

Bolagsplan för Tyresö Bostäder 2016 - 2018

Tyresö Bostäder har som huvudinriktning att på affärsmässiga och hållbara grunder förvalta bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden i Tyresö. I enlighet med ägardirektiven har styrelsen upprättat följande bolagsplan.

Tyresö Bostäder förvaltar drygt 238 000 kvm fördelat på 3 128 lägenheter och 162 lokaler och är den största hyresvärden i Tyresö. Inflyttningen till Tyresö kommun är stark och Tyresö hör till de fem kommuner i landet som procentuellt sett haft störst befolkningsökning det första halvåret 2014. Totalt bor knappt 45 000 personer i Tyresö.

Efterfrågan på hyresrätter är stor, drygt 23 000 personer står i bolagets intressekö och varje ledig lägenhet som publiceras har mellan 200 till över 1 000 sökande. Omflyttningen av hyresgäster ligger strax under 9 % vilket motsvarar runt 300 nytecknade kontrakt per år. Knappt en tredjedel av dessa är egna lägenhetsbyten.

Efter en lång period av förvaltning och konsolidering är bolaget rustat för nyproduktion. Genom *Projekt Gluggen* har ett antal platser som lämpar sig för nyproduktion inom eller i anslutning till befintligt bestånd identifierats. Även enstaka förvärv av såväl nybyggda fastigheter som obebyggda fastigheter för produktion kan vara en del i att utöka lägenhetsbeståndet. Planen från 2010 är att ha färdigställt 600 lägenheter fram till 2025.

Under 2011 färdigställdes 83 lägenheter på Kattfoten. Under 2012 färdigställdes 74 trygghetslägenheter i anslutning till Björkbacken. Efterfrågan på de större lägenheterna var dock lägre än förväntat och först hösten 2013 var samtliga lägenheter uthyrda. Bolaget ser för närvarande inget ytterligare behov av trygghetslägenheter i Tyresö med hyresrätt som upplåtelseform.

En detaljplan för bostäder och lokaler vid Bollmoravägen/Granängsvägen (Hasselbacken) har fastslagits. Byggstart planeras under 2016 med första inflyttning 2017. Detaljplanen innehåller cirka 200 lägenheter, p-hus samt kontorslokaler för Tyresö Bostäder.

Ett strategiskt fastighetsförvärv har skett på Maria Sofias väg i Tyresö Strand som komplement för en framtida omdaning av bolagets befintliga fastigheter i samma område.

Under 2014 såldes ett område med 152 lägenheter och två lokaler (Diamanten) till en förening bildad av de boende i området. Överskottet blir en del i finansieringen av nya bostadsprojekt.



Bostadsområden

Fastigheter

I våra befintliga områden ska vi utveckla boendemiljön och vårt sätt att förvalta fastigheterna så att vår vision – *Där man vill leva och bo* – blir synliggjord för hyresgästerna.

För att utöka beståndet är ambitionen att bygga och förvärva lägenheter av hög standard för långsiktig förvaltning i centralt belägna områden. För Tyresö Bostäder innebär det arkitektur, materialval och tekniska lösningar som medför låga driftkostnader samtidigt som kvalitén är hög. Utformningen av lägenheterna och allmänna utrymmen ska vara yteffektiva och den inre och yttre miljön utformas utifrån Tyresö Bostäders värdegrund boendeglädje.

Exempel på lämpliga platser för nyproduktion inom våra områden är Hasselbacken, Centralområdet och Tyresö strand. Dessa områden lämpar sig väl för nyproduktion eftersom handel, service, kommunikation och skolor redan är etablerat i dess närhet. I områdena kring Hasselbacken och Centralområdet finns det dessutom behov av lägenheter med tillgång till hiss då det saknas i större delen av de befintliga fastigheterna.

Vidare ska bolaget bidra till och delta i utvecklingen av Norra Tyresö Centrum genom nyproduktion av flerbostadshus på lämplig mark som följer kommunens vision om det attraktiva stadsrummet.

Miljö

Energiåtgången inom bostadsförvaltning är i fokus idag. Tyresö Bostäder förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. För Tyresö Bostäder betyder det att vid nyproduktion kommer hänsyn att tas till regler och krav för energiförbrukningar men även säkerställa att bostäderna får en god ljudmiljö, bra fuktsäkring samt bra materialval.

Hantering av hushållsavfall inom områdena ska ske så att miljöpåverkan minimeras och att hyresgästernas upplevelse är positiv.

