

Kommunfullmäktige ☒Kommunstyrelsen ☐Övriga nämnder ☐Förvaltning ☐

Särskilt ägardirektiv – Bostads AB Vätterhem

Fastställt av kommunfullmäktige, 2023-12-13 § 239



JÖNKÖPINGS RÅDHUS AB

Särskilt ägardirektiv – Bostads AB Vätterhem

För de bolag som ingår i Jönköpings Rådhus AB-koncernen gäller dokumentet ”Gemensamt ägardirektiv” utfärdat av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun 2023-12-13 § 239 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 2023-12-13 § 239 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 boendeinflytande och inflytande 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 socialt ansvar för invånare som står långt ifrån bostadsmarknaden. 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 hyres-rätter, bostadsrätter och äganderätter.

2. Bolagets uppdrag

Kommunens bostadsföretag ska ha till uppgift att förutom att tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla också medverka till en god social utveckling, trygghet och integration i sitt verksamhetsområde. 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.

Bolaget bedriver sin verksamhet inom 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

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

- Vätterhem ska vara framstående vad gäller att främja integration och social sammanhållning.
- Vätterhem ska vara framstående vad gäller att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.
- Vätterhem ska, genom att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning med hög kvalitet och ha en god relation till hyresgästerna, uppfattas som en av de bästa hyresvärdarna i Sverige både vad gäller kundnöjdhet och medarbetarnöjdhet.
- Bolaget ska vid underhåll och nyproduktion av bostäder beakta vad som krävs för klimatomställning och klimatanpassning.
- Bolaget ska vid nyproduktion, samt i befintligt bestånd, arbeta för ökad produktion av fossilfri energi.
- Bolaget har ett särskilt socialt ansvar för invånare som står långt ifrån bostadsmarknaden.
- Bolaget ska tillhandahålla bostäder för sociala kontrakt enligt särskilt kommunfullmäktigebeslut (2021-06-23 § 135), samt verka för att omvandla sociala kontrakt till förstahandskontrakt.
- Bolagets hyresnivåer ska säkerställa ett underhåll i balans. Som ett led i detta ska bolaget utreda möjligheterna till systematisk hyressättning (bruksvärdesprövning).

I Jönköpings kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2023 – 2028 anges kommunens mål för bostadsbyggande att påbörja i genomsnitt 1 000 bostäder per år. Bolaget ska aktivt verka för nyproduktion av bostäder samt aktivt medverka till att kommunens målsättning för bostadsförsörjning uppnås. Detta ska ske inom ramen för en ansvarsfull ekonomi och utifrån marknadens förutsättningar.

- Vätterhem har år 2023 cirka 8 900 lägenheter i sitt bestånd. Bolagets andel av nyproduktion ska, med utgångspunkt i bostadsförsörjningsprogrammet, vara minst 500 påbörjade bostäder under perioden 2024 – 2027. Detta motsvarar bolagets andel av nyproduktion av bostäder i kommunen.
- Bolaget ska tillskapa fler trygghetsboenden i bolagets olika områden.

3.3 Finansiella mål

Direktavkastningen (driftnetto¹/fastigheternas samlade marknadsvärde²) ska långsiktigt och i genomsnitt, vara ca 3 %. Den redovisade soliditeten³ ska sträva efter att vara lägst 25 %. Under en

¹ Med driftnetto avses resultatet före förhöjt underhåll (dvs. underhåll utöver det planerade), central administration, avskrivningar och räntor. Eventuella reavinster 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 Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

investeringsperiod får soliditeten sjunka till 20 %. Den justerade soliditeten ska vara lägst 50 % (beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde).

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.

Förutom de direktiv och program som är gemensamma och som återfinns i det gemensamma ägardirektivet har bolaget att förhålla sig till de direktiv och program som berör bolaget och som återfinns i bilaga till detta ägardirektiv.

3.5 Samverkan och samarbete

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 samhällsservicen i de olika kommundelarna ska samverkan ske brett mellan bostadsbolag, kommun, myndigheter, näringsliv och civilsamhälle.

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. 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

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.

