

Dnr 12KS/0024

*Kommunfullmäktige 2012-02-22 § 49*

## **Ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB**

### **Kommunfullmäktiges beslut**

Ärendet återremitteras (minoritetsåterremiss) till kommunstyrelsen för att

1. Pröva lagligheten av ärendet avseende dels lagligheten i ”kostnadsö-  
vervältringen”, dels göra en jämförelse med övriga kommuner i lä-  
net.
2. Tydligare beakta yttrandet från VBABs styrelse.
3. Ånyo pröva lagligheten och lämpligheten av att bolaget ska ta ansvar  
för kostnaderna för integration och social sammanhållning.

### **Ärendebeskrivning**

Den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag trädde kraft i januari 2011. Den stadgar att kommunalt ägda bostadsaktiebolag ska ha en marknadsmässig avkastning. Regleringen är ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och förbudet att driva företag i vinstsyfte. Syftet med lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar mellan kommunala bostadsföretag och privata hyresvärdar.

Förvaltningen har utarbetat förslag till nya ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB (VBAB).

Bolagets styrelse har yttrat sig över förslaget.

Kommunstyrelsen har föreslagit kommunfullmäktige besluta:

1. Ägardirektiven fastställs med de justeringar som beslutats vid da-  
gens sammanträde.
2. Beskrivningen av ändamålet med verksamheten ändras till:  
”Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommu-  
nallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö  
kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande  
och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärs-  
mässiga principer. Bolaget ska äga, bygga, förvalta bostäder i  
Värmdö kommun. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar  
tillfalla Värmdö kommun.”
3. Samtliga tidigare ägardirektiv upphävs.
4. Kommunstyrelsens ordförande ges i uppdrag att såsom ombud för  
kommunen överlämna ägardirektiven till extra bolagsstämma.

5. Kommunstyrelsen uppdras i övrigt att besluta om instruktion för ombudet.

### Handlingar i ärendet

Yttrande från VBABs styrelse 2012-02-07  
Ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB, KLK 2011-12-14  
Kommunstyrelsens beslut 2012-02-08, § 36

### Yrkanden

Malin Åberg Aas (MP), Anders Bergman (FP) och Peter Frej (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Lars Bryntesson (S), Henrik Paulsen (C) och Hans Lindqvist (C) yrkar att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för att

1. Pröva lagligheten av ärendet avseende dels lagligheten i ”kostnadsö-  
vervältringen”, dels göra en jämförelse med övriga kommuner i lä-  
net.
2. Tydligare beakta yttrandet från VBABs styrelse.
3. Ånyo pröva lagligheten och lämpligheten av att bolaget ska ta ansvar  
för kostnaderna för integration och social sammanhållning.

I andra hand yrkar Bryntesson på följande ändringar i förslaget till ägardi-  
rektiv:

1. Att i ägardirektiven ändra rubriken sid 2 till ”*Utveckling av fastighetsin-  
nehavet*”

2a Att under rubriken ”*Utveckling av fastighetsinnehavet*” lägga till:  
”... mål om hållbar utveckling samt medverka till att genomföra det  
bostadsförsörjningsprogram som fastställs av Kommunfullmäktige”.  
samt

2b Att direkt därefter lägga till ”Bolaget ska inom kommunen vara  
pådrivande för produktion av hyresbostäder, inkl. kooperativa hyresrätter.  
samt

2c Att direkt därefter lägga till:  
”Bolaget kan för detta ändamål även initiera och genomföra byggnation av  
bostäder med bostadsrätt samt pröva upplåtelseformen ägarlägenheter. Bo-  
laget ska sträva efter att blandade upplåtelseformer...”

3a Att under rubriken ”*Ekonomiska direktiv*” stryka andra stycket (avkast-  
ning 3 %).

3b Att under rubriken ”*Ekonomiska direktiv*” stryka tredje stycket (uttaga  
ersättning)

**alt.**

3b Att under rubriken ”*Ekonomiska direktiv*” lägga till:

”...kunna uttaga ersättning från bolagets vinstmedel för kostnader inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar avseende integration och...”

