

# 2012



CSR – Corporate Social Responsibility  
HÅLLBARHETSREDOVISNING



## INNEHÅLL

<b>Vad är CSR?</b>	<b>3</b>
<b>Företagsfakta</b>	<b>4</b>
<b>Ledare</b>	<b>5</b>
<b>Socialt ansvarstagande</b>	<b>6</b>
<b>Miljöansvar</b>	<b>8</b>
<b>Ekonomisk hållbarhet</b>	<b>10</b>
<b>Samspel med intressenter</b>	<b>12</b>
<b>God arbetsmiljö</b>	<b>14</b>
<b>Tabeller</b>	<b>17</b>
<b>Definitioner CSR</b>	<b>22</b>

## Vad är Eurhonet?

Euronet Housing Network, Eurohnet, är ett nätverk bestående av närmare 30 allmännyttiga bostadsbolag från England, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Inom Euronet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där påverkan på vår gemensamma miljö minimeras genom medvetenhet och aktiva åtgärder.





## Vad är CSR?

Företagens sociala ansvar – eller CSR – är omfattande. Corporate Social Responsibility, som den engelska förkortningen CSR står för, handlar i grunden om att ta ansvar, inte bara för de positiva effekter företaget har på samhället, utan också för de negativa. Det handlar om hur vi på frivillig grund integrerar social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet i samverkan med våra intressenter. Detta utifrån perspektiv kopplade till socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet samt ett etiskt förhållningssätt till vår personal.

CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör människa och miljö. Vi publicerar denna rapport för att visa på några av de exempel med koppling till hållbarhetsfrågor som vi jobbar med inom vårt företag mer eller mindre dagligen.

CSR-rapport kan i princip översättas till Hållbarhetsredovisning. Vi har valt den engelska benämningen då rapporten tas fram i samarbete med andra europeiska och svenska företag inom nätverket Euronet. Detta nätverk omfattar cirka 30 företag i Frankrike, Italien, Tyskland, England och Sverige.



## Företagsfakta

Bostads AB VätterHem är ett av kommunens sex bostadsföretag. VätterHem grundades 1942 och blev aktiebolag 1990. Sedan december månad 1994 ingår företaget i koncernen Jönköping Rådhus AB. VätterHem är den största hyresvärden i Jönköping med lite drygt 30% av hyresrätterna inom Jönköpings Kommun. Ungefär var sjunde invånare i kommunen har sin bostad hos oss. VätterHem har lägenheter i centrala Jönköping och i så kallade ytterområden, men även i lantlig miljö.

### VätterHem – fakta per 2012 12 31

- 137 anställda
- 590 miljoner i omsättning
- 8230 lägenheter/studentrum
- 399 kommersiella lokaler

### Målet är att VätterHem ska utmärkas av

- Fortsatt vara bland Sveriges bästa hyresvärdar (enligt genomförda hyresgästenkäter)
- Prisvärt
- Miljödiplomerat
- Minska energiförbrukning med 20% från 2007 till 2016
- Prioritera vacker och vårdad utemiljö
- Integration och mångfald i boende och bland anställda
- Levande stadsdelar
- Stolt och engagerad personal

### Vår Vision

Mer än tak över huvudet

### Vår affärsidé

VätterHem ska vara ett kundorienterat och miljösansande bostadsföretag som genom att överträffa kundernas förväntningar, bibehåller sitt goda rykte, uppnår full uthyrning och därmed erforderlig vinst.





## CSR-rapport för 2012

Genom vår CSR-rapport – Hållbarhetsredovisning – kan man se VätterHems sociala, miljö- och samhälls-ekonomiska ansvar. Med andra ord en allmännytta som ger ägarnytta, samhällsnytta och kundnytta. Allt detta tillsammans med affärsmässighet och långsiktighet skall prägla vår verksamhet. Vi vill medverka till att människor som bor hos oss har goda levnads-villkor, till rimliga hyror, i ett tryggt bostadsområde i Jönköping.

Det är nu fjärde året som VätterHem har tagit fram en CSR-rapport. Som Jönköpings största hyresvärd är det självklart för oss att ta ett fortsatt stort ansvar för bostadsförsörjningen inom kommunen. Vår ambition är att ständigt förbättra förutsättningarna för våra hyresgäster och anställda och förändringsarbete pågår inom flera områden.

Under 2012 har VätterHem startat arbetet för att certifieras enligt ISO 9001 och ISO 14001. Tillsammans med personalen gör vi nu en djupdykning i alla våra processer i syfte att "bra skall bli lite bättre". Vi hoppas också att det skall skapa engagemang och intresse omkring nya potentiella framgångsfaktorer för ett ännu starkare VätterHem. Samtidigt med detta arbete skall vi försöka att utveckla VätterHem till Sveriges mest demokratiska bostadsföretag tillsam-

mans med hyresgäster och hyresgästföreningen inom ramen för ökat boinflytande.

