

Ägardirektiv för Marks Bostads AB

Utöver detta ägardirektiv finns även gemensamt ägardirektiv för bolagen i Spinnerskankoncernen, vilket också är styrande för Marks Bostads AB.

1. Ägaruppdrag

Avsikten med Marks Bostads AB, nedan kallad Bolaget, är att det på samma sätt som de kommunala nämnderna och övriga kommunala bolag ska tillföra nytta till kommuninvånarna och även till näringslivet och andra verksamhetsutövare.

Kommunfullmäktige har fastställt visionen "Mark är känd som en attraktiv kommun. En kommun där det är bra att bo och verka. En kommun där livskvalitet står i fokus." De kommunala bolagens verksamhet är en viktig del i denna utveckling och ska bidra till kommunens strävan att nå visionen.

Hållbar utveckling är utgångspunkten i kommunens verksamhetsplanering, vision och mål. Hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete och definieras som en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbar utveckling består av de tre dimensionerna ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. I praktiken innebär det att det ekonomiska får vägas samman med det ekologiska och sociala. I detta är även att beakta att det sociala och ekologiska ansvarstagandet kan leda till konkurrensfördelar som ökar lönsamheten på lång sikt.

Bolaget ska bedrivas utifrån det kommunala ändamålet med verksamheten och ske på affärsmässiga principer samt ha hållbar utveckling som utgångspunkt. Den av kommunfullmäktige fastställda bolagsordningen samt den årligen fastställda budgeten ska vara styrande för Bolagets verksamhet. Bolaget bedriver kommunal verksamhet och i den mån här inte annat anges eller det i lagstiftningen inte är särskilt undantaget gäller samma kommunalrättsliga principer som för övrig kommunal verksamhet.

Bolaget ska följa utvecklingen inom sitt verksamhetsområde samt till ägaren föreslå eller på eget initiativ vidta nödvändiga förändringar.

Bolaget ska bevaka vilka verksamheter som kan vara lämpliga att driva inom bolaget samt till ägaren föreslå nödvändiga förändringar.

2. Verksamhetens inriktning

Bolaget ska i allmännyttigt syfte äga, förvalta, utveckla, producera, köpa och sälja hyresbostadsfastigheter för att främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga

Dokumenttyp Ägardirektiv	Fastställd av Kommunfullmäktige och bolagsstämma	Beslutsdatum Kf 2020-05-28, § 77 Bolagsstämma 2020-06-18, § 11	Giltig till Tills vidare, ses över vart fjärde år
Dokumentansvarig 1:e kommunjurist	Gäller för Marks Bostads AB	Granskad/ reviderad	Diariennr. KS 2020-208 107

principer för att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller. Det allmännyttiga syftet innebär att Bolaget måste kombinera samhällsansvar med affärsmässighet.

Bolaget ska i ärenden gällande byggnation se till att Bolaget och kommunen genom teknik- och servicenämnden i samråd söker lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet i kommunen för att tillgodose olika bostadsbehov så att de boende har valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard och pris. Bolaget bör bidra till bostadsproduktion även i kommunens mindre orter.

Bolaget ska aktivt verka för att även bygga och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov och målgrupper såsom äldre och funktionshindrade.

Bolaget ska göra särskilda insatser för att ungdomar ska kunna bli aktörer på bostadsmarknaden.

Bolaget ska arbeta för att göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sitt ordinära boende genom en god tillgänglighet. Kommunens strukturplan för äldres trygghet ska vara vägledande för Bolaget i dess arbete.

Bolaget får tillämpa även andra upplåtelseformer än hyresrätt, exempelvis bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

3. Ekonomiska utgångspunkter

Bolaget ska ha ekonomisk hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att hushålla med och långsiktigt investera i mänskliga och materiella resurser.

3.1 Ekonomiska mål

Bolaget ska drivas på ett sätt som värder insatt och intjänat kapital och ger marknadsmässig avkastning med hänsyn till de risker som verksamheten innebär och med hänsyn till kommunens övergripande mål. Avkastningskravet beräknas som direktavkastning på totalt kapital, det vill säga driftsresultat i procent av marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Den långsiktiga ekonomiska styrkan mäts via soliditeten, uttryckt som det egna kapitalets andel av den totala finansieringen det vill säga både eget och främmande kapital.

De ekonomiska målen för Bolaget i form av direktavkastning på totalt kapital och soliditet fastställs av kommunfullmäktige i budgeten.

3.2 Finansieringsfrågor

Moderbolaget Spinnerskan i Mark AB har ett övergripande ansvar för koncernens kapitalförsörjning. Koncernbolagens upplåningsramar godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige.

