

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-04-16

Plats och tid

Konferenslokalen 2:a vån, Drottninggatan 5, Ronneby den 16 april 2012 kl 13:30 – 17:00

Beslutande

Ronny Pettersson, ordförande
Bengt-Christer Nilsson, 1:e v ordf
Kjell G G Johansson, 2:e v ordf
Håkan Edvardsson, ledamot
Lena Mahrle, ledamot
Mathias Ronnestad, ledamot
Ingrid Nilsson, ledamot
Kenth Zickbauer, ledamot
Tomas Lund, ledamot

Övriga deltagare

Sven-Olof Klasson, VD
Mats Du-Bar, teknisk chef
Jörgen Holmslykke § 21-25
Gun-Marie Offesson, ekonomichef
Mona Olsson, personalrepresentant
Johan Gustafsson, personalrepresentant
Marie Carlsson, sekreterare

Utses att justera Kjell G G Johansson

Justeringens plats/tid

Sekreterare: Marie Carlsson



Paragrafer: 21- 31

Ordförande: Bengt-Christer Nilsson §§21 - 24
Ronny Pettersson §§ 24 - 31

Justerande:  Kjell G G Johansson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ:**Sammanträdesdatum:****Datum för anslags uppsättande:****Datum för anslags nedtagande:****Förvaringsplats:****Underskrift:**

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2012-04-16

St § 21

Val av justerare

Att justera dagens protokoll utsågs Kjell G G Johansson.

St § 22

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 22 februari 2012 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

St § 23

Dnr 2012.1

Rapport uthyrningsläget
Vakanta lägenheter 2012-04-01

Område	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Evak tomma	Evak klara	Avställt	Totalt
Ronneby										0
Peder Holmsgatan	93	1				1				1
Rydenskan	72					0				0
Karlstorp, Bålebro	133					0				0
Espedalen	368	1				1			2	3
Älgbacken	173		1		11	12			2	14
Hjorthöjden studentlgh	41	16				16				16
Hjorthöjden ombyggt	24		4	1		5				5
Hjorthöjden övrigt	383	9	14	24		47			9	56
Ronneby centrum	314	4		1		5			1	6
Summa Ronneby	1601	31	19	26	11	87			14	101
Kallinge										
Södermark	38					0			5	5
Häggatorp	82					0	18	23		18
Kallinge centrum	167	1	1	1		3				3
Almvägen ombyggt	40		1			1				1
Almvägen övrigt	217		6	11		17	48	14	18	83
Lindvägen	204		9	14		23			1	24
Summa Kallinge	748	1	17	26	0	44	66	37	24	134
Bräkne-Hoby	151					0				0
Backaryd	29					0			1	1
Hallabro	26	1				1				1
Johannishus tryggh	14	2				2				2
Listerby	10					0				0
Eringsboda	8	3	1			4				4
Totalt	2587	38	37	52	11	138	66	37	39	243

Styrelsen beslöt
att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

Justeras

Utdragsbestyrkande

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-04-16

St § 24

Dnr 2012.16

Miljöpolicy

Förslag på miljöpolicy har tagits fram och presenterades på sammanträdet, se bilaga 1.

Styrelsen beslöt

att godkänna föreslagen miljöpolicy.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-04-16

St § 25

Dnr 2012.14

Energiuppföljning 2011

En genomgång av energistatistiken för 2011 gjordes på sammanträdet. Redovisning och diskussion om effekten av genomförda energisparåtgärder.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet.

RT 2/19

Skrivelse från Utbildningsnämnden kontrakt på förskola i Backaryd (Mosippan)

Tommy Ahlquist har fått ett uppdrag från Utbildningsnämnden att utreda möjligheterna att flytta förskolan Mosippans verksamhet från lokaler på Kapellvägen 12 i Backaryd som hyrs av Ronnebyhus. Verksamheten ska samordnas med skolan i Backaryd.

Styrelsen har fått förfrågan om möjligheten att häva hyresavtalet i förväg. Se bilaga 2.