Att vara ett av de ledande företagen i Sverige när det gäller hyresgästernas åsikter är en övergripande målsättning. Likaså är vårt mål att bygga vårt varumärke än starkare och göra företaget helt unikt på hyresmarknaden i Jönköping. Vi vill vara förstahandsvalet vid val av bostad genom att leverera lite mer.

Vi skall vara en bra partner i arbetet för ökad integration och arbeta aktivt mot utanförskap, för gammal som för ung. Eftersom arbete och boende är två mycket centrala delar i människors liv, vill vi gärna medverka till att boende i våra områden i högre grad blir självförsörjande. Detta kan vi göra genom att aktivt delta i att stärka all tänkbar utveckling i våra bostadsområden och göra alla stolta över var man bor och ge möjligheter till praktikplatser m.m. inom vårt eget företag.

VätterHem har också sedan många år arbetat långsiktigt med frågor som rör hållbar stadsutveckling med miljöfrågorna i fokus. Det ingår också i vår långsiktighet att svara för fastighetsförvaltning med egen personal och att våra anställda ska ha ett utvecklande arbete och ha roligt på sin arbetsplats.

I en tuff konkurrens om bra medarbetare vill vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som erbjuder utvecklingsmöjligheter.

Modellen för den här rapporten har utvecklats inom Eurhonet, ett samarbete med företag i Frankrike, Italien, Storbritannien, Tyskland och Sverige. Ett samarbete där VätterHem är ett av de deltagande svenska företagen. Detta innebär att vi kan jämföra vårt CSR-arbete med andra företag inom bostadssektorn, i Sverige och i Europa. I tabeller som redovisas jämför vi oss än så länge enbart med företag i Sverige.

Jag räknar med att denna rapport ska bidra till att ge oss bättre kunskap och nya möjligheter för att också fortsättningsvis finna utvecklingsmöjligheter inom VätterHems verksamhetsområden, för hyresgästernas och övriga intressenters bästa.

Jönköping i maj 2013  
Kent Sandén  
Vd

# 1 Socialt ansvarstagande



Den egna bostaden och den omgivande boendemiljön är för de flesta av oss alla en av de allra viktigaste delarna av vårt liv. En bra bostad är en förutsättning för att kunna leva ett bra liv. Genom ett brett socialt ansvarstagande kan vi bidra till att skapa goda levnadsvillkor för människor som bor och verkar i Jönköpings Kommun.

## MER ÄN TAK ÖVER HUVUDET

VätterHem har bostäder i kommunen till invånare med vitt skilda behov, förutsättningar och livsstilar. VätterHem är ett företag som vill bry sig och verkligen arbeta aktivt med frågeställningar som ytterligare kan öka integration och fortsätta motverka utanförskap. Därför är det mycket viktigt att arbeta tillsammans med olika intressenter som representanter från skolor, näringsidkare i våra områden, socialförvaltning, fritid, hyresgästförening som jobbar lokalt, närpolis och övriga organisationer och föreningar som finns i våra bostadsområden.

## SOCIALT ANSVAR

VätterHem tar ett stort ansvar i Jönköpings Kommun. Sedan 2010 har VätterHem avtal med Socialförvaltningen om tilldelning av lägenheter till hemlösa – de flesta lägenheter fördelade i de centrala stadsdelarna. VätterHem har under 2012 uppfyllt sin del av avtalet.

## UTHYRINGSARBETE MED STARK BETONING FÖR BIBEHÅLLEN INTEGRATION

VätterHem har sedan mitten av 1990-talet en uthyrningspolicy som innebär att nya hyresgäster som flyttar in i VätterHems fastighetsbestånd ska ha en

egen inkomst. Detta för att bland annat motverka en negativ trend när det gäller sysselsättningsgraden i våra bostadsområden. Undantag görs när det gäller tilldelning av lägenheter till hemlösa enligt ovan, fördelning av särskilda lägenheter till utsatta kvinnor i samråd med kommunens socialförvaltning. Dessutom görs undantag av näringspolitiska skäl. Dörren till en ny lägenhet är därmed inte stängd för någon.

## INTERNATIONELLA STUDENTER

VätterHem har cirka 650 studentrum/lägenheter varav flertalet är möblerade. Mer än hälften av dessa hyrs ut i samråd med Högskolan i Jönköping till studenter från världens alla hörn. VätterHem tar därmed ansvar för en stor del av de studenter som studerar i Jönköping och kommer från andra länder inom eller utom EU.

## BÄSTA BOENDEMILJÖN

VätterHem har i många frågor arbetat målmedvetet och långsiktigt för att skapa den allra bästa bostadssituationen för de boende. Detta har också bekräftats, i de hyresgästenkäter som VätterHem varje år genomför via stockholmsföretaget AktivBo.





### **TRYGG BOENDEMILJÖ**

För de boende är trygghetsfrågor något av det som värderas högst. I enkäten som genomförs med de boende har resultatet förbättrats under 2012 till höga 84% som känner sig trygga. Av de nio olika huvudrubriker av frågor där VätterHem ligger över 90% märks den personliga tryggheten i trapphuset och belysningen i området. Därefter följer bra grannkontakt. Vilket bland annat kan bero på relativt låg avflyttning inom VätterHem?

