

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Norra Staden Fastighetsutveckling i Norrköping AB och dess dotterbolag

KS 2018/0807



**NORRA
STADEN**
FASTIGHETSUTVECKLING

Fastställt senast av kommunfullmäktige den 26 november 2018 och av bolagsstämman den 28 mars 2019.

Genom detta specifika ägardirektiv och genom Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag styr Norrköpings kommun verksamheten i Norra Staden Fastighetsutveckling i Norrköping AB.

Detta ägardirektiv gäller även för Norra Stadens dotterbolag "Näringslivsfastigheter i Norrköping AB" och eventuella övriga dotterbolag till Norra Staden.

Norra Staden kallas nedan "Norra Staden".

Näringslivsfastigheter i Norrköping AB kallas nedan "Näringslivsfastigheter".

Norra Staden och dess dotterbolag kallas nedan gemensamt "Bolagen".

Verksamhetens syfte

Norra Staden

Syftet med Norra Stadens verksamhet är att bidra till att utveckla södra delen av Butängen till en levande och attraktiv stadsdel i Norrköping genom att ansvara för fastighetsutveckling av kommunens kvartersmark inom området.

Syftet med Norra Stadens verksamhet är vidare att bidra till utvecklingen av näringslivet i Norrköping genom att tillhandahålla näringsidkare fastigheter och lokaler huvudsakligen i södra delen av Butängen som komplement till det utbud av fastigheter och lokaler marknaden i övrigt erbjuder. Norra Staden ska utgöra ett viktigt verktyg för att skapa tillväxt, och arbetstillfällen i Norrköping.

Näringslivsfastigheter

Näringslivsfastigheter ska allmänt främja företagsetableringar och utvecklingen av näringslivet i Norrköping genom att tillhandahålla näringsidkare fastigheter och lokaler som komplement till det utbud av fastigheter och lokaler marknaden i övrigt erbjuder.

Verksamhetens inriktning

Norra Staden

Norra Staden ska på affärsmässiga villkor ta ett helhetsansvar för fastighetsutvecklingen av kommunens kvartersmark inom södra delen av Butängen i Norrköping. För ändamålet ska Norra Staden ta tillvara den potential som utbyggnaden av höghastighetsjärnvägen Ostlänken medför. Norra Staden ska se till att de fastigheter inom södra delen av Butängen som ägs av Norrköpings kommun, Norra Staden och Näringslivsutveckling fylls med aktiviteter så att området fortsätter att vara en levande del av staden även före och under tiden för omvandlingen av stadsdelen till följd av utbyggnaden av Ostlänken. Norra Staden ska ha en aktiv roll i tillskapandet av det nya resecentrumet för Ostlänken. Detta kan ske i partnerskap med privata fastighetsägare och investerare eventuellt genom dotterbolag till Norra Staden.

Norra Staden ska ha en aktiv roll i kommunens planarbete avseende södra delen av Butängen. Norra Staden ska således i samarbete med kommunens stadsbyggnadskontor, tekniska kontor och näringslivskontor ansvara för stadsdelens långsiktiga utformning, utseende och karaktär.

Norra Staden ska i samarbete med övriga fastighetsägare inom södra delen av Butängen utarbeta strategier för utvecklingen, omvandlingen och marknadsföringen av området med målsättningen att skapa en attraktiv stadsdel. Norra Staden ska verka för att såväl bostäder som kommersiella och även samhällsnyttiga verksamheter etableras inom södra delen av Butängen. Marknadsföringen av stadsdelen ska framhålla Norrköping som en attraktiv etableringsort och vara riktad till fastighetsägare, exploatörer, investerare och andra intressenter som är viktiga för områdets utveckling. Marknadsföringen kan ske i partnerskap med privata fastighetsägare och investerare eventuellt genom dotterbolag till Norra Staden.

Med bakgrund i Trafikverkets byggplan för Ostlänken med beräknad byggstart 2023 ska Norra Staden skapa rådighet över mark och hyresavtal på södra Butängen. I syfte att bereda tillgänglighet för Trafikverket inför planerad byggstart ska Norra Staden aktivt arbeta för ometableringar av hyresgäster. Området södra Butängen ska vara tömt och disponibelt för byggnation med tidplan anpassad efter byggstart. Med hänsyn tagen till Norrköpings kommuns näringsliv, kommunallagen och likställighetsprincipen ska Norra Staden ha möjlighet att medge förtida uppsägning av hyresavtal för hyresgäster med besittningsskydd.

Norra Staden ska tillgodose att kvartersmark för företagsetableringar finns att tillgå i södra delen av Butängen. Norra Staden ska på affärsmässiga villkor tillhandahålla näringsidkare fastigheter och lokaler genom överlåtelse av fastigheter direkt eller genom bolag eller genom att upplåta nyttjanderätt till fastigheter. Bolagets verksamhet att tillhandahålla fastigheter och lokaler ska utgöra ett komplement till den övriga marknadens utbud. Bolaget ska vårda befintliga kunder och genom aktiv information och dialog skapa delaktighet med kunderna.

