



Handling 2020 nr 22

Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler för förenings- och kulturliv

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 30 april 2018, reviderat den 21 augusti 2019 och den 14 november 2019 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Principer för hyressättning av lokaler som hyrs av kommunen, hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet samt hyressättning av koncepthus i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.
2. Hyresmodell för förenings- och kulturlivet i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.
3. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att vara mellanhyresvärd för lokalerna som ingår i hyresmodellen för förenings- och kulturlivet.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att uppdatera ”Policy och riktlinjer för uthyrning av Göteborgs Stads lokaler till föreningsverksamhet” utifrån förmedlingsenhetens förändrade uppdrag.
5. Kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 p 4b till Higab AB som avser långsiktig hållbar hyressättning förklaras fullgjort.
6. Uppdraget att utreda möjligheten att skapa en kommunal likabehandlingsprincip gentemot föreningslivet och kulturverksamheter förklaras fullgjort.
7. Kommunfullmäktiges uppdrag till Higab AB 2017-01-26, § 14 förklaras fullgjort.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen antecknade representanterna från V och MP som yttrande en skrivelse från den 15 januari 2020.

Representanterna från S antecknade som yttrande en skrivelse från den 31 januari 2020.

Representanterna från M, L, C och KD antecknade som yttrande en skrivelse från den 5 februari 2020.

Göteborg den 5 februari 2020
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Yttrande angående 2.1.5

Moderaterna, Liberalerna, Centerpartiet,

Datum 2019-02-05

Kristdemokraterna

Yttrande angående – Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler för förenings- och kulturliv

I oktober 2019 så återremitterades, i enlighet med ett yrkande från M, C och L, ärendet *Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler för förenings- och kulturliv*. Syftet med att ärendet remitterades var:

1. Att SLK skulle, tillsammans med berörda nämnder och bolag, utreda möjligheten för differentierad hyressättning.
2. Att SLK skulle ta fram ett mer detaljerat underlag för vad det så kallade *mellanvärdskapet* skulle innebära för idrott- och föreningsnämnden.

Stadsledningskontoret har återkommit med viktiga justeringar och förklaringar och det är angeläget för Allianspartierna att få systemet på plats. Dels med de mer förutsägbara och differentierade hyrorna, men framförallt med ett mer effektivt nyttjande av befintliga lokaler.

Effektiviteten uppnås bland annat genom att staden får en bättre uppfattning om vilka lokaler som nyttjas så att fler föreningar kan få tillgång till en lämplig lokal.

Det är dock värt att vara uppmärksam på potentiella konsekvenser av beslutsats tre som fastslår att: *"Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att vara mellanhyresvärd för lokalerna som ingår i hyresmodellen för förenings- och kulturlivet."* En följd av mellanhyresvärdskapet är att föreningar inte längre kommer att ha ett förstahandskontrakt på lokalen. Därmed finns en risk att föreningarna inte upplever att lokalen verkligen "tillhör dem" i samma utsträckning som idag. För Alliansen i Göteborg så är föreningslivets självständighet av högsta prioritet. Med detta som bakgrund blir det desto viktigare att mellanhyresvärdskapet följs upp.

Yttrande

Socialdemokraterna

2020-01-31

Ärende nr 2.1.5

Yttrande angående – Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler för förenings- och kulturliv

Förslaget om principer för hyressättning innebär en mer öppen, transparent och likvärdig hantering av stadens hyreslokaler, vilket var den politiska ambitionen från början. Ärendet har dragit ut på tiden och vi anser att det är angeläget, med hänsyn till alla berörda parter, att modellen nu sjösätts.

Vi vill dock lyfta några möjliga konsekvenser av den nya modellen som behöver följas upp och som kan behöva justeras i efterhand.

Det saknas en konsekvensbeskrivning för de föreningar som idag har egna lokaler med hyresbidrag eller särskilt driftstöd. Om staden generellt sänker hyrorna för de föreningar som hyr av staden så bör förutsättningarna för de föreningar som hyr av någon annan, eller som har egna lokaler, förbättras i motsvarande grad.

De olika hyresnivåerna är en förutsättning för att modellen ska bidra till likvärdighet. Det saknas dock en definition av när vilken nivå ska gälla och om det är förmedlingsenheten eller fastighetsägaren som har sista ordet att bestämma det. Problemet kan uppstå när det gäller mellanhyresvärdskapet, om föreningar vill ha åtgärder utförda men inte kan tillfråga fastighetsägaren direkt. Ska idrotts- och föreningsförvaltningen utföra åtgärder i en annan fastighetsägares lokaler? När modellen tillämpas i verkligheten kommer troligtvis fler liknande oklarheter belysas. Dessa kan behöva hanteras och justeras i efterhand.

