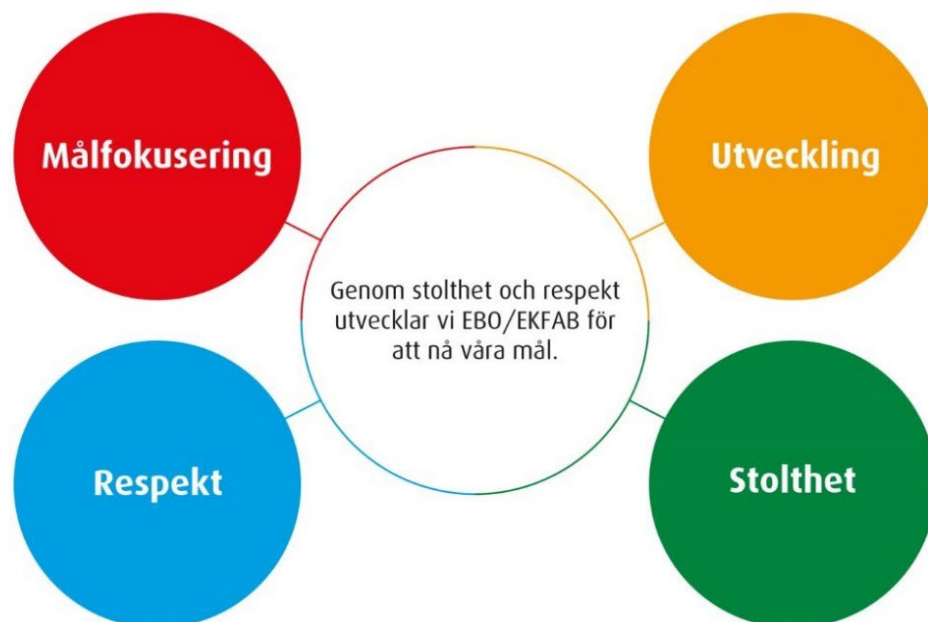
Strategier

- Skapa en kultur med tydligt ledarskap och tillit som ger medarbetaren en ökad känsla av ansvar.
- Skapa gemenskap
- Rekrytera och behålla rätt kompetens
- Hälsofrämjande kultur - skapa mervärde för anställda

Det är viktigt att medarbetarna trivs och har en säker och trygg arbetsmiljö. Inom bolagen arbetas det med feedback på alla nivåer utifrån vårt framtagna värderingsarbete. Nöjd medarbetarindex mäts vartannat år.

Gemensamma värderingar

På arbetsplatsträffar, medarbetar- och lönesamtal förs en kontinuerlig dialog om våra värderingar och medarbetarna lönevärderas bland annat utifrån hur de har arbetat för att främja våra gemensamma värderingar.



Målfokusering – För att klara våra mål ska vi ta ansvar, vara engagerade och effektiva i vårt arbete. Våra mål ska vara väl kommunicerade och realistiska. Med dialog och information skapar vi delaktighet i företaget.

Utveckling – Vi vill ständigt utveckla oss som medarbetare och som människor. Vi måste alltid jobba med ständiga förbättringar från det lilla till det stora för att säkerställa vår framtid. För att möjliggöra utveckling delar vi alla med oss av vår kompetens och erfarenhet.

Respekt – Vi respekterar och har förtroende för varandra och de regler vi har. Vi använder ett vårdat språk och vi talar med personer istället för om personer. Vi ger och tar såväl positiv som negativ feedback. Med feedback växer vi som människor och har lättare att bli inspirerade och motiverade i våra arbetsuppgifter. Vi ställer upp och hjälper varandra när det behövs. Vi har alla ett ansvar för att vi har en positiv stämning på vårt företag.

Stolthet – Vi känner oss stolta över vår arbetsplats där vi hjälps åt att sprida en positiv bild av företaget. Detta ger oss glädje och skapar energi.

Agenda 2030

Delmål 5 - Jämställdhet.

I bolagens medarbetarundersökningar ingår frågor om trakasserier, mobbing samt hot och våld situationer för att kunna följa upp om det förekommer. Bolagen arbetar med att ta fram en ny likabehandlingsplan i samarbete med HR-avdelningen.

Delmål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

Bolagen arbetar för en säker arbetsmiljö, har individuell lönesättning samt har samverkansavtal med de fackliga organisationerna. Vi har en samverkansgrupp där medarbetare, arbetsgivare och fackliga representanter träffas regelbundet.

