

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



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.



- 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 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

Tillägg i förslag till nya ägardirektiv:

- 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.

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 överlåtas 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:

VÄRMDÖ KOMMUN

3(4)

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.

- 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 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.