

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Hyresbostäder i Norrköping AB

KS 2015/0886-3



Senast fastställt av kommunfullmäktige den 21 mars 2016 och av bolagsstämman den 20 april 2016.

Genom detta specifika ägardirektiv och genom ”Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag” styr Norrköpings kommun verksamheten i Hyresbostäder i Norrköping AB.

Detta ägardirektiv gäller i förekommande fall även för Hyresbostäder i Norrköping AB:s dotterbolag. Bolaget ska vid utövandet av sin verksamhet och sitt beslutsfattande även beakta dotterbolagens intressen.

Verksamhetens syfte

Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Hyresbostäder i Norrköping AB är kommunens verktyg för att uppnå detta välfärds mål. Bolaget ska verkställa bostadspolitiska beslut till exempel vad gäller att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet.

Verksamhetens inriktning

Allmänt

Bolaget ska

- på affärs- och miljömässiga principer äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder,
- på affärs- och miljömässiga principer äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder anpassade till särskilda behov till exempel för ungdomar, studenter samt äldre i behov av kompletterande funktionsstöd
- aktivt bidra till utveckling av bostadsområden och stadsdelar
- arbeta för att en kommersiell och samhällelig service finns i bostadsområden och stadsdelar
- arbeta för att utveckla och förbättra kvaliteten i tillhandahållna produkter och tjänster, samt
- på affärs- och miljömässiga grunder tillföra nya produkter och tjänster i boendet.
- i dialog med vård- och omsorgsnämnden och övriga berörda nämnder bidra med byggande eller iordningställande av trygga seniorboenden för att möta efterfrågan på sådana boenden inom kommunen.

Bolaget kan på affärsmässiga grunder äga och driva hela eller delar av anläggning/ar, som producerar miljöanpassad förnyelsebar energi såsom vindkraft, solenergi och biovärme. Bolaget kan även äga och driva närvärmeverk. Syftet ska i båda fallen vara att tillgodose del av Bolagets energibehov.

Bolaget ska som huvudregel köpa tjänster avseende lokalförvaltning av dotterbolaget Norrköpings kommuns Lokalförvaltning AB i dialog med nämnda bolag.

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.

Fastighetsbeståndet

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en omfattning och spridning så att fastigheternas kvalitet och hyresnivå blir styrande i kommunen. Bolaget bör eftersträva en jämn geografisk spridning i kommunen av fastighetsbeståndet och ha ett utbud av lägenheter inom de större stadsdelarna.

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid förväntad bostadsbrist ska Bolaget ha beredskap att tillgodose efterfrågan, om det kan ske inom sunda företagsekonomiska principer.

Hyresgästinflytande

Bolaget ska verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet. Bolaget ska bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

Socialt ansvar

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas. Bolaget ska erbjuda praktikplatser i sin verksamhet. Bolaget ska även i övrigt ta socialt ansvar särskilt vad gäller integration och hållbar utveckling.

Verksamhetens mål

Verksamhetsmålen, av Bolaget definierade som ”framgångsfaktorer”, ska utformas så att de kan jämföras med Bolagets prestation över tiden samt med andra jämförbara bolag. Bolaget ansvarar för att ta fram jämförelsetal.

Bolaget ska aktivt arbeta med företagets samhällsansvar, CSR (Corporate Social Responsibility), inom områdena socialt ansvar, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet, samspel, intressenter och god arbetsmiljö.

Vidare ska Bolaget mäta kännedom och uppfattning om Bolaget (”Hyresbostäder”) hos allmänheten.

Klimat- och miljömål

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Bolaget ska upprätta mätbara mål som följs upp årligen.

Ekonomiska och finansiella mål

Bolagets fastigheter ska årligen värderas baserat på marknadsmässiga antaganden. Bolagets soliditet, baserat på marknadsjusterat eget kapital (d.v.s baserat på marknadsvärden på tillgångarna), ska vara marknadsmässig dock lägst 30 %. Bolagets avkastningskrav ska baseras på marknadsvärden och utgå från ett marknadsmässigt avkastningskrav med hänsyn tagen till Bolagets befintliga fastighetsbestånd och att Bolaget hyr ut till alla. Avkastningskravet fastställs årligen i samband med budgetprocessen.

Vidare ska Bolaget årligen redovisa direktavkastningen på fastighetsinnehavet i jämförelse dels över tiden, dels med övriga liknande kommunala bostadsbolag.

Bolagets resultat ska varje år disponeras så att den, i förekommande fall, fastställda värdeöverföringen (utdelningskrav) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan uppfyllas. I övrigt ska resultatdisponering ske i enlighet med vad som anges i "Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag".

Bolaget ska ingå i kommunens (Internbankens) finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.

Köp och försäljning av fastigheter, bildande, köp och försäljning av dotterbolag

Bolaget ska alltid informera styrelsen i moderbolaget Norrköping Rådhus AB innan Bolaget genomför köp eller försäljning av fastighet samt bildande, köp eller försäljning av bolag, så att moderbolaget kan ta ställning till affärens genomförande och bedöma om ärendet ska överlämnas till kommunfullmäktige. Bolaget ska även lämna rapport till moderbolagets styrelse, när sådan åtgärd är genomförd.

Bildande, köp och försäljning av dotterbolag kan komma i fråga för att genomföra köp respektive försäljning av fastighet, som utgör tillgång i bolaget eller för att uppföra ny byggnad på fastighet, som utgör tillgång i bolaget.

Som förutsättning för bildande, köp eller försäljning av dotterbolag för ovan nämnda syften gäller att det kommunala ändamålet med dotterbolagets verksamhet ska vara i huvudsak samma ändamål som gäller för moderbolaget Hyresbostäder i Norrköping AB. Bolagsordningen för dotterbolaget ska förutom ändamålet ange de kommunala befogenheter som utgör ramen för bolagets verksamhet. Bolagsordningen ska även ange att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Styrelsen i dotterbolaget ska bestå av verkställande direktören, ekonomichefen och marknadschefen hos moderbolaget. Lekmannarevisorer i dotterbolaget ska vara samma som i moderbolaget.
