OsbyBostäder

AFFÄRSPLAN 2018

Antagen av Osbybostäders styrelse 2017-12-15 under § 72

INNEHÅLL

Innehåll

OSBYS KOMMUNS VISION OCH MÅL 3
ÄGARENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING MED OSBYBOSTÄDER AB 3
OSBYBOSTÄDERS MÅL 2018 4
HUR NÅR VI VÅRA MÅL 6
Ekonomi 6
Hyresgäster 12
Medarbetare 15
Nyproduktion 16
Planerat underhåll och investeringar i befintligt bestånd 18
Miljö och energieffektivisering 19
OMVÄRLD 20
UTVECKLING I SVERIGE OCH REGIONEN 20
FRAMTIDSUTMANINGAR FÖR OSBY KOMMUN 24

OSBYS KOMMUNS VISION OCH MÅL

Osby kommuns vision

- ”På spåret och naturligt nära”

Osby kommun målområden

Attraktiv boendekommun

- Osby ska vara en bättre kommun att leva och utvecklas i.

Utveckling och tillväxt

- Osby kommun ska ge förutsättningar för utveckling och tillväxt som skapar mervärde
- Osby kommun ska ha strategier för att möta dagens och morgondagens utmaningar.

Trygghet hela livet

- Osby kommun ska skapa förutsättningar och möjligheter för människor i alla åldrar att forma ett tryggt liv.

ÄGARENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING MED OSBYBOSTÄDER AB

Enligt ägardirektiv som beslutades på Osbybostäder AB:s ordinarie årsstämma 2017-04-28 § 8 är Osbybostäder AB:s syfte och uppdrag att:

Syftet och målsättningen för bolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och härigenom bidra till att utveckla kommunen till en attraktiv och efterfrågad bostadsort. Bolaget ska eftersträva boendealternativ med god tillgänglighet för olika skeden i livet. Bolaget ska även verka för att utveckla boinflytande över bostäder och boendemiljö.

Bolagets ska arbeta för att säkerställa en god utveckling i Osby kommun genom att sträva efter en miljövänlig, energisnål och kostnadseffektiv verksamhet samt som en komponent för att Osby kommun ska upplevas som attraktiv för företag och boende.

Bolaget ska i sin roll som kommunalt bolag vara konkurrenskraftigt och tillse att Osby har en attraktiv avgiftsstruktur inom bolagets verksamhetsområden.

Bolaget ska vara kommunens naturliga mötesplats för bostadsfrågor i Osby kommun.

Bolaget ska följa Osby kommuns miljömål och klimatstrategi.

Bolaget ska verka för ökad bredbandsanslutning till Osbybostäder AB:s hyresgäster, samt medverka till ökad bredbandsanslutning i Osby kommun.

Bolaget ska samverka med högskolor/universitet och andra intressenter i syfte att medverka och stimulera till forskningsprojekt som utvecklar bolagets verksamhetsområde.

OSBYBOSTÄDERS MÅL 2018

Följande mål är uppsatta för Osbybostäders verksamhet för 2018:

1. Ekonomi

Ekonomi	Utfall 2016	Budget 2017	Mål 2018
Resultat efter finansnetto	2,1 mkr	4,6 mkr	5,4 mkr
Mål enligt ägardirektiv			
Avkastning på totalt kapital *I genomsnitt 3 % under varje given treårsperiod.*	*2,2 % *)*	*3 %*	*3 %*
Soliditet *Bolaget ska verka för en långsiktig soliditet om 15-20 %*	*16,4 % *)*	*15-20 %*	*15-20 %*
**) Bolaget avkastade 2,9 % men avkastning på totalt kapital försämrades pga nedskrivning av värdet på fastigheten Båtbyggaren 16 med 2 mkr. Även soliditeten försämrades med -0,4 %*			

Enligt bolagets ägardirektiv är målet att bolaget ska ha en avkastning på totalt kapital på i genomsnitt tre procent per år samt verka för en långsiktig soliditet om 15-20 procent. Bolaget ska också lämna utdelning till ägaren Osby kommun på insatt aktiekapital med en procentsats som motsvarar statslåneräntan + en procent. För 2017 motsvarar detta cirka 1,49 procent.

2. Hyresgäst

Hyresgäst	Utfall 2016*	Utfall 2017	Mål 2018
Helhetsbedömning NKI Andel mycket nöjda hyresgäster	-	41 %	45 %
**)2016 användes en ej jämförbar modell*			

Från och med augusti 2017 mäts hyresgästernas nöjdhet genom en modell med kontinuerlig mätning av nöjdheten - Livesteps. Tidigare år har hyresgästföreningen genomfört mätningar över hyresgästernas nöjdhet.

3. Medarbetare

Medarbetare	Utfall 2016*	Utfall 2017	Mål 2018
Helhetsbedömning NMI	-	76	76
**)Ingen mätning genomfördes*			

Medarbetarna är Osbybostäders viktigaste resurs. För att undersöka medarbetarnas nöjdhet med sin arbetsplats mäts nöjdheten med start hösten 2017 enligt samma modell som Osby kommun använder sig av.

Det långsiktiga målet är att nöjdheten mätt som NMI-index lägst ska ligga på betyget 76 på en 100-gradig skala.

4. Nyproduktion

Nyproduktion	Utfall 2016	Prognos 2017	Mål 2018
Antal inflyttningsklara lägenheter	10	0	10
Antal tillskapade lägenheter via ombyggnad	-	-	8
Totalt	**10**	**0**	**18**

Det långsiktiga målet är att Osbybostäder AB ska nyproducera bostäder i en takt som bolagets ekonomi tillåter med hänsyn till ägarens krav på avkastning och soliditet.

5. Investeringar och underhåll i befintligt bestånd

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd	Utfall 2016	Prognos 2017	Mål 2018
Underhåll mnkr kr/kvm	7,6 mnkr *178 kr*	7,9 mnkr *185 kr*	7,3 mnkr *170 kr*
Investeringar	23,1 mnkr	2,5 mnkr	16,5 mnkr
Totalt Mnkr	**30,7 mnkr**	**10,4 mnkr**	**23,8 mnkr**

Det planerade underhållet ska genom effektiv styrning optimeras inom de ramar som bolagets årliga resultatmål tillåter.

6. Miljö och energi

Miljö	Utfall 2016	Prognos 2017	Mål 2018
1. Förbättra källsorteringen av avfall hos våra hyresgäster - minskat antal felanmälningar från Ögrab på osorterat avfall	-	230	<50 %
2. Andel miljöbilar enligt klassificering 2013	8 %	8%	20%
Därutöver:			
Minska köpt energi av olja med 50 procent t.o.m. 2019			
Minska vattenåtgång genom kontroll av kranar och toaletter – 50 läckage identifierade			
Övergång till energisnål belysning med närvarostyrning för lägre energiförbrukning och ökad trygghet i allmänna utrymmen i våra fastigheter till år 2019.			

HUR NÅR VI VÅRA MÅL

Ekonomi

Ekonomi	**Utfall 2016**	**Budget 2017**	**Mål 2018**
Resultat efter finansnetto	2,1 mkr	4,6 mkr	5,4 mkr
Mål enligt ägardirektiv			
Avkastning på totalt kapital *I genomsnitt 3 % under varje given treårsperiod.*	*2,2 % *)*	*3 %*	*3 %*
Soliditet *Bolaget ska verka för en långsiktig soliditet om 15-20 %*	*16,4 % *)*	*15-20 %*	*15-20 %*
**) Egentligen avkastade bolaget 2,9 % men avkastning på totalt kapital försämrades pga. nedskrivning av värdet på fastigheten Båtbyggaren 16 med 2 mkr. Även soliditeten påverkades med -0,4 %*			

Målet för 2018 är ett resultat om 5,4 mnkr (4,6).

En god ekonomi är både ett mål i sig och en förutsättning för att uppfylla ägardirektivets krav och de mål som beslutas av styrelsen. För att ytterligare stärka bolaget ekonomi är ekonomistyrning ett viktigt verktyg och något som ska fortsätta att utvecklas 2018.

