

Handläggare
Mats Sylwan
Telefon: 508 31 928
Johanna Karlsson
Telefon: 508 31 937**Till**
Kulturnämnden
2014-04-08
Nr 12

Uppdrag till kulturnämnden att analysera hyres- och bidragssituationen i den kulturella sektorn

Förslag till beslut

Kulturnämnden godkänner kulturförvaltningens svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Skrivelsen efterfrågar en analys av hyres- och bidragssituationen inom kultursektorn mot bakgrund av en ändring av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) till följd av ett nytt EU-direktiv. Förslagsställarna befarar att en marknadsanpassning av hyrorna kommer att slå hårt mot de kulturella verksamheter som inryms i staden

Kulturförvaltningen redogör i sitt svar för de senaste årens hyresutveckling för framför allt kommunalt ägda kulturlokaler och bedömer att utvecklingen hittills varit relativt måttlig men att lokalhyrorna kan förväntas öka i snabbare takt de närmaste åren. Denna prognos görs dels mot bakgrund av den nya lagen men också för att berörda bolag samt fastighetskontoret behöver göra lokalinvesteringar på grund av eftersatt underhåll.

För att åstadkomma en jämn och förutsägbar hyresutveckling för kulturaktörer med kommunala hyresvärdar förespråkar kulturförvaltningen en hyra som täcker fastighetsägarens kostnader för underhåll utan att ta ut vinst på objektet. Eventuella hyresökningar bör enligt förvaltningen mötas med både bidragsjusteringar och effektivare lokalutnyttjande.

Berit Svedberg
KulturdirektörPatrik Liljegren
Chef kulturstrategiska staben

Underlag för beslut

- Skrivelse från Tomas Rudin (S) och Anne Mari Engel (V) om hyres- och bidragssituationen för den kulturella sektorn i Stockholm (dnr. 1.1/956/2014).
- Översyn av stödsystemet för samlingslokaler och hemgårdar (dnr: 6.1/5248/2012).
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)
- Samtal med företrädare för AB Stadsholmen och fastighetskontoret.

UTLÅTANDE

Ärendet

Skrivelsen efterfrågar en analys av hyres- och bidragssituationen inom kultursektorn mot bakgrund av en ändring av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) till följd av ett nytt EU-direktiv.

Ärendets beredning

Ärende har beretts inom kulturstrategiska staben.

Bakgrund

Inledning

Stockholms stad är genom fastighetskontoret och de kommunala bostadsbolagen hyresvärd för ett stort antal kulturaktörer. Det gäller främst konstnärsateljéer, samlingslokaler samt vissa publika lokaler för teater, dans och musik. Staden har därmed en viktig kulturpolitisk roll som både fastighetsförvaltare för och stödgivare till kulturlivet. De båda rollerna är nära bundna till varandra och innebär till exempel att en kraftig hyresökning kan resultera i behov av och krav på kostnadskompensation genom ökat kulturstöd.

Av de 24 lokalförvaltande organisationerna (samlingslokaler och hemgårdar) med stöd från kulturnämnden har 18 kommunala hyresvärdar, främst fastighetskontoret och Stadsholmen AB. Dessa förvaltar även många konstnärsateljéer. Övriga fria kulturaktörer inom till exempel scenkonst-, musik-, film- och bildkonstområdet har ofta privata eller statliga hyresvärdar som

inte berörs av den nya lagen. Det finns dock viktiga undantag som har kommunala värddar inom denna grupp. Här ingår bland annat Orienteatern, Tensta Konsthall, Turteatern och Teater Moment.

Den nya lagens hyreskostnadseffekter påverkar även kulturnämndens egna verksamheter och institutioner. Förvaltningen har dock tolkat skrivelsen som att den tar upp konsekvenserna för den fria kultursektorn och begränsar analysen till detta område.

I ett annat remissvar till kulturnämnden (2014-04-08) på motionen om ”åtgärder mot kraftigt höjda ateljéhyror (Engel/Rudin/Berglund dnr: 6.1/5268/2013) redovisar kulturförvaltningen hyreskostnadsutvecklingen för konstnärsateljéer.

Nya spelregler för kommunala bostadsbolag

För att bland annat anpassa regelverket till EG-rättens krav på konkurrensneutralitet stiftade riksdagen 2010 en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879). Den viktigaste förändringen är att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Lagändringen påverkar främst bostadsmarknaden men även kulturlivet berörs eftersom flera kulturaktörer i bland annat Stockholm har kommunala hyresvärdar.

