

SÄRSKILT ÄGARDIREKTIV FÖR VELLINGEBOSTÄDER AB

Särskilt ägardirektiv för Vellingebostäder AB

Organisationsnummer 556705–1809

Denna handling utgör särskilda ägardirektiv för Vellingebostäder AB, nedan kallat "**Bolaget**", fastställda av kommunfullmäktige i Vellinge kommun den 24 april 2019 § 54.

Bolaget har antagit det särskilda ägardirektivet på bolagstämman den 27 maj 2019.

För den verksamhet som bedrivs i Bolaget gäller även gemensamma ägardirektiv för koncernen Vellinge koncern AB, fastställt av kommunfullmäktige den 24 april 2019 § 53 och av bolagsstämman i Bolaget den 27 maj 2019.

Bolagets ändamål

Utöver vad som anges i Bolagets bolagsordning och de gemensamma ägardirektiven gäller följande såvitt avser Bolagets ändamål.

Bolaget ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer i syfte att främja bostadsförsörjningen, gott näringslivsklimat samt levande och attraktivt centrum i Vellinge kommun. Bolaget ska i sin verksamhet beakta att Bolaget är ett så kallat allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och ska säkerställa att denna status bibehålls.

POST 235 81 Vellinge
BESÖK Norrevångsgatan 3
TELEFON 040-42 50 00
FAX 040-42 51 49
E-POST vellinge.kommun@vellinge.se
WEBB Vellinge.se

BANKGIRO 5896-1467
ORG. NR 212000-1033

Bolagets verksamhet

Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som ska förvalta, underhålla, förvärva, exploatera, bygga och försälja fastigheter inom Vellinge kommun. Bolaget ska huvudsakligen äga och förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Bolaget ska även upplåta bostadslägenheter med hyresrätt i av Bolaget förhyrda fastigheter. Bolaget ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i Bolaget.

Bolaget ska medverka till att utveckla Vellinge kommuns attraktivitet med vackert gestaltade och hållbara bostäder och livsmiljöer. I detta arbete ska Bolaget verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med Vellinge kommun i markförvärvs- och planeringsfrågor. Bolaget agerar i konkurrens med andra aktörer på marknaden i enlighet med markanvisningspolicyn som är antagen av kommunfullmäktige.

Bolaget ska motverka segregation och främja gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena. Bolaget ska verka för att kunna erbjuda olika målgrupper hyresbostäder. Bolaget ska tillhandahålla god service i de områden som hyresbostäderna tillhandahålls. Fördelning av lägenheter ska följa likabehandlingsprincipen i kommunallagen och en aktuell bostadskö ska finnas för fördelning av lägenheter.

Bolaget ska aktivt bidra till bostadsförsörjningen i Vellinge kommun enligt av kommunfullmäktige fastställt bostadsförsörjningsprogram. Bolaget ska utveckla Vellinge kommuns attraktivitet genom att utföra nybyggnation med god arkitektonisk kvalitet och anpassad till ortens karaktär.

Bolaget ska äga och förvalta industrilokaler och andra kommersiella lokaler som upplåts med hyresrätt till näringsidkare.

Bolaget ska erbjuda ett utbud av attraktiva och funktionella lokaler. Bolaget ska särskilt verka för att det i Vellinge kommun finns öppna, attraktiva och levande centrum. Bolaget ska aktivt arbeta för att fler företag etablerar sig i Vellinge kommun samt verka för att befintliga företag kan utvecklas och växa. I syfte att uppnå ovanstående mål ska Bolaget föra dialog med företrädare för handel och näringsliv.

Bolaget ska, i förhållande till sin marknadsandel av bostadslägenheter i Vellinge kommun, aktivt ta ansvar för att medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov och boendeanternativ för målgrupper som kan ha svårare att få tillträde till bostadsmarknaden.

Bolaget ska aktivt arbeta med och utveckla fastighetsbeståndet, innefattande att sälja av lämpliga delar för att skapa möjligheter att investera och reinvestera i övriga delar av fastighetsbeståndet.

Bolaget ska vara en aktiv part på marknaden i Vellinge kommun, i konkurrens med privata aktörer i syfte att öka kvaliteten på marknaden för bostäder och kommersiella lokaler. Den årliga befolkningsprognosen i kommunen ska utgöra ett viktigt verktyg för att analysera behovet av nya bostäder.

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en god och väl sammansatt åldersbalans.

Hållbarhet

Bolaget ska erbjuda en god inom- och utomhusmiljö för sina hyresgäster samt tillsammans med dessa och samarbetspartners ta ansvar för miljön i sin helhet.

Bolagets miljöarbete ska vara en förebild för allmännyttiga bolag i Sverige avseende sitt miljö- och hållbarhetsarbete.

Bolagets miljöarbete ska bedrivas med en långsiktig hållbarhet. Bolaget ska aktivt följa utvecklingen inom hållbarhetsområdet.

Bolaget ska aktivt sträva efter att effektivisera energianvändningen och öka andelen hållbara material inom fastighetsbeståndet.

Kvalitet

Bolaget ska främja kvaliteten för de boende och skapa attraktiva livsmiljöer. Bolaget ska aktivt medverka till att behovet av nya bostäder tillgodoses, främja en god dialog med de boende angående boendemiljön samt verka för trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Bolaget ska även främja centrumutveckling och ett gott näringslivsklimat.

Bolaget ska säkerställa kvalitén genom att regelbundet genomföra "Nöjd boende index"-undersökningar.

Ekonomi

Bolagets ska vara självbärande och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott.

Bolagets direktavkastning ska över en femårsperiod vara minst 4 % per år i genomsnitt på eget kapital inklusive avsättning till latent skatt.

Bolaget ska ha en soliditet som ökar över tiden och uppgår till lägst 15 % beräknad på eget kapital inklusive avsättning till latent skatt samt en soliditet med hänsyn till marknadsvärdering som ska vara lägst 35 %.

Bolagets belåningsgrad får som högst uppgå till 50 % av marknadsvärdet.

Bolaget ska sträva efter att balansomslutningen övertiden ökar.

Vellinge kommun kan ge särskilda direktiv i samband med kommunfullmäktiges beslut om budgeten för en särskild period.

Bolaget ska jämföra nyckeltal med andra fastighetsbolag. Jämförelsen ska redovisas i bolagets årsredovisning.