### **SÄRSKILT BOENDE**

Utöver vad som sagts ovan hyr VätterHem ut lägenheter för särskilt boende och särskilda behov till två privata tjänsteföretag. Dels Fribo som har 18 lägenheter samlade i en fastighet för utsatta ungdomar. Dels till Team-J-son, som hyr 12 lägenheter riktade till ungdomar med Autism och ADHD, ungdomar upp till 24 års ålder. Dessa ungdomar, som kommer från hela Sverige, får stöd och behandling samtidigt som ungdomarna går i särskild utbildning där eleverna utvecklas efter sina egna förutsättningar i skräddarsydda kurser.

### **LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL**

För att skapa bästa möjliga boende långsiktigt är det naturligtvis lika viktigt att ha en god fysisk miljö. VätterHem har därför i många år satsat stort på underhåll av fastigheterna. Från 2010 års tidigare rekordnotering på 163 miljoner satsade VätterHem hela 223 miljoner till underhåll inklusive reparationer. Detta motsvarar i stort sett 30.000 kronor per lägenhet. VätterHem fortsätter satsa på stamreoveringar, men förbättringar görs även inom vitt skilda områden, som exempelvis yttre miljö, bättre ventilation och bättre trafikmiljö.

### **NYPRODUKTION**

Under senare år har VätterHem inte haft någon vakansgrad inom lägenhetsbeståndet. Många sökande finns, som står i kö för att vänta på en egen bostad. En

långsiktig plan finns att bygga 450 nya hyreslägenheter. I Tenhult är 32 nya lägenheter klara för inflyttning i oktober 2013. På Slottskajen vid Munksjön påbörjades ytterligare lägenheter våren 2013 med inflyttning hösten 2014. Planering pågår att bygga cirka 700 lägenheter på området Strandängen under en femårsperiod. Byggstart förmodligen hösten 2014.

### **LEVANDE STADSDELAR**

Varje stadsdel behöver sin närservice för att fungera. Många uppskattar att kunna gå till den lokala butiken för att göra sina inköp. Därför arbetar VätterHem ständigt med att upprätthålla god service och också förbättra i våra köpcentra. Under 2011 och 2012 har särskilda satsningar gjorts i Österängens Centrum.

### **NYTT KOMMUNIKATIONSNÄT OCH NY TV-PORTAL**

VätterHems hyresgäster kan redan välja valfri tjänsteleverantör av Internät och IP-telefoni.

Våren 2013 påbörjades förändringen av vår TV-tjänst där våra hyresgäster fritt ska kunna välja tjänsteleverantör. Den nya TV-portalen är ett samarbete mellan VätterHem, Wetternet och företaget Kalejdo.

# 2

## Miljöansvar



Miljöförstörelsen är allvarlig och klimatförändringar är oroande. För att åstadkomma en långsiktig hållbar utveckling behövs gemensamma förändringar i vårt sätt att använda jordens resurser. VätterHem vill vara en lokal aktör för att bidra till en ständig förbättring.

### VÄTTERHEMS MILJÖPOLICY

”Bostads AB VätterHem ska i all sin verksamhet medverka till en utveckling för ett bärkraftigt samhälle genom miljöhänsyn i ett helhetsperspektiv och underlätta för hyresgäster att leva och bo miljövänligt och tryggt.” Så börjar VätterHems Miljöpolicy som mynnar ut i fyra övergripande miljömål om energieffektivisering, växthusgaser, återvinning och kemikalieanvändning. Det är ambitiösa mål, men vi har redan kommit en bra bit på väg.

### INDIVIDUELL OCH KOLLEKTIV STYRKA

I miljöprogrammet framgår det att energiförbrukningen ska minska med 20 % mellan 2007 och 2016. Det övergripande målet är ambitiöst, men fullt möjligt. Utfallet för 2012 är minus 12%.

En förklaring till minskningen är införandet av individuell mätning av varmvatten. Detta innebär att hyresgästen själv tar kontrollen över vattenförbrukningen och debiteras individuellt. Den här insatsen är ett tydligt exempel på en miljöinsats som ger direkt payback till miljön och ekonomin. Varmvattenförbrukningen har minskat med ungefär tjugo procent. Idag är ungefär

5500 lägenheter anslutna, målet är att samtliga lägenheter ska vara anslutna inom ett par år.

### BÄTTRE LUFT I ALLA AVSEENDEN

Ventilation står idag för en mycket stor del av den totala energiförbrukningen i en byggnad, i vissa fall så mycket som 30 %. VätterHem satsar mycket på att byta ut föråldrade energislukande ventilationsaggregat. Eleffektiviteten och värmeåtervinningen kan i många fall fördubblas. Resultatet blir att vi sparar både energi och får ett mycket bättre inomhusklimat. Vi kommer att öka takten under 2013 för att uppnå våra långsiktiga energimål. Veldig många av våra energiprojekt är direkt lönsamma och är då lätta att motivera. De minskar energiåtgången drastiskt och förbättrar ekonomin.

### MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP

VätterHem har satt ett djärvt mål om att koldioxidutsläppen ska minska med 50 % mellan 2007-2020. Lite grovt kan man säga att idag kommer åttio procent av VätterHems koldioxidutsläpp från uppvärmning av vatten, 19 % från fastighetsel och sista procenten från våra fordon. Med det i åtanke blir satsningen på injustering





av temperaturer, individuell mätning och ventilationsprojekt ännu viktigare. Mycket arbete har även lagts på att miljöanpassa våra fordon. Drygt tre fjärdedelar av bilparken utgörs av miljöfordon, men målet är att den ska bli fossilfri på sikt.

#### FÖREDÖME INOM SOPSORTERING

Andelen återvunnet hushållsavfall ska öka till två tredjedelar till 2016. VätterHem har haft två miljöinformatörer som under året har informerat och hjälpt hyresgäster att bli mer medvetna om sopsortering. De har funnits ute på VätterHems områden för att informera och engagera hyresgästerna. Redan idag är VätterHem ett föredöme när det gäller sopsortering och kan erbjuda full sortering, inklusive elavfall för de flesta hyresgäster.

Vi ligger nu på en återvinningsnivå närmare sextio procent. Nationellt sett är det riktigt bra siffror, men samtidigt vet vi att hälften av det som hamnar i den vanliga soppåsen fortfarande kan sorteras och göra bättre nytta. Miljöinformatörerna har en viktig roll att inspirera och informera ute i våra områden.

#### STÄDNING AV KEMIKALIER

Den fjärde hörnstenen i miljöprogrammet är en hållbar kemikalieanvändning. Målet är att minska antalet unika kemiska produkter med 70 % mellan 2010 och 2014. Det har skett kraftiga förbättringar på detta område under 2012. Andelen kemikalier har minskat med en fjärdedel.

Alla bovärdar har utbildats i städteknik och användning av kemiska produkter. De allra giftigaste kemikalierna är borta och vi ser ständigt över hur vi kan förbättra oss.



## Ekonomisk hållbarhet



VätterHem tar samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta fastigheterna som långsiktiga investeringar. VätterHem arbetar för en stabil ekonomisk utveckling i företaget, som ger utrymme för ett välvårdat fastighetsbestånd samtidigt som det skapar bra bostäder i goda boendemiljöer för våra hyresgäster. VätterHem värnar också om god servicenivå inom våra bostadsområden genom att förvalta och utveckla affärscentra med varierande utbud och med dragningskraft också för angränsande bostadsområden.

### INVESTERING OCH UNDERHÅLL

Under 2012 har VätterHem fortsatt att satsa på investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Bland de enskilt största satsningarna märks byggstart av 32 lägenheter i Tenhult och vid Slottskajen i centrala Jönköping, samt partneringupphandling av vår nyproduktion på Strandängen med cirka 200 lägenheter. Utbyggnad av nytt kommunikationsnät har slutförts i hela företaget

Utöver stora investeringar har VätterHem fortsatt satsa på underhåll i det befintliga fastighetsbeståndet. Vi bedömer att företaget idag inte har något eftersläpande underhållsbehov trots att halva bostadsbeståndet är byggt under 60- och 70-talet.

### HÅLLBARA OCH UNDERHÅLLSFRIA MATERIAL

VätterHem har en uttalad ambition att arbeta långsiktigt, vilket innebär att de material som för stunden kan visa sig billigast inte alltid används. Bedömningar görs vad som är bäst över en längre tidsperiod. Som exempel kan nämnas att takpannor av högsta kvalitet (lertegel) använts för takrenoveringar. Keramiska produkter används vid ombyggnation av badrum, vilket innebär klinker på golv och kakel på väggarna.

### LÅG VAKANSGRAD

VätterHem har under hela 2000-talet haft mycket låg vakansgrad, med i princip allt uthyrt. Avflyttningen ligger stabilt runt 900 lägenheter. Antalet ansökningar överstiger 3000, detta till trots kan VätterHem oftast erbjuda en lägenhet inom 3 månader för en kund som har en godkänd ansökan. En viss avmattning i efterfrågan när det gäller studentlägenheter förväntas då en stor del nyproducerade lägenheter kommer ut på marknaden under nästkommande år.

### VARIERAT BOENDE

VätterHem kan erbjuda boende i varierande lägenhetsstorlekar, i fastigheter som är äldre såväl som i nyare. Cirka 25 % av beståndet finns i centrala Jönköping. I övrigt finns 1850 lägenheter på Österängen varav 1800 byggdes under 1950-talet, samt lägenheter i de så kallade miljonprogramsområdena Råslätt och Öxnehaga. Dessutom finns lägenheter i Tenhult och i rent lantlig miljö i Ödestugu.





