Porsgrunn Utvikling



STRATEGI-DOKUMENT

Orientering om strategiprosess og presentasjon av ny strategi.

Porsgrunn Utvikling,
september 2020



Frednesbrua i solnedgang

Bakgrunn for strategiarbeidet

Siden starten i 2009 har målsetning vært å være en aktiv og kommersiell utvikler av nærings- og boligarealer. Hovedoppgavene har til nå vært å finne selskapets form og rolle i markedet, samt å legge til rette for prosjekter som i sum har gitt selskapet en god og sunn økonomi. I januar i år ble ny daglig leder ansatt. Tiden er nå moden for å ta Porsgrunn Utvikling et skritt videre og det er derfor besluttet å igangsette en strategi-prosess for selskapet.

Gjennomføring av strategiprosessen

Som basis for arbeidet ligger selskapets vedtekter, gjeldene forretningsidé og visjon, samt eiermelding for 2017. I forbindelse med gjennomføringen av strategiprosessen har selskapet leid inn uavhengige konsulenthjelp, Trine Riis-Groven (Trigg AS) og Åsne Syvrud Sandåker, (EY Tønsberg).

Konsulentene har gitt administrasjonen innføring i strategiarbeid og veiledet administrasjonen under prosessen. Dette har blant annet omfattet utarbeidelse av intervjuskjemaer, veiledning i forbindelse med viktige temaer og innholdet i materiell som har blitt benyttet i arbeidsmøtene, samt bidratt med tips og råd generelt.



Intervjuer

For å kartlegge hvordan Porsgrunn Utvikling oppfattes i markedet er det gjennomført intervju med aktuelle samarbeidspartnere, representanter for eier og rådmannens stab. Intervjuene er gjennomført i perioden mars–juni. Koronasituasjon har medført at intervjuene i hovedsak gjennomført som nettmøter. Intervjuobjektene er blitt bedt om å vurdere hvordan selskapet framstår i dag og hvilke utfordringer de tror selskapet vil ha i frem tiden. Oppfattelsen av selskapet er svært samstemte:

Porsgrunn Utvikling oppfattes:

- som en seriøs eiendomsutvikler
- som en attraktiv samarbeidspartner
- å være kommersiell
- som et selskap med høyt kvalifiserte ansatte
- som er saklige, ærlige og redelige
- å ha sin styrke innen prosjektutvikling og bestillerkompetanse
- å ha en eier som tar strategisk riktige valg
- som en døråpner for nye prosjekter/arealer
- som balansert
- som transparent
- som langsiktig

Utfordringene oppfattes å være:

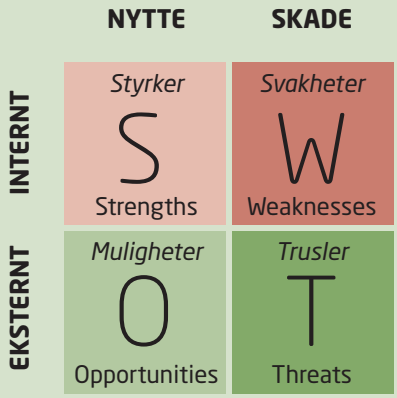
- å ha tilstrekkelig kapasitet til de forestående oppgavene
- å ha tilgang på nødvendig kapital
- Ansvar der andre utviklere ikke gjennomfører
- Tilgang på tilstrekkelig areal – spesielt næringsarealer

Brevik sett fra luften



Internprosess
Administrasjonen har selv satt sammen bakgrunnsinformasjon som ligger til grunn utforming av intervjuskjemaene, gjennomført SWOT-analyse og satt sammen oppsummering av intervjuene.
Styret har vært løpende orientert om oppgavene og framdriften av prosessen. Med bakgrunn i oppsummering fra intervjuene er det vært avholdt to halvdagsarbeidsmøter med styret. I disse møtene har aktuelle temaer vært drøftet. Dette omfatter blant annet:

- Gjennomgang og drøftelser av punktene i administrasjonens SWOT-analyse.
- Drøftelse av PUs verdikjede, aktuelle delstrategier/temaer og FNs bærekraftsmål.
- Mulig konsekvens av ny strategi – Hva skal PU ikke utføre.
- Visjon – diskusjon om visjonen og innholdet med grunnlag i tidligere materiell.
- Industri- og næringsutvikling i Porsgrunn
- Kritisk kompetanse – Hva evner PU å gjennomføre og å finansiere.
- Grunnlag for ny strategi.



