



Ägardirektiv för AB Nynäshamnsbostäder

1. Grundläggande utgångspunkter

1.1 Attraktivt boende i Nynäshamn

Nynäshamns kommuns (kommunens) avsikt är att långsiktigt vara företrädare på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag, AB Nynäshamnsbostäder (bolaget). Tillsammans med näringsliv, organisationer och andra berörda intressenter ska kommunen och dess bolag aktivt arbeta för att kommunen är ett attraktivt boendevalternativ i Stockholmsregionen.

1.2 Kommunens riktlinjer gäller också AB Nynäshamnsbostäder

De övergripande visioner och mål, liksom den personal-, miljö- och finanspolicy som kommunfullmäktige antagit för den kommunala verksamheten, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget.

1.3 Sociala utgångspunkter

Bolaget ska i sin bostadsproduktion och bostadsförvaltning medverka i utvecklingen av goda och socialt trygga boendemiljöer och därvid främja mångfald och valfrihet.

1.4 Ekologiska utgångspunkter

Bolaget ska i all sin verksamhet eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

1.5 Affärsmässiga principer

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav, anpassade till den lokala bostadsmarknaden.

2. Verksamhetsinriktning

2.1 AB Nynäshamnsbostäders målgrupper och utbud

Bolaget vänder sig till befintliga hyresgäster, andra kommuninvånare och personer som söker bostad i Stockholmsregionen.

Bolagets verksamhet ska långsiktigt främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och som attraherar olika hyresgäster. Bolaget ska därvid i

samverkan med kommunen och andra aktörer tillgodose behovet av dels trygghetsboende, dels mindre lägenheter, anpassade till ungdomars behov och ekonomiska förutsättningar. Bolaget ska därutöver mot ersättning tillhandahålla lägenheter för socialt boende efter särskilda överenskommelser med kommunen. Bolaget ska även svara för bostäder till de nyanlända som anvisas till kommunen enligt Bosättningslagen (2016:38). Detta uppdrag regleras i ett separat avtal mellan kommunen och bolaget.

2.2 Bra bostäder – effektiv förvaltning

Bolaget ska tillhandahålla bra bostäder till rimliga hyresnivåer i välskötta fastigheter och bostadsområden. Bostäderna ska förvaltas effektivt och förvaltningsformer, där hyresgästerna tar ett aktivt ansvar för sin egen boendemiljö och bostadsområdets utveckling, ska tillämpas. Lägenheternas utformning och standard, samt servicenivån i boendet, ska anpassas till hyresgästernas önskemål så långt det är rimligt och möjligt.

2.3 Kommande upprustning

En stor andel av bolagets bostadsbestånd står inför ett omfattande upprustningsbehov. Bolaget ska utarbeta och kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier. Bästa tillgängliga och mest kostnadseffektiva teknik, med hänsyn tagen till långsiktiga miljö- och energieffekter, ska användas.

2.4 Utbud och upplåtelseformer

Kommunen strävar efter ett mer varierat bostadsutbud för att möta olika behov och önskemål. Bolaget ska medverka till detta genom att svara för god tillgång till olika typer av bra bostäder till rimliga hyror.

I samband med mer omfattande upprustningar ska bolaget sträva efter en större variation i beståndet, exempelvis genom sammanslagning eller delning av lägenheter och upprustning till olika standardnivåer.

Bolagets totala fastighetsinnehav skall i takt med befolkningsutvecklingen långsiktigt och successivt ökas.

2.5 Nyproduktion av bostäder

Kommunens mål är att möjliggöra mellan 100 och 300 bostäder per år. Bolaget ska bygga minst 200 lägenheter till år 2019. Den huvudsakliga inriktningen ska vara kompletterande bebyggelse i stadsdelar där andelen hyresrätter bör öka eller där bolaget har möjlighet att nyproducera. Bolaget ska även tillhandahålla och uppföra tillfälliga bostäder. Detta uppdrag regleras i ett separat avtal mellan kommunen och bolaget. Utökade kostnader för tillfälliga bostäder ska inte belasta hyresgästkollektivet.

2.6 Utveckling av kommunens stadsdelar

Bolaget ska aktivt delta i kommunens stadsutvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i stadsdelar och bostadsområden och i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena.

2.7 Klimat och miljö

I all sin verksamhet ska bolaget sträva mot att uppfylla Sveriges miljömål, beslutade av Riksdagen år 2010.

Bolaget ska sträva mot att uppfylla Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer, radon inomhus, temperatur inomhus samt ventilation i bostäderna.

Bolaget ska ständigt arbeta med energieffektiviseringar och vara ett föredöme vid användning av ny energi- och miljöteknik. Fossila bränslen för uppvärmning av bostäder ska ersättas av miljö- och energieffektiva alternativ under mandatperioden.

3. Ekonomiska riktlinjer

3.1 Ekonomisk inriktning

Bolaget ska bedriva sin verksamhet på långsiktiga, affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för ekonomisk stabilitet och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov.

Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning av beståndet. Hyror ska sättas efter överenskommelse med hyresgästernas företrädare och utifrån hyresmarknadens värdering av olika bostäder.

3.2 Bolagets resultat och soliditet

För att säkerställa en långsiktig förvaltning bör AB Nynäshamnsbostäders ha en soliditet på minst 20 procent. Det åligger även bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för de förutsättningar som råder, varför den justerade soliditeten ska uppgå till minst 40 procent.

Resultatet ska ge utrymme för en marknadsmässig avkastning på det kapital som kommunen satt in i bolaget. Avkastningskravet ska årligen fastställas av kommunfullmäktige och bör ligga ca 1 procent över den 5-åriga statslåneräntan mätt i genomsnitt för närmast föregående år.

3.3 Kommunal borgen

Kommunfullmäktige fastställer årligen en ram för kommunens borgensförbindelser för bolagets lån. Ramen ska motsvara bolagets upplåningsbehov för de krediter där bolaget önskar borgen som säkerhet. För kommunens åtagande ska en årlig borgensavgift erläggas. Borgensavgiften ska motsvara skillnaden mellan belåning mot pantbrev och kommunal borgen vid var tid upplåning sker, vilket för närvarande (februari 2015), beräknas till 0,25 procent.