Av tjänsteutlåtandet framgår att idrotts- och föreningsförvaltningen i och med det nya uppdraget som förmedlingsenhet behöver förstärkas med en heltidstjänst motsvarande 600 tkr/år. Då modellen till viss del innebär minskade hyreskostnader för föreningslivet är det oklart om idrotts- och föreningsnämnden kommer kunna finansiera delar av denna tjänst genom en omfördelning av resurser inom ram eller ej.

I syfte att skapa goda förutsättningar för förvaltningen att lyckas med sitt nya uppdrag är det rimligt att redan nu ta höjd för ökade anslag. En utgångspunkt i ärendet har varit långsiktig hållbarhet, därför bör också förvaltningen få långsiktigt hållbara förutsättningar att leverera på sitt nya uppdrag. Misslyckas det kommer en översyn av principerna åter bli aktuell inom en snar framtid.

Yttrande

(Vänsterpartiet, Miljöpartiet,)

2020-01-15

Ärende 2.1.4

Yttrande angående Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler för förenings- och kulturliv

Vi värnar Göteborgs kultur- och föreningsliv och att få till en bättre hyresmodell är en viktig del i att förbättra deras förutsättningar. Vi anser att det förslag som nu tagits fram löser flera av de problem vi tidigare har sett. De frågetecken som kvarstår kan enbart rätas ut genom att modellen sjösätts och testas i praktiken.

Arbetet har dragit ut på tiden och varken föreningar, kulturutövare, berörda nämnder eller fastighetsägare gynnas av att fortsätta befinna sig i limbo. Därför bifaller vi nu tjänsteutlåtandet.

Viktigt för oss att bevaka när modellen nu blir verklighet är att principen med armlängds avstånd mellan politik och kultur upprätthålls samt att Göteborgs Stads kulturprogram avspeglas i regelverken. Även idrott- och föreningsnämndens ekonomiska och organisatoriska farhågor behöver beaktas.

Ett viktigt skäl till att införa den nya modellen är att ansvaret för att avgöra vilka verksamheter som ska få subventioner genom låga hyror nu lyfts från fastighetsägare och samlas hos de nämnder som har kompetens att göra dessa bedömningar. Det är angeläget och viktigt att dessa nämnder får de ekonomiska förutsättningar som krävs för att kunna ta det ansvaret. Alliansens fullmäktigebudget med nedskärningar i samtliga kommunala verksamheter för 2020 bådär inte gott.

Vi ser ett värde i en trappa med tre hyresnivåer. Samtidigt som modellen blir mer flexibel och ger bättre möjligheter till rätt stöd till olika verksamheter byggs en ny gränsdragningsproblematik in i modellen. Vi ser också en oro att stödet kan bli orättvist när vissa verksamheter har större möjligheter till att dela lokaler än andra.

Med den nya modellen på plats anser vi att kommunfullmäktiges uppdrag till Higab i detta ärende kan anses fullgjorda.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2018-04-30

Reviderat 2019-08-21

Reviderat 2019-11-14

Diarienummer 1281/16

Handläggare

Johan Pfeiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pfeiffer@stadshuset.goteborg.se

Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler för förenings- och kulturliv

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Principer för hyressättning av lokaler som hyrs av kommunen, hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet samt hyressättning av koncepthus i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.
2. Hyresmodell för förenings- och kulturlivet i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.
3. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att vara mellanhyresvärd för lokalerna som ingår i hyresmodellen för förenings- och kulturlivet.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att uppdatera ”Policy och riktlinjer för uthyrning av Göteborgs Stads lokaler till föreningsverksamhet” utifrån förmedlingsenhetens förändrade uppdrag.
5. Kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 p 4b till Higab AB som avser långsiktig hållbar hyressättning förklaras fullgjort.
6. Uppdraget att utreda möjligheten att skapa en kommunal likabehandlingsprincip gentemot föreningslivet och kulturverksamheter förklaras fullgjort.
7. Kommunfullmäktiges uppdrag till Higab AB 2017-01-26, § 14 förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-09 § 726 att återremittera ärendet till stadsledningskontoret i enlighet med vad som framgår av yrkande från M, L och C den 4 oktober 2019. Stadsledningskontoret utläser att syftet med återremissen i huvudsak är att kontoret tillsammans med berörda nämnder och bolag ska utreda möjligheterna till en differentierad hyressättning samt att idrotts- och föreningsnämnden tillsammans med stadsledningskontoret ska ta fram ett mer detaljerat underlag för vad ett mellanvärdeskap skulle innebära för idrotts- och föreningsnämnden.

