

Handläggare:  
Andreas Jaeger, tfn 08-508 29 269

Till  
Äldre- och ytterstadsroteln

## **Föreningars växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler**

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 863/2012).

### **Sammanfattning**

Koncernledningen menar att samnyttjandegraden bör höjas i befintliga föreningslokaler och först därefter kan den faktiska efterfrågan på nya lokaler bedömas. Ett av de stora problemen idag är att föreningslivet konkurrerar med varandra om att använda lokalerna samma tid på dygnet.

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Detta för med sig att bolaget i varje enskilt fall måste ta ställning till om en uthyrning står i strid med det nya lagkravet eller inte och man måste kunna påvisa någon typ av vinst för bolaget genom en sådan uthyrning. Koncernledningen vill lyfta fram att en subvention från bolagen till denna typ av extern verksamhet skulle mycket väl kunna ses som en förtäckt utdelning till staden och vara direkt olaglig.

Bostadsbolagen arbetar redan idag aktivt med att upplåta tomma lokaler till olika ändamål. Till exempel i Familjebostäders avtal med hyresgästföreningen finns en klausul att tillhandahålla lokal för den lokala föreningen, vilket bolaget i stor omfattning också gör.

### **Ärendet**

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat "*Föreningars växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Micasa, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Stadsledningskontoret har fått en motion av Tomas Rudin, Gunnar Sandell och Emilia Bjurgren (S) där de ställer frågan om varför det finns så få samlingslokaler i Stockholms kommun. Samlingslokaler är något som framförallt de yngre och äldre medborgarna är i behov av för att kunna träffas och umgås i.

Motionärerna lyfter i motionen frågor om svårigheter för föreningslivet att finna billiga och ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet och att nyckeln till ett växande förenings- och kulturliv är tillgången på lokaler. Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige ska besluta om att Stockholms kommun ska göra en inventering i alla stadens stadsdelar efter lokaler som är möjliga att överlåta på föreningslivet. Dessutom föreslås att kommunen ska låna ut lokaler i allmännyttan eller kommunens egna lokaler som står tomma på tidsbestämda kontrakt mot prestationen att öppen verksamhet skapas i lokalerna.

## Underremisser

### ***Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att hyra ut lokaler till olika typer av ändamål. Att, som motionärerna föreslår, låna ut lokaler är inte ett alternativ då bolaget inte subventionerar denna typ av extern verksamhet. Dessutom nyttjar hyresgästföreningen många av Familjebostäders lokaler för hyresgästernas aktiviteter. I Familjebostäders avtal med hyresgästföreningen finns en klausul att tillhandahålla lokal för den lokala föreningen, vilket bolaget i stor omfattning också gör.

Vid de tillfällen då det finns lediga lokaler för externa föreningsverksamheter är bolaget givetvis behjälpligt då det inte finns något egenvärde i att ha tomma lokaler. Beroende på vilken verksamhet som söker lokal måste bolaget dock ta hänsyn till lokalernas läge och utformning. Är nödutrymningsgångar godkända för ändamålet, finns det boende som kan störas av föreningsaktiviteten är exempel på frågeställningar som måste ställas innan bolaget godkänner en lokalhyresgäst (*bilaga 1*).

### ***Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

De lokaler som Micasa förfogar över är i första hand tänkta att vara ett komplement till bostäderna och den verksamhet som bedrivs i samband med omsorg och fritidsaktiviteter för de boende. I många fall ingår också en avgift i hyran för gemensamhetslokaler. Dessa lokaler är belägna så att endast de boende har tillgång till dem. Där så är fallet kan Micasa Fastigheter inte hyra ut lokalerna.

De lokaler som idag finns i bolagets bestånd som skulle kunna hyras/lånas ut till föreningslivet består i stort av samlings-salar. Den övervägande delen av dessa hyrs idag av stadsdelsnämnderna. Det finns dock ett antal "samlings-salar" som är möjliga att hyra/låna ut till föreningslivet. Micasa Fastigheter har dock ingen organisation för bokning samt personal på plats för att administrera och hantera detta.

Ansvar i staden för uthyrning av samlingslokaler har övergått från idrottsförvaltningen till kulturförvaltningen, som för närvarande utreder hur frågan ska hanteras framöver. Micasa Fastigheter har löpande kontakter med kulturförvaltningen för att snarast möjligt kunna hyra ut de lokaler som kan stå till föreningslivets förfogande (*bilaga 2*).

### ***Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Detta för med sig att bolaget i varje enskilt fall måste ta ställning till om en uthyrning står i strid med det nya lagkravet eller inte och man måste kunna påvisa någon typ av vinst för bolaget genom en sådan uthyrning. Verksamheten måste således gynna Stockholmshem och våra hyresgäster,

vilket innebär att det måste finnas någon form av motprestation från lokalhyresgästens sida.

