

Magdalena Titze

046-3595152

magdalena.titzer@lund.se

Lokaler till ideella föreningar inom sociala området

Kommunstyrelsen beslutade den 6 november att återremittera ärendet till kommunkontoret för:

- att i samråd med berörda förvaltningar få ekonomiska konsekvenser belysta för ett fortsatt användande av Vänskapens hus,
- att uppmana servicenämnden att skyndsamt undersöka alternativa lokaler för Vänskapens Hus,
- att uppmana servicenämnden att tillfälligt förlänga hyreskontraktet för Vänskapens Hus samt
- att uppmana servicenämnden att föra dialog med Fontänhuset och Föreningarnas Hus kring alternativa lokaler.

Kommunkontoret har tillsammans med serviceförvaltningen tagit fram nedanstående underlag som svar på återremissen:

Ekonomiska konsekvenser för ett fortsatt användande av Vänskapens hus

Bakgrund

Vänskapens Hus är inrymt i fastigheten Bredgatan 19-21. Föreningen Vänskapens hus bedriver verksamhet i lokalerna och upplåter även lokalerna åt flera andra föreningar, bland annat olika anonyma självhjälpsgrupper och Individuell Människohjälp. Föreningarna bedriver social verksamhet i frivillig form.

Vänskapens hus är uppsagda per den 31 december 2019. Föreningen har enligt avtalet med kommunen inte betalat någon hyra men har varit skyldiga att ansvara för skötsel och drift av fastigheten, underhåll av fastighetens byggnader, uppvärmning samt fastighetsskatt.

Statusbesiktning

Byggnaderna på fastigheten har förklarats till byggnadsminne. 2018 utförde konsultföretaget WSP en statusbesiktning av fastigheten. Av WSPs rapport framgår att byggnaderna är bristfälligt underhållna och att det förekommer skador och brister av olika karaktär så som

2020-01-16

Diarienummer

KS 2019/0775

skadeinsektsangrepp på takstolar och bjälkar, fuktgenomträngning i källarytterväggar, ålderdomliga elinstallationer och utrustningar, bristfällig ventilation och fel i värmesystemet. Fastigheterna håller generellt låg standard och uppfyller inte dagens krav på bl a tillgänglighet och energi.

Under hösten 2019 har Räddningstjänsten Syd genomfört en brandtillsyn av fastigheten där stora delar av byggnaden är belagd med förbud och föreläggande enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Bland annat för att det saknas brandavskiljande konstruktioner och väggar, erforderliga utrymningsvägar samt bristande skyltning och släckningsutrustning. Sammanfattningsvis gör Räddningstjänsten bedömningen att brandskyddet i byggnaden inte är anpassad för publik verksamhet enligt dagens gällande byggregler i BBR 27. För att säkerställa brandskyddet krävs omfattande åtgärder.

Miljöförvaltningen har under hösten 2019 genomfört en inspektion på Bredgatan 21 där Vänskapens hus upplåtit fyra lägenheter som bostäder. Det har genom miljöförvaltningens inspektion framkommit att det föreligger brister i lägenheterna som kan utgöra risk för olägenhet för människors hälsa bl a noterades allvarliga brister i form av fukt- och mögelskador i badrum samt bristande ventilation. Ska lägenheterna fortsättningsvis upplåtas som bostäder ska åtgärder vidtas så att miljöbalkens krav på boende uppfylls. De framkommer även att bygglov för bostadsanvändning strider mot gällande detaljplan för området.

Kostnadsbedömning kopplat till hyresnivå

Enligt WSPs bedömning uppgår de sammanlagda kostnaderna för att åtgärda fastigheten till ca 13 miljoner kr. Denna ska inte förväxlas med en sådan projektkalkyl som normalt utgör beslutsunderlag. En sådan projektkalkyl är inte beställd och har inte varit möjlig att genomföra dels på grund av givna snäva tidsramar, dels oklarheter i vad som utöver byggnadens allmänna skick ska projekteras.

WSPs undersökning har inte stämts av gentemot antikvariska hänsyn samt framtagning av miljöplan med medföljande åtgärder vilket skulle kunna påverka kostnaderna uppåt. WSP har heller inte tagit hänsyn till brandskydd kopplat till utrymningsvägar, brandceller etc. Serviceförvaltningen har granskat och analyserat WSP:s kostnadsbedömning för att hitta ekonomiska lättnader men oavsett kommer kostnaderna för renoveringarna uppgå till ett betydande belopp. För att säkerställa ekonomiska konsekvenser

2020-01-16

Diarienummer
KS 2019/0775

måste en mer detaljerad kostnadsberäkning genomföras. Två alternativa kostnadsbedömningar har gjorts.

Det är viktigt att notera att hyreskostnaden nedan avser hela fastigheten. Det är inte att rekommendera att Vänskapens hus har tillgång till lägenheterna på Bredgatan 21 utan dessa bör hanteras av servicenämnden. Det går i dagsläget inte att säga vad hyresnivån blir om Vänskapens hus endast hyr lokaldelen på Bredgatan 19.