Stadsledningskontoret har tillsammans med idrotts- och föreningsförvaltningen, fastighetskontoret och Higab AB tagit fram ett förslag till en hyresmodell med tre kategorier. En preliminär bedömning är att modellen vid dess införande kommer att innehålla ca 280 lokaler ämnade för förenings- och kulturlivet. Kategoriseringen av lokalerna enligt modellen innebär att de föreningar och kulturutövare som hyr lokaler

kommer få en minskad hyreskostnad på 1350 tkr/år på en aggregerad nivå. Ett införande av modellen i enlighet med förslaget medför att förmedlingsenheten hos idrotts- och föreningsnämnden behöver utökas med 1 heltidstjänst, motsvarande 600 tkr/år. Med anledning av de minskade hyreskostnaderna för föreningslivet kan det vara möjligt för idrotts- och föreningsnämnden att finansiera delar av denna tjänst genom en omfördelning inom ram. Detta är dock inte utrett i detalj.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån det underlag som ligger till grund för beräkningar av hyresmodellen så förväntas det samlade förenings- och kulturlivet som hyr lokaler i modellen få minskade hyreskostnader på 1350 tkr/år. Higab AB och fastighetsnämnden får en något lättare administrativ belastning i och med införandet av ett mellanhyresvärdsskap hos idrotts- och föreningsnämnden. Mellanhyresvärdsskapet medför i sin tur ett behov av 1 tjänsts utökning på förmedlingsenheten för att hantera avtal samt det ökade behovet av stickprovskontroller. För att hantera detta behöver idrotts- och föreningsnämnden en resursförstärkning på 600 tkr. Stadsledningskontoret bedömer att det kan finnas förutsättningar för idrotts- och föreningsnämnden att finansiera delar av det utökade uppdraget genom att föreningsbidragen minskar som en följd av de minskade hyreskostnaderna. I dagsläget går det dock inte att genomskåda hur stor en sådan minskning kan bli.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ett införande av hyresmodellen förväntas ge en mer rättvis och transparent hyressättning för lokaler som upplåts till förenings- och kulturlivet. Förmedlingsenhetens arbete kommer att underlätta för föreningslivets möjligheter till att få tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Bilagor

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2019-10-09 § 726 och återremissyrkande M, L, C och särskilt yttrande KD, 2019-10-04
2. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2017-01-26 § 14

Ärendet

Ärendet handlar dels om att fastställa principer för hyressättning av lokaler som hyrs av kommunen, hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet samt hyressättning av koncepthus. Dels handlar det om att besluta om en hyresmodell för förenings- och kulturlivet och som en följd av det även en förändring av förmedlingsenhetens uppdrag.

Beskrivning av ärendet

I samband med bolagsöversynen beslutade kommunfullmäktige att ge lokalklustret tio olika uppdrag. Higab AB (Higab) fick i egenskap av moderbolag ett samordningsansvar för uppdragens genomförande. Higab genomförde en utredning och uppdragen redovisades i ärendet ”Utredningen av Higab avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyressättning samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar” som beslutades i kommunfullmäktige 2017-01-26 § 14.

Higab redovisade i ärendet ett antal förslag till principer för hyressättning av lokaler. Bland annat hyressättning av lokaler till förenings- och kulturlivet, hyressättning av koncepthus, hyressättning för lokaler som hyrs av kommunen och principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet. Ärendet återremitterades bland annat i enlighet med stadsledningskontorets synpunkter på nedan nämnda principer för hyressättning av lokaler.

I samband med den senaste behandlingen i kommunstyrelsen, 2019-10-09 § 726 återremitterades ärendet. De huvudsakliga skälen till återremissen var dels att en hyresmodell med differentierad hyra skulle utredas och dels att konsekvenserna av idrotts- och föreningsnämndens nya mellanhyresvärdsskap skulle beskrivas. Föreliggande tjänsteutlåtande har arbetat in dessa förändringar samtidigt som de tidigare föreslagna principerna är oförändrade från tidigare förslag.

