

Särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB

Antaget av kommunfullmäktige 2016-02-29 §26

För den verksamhet som bedrivs i Tingsrydsbostäder AB, nedan kallat bolaget, gäller förutom gemensamma ägardirektiv även dessa särskilda ägardirektiv fastställda av Tingsryds kommun i kommunfullmäktige 2016-02-29, § 26.

Bakgrund

Tingsryds kommun önskar skapa så goda förutsättningar som möjligt för det nya samhälle som växer fram. Bolaget är ett viktigt verktyg för att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer i kommunen.

1. Uppdrag

Bolaget ska utifrån kommunens vision och fastställda kommunövergripande mål

- vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter och därigenom tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen
- verka för att Tingsryd ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens större tätorter
- stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att verka för att bostäder skapas i olika former, i både egen regi och via externa aktörer. Minst 150 bostäder ska tillskapas i kommunen till år 2020.
- anpassa fastighetsbeståndet till och basera investeringsbeslut på långsiktig efterfrågan av bostäder samt genom avyttring möjliggöra finansiering av nybyggnation av bostäder för att tillgodose efterfrågan
- medverka i framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjningsstrategi, bredbandsstrategi och översiktsplan.
- aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet
- inom ramen för bolagets ekonomi leda och genomföra miljö- och kretsloppsanpassning av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster.
- tillsammans med hyresgästerna medverka till energieffektivisering i det samlade fastighetsbeståndet
- verka för att öka tillgången till fiberbredband i bolagets hyresbostäder i enlighet med kommunens bredbandsstrategi
- arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden, bidra till socialt hållbar utveckling i kommunens alla delar samt vara en aktiv aktör i kommunens integrationsarbete

- arbeta aktivt för att behovet av bostäder ska kunna tillgodoses för dels kommunens verksamheter och dels övriga behov av kommunalt intresse, såsom t ex gymnasieskola, integration, äldre- och funktionshinderomsorg, individ- och familjeomsorg samt näringsliv. Behov kan tillgodoses i egen eller extern regi.
- arbeta aktivt för att möjliggöra övertagande av verksamheten i stiftelsen Tingsrydsbostäder samt avveckla stiftelsen
- ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott

Så länge verksamhet även bedrivs i Stiftelsen Tingsrydsbostäder gäller ovanstående uppdrag den samlade verksamheten i både bolag och stiftelse.

För uppföljning av det kommunala uppdraget lämnas särskild redovisning till kommunstyrelsen i anslutning till årsredovisningen.

2. Köp och försäljning av fastigheter

2.1 Bolagets fastighetsportfölj

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet. Bolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta att sälja maximalt 10% av fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget kan självt besluta om förvärv/nybyggnation av fastigheter till en volym uppgående till 5% av det befintliga fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Förvärv därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska via Tikab anmäla försäljning och förvärv av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande till kommunstyrelsen.

Bolaget ska anta riktlinjer för försäljning av fastigheter där konkurrensutsättning säkerställs.

2.2 Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska regelbundet genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslutet.

3. Investeringar, lån och kommunal borgen

Bolaget ska aktivt medverka till att fullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning uppfylls, vilket bland annat innefattar mål om en minskad total låneskuld i kommunkoncernen. Så länge verksamhet även bedrivs i Stiftelsen Tingsrydsbostäder ses låneskulden i detta sammanhang som den samlade låneskulden i stiftelsen och bolaget.

Bolaget ska vid investeringsbeslut eftersträva en egenfinansiering (d v s egna medel, ej lån) om minst 20%. Denna nivå gäller som huvudregel vid ansökan om kommunal borgen (undantag kan medges men ska tillämpas restriktivt).

4. Långsiktig avkastning och soliditet

Bolagets långsiktiga finansiella mål ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet.

- Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 4%.
- Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 15% beräknat på bolagets totala kapital.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga ekonomiska krav.

Definitioner:

Direktavkastning = bolagets driftnetto (exklusive administration) i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång.

Soliditet = bolagets egna kapital (justerat för uppskjuten skatt) sätts i relation till balansslutningen vid årets utgång