Stockholmshem har dock av tradition ställt sig positiva till att låna ut tomställda lokaler med låg efterfrågan till olika typer av föreningar, till nollhyra eller starkt reducerad hyra. Vi har bland annat lånat ut lokaler till nattvandrarföreningar i olika stadsdelar för att få det tryggare och lugnare i områdena.

I vissa fall får föreningar hyra lokaler till självkostnadshyra i hus med udda och svåruthyrda lokaler. Vi kommer också att pröva kortare upplåtelser till i första hand föreningar i projektfastigheter, d v s hus som håller på att tömmas inför en kommande rivning och där det är bra att det pågår verksamhet för att undvika inbrott, skadegörelse mm.

Det finns dock alternativ till att ställa just tomma lokaler till föreningslivets förfogande. I alla våra bostadsområden finns hyresgästlokaler som mestadels används mycket sparsamt och som lämpar sig väl för lugnare föreningsverksamhet. Det vore rimligt att exempelvis de lokala föreningsråden tar kontakt med de lokala hyresgästföreningarna för att försöka komma fram till någon form av samnyttjande av kvarterslokalerna utan att de boendes tillgång till lokalen i praktiken behöver försämrats (*bilaga 3*).

***Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Svenska Bostäder har drygt 2 000 kommersiella lokaler varav 113 disponeras av Hyresgästföreningen till en symbolisk hyra och ytterligare ca 50 av föreningar med religiös, kulturell eller annan inriktning. Vidare finns lokaler som hyrs av respektive Stadsdelsförvaltning som upplåts i andra hand till föreningar och dessutom finns privatpersoner som hyr lokal för att användas för föreningsverksamhet. En kvalificerad gissning är att ca 200, eller nära 10% av bolagets lokaler används för föreningslivet. Varje vecka inkommer flera lokalförfrågningar från olika typer av föreningar och trots att det finns drygt hundratalet vakanta lokaler är det sällan det går att erbjuda lokaler som uppfyller grundläggande krav. Brandskyddsregler och krav på utrymningsvägar har också skärpts betydligt för lokaler av denna typ bl.a. som en följd av diskoteksbranden i Göteborg -98, vilket ofta för med sig stora investeringskostnader. Svenska Bostäder kan erbjuda en anpassning av tomma lokaler så att de uppfyller kraven men oftast har föreningar inte ekonomiska förutsättningar att svara för den högre hyran som det innebär med en ombyggnad av ventilation, utökat brandskydd, nya WC-enheter och köksutrustning – då man många gånger vill ha någon typ av servering i lokalen.

Svenska Bostäder ställer sig givetvis positivt till att upplåta lokaler som uppfyller kraven för att skapa öppen verksamhet i olika bostadsområden. Detta sker redan idag när förfrågningar från boende i områdena inkommer till Svenska Bostäder. Eftersom efterfrågan på denna typ av lokaler är stor (inte minst från föreningslivet), står dessa lokaler sällan tomma någon längre tid. Andra typer av tomma lokaler som lagerlokaler eller kontor kan också komma i fråga, men de kräver oftast ovan nämnda lokalanpassning för att tillgodose olika myndighetskrav (*bilaga 4*).

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen ställer sig tveksam till att en inventering av lokalinnehavet i allmännyttans bestånd behöver göras, då stadens bolag har en god kännedom om vilka lokaler de förfogar över och hur de kan användas.

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Då föreningslivet sällan har ekonomiska förutsättningar att hyra ändamålsenliga lokaler som uppfyller myndighetskraven behöver finansieringen ske på annat sätt. En subvention från bolagen till denna typ av extern verksamhet skulle mycket väl kunna ses som en förtäckt utdelning till staden.

I de lokaler som redan idag används av föreningslivet skulle nyttjandegraden kunna höjas avsevärt. Ett av de stora problemen idag är att föreningslivet konkurrerar med varandra om att använda lokalerna samma tid på dygnet. Ett större samnyttjande av befintliga föreningslokaler bör initialt ske för att kunna bedöma den faktiska efterfrågan.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

### **Bilagor**

1. Remissvar Familjebostäder
2. Remissvar Micasa
3. Remissvar Stockholmshem
4. Remissvar Svenska Bostäder

*Bilaga 1*



DATUM

2012-08-13

REF

Motion (2012-31)

KONTAKTPERSON

Magnus Thulin

Kommunikationsavdelningen

08-737 20 68

Stockholms Stadshus AB

Lena-Maria Karlsson

105 35 Stockholm

**Svar på motion av Tomas Rudin m.fl. (alla S) om föreningarnas växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler .**

**Motion (2012-31)**

**Bakgrund**

Tomas Rudin m.fl. (alla S) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att antalet föreningslokaler i staden minskat och att det blivit allt svårare att finna billiga och ändamålsenliga lokaler för föreningsverksamhet. Enligt motionärerna drabbar det främst ungdomar och äldre.

