

Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Diarienummer: 13KS/

Datum: 2013-03-07

Handläggare: Frida Ragnarsson

Kansli- och utvecklingsavdelningen

frida.ragnarsson@varmdo.se

Revidering av ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB avseende bland annat projektet "Bostad först"

Förslag till beslut

1. Bilagda ägardirektiv fastställs
2. Kommunstyrelsens ordförande ges i uppdrag att såsom ombud för kommunen överlämna ägardirektiven till extra bolagsstämma
3. Plan för samrådsmöten mellan ägare och bolagsledning fastslås

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges ägardirektiv till VärmdöBostäder ABs förtydligas genom följande tillägg:

- att bolaget erbjuder förstahandskontrakt för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, s.k. "bostad först" kontrakt, och ska i övrigt samarbeta med socialkontorets inom ramen för projektet "Bostad först".
- att bolaget aktivt medverkar till att minska antalet sociala kontrakt i samarbete med socialnämnden
- att anvisa lediga lägenheter till förturer som beviljats av socialnämnden.

Ärendebeskrivning

Varje kommun ska enligt bostadsförsörjningslagen planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla medborgare i kommunen att bo i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, det vill säga inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

I det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår även ett samhällsansvar. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta

som ett bidrag till hållbar utveckling. För kommunen är det viktigt att tydliggöra bolagets uppdrag och ansvar samt vilken nytta kommunen önskar att bolaget tillför kommunen och dess invånare.

Bostad först

Kommunen ska tillgodose bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. De personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, framgår bl.a. i socialtjänstlagen (2001:453) och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Med särskilt ansvar bör därutöver även förstås personer som på grund av olika omständigheter behöver det allmännas hjälp att komma in på, stanna kvar på, eller komma tillbaka till den ordinarie bostadsmarknaden.

Arbetet med de kommunmedlemmar som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden är en utmanande uppgift för en kommun. För att hjälpa personer i utsatta situationer föreslås nu att bolaget får i uppdrag att samarbeta med socialkontoret i ett "bostad först"-projekt.

"Bostad först" är ett förstahandskontrakt utan villkor. Bostaden ses som en rättighet som inte villkoras med exempelvis medverkan i t ex drogavvänjningsbehandling. I metodiken ingår att stöd i den egna bostaden erbjuds, men är frivilligt att ta emot. Att personer som erbjuds denna lösning får ett förstahandskontrakt är mycket viktigt; det utgör skillnaden mot tidigare bostadslösningar på det sociala området.

Det är vanligt att svenska kommuner använder sig av ett system där den hemlöse får "kvalificera" sig till ett eget boende genom att klättra uppåt i en boendehierarki: från natthärbärge och korttidsboende till eget förstahandskontrakt. När man arbetar med bostad, får först personen egen bostad, och först därefter massiva hjälpinsatser.

Metoden har varit framgångsrik i exempelvis USA. I New York, som är en stad med hög bostadsbrist, har drygt 80 procent av de människor som levde i hemlöshet som ingick i ett Bostad först-program lyckats behålla sina bostäder vid en femårsuppföljning.

Helsingborg, Stockholm, Malmö, Göteborg, Karlstad och Örebro är några av de kommuner i Sverige som arbetat enligt metodiken. Utvärderingar visar att fördelarna är flera. En är större chans till framgångsrik rehabilitering genom att man kan koncentrera resurser på de som har störst behov. Förutsättningar med modellen är att skräddarsydda resurser ställs till förfogande i samband med att personen som lever i hemlöshet får ett eget lägenhetskontrakt. Erfarenheter från Stockholm visar att modellen bidragit till ökad boendestabilitet för målgruppen och blivit billigare jämfört med den mer traditionella kombinationen av boende och behandling.

Socialstyrelsen betonar i sina riktlinjer för behandling av missbrukare med psykisk ohälsa att personerna behöver behandling både för livsproblem, missbruk och psykisk ohälsa. Att hantera boendesituationen kan ses som en del av insatserna för livssituationen.

Socialnämnden har tidigare beslutat om ett projekt enligt "Bostad först"-modellen. Det har dock inte kunnat genomföras, då tillgång till lägenheter för ändamålet har saknats.

Avveckling av sociala kontrakt samt flyktingkontrakt

Likaså ställer ägaren upp krav på att bolaget ska arbeta med avvecklingen av sk "sociala kontrakt". Definitionen av ett "socialt kontrakt" är att det är en bostad på den sekundära bostadsmarknaden där kommunen, vanligen socialnämnden, innehar förstahandskontraktet och sedan med tillstånd hyr ut bostaden i andra hand. Den 10 oktober 2011 hade kommunen exempelvis 124 sociala kontrakt. Av dessa har 60 kontrakt varit aktuella i ca tre år utan anmärkningar. I förslaget till nya ägardirektiv anges att sociala kontrakt ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan anmärkning. Denna omväxling bör leda till att hemlöshetsstatistiken för Värmdö kommun blir mer rättvisande än i dagsläget.