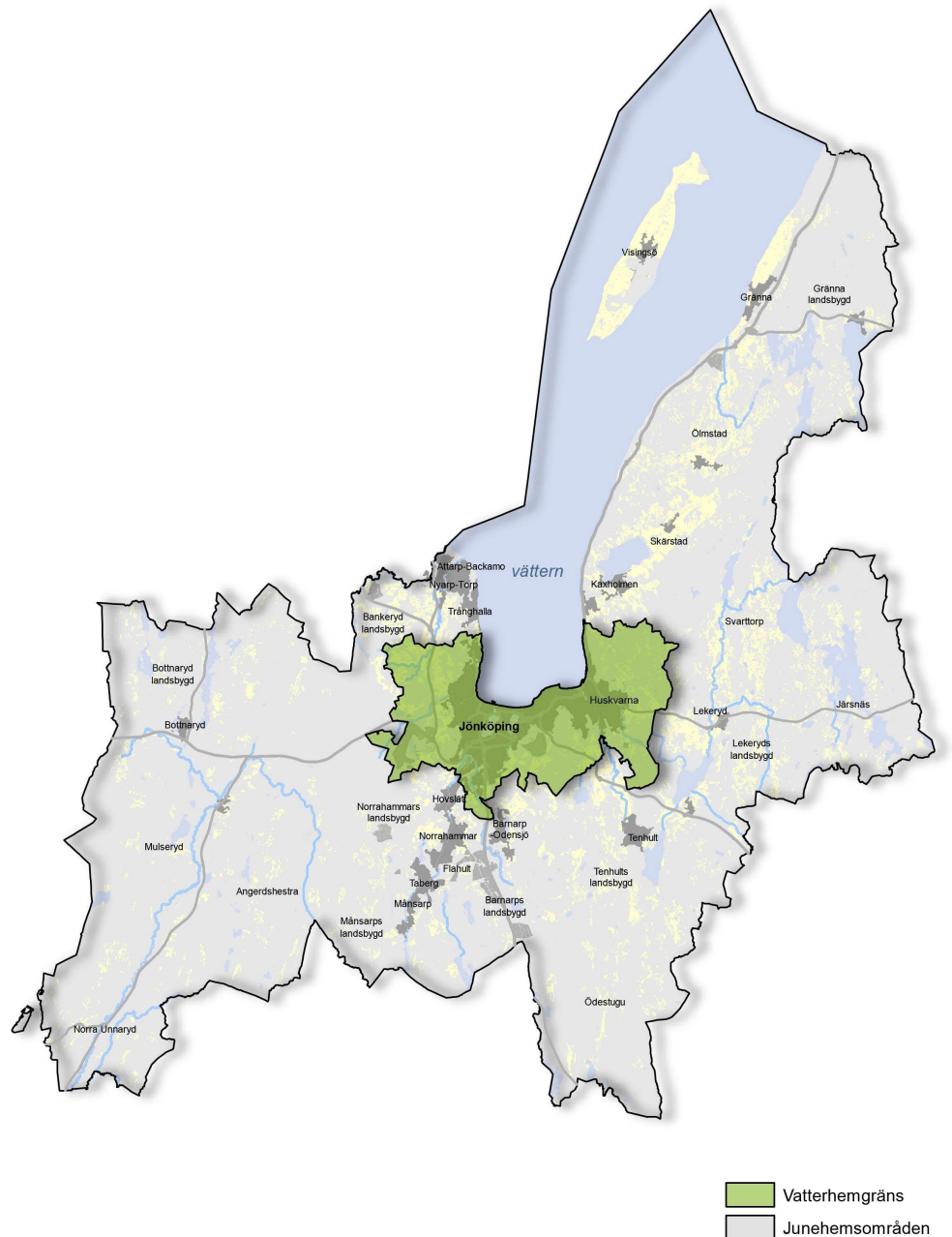
Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas bl.a.

- Investeringar⁴ som överstiger 50 mnkr
- Förvärv och avyttring av fastigheter och fastighetsbolag.

⁴ Med investeringar avses inte reinvesteringar eller andra investeringar som erfordras för att hålla nuvarande fastighetsbestånd eller anläggningar intakta.

Bilaga 1

Gränsdragningskarta Vätterhem och Junehem



Bilaga 2

Program/Policy som särskilt berör Bostads AB Vätterhem

[Arkitekturstrategi](#)

[Bättre för alla](#)

[Grönstrukturplan för Jönköpings kommun](#)

[Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023 – 2028](#)

[Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun](#)

[Plan för idrott 2018 – 2023](#)

[Program för anpassningar till klimatförändringar](#)

[Program för parkering i Jönköpings kommun](#)

[Strategi fastighetsägande inom skattekollektivet](#)

[Träbyggnadsstrategi](#)

[Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, etapp 1 centrala tätorten](#)