

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR MKB FASTIGHETS AB

Org nr 556049-1432

Ant av kf 28/2 2002, § 40, bih 15.

Ändr 29/3 2007, § 55, bih 29, 20/12 2010, § 268, bih 163, 29/8 2013, § 124, bih 73, och 10/12 2015, § 219, bih 113, 28/4 2016, § 97, bih 51, ~~och 29/4 2020, § 100, och [..xx/11 2021..], § xxx~~

Föreliggande särskilda ägardirektiv kompletterar de generella ägardirektiv som beslutats av Malmö kommunfullmäktige för helägda kommunala verksamhetsdrivande företag.

Ägaridé

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKB:s roll är att genom innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning m.m. stödja en sådan utveckling. Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element i verksamheten. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.

Allmänt

- Inom ramen för MKB:s allmännyttiga syfte inom bostadsförsörjningens område ska MKB i alla delar av staden, på marknadsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ska ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, hyra och flexibel servicegrad.
- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra som bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB:s bostäder ska vara tillgängliga för alla - oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.
- MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.
- MKB:s ekonomiska ställning ska göra det möjligt för bolaget att finansiera de ny-, förbättrings- och återinvesteringar som krävs för att aktivt bidra till utvecklandet av en balanserad bostadsmarknad. Nyproduktion av hyreslägenheter ska, med hänsyn till aktuellt bostadsmarknadsläge i Malmöregionen, vara ett prioriterat område.
- MKB ska långsiktigt säkra fastigheternas värde.

- MKB ska, med de begränsningar som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag uppställer, kunna upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt.
- MKB får även förvalta lokaler enligt lagstiftningens förutsättningar.

Förvaltning och bostadssocialt ansvar

- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service. MKB ska bibehålla ett högt förtroende hos hyresgästerna.
- MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska, inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta ett stort aktivt bostadssocialt ansvar. De bostadssociala åtgärderna ska bland annat syfta till att stärka olika bostadsområden i Malmö samt att stärka bostadsmarknaden för de som står långt ifrån denna idag och kan exempelvis bestå av åtgärder för att minska hemlöshet, trångboddhet och social utsatthet. Arbetet ska bedrivas tillsammans med andra hyresvärdar och aktörer på området samt i tät dialog med kommunens förvaltningar.
- MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, t.ex. genom boendedemokrati, medinflytande och självförvaltning.
- MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. MKB ska medverka i den kommunala bostadsförmedlingen i Malmöregionen.

Bostadsproduktion och marknad

- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- Nyproduktion och förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att tillgången och efterfrågan på bostäder balanseras, att områden kan erbjuda ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar så att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden.
- Målsättningen för MKB:s bostadsproduktion beaktas i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om stadens budget. Denna formuleras för minst fyraårsperioder.

- MKB ska för varje treårsperiod färdigställa minst 2 250 lägenheter och påbörja projektering av minst 3 000 nya lägenheter, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger. MKB kan i särskilt beslut i kommunfullmäktige, ges i uppdrag att färdigställa och påbörja projektering av fler eller färre lägenheter.
- MKB ska verka för att minska bostadssegregationen genom att bygga nya lägenheter i hela Malmö och exempelvis i områden som är i behov av byggnation och investeringar.
- MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar.
- Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver kommunfullmäktiges ställningstagande. I samband med s.k. bolagsförvärv kan MKB dock, utan kommunfullmäktiges ställningstagande, avyttra enstaka fastigheter när detta behövs för att uppnå en rationell förvaltning.
- I nyproduktionen kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar och för att få ett bredare utbud av olika boendeformer i Malmö inom ett bostadsområde, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus bolaget självt har för avsikt att förvalta.

Rapportering

- MKB ska i delårsrapport och årsredovisning, till ägaren redovisa planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad.

Finansiering

- I den mån kommunen lämnar lån till eller tecknar borgen för MKB, ska bolaget betala marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära. Sådan avgift är inte att anse som värdeöverföring.

Värdeöverföring

- Inom ramen för vad aktiebolagslagen och värdeöverföringsreglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag stadgar, ska värdeöverföringar (såsom exempelvis utdelning och koncernbidrag) från MKB utgå enligt ägarens beslut.

Hyressättningen

- MKB ska verka för att bolagets hyressättning stödjer en väl fungerande bostadsmarknad.