Styrelsen beslöt att besvara i skrivelsen ställda frågor enligt följande

- att** det finns möjlighet att häva hyresavtalet i förtid
- en hävning av kontraktet i princip innebär att AB Ronnebyhus ställer krav på uteblivna hyresintäkter under kontraktstiden som löper ut 2015-12-31
- AB Ronnebyhus under rådande marknadsförhållanden är långt ifrån ett beslut om ombyggnad av de aktuella lokalerna till bostäder.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-04-16

St § 27

Dnr 2011.6

Avsiktsförklaring Hjorthöjden

2012-02-22

Avsiktsförklaring – Det goda bostadsområdet Hjorthöjden ska på initiativ av Vårdförskörsrådet i Ronneby kommun upprättas mellan parterna Ronnebyhus, Ronneby kommun, Landstinget och Hyresgästföreningen. Inför Vårdförskörsrådets senaste möte presenterades en lägesrapport till rådet som information.

Styrelsen behöver diskutera och ta beslut om inriktning och omfattning av fortsatta satsningar från Ronnebyhus sida på bostadsområdet Hjorthöjden.

Styrelsen beslöt

att uppdra åt ordföranden och VD att utforma Ronnebyhus avsiktsförklaring och redovisa denna till styrelsemötet den 25 april.

2012-04-16

Ordförande och VD redovisade utformad avsiktsförklaring Hjorthöjden, se bilaga 3.

Styrelsen beslöt

att anta föreslagen avsiktsförklaring angående fortsatta satsningar på Hjorthöjden.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-04-16

St § 28

Dnr 2010.36

Svar medborgarförslag Ronneby Sjöstad

Förslag till skrivning föredrogs på sammanträdet, se bilaga 4.

Styrelsen beslöt

att godkänna föreslaget förslag på remissyttrande.

FP/9

Ägardirektiv – kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige har fastställt upprättat förslag till ägardirektiv för Ronnebyhus enligt bifogad bilaga.

Nytt i direktiven är att under ekonomiska mål har soliditetsmålet sänkts från 15 till 10 %, en konsekvens av fastlagda utvecklingsstrategier. Avkastningskravet är fortfarande otydligt. Ägardirektiven beträffande energieffektivisering och möjligheterna att bygga i de mindre tätorterna är förnyade.

Styrelsen bör även ta ställning till hur KF:s beslut från den 23/2 ska hanteras. Till skillnad från vad bolagsstyrelsen beslutat den 30 november 2011 beträffande utvecklingsstrategierna anser fullmäktige att inga fastigheter bör avyttras i Eringsboda, Hallabro och Backaryd, att beslutet om Peder Holmsgatan ska kompletteras med en genomlysning av dagvattenproblematiken i området. Vidare ges bolagsstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på avyttring av ytterligare ca 250 lägenheter i Ronneby och Kallinge och på nytt pröva att riva ytterligare en byggnad på Hjorthöjden.

Styrelsen beslöt

- att** uppdra åt VD att till nästa sammanträde utforma ett förslag på vår syn på möjligheterna att bygga i de mindre tätorterna.
- utforma utkast till plan för energieffektivisering och återkomma till styrelsemötet i september med förslag på hur och under vilken tid denna plan kan utformas.
- avvakta med försäljning av fastigheter på de orter fullmäktige undantagit
- uppdra åt VD att i samråd med Miljöteknik utreda konsekvenserna för Ronnebyhus gällande dagvattenproblematiken
- efter samråd med KSAU presidium utforma förslag och konsekvensbeskrivning av försäljning av ytterligare ca 250 lägenheter i Ronneby och Kallinge.
- avvakta med utredning av ytterligare rivningar på Hjorthöjden tills effekterna av ett kommande beslut om panncentralen kan analyseras.



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-04-16

St § 30

Dnr 2012.5

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2012-04-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga finansiella rapporten till protokollet.

Rapporter

- Pågående fastighetsförsäljning
- Möte med radhushyresgäster i Bräkne-Hoby
- Vindkraftsutredning
- Information angående rekrytering av sommarjobbare

Styrelsen beslöt

att notera rapporterna som information till protokollet.

