

# ÖFLUGRI BÚMENN SJÁLFBÆRARA SAMFÉLAG

Stefna Búmannanna hsf  
2024 – 2029





Þórólfur Árnason, formaður Búmannna

## Öflugri Búmenn – sjálfbærara samfélag

Húsnæðissamvinnufélagið Búmenn hsf. var stofnað fyrir 25 árum og það hefur komið sér upp fjölbreyttu eignasafni víðsvegar um landið, alls 517 íbúðum í 12 sveitarfélögum. Rúmlega helmingur allra íbúða Búmannna eru í sérbýli, þ.e. einbýli, parhús eða raðhús. Tæpur helmingur er í fjölbýli. Vinsælustu íbúðirnar eru 95 fm með bílskúr eða stæði í bílakjallara.

Það eru félagar í Búmönnum, fjölbreyttur hópur fólks 50 ára og eldra, sem eiga þess kost að sækja um kaup á búseturétti í íbúðum Búmannna. Félagar í Búmönnum eru 1500 talsins og félagið er opið öllum sem búa eða hyggjast búa á Íslandi. Í Búmönnum er þverskurður samfélagsins, fólk úr ólíkum áttum og úr mismunandi hópum í samfélaginu sem saman vill gera það mögulegt og eiga kost á því að búa í öruggu, hentugu og hagkvæmu íbúðarhúsnæði hjá Búmönnum gegn kaupum á búseturétti og greiðslu búsetugjalds.

Búmenn eru óhagnaðardrifið og samfélagslega miðað húsnæðissamvinnufélag. Einn lykillinn á bak við árangursríkt starf félagsins felst í samvinnu félagsfólks og hagsmunaaðila til að koma upp og vera bakhjarl að rekstri á hentugu íbúðarhúsnæði með gagnkvæman ávinning að leiðarljósi. Annar lykill að árangri er aðgengi og tók félagsins á því að fá eins ódýra og hagkvæma lánsfjármögnun og kostur er til lengri tíma. Allt fé sem kemur í starfseminna, stofnfé, lánsfé, sala á búseturétti og greiðslur á búsetugjöldum er notað til að þjóna því eldra fólki sem kys að búa í öruggu húsnæði Búmannna. Allar tekjur umfram kostnað fara í varasjóð, viðhald og uppbyggingu félagsins. Öll starfsemi þess er í þágu samfélagsins og þess verkefnis að búa fólki öruggt skjól og stuðla að áhyggjulausu ævikvöldi.

Í starfi sínu fara Búmenn fram af ábyrgð og leggja allt kapp á að félagið njóti trausts. Félagið þjónar félagsfólki og gerir því kleift að búa í öruggu, hentugu og hagkvæmu íbúðarhúsnæði. Félagið stuðlar að hringrás og betri nýtingu á íbúðarhúsnæði í samfélaginu. Fólk sem sækist eftir íbúðum hjá Búmönnum er jafnan að minnka við sig og þar með losa um stærri eignir. Sérstök áhersla er hjá Búmönnum að hafa alla yfirbyggingu sem minnsta. Fastir starfsmenn eru þír. Öllum rekstri, stjórnun og starfsmannamálum er hagað þannig að það standist vel þær kröfur sem gerðar eru til Búmannna um sjálfbærni, samfélagslega ábyrgð og góða stjórnarhætti.

**Í þessu stefnuskjali eru Búmenn að horfa til næstu framtíðar.** Tímabilið eru árin 2024 – 2029. Síðastliðin 25 ár hafa Búmenn farið í gegnum nokkur tímabil sem nefna má upphafsskeið, vaxtarskeið, samdráttarskeið og stöðugleikaskeið. Á stöðugleikaskeiðinu hafa Búmenn náð vopnum sínum. Félagið stendur vel og horfir nú til þess að efla starfsemina og fjölga íbúðum í rekstri.

Búmenn sjá sig sem samfélagslega mikilvægt félag sem starfar í almannapágu. Eins og segir í samþykktum þess vill félagið auka jöfnuð og fjölbreytni í húsnæðismálum fyrir fólk á Íslandi sem er 50 ára og eldra.