Fastighetsinnehavets bokförda värde uppgick i bokslut för 2016 till ca 250 mnkr och marknadsvärdet bedöms uppgå till cirka 400 mnkr. De senaste årens resultat före skatt och bokslutsdispositioner legat i ett intervall mellan 2,5–4,5 mnkr vilket har varit i nivå med ägarens krav.

För 2018 och 2019 har ett avtal slutits med hyresgästföreningen som ger en årlig höjning med 0,9 procent respektive år. Hyresintäkterna budgeteras 2018 till 51,4 mnkr.

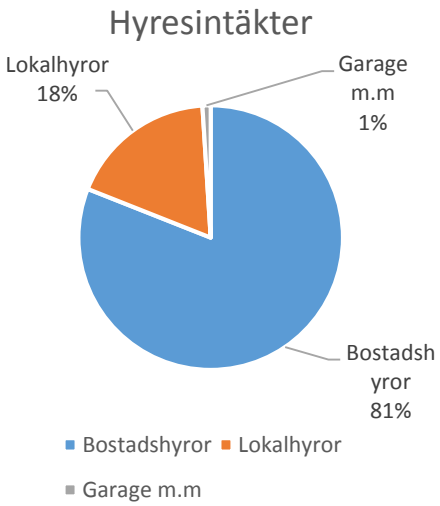
Hyresutveckling	Höjning	Medelhyra per kvm
2013	2,70 %	907 kr
2014	1,80 %	923 kr
2015	1,27 %	935 kr
2016	0,35 %	938 kr
2017	0,50 %	978 kr
2018	0,90 %	987 kr
2019	0,90 %	996 kr

Intäkter

Hyresintäkter

Bostadshyrorna motsvarar cirka 81 procent av hyresintäkterna och är på kort sikt en stabil och förutsägbar intäkt. De senaste åren har vakansgraden varit nära noll och alla lägenheter som blir lediga hyrs oftast ut omgående.

Lokalintäkter står för cirka 18 procent av intäkterna. Lokalintäkterna varierar mer över tid och beror i många fall på möjligheterna att bedriva näringsverksamhet. I dagsläget har bolaget några lokaler som har visat sig vara svåruthyrda.



Intäkter från garage p-platser, p-platser och förråd står för en mindre del av hyresintäkterna, cirka 1 procent.

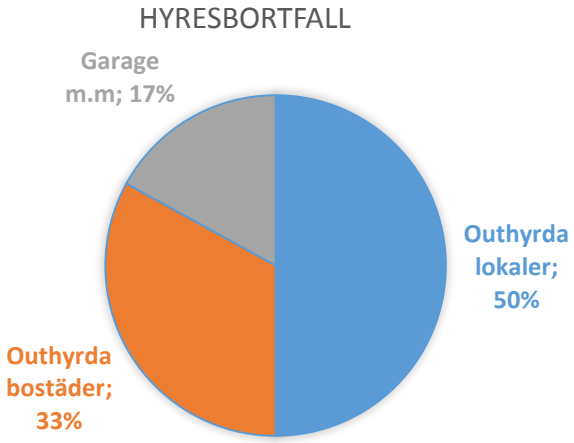
Osbybostäder kommer under 2018 fortsätta arbeta för att optimera hyresintäkterna. Ett sätt är att arbeta med hyressättningen vid de renoveringsprojekt som ska genomföras de kommande åren. Det nuvarande systemet för tillval i lägenheterna är ett annat sätt som kan generera ökade intäkter samtidigt som hyresgästerna får utökade valmöjligheter.

Ytterligare ett sätt är att arbeta med systematisk hyressättningen tillsammans med hyresgästförening och fastighetsägarna. Arbete har initierats 2017 och detta ska fortsätta utvecklas under 2018. Utgångspunkten är de boendes värderingar som ska återspegla sig i hyressättningen och påverka hyran för varje enskild lägenhet. Förutsägbarheten ökar vilket är bra för alla parter, hyresgäster, hyresgästförening och fastighetsägare.

Hyresbortfall

De senaste åren har Osbybostäder haft ett hyresbortfall om cirka 800 tkr per år. För 2016 härrörde ungefär 50 procent från outhyrda lokaler, 33 procent avsåg bostäder och resterande 17 procent avsåg garage, förråd m.m. För 2017 är prognosen cirka 750 tkr med ungefär samma fördelning. Vakansgraden för bostadslägenheterna är fortsatt låg men hyresbortfallet bedöms totalt sett öka något pga. ökade lokalvakanser.

Generellt gäller att lokaler är svåruthyrda i Osby och för att kunna minska hyresbortfallet måste vakanta lokaler hyras ut snabbare och till rätt hyresgäst.



Garage och parkeringsplatser är generellt sett svåruthyrda och vakanskostnaderna uppgår till cirka 100 tkr per år.

Osbybostäder har ett system för hyresrabatter för lägenheter och parkeringsplatser. För 2016 uppgick rabatterna till totalt 100 tkr varav 85 tkr avsåg kvarboenderabatt. För 2017 är prognosen cirka 60 kr. Under 2018 bör frågan om behovet av hyresrabatter utvärderas.

Driftavtal
Enligt gällande driftavtal med Osby kommun ansvarar Osbybostäder AB för kommunens fastigheter när det gäller fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, underhållsplanering, tekniska aspekter av lås och larmfunktioner samt projektledning av underhållsprojekt. Totalt rör det sig om cirka 100 000 kvm lokalytor. Avtalet omfattar cirka 6,3 mnkr i intäkter. Avtalet löper ut 2018-12-31. Under 2018 kommer diskussioner att påbörjas med avseende på vad som ska hända 2019.

Kostnader

Underhåll på lång sikt
Under 2017 har fastigheternas behov av större underhållsinsatser analyserats. Bolaget har i dagsläget cirka 10 fastigheter som de kommande 6–8 åren har behov av att renovera bland annat avloppsstammar, fönster, värmesystem och tak m.m. Dessa fastigheter omfattar cirka 300 av bolagets cirka 700 lägenheter till en bedömd investering om cirka 100 mnkr.

Vid alla större underhållsprojekt värderas också behov/möjlighet till en samtidig energieffektivisering.

Utöver större renoveringsinsatser finns också ett årligt planerat underhåll budgeterat. Det planerade underhållet avser yttre underhåll i form av utvändig målning, byggnads- och anläggningsarbeten, belysning och tekniska installationer m.m. I underhållsplanen finns också ett inre underhåll i form av målning, golv, vitvaror och tvättutrustning. Därutöver ska också allmänna ytor och lokaler hållas välskötta.

Att underhålla det fastighetsbestånd som bolaget äger är en mycket viktig prioritet för att säkerställa att fastigheterna håller en god standard många år framöver. Välskötta hus och lägenheter gör att våra hyresgäster trivs och stannar kvar. Välskötta hus och lägenheter bidrar också till ökade fastighetsvärden.

Driftkostnadernas utveckling
Driftkostnader är allt från reparationer till städning och förbrukning av värme, vatten och el som krävs för att sköta en fastighet. Underhållskostnaderna räknas dock inte in i denna post.

Under de senaste åren har kostnaderna för framförallt vatten och avfallshantering ökat kraftigt. Dels till följd av avgiftsökningar men också till följd av ökad vattenförbrukning och ofullständig avfallssortering i miljöhusen.

Ett ökat fokus måste läggas på att få ner vattenförbrukningen i våra fastigheter. Det kan röra sig om att vi måste börja fundera på metoder och modeller för individuell mätning och debitering (IMD), dvs att hyresgästerna i ökad utsträckning får betala för sin konsumtion av vatten. Ett sätt kan också vara att försöka begränsa antalet människor som bor i varje lägenhet då fler människor förbrukar mer. Fler boende i varje lägenhet ökar också på det allmänna slitaget vilket på sikt innebär ytterligare ökade underhållskostnader

Även den kraftiga kostnadsökningen till följd av ofullständig avfallssortering måste hanteras. Under 2017 har frågan väckts med hyresgästföreningen vilka möjligheter som finns att komma tillrätta med problematiken. Det är dock svårt att identifiera de som slarvar.