### RÄTT HYRA

Den nya lagstiftningen som trädde i kraft under 2011 innebär bland annat att hyrorna i Sveriges kommuner ska ses över. VätterHem och övriga kommunala bostadsföretag har under hela året träffat de privata fastighetsägarna och Hyresgästföreningen i syfte att inom lagens anda hitta en lokal form gällande framtida hyressättning. Parterna har gemensamt genomfört en unik enkät där 5000 jönköpingsbor svarat på frågor som rör boendet. Inledningsvis av detta trepartssamarbete anser gruppen att "rätt hyra" till stor del gäller i Jönköping, men arbetet fortgår under 2012.

### KONKURRENSFÖRDEL MED BREDBAND

VätterHem har, i samarbete med Wetternet gjort en utbyggnad av ett öppet stadsnät. Detta innebär att VätterHems hyresgäster själva ska kunna välja leverantör i det nya fibernätet. Utvecklingsarbetet har fortsatt under 2012 i syfte att sänka hyresgästernas kostnad för telefoni och internet samtidigt som valalternativen ökar. Arbetet med att införa en ny öppen TV-lösning fortsätter under 2013.

### HEMSPARKONTO

VätterHem erbjuder tillsammans med Ikano Bank sedan flera år företagets hyresgäster att spara pengar på ett så kallat "hemsparkonto". Räntan dras direkt av på hyran vilket således innebär en möjlighet att sänka boendekostnaden. Räntan har under 2012 legat på 2,15 % vilket överstiger de flesta övriga alternativa sparformer.



# 4

## Samspel med intressenter



Allmännyttan är ägarnyttan, samhällsnyttan och kundnyttan. VätterHem ska vara en långsiktig samarbetspartner som på ett affärsmässigt sätt utvecklar verksamheter i samförstånd med våra olika intressenter. VätterHem ska agera ansvarsfullt genom att våga ta eget ansvar, ställa tydliga krav, och ha en dialog om företagets värderingar. VätterHem ska fortsätta arbeta för, och ta initiativ till att regelbundet samla olika intressenter till sammankomster för att gemensamt ha långsiktighet och uthållighet i alla frågeställningar som berör utveckling i boendefrågor.

### DIALOG MED HYRESGÄSTER

VätterHem lägger stor vikt vid frågor som berör delaktighet och inflytande. Under 2012 har vd och representanter för Hyresgästföreningen fortsatt sitt samarbete i syfte att utveckla samarbetsformerna ytterligare.

Vår nästa målsättning är att tillsammans med hyresgästföreningen förflytta positionerna och uppfattningen om VätterHem ett steg till. Vi vill göra VätterHem till "Sveriges mest demokratiska bostadsföretag". En uppgift som kräver stor kreativitet hos inblandade, men är hur spännande som helst. Boinflytandet kommer att uppgraderas och göras mer synligt. Då har verkligen "bra blivit lite bättre".

Regelbundet genomförs informationsmöten med hyresgäster inom VätterHems fyra olika förvaltningsområden. Möten som innebär en dialog inför kommande hyresförhandlingar, förändringar som exempelvis individuell mätning av varmvatten, diskussion om information om miljöinsatser och sortering av hushållsavfall, vissa ombyggnationer, balkonginglasningar, TV-avtal m.m.

### KUNDSYNPUNKTER

VätterHem har sedan mitten av 1990-talet varje år genomfört en enkät där cirka 2500 hyresgäster årligen till-

frågas om vad man tycker om VätterHem som företag, skötsel av våra områden, och lägenheternas standard m.m. Syftet är att VätterHem ska bli ännu bättre och att vi ska ta till oss de åsikter som kommer fram från enkätsvaren. Exempel på förbättringar är utemiljön, där trafiken inne i bostadsområdena förändrats, utveckling av parkmiljöer, förbättrad belysning i såväl entré som utomhus. Ännu mer fokus på trygghetsfrågor som alltid värderas högt av hyresgästerna. VätterHem har under tio år i följd erhållit priser från AktivBo, som regelbundet genomför mätningar hos ungefär 60-tal företag i vår bransch, företag som tillsammans har nästan 450.000 hyresgäster. Under 2012 tilldelades VätterHem "Hederskristallen" - med motiveringen som finns på sidan 13.

### HYRESGÄSTDAGAR

VätterHem arrangerar årligen i samarbete med skolor, fritidsförvaltning, Hyresgästföreningen, Svenska Kyrkan och olika ideella organisationer och föreningar regelbundet en Önehagadag och en Råslättsdag. Råslättsdagen samlar ofta mer än 5000 besökare under en enda dag. Syftet är dels att uppmärksamma och även att få jönköpingsbor att besöka dessa så kallade ytterområden, men även som en årlig gårdsfest för hyresgästerna.





