

Bostadsbolagen

Bolagens mål och uppgifter

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare som leder utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för ett antal allmännyttiga mål.

Målet för staden är att boendekostnaderna långsiktigt ska kunna hållas på rimliga nivåer. Såväl byggande som förvaltning av bostäder måste därför ske på ett kostnadseffektivt sätt. Samtliga bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Det är angeläget att bolagen tillämpar och använder sig av de möjligheter som står till buds, bl.a. genom de särskilda byggkostnadsprojekt som genomförts som påvisar möjligheten till sänkta kostnader. De successivt skärpta avkastningskraven på bostadsbolagen kommer med nödvändighet att innebära att bolagen framöver måste bli mer kostnadseffektiva. Det råder utdelningsbegränsning i de allmännyttiga bostadsbolagen. Avkastningen kommer långsiktigt hyresgästerna till del, t.ex. genom att bolagen kan täcka eftersatt underhåll.

Tillgång till en god bostad ska finnas för alla, oavsett ekonomiska eller sociala resurser. Att minska kostnaderna för nyproduktion av bostäder är en av de mest angelägna frågorna. För att garantera att alla människor får tillgång till en bostad av god standard och till en rimlig kostnad i attraktiva miljöer måste affärsmässighet och socialt ansvar gå hand i hand. De allmännyttiga bostadsföretagen kan i detta avseende ses som verktyg för att motverka segregation och sociala klyftor.

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att uppfylla stadens behov av försöks- och träningslägenheter, vilka i möjligaste mån också bör spridas över staden. En diskussion bör även inledas med de privata fastighetsägarna om hur de kan bidra i detta avseende till ett Stockholm som är till för alla. Behovet av försöks- och träningslägenheter förväntas öka under 2006 och stadens bostadsbolag måste med kraft samverka med stadsdelsnämnderna och bostadsförmedlingen i syfte att möta behovet av försöks- och träningslägenheter. Bostadsbolagen ska aktivt tillsammans med Stockholms stads Bostadsförmedling AB, stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden säkerställa tillräckligt antal lägenheter i detta syfte. I respektive bolags styrelse ska uppdraget konkretiseras och därefter löpande följas upp och utvärderas under året utifrån stadsdelsnämndernas behov.

Allmännyttan ska vidareutveckla miljöarbetet med utgångspunkt från ett brukarperspektiv och låta lokala och sociala frågor ha en viktig roll. Allmännyttan ska, genom förebyggande arbete för att minska antalet vräkningar och avhyssningar, ta ansvar för att inte människor utesluts från boende.

R VI Bo-bolagen:2

Bolagsstyrelserna ska

- bidra till Stockholms försörjning av billiga och bra bostäder. Under mandatperioden ska de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen bygga minst 8 000 bostäder
- leverera försöks- och träningslägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB med utgångspunkt från de behov som efterfrågas från stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden
- samverka med Stockholms Stadshus AB i tre bolagsspecifika utredningar avseende möjligheten för dessa bolag att ta ett utökat ansvar när det gäller att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar, i enlighet med de direktiv som kommunstyrelsen fastställer
- bidra till att de boendes möjligheter att ta ansvar ökar genom samarbete med de boende kring underhåll och förvaltning
- bidra till att hyresgästernas inflytande över sitt boende ökar
- bidra till utvecklingen av ett ekologiskt hållbart samhälle
- stärka sin byggherrekompentens samt arbeta för att ta fram upphandlingsformer och produktionsmetoder som leder till lägre byggkostnader
- tillämpa integrations- och genusperspektiv i nyproduktion och förvaltning
- delta aktivt i Stadsdelsförnyelsen och samverka med berörda stadsdelsnämnder om de åtgärder som planeras
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighets- och saluhallsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- anta en policy med syfte att minska antalet avhysningar och vräkningar samt underlätta kvarboende i det egna bolaget och utveckla former för samarbete med socialtjänsten
- utveckla system för att få bort otillåtna andrahandsuthyrningar
- arbeta för att ta fram upphandlingsformer och produktionsmetoder, som leder till lägre byggkostnader
- undersöka möjligheten att utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter på affärsmässig grund
- tillsammans med Centrum Kompaniet i Stockholm AB delta i framtagandet av lämpliga lokaler för lågprisbutiker, företrädesvis i kollektivnära lägen
- tillsammans med Stockholms Stadshus AB, Centrum Kompaniet i Stockholm AB, kommunstyrelsen och fastighets- och saluhallsnämnden utreda förutsättningar för en överföring av ytterligare kommersiella fastigheter till Centrum Kompaniet i Stockholm AB
- vidareutveckla miljöarbetet och prioritera fastighetsnära källsortering
- tillsammans med Stokab fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.

