

Ägardirektiv för Solatum Hus&Hem AB

1 Verksamhet och inriktning

Övergripande mål

Rätten till en god bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Kommunen vill därför vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i Sollefteå kommun för att bidra till säkerställandet av detta.

Målet ska vara att erbjuda bostäder och lokaler av varierade standard med god kvalitet och servicenivå. Nyckelord ska vara konkurrenskraft, prisvärdighet och kvalitet. Verksamheten ska präglas av ett medvetet välfärdstänkande.

Bolaget ska också aktivt engagera sig som ett verktyg i kommunens arbete med att vidareutvecklas som en attraktiv bostads- och näringslivskommun.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet och syftet med verksamheten samt kommunallagens regler för kommunal bolagsverksamhet.

Skälet till att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som nyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över den totala kommunala verksamheten. Uppstår en situation där en optimering i bolagets verksamhet medför nackdelar för övrig kommunal verksamhet, som överväger bolagets fördelar, ska bolaget och kommunen söka lösningar som tillgodoser bådas intressen på ett tillsammans optimalt sätt.

Allmän inriktning

Bolaget ska inom ramen för en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning tillhandahålla bra bostadslägenheter och lokaler med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande genom att:

- tillgodose att bostäder och lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet,
- erbjuda bostäder anpassade för olika faser i livet, t.ex. studentbostäder, särskilda boenden och trygghetsbostäder,
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden,
- utveckla mervärde för boende och verksamhet genom möjlighet till tillval, ny teknik samt tjänster,
- ta ett särskilt ansvar för kommunens skyldighet att tillhandahålla bostäder för personer som annars kan ha svårigheter på bostadsmarknaden,
- verka för en effektiv energianvändning och begränsa miljöavtryck.

Fastighetsbeståndets inriktning

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en spridning i kommunen och fastigheternas kvalitet och hyresnivå ska vara attraktiva. Bolaget bör undvika stor koncentration av lägenheter inom enskilda kommundelar. En ständig marknadsanpassning av fastighetsbeståndet ska ske.

Bolagets lägsta vakansnivå ska vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Den genomsnittliga vakansnivån utanför centralorten bör inte överstiga 4 %.

Miljö

Bolagets verksamhet ska vara klimat- och miljöanpassad och bidra till en hållbar samhällsutveckling genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll samt rivning av fastigheter. Bolaget ska också beakta de av kommunen framtagna lokala miljömålen med fokus på god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan.

Socialt ansvar

Bolagets verksamhet ska utgöra en förebild beträffande det sociala ansvaret för bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala verksamheter. Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Boendeinflytande

Bolaget ska aktivt medverka till att vidareutveckla boendeinflytandet i sina bostadsområden.

Social hänsyn

Bolaget ska verka för ett attraktivt Sollefteå för alla. Målet är att förebygga utanförskap genom att erbjuda i första hand arbetslösa ungdomar och nyanlända en väg in på arbetsmarknaden. Detta ska bland annat göras genom att erbjuda arbetsplatsförlagd praktik/anställning i såväl praktiska arbeten som administrativt. Genom att tillämpa upphandling med social hänsyn är det möjligt att knyta till sig samarbetsföretag som kan erbjuda målgruppen praktikplatser och arbetsmöjligheter under avtalsperioden. Förhoppningen är också att det ska bli en attraktiv väg för bolagets leverantörer att hitta ny kompetens och potentiella framtida medarbetare.

2 Kommunens ledningsfunktion

Bolaget och dess verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen som utövar kommunens ledningsfunktion i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Beslut i Solatums ledning eller styrelse ska samordnas med kommunens verksamhetsmål och vision.

Bolaget ska hålla kommunen informerad om sin verksamhet och till kommunstyrelsen och dess organ lämna de yttranden och upplysningar som behövs för att kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet.