Förslag på principer för hyressättning av lokaler

Hyressättning av koncepthus

I dag hyrs ett antal av fastigheterna, så kallade koncepthus, ut till verksamheter där det finns en politisk inriktning om att dessa verksamheter ska prioriteras. Syftet är då att säkerställa regionens konkurrenskraft inom ett specifikt område samt inspirera till gränsöverskridande samarbete. Uthyrningsperioden kan vara för en begränsad tid eller utan en bestämd borte tidsgräns. De flesta av de verksamheter som idag hyr den här typen av lokaler är samlade inom specifika geografiska platser och verksamhetsområden.

Ett beslut om att bilda ett så kallat koncepthus kommer oftast utifrån politiskt ställningstagande där orsakerna kan vara flera. Det kan handla om att ge förutsättningar för en viss bransch eller unga företag och entreprenörer. Syftet kan även vara att behålla en byggnad i ett exploateringsområde för att huset ska bidra till en blandad bebyggelse och på så sätt skapa en specifik och levande miljö och karaktär. I båda fallen är det många gånger inte möjligt att ta ut den rådande marknadshyran för lokalerna.

Då bildande av ett så kallat koncepthus görs utifrån en politisk vilja föreslås att varje förslag om bildande av koncepthus ska, förutom beslut av respektive bolagsstyrelse, också *ställas till kommunfullmäktige för ställningstagande.*

Beslutet ska innehålla en redovisning av de ekonomiska konsekvenser beslutet innebär såsom förslagen hyra jämfört med marknadshyra och självkostnadshyra.

Principer för lokaler som hyrs av kommunen

Bolagen inom lokalklustret har även ett ansvar att försörja kommunal verksamhet med lokaler. Grundinställningen är att hyressättningen ska vara så transparent som möjligt för att kunden ska känna trygghet i att de betalar en hyra som ligger på rätt nivå. Modellen bygger på att hyresavtal som tecknas med part inom Göteborgs Stad har en hyresnivå som fastställs med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden.

Bolagen gör marknadsvärderingar som ligger till grund vid hyressättning av lokaler oavsett om det är kommunen eller annan hyresgäst som hyr. Skattemyndigheten menar att marknadshyra ska tillämpas vid uthyrning annars kan det ses som att bolaget undanhåller vinst och därmed också skatt. Marknadshyra ska därmed tillämpas. Marknadshyran styrs bland annat av typ av verksamhet som bedrivs i lokalen och geografiskt läge. Exempelvis är marknaden för administrativa lokaler belägna i centrum stark och därmed är också hyresnivån högre.

Principen som föreslås är att hyresnivån för lokaler som hyrs av kommunen ska ligga i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala. Det är därför av stor betydelse vilka objekt och som används i jämförelsen. För administrativa lokaler är det enklare att göra jämförelser än för verksamhetslokaler. För verksamhetslokaler finns det färre referensobjekt att jämföra med än vad det gör för administrativa lokaler, vilket leder till större förhandlingsutrymme av hyresnivån. Förhandling om villkor sker mellan lokalförvaltningens hyresenhet och fastighetsägaren. Lokalförvaltningen sköter förhandlingen för kommunens räkning och har därmed ett stort ansvar i att hyressättningen hamnar på rätt nivå.

Avtalstecknande görs mellan fastighetsägare och lokalförvaltningen.

Principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet

När idéer finns om ny- eller ombyggnad i en befintlig byggnad behöver en noggrann förstudie genomföras för att skapa goda möjligheter till genomtänkta och långsiktiga beslut. Det är viktigt att klargöra vilka åtgärder som måste genomföras för att garantera byggnadens långsiktiga bevarande. De ekonomiska konsekvenserna måste sedan beaktas ur ett flertal aspekter. Dels hur en ombyggnad av fastigheten påverkar den framtida hyran dels hur den föreslagna verksamheten kan/ska finansiera sin verksamhet.

Om resultatet av förstudien ger ekonomiska konsekvenser som betydligt påverkar bolagets ekonomiska resultat och på lång sikt (5 - 10 år) medför en kraftigt försämrad finansiell ställning för bolaget måste detta belysas. Den hyresnivå som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstår i projektet.

Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlägga mellanskillnaden.

Hyresmodell för förenings- och kulturlivet

Higab har idag ca 180 hyresavtal med olika föreningar som hyr lokaler till förenings- och kulturverksamhet. Lokalerna är belägna både centralt i staden och i ytterområden.