Motionärerna föreslår med hänvisning till detta att Kommunfullmäktige bör besluta att Stockholms stad gör en inventering i alla stadens stadsdelar efter lokaler som är möjliga att överlåta på föreningslivet, samt att staden lånar ut lokaler i allmännyttan eller kommunens egna lokaler som står tomma på tidsbestämda kontrakt mot prestation att öppen verksamhet skapas i lokalerna.

**Med anledning av ovanstående får Familjebostäder anföra följande;**

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att hyra ut lokaler till olika typer av ändamål. Att, som motionärerna föreslår, låna ut lokaler är inte ett alternativ då bolaget inte subventionerar denna typ av extern verksamhet. Dessutom nyttjar hyresgästföreningen många av Familjebostäders lokaler för hyresgästernas aktiviteter. I Familjebostäders avtal med hyresgästföreningen finns en klausul att tillhandahålla lokal för den lokala föreningen, vilket bolaget i stor omfattning också gör.

Vid de tillfällen då det finns lediga lokaler för externa föreningsverksamheter är bolaget givetvis behjälpligt då det inte finns något egenvärde i att ha tomma lokaler. Beroende på vilken verksamhet som söker lokal måste bolaget dock ta hänsyn till lokalernas läge och utformning. Är nödutrymningsgångar godkända för ändamålet, finns det boende som kan störas av föreningsaktiviteten är exempel på frågeställningar som måste ställas innan bolaget godkänner en lokalhyresgäst.

Magdalena Bosson  
Verkställande direktör



Datum

2012-08-27

Diarienummer

2012-0232

Stockholm Stadshus AB

Stadshuset

105 35 Stockholm

## **Remissvar angående motion av Tomas Rudin m.fl (s) om föreningarnas växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler**

Micasa Fastigheter har mottagit en underremiss från Stockholms Stadshus AB (föredragande är äldre- och ytterstadsroteln) angående motion av Tomas Rudin, Gunnar Sandell och Emilia Bjuggren (s) om föreningarnas växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler.

Remisstiden är satt till den 31 augusti 2012.

Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

### **Bakgrund**

Motionärerna lyfter i motionen frågor om svårigheter för föreningslivet att finna billiga och ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet och att nyckeln till ett växande förenings- och kulturliv är tillgången på lokaler. Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige ska besluta om att Stockholms kommun ska göra en inventering i alla stadens stadsdelar efter lokaler som är möjliga att överlåta på föreningslivet. Dessutom föreslås att kommunen ska låna ut lokaler i allmännyttan eller kommunens egna lokaler som står tomma på tidsbestämda kontrakt mot prestationen att öppen verksamhet skapas i lokalerna.

## **Micasa Fastigheters synpunkter**

De lokaler som Micasa förfogar över är i första hand tänkta att vara ett komplement till bostäderna och den verksamhet som bedrivs i samband med omsorg och fritidsaktiviteter för de boende. I många fall ingår också en avgift i hyran för gemensamhetslokaler. Dessa lokaler är belägna så att endast de boende har tillgång till dem. Där så är fallet kan Micasa Fastigheter inte hyra ut lokalerna.

De lokaler som idag finns i bolagets bestånd som skulle kunna hyras/lånas ut till föreningslivet består i stort av samlings-salar. Den övervägande delen av dessa hyrs idag av stadsdels-nämnderna. Det finns dock ett antal "samlings-salar" som är möjliga att hyra/låna ut till föreningslivet. Micasa Fastigheter har dock ingen organisation för bokning samt personal på plats för att administrera och hantera detta.

Ansvar i staden för uthyrning av samlingslokaler har övergått från idrottsförvaltningen till kulturförvaltningen, som för närvarande utreder hur frågan ska hanteras framöver. Micasa Fastigheter har löpande kontakter med kulturförvaltningen för att snarast möjligt kunna hyra ut de lokaler som kan stå till föreningslivets förfogande.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Anders Nordstrand  
VD



4 SEPTEMBER 2012  
2012-0577

Stockholms Stadshus AB  
Stadshuset  
105 35 Stockholm

## **Remiss av motion om föreningarnas växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler, dnr 328-863/2012**

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

### **Motionen**

Motionärerna hävdar att antalet föreningslokaler i staden har minskat de senaste åren och att föreningar över hela staden larmar om svårigheterna att finna billiga ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet. Ett sätt att lösa lokalfrågan skulle kunna vara att, som Stena Fastigheter gjort i Sköndal, fråga de lokala föreningarna i området om deras lokalbehov och därefter upplåta tomma lokaler hyresfritt under tre år mot att ideella organisationer byggde upp en ny verksamhet. Lokaler som skulle kunna vara lämpliga är f.d. föreningsråd, medborgarhus, affärslokaler i gamla centrum som inte går att hyra ut mm.

