

Kommunfullmäktige ☒Kommunstyrelsen ☐Övriga nämnder ☐Förvaltning ☐

Särskilt ägardirektiv – Junehem AB

Fastställt av kommunfullmäktige, 2023-12-13 § 239, därefter bekräftat på bolagsstämman



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 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 Junehem AB

Ändamålet med verksamheten är att främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt och inflytt 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 förutom att tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla också medverka till en god social utveckling, trygghet och integration i sitt geografiska 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.

Junehem har en för kommunen strategisk betydelse i den expansion som pågår inom de olika kommundelarna. För att öka attraktionskraften 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
- Junehem ska vara framstående vad gäller att skapa trygga och hållbara boendemiljöer
- Junehem 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 Jönköpings kommun, både vad gäller kundnöjdhet och medarbetarnöjdhet.
- Bolaget ska vid nyproduktion och underhåll av bostäder beakta vad som krävs för klimatomställning och klimatanpassning.
- Bolaget ska vid nyproduktion, samt i befintligt bestånd, arbeta för en 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.

- Junehem har 2023 totalt ca 2 600 lägenheter i sitt bestånd. Bolagets andel av nyproduktionen ska, med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet, vara minst 100 påbörjade bostäder under perioden 2024 – 2027. Detta motsvarar bolagets andel av nyproduktionen av bostäder i kommunen. 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.
- Bolaget ska tillskapa fler trygghetsboenden i bolagets olika områden.

3.3 Finansiella mål

Direktavkastningen (driftnetto¹/fastigheternas samlade marknadsvärde²) ska långsiktigt uppnå 3 %. Bolaget ska under mandatperioden nå angiven nivå för direktavkastning.

Den redovisade soliditeten³ 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). Under en investeringsperiod har bolaget rätt att understiga de finansiella målen.

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 rätt att förhålla sig till de direktiv och program som berör bolaget och som finns 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 och förbättra tillgängligheten till såväl kommunal som kommersiell service 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.

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.

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.

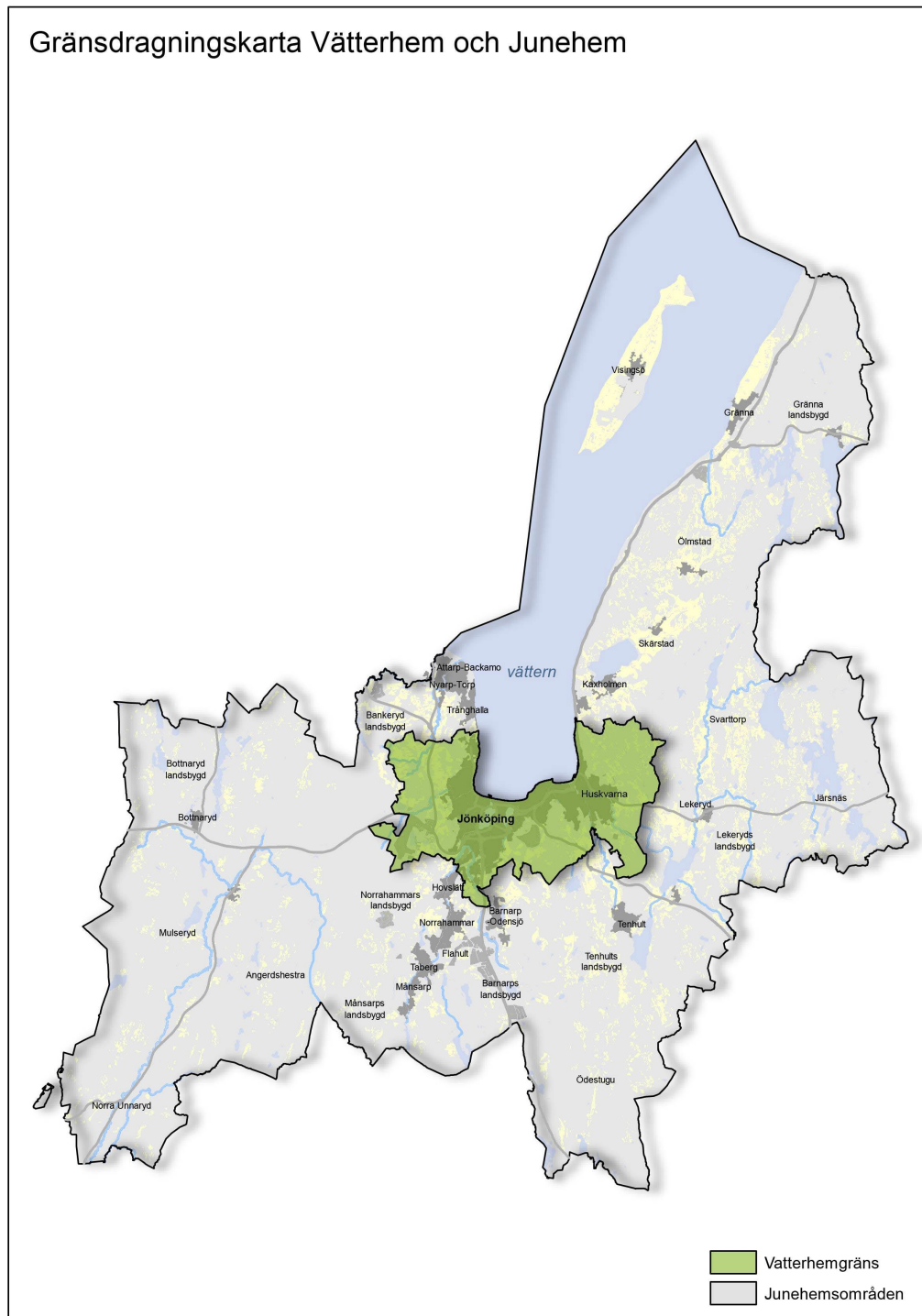
Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas:

- Investeringar⁴ som överstiger 25 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 Junehem AB

[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](#)

[Strategi för landsbygdsutveckling i Jönköpings kommun](#)

[Träbyggnadsstrategi](#)

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

[Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, etapp 2 mindre tätorter och landsbygd](#)