Alternativ A, normal underhållsinvestering

Med utgångspunkt från WSPs kalkyl, antikvarisk hänsyn, framtagning av miljöplan samt åtgärder för att erhålla brandskydd uppskattar serviceförvaltningen underhållsinvesteringen på fastigheten Bredgatan 19-21 inom ett spann på ca 17 mkr -19 mkr. Detta för att fullt ut säkerställa fastighetens säkerhet och funktion utifrån idag gällande myndighetskrav och byggregler.

Detta motsvarar en årlig hyreskostnad för hela fastigheten om ca 1 900 tkr per år exklusive fastighetsskatt med utgångspunkt från idag gällande hyresmodell och en avskrivningstid på investeringen på 15 år. Fastighetsskatten uppgår i dagsläget till 27 tkr per år men kommer att höjas om åtgärder vidtas i fastigheten vilken då ska omtaxeras.

Alternativ B, enklare underhållsåtgärder

Att genomföra enklare underhållsåtgärder som samtidigt inte strider mot myndighetskrav eller gällande byggregler är svårt med utgångspunkt av fastighetens eftersatta underhåll och övrig status. Serviceförvaltningen får inte göra avkall på säkerheten vad det gäller exempelvis brand. Serviceförvaltningen måste även ta hänsyn till gällande byggregler vad det gäller ventilation, rör, el etc.

Det är dock möjligt att begränsa underhållet till lägstanivå vad det gäller ytskikt, inventarier och inredningsdetaljer.

Med utgångspunkt av begränsade åtgärder, antikvarisk hänsyn, framtagning av miljöplan samt åtgärder för att erhålla brandskydd uppskattar serviceförvaltningen underhållsinvesteringen på Bredgatan 19-21 inom ett spann på ca 11 mkr - 13 mkr. Detta för att fullt ut säkerställa fastighetens säkerhet och funktion utifrån idag gällande myndighetskrav och byggregler.

Detta motsvarar en årlig hyreskostnad för hela fastigheten om ca 1 350 tkr per år exklusive fastighetsskatt med utgångspunkt från

2020-01-16

Diarienummer
KS 2019/0775

idag gällande hyresmodell och en avskrivningstid på investeringen på 15 år.

Uppmana servicenämnden att skyndsamt undersöka alternativa lokaler för Vänskapens Hus

Vänskapens hus är uppsagda per den 31 december 2019.

Hyreskontraktet sades upp i december 2018 och serviceförvaltningen gav Vänskapens hus förlängd uppsägningstid för att underlätta avvecklingen av verksamheten.

Serviceförvaltningen har en pågående dialog med Vänskapens hus om alternativa lokaler. Serviceförvaltningen har kontinuerlig sedan uppsägningen av hyresavtalet på Bredgatan 19-21 kartlagt tillgängliga och lämpliga lokaler för verksamheter på Vänskapens Hus.

Några av de föreningar som har verkat i Vänskapens hus har redan hittat alternativa lokallösningar. Serviceförvaltningen har exempelvis en pågående dialog med Föreningarnas hus som har kartlagt hur många konferensrum de har tillgängliga och flera av föreningarna i Vänskapens hus har flyttat sin verksamhet till Föreningarnas hus.

Serviceförvaltningen undersöker parallellt lokaler till de verksamheter på Vänskapens Hus som inte vill eller kan flytta in på Föreningarnas hus.

Uppmana servicenämnden att tillfälligt förlänga hyreskontraktet för Vänskapens Hus samt

Servicenämnden har den 2 december 2019 fattat ett ordförandebeslut där serviceförvaltningen får i uppdrag att ta fram ett förslag till hyresavtal som kan erbjudas till Föreningen Vänskapens hus.

Det gamla hyresavtalet löpte ut 2019-12-31. Vänskapens hus har undertecknat ett nytt kontrakt enligt samma villkor som tidigare. Det vill säga att ingen hyra utgår men föreningen ska stå för el, värme, underhåll, fastighetsskatt osv enligt samma villkor som i det tidigare avtalet. Kontraktet löper på maximalt sex månader och avser endast den del av fastigheten, Bredgatan 19 våningsplan 1, som inte förbud och föreläggande enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor eftersom övriga delar av fastigheten inte får användas.

Vänskapens hus har ansökt om uppskov med avflyttningen hos Hyresnämnden eftersom de anser att uppsägningen av hyresavtalet

2020-01-16

Diarienummer

KS 2019/0775

är ogiltig. Hyresnämnden har den 17 december meddelat att nämnden avslår ansökan om uppskov från Vänskapens hus.

Uppmana servicenämnden att föra dialog med Fontänhuset och Föreningarnas Hus kring alternativa lokaler

Serviceförvaltningen har, i nära dialog och i samarbete med socialförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen, en pågående dialog med Fontänhuset och Föreningarnas hus kring alternativa lokaler.