

Kommunfullmäktige

Lokaler till ideella föreningar inom sociala området

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 9 november 2019 att återremittera ärendet till kommunkontoret. Kommunkontoret har tillsammans med serviceförvaltningen tagit fram följande underlag som svar på återremissen:

- Uppmana servicenämnden att skyndsamt undersöka alternativa lokaler för Vänskapens Hus
Serviceförvaltningen undersöker olika alternativa lokaler för Vänskapens hus. Ett av alternativen är Föreningarnas hus, andra alternativ undersöks parallellt. Några föreningar har på egen hand redan hittat alternativa lokaler.
- Uppmana servicenämnden att föra dialog med Fontänhuset och Föreningarnas Hus kring alternativa lokaler
Serviceförvaltningen har en pågående dialog med Vänskapens hus och Fontänhuset kring alternativa lokaler.
- Uppmana servicenämnden att tillfälligt förlänga hyreskontraktet för Vänskapens Hus
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. Vid en överenskommelse mellan parterna ska avtalet ingås och avtalstiden får vara max 6 månader.
- Få ekonomiska konsekvenser belysta för ett fortsatt användande av Vänskapens hus
Investeringsutgiften för att rusta upp Vänskapens hus uppskattas till 11 mkr – 19 mkr beroende på ambitionsnivå. Investeringen genererar en hyreskostnad för hela fastigheten på 1 350 tkr – 1 900 tkr per år exkl fastighetsskatt.

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

Bedömningen är att föreningarna som bedriver sin verksamhet i Föreningarnas hus i dagsläget inte har några medel för att betala hyra.

Om alternativet med en fortsatt användning av Vänskapens hus blir aktuell kvarstår Föreningarnas hus och Fontänhusets behov av alternativa lokaler.

Kommunstyrelsen föreslår ge socialnämnden i uppdrag att omförhandla befintlig överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap med Fontänhuset i Lund så att det framgår att Fontänhuset tecknar hyreskontraktet för den nya lokalen samt möjliggör för de föreningar som i dag verkar i Vänskapens hus och Föreningarnas hus att kunna nyttja delar av lokalen, att socialnämndens driftbudgetram för år 2020 ökas med 1 200 tkr avseende överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap med Fontänhuset i Lund, att finansiering år 2020 sker ur kommunstyrelsens reserverade medel, att tillskottet till socialnämnden med 1 200 tkr avseende överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap med Fontänhuset i Lund för år 2021 och framöver inarbetas i EVP 2021-2023 samt att nuvarande lokalbidrag till Föreningarnas hus från och med år 2021 i samband med EVP 2021-2023 flyttas från kultur- och fritidsnämndens till socialnämnden driftbudgetram.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 10 december 2019.
Servicenämnden ordförandebeslut den 2 december 2019 dnr SN 2019/0385.
Kommunstyrelsens beslut den 6 november 2019 § 273.
Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 24 oktober 2019 dnr KS 2019/0775.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

Ärendet

Förslag till KS 6 november

Vänskapens hus, Föreningarnas hus och Fontänhuset i Lund är i behov av nya lokaler. Kommunen letar tillsammans med föreningarna efter lämpliga ersättningslokaler. Kommunkontoret föreslog i ärende till kommunstyrelsen den 6 november att Fontänhuset skulle teckna hyreskontrakt för en fastighet i centrala Lund där de aktuella föreningarna kunde samlokalisera sina

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

verksamheter. Åtagandet föreslogs regleras genom att befintlig överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap mellan socialnämnden och Fontänhuset i Lund skulle omförhandlas. Kultur- och fritidsnämndens lokalbidrag för Föreningarnas hus på 200 tkr skulle tillföras överenskommelsen. Kommunens totala merkostnad för den omförhandlade överenskommelsen skulle därmed uppgå till 1 200 tkr per år.

Återremiss

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 skadeinsektsangrepp på takstolar och bjälkar, fuktgenomträngning i

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

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

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

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

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

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. Några av de föreningar som har verkat i Vänskapens hus har redan hittat alternativa lokallösningar.

Serviceförvaltningen har en pågående dialog med Föreningarnas hus som för närvarande kartlägger hur många konferensrum de har tillgängliga. Föreningarnas hus har redan fått förfrågningar direkt från verksamheter från Vänskapens hus. Avsikten och ambitionen är att vissa verksamheter på Vänskapens Hus skulle kunna inrymmas i 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. Vid en överenskommelse mellan parterna ska avtalet ingås och avtalstiden får vara max 6 månader. Förhyrningen kan endast avse den del av lokalen på Bredgatan 19-21 som inte är belagd med förbud och föreläggande enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

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

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. Arbetet har genomförts i nära dialog och i samarbete med socialförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Serviceförvaltningen har även, tillsammans med socialförvaltningen, en pågående dialog med Fontänhuset kring alternativa lokaler.

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

Ekonomiska konsekvenser

Enligt serviceförvaltningens övergripande bedömningar uppgår investeringsutgiften för att rusta upp Föreningarnas hus till mellan 11 mkr - 19 mkr beroende på ambitionsnivå vilket genererar en hyreskostnad för hela fastigheten på mellan 1 350 tkr –1 900 tkr per år exkl fastighetsskatt.

Det går i dagsläget inte att säga vad hyresnivån blir om Föreningen Vänskapens hus endast hyr lokaldelen på Bredgatan 19. Oaktat hyresnivå är bedömningen att föreningarna som bedriver sin verksamhet i Föreningarnas hus i dagsläget inte har några medel för att betala hyra.

Förslaget att Fontänhuset skulle hyra en ny lokal som kan samutnyttja med några av de föreningar som idag är aktiva i Vänskapens hus och Föreningarnas hus skulle medföra en merkostnad för kommunen med totalt 1 200 tkr per år.

Kommunkontorets förslag till beslut***Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta***

- att ge socialnämnden i uppdrag att omförhandla befintlig överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap med Fontänhuset i Lund så att det framgår att Fontänhuset tecknar hyreskontraktet för den nya lokalen samt möjliggör för de föreningar som i dag verkar i Vänskapens hus och Föreningarnas hus att kunna nyttja delar av lokalen,
- att socialnämndens driftbudgetram för år 2020 ökas med 1 200 tkr avseende överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap med Fontänhuset i Lund,
- att finansiering år 2020 sker ur kommunstyrelsens reserverade medel,
- att tillskottet till socialnämnden med 1 200 tkr avseende överenskommelse om idéburet offentligt partnerskap med Fontänhuset i Lund för år 2021 och framöver inarbetas i EVP 2021-2023 samt
- att nuvarande lokalbidrag till Föreningarnas hus från och med år 2021 i samband med EVP 2021-2023 flyttas från kultur- och fritidsnämndens till socialnämnden driftbudgetram.

2019-12-10

Diarienummer

KS 2019/0775

Kommunkontoret

Christoffer Nilsson
kommundirektör

Carin Hillåker
biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:

Servicenämnden

Socialnämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Fontänhuset

Vänskapens hus

Föreningarnas hus