4. Att under rubriken ”**Miljödirektiv**” lägga till en ny punkt:

”- Bolaget ska initiera och driva projekt för att uppmuntra återvinning och andra miljöfrämjande insatser i de bostadsområden och stadsdelar där bolaget förvaltar bostäder”

5a Att på sidan 3 under rubriken ”**Bostadssociala direktiv**” lägga till:

”Bolaget ska, med kostnadsersättning från kommunen i den mån det krävs för att säkerställa att bolaget lever upp till lagens krav om affärsmässighet, ta ansvar för”

5b Att under rubriken ”**Bostadssociala direktiv**” stryka första punkten (bostadsförsörjningsprogram)

samt

5c Att ändra femte punkten till: ”... de andrahandskontrakt avseende flyktingbostäder...”

samt

5d Att ändra sjätte punkten till: ”att acceptera hyresgarantier...” (”Bolaget åläggs” bortaget, onödigt)

samt

5e Att ändra åttonde punkten till:

”... storlekar på bostäder.”

samt

5f Att lägga till ny punkt:

”att fortlöpande redovisa till kommunen hur stor andel av omsatta lägenheter som fördelas av sociala skäl och hur stor andel som lämnas till förmedling genom kommunens bostadsförmedling, jämte en analys av vilken betydelse detta får för utvecklingen av berörda bostadsområden.”

6. Att uppdra till Kommunstyrelsen att utarbeta förslag till bostadsförsörjningsprogram i syfte att bl.a. ge Värmdö Bostäder AB möjlighet att leva upp till direktivens krav genom en tillräckligt omfattande nyproduktion av hyresbostäder under kommande år.

Mats Skoglund (V) yrkar bifall till Bryntessons yrkande med undantag av p. 2c. Skoglund yrkar vidare på följande ändringar i ägardirektiven:

*Under ”Utveckla fastighetsbeståndet” utgår följande texter:*

”Bolaget ska därför ges möjlighet att avyttra hela eller delar av områden till förmån för nya strategiska satsningar inom befintliga eller nya bostadsbestånd.”

”Förutom att bygga nytt och avyttra hyresrätter bör bolaget vid nyproduktion ha möjlighet att blanda upplåtelseformer som t.ex. bostadsrätter, ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter.”

*Under "Utveckla fastighetsbeståndet" kompletteras texten med:*

"Bolaget kan för detta ändamål även initiera och genomföra byggnation av bostäder med bostadsrätt. Bolaget skall sträva efter blandade upplåtelseformer."

Anders Bergman (FP) och Peter Frej (M) yrkar avslag på återremissyrkandet och på övriga yrkanden från Bryntesson och Skoglund.

### **Propositioner**

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

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

"Den som avslår återremissyrkandet röstar ja, den som biträder återremissyrkandet röstar nej:"

Kommunfullmäktige beslutar med 20 nej-röster mot 29 ja-röster att återmittera ärendet (minoritetsåterremiss) (voteringslista 1).

### **Reservationer och protokollsanteckningar**

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

"Detta är ett ärende av stor betydelse för kommunen och våra invånare, såväl de som redan idag bor i Värmdö Bostäders lägenheter som de som har eller kan få ett framtida behov av det. Därför framförde vi i debatten att ägardirektiven måste vara:

- tydliga - vi måste förstå vad som menas
- realistiska - bolaget ska vara kapabelt att svara upp mot kraven
- transparenta - det ska vara möjligt att se rollfördelningen (och förändringar av denna) mellan bolaget och kommunen.

Vi reagerade främst mot tre försämringar för de som redan bor i Värmdö Bostäder

#### **1. Avkastningsavgift från Värmdö Bostäder**

Vad: - Värmdö kommun ska plocka ut en vinst ur bolaget som hyresgästerna ska betala genom högre hyra.

Hur: - "Minst 3 % på de samlade intäkterna" anges under "ekonomiska direktiv".

#### **2. Kostnadsövertäring från kommunen till hyresgästerna**

Vad: - Hyresgästerna ska överta ansvaret (och finansieringen) av verksamheter och insatser som idag görs av kommunen, dvs. av skattebetalarna gemensamt.

Hur: - Vissa delar av "bostadssociala direktiv".

### 3. ”Upp- och nedvända världen”

Vad: - Kommunen ska kunna kräva ersättning från Värmdö Bostäder, dvs hyresgästerna, för att köpa tjänster från annat håll, t.ex. andra bostadsbolag  
Hur: - Tredje stycket under ”ekonomiska direktiv”

Dessutom poängterade vi att Värmdö Bostäder måste ges en aktiv roll för att lösa den stora bristen på hyresbostäder i kommunen, och lade flera konkreta förslag om detta.

En avgörande fråga var i vilken utsträckning Kommunstyrelsen tagit hänsyn till de synpunkter som styrelsen för Värmdö Bostäder, i enighet, framfört på ägardirektiven.

På grund av alltför snäv tidsmarginal – Värmdö Bostäders styrelse sammanträdde kvällen före Kommunstyrelsens sammanträde den 8/2 – hade det inte varit möjligt att låta göra någon professionell tjänstemannaberedning av dessa. Därmed fanns heller inte någon professionell bedömning av de juridiska invändningar som styrelsen framfört. Istället blev Kommunstyrelsens förslag resultatet av en, inom (m)ajoriteten, hastigt diskuterad politisk kompromiss.