Därutöver bor i dagsläget omkring 85 flyktingar i lägenheter med andrahandskontrakt, där socialkontoret i dagsläget hyr i första hand. Bolaget ska även i dessa fall medverka till att kontrakten omvandlas till förstahandskontrakt efter två år utan anmärkning.

I linje med detta arbete ställer ägaren upp krav om att bolaget aktivt ska ta ansvar för

- att bolaget erbjuder förstahandskontrakt för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, sk. "bostad först" kontrakt.
- Att bolaget tillsammans med socialnämnden startar försöksprojektet Bostad först, med socialnämnden som projektägare. VärmdöBostäder AB ska under 2013 och framgent upplåta fem lägenheter till projektet. VärmdöBostäder AB ska samverka med socialnämnden för att genomföra projektet samt aktivt delta i projektets utvärdering.
- att bolaget aktivt medverkar för att minska antalet sociala kontrakt i samarbete med socialnämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget föreslås genomföras inom ramen för befintlig budget och får sålunda inga ekonomiska konsekvenser. Erfarenheter från Stockholms stad visar att arbete med Bostad först-modellen bidragit till ökad boendestabilitet för målgruppen och inneburit lägre kostnader jämfört med den mer traditionella kombinationen av boende och behandling.

Konsekvenser för medborgarna

Utvärderingen av projektet får belysa eventuella effekter av projektet. Utgångspunkten är att kunna hjälpa medborgare att få trygghet i en stabil bostad för att sedan komma till rätta med eventuella missbruksproblem och komma i sysselsättning. Likaså är förväntan att det kan leda till positiva effekter för de medborgare som har sk sociala kontrakt i kommunen, samt för de flyktingar som i dag har andrahandskontrakt, då detta kan stärka deras etablering som boende i kommunen.

Miljökonsekvenser

Förslaget påverkar troligen inte miljön.

Plan för samrådsmöten mellan ägare och bolag



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Maria Larsson Ajne
Kanslichef

Bilaga: Ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB.

Källor:

www.stadsmissionen.se Stadsmissionens arbete med Bostad först

<http://www.soch.lu.se/o.o.i.s/21367> Socialhögskolan vid Lunds universitet

http://www.skl.se/press/nyheter_2/nyheter-2012/samverkan-viktigt-for-att-minska-hemloshet

www.stockholm.se

www.helsingborg.se

www.malmo.se

www.stockholm.se

www.socialstyrelsen.se

Ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB

Ändamålsdirektiv

VärmdöBostäder är ett av Värmdö kommun helägt aktiebolag. Bolagets ändamål är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boende- inflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska äga, bygga och förvalta bostäder i Värmdö kommun. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Värmdö kommun.

Verksamhetsdirektiv

Affärsplanering

Styrelsen för Värmdö Bostäder anmodas att ta fram en affärsplan och årligen uppdatera denna.

Kvalitet

Bolaget ska erbjuda bra boende för alla grupper inom kommunens tätorter. Kvaliteten för de boende skall främjas så att kommunens Vision 2030 och inriktningsmål samt strategi för boendeplanering kan uppnås.

Bolaget ska aktivt medverka till:

- att bidra till Värmdö kommuns försörjning av hyresrätter
- att vara en aktiv fastighetsförvaltare
- att garantera hyresrätten som boendeform
- att ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- att samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och kommunen kring satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar.

Hyresnivå

Nivån på hyrorna skall långsiktigt vara i medelnivån för bostadslägenheter bland de större jämförbara SABO-företagen med hänsyn tagen till kommunala taxor, avgifter och bostadsstandard.

Utveckling av fastighetsportföljen

Bolaget ska verka för långsiktigt effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet som bidrar till att uppfylla kommunens mål om hållbar utveckling. Bolaget ska sträva efter blandade upplåtelseformer i kommundelarna och därmed långsiktigt äga och förvalta hyresrätter i områden där dessa är underrepresenterade. Bolaget ska därför ges möjlighet att avyttra hela eller delar av områden till förmån för nya strategiska satsningar inom befintliga eller nya



Bakomliggande lagstiftning

Dessa ägardirektiv beslutades av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av kommunallagen och aktiebolagslagen.

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utvecklingsavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

bostadsbestånd.

Ekonomiska direktiv

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Bolaget ska successivt genomföra en resultatanpassning som siktar på att lämna en avkastning om 3 % på de samlade intäkterna (summa rörelsens intäkter) utöver den borgensavgift som bolaget erlägger. Ett resultatkrav innebär inte nödvändigtvis att utdelningen sker till ägaren med motsvarande nivå.