Búmenn setja fram eftirfarandi sem **tilgang félagsins** í þessu stefnuskjali:

- **Búmenn eru óhagnaðardrifið og samfélagslega miðað húsnæðis-samvinnufélag** sem starfar í stærri sveitarfélögum á landinu þar sem skilyrði til góðrar þjónustu og rekstrar eru jákvæð og þörf á húsnæði er til staðar fyrir félagsmenn Búmanna.
- **Búmenn þjóna fjölbreyttum hópi félagsmanna 50 ára og eldri** sem vilja eiga kost á öruggu, hentugu og hagkvæmu íbúðarhúsnæði hjá Búmönnum gegn kaupum á búseturétti.
- **Búmenn leggja áherslu á jöfnuð og samvinnu í starfsemi sinni.** Ekki síst fyrir þá félagsmenn sem skilyrði hins opinbera um eignir og tekjur eiga við um vill félagið kanna hvort hagkvæmt sé að bjóða upp á leiguíbúðir samhliða búseturéttarforminu.

Kjarninn í starfsemi Búmanna kemur fram í samþykktum þeirra. Þar segir að tilgangur félagsins sé *að bjóða félagsmönnum sínum gott íbúðarhúsnæði á góðum kjörum*. Jafnframt að *leitast við að tryggja þeim félagsmönnum sem kaupa búseturétt í íbúðum félagsins ótímabundin afnot* af þeim gegn því að þeir séu í fullum skilum við félagið. Sem samfélagslega miðað félag vill það með ábyrgum hætti í samstarfi við félagsmenn og hagsmunaaðila eiga þátt í að tryggja að fólk 50 ára og eldra eigi kost á hagkvæmu og öruggu húsnæði.

**Gildi Búmanna** eru eftirfarandi:

- **Öryggi** - að Búmenn séu ávallt öruggir og áhyggjulausir
- **Traust** - að öll samskipti stuðli að trausti og virðingu
- **Hagkvæmni** - að rekstur sé góður og Búmenn hafi borð fyrir báru

Gildi Búmanna byggja á sögu og menningu félagsins. Gildin eru leiðarljós í starfsemi félagsins og viðmið þegar kemur að samskiptum og mikilvægum ákvörðunum sem snerta hlutverk og meginverkefni félagsins. Gildin skipta ekki síst máli þegar horft er til framtíðar og þess árangurs sem Búmenn vilja ná í starfseminni.

**Framtíðarsýn Búmanna** er eftirfarandi:

- Búmenn eru öflugt, eftirsótt og árangursríkt húsnæðissamvinnufélag í góðum rekstri, sem þjónar fólki 50 ára og eldra, með sjálfbærni að leiðarljósi.
- Gagnvart félagsmönnum, hagsmunaaðilum og öllum almenningi eru Búmenn sem óhagnaðardrifið félag með jákvæða sérstöðu á íbúðamarkaði og góða ímynd.
- Búmenn eru þekktir fyrir trausta umgjörð, öruggt skjól og mjög hagkvæman rekstur. Fjölbreytni í stærð og gerð íbúða tekur mið af þörfum íbúa og staðsetning húsnæðis er í nánd við þjónustukjarna.
- Húsnæði Búmanna er vandað og viðhald er gott. Ánægja íbúa er mikil. Sveitarfélög og helstu hagsmunaaðilar sækjast eftir samstarfi við Búmenn og greiða götu félagsins.