Ledarskap inom bolagen

Vi utgår ifrån kulturhandboken i vårt ledarskap. Att vara chef och ledare inom bolagen innebär krav på egenskaper såsom framåtanda, lojalitet, stödjande, analytisk, metodisk och möjlighetsorienterad. Ledningen arbetar med ett helhetsperspektiv för att föra organisationen framåt. Ledarna är engagerade och tydliga, vilket gör organisationens arbete effektivt.

Som chef/ledare ska tid läggas på operativt arbete med förbättringsfokus, strategiskt arbete och utvecklingsarbete. Denna fördelning gör att bolagen blir framgångsrika och skapar en drivkraft. För att utveckla medarbetarna arbetar organisationen med feedback.

Som chef/ledare i vår organisation behövs mod. Våga säga ifrån när något är fel, mod att vara ärlig, mod att erkänna misstag, mod att prova nya saker och mod att ge feedback. Att lyfta fram goda exempel och vara bra förebilder inom organisationen skapar en positiv stämning.

Medarbetarskap inom bolagen

Medarbetare ansvarar för att delta i uppdrag som ska genomföras. Alla medarbetare arbetar med förbättringsarbete samt efterlevnad av uppsatta regler. Alla medarbetare har ett medarbetaransvar. Kulturhandboken sätter ramarna för hur vi som medarbetare ska agera.

Kompetens inom bolagen

Bolagen har rollbeskrivningar som beskriver vad som ingår i arbetet, vilket ansvar och vilka befogenheter man har, samt vilken kompetensnivå som gäller för rollen. För att säkerställa att kompetens finns kvar inom bolagen efter pensionsavgångar har en funktionsbaserad organisation införts, kompetensen ska vara fördelad mellan flera medarbetare.

2.5.3 Strategi perspektiv Ekonomi

Strategier

- Hållbar ekonomisk situation

Ägarna ställer krav på soliditet och avkastningskrav i ägardirektiven och dessa är en del av bolagens ekonomiska mål. Bolagen ska agera affärsmässigt enligt ägardirektiven. Bolagens ekonomi ingår som en del i kommunkoncernen. Vid lånebehov beslutas borgen utifrån koncernens utrymme att låna. Borgensansökan sker till Kommunfullmäktige via Eksjö Stadshus AB innan lån tas.

Bolagens budgetprocess pågår under hösten och beslutas i styrelserna i november och december. Tjänsteköpsavtal finns för båda bolagen.

Eksjöbostäder ägarkrav

- Mål soliditet 20 %
- Avkastningskrav 3 % på eget kapital
-

För att öka intäkterna inom EBO förtätas (bygga fler lägenheter i befintliga områden) redan befintliga områden, hyreshöjningar sker efter förhandlingar med Hyresgästföreningen (HGF) samt tjänster säljs till andra hel- och delägda bolag i kommunen.

De kommande åren innehåller vår investeringsplan bland annat reinvesteringar i befintliga fastigheter. Bolaget har även som ambition att genomföra nybyggnation alternativt förvärva fastigheter. Behoven styrs av omvärldsbevakning (demografisk utveckling, kö statistik etc.) samt ägarens intentioner.

Bolaget kommer att utföra reinvesteringar enligt beslutad investeringsplan. Bolaget kommer att erbjuda fiber i lägenheter för digital tillgänglighet.

Eksjö Kommunfastigheter ägarkrav

- Mål soliditet 10 %
- Avkastning 8 % på eget kapital

Intäkter till EK FAB genereras i största utsträckning genom hyror från kommunens sektorer. Vi säljer även tjänster till kommunens sektorer och hel- och delägda bolag inom koncernen, som inte ingår i vårt hyresavtal idag.

Investeringsplanen styrs utifrån de kommunala verksamheternas behov och reinvesteringsbehoven. I plan finns som exempel, förskola, kulturscen och sporthall.

2.5.4 Strategi perspektiv Hållbarhet

Strategier

- Energi och klimatinitiativet SABO
- Modernt boende med teknik i framkant
- En förebild i hållbart boende ekologiskt, ekonomiskt och socialt

Miljöpåverkan och energieffektivisering

Bolagen utgår från Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ för att kunna jämföra oss med andra bolag. Målsättningen fortsätter från Skåneinitiativet som startade 2006 och ska vara uppnått 2030. Klimatinitiativets mål är att till 2030 vara en fossilfri allmännytta och ha 30 % lägre energianvändning (mätt från 2007).