Lokalerna används som samlingslokal, kontor, utbildningslokal, ateljé, lager, industrilokal, samt för idrott och teater.

Efter att en genomgång av lokalerna gjorts visar resultatet att flera lokaler inte är lämpliga för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Orsaken till olämpligheten kan vara det geografiska läget, typ av lokal, verksamheten i lokalen strider mot det som detaljplanen medger, storlek på lokal etc.

Varför det finns förenings- eller kulturverksamhet i dessa lokaler, där vissa lokaler inte är lämpliga för ändamålet, finns olika förklaringar till. Exempelvis så fanns det under en tid ett större utbud av tomma lokaler och fastighetsägare upplät lokaler till låg hyra mot att visst underhållsarbete gjordes. Lokaler hyrs också ut på så kallade rivningskontrakt. Lokaler hyrs även ut i avvaktan på att pågående planarbete färdigställts.

Hyresnivån för de aktuella lokalerna som Higab hyr ut till förenings- och kulturlivet ligger idag mellan 100 kr/kvm/år och 1824 kr/kvm/år. En del hyror är nyligen satta och en del hyror har inte förändrats på flera år.

Genomgången som gjorts av de lokalerna som Higab hyr ut till förenings- och kulturlivet visar att flera lokaler finns på adresser där marknadshyran är mycket hög, lokaler som är central belägna. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns verksamhet i flera av dessa centralt belägna lokaler som inte för verksamhetsutövandet behöver finnas i dessa lokaler eller på denna adress. Lokalerna är mera lämpliga för annan kommersiell verksamhet. För att möjliggöra att sätta en ”skälig” hyresnivå för lokaler till förenings- och kulturlivet, är förslaget att de lokaler som har en väsentligt högre hyresnivå utifrån marknadsläge och är lämpliga för annan verksamhet inte ska ingå i hyresmodellen till förenings- och kulturlivet.

För att hyresmodellen ska få förutsättningar till att utvecklas till en allmängiltig modell för staden har utredningen även tagit med de lokaler som fastighetskontoret har identifierat som lämpliga. Dessutom ingår idrotts- och föreningsnämndens egna lokaler som hyrs ut till föreningslivet. Det innebär att hyresmodellen från dess införande skulle kunna innehålla ca 280 lokaler. Det är sedan möjligt för fler kommunala fastighetsägare att ansluta sig till modellen.

Differentierad hyressättning

Kommunstyrelsen återremitterade 2019-10-09 stadsledningskontorets förslag till hyresmodell. I yrkandet som beslutades framgår önskemålet om en differentierad hyresmodell med tre nivåer utifrån attraktivitet/popularitet. Stadsledningskontoret har tillsammans med fastighetskontoret, Higab och idrotts- och föreningsförvaltningen arbetat fram en sådan modell. För att få ett användbart mått på attraktivitet/popularitet har utredningen utgått från marknadshyran för respektive lokal. Fastighetsägarna har lokaler i olika segment varpå deras respektive förslag kring lämpliga hyresnivåer har varierat något. För att hitta nivåer som kan vara rimliga för samtliga lokaler till förenings- och kulturliv, oavsett fastighetsägare föreslår stadsledningskontoret dessa hyresnivåer:

- A. 900 kr/kvm
- B. 581 kr/kvm
- C. 350 kr/kvm

Hyran i B-kategorin på 581 kr/kvm är en indexuppräkning till 2020 års prisnivå av den tidigare hyresnivån på 550 kr/kvm som angavs i ärendets begynnelse. I den här kategorin befinner sig ca preliminärt 85 % av hyresmodellens lokaler vid modellens ibruktagande. Modellen kan vid ibruktagandet förväntas innehålla ca 280 lokaler från Higab, fastighetsnämnden och idrotts- och föreningsnämnden med möjlighet för flera kommunala fastighetsägare att ansluta sig. Antalet lokaler som ingår i modellen kan dock fluktuera över tid till följd av hur de deltagande parterna bedömer lokalernas lämplighet.

För Higabs lokaler så innebär förslaget preliminärt att 101 lokaler får en lägre hyra än idag medan 31 lokaler får en högre hyra. Bland dessa återfinns en stor del lokaler vars hyra inte omförhandlats på mycket lång tid och som oavsett modell eller inte kan förväntas få en högre hyra framöver. Den genomsnittliga hyresförändringen för Higabs lokaler till förenings- och kulturlivet blir -8 %. Sammanlagt medför modellen vid dess införande att Higabs hyresintäkter för lokaler till förenings- och kulturlivet minskar med 1 965 tkr. Higab har i anslutning till detta ärendes färdigställande inkommit med ett reviderat underlag för kategorisering. Detta har av tidsskäl inte bedömts i utredningen.