Utöver att kosta mer innebär den slarviga sopsorteringen också ett arbetsmiljöproblem för bolagets fastighetsskötare.

Underhållskostnaderna har legat kring 175-185 kr/kvm de senaste 5 åren. För 2018 är nivån 170 kr/kvm.

Osbybostäder arbetar ständigt med att försöka hålla emot kostnadsökningar och hitta sätt att effektivisera och därmed minska kostnaderna.

Fastighetsvärden
Osbybostäder AB:s fastigheter hade ett bokfört värde om cirka 250 mnkr i bokslut för 2016. Varje år görs en schablonmässig värdering av beståndet för att få en uppfattning om det verkliga värdet. Vid de senaste värderingarna bedömdes marknadsvärdet till cirka 400 mkr +/- 10 procent. Detta innebär att det finns ett betydande övervärde i det befintliga beståndet.

Bolagets senast nyproducerade fastigheter har dock vidkänts nedskrivningar av det bokförda värdet då bedömt marknadsvärdet varit lägre än produktionskostnaderna. Nedskrivningar har skett i både 2015 och 2016 års bokslut.

Genom att underhålla fastigheterna på en rimlig nivå kommer fastighetsvärdena att bestå och i bästa fall öka. Välskötta fastigheter med nöjda hyresgäster bidrar också till att skapa mervärden för samhället som är större än effekterna i Osbybostäders resultat- och balansräkning.

Administrativa kostnader
De administrativa kostnaderna avser kostnader för löpande ekonomisk administration, IT-system, marknadsföring och personaladministration. Hit räknas också kostnader förknippade med uthyrning, kundcenter m.m. Målet är att kostnaderna för administration inte ska öka nämnvärt när antalet lägenheter ökar de kommande åren till följd av nyproduktion. Ett sätt att hålla nere kostnaderna kan vara att arbeta smartare och se vilka möjligheter som finns att i ökad utsträckning digitalisera verksamheten.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader är i princip kostnader för bolagets lån. I dagsläget har Osbybostäder en lånestock om 225 mkr. Genomsnittsräntan är 1,03 procent och 70 procent av lånestocken är bunden i 5 år och resterande lån har rörlig ränta. Under 2018 kommer sex lån omsättas vilket bedöms leda till något lägre räntekostnader 2018.

De totala räntekostnaderna bedöms dock öka de kommande åren pga. planerade nyproduktioner och investeringar i det befintliga beståndet som till övervägande del kommer behöva finansieras med lån.

*Avskrivninga**r***
En avskrivning är en periodiserad kostnad till följd av en investeringsutgift. Avskrivningens storlek motsvarar den årliga förbrukningen av investeringens utgift. Beroende på vad investeringen avser periodiseras kostnader under olika lång tid.

De kommande åren kommer bolagets kostnader för avskrivningar att öka till följd av nyproduktion, reinvesteringar i bolagets fastigheter och effekterna till följd av regelverket kring komponentredovisning (K3).

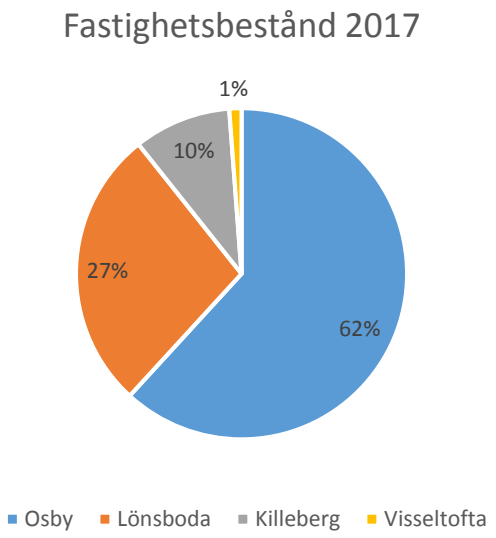
Investeringar påverkar soliditeten
Kommande nyproduktioner och investeringar i det befintliga beståndet måste till övervägande del finansieras med nyupplåning. I dagsläget har bolaget en soliditet om 16,4 procent (ÅR 2016) och den planerade nyproduktionen kommer att leda till att soliditeten minskar.

Under 2018 kommer beståndet att analyseras för att se om något eller några objekt bör säljas.

Osby kommun som ägaren måste värdera vilken soliditet som bolaget ska eftersträva då risken i bolagets verksamhet ökar när belåningen ökar. I förlängningen ökar då även kommunens risk.

Fastigheter
Antalet lägenheter uppgår till 673 stycken samt 6 st. vakansställda lägenheter i fastigheten Jupiter 1 på Snapphanegatan 2 i Lönsboda.

- 416 st. i Osby,
- 185 st. i Lönsboda,
- 64 st. i Killeberg och
- 8 st. i Visseltofta.



Bolaget äger också ca 10 000 kvm lokalytor inkl. Soldalens 18 lägenheter och Bergfasts 39 lägenheter.

Resultaträkning 2018
I budget för 2018 budgeteras för ett resultat om 5,4 mkr (4,6) vilket är cirka 0,6 mkr högre än budget 2017. Intäkterna är något högre vilket till största del förklaras av den framförhandlade hyreshöjningen om 0,9 procent.

Kostnaderna är något lägre beroende på minskad budget för underhåll och drift. Kostnaderna för administration ökar något beroende på kostnader förknippade med kundtjänst och IT-kostnader. Räntekostnaderna minskar till följd av omsättning av lån vilket bedöms ge en lägre räntekostnad. Avskrivningarna ökar pga. nyinvesteringar, investeringar i det befintliga beståndet och effekter av regelverket kring komponentredovisning K3.

Resultaträkning Mnkr	**Utfall 2016***	**Budget 2017**	**Budget 2018****
Resultaträkning			
Intäkter			
Hyresintäkter m.m.	49,5	50,7	51,4
Övriga intäkter	1,8	1,0	0,8
Driftavtal	23,9	6,4	6,3
Summa	**75,2**	**58,1**	**58,5**
Kostnader			
Underhåll	7,6	7,9	7,3
Driftkostnader	43.0	25,1	24,4
Administration	9,7	9,7	11,0
Finansiella kostnader	4,2	4,0	3,3
Avskrivningar	8,7	6,7	7,2
Summa	**73,2**	**53,4**	**53,1**
Årets resultat	**+1,2**	**+4,6**	**+5,4**
Investeringar			
Nyproduktion	18,4	-	20,5
Investeringar i befintligt bestånd	4,5	2,5	16,5
Inventarier	0,2	-	0,4
Summa	**23,1**	**2,5**	**37,4**
)Inkluderar städverksamheten som gick över till Osby kommun 2017-01-01* *)Avrundningar gör att summorna inte helt stämmer med tabellens siffror*			

Investeringar 2018

Nyproduktion av 10 lägenheter på fastigheten Jägaren 8 med adress Skogsgatan 19 färdigställs 2018. Nybyggnation kommer att påbörjas på Gjutaren 20 under sommaren 2018 där LSS-boenden och tillgängliga bostäder ska byggas. I det befintliga beståndet är den största investeringen stambytet på Trastgatan i fastigheten Mallen 1 i Osby på gång. Under 2018 renoveras också den tomställda fastigheten Jupiter 1 på Snapphanegatan 2 i Lönsboda och en tomställd lokal på Storgatan 67 i Killeberg som byggs om till en ny lägenhet. Under 2018 kommer också ett multifordon och två robotgräsklippare köpas in.