Framtíðarsýn félagsins gefur til kynna hvað það er sem félagið vill áorka á næstu árum. Hluti af því er eftirfarandi:

### **Búmennt – árið 2029**

- Árið 2029 munu Búmennt vera eftirsóttir og þekktir fyrir jákvæða sérstöðu félagsins á íbúðamarkaði, ekki síst hvað varðar hagkvæman rekstur og sanngjörn búsetugjöld.
- Árið 2029 munu Búmennt horfa með stolti á þá stöðu og ímynd sem félagið hefur sem sjálfbær og samfélagslega ábyrgur aðili á húsnæðismarkaði á Íslandi.
- Árið 2029 munu Búmennt eiga í nánun og virku samstarfi við ríkið, sveitarfélög og helstu hagsmunaaðila þar sem Búmennt starfa.
- Árið 2029 munu Búmennt sem húsnæðissamvinnufélag fagna mörgum nýjum félögum og vinna að uppbyggingu á nýju íbúðarhúsnæði í þágu þeirra.

Þegar Búmennt sem húsnæðissamvinnufélag var stofnað fyrir 25 árum var það ákvörðun sem var tekin með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Um félagsaðild segir í samþykktum félagsins: *Allir þeir sem búa á Íslandi eða hyggjast búa á Íslandi geta orðið félagsmenn í félaginu. Þátttaka í félaginu er heimil einstaklingum og íslenska ríkinu, sveitarfélögum, almannasamtökum eða félögum sem hafa búsetuúrræði fyrir 50 ára og eldri sem aðaltilgang starfseminnar.*

Búmennt eru starfandi í 12 sveitarfélögum á landinu og íbúðir félagsins eru nú 517 talsins. Í takti við gildi félagsins er í samskiptum við félagsmenn og hagsmunaaðila lögð mikil áhersla á öryggi, ýta undir traust og ná sem mestri hagkvæmni í þágu íbúa. Búmennt fagna nýbúum í raðir félagsmanna og vilja styðja við fjölbreytni og félagslega samþættingu í samfélaginu.

Þessi samfélagslega áhersla sem ávallt hefur verið hluti af tilvist og tilgangi Búmannanna hefur ekki verið sett fram eða verið gerð sýnileg með öðrum hætti en þeim að vera leiðarljósið í samþykktum félagsins og svo birtast í framkvæmdum og verkum félagsins.

Samfélög um víða veröld kalla hins vegar á það í dag að aðilar sem fara fyrir hagsmunum íbúa geri meira sýnilegt hvaða viðmið og áherslur það eru sem hafðar eru í heiðri í starfsemi viðkomandi. Dæmi um hvernig er komið til móts við þessa kröfu, í mjög víðtækum skilningi, eru heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna. Stjórnarráð Íslands hefur sett fram leiðbeiningar til fyrirtækja, félaga og stofnana í öllum geirum samfélagsins sem vilja gera sér far um að tengja við og stuðla að því að heimsmarkmiðin nái fram að ganga. Um heimsmarkmiðin segir þar að þau feli í sér *áherslu á sjálfbæra þróun til hagsbóta fyrir samfélag, umhverfi og efnahag.*

Búmenn vilja svara þessu kalli og hefja það starf að sjá starfsemi Búmannanna í samhengi við heimsmarkmiðin. Fyrir árin 2024 – 2029 ætla Búmenn að taka mið af eftirfarandi heimsmarkmiðum og undirmarkmiðum þeirra<sup>1</sup> í þágu aukinnar sjálfbærni:

### **Heimsmarkmið 7 – Sjálfbær orka**

*Undirmarkmið 7.3: Eigi síðar en árið 2030 verði orkunýting orðin helmingi betri.*

#### **Áhersla Búmannanna:**

Í öllu starfi og rekstri á vegum Búmannanna verði þess gætt að nýta orku sem best og draga úr sóun.

### **Heimsmarkmið 10 – Aukinn jöfnuður**

*Undirmarkmið 10.3: Tryggð verði jöfn tækifæri og dregið úr ójöfnuði, meðal annars með afnámi laga, breyttri stefnumótun og starfsháttum sem ala á mismunun, samhliða því að þrýsta á lagasetningu, stefnumótun og starfshætti sem styðja við markmiðið.*

#### **Áhersla Búmannanna:**

Búmenn hafa lengi lagt áherslu á aukinn jöfnuð tengt starfsemi sinni og vilja stuðla að meiri formfestu á því sviði í bæði stefnu og stjórnarháttum.