### INKÖSPOLICY MED CSR INRIKTNING

VätterHem tar miljö- och samhällsansvar i samband med inköp. Lagen om offentlig upphandling tillämpas där så ska ske. Genom att bevaka bästa möjliga boendemiljö även vid inköp försöker företaget se till att olämpliga och ibland skadliga material inte förekommer i leveranser inom VätterHems verksamhetsområden. I den miljöinventering som företaget har genomfört så har efter analys alla PCB-baserade fogmassor i fasad-element och entrépartier tagits bort i hela VätterHems fastighetsbestånd.

VätterHems inköspolicy ses regelbundet igenom och så har även gjorts under 2012.

### SPONSORPOLICY

VätterHem har en tydlig och klar linje i all sponsring. Merparten av satsningar görs till aktiviteter och verksamheter som bedrivs i VätterHems bostadsområden, och således indirekt kommer våra hyresgäster till del. Sponsring erhåller främst ideella föreningar inom idrott, kultur, pensionärsföreningar och olika samfund i skilda religioner vilka bedriver verksamhet främst på Råslätt och Öxnehaga.

I år var det VätterHem, bland alla AktivBos kundföretag, som med följande motivering av juryn fick ta emot HEDERSKRISTALLEN:

”En pionjär inom Kunddriven fastighetsförvaltning som i över tjugo års tid har genomfört hyresgästundersökningar och sett detta som ett viktigt verktyg i verksamhetsstyrningen. En målmedveten ledningsgrupp och engagerade medarbetare är bidragande faktorer till den höga kundnöjdhet som gör att VätterHem idag är en av Sveriges absolut bästa hyresvärdar.”

### EURHONET

I det europeiska nätverket Eurhonet har vi ett nyttigt och lärorikt erfarenhetsutbyte inom flera utvecklingsområden. Vid ett möte i München knöts kontakter med företag i Italien och Tyskland. Medarbetare inom VätterHem har genomfört studiebesök hos de företagen och delat med sig av de erfarenheter de fått där.

### SVENSKT NÄTVERK

Utveckling och samarbete genomförs även med de svenska företag som ingår i Eurhonetnätverket. Regelbundna träffar och erfarenhetsutbyte sker kontinuerligt, vilket bland annat leder till jämförelsetalen i denna CSR-rapport.



# 5

## God arbetsmiljö



Att VätterHems personal trivs och mår bra är en förutsättning för allas engagemang och vilja att utföra ett bra arbete. De anställda ska ha goda förutsättningar att göra en bra arbetsinsats utifrån våra hyresgästers behov och önskemål. Vår gemensamma målsättning är också att arbetet ska vara målinriktat och att det ska vara roligt att gå till arbetet varje dag.

### FÖRVALTNING I EGEN REGI

VätterHem bedriver förvaltning i egen regi med egen personal. Ett syfte med detta är att så långt det är möjligt skapa bästa möjliga arbetsmiljö. Att ge anställda ett större ansvar ger också ett utökat engagemang och skapar därmed en god arbetsmiljö. VätterHems mycket goda resultat i hyresgästenkäter kan till stor del tillskrivas den kunskap och det engagemang som företagets anställda har och som kommer kunderna till nytta. Under 2012 har ytterligare specialkomptens tillförts vår energiavdelning som förstärker kontrollen av våra egna system.

### JÄMSTÄLLDHET

VätterHem arbetar aktivt med att följa jämställdhetsplan som arbetats fram i företagets samverkansgrupp. Inom företaget har vi ett uttalat mål att könsfördelningen inom respektive yrkesgrupp ska ha en fördelning av 60/40. Detta är sedan ett antal år uppnått inom VätterHems största yrkesgrupp - BoVårdar. Däremot är yrkesgrupperna inom specialhantverk som elektriker, rörmokare m.m. enbart män.

Varje år i samband med lönerevision genomför VätterHem och de fackliga organisationerna en uppföljning av löner mellan könen. Löneskillnad finns ej för likvärdigt kodade arbetsuppgifter.

Under året har Jönköpings Kommun initierat ett för-

djupat arbete med jämställdhetsfrågor. VätterHems vd deltar i detta utvecklingsarbete.

### UTLÄNDSK BAKGRUND

VätterHem har en uttalad målsättning att nå en jämn könsfördelning och att antalet anställda med utländsk bakgrund ska uppgå till lägst sammanprocentandel som antalet invånare inom kommunen. VätterHem försöker att vid varje ny rekrytering kalla personer till anställningsintervju från det underrepresenterade könet samt någon med utländsk bakgrund, men policyn är att alltid anställa den sökande som bedöms ha bäst förutsättningar för den nya tjänsten.

### KOMPETENSUTVECKLING

VätterHem arbetar med att ta fram en utbildningsplan individuellt för varje anställd. Utbildningsönskemål ska kartläggas efter de medarbetarsamtal som varje chef/arbetsledare genomför varje år inom sina respektive enheter.

### REHABUTREDNINGAR

VätterHem genomför regelbundet utredning när en anställd är långtidssjuk eller sjukskriven mer än vid fem tillfällen under en tolv månadersperiod. Uppföljning görs vid behov med läkare/kurator om sjukskrivning blir förlängd.