Tyresö Bostäder har anslutit sig till SABO:s Skåneinitiativ som innebär att bolaget tillsammans med övriga SABO-företag ska minska energianvändningen med 20 % till år 2016. Besparingen utgår från förbrukningen för 2007. Vidare kommer bolaget att medverka i SABO:s energiparkampanj som riktar sig till hyresgästen. Syftet är att hyresgästen genom ett ändrat beteende tillsammans med bolagets åtgärder ska åstadkomma energibesparingar.



Finansiering

Lån mot kommunal borgen med tillskott av egna medel kommer att vara det vanligaste finansieringsalternativ. Målet är att finansiera minst 20 % med egna medel för att sänka belåningsgraden och inte ytterligare försämra soliditeten. Nyproduktion kan finansieras genom att avyttra vissa områden. Att producera bostadsrätter i samband med nyproduktion kan även det vara en finansieringsmöjlighet.

Tidplan

Hasselbacken beräknas vara klar för första inflyttning i slutet av 2017. Planarbete har påbörjats avseende Maria Sofias väg och Gösen. Planbesked har beviljats för en fastighet bredvid Tyresö Bostäders lägenheter på Veronikagränd där nybyggnation kan bli aktuellt inom några år. Tyresö kommun har utarbetat ett förslag till utveckling av området kring Granängsringen. Även där har planbesked beviljats för att bygga bostäder på ett av bolagets befintliga parkeringshus.

Tyresö Bostäders målsättning är att påbörja minst en nybyggnation per år fram till och med 2018 under förutsättning att planarbetena inte drar ut på tiden. Bolagets bedömning är att detta går att hantera med nuvarande organisation baserat på att man varierar produktionen av större projekt med enklare, till exempel de av SABO ramupphandlade typhus (så kallade Kombohus) som SABO tagit fram.

Bostadsförsörjning

Intressekö

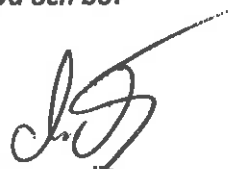
Med en åldersgräns för anmälan till intressekön på 16 år samt att ett antal lägenheter reserveras för personer upp till 24 år ökar vi möjligheten till eget kontrakt för ungdomar. Möjlighet till medicinsk förtur har införts för hyresgäster när behov finns för ett mer anpassat boende, till exempel hiss, marklägenhet, samt ekonomisk förtur för våra hyresgäster som på grund av ändrade ekonomiska förutsättningar har behov av lägre hyra. I samarbete med Tyresö kommun ges även social förtur till personer som har särskilt svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Organisation

Boendeglädje är summan av flera upplevelser. Därför är det viktigt att genomföra aktiviteter som riktar sig till hyresgästerna. Dialog förs dagligen med våra hyresgäster via möten med bolagets personal och årliga områdesbesök. Organisation och arbetssätt utvecklas kontinuerligt för att bolaget ska bli ett bättre och tydligare bostadsservicebolag. Genom att ge hyresgästerna bra upplevelser med sitt boende hos oss kan vi nå bolagets vision – *Där man vill leva och bo.*

Tyresö, november 2015


Leif Kemnerberg
Ordförande


Maria Öberg
VD

Verksamhetsmål för Tyresö Bostäder 2016

Bolagets mål har som utgångspunkt en helhetssyn på verksamheten. De ska vara mätbara och realistiska men samtidigt utmanande. Strategiska målområden är:

Nöjda hyresgäster

Mål: Våra hyresgäster är nöjda med upplevelsen av sitt boende och den service vi erbjuder.

Indikatorer: Nöjd kundindex (NKI)

Mål 2016: NKI lägst 4,0 (2014: 3,8)

Attraktiv arbetsgivare

Mål: Våra medarbetare upplever hög trivsel med sitt arbete och har en hög hälsomedvetenhet.

Indikatorer: Nöjd medarbetarindex (NMI), Hälsoundersökning

Mål 2016: NMI lägst 80 % (2014: 81), Andel i riskgrupp högst 30 % (2014: 32,3)

Stabil ekonomi

Mål: Resultatet av verksamheten uppgår till eller överstiger ägarens krav.

Belåningsgrad och soliditet ligger på en för företaget stabil nivå.

Indikatorer: Resultatrapport med nyckeltal

Mål 2016: Resultat före skatt lägst 20 mkr, (2014: utfall före extraordinära poster 22,2)

Soliditet lägst 20 % (2014: 24), Belåningsgrad högst 80 % (2014: 77)

Miljöarbete med ansvar

Mål: Genom energieffektiviseringar och modern teknik minska bolagets miljöbelastning.

Indikatorer: Energiförbrukningsstatistik

Mål 2016: Energiförbrukning/kvm (Atemp) högst Vatten 1,2 kbm (2014: 1,6), Värme 115 kWh (2014: 117), El 25 kWh (2014: 27)

