



2015-11-25

## JÖNKÖPINGS RÅDHUS AB

### Särskilt ägardirektiv – Bostads AB Vätterhem

För de bolag som ingår i Jönköpings Rådhus AB-koncernen gäller dokumentet ”Gemensamt ägardirektiv”. För varje bolag finns också ett ”Särskilt ägardirektiv”. De särskilda ägardirektiven är fastställda av Jönköpings kommun i kommunfullmäktige 2016-03-18 och därefter bekräftade på bolagsstämman.

#### 1. Kommunens motiv för att äga Bostads AB Vätterhem

Ändamålet med verksamheten är att främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bostads AB Vätterhem är kommunens största bostadsbolag och har därför en strategisk betydelse.

En kommun har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. Jönköpings kommuns bostadsföretag är därför viktiga verktyg för att uppfylla det ansvaret. En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter många aktörer, såväl privata som offentliga, men också en variation av upplåtelseformer såsom hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

#### 2. Bolagets uppdrag

Kommunens bostadsföretag ska ha till uppgift att i huvudsak tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen. Att bolaget i huvudsak ska tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter utesluter inte att bolaget uppför andra bostadsformer för avyttring som ett led i finansieringen av nybyggnationer.

#### 3. Mål och riktlinjer

##### 3.1 God ekonomisk hushållning

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning handlar om att kommunerna långsiktigt ska klara av sitt samhällsuppdrag med god kvalitet inom en sund finansiell utveckling. ”Hållbar utveckling” harmonierar väl med detta men med fokus på miljöpåverkan.

Redovisning och uppföljning av mål sker på årsstämman för ägarna. Styrelsen ansvarar för hur bolaget avser uppfylla nedanstående mål i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

##### 3.2 Verksamhetsmål

Jönköpings kommuns bostadsbolag ska vara framstående vad gäller:

- att främja integration och social sammanhållning
- att skapa trygga och hållbara boendemiljöer

Bostads AB Vätterhem ska, genom att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning och ha en god relation till hyresgästerna, uppfattas som en av de bästa hyresvärdarna i Sverige.

I Jönköpings kommuns bostadsförsörjningsprogram 2015-2020 anges behovet av nya bostäder till ca 520 per år. Därutöver anges ett uppdämt lägenhetsbehov på cirka 1 800 stycken och där lyfts särskilt behovet av mindre lägenheter i hyresrättsform fram. Bolaget ska, inom ramen för en ansvarsfull ekonomi, aktivt verka för nyproduktion av bostäder.

Bostads AB Vätterhem har år 2015 8 290 lägenheter i sitt bestånd, vilket motsvarar 13 % av det totala bostadsbeståndet i Jönköpings kommun. Bolagets andel av nyproduktion ska, med utgångspunkt i bostadsförsörjningsprogrammet, vara minst 150 påbörjade bostäder per år 2016-2017 för att därefter öka till minst 200 påbörjade bostäder per år fr o m 2018.

### **3.3 Finansiella mål**

Direktavkastningen (driftnetto<sup>1</sup>/fastigheternas samlade marknadsvärde<sup>2</sup>) ska långsiktigt och i genomsnitt, vara 4 %. Bolaget ska under perioden 2016 – 2019 nå angiven nivå för direktavkastning.

Den redovisade soliditeten ska vara lägst 15 % och därefter ska målsättningen vara att soliditeten ökar till 20 %. Den justerade soliditeten ska vara lägst 50 % (beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde).

### **3.4 Hållbar utveckling**

I Jönköpings kommuns för tiden gällande Program för hållbar utveckling – miljö framgår mål för kommunens nämnder och bolag. Samtliga bolag i koncernen ska arbeta med det som är gemensamt i programmen samt de mål som avser respektive bolag.

### **3.5 Integration och jämställdhet**

Kommunfullmäktige har beslutat att bolaget ska utforma konkreta och mätbara mål och lämna rapport för integrations- och jämställdhetsarbetet.

## **4. Frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt**

Bolaget ska se till att Rådhus AB bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas:

- Investeringar<sup>3</sup> som överstiger 30 mnkr
- Förvärv och avyttring av fastigheter

## **5. Tillämpning av övergripande riktlinjer, policyer och särskilda uppdrag**

### **5.1 Hyresgästernas inflytande i bolaget**

Bolaget ges i uppdrag att förstärka och utveckla former för hyresgästernas inflytande i bolaget.

---

<sup>1</sup> Med driftnetto avses resultatet före förhöjt underhåll (dvs. underhåll utöver det planerade), central administration, avskrivningar och räntor. Eventuella reavinsterna från försäljning av fastighet medräknas inte i driftnettet.

<sup>2</sup> Fastigheternas marknadsvärde är framräknat genom en intern värdering av bolagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och baseras på faktiska hyresintäkter, och marknadsanpassade schabloner avseende kostnader för drift och underhåll. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav som varierar beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

<sup>3</sup> Med investeringar avses inte reinvesteringar eller andra investeringar som erfordras för att hålla nuvarande fastighetsbestånd eller anläggningar intakta.