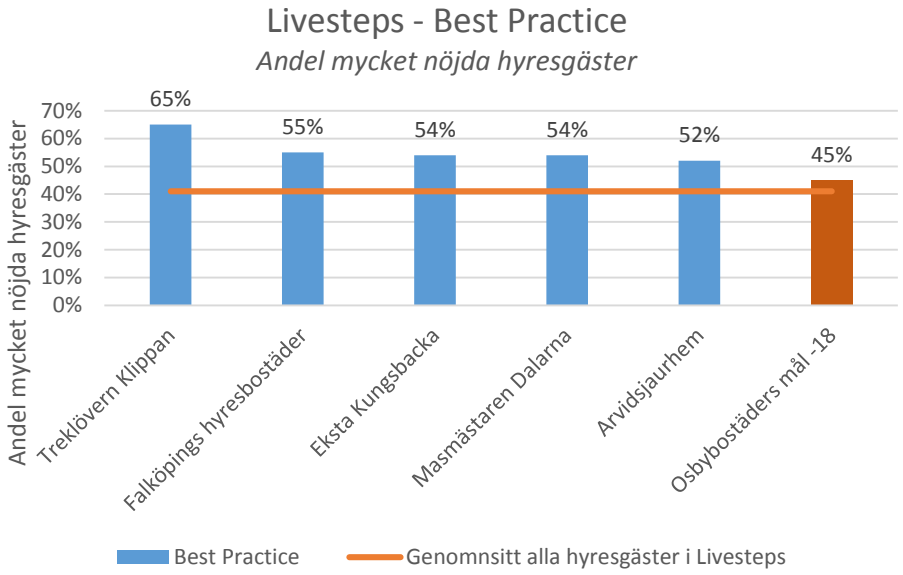
Hyresgäster

Hyresgäst	Utfall 2016*	Utfall 2017	Mål 2018
Helhetsbedömning andel mycket nöjda hyresgäster	-	41 %	45 %
*)mätning skedde med annan ej jämförbar modell			

Osbybostäders mål för 2018 sätts till 45 procent mycket nöjda hyresgäster.

Nöjda hyresgäster är ett av Osbybostäders viktigaste mål. Från och med september 2017 införs en ny modell för att mäta hyresgästernas nöjdhet med Osbybostäders förvaltning - Livesteps. Syftet med att mäta kundnöjdheten är att få reda på vad vi ska förbättra i boendet. Alla som bor hos Osbybostäder kommer att få möjlighet att svara på en enkät varje kalenderår och varje månad får ca en tolftedel av hyresgästerna en enkät i brevlådan.

Då modellen är ny finns ännu inga tillförlitliga resultat klara men inom systemet finns en möjlighet att jämföra med betyget för de fem bästa bostadsbolagen som arbetar med Livesteps. Det bästa betyget har Treklövern i Klippan där andelen mycket nöjda hyresgäster uppgår till 65 procent. Genomsnittsbetyget för alla bostadsföretag som arbetar med Livesteps är 41 procent.



Förbättra vår kundservice
Under 2018 fortsätter också arbetet för att förbättra servicen till våra hyresgäster. De senaste åren har mycket fokus varit på bättre uppföljning och snabbare felavhjälpning bland annat genom ett webbaserat system för inrapportering av fel via hemsidan eller telefon.

Områden som Osbybostäder ska arbeta med under 2018 för att förbättra servicen:

- Se över de administrativa processerna gällande inflyttning/boende/utflyttning.
- Utarbeta en modell för att samverka med hyresgäster vid ombyggnad och renoveringar i det befintliga beståndet.
- Utvärdera nuvarande organisation för kundtjänst och felanmälan.

- Utveckla hur vi arbetar med Livesteps
- Översyn av hemsidan.

Uthyrning
Osbybostäder har ett system för uthyrning av lägenheter som bygger på ett kösystem där en dag = 1 poäng. Kön är gemensam för alla lägenheter som Osbybostäder hyr ut.

Som registrerad i kön måste man varje år aktivera sin köplats genom att logga in på ”mina sidor” och uppdatera sin information annars förlorar man sina köpoäng och förlorar sin plats i kön. Anledningen till detta är att säkerställa att de som står i bostadskön är intresserade av att hyra en lägenhet och att rätt uppgifter är registrerade i kön. Syftet är att man ska kunna ställa sig i kö från det att man är 16 år men teckna kontrakt först från att man är 18 år gammal. Uthyrningen regleras i Osbybostäders uthyrningspolicy.

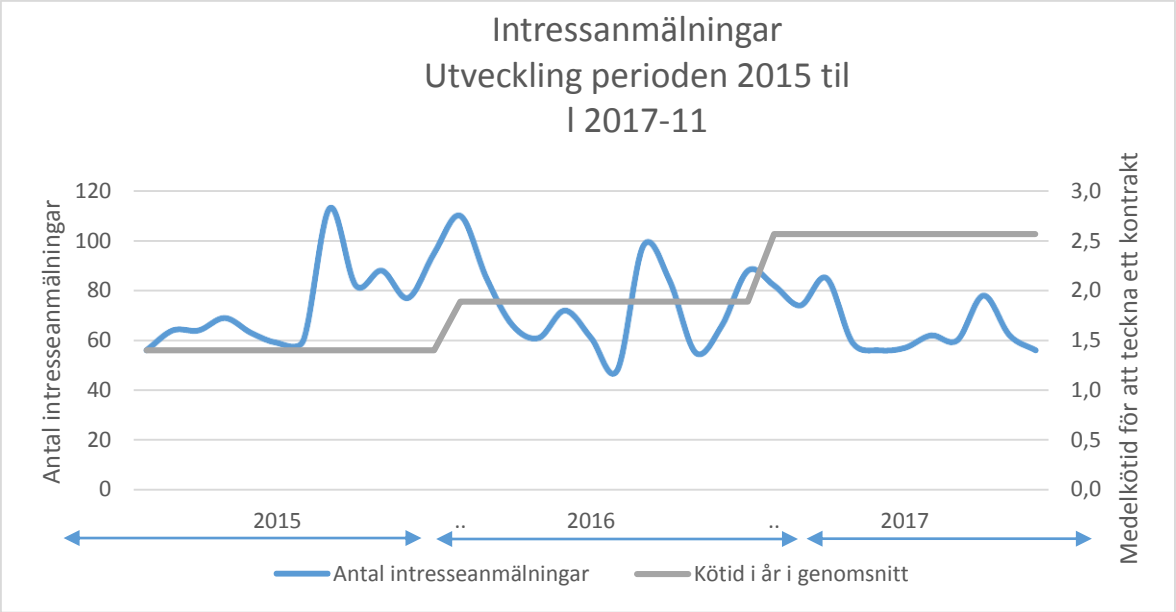
Kötiderna ökar
Efterfrågan på lägenheter är god och vakansgraden har de senaste åren legat kring cirka 0,5-1 procent och lägenheterna hyrs oftast ut inom ett par veckor från det att de blivit lediga. Detta gör att vakanskostnaderna hålls låga.

Under perioden 1 januari - 31 oktober 2017 hyrdes 75 lägenheter ut med en medelkötid om 2,6 år vilket är en ökning med 0,4 år jämfört med 2016. Kötiderna varierar dock i de olika orterna. Under 2018 kommer ett fokus vara att förbättra kunskapen om vem som står i kön och vad som efterfrågas.

Ort	**Antal uthyrda lägenheter**	**Genomsnitt sökande/lägenhet**	**Kötid i år genomsnitt**
Osby	51	52	3,1
Lönsboda	13	23	1,6
Killeberg	10	26	1,2
Visseltofta	1	28	3,8
Summa	**75**	**44**	**2,6**

Vid en jämförelse av antalet intresseanmälningar under de senaste tre åren framgår att kötiderna har ökat. När det gäller antalet intresseanmälningar per lägenhet var dessa som högst under senare delen av 2015 och kring årsskiftet 2015/2016.