Underlag ska lämnas till kommunstyrelsen om bolagets verksamhet varit förenlig med ändamålet som kommunfullmäktige fastställt samt varit förenlig med de kommunala befogenheterna.

3 Ekonomiska och finansiella mål

Bolaget ska eftersträva att av egen kraft höja soliditeten. Bolagets soliditet ska 2027 uppnå 20%.

Bolagets direktavkastning ska vara 4-6,5 % utifrån en normaliserad underhållsnivå på 108 kr/kvm (indexuppräknas årligen från och med 2013, efter förändring av KPI oktober/oktober).

Direktavkastningen beräknas som bolagets driftnetto på ägda fastigheter/fastigheternas marknadsvärde = bokförda värde.

Kommunen som aktieägare ska få årlig utdelning motsvarande skälig förräntning på av kommunen insatt kapital enligt 3§ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolaget ska samverka med kommunens finansförvaltning för att uppnå koncernnytta vad gäller till exempel betalningssystem, likviditet och upplåning.

4 Underställningsplikt

Bolaget ska bereda fullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut tas i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt.

Med sådana beslut avses:

- investeringsbeslut av större omfattning och med långsiktig väsentlig inverkan på bolagets ekonomi och verksamhet. Detta gäller även beslut där investeringar senareläggs eller skrinläggs
- bildande eller förvärv av företag
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- övriga frågor av principiell betydelse eller större vikt

Om det i styrelsen finns olika meningar, om frågan är av sådan vikt att den ska underställas fullmäktige, ska samråd ske med kommunstyrelsens presidium.

5 Personal

De personalpolitiska riktlinjer som fastställs av kommunen gäller också för bolaget.

Skillnader i lönenivån för likvärdiga befattningar i kommunen och bolaget bör inte förekomma om det inte föranleds av arbetstagarens prestation och duglighet eller av marknadsmässiga skäl.

Rekrytering och upphörande av anställning av verkställande direktör ska ske i samråd med kommunchef och kommunstyrelsens presidium.

Löne- och övriga anställningsvillkor för verkställande direktör och annan ledande personal fastställs efter samråd med kommunchef och kommunstyrelsens presidium.

Likartade anställningsvillkor för ledande befattningar ska eftersträvas inom kommunkoncernen.

6 Kommunens direktivrätt

Kommunen utfärdar vid behov genom fullmäktige direktiv för bolagets verksamhet.

Det ankommer på bolagets styrelse och i förekommande fall verkställande direktör, att följa sådana direktiv i den mån dessa inte står i strid med tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Kommun- och bolagsledning ska kontinuerligt samråda genom presidieöverläggningar.

7 Samordning

Bolagets och kommunens gemensamma strävan ska vara en samordning av rutiner och system. Detta gäller bland annat beträffande ekonomi, personal, upphandling m.m.

Bolaget och kommunen ska gemensamt verka för ett gott informationsutbyte och att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet oavsett organisationsform och därmed undvika att onödiga dubbelresurser byggs upp.

8 Övrigt

Bolaget ska i övrigt följa de måldokument, planer och riktlinjer som fullmäktige eller kommunstyrelsen fastställer.

Av dessa är de viktigaste:

- Vision och övergripande verksamhetsmål
- Styrdokument för Sollefteå kommun
- Övergripande verksamhetsplan med budget
- Finanspolicy
- Personalpolitiska riktlinjer
- Mångfaldspolicy
- Arbetsgivarstrategi
- Riktlinjer för bostadsförsörjning (utifrån Översiktsplan)
- Riktlinjer för trygghetsbostäder

Bolaget och kommunen ska gemensamt, inom ramen för bolagets verksamhet, som komplement till föreskriven uppföljning och styrning av bolagets verksamhet, ha en löpande dialog för avstämning och eventuella korrigeringar av styrdokument m.m.

Bolaget ska vara underställt krisledningsnämnden och bolagets personal och alla andra resurser ska stå till krisledningsnämndens förfogande om krisledningsnämnden så begär.