---

<sup>1</sup> Sjá <https://www.heimsmarkmidin.is/forsida/heimsmarkmidin/>

## Heimsmarkmið 11 – Sjálfbærar borgir og samfélög

*Undirmarkmið 11.1: Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.*

*Undirmarkmið 11.a: Stutt verði við jákvæð efnahags-, félags- og umhverfisleg tengsl milli þéttbýlis, þéttbýlla svæða í borgarjaðri og dreifbýlissvæða með því að styrkja áætlanir um byggðapróun á landsvísu og innan svæða.*

### Áhersla Búmannanna:

Búmenn líta á það sem algjört grundvallaratriði hvar sem er í heiminum að fólk hafi ótímabundin afnot af fullnægjandi og öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði. Þegar kemur að eldri borgurum, jafnvel hér á Íslandi, er þessu öryggi og lífsgæðum ekki alltaf til að dreifa, ekki síst þegar tekjufall verður hjá fólki vegna aldurs, veikinda eða fráfalls maka. Sem óhagnaðardrifið félag sem starfar víða um landið vilja Búmenn eiga þátt í mikilvægum úrbótum á þessu sviði.

## Heimsmarkmið 12 – Ábyrg neysla og framleiðsla

*Undirmarkmið 12.5: Eigi síðar en árið 2030 hafi forvarnir, minni úrgangur, aukin endurvinnsla og endurnýting dregið verulega úr sóun.*

### Áhersla Búmannanna:

Í öllu starfi og rekstri á vegum Búmannanna verði stuðlað að lágmörkun úrgangs, endurvinnslu og sem bestri nýtingu auðlinda. Búmenn vilja gera það sýnilegt hvernig staðið er að þessum málum hjá félaginu.

## Heimsmarkmið 17 – Samvinna um markmiðin

*Undirmarkmið 17.17: Hvetja til skilvirkra samstarfsverkefna hjá hinu opinbera, milli opinbera geirans og einkaaðila og á meðal borgaranna og styðja við slík verkefni. Við framkvæmd þeirra verði byggt á reynslu af samstarfsverkefnum almennt og útsjónarsemi höfð í fyrirrúmi.*

### Áhersla Búmannanna:

Búmenn leita eftir samstarfi við bæði félagsmenn og hagsmunaaðila til að rækja hlutverk sitt og ná árangri. Búmenn vilja stuðla að því að samvirkni milli aðila verði sem best í þágu samfélags og sjálfbærni.

## Hlutverk Búmannna

- **Búmennt sjá það sem hlutverk sitt að hafa með sjálfbærum hætti til ráðstöfunar, með byggingu eða kaupum, hentugt og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn gegn kaupum þeirra á búseturétti og reglulegri greiðslu búsetugjalds.**
- **Búmennt sjá það einnig sem hlutverk sitt, að uppfylltum forsendum og skilyrðum varðandi fjármögnum og hagkvæmni í rekstri, að bjóða félagsmönnum upp á íbúðarhúsnæði til leigu.**
- **Staðsetning húsnæðis og útfærsla þess taki mið af þörfum og óskum félagsmanna í góðu samstarfi við ríki, sveitarfélög og helstu hagsmunaaðila.**

Ofangreind yfirlýsing um hlutverk Búmannna, í stefnuskjalinu fyrir 2024-2029, rammur inn meginverkefni sem Búmennt setja í fókus á tímabilinu. Hér að neðan eru meginmarkmið sem skerpa enn frekar það sem Búmennt vilja ná fram í starfi sínu og markmiðin eru jafnframt vegvísir fyrir forgangsriðun.

