

2017-12-12

## Motion – dags att modernisera ägardirektiven för Ekerö Bostäder

### Bakgrund

Ägardirektiven för Ekerö Bostäder har hängt med i stort sett oförändrade under hela 2000-talet. Vissa smärre justeringar har gjorts, men direktiven är tyvärr inte anpassade efter dagens eller morgondagens behov. Dessutom finns en hel del ytterligare önskemål på innehåll i direktiven för att de ska vara ändamålsenliga.

Vi har under de senaste åren haft stor turbulens och otydlighet i hur kommunen vill hantera Ekerö Bostäder och vilket syfte som bolaget har i kommunens långsiktiga utveckling. För att Ekerö Bostäder ska få arbetsro, kunna agera långsiktigt och uppfylla bolagets syfte gentemot kommunen och sina kunder så behöver nya och moderniserade ägardirektiv, med bred politisk förankring, komma på plats.

Ekerö Bostäders roll som kommunens fastighets- och bostadsbolag anser vi är nyckeln till att Ekerö Kommun utvecklar ett samhälle som skapar nytta för alla kommuninvånare i alla faser i livet. För att detta ska vara möjligt behöver bolaget tydliga och långsiktiga direktiv som går längre än kommunens kvartalsrapporter och årsbokslut eller politikernas mandatperioder. Vi måste hushålla med våra viktigaste tillgångar.

### Förslag på förändringar i ägardirektiven

Först och främst måste innehållet i ändamålsparagrafen utvidgas och moderniseras. En anpassning till nutid och framtid behöver synliggöras inom ramen för hur ändamålet beskrivs. MP vill beskriva ändamålsparagrafen med följande intention:

”Det övergripande syftet för Ekerö Bostäder ska vara att aktivt bidra till samhällsbygget genom att samspela med andra marknadsaktörer. Bolaget ska förvalta bostadshus med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen (dvs bygga), och erbjuda de boende inflytande i såväl boendet som i företaget.”

I lagens förarbeten poängteras bolagets uppgift att främja bostadsförsörjningen i kommunen, vilket bl. a. innebär att tillgodose olika bostadsbehov, och inte bara för grupper med särskilda behov eller de med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolagets ska också erbjuda ett varierat bostadsutbud som kan vara attraktivt för andra hyresgäster. Betänk att i syftet ingår *samhällsansvar* t.ex. vad avser etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Det bör också gälla ansvar för hållbar utveckling, för klimatanpassning och för att möta våra nya medborgares situation.

MP anser därför att följande områden utöver ägaridé, verksamhetsinriktning med ekonomiska utgångspunkter och samordning/samspel och dialog ska vidareutvecklas i ägardirektiven

- **ekologiska perspektiv/utgångspunkter.** Hur minska miljöbelastning? Tekniska förbättringsåtgärder, energibesparing/fossiloberoende, företagets bidrag till långsiktig

hållbar utveckling, hur ska företagets mål anpassas till nationella och globala miljömål, te x satsning på passivhus

- **sociala utgångspunkter.** Bolagets roll för att bidra till en hållbar social utveckling i Ekerö, säkra boinflytande både i boendet och i bolaget, bidra till integration och mångfald, skapa attraktivt boende för äldre och funktionsnedsatta.
- **civilsamhällets aspekter.** I ett lite samhälle finns inte bara behov av bostäder utan tillgången till verksamhetslokaler, butiker och kontor är en viktig del för ett fungerande samhälle. Bolaget ska tillhandahålla och upplåta mötesplatser, föreningslokaler och affärslokaler i direkt anslutning till bostäderna för att bidra till civilsamhällets utveckling.

### **Vår syn på avkastningskrav**

Förarbeten till lagen anger att avkastningskraven ska ställas på företagsnivå och inte på enskilda investeringar. Avkastningskraven ska ligga i nivå med normala krav som ställs inom marknaden. Man kan jämföra sig med bolag som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande och bör bedömas över en längre tidsperiod än ett år. Man kan alltså acceptera lägre avkastning på kort sikt om man kan förvänta sig åtgärder som ger högre avkastning på längre sikt. Avkastningskravet kanske inte kan uppfyllas varje år men på längre sikt ska avsikten vara att uppfylla kravet som ett årligt genomsnitt. Avkastningskrav utgår från lokal marknadssituation och företagets egna förutsättningar. Hur ser fastighetsbeståndet ut, underhållskrav samt riskbedömningar?

En begränsande förutsättning för ett kommunalt bolag är att det omfattas av lokaliseringsprincipen dvs det kan ej verka utanför kommungränsen. Det minskar bolagets möjlighet att sprida sina risker – det kan bidra till att det blir svårare att leva upp till avkastningskraven och därför bör kraven läggas på en nivå som ligger fas med bolagets reglerade förutsättningar för att verka marknadsmässigt. Bolagen ska också följa LOU vilket medför en del extra administrativa merkostnader. Krav på boinflytande och inflytande i företaget liksom offentlighetskravet medför också ett extra kostnadstryck.

### **Mot givna bakgrund yrkar MP Mälarna att:**

- ändamålsparagrafen utvidgas att innehålla ekologiska, sociala och civilsamhällets utgångspunkter där ledordet är hållbarhet.
- avkastningskraven justeras ned i linje med de förutsättningar som föreligger för bolaget långsiktigt.
- att vinstkravet vid t.ex. fastighetsförsäljningar tas bort och att ev. vinster direkt återinvesteras i verksamheten för att stärka bolagets ekonomiska förmåga

### **För Miljöpartiet de gröna Mälarna**

Björn Osberg

Ulrika Sandin