Fastighetskontorets klassificering av sina lokaler som kan upplåtas till förenings- och kulturliv innebär att 35 lokaler får en minskad hyra medan 51 lokaler får en ökad hyra. Sammanlagt medför modellen att fastighetsnämndens hyresintäkter vid modellens införande ökar med 600 tkr. Fastighetsnämndens ökade hyresintäkter beror dock inte på modellen i sig utan anledningen är att de har ett antal nyligen övertagna objekt där nuvarande hyresintäkter inte täcker kostnaderna för drift och underhåll. Dessa hyror kommer behöva omförhandlas oavsett en hyresmodell eller ej.

Till dessa lokaler tillkommer 65 lokaler från idrotts- och föreningsnämnden. Dessa lokaler bedöms kunna införas i hyresmodellen utan ekonomiska konsekvenser på aggregerad nivå. Däremot finns det inom dessa 65 objekt både hyreshöjningar och hyresminskningar men med relativt låga belopp.

Ovanstående klassificeringar har gjorts av respektive fastighetsägare utifrån hyresnivåer som stadsledningskontoret tagit fram. Det bör dock tilläggas att den slutliga klassificeringen av respektive lokal görs gemensamt av fastighetsägare och förmedlingsenheten varpå en bedömning av lokalens ändamålsenlighet för föreningslivet kan påverka hyresnivån. Hyresnivåerna avses sedan indexuppräknas årligen.

Utökad uppdrag för förmedlingsenheten

Lokalerna som ska ingå i hyresmodellen föreslås förmedlas via stadens förmedlingsenhet. Förmedlingsenheten är beslutad av kommunfullmäktige och drivs av idrotts- och föreningsnämnden. Förmedlingsenheten ska förmedla samtliga lokaler som stadens organisationer har att erbjuda till förenings- och kulturlivet. En viktig målsättning med förmedlingsenhetens arbete är att öka lokaleffektiviteten så att fler föreningar får tillgång till lokaler.

Förmedlingsenhetens arbete bygger på god kännedom om förenings- och kulturlivet. Det är därför rimligt att också att enhetens uppdrag utökas till att också omfatta ett mellanhyresvärdskap. Fastighetsägarens dialog med förenings- och kulturlivet blir

därmed avgränsad till traditionella fastighetsägarfrågor och mindre om innehållet i verksamheten.

Förmedlingsenhetens möjligheter att uppfylla syftet som ökad lokaleffektivitet och att fler får tillgång till föreningslokaler skulle öka om också ansvaret och dialog om hyresavtalet för förenings- och kulturlivet flyttades till förmedlingsenheten.

Förslaget innebär att idrotts- och föreningsnämnden blir den organisation som hyr samtliga föreningslokaler från respektive fastighetsägare. Förmedlingsenheten kan sedan hyra ut lokalen långsiktigt till en förening när det bedöms som lämpligt. De kan också hyra ut lokaler intermittent när detta bedöms som lämpligt. Genom detta förfarande kan hyresmodellen både tillgodose föreningars behov av en långsiktig besittning så att de har möjlighet att genomföra verksamhetsanpassningar med hjälp av investeringsbidrag, både från staden och från externa part. Modellen tillgodoser även behov av mer kortsiktiga inhyrningar för föreningar som önskar minska sina hyreskostnader genom att samlokaliseras med andra föreningar.

För förenings- och kulturlivet innebär detta en transparent och enkel möjlighet att få tillgång till en lokal till en kostnad som inte förändras över tid (bortsett från inflationspåverkan). Det kommer även att ställas krav på verksamheten (förenings- och kulturlivet) som nyttjar lokaltjänsten, så som att följa de policys och regler kommunfullmäktige har beslutat.