### Meginmarkmið Búmannna:

- Að Búmennt vinni markvisst að því að **þjóna félagsmönnum vel og bjóða upp á íbúðir í samræmi við eftirspurn eftir húsnæði.**
- Að **fjölbreytni íbúða** taki mið af þörfum og óskum félagsmanna í takti við kröfur tímans og áherslur mismunandi aldurshópa.
- Að búsetukostir og umsýsla eigna taki mið af því að félagsmenn eigi sem auðveldast með **að kaupa og selja búseturétt sinn á sanngjörnu verði.**
- Að allur **rekstur Búmannna sé til fyrirmyndar** og hagsmunir félagsmanna séu hafðir að leiðarljósi.
- **Að eignir Búmannna séu vel staðsettar**, þeim vel sinnt og að þær haldi verðgildi sínu.
- Að rekstur Búmannna sé **sjálfbær, varfærinn, opinn og gegnsær.**
- Að sveitarfélög sækist eftir því að fá Búmennt til samstarfs og að þau greiði fyrir áformum um **byggingu nýrra íbúða.**
- Að **Búmennt verði valkostur til samstarfs** við aðra aðila sem sinna húsnæðismálum almennings 50 ára og eldri.
- Að félagið þekki húsnæðismarkaðinn vel og **sé í mjög góðum tengslum við hagsmunaaðila og samstarfsaðila.**



Búmenn hafa ávallt litið á sig sem félag sem er að veita mikilvæga þjónustu. Að sjá starf félagsins sem þjónustu setur fólkið sem kemur að starfinu í öndvegi. Fólkið sem hefur þörf fyrir þjónustuna og hefur tækifæri til að nýta sér hana, fólkið sem stendur á bak við þjónustuna og gerir mögulegt að bjóða upp á hana. Af því að Búmenn eru samvinnufélag er það í eðli félagsins að byggja á samvinnu og samvirkni fólks, fyrirtækja og stofnana til að gera kleift að sinna og efla þá þjónustu sem Búmenn veita.

Að sjá starfsemi félagsins sem þjónustu stuðlar að því að efla þá færni og getu sem nauðsynleg er til að gæði þjónustu Búmannna sé eins og best verður á kosið þannig að félagið geti byggt á styrkleika við að grípa þau tækifæri sem gefast til að veita sem besta þjónustu.

### **Þjónusta Búmannna:**

- **Kjarnaþjónusta Búmannna** er að hafa til ráðstöfunar eftirsótt, fjölbreytt, hentugt, vel staðsett og hagkvæmt húsnæði til búsetu og ávinnings fyrir þá félagsmenn sem sækjast eftir búsetuíbúðum eða leiguíbúðum.
- **Lykilþjónusta Búmannna** snýst um að regluleg viðskipti og samskipti gangi hnökralaust fyrir sig, ekki síst kaup og sala félagsmanna á búseturétti, að allt viðhald sé vel unnið og viðskilnaður sé góður.
- **Stuðningsþjónusta Búmannna** er sú viðbótarþjónusta sem bætir um betur varðandi ávinning og ánægju félagsmanna og íbúa. Stuðningsþjónusta er punkturinn yfir i-ið þegar kemur að sérstöðu Búmannna á húsnæðismarkaði.

Tákn um þjónustu og þjónustutilboð Búmannna er **búmannslykill**. Að baki hverjum *búmannslykli* er húsnæði sem er hannað og útfært til að mæta þörfum tiltekins hóps fólks 50 ára og eldra. *Búmannslyklar* veita aðgang að fjölbreyttu og góðu húsnæði sem mætir ólíkum þörfum og óskum mismunandi markhópa. Lykilorðin á bak við *búmannslykil* eru öryggi, traust umgjörð, gott aðgengi, hagstæð kjör, hagkvæmni í rekstri, stutt í nauðsynlega þjónustu, samnýting og samvirkni af ýmsu tagi. Allt í takti við það sem Búmenn vilja vera þekktir fyrir varðandi samfélagslega ábyrgð og aðgerðir til stuðnings sjálfbærni varðandi efnahag og umhverfi.