Bolaget ska ha marknadsmässiga villkor på sin upplåning. Genom att kommunen går i borgen för Bolagets upplåning kan denna ske på förmånligare villkor än om borgen inte hade ställts ut. Detta kompenseras genom att bolagen erlägger en borgensavgift till kommunen. Borgensavgiften ska vara transparent och baseras på marknadsmässiga villkor.

3.3 Investeringsfrågor

Koncernbolagens investeringsplaner godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige.

Investeringar inom koncernen ska vara långsiktigt hållbara utifrån ett koncernperspektiv.

3.4 Värdeöverföring

Bolaget ska om fullmäktige så beslutat lämna utdelning eller annan form av värdeöverföring till moderbolaget.

Bolaget ska, om kommunfullmäktige så beslutar, göra värdeöverföring som används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

4. Sociala utgångspunkter

Bolaget ska ha social hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.

Bolaget ska verka för att det finns goda och trygga boendemiljöer i kommunen samt arbeta för att det vidtas trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder i bostadsområdena.

Bolaget ska arbeta för integration och erbjuda boende som är tillgängligt för alla oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Bolaget ska motverka boendesegregation och diskriminering.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Bolaget ska vidareutveckla en dialog med hyresgäster, sammanslutning av hyresgäster och presumtiva hyresgäster i syfte att skapa delaktighet avseende bolagets verksamhet och utveckling.

Bolaget ska verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet, såväl när det gäller den egna lägenheten som i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans. Bolaget ska bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

5. Ekologiska utgångspunkter

Bolaget ska ha ekologisk hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa.

Bolaget ska verka för att vara oberoende av fossila bränslen och ska även verka för att verksamhetens miljöbelastning minskar.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.

Bolaget ska premiera god miljömedvetenhet och god resurshållning genom att exempelvis införa individuella mätningar av såväl vatten som energi hos varje enskild kund.

6. Helhetssyn och samordning

Bolaget ska, liksom övriga bolag och nämnder i kommunen, ha en helhetssyn i sin verksamhet och verka för koncernnytta. Bolagets verksamhet ska samordnas med kommunens övriga bolags och nämnders verksamhet. Om detta skulle innebära att det uppstår en intressekonflikt för Bolaget tas frågan upp på följande sätt:

- Vid intressekonflikt inom Spinnerskankoncernen: I moderbolagets styrelse.
- Vid intressekonflikt mellan Spinnerskankoncernen och övrig kommunal verksamhet: I kommunstyrelsen.

Bolaget ska ge Spinnerskan i Mark AB möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i Bolaget fattas som kan påverka fler bolag i koncernen och som inte är av mindre betydelse.

Bolaget ska fortlöpande samråda med övriga kommunala bolag och nämnder samt andra myndigheter och organisationer som berörs av Bolagets verksamhetsområde.

7. Lägenhetsfördelning

7.1 Allmänt

Bolaget ska i sin uthyrningsverksamhet:

- ge den bostadssökande allmänheten en allsidig information om utbudet av lägenheter och aktivt medverka till att de bostadssökande ges tillgång till bra boende,
- eftersträva en blandad sammansättning av boende med avseende på olika åldrar samt olika sociala och ekonomiska villkor i såväl befintliga som nya bostadsområden och
- med särskild omsorg försöka lösa bostadsfrågan för sökande som saknar bostad eller har svåra förhållanden.

7.2 Fördelning av lägenheter

Lägenhet erbjuds efter kötid.

Bostadssökande kan få förtur. Varje ansökan prövas individuellt.

Förtur av medicinska skäl

Den sökande behöver bo på första våning eller ha tillgång till hiss på grund av begränsad rörlighet. Gäller i första hand sökande som redan bor hos Bolaget men också andra sökande. Intyg om funktionsnedsättning krävs.

Förtur av sociala skäl

Behov ska styrkas av socialförvaltningen eller motsvarande.

Förtur av arbetsskäl

Den sökande har fått stadigvarande arbete på någon arbetsplats i Marks kommun och får oacceptabelt lång resväg till arbetsplatsen.

Bostadssökande som är missnöjd med beslut om lägenhetsfördelning har rätt att efter begäran få sitt ärende granskat av Bolagets styrelse.

7.3 Statistik

Bolaget ska tillhandahålla kommunen statistik över lägenhetsbehov m.m. som framkommit i uthyrningsverksamheten.

7.4 Uppföljning

En fortlöpande uppföljning av uthyrningsverksamheten ska ske vid de presidieträffar som hålls mellan socialförvaltningen och Bolaget.