Miljöpolicy – AB Ronnebyhus

Miljöpolicyen är ett centralt dokument som utgör grunden och inriktningen för Ronnebyhus miljöarbete. Den fokuserar främst på de områden där Ronnebyhus påverkar miljön mest. Som kommunens bostadsföretag har Ronnebyhus ett särskilt ansvar för miljön. Därför ska arbetet med att minska miljöpåverkan ständigt förbättras i det dagliga arbetet på alla nivåer. Vår målmedvetna satsning på miljö är en investering i förtroende hos nuvarande och blivande hyresgäster och bidrar till ökad lönsamhet genom att vidtagna åtgärder prövas under affärsmässiga former. Utveckling av miljöanpassade bostadsområden ska bedrivas genom:

1. Att förankra, utbilda och motivera personal och boende i miljöfrågor och visa vårt miljöarbete utåt.

- Utbilda och informera all personal i syfte att öka miljökunskapen och medvetenheten om behovet av resurs- och energieffektivitet i verksamheten.
- Kontinuerligt stimulera hyresgästerna att medverka i miljöarbetet genom både praktiska och informativa insatser.
- Följa upp och öppet kommunicera vårt miljöarbete och resultatet av det.

2. Att minska vår energiförbrukning

- Vi ska aktivt och kontinuerligt minska och effektivisera vår användning av energi för uppvärmning, el och vatten i samverkan med våra hyresgäster.

3. Att minska och bättre ta hand om vårt avfall

- Minska och hantera både verksamhetens och hyresgästernas avfall på ett miljörättigt sätt genom förbättrad källsortering.
- Gynna system för återanvändning och återvinning av material.

4. Att i övrigt minska vår miljöpåverkan

- Planera, bygga och förvalta på ett hållbart sätt och använda material, produkter och system med så låg miljöpåverkan som möjligt.
- Kartlägga och fasa ut användning av miljöfarliga ämnen i hela vår verksamhet.
- Minimera transportbehovet och använda miljövänliga transportsätt.

5. Att ställa krav på våra partners och leverantörer

- Arbeta för att ställa miljökrav vid all upphandling på ett sådant sätt att våra leverantörer, entreprenörer och konsulter stimuleras till att verka miljömedvetet i alla led, och att i samverkan med oss, utveckla lösningar på miljörättig teknik och resurshushållning.

6. Att anta utmaningar

- Vi ska göra mer än att endast uppfylla miljölagar, miljömål och bestämmelser. Genom att aktivt delta i utpropp och satsningar liknande Skåneinitiativet 2008 – 2016 eller engagemang i utveckling och forskning såsom medlemskapet i Goda Hus vid Linnéuniversitetet, säkerställs att vi befinner oss på framkant i miljöfrågorna.



2012.04.04

Till

Styrelsen för

AB Ronnebyhus

Ang förskolan Mosippan i Backaryd, Kapellvägen 12

Undertecknad har fått i uppdrag av Utbildningsnämnden att utreda möjligheterna att flytta förskolans verksamhet från nuvarande lokaler på Kapellvägen 12 till grundskolans lokaler. Lokalerna på Kapellvägen hyrs av AB Ronnebyhus.

Skolan har idag ca 35 elever och det finns plats att inrymma även förskolan. Det skulle, av olika skäl, vara mycket fördelaktigt att ha hela skolverksamheten (Förskolan egen skolform från 2011.07.01) inom samma byggnad.

Avtalet med AB Ronnebyhus borde sagts upp 2010, men frågan om flytt var då inte aktuell. Det ursprungliga avtalet har över tid också omförhandlats.

Mina frågor till styrelsen är:

Är det möjligt att häva avtalet i förtid?

Vilka eventuella kostnader skulle ett hävande av avtalet i förtid medföra?

Skulle samhällsnyttan av fler lägenheter i Backaryd kunna uppväga eventuella negativa konsekvenser av att häva avtalet i förtid?

Jag har diskuterat ovan fråga med både VD och ordförande för styrelsen.

Vänligen



Tommy Ahlquist

Bilaga: Hyresavtal 29428

Tommy Ahlquist
Utbildningskansliet
Förvaltningschef

Adress	Stadshuset 372 80 Ronneby	Telefon	0457-61 81 20
E-post	tommy.ahlquist@ronneby.se	Mobil	0709-18 12 00
Webbplats	www.ronneby.se/utbildning	Fax	0457-61 84 50

Avsiktsförklaring – Det goda bostadsområdet Hjorthöjden

Välfärdsrådets satsning på det goda bostadsområdet Hjorthöjden är en viktig del i Hjorthöjdens framtid. AB Ronnebyhus har fortsatt hög prioritet på insatser som syftar till att stärka trivsel, trygghet, engagemang och inflytande för hyresgästerna i området. Vi tror att det är en nyckelfaktor för att stärka kvarboende och uthyrning i området.

