

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Hyresbostäder i Norrköping AB

KS 2015/0886-3



Senast fastställt av kommunfullmäktige den 26 mars 2018 och av bolagsstämman den 17 april 2018.

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

Hyresbostäder i Norrköping AB kallas nedan "Bolaget."

Detta ägardirektiv gäller i förekommande fall även för Bolagets dotterbolag. Bolaget ska vid utövandet av sin verksamhet och sitt beslutsfattande även beakta dotterbolagens intressen.

Verksamhetens syfte

Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Bolaget 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
- på affärs- och miljömässiga grunder tillföra nya produkter och tjänster i boendet, samt
- 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 Norrköping Norrevo Fastigheter 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 ett utbud av lägenheter i hela kommunen.

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.

Mål

Bolaget ansvarar för uppföljning av nedanstående mål enligt Norrköping Rådhus AB:s anvisningar.

Kommunövergripande mål

Kommunfullmäktige har fastställt kommunövergripande mål. Dessa gäller generellt även för kommunens bolag i den mån målen är tillämpliga på respektive bolag. För Hyresbostäder i Norrköping AB gäller därutöver specifikt följande kommunövergripande mål.

Mål 3. Det ska i alla lägen vara både snabbt och enkelt för människor och företag att ta och få kontakt med bolaget.

Mål 8. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Mål 13. Norrköpings kommun ska arbeta med jämlikhet och jämställdhet genom att främja lika rättigheter och möjligheter att delta i samhället oberoende av kön, förutsättningar och bakgrund

Mål 15. Tillgängligheten ska öka för de personer eller familjer som är i behov av stöd. (Detta avser lägenheter som Bolaget tillhandahåller åt socialtjänsten).

Mål 16. Bolaget ska aktivt arbeta med tillgängliga och trygga utomhusmiljöer.

Mål 18. Norrköpings kommun ska bidra till den gröna omställningen genom att vara energisnål, öka det förnybara samt att minska utsläpp i olika former.

Verksamhetsmål

Ägaren förväntar sig att Bolaget i genomsnitt uppför 200 bostäder per år i kommunen under en rullande femårsperiod. Bolaget ska ha beredskap och resurser för att därutöver kunna uppföra ytterligare bostäder om behovet i kommunen inte kan täckas av andra aktörer på marknaden. Kommunens

stadsplaneringsnämnd ska i samråd med Bolaget bedöma och indikera när Bolaget behöver producera mer än 200 bostäder per år.

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.

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.

Socialt ansvar

Bolaget ska erbjuda praktikplatser i sin verksamhet och även i övrigt ta socialt ansvar särskilt vad gäller integration och hållbar utveckling.

Bolaget ska aktivt arbeta med företagets samhällsansvar, även kallat CSR (Corporate Social Responsibility).

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.