Att arbeta under sådana tidsmässiga förhållanden leder sällan till bra resultat. Därför är det gott och väl att Kommunstyrelsen nu har mer tid på sig i frågan, och viktigt att Kommunstyrelsen verkligen låter bereda och värdera de synpunkter som bolagsstyrelsen lämnat. På flera punkter återfinns så skarpa formuleringar att det inte vore seriöst att låta dem passera obemärkt förbi.

Avslutningsvis vill vi ändå betona en glädjande förändring på initiativ från Värmdö Bostäders styrelse, i form av ett kompletterande uppdrag: ”... bör bolaget vid nyproduktion ha möjlighet att blanda olika upplåtelseformer som t.ex. bostadsrätter, ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter.” Detta är bra. Med ett sådant uppdrag i ett tidigare skede hade Värmdö Bostäder, utan att tveka, exempelvis kunnat delta i markanvisningen för Kvarnbergsterrassen. Och det hade verkligen behövts!”

Per Vegelow (SD) lämnar följande protokollsanteckning:

”Sverigedemokraterna står utanför någon plats i Kommunstyrelsen och har i och med detta ingen insyn i ärendet.

Ärendet är alldeles för komplext att på dessa uppgifter bilda sig en uppfattning och kunna genomföra ett klokt beslut.

Sverigedemokraterna lämnar reservation och avstår omröstning.”

**Sändlista**

KS

---

**Voteringslista nr. 1**

Värmdö Kommunfullmäktige sammanträde den 22 februari 2012 klockan 20:22:37.

Ågardirektiv till Värmdö Bostäder AB

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Lars-Erik Alversjö	(M)	Alla		X			
Monica Pettersson	(M)	Alla		X			
Göran Jansson	(M)	Alla	Sven-Gunnar Haglind	X			
Peter Frej	(M)	Alla		X			
Marie Bladholm	(M)	Alla	Bill Bergman	X			
Camilla Lien	(M)	Alla		X			
Elisabeth Dingertz	(M)	Alla		X			
Johan Hedberg	(M)	Alla		X			
Affi Stork	(M)	Alla		X			
Hans-Ove Görtz	(M)	Alla		X			
Malin Bellander	(M)	Alla	Ulf Ekberg	X			
Deshira Flankör	(M)	Alla		X			
Lars Melin	(M)	Alla		X			
Erik Pettersson	(M)	Alla		X			
Mickael Sjökvist	(M)	Alla		X			
Cecilia Lindberg	(M)	Alla		X			
Ann Fylkner	(M)	Alla		X			
Nasim Mir	(M)	Alla					X
Björn Ulfvin	(M)	Alla		X			
Lars Bryntesson	(S)	1:a			X		
Annika Andersson Ribbing	(S)	1:a			X		
Jösta Claeson	(S)	1:a			X		
Andrine Winther	(S)	1:a	Ninni Pählman		X		
Krister Nilsson	(S)	1:a			X		
Käte Fransson	(S)	1:a			X		
Nils-Erik Särnbrink	(S)	1:a			X		
Ingalill Westh	(S)	1:a			X		
Jakob Fritzell	(S)	1:a			X		
Agneta Österman	(S)	1:a	Ann-Kristin Särnbrink		X		
Pär Simon Margulies	(S)	1:a			X		
Disa Pählman	(S)	1:a	Lennart Karlsson		X		
Christer Hedberg	(S)	1:a			X		
Aurora Gullberg	(S)	2:a			X		
Charlie Hansson	(S)	2:a			X		
Anders Bergman	(FP)	Alla		X			
Fredrik Sneibjerg	(FP)	Alla	Britt Lindmark	X			
Amie Kronblad	(FP)	Alla		X			
Olle Markstedt	(FP)	Alla	Johan Edholm	X			
Henrik Paulsen	(C)	Alla			X		
Hans Lindqvist	(C)	Alla			X		
Ina Ununger	(C)	Alla	Karin Nordblom		X		
Mats Skoglund	(V)	Alla			X		
Yvonne Blombäck	(MP)	Alla		X			
Max Ljungberg	(MP)	Alla		X			
Malin Åberg Aas	(MP)	Alla		X			
Ola Mattsson	(MP)	Alla		X			
Marina Hardenbildt	(MP)	Alla	Filip Joelsson	X			
Stefan Dozzi	(KD)	1:a		X			
Clarence Örhammar	(KD)	2:a		X			
Rosana Asplund	(SD)	Alla					X
Per Vegelow	(SD)	Alla			X		
			<b>SUMMA:</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>2</b>