Under 2018 är målet att analysera bostadskön för att på så sätt kunna värdera vem som står i kön och vad man egentligen är intresserad av att hyra, betalningsvilja etc. Analysen är viktigt inte minst inför de kommande nyproduktioner bolaget står inför



Det ska vara tryggt att bo
Under 2018 kommer ett arbete inledas för att analysera och hitta metoder för att säkerställa att vi vet vem som faktiskt bor i våra lägenheter. Erfarenheter från andra bostadsbolag visar att olovliga andrahandsuthyrningar och försäljning av sängplatser är mer vanligt förekommande de senaste åren. Det är en trygghetsfaktor att veta vem man har som granne och fler boende ger också en ökad förslitning som på sikt resulterar i ökade kostnader för drift och underhåll.

Trevliga utemiljöer
Välskötta och trivsamma utemiljöer är viktigt ur flera aspekter och utemiljön är det första man möts av när man kommer till en fastighet. Välskötta och trivsamma utemiljöer gör att trivsel och trygghet ökar och skadegörelsen minskar.

Under 2018 kommer gårdsvandringar att genomföras i samverkan med hyresgästföreningen för att se vad som behöver åtgärdas. Med dessa rundvandringar som grund kommer nuvarande skötselplaner att utvecklas ytterligare.

Tillgängliga lägenheter
Med allt fler äldre i samhället är tillgänglighet en viktig fråga. I Osby är andelen äldre högre jämfört med riksgenomsnittet. Alla nyproducerade lägenheter som Osbybostäder bygger är tillgängliga enligt boverkets byggregler (BBR). I det övriga beståndet varierar tillgängligheten.

Under 2018 kommer möjligheterna att inventera hur tillgängliga våra bostäder och bostadsområden är att utvärderas. På sikt är målet att samtliga lägenheter och bostadsområden ska tillgänglighetsklassas för att underlätta för den som ska hyra lägenhet att redan vid uthyrningstillfället välja rätt lägenhet.

Boinflytandekommittén
Den lokala hyresgästföreningen utser representanter till den gemensamma boinflytandekommittén (BIK) som är ett forum för utbyte av information och planering av gemensamma utvecklingsinsatser. Möten hålls en gång per halvår.

Medarbetare

Medarbetare	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2018
Helhetsbedömning NMI	-	76	76

Målet för 2018 är ett NMI-betyg om lägst 76 på en hundragradig skala.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs. Genom ett gott ledarskap och engagemang från arbetsledare och företagsledning skall medarbetarnas möjligheter till individuell utveckling tas till vara. Osbybostäder AB ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Hälsoundersökning
Under våren 2017 genomfördes en hälsoundersökning bland majoriteten av medarbetarna. Resultatet av undersökningen visade att den psykosociala miljön upplevdes bra men att det fanns områden inom den fysiska hälsostatusen att förbättra.

Nöjd medarbetar index NMI
Under hösten 2017 genomfördes också en medarbetarundersökning med syftet att skapa en grund för framtida utvecklingsinsatser. Det samlade NMI-betyget blev 76 på en hundragradig skala. Betyget beräknas med utgångspunkt från de tre frågorna:

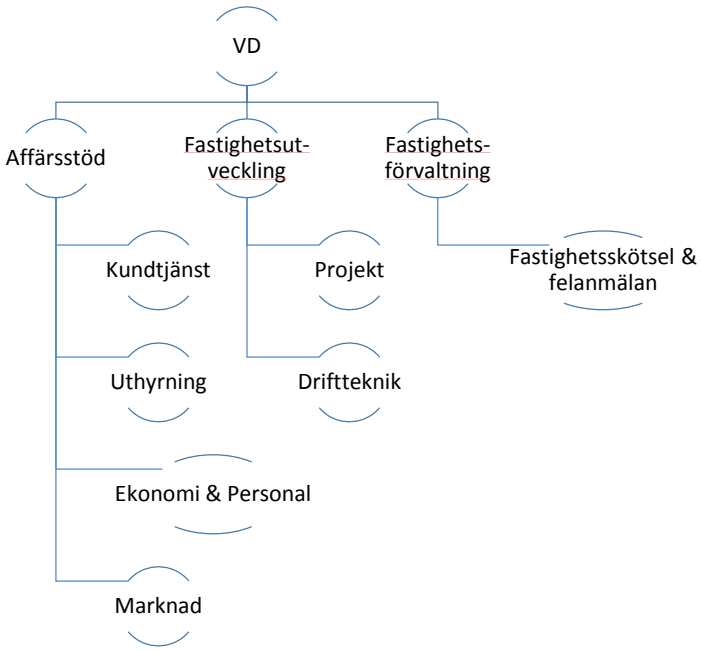
- Jag upplever Osbybostäder som en attraktiv arbetsgivare
- Hur väl uppfyller Osbybostäder som arbetsgivare dina förväntningar
- Hur väl överensstämmer Osbybostäder med din bild av en ideal arbetsgivare

Undersökningen skedde med samma modell som Osby kommun tidigare använt och undersökningen mäter olika faktorer kring hur man trivs på sin arbetsplats, bla frågor kring *ledarskap, delaktighet/inflytande, arbetsmiljö, kompetensutveckling, medarbetarsamtal och diskriminering/jämställdhet.* Enkäten skickades ut till 22 medarbetare och 20 stycken svarade vilket motsvarar en svarsfrekvens om 95,24 procent.

Betygen är genomgående bra för de olika svarsområdena men det finns några frågeställningar som bör uppmärksammas lite extra. De frågor som behandlar arbetsmiljön visar att åtgärder behöver genomföras för att se om det går att underlätta det dagliga arbetet. Detta gäller både fysiskt och psykiskt.

Hälsa, fysisk aktivitet och bra balans mellan arbete och fritid
De bägge undersökningar som genomförts visar på vikten av en bra balans mellan arbete och fritid. Som arbetsgivare kan och ska vi försöka underlätta så att den enskilde medarbetaren har bra förutsättningar att ha en bra balas mellan arbete och privatliv.

Organisation
Totalt har bolaget 24 medarbetare organiserade i tre avdelningar; affärstöd, förvaltning och fastighetsutveckling.



Driftavtal med Osby kommun
Enligt nuvarande driftavtal ansvarar Osbybostäder för kommunens fastigheter när det gäller fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, underhållsplanering, tekniska aspekter av lås och larmfunktioner samt projektledning av underhållsprojekt. Totalt rör det sig om cirka 100 000 kvm lokalytor.

I mån av resurser hjälper Osbybostäder också till med kommunala nyproduktionsprojekt och med drift- och energioptimering. Nedlagd tid debiteras.

Det nuvarande driftavtalet löper ut 2018-12-31 och ett arbete kommer att påbörjas 2018 för att i god tid förbereda hur ett eventuellt avtal skall utformas inför 2019.

Nyproduktion

Nyproduktion	**Utfall 2016**	**Utfall 2017**	**Mål 2018**
Antal inflyttningsklara lägenheter	10	0	10
Antal tillskapade lägenheter via renovering	-	-	8
Totalt	**10**	**0**	**18**

Det långsiktiga målet är att Osbybostäder AB ska nyproducera bostäder i en takt som bolagets ekonomi tillåter med hänsyn till ägarens krav på avkastning och soliditet.

I Osby kommun är byggnadskostnaderna lika höga som i storstadsområdena, medan hyresnivåerna är betydligt lägre. Detta innebär att varje projekt måste analyseras noggrant.

I dagsläget har bolaget ett flertal möjliga projekt att fatta beslut om de närmaste åren. Nedan redovisas en grov planering på möjliga byggnationer de kommande åren.