Bolagen ska följa upp och reducera sina utsläpp för transporter och bilar. Vid upphandling av transporter och fordon ska miljöpåverkan och ekonomi vara avgörande faktor vid nyanskaffning. Befintliga fordon ska löpande mätas avseende CO² och reduceras i samma takt som Klimatinitiativet kräver.

3. Omvärldsanalys

3.1 SKR – Utmaningar för det kommunala uppdraget

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har tagit fram 13 trender som tros påverka utvecklingen i Sverige med fokus på utmaningarna för det kommunala uppdraget mot 2030. I Eksjö kommun har en koncernövergripande omvärldsanalys gjorts för att identifiera de trender som har störst påverkan på kommunkoncernen de närmaste åren. Flera av de trender som tagits fram av SKR har påverkan för Eksjöbostäder och Eksjö Kommunfastigheter, men framförallt har tre av dessa valts ut inom bolagen då vi anser att de kan ha en större påverkan för våra verksamheter. Dessa trender är:

3.1.1 Hårdare konkurrens om kompetens

Generellt vid rekrytering är det svårt att locka sökande med rätt kompetens för tjänsten. Kompetensbrist råder inom vissa områden i verksamheten där kompetensen finns hos en eller enstaka individer och det gör oss sårbara vid personalomsättning.

För att undvika konsekvenser av detta behöver vi arbeta med vårt varumärke och skapa en bild av oss som en attraktiv arbetsgivare. Vi behöver se till alternativa kompetenser som kan vara aktuella hos sökande till tjänster där vi i förlängningen kan bygga på med de specifika kunskaper och kompetenser som krävs för tjänsterna. Vi behöver samarbeta inom hela kommunen för att få synergieffekter av insatser för att stärka oss som arbetsgivare.

3.1.2 Ökade möjligheter att effektivisera med ny teknik

Den digitala utvecklingen gör det möjligt för oss att tillgodose hyresgästers behov på ett annat sätt än tidigare. Vi har redan nu märkt att det finns större förväntningar från våra hyresgäster gällande digitala lösningar nu än tidigare och vi som hyresvärd behöver följa med i utvecklingen och med hjälp av digitala lösningar förenkla våra egna arbetsätt. Detta i sin tur förenklar vardagen för våra hyresgäster.

Under våren 2020 kommer bolagen att migrera till Office 365 där det öppnas upp möjligheter till nya arbetsätt. Mycket fokus kommer att läggas på att effektivisera befintliga processer och att utbilda anställda i de nya verktygen. Vi behöver ha ett nära samarbete med kommunens verksamheter och hyresgästföreningen för att få till en helhet och ett gemensamt tänkt inom digitalisering i kommunen och att hjälpa och stötta varandra på vägen mot ett digitalt samhälle.

3.1.3 Ökad bostadsbrist

Det råder bostadsbrist i stora delar av Sverige idag. En ständigt ökande bostadskö vittnar om att det även gäller Eksjö kommun. Samtidigt växer Eksjö kommuns befolkning och förväntas enligt Samhällsbyggnadssektorn 2024 vara över 18 000 invånare. Förtätning och nyproduktion är nödvändig för att möta ökad befolkning i hela kommunen. Även privata fastighetsägare bidrar till ett ökat antal bostäder.

Utmaningen ligger i att erbjuda ett varierat lägenhetsbestånd. Då nyproduktion är dyrt går det oftast inte att bygga för de som redan idag har svårt att hitta bostad. Ökande priser på bostadsmarknaden gör även att det är svårt att få igång flyttkedjan. I framtidsplanen ligger ett nytt trygghetsboende. Behoven och kraven hos den äldre befolkningen förändras över tid. Fler lägenheter för äldre är positivt för flyttkedjan som måste hållas vid liv i kommunen.

3.2 Omvärldsbevakning

Vi arbetar med omvärldsbevakning på flera olika sätt och syftet är att ta tillvara på nya möjligheter och att tidigt upptäcka hot.

Lagbevakning

Inom bolagen finns rutiner för lagbevakning där respektive enhetschef ansvarar för att bevaka lagarna inom sitt arbetsområde. Vi använder en tjänst för bevakning av nya lagar och förändringar som alla medarbetare har tillgång till via intranätet.

Media

För media använder vi en digital bevakningstjänst för att fånga upp redaktionella och sociala mediers innehåll kopplat till specifika områden vi valt ut. Vi ingår i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ som gör omvärldsbevakning inom digitalisering och driver större frågor och önskemål från medlemsföretagen.