-

Uppdrag i Strategi för utveckling av Stockholms stad åren 2006-2008

De budgetkonsekvenser som följer av planerna på att överföra de allmännyttiga bostadsbolagen till stiftelseform, liksom en stiftelsebildning av fastighets- och saluhallsnämndens affärsområde Egendom, ska beaktas i budgeten för planperioden.

Eventuella budgetkonsekvenser kommer att beaktas i budget under planperioden.

AB Svenska Bostäder

Bolagets mål och uppgifter

Svenska Bostäder ska långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har givits ett särskilt ansvar för att produktionen av studentbostäder i staden kommer till stånd. Nuvarande varierade utbud av attraktiva bostäder med stor geografisk spridning över Stockholms stad ska utvecklas. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt. Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter. Stadsholmens fastigheter är en viktig del av Stockholms kulturarv. Stockholms Stadshus AB uppmanas att tillsammans med AB Svenska Bostäder, kommunstyrelsen och fastighets- och saluhallsnämnden fortsätta arbetet med att föra över och samla stadens innehav av kulturfastigheter hos AB Stadsholmen.

Ägardirektiv för 2006-2008

Svenska Bostäder ska koncentrera verksamheten till en kostnadseffektiv förvaltning av ett varierat bestånd av attraktiva bostäder inom stadens gränser.

Bolagsstyrelsen ska

- uppnå en nyproduktion om minst 4 000 lägenheter under mandatperioden
- bygga studentbostäder
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och väsentligt öka ombyggnads- och underhållsåtgärderna i miljonprogramsbeståndet
- utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässig grund, framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna
- fortsätta ombyggnaden av Vällingby Centrum
- fortsätta ett aktivt miljöarbete
- genomföra om- och nybyggnad i Studentskrapan
- anpassa AB Stadsholmens organisation till ett ökat antal fastigheter i beståndet.

Uppdrag

Bolagsstyrelsen får i uppdrag att rationalisera och effektivisera verksamheten.

AB Familjebostäder

Bolagets mål och uppgifter

Familjebostäder ska långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Nuvarande varierade utbud av attraktiva bostäder med stor geografisk spridning över Stockholms stad ska utvecklas. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

Ägardirektiv för 2006-2008

Familjebostäder ska koncentrera verksamheten till en kostnadseffektiv förvaltning av ett varierat bestånd av attraktiva bostäder inom stadens gränser.

Bolagsstyrelsen ska

- uppnå en nyproduktion om minst 500 lägenheter per år
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna
- utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässiga grunder, framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter
- bibehålla miljöcertifieringen med fortsatt inriktning på att minska förbrukningen av energi och kemikalier samt att förbättra avfallshanteringen.

Uppdrag

Bolagsstyrelsen får i uppdrag att rationalisera och effektivisera verksamheten.

AB Stockholmshem

Bolagets mål och uppgifter

Stockholmshems huvuduppgift är att långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder med geografisk koncentration till Stockholms stad. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

Ägardirektiv för 2006-2008

Fokus för perioden blir att genomföra det utökade investeringsprogrammet med en ökad nyproduktion och ombyggnad av det äldre beståndet.

Bolagsstyrelsen ska

- uppnå en nyproduktion som uppgår till minst 500 lägenheter per år
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna
- utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässig grund, framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter
- fortsätta miljöarbetet och försvara miljöcertifikatet

- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.

Uppdrag

Bolagsstyrelsen får i uppdrag att rationalisera och effektivisera verksamheten.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

23. Förslaget till mål och ägardirektiv för 2006-2008 för **AB Svenska Bostäder**, **AB Familjebostäder** och **AB Stockholmshem** godkänns.