## Áherslur í rekstri Búmannna 2024-2029:

- **Búmennt leggja áherslu á fyrirbyggju og varfærni í rekstri og mikilvægi þess að hafa borð fyrir báru, í varasjóði félagsins.**
- Mikilvægt markmið í rekstrinum er **að húseignir séu fjárhagslega sjálfbærar og að viðhaldsáætlanir liggi fyrir í góðum tíma.**
- **Yfirbygging Búmannna skal ávallt vera hófleg og allur rekstur hagkvæmur.** Leita ber tilboða í öll stærri verkefni og huga vel að eftirliti með gæðum og árangri í starfseminni.
- Áhersla er á **að byggja upp traust og viðhafa gegnsæi í störfum Búmannna** og leggja rækt við upplýsingamiðlun til íbúa og virkja þá til samstarfs eftir því sem við á og hægt er í rekstri Búmannna.

Fjárhagur Búmannna er traustur og árskýrslur eru öllum aðgengilegar á vefsíðu félagsins. Búmennt leggja mikla áherslu á fyrirbyggju og varfærni í starfi félagsins. Sígandi lukka er best og Búmennt er vel í stakk búnir fyrir næstu skref í þróuninni.

## Áherslur í uppbyggingu og þróun Búmannna 2024 – 2029:

- **Búmennt vilja vaxa og gera mögulegt fyrir fleiri félagsmenn að eiga kost á því að kaupa búseturétt og búa í húsnæði Búmannna.** Til að svo megi verða þarf **að byggja eða kaupa húsnæði sem stenst kröfur Búmannna um sjálfbæran rekstur og aðgengi að þjónustu í nærumhverfi.**
- **Ef það er hagkvæmt fyrir Búmennt og ákjósanlegt fyrir félagsmenn þeirra að boðið sé upp á leiguíbúðir á vegum félagsins, er það forsenda að uppbygging eða kaup á húsnæði standist kröfur um sjálfbæran rekstur og aðgengi að þjónustu í nærumhverfi.**
- **Við uppbyggingu eða kaup á húsnæði þarf að vanda vel til hönnunar, fjármögnunar, áætlanagerðar og verkefnisstjórnunar svo að skilyrðum um fyrirbyggju og varfærni í rekstri sé mætt.**

Ný skref í vexti Búmannanna kalla ekki aðeins á að aukin umsvif séu fjárhagslega og efnahagslega sjálfbær. Það er jafnframt mikilvægt að þau standist viðmið varðandi samfélagsáherslur og umhverfismál sem Búmenn gera að sínum. Liður í því er að þróa viðskiptalíkan félagsins þannig að það styðji við þessi þrjú þætti viðmið og framlag Búmannanna í þágu heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna til betri nýtingar á auðlindum gegnum forvarnir, minni sóun, endurnýtingu og endurvinnslu, auk þess að stuðla að sem mestri samvirkni milli þeirra hagsmunaaðila sem vinna að framgangi húsnæðismála fyrir 50 ára og eldri.

Framar í stefnuskjalinu segir að Búmenn hafi afmarkað sig við að mæta þörfum á húsnæði í stærri sveitarfélögum á landinu þar sem skilyrði til góðrar þjónustu og rekstrar séu jákvæð. Í áherslunum hér varðandi uppbyggingu og þróun er líka kveðið á um að húsnæði Búmannanna verði staðsett þannig að sem best aðgengi verði að þjónustu í nærumhverfi. Þar er m.a. átt við aðgengi að dagvöruverslun, heilbrigðisþjónustu og vistvænum samgöngum, auk möguleika á að stunda hreyfingu.

### Áherslur Búmannanna í samskiptum 2024 - 2029:

- **Búmenn leggja áherslu á að vera í góðum og virkum samskiptum við helstu hagsmunaaðila félagsins, bæði inn á við og út á við.**
- **Búmenn leggja áherslu á að kynna félagið og starfsemi þess á fjölbreyttan hátt. Ásýnd félagsins skal vera í takti við tilgang, hlutverk og gildi félagsins og öll samskipti og kynning skal styðja við stefnumiðað starf félagsins.**
- Við samskiptin skal lögð rækt við **heimasiðu félagsins, upplýsingafundi, fréttáflutning, greinarskrif og samskipti gegnum fundi og heimsóknir.** Búmenn skulu gera **markaðsáætlun** og sinna **markaðssetningu** á félaginu og starfsemi þess.