Kund

Vår bevakning gentemot kund sker löpande via kundundersökningar och vi arbetar systematiskt med uppföljning av resultatet. Här har våra hyresgäster möjlighet att lämna synpunkter och uppgiften kan sedan tilldelas rätt person för åtgärd eller återkoppling.

Medarbetare och chef

Bolagens ledningssystem är en del av bevakningen där alla medarbetare har möjlighet att bidra med information. Alla chefer/ledare har också ett eget ansvar att bevaka lagändringar, nyheter, kurser, mässor och nätverk inom det egna verksamhetsområdet.

Målstyrning Eksjöbostäder och Eksjö Kommunfastigheter förslag 2021-12-13

EKSJÖ KOMMUN - VISION



EKSJÖ KOMMUN - EFFEKT MÅL

Livskvalité och Attraktivitet		Kommunvision	Agenda 2030
Bostadsområden - EBO:s bostadsområden ska uppfattas som småskaliga, välskötta, väl underhållna, prisvärda och trygga, FOKUS PÅ UNDERSÖKNING "Bäst attbö"		Hållbar, Nära, Aktiv	1 3 4 8 9 12 15 16
Trygghet - Invånarnas upplevelse av tryggheten i kommunen ska öka under program perioden.		Nära	
Verksamhetslokaler - Tillgodose att verksamhetslokaler finns att tillgå så kostnadseffektivt som möjligt utifrån de behov och med den kvalitet som kommunens verksamheter efterfrågar.		Hållbar	
Rik fritid - Invånarnas upplevelse av att de har möjlighet att utöva sina fritidsintressen.		Aktiv	
Arbetsgivarroll - 85 % av medarbetarna ska vara nöjda med EBO/EKFAB som arbetsgivare. Svarefrekvens 95 %		Hållbar	
Delaktighet			
Bemötande - Invånarna i Eksjö kommun ska uppleva ett bra bemötande i kontakt med EBO och EKFAB.		Hållbar, Nära	5 10 16
Inflytande EBO - Våra hyresgäster ska uppleva att vi som hyresvärd är lyhörd och visar intresse för våra hyresgäster.		Hållbar, Aktiv	
Inflytande EKFAB - Kommunens verksamheter i våra lokaler ska uppleva att de har möjlighet att påverka.		Hållbar, Aktiv	
Samhällsplanering			
Bostadsbyggande - Det ska beviljas bygglov för minst 60 nya bostäder varje år under programperioden.		Hållbar	6 7 9 11 13
Hållbar nybyggnation som följer träbyggnadsstrategin - Användandet av trä vid nybyggnationer i Eksjö kommun ska öka under programperioden.		Hållbar	
Bredband - År 2023 ska 98 procent av alla hushåll och företag ha tillgång till minst 1 Gbit/s, 1,9 procent ska ha tillgång till minst 100 Mbit/s och 0,1 procent ska ha tillgång till minst 30 Mbit/s. Alla bör ha tillgång till stabila mobila tjänster av god kvalitet där de normalt befinner sig senast år 2023.		Nära, aktiv	
Förnybar energi - Eksjö kommun ska bidra till att nå länets energimål: År 2023 är den förnybara energiproduktionen i länet minst 5000 GWh. År 2030 är den förnybara energiproduktionen i länet minst 7000 GWh.		Hållbar	
STRATEGI I FYRA PERSPEKTIV UTIFRÅN GRUNDUPPDRAG			
Kund	EBO: NKI 85% EKFAB: NKI 70%		
Tydligt kundfokus		Hållbar, Nära	
Tillgängliga för alla kunder		Hållbar, Nära	
Erbjuda mervärden anpassade utefter efterfrågan.		Hållbar, Aktiv	
Medarbetare	NMI 85%		
Skapa en kultur med tydligt ledarskap och tillit som ger medarbetaren en ökad känsla av ansvar.		Nära, hållbar	3
Skapa gemenskap		Nära	
Rekrytera och behålla rätt kompetens		Hållbar	
Hälsöfrämjande kultur - skapa mervärde för anställda		Hållbar, Aktiv	
Ekonomi			
Hållbar ekonomisk situation		Hållbar	
Hållbarhet			
Energi och klimatinitiativet SABO		Hållbar	
Modernt boende med teknik i framkant		Hållbar	
En förebild i hållbart boende ekologiskt, ekonomiskt och socialt		Hållbar	