### FRISKVÅRD

VätterHem har under 2011 träffat nytt avtal med kommunens företagshälsovård. Regelbundna hälsoundersökningar genomförs med anställda. För att stimulera till friskvård på ledig tid bidrar företaget med halva kostnaden upp till en kostnad på 2000:- per år för individuella aktiviteter. VätterHem har därutöver personalsammankomster inom respektive arbetsenhet och en årlig personalfest vid juletid.

### SAMARBETE MED AMA (arbetsmarknadsavdelningen inom Jönköpings Kommun)

Sedan några år tillbaka erbjuder VätterHem arbete till arbetslösa ungdomar under sommartid. Arbetet är fastighetsarbete som ordinarie anställda inte utför inom ramen för sin anställning. "Extra finish" är arbetsnamnet inom VätterHem. Under 2012 arbetade drygt 150 ungdomar inom VätterHems förvaltning delvis i samarbete med AMA, och ett flertal fick sedan förlängt med ett vikariat inom ordinarie verksamhet.









## Företagsfakta

		Enhet	2010	2011	2012
Lägenhetsbestånd			Antal	Antal	Antal
Lägenhetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök*	1 rum och kök		914	919	921
	2 rum och kök		3021	3044	3049
	3 rum och kök		2103	2129	2130
	4 rum och kök		829	833	834
	5 rum och kök		164	164	164
	< 6 rum och kök		14	14	14
Lägenhetsbestånd uppdelat på affärsområde	Äldre		419	419	419
	Student		551	552	554
	Block		35	35	35
	Övriga		149	152	181
Genomsnittlig hyra		Kr/kvm	816	835	860
Företagets omsättning		Mkr	556	570,2	589,7
Företagets anställda		Helårs- arbetare	135	135	137
Hyresgäster över 65 år					2140

\* exklusive studentrum och serviceelh



## 1 Socialt Ansvar

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
<b>Förändringar i fastighetsbeståndet:</b>					
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	11	59	24
Fastighetsförvärv		Antal	0	0	0
Avyttringar (Antal lägenheter)		Antal	0	0	0
<b>Driftkostnadsutveckling*</b>		kr/m <sup>2</sup>	429	395	392
<b>Hyresutveckling</b>		kr/m <sup>2</sup>	3	19	25
		%	0,3	2,3	3
<b>Avhysningar</b>	Störningar	Antal	0	1	2
	Ekonomiska skäl	Antal	5	3	4
<b>Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd</b>		%	70	70	70
<b>Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)</b>	Extern	%	12,1	12	12
	Intern	%	3,5	4	4,5
<b>Beskrivning av policy; hur företaget arbetar med trygghets- och säkerhetsfrågor:</b>					
Trygghetsindex	Andel trygga	%	83,6	83,9	83,8
Företaget verkar för att öka den sociala sammanhållningen i bostadsområdena		Ja/Nej	ja	ja	ja
Beskrivning av uthyrningspolicy		Ja/Nej	ja	ja	ja

\*med driftkostnad avses drift-, administrations- och företags-övergripande kostnader





## 2 Miljöansvar

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad) varav:	Total	kWh/m <sup>2</sup> Atemp	129	118	114
	fjärrvärme	%	84,8	83	83
	el	%	21,4	17	17
	olja	%	0,1	0,1	0
	biobränsle	%	0	0,3	0
	solfångare	%	0	0	0
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme) enligt Jönköpings Energis hemsida för fjärrvärme, 100 kg/MWh för el samt 291,2 kg/MWh för olja.	Totalt	kg/m <sup>2</sup> atemp	15	10	9
	fjärrvärme	%	80	79	80
	el	%	19	21	20
	olja	%	1	0	0
	biobränsle	%	0	0	0
	fjärrkyla	%	0,0	0,0	0,0
	solfångare	%	0,0	0,0	0,0
CO2 minskning, basår 2005		%	-20	19,0	19,0
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder		%	61	75	76
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Matavfall	kg/lgh	69	103	112
	Brännbart avfall	kg/lgh	203	191	171
	Återvinningsmaterial	kg/lgh	150	174	152
Genomförande av miljökampanjer för ökad delaktighet/kunskap	Beskrivning	Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar i enlighet med något miljöledningssystem, ex ISO 14001		Ja/Nej	ja	ja	ja
Vattenförbrukning i beståndet	Total	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> atemp	1,6	1,5	1,5
	Varm	l/m <sup>2</sup> atemp	584	561	548
	Kall	l/m <sup>2</sup> atemp	995	955	934
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon		Ton CO2/år	50,4	66,1	43,8



### 3 Ekonomisk hållbarhet

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Årliga investeringar		Mkr	188,2	72,9	53
Nedlagda underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	130,5	199,1	160,1
		kr/kvm	206	315	253
Företagets investeringar i nyproduktion (inga fastighetsförvärv under 2012)	Ny-produktion	Mkr	33	40,9	33,3
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99,9	99,9	99,9
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