Fastighet *(Bedömt år för färdigställande)*	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	***2023-2024***	**Totalt 2018-2024**
Byggklara							
Jägaren 8 *Beslutad*	10						10
Gjutaren 20 *Upphandlad&startad*		10-15*	10-15*	10-15*			30-45*
Bokhandlaren 9						*30-35**	30-35*
Fastighetsreglering pågår							
Osby 192:102 *fastighetsreglering pågår (höst-17)*					30*		30*
Ombyggnad							
Jupiter 1 *Lönsboda*	7						
Lokal till Lgh *Killeberg*	1						
Totalt antal lgh inkl ombyggnad**	**18**	**10-15**	**10-15**	**10-15**	**30**	**30-35**	**108-128**
**) Exakt tidpunkt och antalet lägenheter är i dagsläget inte fastställt.*							
***) Genomsnitt 2018-2022 = cirka 16-19 lgh per år beroende på hur Gjutaren bebyggs.*							

Planeringen är preliminär och startbeslut för respektive projekt sker under förutsättning att bolaget har de ekonomiska förutsättningarna samt bedömer att det finns en efterfrågan på projekten. Detta innebär att ett projekt kan tidigare- eller senareläggas.

Specialfastigheter

Soldalen

Osby kommun blockförhyr idag Soldalens vårdboende (totalt 18 lgh). Önskemål finns att den befintliga byggnationen kompletteras med ett särskilt boende om totalt 27 lägenheter. Byggnationen ska stå klar 2021. Arbete med detta projekt kommer att påbörjas under 2018.

Bergfast

Likt Soldalen blockförhyr Osby kommun idag Bergfast (totalt 39 lgh) och har hemtjänstverksamhet samt hyr ut bostäder som är anpassade för äldre. I samband med att Soldalen byggs till kommer förutsättningarna för Bergfast också att förändras. Vad detta kommer att innebära kommer att klargöras under 2018.

Planerat underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd	Utfall 2016	Prognos 2017	Mål 2018
Underhåll	7,6 mnkr	7,9 mnkr	7,3 mnkr
Investeringar	23,1 mnkr	2,5 mnkr	16,5 mnkr
Totalt Mnkr	**30,7 mnkr**	**10,4 mnkr**	**23,8mnkr**

Huvudinriktningen är att det planerade underhållet ska optimeras genom effektiv styrning inom de ramar som bolagets årliga resultatmål tillåter. Utgångspunkten är att Osbybostäder ska agera som en ansvarsfull ägare och ta hand om sina fastigheter så att de är välskötta och bibehåller alternativ ökar sitt ekonomiska värde.

För 2018 budgeteras för en underhållsnivå om 170 kr/kvm (185). Till följd av reglerna kring komponentredovisning (K3) kommer vissa underhållsaktiviteter att klassificeras som investeringar och skrivas av vilket leder till att underhållskostnaderna minskar.

Aktivitet	Kostnad 2018
Yttre underhåll	4,5 mnkr
Inre underhåll	2,6 mnkr
Markarbeten	0,2 mnkr
Summa	**7,3 mnkr**

Det som främst ska prioriteras är insatser som gör att bolaget slipper akuta insatser framöver.

Under 2017 har fastighetsbeståndet inventerats för att värdera behov av större renoveringar. Cirka 300 av bolaget cirka 700 lägenheter bedöms ha behov av att renovera framförallt avloppsstammar och för vissa fastigheter föreligger också ett behov av att renovera fönster och värmekretsar m.m.

Fastighet	Byggår	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026	Lgh totalt
Mallen 1	1964	X								**28**
Gjutaren 12	1959		X							**24**
Killeberg 3:7/3:8	1961		X							**14**
Lönsboda 49:73	1963			X						**18**
Smeden 15	1962			X						**25**
Polisen 5	1963				X					**24**
Lönsboda 49:90	1965				X					**18**
Kvadraten 1	1970					X	X			**102**
Killeberg 4:13	1965							X		**16**
Slaktaren 10	1977								X	**12**
Summa Lgh		**28**	**38**	**43**	**42**	**51**	**51**	**16**	**12**	**281**

Under 2018 kommer bolaget att genomföra sin första stamrenovering. Renoveringen kommer att genomföras i fastigheten Mallen 1 på Trastgatan och omfatta 28 lägenheter. Detta blir ett pilotprojekt där arbetssätt och modell för hyresgästskommunikation kommer att testas inför de kommande årens stambyten. Totalt sett bedöms projektet kosta 8,4 mkr att genomföra.

Miljö och energieffektivisering

Miljö och energieffektivisering **Miljö**	**Utfall 2016**	**Prognos 2017**	**Mål 2018**
1. Förbättra källsorteringen av avfall hos våra hyresgäster - minskat antal felanmälningar från Ögrab på osorterat avfall	-	230	<50 %
2. Andel miljöbilar enligt klassificering 2013?	8 %	8%	20%
Därutöver:			
Minska köpt energi av olja med 50 procent t.o.m. 2019 jämfört med 2016 års nivå om 68 m3			
Minska vattenåtgång genom kontroll av kranar och toaletter – 50 läckage identifierade			
Övergång till energisnål belysning med närvarostyrning för lägre energiförbrukning och ökad trygghet i allmänna utrymmen i våra fastigheter till år 2019			

Under 2017 har Osbybostäder arbetat för att miljödiplomera verksamhet enligt modellen Svensk Miljöbas. Osbybostäder erhåll sitt miljödiplom den 12 december 2017.

Under 2018 kommer fokus vara på att vidareutveckla arbetet med miljödiplomering och testa olika sätt att komma vidare med att energieffektivisera bolagets fastigheter.

Energieffektivisering
Osbybostäder deltog i SABO:s miljöinitiativ – Skåneinitiativet – som pågick under perioden 2007 till 2016 med gott resultat.

Under 2017 har oljan fasats ut för Björkelund vilket ger en årlig minskning på ca 20m3 eldningsolja. Vi kommer arbeta aktivt även framöver med att minska vår köpta energi med extra fokus på minskning av eldningsolja, vårt mål långsiktigt är att fasa ut olja för uppvärmning helt. Under 2018 kommer ska det kartläggas vilka åtgärder som behöver utföras för att minskningen ska uppgå till minst 50 procent av 2016 års förbrukning på ca 68m3 eldningsolja fram till utgången av 2019. Vi kommer framför allt se över värmeförsörjningen till Bergfast, trapphuset och Soldalen i Lönsboda.

Under 2018 kommer Osbybostäders bestånd att kartläggas för att planera framtida energieffektiviseringar. Som en del av detta kommer vi utföra ett pilotprojekt för att minska energiåtgång i byggnader genom smart styrning med mätning av temperatur och fukt på strategiska platser i byggnaden.

Genom att kontrollera läckage på kranar och toaletter och beställa reparation eller utbyte ska vi minska vattenåtgången. För att lyckas med detta kommer personalen som gör besök ute i våra fastigheter kontrollera kök, badrum och tvättstugor efter läckage. Som en del i detta arbete kommer vi utföra ett pilotprojekt med ny teknik för att spara vatten, detta utförs på fastigheten Kastanjen och utvärderas för att se om det är intressant att gå vidare på fler objekt.

Under 2018 ska också potentialen inventeras för närvarostyrd LED-belysning i trapphus och lägenhetsgångar för övergång till energisnål belysning som med närvarostyrning ger ökad trygghet i allmänna utrymmen.