Lokalkostnadens betydelse för kulturlivet

Lokalhyran utgör en stor del av budgetutrymmet för de flesta publika kulturaktörer och är i regel den största utgiftsposten efter lönekostnaderna. För en lokalförvaltande organisation är den egna lokalhyran en relativt sett ännu större kostnad eftersom lokalhållaren i regel har lägre offentligt stöd eller biljettintäkter jämfört med en teater eller konsertarrangör.

För att få en bild av hyresförändringarna under senare år har kulturförvaltningen gjort en sammanställning av lokalkostnaderna (kallhyra) för ett antal kulturaktörer. Jämförelseåren är 2009 respektive 2012 som är det senaste året med tillgängliga data¹. De verksamheter som ingår i redovisningen är de tio största teatrarna mätt i stöd från staden (oberoende av hyresvärd) och de 18 lokalförvaltande

¹ Hyresuppgifterna är hämtade från verksamheternas bidragsansökningar.

organisationer som har kommunala hyresvärdar. Tabellerna redovisas i sin helhet i bilagorna 2 och 3.

Genom att dividera en verksamhets hyreskostnad med dess totala kostnad går det att få fram ett hyreskostnadsindex. En jämförelse mellan 2009 och 2012 visar att de relativa hyresförändringarna varit små mellan de båda jämförelseåren. De tio teatrarna har fått ökade hyreskostnader med ca 2 miljoner kronor motsvarande 10 procent, i genomsnitt drygt tre procent per år. Ökningen har dock till största delen kompenseras av en förstärkning av det kommunala stödet med 1 miljon kronor. Andelen hyreskostnader av totala kostnader har ökat från 13 till 14 procent.

Tabell 1: Hyrans andel av de totala kostnaderna för tio Stockholmsteatrar 2009 och 2012 (tusen kronor).

2009				
	Kommunalt stöd	S:a kostnader	Lokal-kostnader	Lokalkost/s:a kost %
Summa	28 551	141 575	18 199	13%
2012				
	Kommunalt stöd	S:a kostnader	Lokal-kostnader	Lokalkost/s:a kost %
Summa	29 536	141 199	20 220	14%

För de lokalförvaltande organisationerna har den totala hyreskostnaden ökat från 25,4 till 26,6 miljoner kronor under perioden. Samtidigt har hyreskostnadernas andel av de totala kostnaderna minskat något från 34 till 33 procent vilket förklaras av ökade egenintäkter.

Tabell 2: Hyrans andel av de totala kostnaderna för lokalförvaltande organisationer 2009 och 2012 (tusen kronor).

2009				
	Kommunalt stöd	S:a kostnader	Lokal-kostnader	Lokalkost/s:a kost %
Summa	25 347	74 438	25 389	34%
2012				
	Kommunalt stöd	S:a kostnader	Lokal-kostnader	Lokalkost/s:a kost %
Summa	25 895	80 483	26 635	33%

En motsvarande beräkning av hyrans andel av de totala kostnaderna begränsad till de lokalförvaltande organisationer som har en kommunal hyresvärd (18 av 25) visar en oförändrad hyresandel men något högre hyresnivå under perioden. Underlaget är dock för begränsat för att man ska kunna dra några långtgående slutsatser av detta.

Hyresutvecklingen efter 2012

En rundringning till de lokalförvaltande organisationerna visar att hyrorna till Stadsholmen ökade med i genomsnitt sex procent 2013 och att fastighetskontoret samma år höjde hyrorna för tre av åtta lokaler med upp till åtta procent. Kontakter med de berörda fastighetsägarna om hyressättningen 2014 och framåt pekar på en fortsatt stark hyresuppräknning de kommande två åren. Ett aktuellt exempel är Jakobsbergs gård som i december 2013 av Stadsholmen mottog en uppsägning av sitt hyresavtal för villkorsändring. Den nya hyran kommer enligt uppsägningen att stegvis öka från 350 000 kr 2014 till 470 000 kr 2016 för att därefter indexregleras med 2 procent per år. Även om förhandlingar i detta och andra fall pågår eller ännu inte har inletts förefaller det alltså som att ökningstakten de närmaste kommer att stegras i det lokalbestånd som har Stadsholmen som hyresvärd.

Utöver lokalkostnaden finns det andra faktorer som påverkar kulturhyresgästernas ekonomi och planeringshorisont. Längden på hyreskontrakten varierar mellan olika hyresgäster och bolag. Några exempel: Alviks kulturhus har ett 5 årigt avtal med fastighetskontoret med fastställd trappa för höjning. Kista Träff har sexårigt avtal med fastställd hyra på cirka 1000 kr/kvm. Södergården som har två år kvar på gällande avtal fick i december 2013 plötsligt retroaktiv fastighetsskatt med 200 000 efter att tidigare ha klassats som specialfastighet² vilket medfört befrielse från fastighetsskatt. Beslutet är överklagat. Kristinehovs malmgård har ett fyraårigt indexreglerat avtal med oklar momsskyldighet.

