

## Ägardirektiv Pajalabostäder AB

Dessa ägardirektiv är ett specifikt direktiv för Pajalabostäder AB. Det kompletterar, fördjupar och förtydligar Pajala kommuns generella ägardirektiv för kommunens bolag.

### Ägaridé

Pajalabostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och energieffektiva bostäder och lokaler till privatpersoner, företag och Pajala kommuns verksamheter. Företaget och dess anställda ska agera affärsmässigt men med ett stort samhällsansvar, ständigt förbättra sig och därför vara det självklara valet för den som vill bo och verka inom Pajala kommun.

### Verksamhetens inriktning

Pajalabostäder ska äga och förvalta ett lägenhetsbestånd som är anpassat efter marknadens behov. Med det menas att företaget ska erbjuda lägenheter i områden som är attraktiva, i flera olika storlekar och prisklasser. Bolaget ska också erbjuda olika typer av kategoriboenden till exempel för studenter, pensionärer eller annan specifik åldersgrupp.

Pajalabostäder har under åren 2010-2015 nyproducerat eller på annat sätt tillfört uppemot 70 nya lägenheter till beståndet. För perioden 2016-2020 ska Pajalabostäder AB vara mycket restriktiva vad gäller tillskapande av nya lägenheter. Istället ska bolagets ekonomiska ställning förstärkas och investeringstakten vad gäller nya bostäder ska därför hållas till ett minimum. Detta ska gälla även om en stigande efterfrågan uppkommer igen under den aktuella perioden.

Pajalabostäder hyressättning ska utgå från SABO:s (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och Hyresgästföreningens handledning för systematisk hyressättning. Syftet med den hyressättningen är att skapa rättvisa mellan hyresgästerna. Nya hyresrätter skall hyressättas utifrån långsiktigt affärsmässiga avkastningskrav.

Pajalabostäder ska samverka med privata fastighetsägare för att på olika sätt underlätta deras fastighetsförvaltning och eventuell nyproduktion i syfte att kunna erbjuda fler och bättre bostäder i Pajala kommun. Samverkan ska alltid ske med affärsmässiga principer som grund.

Vid eventuell nybyggnation kan flera olika upplåtelseformer bli aktuella utifrån vad bolaget bedömer som lämpligast. Hyresrätter, ägarlägenheter, kooperativ hyresrätt och bostadsrätter är olika alternativ.

Underhållet för bolagets fastigheter ska inte vara eftersatt. Befintligt eftersatt underhåll ska arbetas bort och ska vara helt eliminerat år 2022.

### Ekonomi

Pajalabostäder har i och med avtalet med Statens bostadskreditnämnd genomgått en avvecklingsprocess, vilket har urholkat bolagets finansiella styrka. Bolaget ska därför bli finansiellt starkare för att klara exempelvis stora, framtida underhållsbehov. Av den anledningen ska bolagets soliditet nå 15% år 2022.

Pajala kommun ska fastställa långsiktiga avkastningskrav på bolaget.

Bolaget ska följa sin av styrelsen beslutade finansieringspolicy. I möjligaste mån ska kommunal borgen användas som säkerhet. För detta ska en borgensavgift betalas. Avgiften fastställs av Pajala kommun.

### **Ekologi**

Pajalabostäder ska ständigt arbeta för att få ett mer energieffektivt fastighetsbestånd. Fram till och med år 2020 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 20% i jämförelse med år 2009.

Uppvärmning ska ske med förnyelsebara bränslen både i befintliga och i nyproducerade hus.

Vid nyproduktion ska de nya husen ha en specifik energianvändning som är lägre än 110 kWh/kvm och år för fjärrvärme. Specifik energianvändning definieras som: Den energi som, vid normalt brukande, under ett normalår behöver levereras till en byggnad (oftast benämnd köpt energi) för uppvärmning, kyla, tappvarmvatten samt drift av byggnadens installationer (pumpar, fläktar etc.) och övrig fastighetsel. Samma krav ska gälla på hus som genomgår omfattande ombyggnationer.

### **Sociala utgångspunkter**

Bolaget ska ha ett stort samhällsansvar men ändå agera affärsmässigt. För personer som inte kan få bostad ska bolaget tillsammans med Pajala kommun kunna erbjuda olika verktyg för att underlätta det, exempelvis hyresgaranti och sociala kontrakt. Alla nya hyresgäster ska genomgå en prövning avseende inkomst, betalningssvårigheter och skötsamhet. Dessa krav ska fastställas av bolagets styrelse.

Bolaget ska ha olika typer av förturer, vilka det är fastställt av styrelsen. Medicinska eller sociala skäl kan vara giltiga förturer. Vissa typer av kategoriboenden kan också vara föremål för förtur exempelvis studentlägenheter eller särskilda seniorboenden.

Bolaget ska själva och/eller tillsammans med Hyresgästföreningen erbjuda hyresgästerna möjlighet att ha inflytande över sitt boende.

Bolaget ska motverka alla typer av segregerade bostadsområden och arbeta för en mångfald som avspeglar samhället.

### **Samordning och dialog**

Inom Pajala kommunkoncern ska Pajalabostäder vara en aktiv part för att samordna arbetsuppgifter och andra gemensamma intressen i syfte att uppnå en högre kvalitet till en lägre kostnad sett utifrån ett kommunkoncernperspektiv. Exempel på sådana samordningsområden är fastighetsskötsel, upphandling och inköp samt administration och IT-system.

Dessa ägardirektiv ska årligen följas upp av styrelse, ägare och revision. Uppdatering av ägardirektiv ska ske i nära samarbete mellan Pajala kommun och Pajalabostäder.