



JÖNKÖPINGS RÅDHUS AB

Särskilt ägardirektiv för Junehem AB

För de bolag som ingår i Jönköpings Rådhus AB-koncernen gäller dokumentet ”Gemensamt ägardirektiv” utfärdat av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun 2020-02-20 § 22 och därefter fastställt av respektive dotterbolags bolagsstämma. För varje bolag finns också ett ”Särskilt ägardirektiv”. De särskilda ägardirektiven är fastställda av Jönköpings kommun i kommunfullmäktige 2020-02-20 § 22 och därefter bekräftade på bolagsstämman.

1. Kommunens motiv för att äga Junehem AB

Ändamålet med verksamheten är att främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

En kommun har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. Jönköpings kommuns bostadsföretag är mycket 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.

Junehem har en för kommunen strategisk betydelse i den expansion som pågår inom de olika kommundelarna. För att öka attraktionskraften öka ytterligare behöver bolaget finna strategier för nyproduktion av hyresrätter för att möta den framtida efterfrågan.

Junehem bedriver sin verksamhet i kommundelarna utanför tätorterna Jönköping och Huskvarna enligt gränsdragning, se bilaga 1.

Bolaget har en styrka i att ha lokal kännedom och service med nöjda hyresgäster som känner ett stort förtroende för bolaget. Detta utgör viktiga värden som bolaget ska arbeta aktivt med att bibehålla.

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.

Styrelsen ansvarar för hur bolaget avser uppfylla nedanstående mål i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

3.2 Verksamhetsmål

Junehem ska erbjuda goda bostäder till rimliga kostnader inom bolagets geografiska verksamhetsområde.

Junehem ska vara framstående vad gäller:

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

Junehem ska, genom att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning och ha en god relation till hyresgästerna, uppfattas som en av de bästa hyresvärdarna i Jönköpings kommun.

Bolaget ska verka för att omvandla sociala kontrakt till förstahandskontrakt.

I Jönköpings kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2019-2024 anges kommunens mål för bostads-byggande att påbörja i genomsnitt 1 000 bostäder per år. Bolaget ska, inom ramen för en ansvarsfull ekonomi, aktivt verka för nyproduktion av bostäder samt aktivt medverka till att kommunens målsättning för bostadsförsörjning uppnås.

Junehem har 2018 totalt ca 2 300 lägenheter i sitt bestånd. Bolagets andel av nyproduktionen ska, med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet, vara minst 175 påbörjade bostäder under perioden 2019-2023. Nybyggnationen av bostäder bör fördelas i de olika kommundelarna. Bolaget ska ha god kännedom av bostadsbehovet på samtliga orter i bolagets geografiska verksamhetsområde. Utifrån detta prioriteras fördelning av byggnationen.

Vid all nyproduktion av bostäder ska bolaget beakta vad som krävs för klimatomställning och klimatanpassning.

3.3 Finansiella mål

Direktavkastningen (driftnetto¹/fastigheternas samlade marknadsvärde²) ska långsiktigt överstiga 4 %. Bolaget ska under mandatperioden nå angiven nivå för direktavkastning.

Den redovisade soliditeten ska vara lägst 15 % och bolaget ska sträva mot en soliditet på 20 %. Den justerade soliditeten ska vara lägst 40 % (beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde).

¹ Med driftnetto avses resultatet före förhöjt underhåll (dvs. underhåll utöver det planerade), central administration, avskrivningar och räntor. Eventuella reavinsten från försäljning av fastighet medräknas inte i driftnettot.

² 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.

3.4 Direktiv och program

Inom Jönköpings kommunkoncern finns ett antal olika direktiv och program som samtliga av koncernens verksamheter ska förhålla sig till. Alla bolag inom Rådhus AB ska arbeta aktivt med dessa direktiv och program, kunna redovisa och förhålla sig till dessa vid planering, framtagande av strategier och verksamhetsutövning.

Ett urval av programmen är:

- Vision 2030 för Jönköpings kommun, fastslaget av kommunfullmäktige 2018-02-22 § 41
- Kommunprogrammet för mandatperioden 2019-2022, fastslaget av kommunfullmäktige 2019-04-25 § 86
- Program för hållbar utveckling
- Program för hållbar utveckling - miljö, fastslaget av kommunfullmäktige 2019-01-31 § 7
- Program för social hållbarhet, (under framtagande)
- Bostadsförsörjningsprogrammet 2019-2024, fastslaget av kommunfullmäktige 2019-09-26 § 175
- Aktuell Verksamhets- och investeringsplan
- Program för kommunens upphandlings- och inköpsverksamhet (under framtagande)

Ytterligare information om vilka direktiv och program som verksamheten ska förhålla sig till återfinns i det Gemensamma ägardirektivet.

3.5 Samverkan och samarbete

Samverkan inom kommunkoncernen, både bolagen emellan, men också mellan förvaltning, nämnder och bolag ska ytterligare stärkas. Bolaget förväntas bidra till samverkan och ett utökat samarbete så att både kompetens och utrustning kan tas tillvara och nyttjas mer resurseffektivt för största möjliga koncernnytta.

För att utveckla och förbättra tillgängligheten till såväl kommunal som kommersiell service i de olika kommundelarna ska samverkan ske brett mellan bostadsbolag, kommun, kommuninvånare och andra externa organisationer.

4. Uppföljning

Uppföljning av hur bolaget arbetar med mål och riktlinjer (under punkt 3) ska ske i den bolagsrapport som ska redovisas till Jönköpings Rådhus AB. Samtliga mål och riktlinjer ska då redovisas och ske enligt den mall som tillhandahålls av moderbolaget. Styrelsen och vd i bolaget ansvarar för hur bolaget avser uppfylla målen i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

5. Frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt gällande investeringar

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

Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas:

- Investeringar³ som överstiger 15 mnkr

6. Tillämpning av övergripande riktlinjer, policyer och särskilda uppdrag

6.1. Hyresgästernas inflytande i bolaget

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

6.2 Trygghetsboende

För att öka tillgången på bra och tillgängliga boenden som riktar sig mot äldre, ges bolaget i uppdrag att tillskapa trygghetsboenden i bolagets olika områden enligt kommunens Verksamhets- och investeringsplan 2020-2022.

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

Bilaga 1

