



Handläggare
Per Fogelström
Kanslienheten

Diarienummer
13KS/0350

Kommunstyrelsen

Ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB - rättelse av beslut

Förslag till beslut

Kommunfullmäktiges beslut den 12 juni 2013 rättas så att kommunstyrelsens förslag till ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB (VBAB) antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Kommunstyrelsen behandlade den 15 maj 2013 förslag till revidering av ägardirektiv till VBAB.

När ärendet behandlades i kommunfullmäktige den 12 juni 2013 hade fel version av ägardirektiven skickats ut. De ägardirektiv som fastställdes av kommunfullmäktige överensstämde därför inte helt med kommunstyrelsens förslag.

Nu föreslås att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att rätta sitt beslut.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Förslag till ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB	Bilaggs
2	Kommunstyrelsens beslut den 15 maj 2013	Bilaggs
3	Kommunfullmäktiges beslut den 12 juni 2013	Bilaggs


Stellan Folkesson
Kommundirektör


Maria Larsson Ajne
Kanslichef

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 boendeinflytande. 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 resultat Anpassning 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 miljö kvalitetsmålen 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.

Dnr 13KS/0350

Kommunstyrelsen 2013-05-15 § 94

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

Kommunstyrelsens förslag

1. Ägardirektiven fastställs.
2. Kommunstyrelsens ordförande ges i uppdrag att som ombud för kommunen överlämna ägardirektiven till bolagsstämman.
3. Plan för samrådsmöten mellan ägare och bolagsledning fastslås.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Värmdö Bostäder ABs ägardirektiv föreslås 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 socialkontoret 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.

Handlingar i ärendet

Revidering av ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB avseende bland annat projektet "Bostad först", KLK 2013-03-07

Yrkanden

Annika Andersson Ribbing (S) yrkar på följande ändring i ägardirektiven:

Sid 1-2 (4) kompletteras med: "Bolagets uppgift är att se till att antalet hyresrätter i bolagets inte minskar och helst ökar."

Anders Bergman (FP) och Peter Frej (M) yrkar bifall till förslaget och avslag på Andersson Ribbings yrkande.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om förslaget till policy bifalles och finner att det bifalles.

Ordföranden ställer proposition om Andersson Ribbings yrkande bifalles eller avslås och finner att det avslås.

Voterings begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som avslår Andersson Ribbings yrkande röstar ja, den som biträder yrkandet röstar nej.”

Följande röstar ja:

Peter Frej (M), Marie Bladholm (M), Anders Bergman (FP), Stefan Dozzi (KD), Max Ljungberg (MP), Malin Åberg Aas (MP), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Annika Andersson Ribbing (S), Andrine Winther (S), Nils-Erik Särnbrink (S), Sandro Wennberg (S).

Kommunstyrelsen beslutar med sju ja-röster mot fyra nej-röster att avslå yrkandet.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Mats Skoglund (V) lämnar följande ersättaryttrande:

”I stycket **Utveckling av fastighetsportföljen** bör sista meningen ”Bolaget ska därför ges möjlighet att avyttra hela eller delar av områden till förmån för nya strategiska satsningar inom befintliga eller nya bostadsbestånd” strykas.

Under rubriken **Ekonomiska direktiv** bör andra, tredje och fjärde styckena strykas.”

Sändlista

KF

Dnr 13KS/0350

Kommunfullmäktige 2013-06-12 § 116

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

Kommunfullmäktiges beslut

1. Ägardirektiven fastställs.
2. Kommunstyrelsens ordförande ges i uppdrag att som ombud för kommunen överlämna ägardirektiven till bolagsstämman.
3. Plan för samrådsmöten mellan ägare och bolagsledning fastslås.

Ärendebeskrivning

Värmdö Bostäder ABs ägardirektiv föreslås 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 socialkontoret 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.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens beslut 2013-05-15, § 94

Revidering av ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB avseende bland annat projektet "Bostad först", KLK 2013-03-07

Yrkanden

Bertil Krakenberger (V) yrkar på följande ändringar och kompletteringar i ägardirektiven:

1. Sista meningen under rubriken "Utveckling av fastighetsportföljen" utgår.
2. Styckena två och tre under rubriken "Ekonomiska direktiv" utgår
3. Värmdöbostäder ges i uppdrag att förbereda byggande av cirka 250 bostäder per år.

Andrine Winther (S) yrkar på följande ändring i ägardirektiven:

Sid 1-2 (4) kompletteras med: "Bolagets uppgift är att se till att antalet hyresrätter i bolagets inte minskar och helst ökar."

justering

MR

MS

MP

utdragsbestyrkande

KAR

Monica Pettersson (M) och Anders Bergman (FP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på yrkandena från Krakenberger och Winther.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag eller enligt Krakenbergers yrkande (1) och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag eller enligt Krakenbergers yrkande (2) och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer proposition om Krakenbergers yrkande (3) bifalles eller avslås och finner att det avslås.

Ordföranden ställer proposition om Winthers yrkande bifalles eller avslås och finner att det avslås.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som avslår Winthers yrkande röstar ja, den som biträder yrkandet röstar nej.”

Kommunfullmäktige beslutar med 28 ja-röster mot 20 nej-röster att avslå yrkandet (voteringslista 5).

Reservationer och protokollsanteckningar

Bertil Krakenberger (V) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

SD-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

”Utveckling av fastighetsportföljen.

Sverigedemokraterna anser att risken finns att vid avyttring av Värmdö Bostädernas fastighetsbestånd hela eller delar av områden, försvårar det för dem som nu eller i framtiden anmäler sig till Värmdös bostadskö.