Kommunen kommer att från bolaget ta ut ersättning för kostnader avseende integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar enligt 5 § p1 lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Bolagets soliditet, dvs det egna kapitalet (eget kapital inklusive obeskattade reserver) dividerat med balansomslutningen, bör inte understiga 15 %.

Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom aktiv riskhantering och systematisk intern kontroll.

Miljö

Bolaget bidrar till en hållbar utveckling genom att i möjligaste mån utveckla bostadsbeståndet till mer energieffektiva och långsiktigt klimatsmarta bostäder. I all sin verksamhet ska bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnålare hus skapas, miljövänliga tekniker och material användas liksom en miljövänlig teknisk försörjning.

- Bolaget ska vid underhåll och renoveringar sträva efter att energieffektivisera fastighetsbeståndet.
- Bolaget ska i sina fastigheter sträva efter att ha individuell mätning av el, värme och vatten.
- Fastigheternas energianvändning bör ske med förnybara bränslen senast 2015.
- Bolaget ska uppfylla de nationella miljökvalitetsmålen avseende god bebyggd miljö.

Bostadssociala direktiv

Bolaget ska aktivt ta ansvar för

- att genomföra den strategi för boendeplanering som fastställts i kommunfullmäktige i



Bakomliggande lagstiftning

Dessa ägardirektiv beslutades av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av kommunallagen och aktiebolagslagen.

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utvecklingsavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Värmdö kommun i de delar som har bäring på bolagets verksamhet.

- att arbeta för att minska antalet uppsägningar
- att sträva efter god tillgänglighet i alla plan i nybyggda fastigheter och på bottenplanet i de äldre trevåningsfastigheterna utan hiss.
- att sträva efter blandade storlekar på boenden.
- att bolagets "sociala kontrakt" ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan anmärkning.
- att medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov.
- att lämna samtliga lediga lägenheter till bostadsförmedlingen, efter prövning om aktuella förtursbehov föreligger
- att medverka till att de andrahandskontrakt för flyktingar som bor i bolagets lägenheter omvandlas till förstahandskontrakt efter två år utan anmärkning.
- Bolaget åläggs att acceptera hyresgarantier från kommunen för de personer som har för låga inkomster och/eller betalningsanmärkning för att själv kunna bära ett kontrakt.
- att göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sitt bostadsområde,
- att bolaget erbjuder förstahandskontrakt för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, s.k. "bostad först" kontrakt, och för detta ändamål under 2013 upplåta fem lägenheter samt i övrigt medverka i genomförandet av projektet, inklusive utvärdering.

Styrelsens arbete

Bolagsstyrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Den har både en kontrollerande och styrande funktion. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokeringen, medelförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

Bolagsstyrelsen ska fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt eget arbete och i skriftliga instruktioner fördela arbetet mellan sig och den verkställande direktören. Styrelsens ansvar och tillsynsskyldighet kan inte överlätas på någon annan.

Frågor som ska bli föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande

Följande frågor anses vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt och ska därför underställas kommunfullmäktige för ställningstagande innan bolagets styrelse fattar beslut:

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten, bildande, förvärv och avyttring av dotterbolag, ändring av aktiekapital förvärv av aktier i andra bolag,
- Ingående av avtal och överenskommelser som medför väsentlig förändring av balansräkningen, varmed förstås 7 procent av bolagets balansomslutning. Detta gäller

Bakomliggande lagstiftning

Dessa ägardirektiv beslutades av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av kommunallagen och aktiebolagslagen.

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utvecklingsavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

- även ställande av säkerhet utöver sådan för anskaffning av bostäder och lokaler.
- Andra frågor av principiell betydelse för kommunen.

Kommunikation

En plan för möten mellan ägare och bolagsledning upprättas årligen av kommunstyrelsen för att samråda kring styrfrågor.

Bolaget ska regelbundet ha dialog med hyresgästföreningen och andra hyresgästrepresentanter.

Styrdokument

Kommunens fastställda policydokument gäller också bolaget där så är möjligt. Kommunens inriktningsmål och Skärgårdens mötesplats, Vision 2030 ska vara vägledande för bolagets utveckling.

Uppföljning

I bolagets förvaltningsberättelse ska uppgifter lämnas om hur styrelsen och verkställande direktören anser att ändamålet med bolagets verksamhet och uppfyllandet av ägardirektiven förverkligats under året.

Verksamhetsberättelsen ska tillsändas kommunstyrelsen senast 15 mars varje år.



Bakomliggande lagstiftning

Dessa ägardirektiv beslutades av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av kommunallagen och aktiebolagslagen.

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utvecklingsavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.