OMVÄRLD

UTVECKLING I SVERIGE OCH REGIONEN

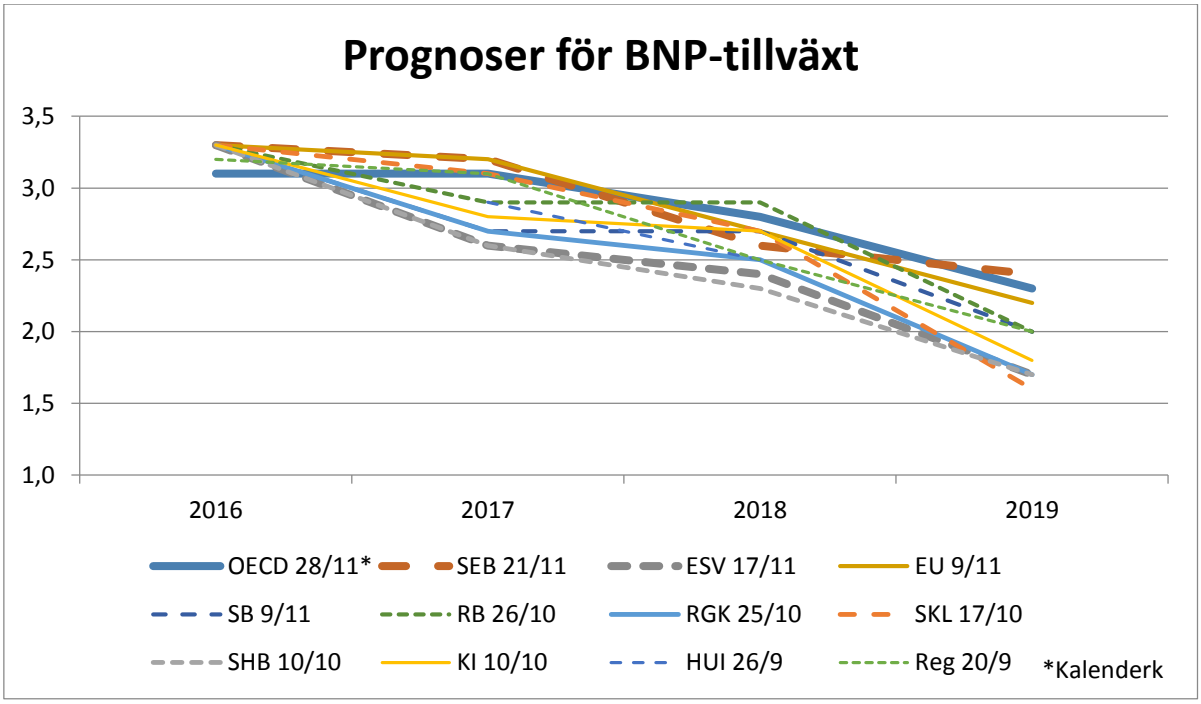
Tillväxt mattas i svensk ekonomi?

Världsekonomin har utvecklats relativt väl trots att det funnits både tydliga och ökande politiska och finansiella risker. De flesta ekonomiska bedömare spår att den globala tillväxten kommer att mattas de närmaste åren. Detta återspeglas givetvis även på Sverige. Under ett par år har den svenska BNP-tillväxten drivits framförallt av hushållens konsumtion, bostadsinvesteringar och en återhämtning i nettoexporten. Den starka tillväxten sedan 2015 har sin förklaring i att även offentlig konsumtion har växlat upp. Samtidigt har byggsektorn haft högtryck och byggandet har nått nivåer som inte setts sedan miljonprogrammets dagar.

Trots hög BNP-tillväxten de senaste åren har räntorna förblivit låga. Den låga räntan leder till att hushållen ökar sin konsumtion och beredskap att ta på sig ökade skulder. För att dämpa prisuppgången på bostäder och begränsa hushållen skuldsättning har finansinspektionen föreslagit ytterligare skärpta amorteringskrav. Det tänkta amorteringskravet föreslås börja gälla från mars 2018. Kravet kommer troligen att bidra till en avmattning inom bostadssektorn.

BNP-utveckling i Sverige?

Flera bedömare spår att konjunkturen återgår till ett normalläge efter 2018 och att tillväxttalen blir lägre. Enligt konjunkturinstitutets prognosjämförelse 2017-11-28 framgår att prognoserna för BNP-tillväxten under perioden 2016-2019 visar fallande BNP-tillväxt till 2019.



Källa: Konjunkturinstitutets prognosjämförelse 2017-11-28

BNP-tillväxt i årstakt

Prognosinstitut	**2017**	**2018**	**2019**
Riksbanken v 43	2,9	2,9	2,2
Nordea v36	3,1	2,5	2,1
Konjunkturinstitutet. V41	2,8	2,7	1,8
SEB v 47	3,2	2,6	2,4
Regeringen v 38	3,1	2,5	2,0

Källa: Konjunkturinstitutets prognosjämförelse 2017-11-28

Skillnaderna mellan prognosinstitutens prognoser är fortsatt relativt små och prognosen är att BNP-tillväxten minskar de kommande åren.

Ränteutveckling

Riksbankens senaste bedömning 2016-10-25 är att reporäntan kommer hållas kvar på nivån -0,50 procent fram till mitten på 2018. Riksbankens bedömning är att finanspolitiken behöver vara fortsatt expansiv för att hålla kvar inflationen kring målnivån 2 procent. De flesta bedömare är överens om att räntorna kommer att stiga de närmaste åren i takt med att reporäntan höjs.

Arbetsmarknadens utveckling

Enligt SCBs arbetskraftsundersökningar 15-74 år (AKU) minskar arbetslösheten 2017 från 7,0 till 6,6 procent. Under 2018 bedöms arbetslösheten öka något, till 6,7 procent beroende på att arbetskraften fylls på med fler personer som initialt står längre ifrån arbetsmarknaden. Arbetslösheten fortsätter att minska bland inrikes födda medan den stiger något bland utrikes födda nästa år. Enligt arbetsförmedlingen ökar andelen av de inskrivna arbetslösa som har en svagare ställning på arbetsmarknaden. Under 2018 väntas denna grupp utgöra 78 procent av de inskrivna arbetslösa.

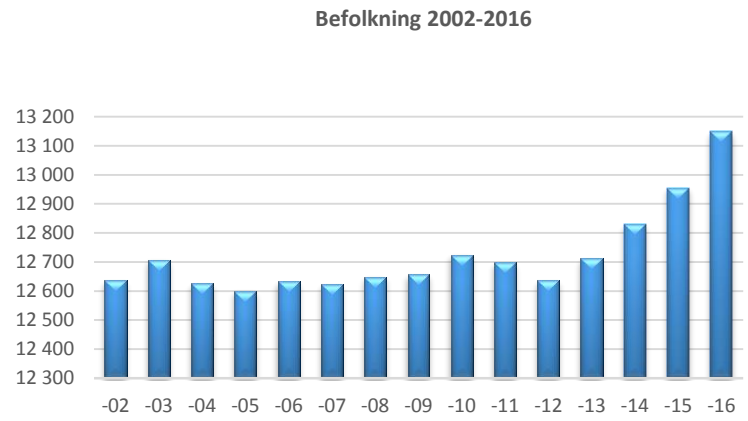
Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd, andel av befolkningen 16-64 år

Kommun	Öppet arbetslösa 2017-10	Förändring jämfört med 2016-10	Program med aktivitetsstöd 2017-10	Förändring jämfört med 2016-10
Riket	3,1 %	-0,0 %	2,8 %	-0,1 %
Skåne	3,9 %	0,0 %	3,7 %	0,2 %
Osby	3,2 %	0,3 %	3,6 %	0,2 %

Källa: Arbetsförmedlingens statistikdatabas

Befolkningsutveckling i Osby

Enligt Osby kommuns bostadsförsörjningsprogram hade Osby kommun 13 149 invånare 31/12 2016, vilket är en ökning med 195 personer sedan förra årsskiftet. Samtidigt är befolkningen i Osby kommuns något äldre än rikssnittet. Medellivslängden för män är 80,85 år (riket 80,24 år) och kvinnor 83,77 år (riket 83,88 år).



Källa: Osby kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017 (SCB)

Enligt den befolkningsprognos som SCB tagit fram för 2017-2036 beräknas en fortsatt befolkningsökning med över 100 personer per år de närmaste åtta åren. Ökningen beräknas vara störst i Osby.

Ort	**Prognostiserad befolkningsökning 2017-2026**
Osby	780
Lönsboda	207
Killeberg-Hökön	143
Visseltofta	26
Summa	**1 152**[1]
Källa: Osby kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017 (SCB)	

Bostadsmarknaden

Bostadsproduktionen i Sverige har inte varit så hög sedan miljonprogrammets dagar men trots det så är nyproduktionen av bostäder i Sverige fortfarande i underkant i relation till befolkningstillväxten. Enligt SCB påbörjades preliminärt produktion av cirka 49 800 lägenheter varav 40 100 i flerbostadshus under de tre första kvartalen 2017 vilket är en ökning med 11 procent jämfört med samma period 2016 då 45 016 lägenheter började byggas. Produktionen av lägenheter i flerbostadshus ökade med 13 procent jämfört med samma period 2016. Av de 40 100 lägenheterna som påbörjades i flerbostadshus var 51 procent hyreslägenheter.