Hyresgästerna som hyr i modellen betalar avtalshyra. Dvs. samma hyra som idrotts- och föreningsnämnden betalar till respektive fastighetsägare. Hyresgästen kommer även fortsättningsvis ha ansvar för det inre underhållet. För att idrotts- och föreningsnämnden ska kunna hantera det utökade uppdraget behöver ”Policy och riktlinjer för uthyrning av Göteborgs stads lokaler till föreningsverksamhet” uppdateras med att omfatta förmedlingsenhetens mellanhyresvärdsskap samt uppdrag om förmedling av lokaler till organisationer och enskilda som är berättigade till verksamhetsstöd enligt Kulturnämnden. Förmedlingsenheten behöver även följa upp så att antalet lokaler som ingår i hyresmodellen inte väsentligt minskar. Vilket i så fall skulle motverka syftet med att underlätta för förenings- och kulturlivet att anskaffa ändamålsenliga lokaler.

Kommunal likabehandlingsprincip

Stadsledningskontoret fick enligt yrkande i kommunstyrelsen från S, M, MP, V, L KD 2017-01-25, beslut i kommunfullmäktige 2018-01-26 § 14 p4, i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder och bolag, utreda möjligheten att skapa en kommunal likabehandlingsprincip gentemot föreningsliv och kulturverksamheter som innebär att staden, där nämnder och bolag fungerar som hyresvärd, ska behandla alla sådana aktörer på ett likartat vis när det gäller bidrag och eventuella subventioner med koppling till hyror och lokaler.

Policy och riktlinjer avseende lokalförhyrningar till föreningslivet som beslutades av kommunfullmäktige 2017-01-26 § 15, säger att uthyrningen av stadens lokaler ska vara ändamålsenlig, transparent och kostnadseffektiv och ske i enlighet med objektivitets- och likabehandlingsprincipen. Beslutad policy innehåller en likabehandlingsprincip gentemot föreningsliv och i och med ett beslut i föreliggande ärende uppdras stadsledningskontoret att uppdatera policyn till att även inkludera organisationer och enskilda som är

berättigade till kulturstöd i enlighet med kulturnämndens riktlinjer för kulturstöd till det fria kulturlivet.

Den förmedlingstjänst som är beslutad av kommunfullmäktige och drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen, ska förmedla samtliga lokaler som stadens organisationer har att erbjuda till föreningsliv och kulturverksamheter. Detta underlättar att objektivitets- och likabehandlingsprinciperna efterföljs. Stadsledningskontoret bedömer i och med dessa åtgärder att uppdraget i den delen är genomfört.

Utöver detta uppdrag har nya riktlinjer för föreningsbidrag beslutats av kommunfullmäktige 2019-09-12 med en ambition om att säkerställa att föreningar även får en likvärdig hantering i bidragshantering. Sveriges kommuner och regioner håller i en upphandling av en ny e-tjänst för föreningsbidrag och lokalbokning som ska resultera i ett nationellt system. Ett nationellt system för föreningsbidrag och lokalbokning kommer underlätta att ta fram statistik och jämföra insatser.

Stadsledningskontorets bedömning

I och med föreliggande förslag på hyresmodell har stadsledningskontoret vidgat utredningen till att på ett mer konkret sätt inkludera lokaler från tre fastighetsägare – Higab, fastighetsnämnden och idrotts- och föreningsnämnden. På grund av att deras respektive lokalbestånd skiljer sig åt är det en grannliga uppgift att kategorisera lokalerna utifrån tre nivåer som kan fungera för samtliga. Stadsledningskontorets förslag har dock accepterats av samtliga parter i arbetsgruppen vilket ger modellen bra förutsättningar. Det nuvarande förslaget ger också förmedlingsenheten en större flexibilitet när det gäller att ta fram lämpliga avtalstider för föreningar och kulturverksamheter samtidigt som det inte är lika resurskrävande för idrotts- och föreningsnämnden i och med att inre underhåll kan ligga kvar på hyresgästen, precis som det gör idag.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att hyresmodellen som den ser ut i detta förslag har goda förutsättningar att långsiktigt underlätta för såväl förenings- och kulturlivet som för fastighetsägarna. I den preliminära beräkningen för hyresmodellen ingår ca 280 lokaler varav 85 % befinner sig i B-kategorin och övriga fördelas relativt jämnt mellan A- och C-kategorin. Denna fördelning kan komma att ändras utifrån en förändring av lokalernas marknadsvärde. Det är dock viktigt att samtliga parter arbetar för att bibehålla såväl fördelning som antal lokaler i modellen. I annat fall kan negativa konsekvenser för hyresgästerna uppstå. Därför behöver förmedlingsenheten kontinuerligt följa upp modellens ändamålsenlighet så att kommunfullmäktige kan korrigera modellen i fall det behövs.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör

Principer för långsiktig hållbar hyressättning

§ 726, 1281/16

Beslut

Ärendet återremitteras till stadsledningskontoret i enlighet med vad framgår av yrkande från M, L och C den 4 oktober 2019.