Nedanstående avsiktsförklaring för bostadsområdets fortsatta utveckling är diskuterad och förankrad i Ronnebyhus styrelse 2012-04-16.

- Projekt 100 % Hjorthöjden avslutas till halvårsskiftet 2012. Projektinsatserna ersätts med stöd från Ronnebyhus bostadsorganisation och från den kontinuerliga boinflytande- och fritidsverksamhet som bedrivs i området i samverkan med Hyresgästföreningen.
- Service- och skötselnivå i området kommer att vara fortsatt hög i syfte att stärka trivsel och trygghet hos hyresgästerna. Vi är bra bemannade, har hög tillgänglighet och närvaro i området och stöttar med resurser från centrala servicegruppen.
- Fortsatta satsningar på underhåll och investeringar ska göras. 2012 avsätts 2 mkr för olika typer av åtgärder. En långsiktig förvaltningsplan ska utformas.
- Projekt ombyggnad panncentralen ska genomföras under förutsättning att verksamheten i de ombyggda lokalerna kan säkerställas med insatser från externa intressenter.

En hörnpelare är att den kombinerade kafé/närservicebutiken som skissats kan förverkligas. En annan viktig fråga är att verksamhet i de planerade aktivitets- och möteslokalerna kan säkerställas utan väsentlig medverkan från Ronnebyhus. Grundprincipen är att Ronnebyhus svarar för investeringar i byggnader som finansieras med en hyra motsvarande drift- och underhållskostnader på byggnadens kommersiella delar, och i övrigt får avkastning genom högre uthytningsgrad i de omgivande bostadshusen. Övriga parter svarar för verksamhetsrelaterade kostnader.

Avsiktsförklaringen "Det goda bostadsområdet Hjorthöjden", som ska tecknas i Folkhälsorådets regi mellan Ronnebyhus, Ronneby kommun, Hyresgästföreningen och Landstinget kommer att utgöra ett fundament för de långsiktiga satsningarna på bostadsområdet.

Ronneby 2012-04-16

Ronny Pettersson/Sven-Olof Klasson

Förslag till svar på medborgarförslag Ronneby Sjöstad

Boendeanternativ i flerbostadshus med havsutsikt och "sjöstadsläge" är säkerligen en tillgång för Ronneby kommun som bostadsort. Med det avstånd som finns mellan Ekenäs och Ronneby centrum kan det nödvändiga valet mellan havsläge och tillgång till service vara nog så svårt.

Med tanke på den målgrupp förslagsställaren anger, är förmodligen bostadsrätt den naturligaste upplåtelseformen för de tilltänkta bostäderna. Vår bedömning är att inom Ronnebyhus primära målgrupper finns ingen tydlig efterfrågan på denna typ av boende.

AB Ronnebyhus har f.n. inga bostadsområden eller mark som uppfyller de önskemål/krav som förslagsställaren har. Vi har för närvarande inte heller några planer på att utöka bostadsbeståndet med bostäder som uppfyller önskemålen.

För att möta de behov som 40- och 50-talsgenerationerna kommer att ha, har Ronnebyhus under de senaste fem åren aktivt tagit del av och studerat möjligheterna, att i samband med ombyggnader/renoveringar och förnyelse av bostadsområden, ta fram lägenheter som på ett bättre sätt tillmötesgår de krav som denna åldersgrupp har. Fokus har då i första hand legat på fysisk tillgänglighet och närhet till service, liksom till tillgång till aktivitets- och samlingslokaler. Detta kan till stor del uppnås även i ett "sjöstadsläge", men närheten till service faller, vilket vi anser väger ganska tungt, till skillnad från förslagsställaren.

Bolaget ser för närvarande inte några affärsmässiga möjligheter att ta initiativ till ett projekt "Ronneby sjöstad". Om ett projekt med denna inriktning skulle påbörjas är vi naturligtvis intresserade av att få delta och dela med oss av de erfarenheter som bolaget har.

AB Ronnebyhus 2012-04-16

Ronny Pettersson/Sven-Olof Klasson