Principer för bostadsbolagens hyressättning

Kulturförvaltningen gjorde i samband med en översyn av de lokalförvaltande organisationerna 2012 en kartläggning av bostadsbolagens bedömning av den nya lagen och vilka effekter

² Fastigheten är byggd för ett speciellt ändamål.

den kommer att få på hyressättningen av kulturlokaler. I kartläggningen framkom att Stadsholmen, som är stadens största hyresvärd för kulturlokaler, kommer att anpassa hyrorna till 2016 så att de då ska täcka kostnaderna för den långsiktiga förvaltningen av varje hyresobjekt³.

Enligt Stadsholmen finns det hyresgäster av allmänna samlingslokaler som har en hyra som endast täcker ca 50 procent av förvaltningskostnaden. När det gäller ateljéer i Stockholm och de fyra mindre lokaler som kulturförvaltningen hyr ligger hyrorna på mer marknadsmässiga nivåer.

Förvaltningens synpunkter

Det fria kulturlivet och de lokalförvaltande organisationerna spelar en viktig roll för Stockholms attraktion som stad och för invånarnas livskvalitet men utgör också förutsättningar för en levande demokrati. Staden har ett starkt intresse av att främja kulturlivets utveckling genom att erbjuda goda lokalförutsättningar och ekonomiskt stöd.

Kulturförvaltningens genomgång av kulturhyornas förändring mellan 2009 och 2012 visar på en årlig genomsnittlig ökning med ca tre procent vilken till stor del har kompensats av höjt kommunalt stöd eller ökade egenintäkter. Förvaltningen ser samtidigt tydliga tecken på att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag från 2010 kommer att driva på hyresutvecklingen under de kommande åren. Stadsholmen har till exempel satt 2016 som mål för en infasning av nya och betydligt högre hyresnivåer.

I den dialog som kulturförvaltningen har haft med fastighetskontoret och Stadsholmen menar dessa att de flesta av deras kulturhyresgäster, framför allt lokalförvaltande organisationer, historiskt har haft subventionerade hyror och att den nya lagen inte längre tillåter detta. Priset för denna subvention är eftersatt underhåll av många fastigheter. Fastighetsägarna menar att oberoende av den nya lagen skulle

³ Stadsholmens styrelse beslutade 2011-04-28 att hyrorna för föreningsgårdarna inom cirka 5 år ska nå en nivå som minst motsvarar bolagets självkostnad för den långsiktiga förvaltningen av föreningsgårdarna som en grupp (och inte för varje hyresobjekt).

man behöva höja hyrorna för att kompensera sig för de ackumulerade underhållskostnaderna.

Kulturförvaltningen delar uppfattningen om en hyresprincip som underhållsmässigt skapar förutsättningar till attraktiva, trygga och tillgängliga kultur- och samlingslokaler. Det är därför rimligt med en viss justering av kulturhyrorna. Många av de berörda fastigheterna är samtidigt ändamålsfastigheter. Det innebär att de har byggts för ett specifikt ändamål av staden för att vara kultur- och möteslokaler. Dit hör flera folkets hus och medborgarhus i ytterstaden. En annan kategori där hyresgästen ofta har en stark anknytning till fastigheten är de historiska gårdarna som skänkts till eller köpts av staden för att tjäna som samlingslokaler. Ovan beskrivna fastighetstyper bör därför inte jämföras med objekt på en öppen hyresmarknad. Hyreskostnaden behöver anpassas till hyresgästernas betalningsförmåga utan att underhållet därmed blir eftersatt.

Även om hyran normalt är en betydande kostnad för det fria kulturlivet så är den aldrig automatiskt kopplad till det kommunala stödet. Kulturnämnden uppmuntrar tvärtom genom kulturstödet riktlinjer och nya stödformer ett effektivare lokalutnyttjande för att begränsa hyreskostnaderna. Nödvändiga hyresökningar bör därför mötas med både bidragsjusteringar och effektivare lokalutnyttjande.

SLUT

Bilagor:

1. Skrivelse från Tomas Rudin (S) och Anne Mari Engel (V) om hyres- och bidragssituationen för den kulturella sektorn i Stockholm (dnr: 1.1/956/2014).
2. Fullständig tabell över hyrans andel av de totala kostnaderna för tio Stockholmsteatrar 2009 och 2012 (tusen kronor).
3. Fullständig tabell över hyrans andel av de totala kostnaderna för lokalförvaltande organisationer 2009 och 2012 (tusen kronor).