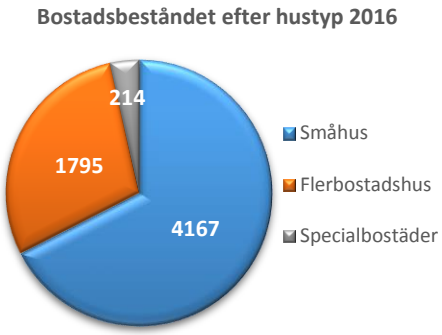
Bostadsbeståndet i Osby kommun

Enligt Osby kommuns bostadsförsörjningsprogram finns det 6 176 bostäder i kommunen och bostadsbeståndet består huvudsakligen av småhus. 7 av 10 bostäder i Osby kommun är småhus med äganderätt som den vanligaste upplåtelseformen.

[1] Avrundningar gör att summan i tabellen om prognostiserad befolkningsökning inte helt överensstämmer med tabellens siffror.

Mellan 2011 och 2016 byggdes det 76 bostäder i Osby kommun, varav 52 i småhus och 24 i flerbostadshus. Utöver det tillkom sju bostäder genom ombyggnation. I genomsnitt är det 14 nya bostäder om året. Den vanligaste storleken på de nybyggda bostäderna var tre rum och kök.

Osbybostäder AB
Mellan 1994 och 2007 byggde Osbybostäder inga lägenheter och från 2007 till 2016 byggdes 60 lägenheter.



Källa: SCB, Statistikdatabasen

Fastighet	Ort	År	Antal lgh
Konditorn 3	Osby	2007/2008	21 Lgh
Killeberg 5:3	Killeberg	2010	4 Lgh
Lönsboda 1:350	Lönsboda	2010	4 Lgh
Jägaren 2	Osby	2012	15 Lgh
Killeberg 4:9	Killeberg	2015	6 Lgh
Båtbyggaren 16	Osby	2016	10 Lgh
Summa			**60 Lgh, ca 6 per år**

Antal och andel hyresrätter i Osby, totalt och ägda av allmännyttan år 2016

	Totalt antal Lägenheter med hyresrätt	Därav ägda av allmännyttan	Andel ägda av allmännyttan
Småhus	142	41	29 %
Flerbostadshus	1 417	547	39 %
Övriga hus	69	7	10 %
Specialbostäder	214	65	30 %
Totalt	**1 842**	**660**	**36 %**

Källa: SCB, Enheten för byggande, bostäder och fastigheter 2016-12-12

Osbybostäders andel av hyresmarknaden i kommunen var cirka 36 procent 2016.

De kommande åren har Osbybostäder flera projekt planerade som om de startas innebär att cirka 100-130 nya hyreslägenheter kan tillföras marknaden.

Vad efterfrågas?
Osbybostäder har ännu inte genomfört någon marknadsundersökning med avseende på vilka boendetyper som efterfrågas i kommunen. Vid ett informationsmöte 2015 med Sparbanken Skåne och Sparbankernas Fastighetsbyrå för invånare i åldern 60+ om bostadssituationen i Osby framkom att den allmänna uppfattningen var att det var svårt att bli av med villan till

rimligt försäljningspris samtidigt som det var svårt att hitta lägenheter centralt i Osby. Det avstånd som deltagarna såg som rimligt var max 5-700 m från centrum.

Baserat på erfarenheter från den löpande lägenhetsuthyrningen framgår att många vill hyra lägenheter som inte är för dyra, är centralt placerade med närhet till service och kommunikationer.

För att säkerställa att Osby kan fortsätta utvecklas så bör arbetet intensifieras med att peka ut större centrumnära områden för förtätning samtidigt som fastighetsförsäljningar måste bevakas för att kunna köpa in de fastigheter som kan passa för flerbostadshus i centrumnära lägen.

Osby kommun står inför flera utmaningar, planering av bostäder skall kunna möta det ökade behovet av befolkningstillväxt samtidigt som orterna måste få en bättre attraktivitet med bra skolutbildningar och meningsfyllda och attraktiva fritidsaktiviteter. Inte minst kommunikationsmöjligheterna är mycket viktiga.

FRAMTIDSUTMANINGAR FÖR OSBY KOMMUN

Enligt Osby kommuns omvärldsanalys 2017-01-25 har följande utmaningar identifierats

Målområde - Attraktiv boendekommun

Tillgång till bostäder
Det behövs olika typer av boenden för personer i olika åldrar, behov och önskemål. Det kan exempelvis vara trygghetsboenden och anpassade boenden för dagens äldre, men även billiga boenden för dagens unga, som idag inte kan flytta hemifrån på grund av bostadsbristen.

Hög kvalitet i förskola och skola
Kommunfullmäktiges beslut utifrån fullmäktigeberedningens förslag om framtidens förskola och grundskola i Osby kommun behöver verkställas. God kvalitet och att våga tänka nytt för att möta alla unika elever inom gymnasieskolan kommer att vara en förutsättning. Genom det kommer vi att kunna få fler som går ut gymnasiet med examen och därmed stå bättre rustade för framtiden.

Tillgång till fiber
Man bör fråga sig vad det kostar att inte genomföras fiberutbyggnaden, som är den nya, viktiga infrastrukturen. Det har inte så stor betydelse var man geografiskt utför sitt arbete om fiberinfrastrukturen finns på plats, vilket underlättar om vi vill vara en attraktiv boendekommun. Det möjliggör även för näringslivet, där alltfler tjänster kräver tillgång till uppkoppling. Tillgång till fiber kan också underlätta kommunens arbete exempelvis genom digital undervisning och ändrat sätt att arbeta inom hemtjänsten.

Målområde - Utveckling och tillväxt

Tillgång till kompetens
För att öka sysselsättningsgraden bör kommunen få fler unga att söka utbildningar inom områden där det finns arbete, exempelvis lärare, socionomer, HSL-personal och undersköterskor. Kommunen bör ta fram en konkret plan för hur vi ska jobba med nyrekrytering och vara en attraktiv arbetsgivare.

Hållbarhetstänk
Osby kommun måste föregå med gott exempel vad gäller hållbarhetstänk, både vad gäller social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Nybyggnationer av kommunala fastigheter bör vara energieffektiva och byggda med ekologiskt hållbara material. Anställda kan välja mer hållbara transportsätt, såsom kollektivtrafik, eller kanske till och med försöka ha fler möten på distans genom videokonferenser.

Tillgång till arbete
För att öka sysselsättningsgraden bör man matcha så att alla i möjligaste mån arbetar med det de har utbildning till. Det gäller inte bara de som är arbetslösa utan även bland den personal Osby kommun redan har anställd. Viktigt är också att man hittar rätt person till rätt plats redan under utbildningen så man exempelvis i samband med praktik diskuterar med elever om deras lämplighet inför valt yrke. Nyföretagande kan stödjas genom ett bra näringslivsklimat.

Trygghet hela livet

En åldrande befolkning – tänka nytt i hur vi bäst kan ge dem ett tryggt liv.
Fullmäktigeberedningens betänkande om äldreomsorgen visar på ett antal förslag, som ger rekommendationer för framtidens äldreomsorg.

E-tjänster
Kommunen bör bli mer tillgänglig och e-tjänster gör att medborgarna kan sköta många av sina ärenden hos kommunen på tider då kommunen normalt sett har stängt, såsom kvällar och helger. E-tjänster kan till stor del ersätta det kommunen idag tillhandahåller via manuell hantering. E-tjänster avlastar även kommunens personal, så att de kan fokusera på rätt saker.