### 4 Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	Ja/Nej			
Andel kvinnor i ledande positioner	styrelse	%	33,3	33,3	33,3
	ledningsgrupp	%	0	0	16,7
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	86,7	86,8	86,9
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget har ett fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget initierar till och för regelbunden dialog med hyresgästerna		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Ja/Nej	nej	nej	nej





## 5 God arbetsmiljö

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
<b>Anställningsform:</b>	Heltid	%		94	94,2
	Deltid	%		6	5,8
	Tillsvidare	%	91	91	87
	Visstid	%	9	9	13**
<b>Ålder:</b>	Kvinnor	-29			2
		30-44			22
		45-54			18
		55-64			15
		65-			0
		<b>Totalt antal kvinnor</b>			<b>57</b>
	Män	-29			1
		30-44			24
		45-54			27
		55-64			26
		65-			2
<b>Totalt antal män</b>				<b>80</b>	
<b>Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön):</b>	Tjänstemän: män	kr/månad	36996	36922	37148
	Tjänstemän: kvinnor	kr/månad	24601	26853	28382
	Kollektiv-anställda: män	kr/månad	22639	22988	24172
	Kollektiv-anställda: kvinnor	kr/månad	21753	22282	23078
Utbildningsinsatser för personalen*	utfall	kr/anställd	3626	8169	5692
<b>Frånvaro</b>	Total frånvaro	%	7	5,10	4,08
	Olycksfall i arbetet	%	0,4	0,5	0,1
Andel av frånvaron som beror på					
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%			82,4
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	ja	ja	ja

\*kursavgifter, exkl resor, hotell, arbetstid

\*\*andelen vikarier har ökat - flertalet ungdomar sommartid

# Definitioner



## RENOVERING

Hit räknas lägenheter som under 2012 berörts av större underhållsåtgärder, renovering, ombyggnad eller tillbyggnadsåtgärder. Renovering är en förändring av en byggnad, byggnadsdel eller installation till ett skick som ur funktionssynpunkt är jämförbart med nytt skick. I begreppet renovering av lägenheter ingår stambyten, helrenovering av ytskikt i badrum som exempelvis kakling av badrum, nya köksinredningar samt takrenoveringar.

Normalt lägenhetsunderhåll som tapetsering, målning, mattbyte, byte av sanitetsprodukter ingår inte.

## DEFINITION AV FÖRNYBAR OCH FOSSIL ENERGI

Förnybara energikällor är energikällor som solenergi, biobränslen, vattenkraft och vindkraft. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av förnybar energi när den framställs i vattenkraft eller i biobränsleddade kraftverk. Elenergi är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av kol eller olja.

## DRIFTKOSTNAD

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

## KOMMUNENS SPECIALBOENDEN

Lägenheter där Jönköpings Kommun står för kontraktet. Angivet mått (60% år 2012) avser det totala antalet lägenheter som kommunen hyr av VätterHem i förhållande till hela kommunens förhyrning av specialboende. VätterHem har en marknadsandel som är 31% av andelen hyresrätter inom kommunen och cirka 13% av hela bostadsbeståndet i Jönköping (inklusive äganderätter och bostadsrätter).

## AVHYSNINGAR

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst, alternativt att Hyresnämnden fattat beslut om avhysning.

Vid de tillfällen VätterHem sagt upp hyresgäst och hyresgästen accepterar detta definieras inte det i redovisad statistik som en avhysning.

## HÅLLBARHETSKRITERIER VID UPPHANDLING

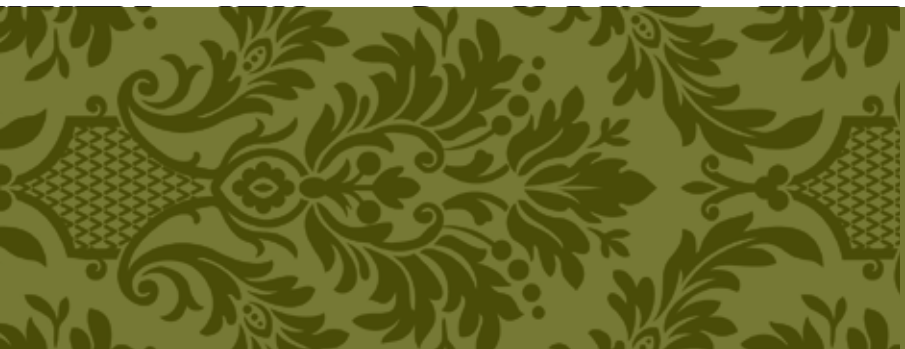
Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Vid upphandling utför den upphandlande enheten kontroll av leverantörers lämplighet för deltagande i offentlig upphandling.

Miljökraven vid upphandling varierar beroende på vad som handlas upp. Det kan handla om krav på miljöklassade servicefordon bland våra entreprenörer eller krav på särskilda byggmaterial i våra fastigheter. Vid servicearbeten och ombyggnad finns krav på hur avfall ska sorteras.









**EURHO-GR**  
Label Habitat Responsable