Innan Norra Staden beslutar om och genomför stora strategiska åtgärder ska bolaget inhämta godkännande till åtgärden från moderbolaget Norrköping Rådhus AB.

För uppdraget att utveckla och marknadsföra södra delen av Butängen samt att sälja fastigheter i stadsdelen ska Norra ha egen personal. Vad däremot gäller teknisk förvaltning av bolagets fastigheter ska Norra Staden köpa tjänster från det dotterbolag som är under bildande och som ska förvalta samtliga lokalfastigheter inom kommunkoncernen.

Näringslivsfastigheter

Genom dotterbolaget Näringslivsfastigheter har Norra Staden ett allmänt uppdrag att inom hela Norrköpings kommun på affärsmässiga villkor genom försäljning eller upplåtelse tillhandahålla näringslivet fastigheter och lokaler som komplement till det utbud marknaden i övrigt erbjuder. Näringslivsfastigheter ska ha regelbunden kontakt med kommunens stadsbyggnadskontor och näringslivskontor för att hålla sig informerad om marknaden för fastigheter och lokaler i kommunen.

I Näringslivsfastigheters uppdrag ingår att kartlägga vilka fastigheter i Bolagens fastighetsbestånd som är strategiska och som Bolagen ska behålla. Bolagens inriktning ska vara att sälja övriga fastigheter.

Båda bolagen

Bolagen ska som huvudregel köpa tjänster avseende fastighetsförvaltning av Norrköping Norrevo Fastigheter AB i dialog med nämnda bolag.

Mål

Bolagen ansvarar för uppföljning av nedanstående mål efter Norrköping Rådhus AB:s anvisningar.

Kommunövergripande mål

Kommunfullmäktige har fastställt kommunövergripande mål. Dessa gäller generellt även för kommunens bolag i den mån målen är tillämpliga på respektive bolag. För Norra Staden Fastighetsutveckling i Norrköping AB och dess dotterbolag gäller därutöver specifikt följande kommunövergripande mål.

Mål 8. Bolagen ska vara attraktiva arbetsgivare.

Mål 13. Norrköpings kommun ska arbeta med jämlikhet och jämställdhet genom att främja lika rättigheter och möjligheter att delta i samhället oberoende av kön, förutsättningar och bakgrund

Mål 18. Norrköpings kommun ska bidra till den gröna omställningen genom att vara energisnål, öka det förnybara samt att minska utsläpp i olika former.

Ekonomiska och finansiella mål

Bolagen ska långsiktigt ha marknadsmässiga avkastningskrav fastställda med hänsyn till Bolagens mål. Bolagens fastigheter ska regelbundet marknadsvärderas.

Bolagens soliditet - beräknad med utgångspunkt från ett marknadsjusterat eget kapital (d.v.s. baserat på marknadsvärden på tillgångarna) - ska vara i nivå med liknande fastighetsbolag.

Bolagens resultat ska varje år disponeras så att den, i förekommande fall, fastställda värdeöverföringen (utdelningskrav) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan uppfyllas. I övrigt ska resultatdisponering ske i enlighet med vad som anges i ”Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag”.

Bolagen ska ingå i kommunens (Internbanken) finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.

Socialt ansvar

Bolagen ska erbjuda praktikplatser i sina verksamheter och även i övrigt ta socialt ansvar särskilt vad gäller integration och hållbar utveckling.

Köp och försäljning av fastigheter, bildande, köp och försäljning av dotterbolag

Bolagen ska alltid informera styrelsen i koncernmoderbolaget Norrköping Rådhus AB innan Bolagen genomför köp eller försäljning av fastighet samt bildande, köp eller försäljning av bolag, så att koncernmoderbolaget kan bedöma om ärendet ska överlämnas till kommunfullmäktige. Bolagen ska även lämna rapport till koncernmoderbolagets styrelse, när sådan åtgärd är genomförd.

Bildande, köp och försäljning av dotterbolag kan komma i fråga för att genomföra köp respektive försäljning av fastighet, som utgör tillgång i bolaget eller för att uppföra ny byggnad på fastighet, som utgör tillgång i bolaget.

Som förutsättning för bildande, köp eller försäljning av dotterbolag för ovan nämnda syften gäller att det kommunala ändamålet med dotterbolagets verksamhet är att främja stadsutvecklingen i Norrköping. Bolagsordningen för dotterbolaget ska förutom ändamålet ange de kommunala befogenheter som utgör ramen för bolagets verksamhet. Bolagsordningen ska även ange att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Styrelsen i dotterbolaget ska bestå av ordförande, vice ordförande och VD i moderbolaget Norra Staden Fastighetsutveckling i Norrköping AB. Lekmannarevisorer i dotterbolaget ska vara samma som i nämnda moderbolag.