Detta kan innebära att boendeformen av hyresrätter eller boende för äldre kan försvinna och då utlämnas boende på Värmdö till de stora och privatägda fastighetsbyggarna.

Vid tilläggsyrkande av Bertil Krakenberger (V) yrkade han att meningen ”Bolaget ska därför ges möjligheter att avyttra hela eller delar av områden till förmån för nya strategiska satsningar inom befintliga eller nya bostadsbestånd”, skall utgå/strykas.

Sverigedemokraterna yrkar bifall på Bertil Krakenbergers (V) yrkande.

Byggande av hyresrätter.

Sverigedemokraterna anser det vara rimligt att ett kontinuerligt bostadsbyggande i form av hyresrätter för de som årligen erlägger en avgift och står i Värmdö bostadskö är ett måste.

Vid tilläggsyrkande av Bertil Krakenberger (V) yrkande han att det skall byggas 200 stycken hyresrätter per år.

Sverigedemokraterna yrkar bifall på Bertil Krakenbergers (V) yrkande.

"Bostadssocialt direktiv.

"Att bolagets sociala kontrakt ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan anmärkning".

Självklart skall personer med sociala problem få tillgång till en lägenhet men tiden och kraven skall vara individuellt anpassade anser vi.

Sverigedemokraterna anser att två år är ett för kort tidsperspektiv då det gäller personer med sociala problem och då det ej kunde lämnas något svar på frågan vad det bestod i "utan anmärkning" kan Sverigedemokraterna ej stödja ett sådant direktiv.

"Att medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov".

Om det genererar i att köpa bostadsrätter för att tillgodose kommunens bostadssociala behov kan Sverigedemokraterna ej stödja ett sådant direktiv.

"Att medverka till att de andrahandskontrakt för flyktingar som bor i bolagets lägenheter omvandlas till förstahandskontrakt efter två år utan anmärkning".

Flyktingar kan under olika omständigheter få andrahandskontraktet omvandlat till ett förstahandskontrakt dock skall det vara individuellt anpassat och det skall vara en längre tid av två år och orden utan anmärkning måste förtydligas."

Sändlista

VBAB
Författningshandbok

Voteringslista nr. 5

Värmdö Kommunfullmäktige sammanträde den 12 juni 2013 klockan 21:03:40.

Ågärdirektiv Värmdö Bostäder AB

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Lars-Erik Alversjö	(M)	Alla		X			
Monica Pettersson	(M)	Alla		X			
Vakant	(M)	Alla	Gunnar Ritter	X			
Peter Frej	(M)	Alla		X			
Marie Bladholm	(M)	Alla		X			
Camilla Lien	(M)	Alla		X			
Elisabeth Dingertz	(M)	Alla	Irene Ulfin	X			
Johan Hedberg	(M)	Alla	Ulf Ekberg	X			
Affi Stork	(M)	Alla		X			
Hans-Ove Görtz	(M)	Alla		X			
Malin Bellander	(M)	Alla		X			
Deshira Flankör	(M)	Alla		X			
Lars Melin	(M)	Alla		X			
Erik Pettersson	(M)	Alla		X			
Mickael Sjökvist	(M)	Alla	Johan Peters	X			
Cecilia Lindberg	(M)	Alla		X			
Ann Fylkner	(M)	Alla		X			
Nasim Mir	(M)	Alla					X
Björn Ulfin	(M)	Alla		X			
Ann-Kristin Särnbrink	(S)	1:a			X		
Annika Andersson Ribbing	(S)	1:a			X		
Jösta Claeson	(S)	1:a			X		
Andrine Winther	(S)	1:a			X		
Krister Nilsson	(S)	1:a	Jan-Olof Landqvist		X		
Käte Fransson	(S)	1:a			X		
Nils-Erik Särnbrink	(S)	1:a			X		
Börge Hellström	(S)	1:a			X		
Jakob Fritzell	(S)	1:a			X		
Ninni Pählman	(S)	1:a	Lennart Karlsson		X		
Simon Margulies	(S)	1:a			X		
Disa Pählman	(S)	1:a	Björn Fredblad		X		
Christer Hedberg	(S)	1:a			X		
Aurora Gullberg	(S)	2:a	Kalle Lindqvist		X		
Charlie Hansson	(S)	2:a	Leif Sundh		X		
Anders Bergman	(FP)	Alla					X
Fredrik Sneibjerg	(FP)	Alla		X			
Britt Lindmark	(FP)	Alla	Johan Edholm	X			
Olle Markstedt	(FP)	Alla		X			
Henrik Paulsen	(-)	Alla			X		
Hans Lindqvist	(C)	Alla	Karin Nordblom		X		
Ina Ununger	(C)	Alla					X
Mats Skoglund	(V)	Alla	Bertil Krakenberger		X		
Filip Joelsson	(MP)	Alla		X			
Max Ljungberg	(MP)	Alla		X			
Malin Åberg Aas	(MP)	Alla		X			
Ola Mattsson	(MP)	Alla		X			
Marina Hardenbildt	(MP)	Alla	Fredrik Alzén	X			
Stefan Dozzi	(KD)	1:a		X			
Clarence Örhammar	(KD)	2:a		X			
Thorulf Empfevik	(SD)	Alla			X		
Per Vegelow	(SD)	Alla			X		
SUMMA:				28	20	0	3

justering

MA MS | MM |
AAR

utdragsbestyrkande