Hensikt (Misjon)
Porsgrunn Utvikling skal være

- en kommersiell aktør, som tilrettelegger for befolkningsvekst ved å aktivt utvikle gode nærings- og boligområder.
- en attraktiv samarbeidspartner, som er framtidsrettet og styrker Porsgrunn som jobb- og bostedskommune.
- transparent, balansert og har realistiske forventinger i det lange tidsperspektivet.

Visjon
Vår visjon er å være en:

aktiv og modig utvikler av næring og bolig

Aktiv – fordi vi involverer oss og deltar på de arenaene hvor rammebetingelsene besluttes
Modig – fordi vi utfordrer, påvirker og gjennomfører.
Utvikler – fordi vi tilrettelegger arealer og muliggjør utbygging.
Næring og bolig – fordi det gir grunnlag for befolkningsvekst

Porsgrunn Utvikling

PORSGRUNN UTVIKLING AS
– SAMLET STRATEGI

FORRETNINGSIDÉ

Erverve og utvikle eiendommer som er viktige for utvikling av Porsgrunn – fortrinnsvis sammen med andre.

MÅL

Selskapet skal være

- en kommersiell aktør som tilrettelegger for befolkningsvekst ved aktivt utvikle gode nærings- og boligområder.
- en attraktiv samarbeidspartner, som er framtidsrettet og styrker Porsgrunn som jobb- og bostedskommune.
- transparent, balansert og ha realistiske forventninger i det lange tidsperspektivet.

RESSURSER

Kjernekompetanse

- Eiendomsutvikling
- Bestillingskompetanse
- Transaksjoner
- Kundeoppfølging
- Økonomisk og finansiell kompetanse

Verdier

- Imøtekommen
- Respekt
- Ansvarlig
- Framoverlent

KOMMUNIKASJON

Selskapet skal:

- aktivt kommunisere sine aktiviteter
- være synlig i lokalmiljøet

VISJON

Aktiv og modig utvikler av næring og bolig.

MARKEDSSTRATEGI

Selskapet skal:

- utvikle framtidsrettede prosjekter som underbygger kommunens bydelsstruktur, områder langs sentrale hovedfartsårer eller bidrar til revitalisering av sentrumsarealer. Utvikling av bebygde arealer prioriteres.
- utvikle attraktive boligeiendommer og områder med spesielt fokus på familier og unge voksne i etableringsfasen.
- utvikle attraktive næringseiendommer og områder for kunnskapsintensive arbeidsplasser, statlige arbeidsplasser, hovedadministrasjoner, utdanning, transport og logistikk og tjenesteyting for industrien.

FINANS

- Selskapet skal ta risiko og ha avkastning som normalt i bransjen.
- Prosjekter og eiendommer finansieres på markedsmessige vilkår gjennom lånopptak og egenkapital.
- Prosjekter avhendes for å realiseres egenkapital til nye prosjekter.
- Selskapet skal bidra til at prosjekter som er lønnsomme i et lengre tidsperspektiv blir realisert.
- Selskapet skal være i en finansiell posisjon som muliggjør strategisk viktige prosjekter.

SAMARBEID OG KONKURRANSE

- Prosjekter skal fortrinnsvis utvikles i samarbeid med andre basert på felles interesser og der selskapet har en aktiv beslutningsposisjon.
- Selskapet konkurrerer i marked der det er ønske om å ta en strategisk posisjon.

MILJØSTRATEGI

- Selskapet skal igjennom sine prosjekter ta en aktiv posisjon for å bidra til reduksjon av Porsgrunns miljøbelastning.
- Selskapet skal drives med basis i FNs bærekraftsmål.


Deltabygget



Porsgrunn Utvikling

www.porsgrunnutvikling.no