Það er grundvallaratriði í sjálfbæru samfélagi að fólk hafi góðan aðgang að *fullnægjandi og öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði*. Búmenn sjá það sem hlutverk sitt að sinna þessari þörf fyrir fólk sem er 50 ára og eldra sem býr eða vill

búa á Íslandi. Búmenn eiga erindi við þennan hóp fólks og einnig erindi í samskiptum við alla þá sem vilja styðja við það verkefni að sinna þessari þörf og bjóða upp á lausnir í húsnæðismálum.

Búmenn vilja koma á framfæri upplýsingum um starfsemi félagsins og vera í góðum og samskiptum við helstu hagsmunaaðila. Inn á við eru það félagsmenn, íbúar, búseturéttarhafar, starfsmenn og stjórn félagsins. Út á við eru það þær opinberu stofnanir, fyrirtæki og félagasamtök sem hafa mikla þýðingu varðandi árangur og mögulegan árangur Búmannna í því að rækja hlutverk sitt. Árangur Búmannna felst í umfangi þjónustunnar, ánægju íbúa, hagkvæmni í rekstrinum og þeirri ímynd sem félagið hefur í samfélaginu.

Búmenn starfa í þágu almannahagsmuna á forsendum samvinnu og jöfnuðar. Forsenda þess að Búmenn hafi góða ímynd er að félagið sé þekkt í samfélaginu. Að almenningur og hagsmunaaðilar hafi upplýsingar um það sem félagið gerir og í hvaða tilgangi það starfar. Til að svo megi verða þarf félagið að skerpa ásýnd sína og kynna starfsemina. Útfærsla á ásýnd er rammi fyrir samskiptin en inntak skilaboða endurspeglar einkum það sem félagið er að gera og vill gera fyrir félagsmenn, núverandi íbúa og mögulega nýja íbúa á þeim svæðum sem það starfar. Lykillinn að árangri felst í samstarfi við hagsmunaaðila og samvirkni.

### **Áherslur Búmannna í samstarfi 2024 - 2029:**

- **Búmenn eru óhagnaðardrifið húsnæðissamvinnufélag sem starfar í þágu almannahagsmuna fyrir fólk 50 ára og eldra á forsendum jafnræðis, samvinnu og samheldni.**
- **Vegna þessa er árangursríkt samstarf við hagsmunaaðila, eins og ríkisvaldið, sveitarfélög, stéttarfélög, hagsmunafélög, fjármálastofnanir, þjónustustofnanir og verktaka, Búmönnum mikilvægt.**
- **Áhersla er á nálægð og samvirkni á milli íbúðarhúsnæðis og þjónustukjarna innan sveitarfélaga þannig að umhverfi fyrir virkni og starf eldra fólks sé með sem bestum hætti.**

Hversu þétt er samstarfið sem nauðsynlegt er til að sinna hlutverki Búmannanna og hversu mikil er samvirkni á milli samstarfsaðila, eru lykilsurningar í stefnumiðuðu starfi Búmannanna. Því meiri sem samvirknin er því meiri og sjálfbærari getur árangurinn verið – á öllum sviðum, þ.e. efnahagslega, samfélagslega og umhverfislega.

Skipulag Búmannanna er þannig að umtalsverður hluti starfsemi og þjónustu félagsins er í höndum verktaka og samstarfsaðila. Kjölfesta félagsins er í þriðja geiranum gegnum hugsjónir félagsmanna, stuðning félagasamtaka og fólks sem brennur fyrir hagsmunum eldri borgara. Vogaraflið að baki starfseminni er þó mest í virku samstarfi við viðeigandi stofnanir ríkis og sveitarfélaga, auk fjármálastofnana.

Það er afar mikilvægt verkefni á næstu árum að þróa skipulag Búmannanna og skapa grundvöll fyrir farsælt og árangursríkt samstarf við alla þá aðila sem gera mögulegt fyrir Búmenn að rækja skyldur sínar og standast þau viðmið og kröfur sem samfélagið gerir til félagsins.