Mot denna bakgrund föreslår motionärerna att kommunen gör en inventering i alla stadsdelar efter lokaler som är möjliga att överlåta på föreningslivet samt att kommunen lånar ut lokaler i allmännyttan eller i egna lokaler på tidsbestämda kontrakt mot prestationen att öppen verksamhet skapas i lokalerna.

### **Stockholmshems synpunkter**

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Detta för med sig att bolaget i varje enskilt fall måste ta ställning till om en uthyrning står i strid med det nya lagkravet eller inte och man måste kunna påvisa någon typ av vinst för bolaget genom en sådan uthyrning. Verksamheten måste således gynna Stockholmshem och våra hyresgäster, vilket innebär att det måste finnas någon form av motprestation från lokalhyresgästens sida.

Stockholmshem har dock av tradition ställt sig positiva till att låna ut tomställda lokaler med låg efterfrågan till olika typer av föreningar, till nollhyra eller starkt reducerad hyra. Vi har bland annat lånat ut lokaler till nattvandrarföreningar i olika stadsdelar för att få det tryggare och lugnare i områdena.

I vissa fall får föreningar hyra lokaler till självkostnadshyra i hus med udda och svåruthyrda lokaler. Vi kommer också att pröva kortare upplåtelser till i första hand föreningar i projektfastigheter, d v s hus som håller på att tömmas inför en kommande



rivning och där det är bra att det pågår verksamhet för att undvika inbrott, skadegörelse mm.

Det finns dock alternativ till att ställa just tomma lokaler till föreningslivets förfogande. I alla våra bostadsområden finns hyresgästlokaler som mestadels används mycket sparsamt och som lämpar sig väl för lugnare föreningsverksamhet. Det vore rimligt att exempelvis de lokala föreningsråden tar kontakt med de lokala hyresgästföreningarna för att försöka komma fram till någon form av samnyttjande av kvarterslokalerna utan att de boendes tillgång till lokalen i praktiken behöver försämrats.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



2012-09-27

Björn Steneberg

**AB Svenska Bostäders yttrande över motion till Kommunfullmäktige ang möjlighet att låna tomställda lokaler i bolagets bestånd**

Motionärerna Rudin, Sandell och Bjuggren föreslår att tomma lokaler utan kostnad ställs till föreningslivets förfogande mot att en öppen verksamhet skapas i lokalerna.

Svenska Bostäder har drygt 2 000 kommersiella lokaler varav 113 disponeras av Hyresgästföreningen till en symbolisk hyra och ytterligare ca 50 av föreningar med religiös, kulturell eller annan inriktning. Vidare finns lokaler som hyrs av respektive Stadsdelsförvaltning som upplåts i andra hand till föreningar och dessutom finns privatpersoner som hyr lokal för att användas för föreningsverksamhet. En kvalificerad gissning är att ca 200, eller nära 10% av bolagets lokaler används för föreningslivet. Varje vecka inkommer flera lokalförfrågningar från olika typer av föreningar och trots att det finns drygt hundratalet vakanta lokaler är det sällan det går att erbjuda lokaler som uppfyller grundläggande krav. Brandskyddsregler och krav på utrymningsvägar har också skärpts betydligt för lokaler av denna typ bl.a. som en följd av diskoteksbranden i Göteborg -98, vilket ofta för med sig stora investeringskostnader.

Svenska Bostäder kan erbjuda en anpassning av tomma lokaler så att de uppfyller kraven men oftast har föreningar inte ekonomiska förutsättningar att svara för den högre hyran som det innebär med en ombyggnad av ventilation, utökat brandskydd, nya WC-enheter och köksutrustning – då man många gånger vill ha någon typ av servering i lokalen.

Svenska Bostäder ställer sig givetvis positivt till att upplåta lokaler som uppfyller kraven för att skapa öppen verksamhet i olika bostadsområden. Detta sker redan idag när förfrågningar från boende i områdena inkommer till Svenska Bostäder. Eftersom efterfrågan på denna typ av lokaler är stor (inte minst från föreningslivet), står dessa lokaler sällan tomma någon längre tid. Andra typer av tomma lokaler som lagerlokaler eller kontor kan också komma i fråga, men de kräver oftast ovan nämnda lokalanpassning för att tillgodose olika myndighetskrav.

**AB SVENSKA BOSTÄDER**

Patrik Emanuelsson

Vice VD