Tidigare behandling

Bordlagt den 28 augusti 2019, § 620 och den 25 september 2019, § 694.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 30 april 2018, reviderat den 21 augusti 2019.

Yrkande från D den 23 augusti 2019.

Återremissyrkande från S den 3 oktober 2019.

Återremissyrkande från M, L och C samt särskilt yttrande från KD den 4 oktober 2019.

Tilläggsyrkande från V och MP den 4 oktober 2019.

Yrkanden

Ordföranden Axel Josefson (M) och Martin Wannholt (D) yrkar att ärendet ska återremitteras i enlighet med yrkande från M, L och C den 4 oktober 2019. Vidare yrkar Axel Josefson (M) avslag på yrkande från S den 4 oktober 2019 och tilläggsyrkande från V och MP den 4 oktober 2019.

Jonas Attenius (S) yrkar att ärendet ska återremitteras i enlighet med yrkande från S den 4 oktober 2019 och avslag på yrkande från M, L och C den 4 oktober 2019 och tilläggsyrkande från V och MP den 4 oktober 2019.

Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till tilläggsyrkande från V och MP den 4 oktober 2019 och avslag på yrkande från D den 23 augusti 2019, återremissyrkande från S den 3 oktober 2019 och återremissyrkande från M, L och C den 4 oktober 2019.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på dels ärendets avgörande idag och dels ärendets återremiss och finner att kommunstyrelsen beslutat återremittera ärendet.

Ordföranden konstaterar herefter att det föreligger två återremissyrkanden och ställer propositioner på återremissyrkandena från M, L och C samt S och finner att återremissyrkandet från M, L och C bifallits. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till återremissyrkande från M, L och C och Nej för bifall till återremissyrkande från S.”



Helene Odenjung (L), Martin Wannholt (D), Hampus Magnusson (M), Jessica Blixt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Naod Habtemichael (C) och ordföranden Axel Josefson (M) röstar Ja (7).

Blerita Hoti (S), Marina Johansson (S) och Jonas Attenius (S) röstar Nej (3).

Daniel Bernmar (V), Karin Pleijel (MP) och Grith Fjeldmose (V) avstår från att rösta (3).

Kommunstyrelsen beslutar med sju röster mot tre att återremittera ärendet i enlighet med yrkande från M, L och C.

Protokollsanteckningar

Martin Wannholt (D) anmäler att yrkandet från D den 23 augusti 2019 återtas.

Elisabet Lann (KD) antecknar följande till protokollet: Om jag hade haft rätt att rösta hade jag röstat Ja.

Elisabet Lann (KD) antecknar som yttrande en skrivelse från den 4 oktober 2019.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret - Återremiss

Dag för justering

2019-10-30

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Daniel Bernmar



§ 14 Dnr 1281/16

Utredningen av Higab AB avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyresutveckling samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar

Handling

2017 nr 11.

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10, till Higab AB avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar förklaras fullgjort.
2. Higab AB får i uppdrag att hantera hyrorna för föreningsliv och kulturverksamheter enligt tidigare normalprincip, och därmed avstå från alla större justeringar, till dess att en ny modell/princip för hyressättning är beslutad.
3. Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med kommunstyrelsen och utifrån kontorets överväganden i tjänsteutlåtandet om hyressättning till föreningar, ta fram en ny modell/princip, som ska beslutas i kommunfullmäktige, för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamheter.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder och bolag, utreda möjligheten att skapa en kommunal likabehandlingsprincip gentemot föreningsliv och kulturverksamheter som innebär att staden, där nämnder och bolag fungerar som hyresvärd, ska behandla alla sådana aktörer på ett likartat vis när det gäller bidrag och eventuella subventioner med koppling till hyror och lokaler.
5. I övrigt återremitteras den del av kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 till Higab AB som avser långsiktig hållbar hyresutveckling till Higab AB och Stadsledningskontoret i enlighet med synpunkterna i tjänsteutlåtandet.

Expedieras

Göteborgs Stadshus AB
Higab AB
Kommunstyrelsen



Göteborgs Stad

Kommunfullmäktige

Vid protokollet

Christina Hofmann
2017-02-09

Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Justerare

Jenny Broman

Justerare

Marie-Louise Bergström