Til að skila ávinningi þurfa Búmenn að ráða vel við alla þá lykilárangursþætti sem þátttaka á húsnæðismarkaði krefst. Að þróa samstarf og efla samvirkni er hluti af þessum þáttum. Aðrir lykilárangursþættir snerta samkeppni og viðskiptavininn.

### **Áherslur Búmannanna í samkeppni 2024 - 2029:**

- **Búmenn bjóða upp á fjölbreyttar, hentugar og hagkvæmar íbúðir fyrir fólk 50 ára og eldra í takti við þarfir og óskir þess.**
- **Búmenn eru því í samkeppni um viðskiptavini og félagsmenn. Áherslur Búmannanna í þessari samkeppni taka útgangspunkt í almannahag og starfsemi sem ekki hefur hagnað að leiðarljósi.**
- Félagið býður fram **fjölbreytt, hagkvæmt og öruggt húsnæði sem félagsmenn og íbúar eru í samvinnu um rekstur á.**
- Sérstök áhersla er á **hentugt húsnæði, góða staðsetningu, samheldni meðal íbúa og félagsmanna, auk leiða við að efla samvirkni við sveitarfélög og mikilvæga þjónustuaðila.**

Sem þjónustuaðili á húsnæðismarkaði á Íslandi eru Búmenn með sérstöðu og munu leggja kapp á að halda og styrkja þá stöðu.

Búmenn eru óhagnaðardrifið húsnæðissamvinnufélag sem vill þjóna mörgum kynslóðum félagsmanna. Öll fjárfesting og allar rekstrartekjur miða að þessu markmiði. Tekjur umfram kostnað eru einungis nýttar til að efla félagið og stuðla að getu þess til að mæta húsnæðisþörf félagsfólks á viðráðanlegu verði.

Tíminn vinnur með Búmönnum og hver húseign sem Búmenn byggja eða festa kaup á til afnota fyrir búseturéttarhafa á að standa sem kjarni á bak við eftirsóttan búmannslykil í að minnsta kosti heila öld. Þess vegna er og verður mikil áhersla á gæði, góða hönnun og mikla endingu við öflun húsnæðis, einnig á hagkvæmni í rekstri og gott viðhald.

Sá hópur sem Búmenn vilja þjóna, fólk 50 ára og eldra, er fjölbreyttur. Félagsmenn, makar þeirra og fjölskylda hafa mismunandi þarfir og óskir. Búmenn þurfa þannig að bjóða upp á fjölbreytta búsetukosti, eins og þeir gera í dag. Um þessa kosti gildir að þeir þurfa að mæta þörfum mismunandi markhópa Búmanna, standast kröfur um gæði og ávinning fyrir íbúa til lengri tíma og búsetugjaldið verður ávallt að vera umtalsvert lægra en leiga á almennum markaði fyrir sambærilegt húsnæði.

Sérstaða Búmanna er og verður sú hagkvæmni sem felst í því að byggja á samvinnu og samvirkni félagsmanna og helstu hagsmunaaðila. Sérhver fjárfesting er að fullu nýtt í þágu þess tilgangs, hlutverks og þeirrar þjónustu sem Búmenn sinna. Allur fjárhagslegur ávinningur miðar að því að stuðla að sem bestri þjónustu við búseturéttarhafa og aðra íbúa. Samheldni, samstilling og gagnkvæmt traust er bæði lykillinn og punkturinn yfir i-ið þegar kemur að þjónustu Búmanna.

Búmenn líta heildstætt á hlutverk félagsins og leggja sig fram um að sinna því þannig að félagið sé ávallt að efla sig í efnahagslegri, samfélagslegri og umhverfislegri sjálfbærni. Búmenn leggja áherslu á vandaða stjórnarhætti og stefnan næstu fimm árin er að standa vörð um öryggi og hagsmuni íbúa í húsnæði Búmanna um leið og félagið stígur ákveðin en um leið varfærin skref til vaxtar svo þjóna megi fleiri félagsmönnum og skila þeim ávinningi.