



**Socialtjänstförvaltningen**

KANSLIAVDELNINGEN

Handläggare: Mats Floderus

Tfn: 08-508 25 026

TJÄNSTEUTLÅTANDE SOCIALTJÄNSTNÄMNDEN  
2004-12-01

2004-12-16  
DNR 421-628/2004

Till  
Socialtjänstnämnden

## **Hyreskostnadernas andel av förenings- och organisationsbidragen**

3 bilagor

### **Förslag till beslut**

Socialtjänstnämnden beslutar att godkänna denna rapport

**Dag Helin**

**Eddie Friberg**

### **Sammanfattning**

Socialtjänstförvaltningen har på uppdrag av Socialtjänstnämnden kartlagt hyreskostnadernas andel av förenings- och organisationsbidragen. I kartläggningen ingår 116 föreningslokaler. Årshyrorna för dessa lokaler är drygt 33 mkr, varav OFU genom riktade hyresbidrag står för ungefär hälften av denna summa. Av dessa lokaler ligger 68 % inom tullarna. Om man räknar på ytan så är andelen i innerstaden 81 %. Hyresläget är generellt betydligt högre i innerstaden än i ytterstaden, i genomsnitt 1 406 kr respektive 879 kr per kvadratmeter.

Förvaltningen redovisar i detta ärende ett antal förslag som på sikt skulle kunna reducera hyreskostnadernas andel av organisations- och föreningsbidragen. Exempelvis föreslås att staden bör överväga att erbjuda organisationer förhandlingsstöd och inrättande av ett eller flera föreningshus.

## **Bakgrund**

Socialtjänstnämnden överlämnade 2003-05-20 en skrivelse angående hyreskostnadernas andel av förenings- och organisationsbidragen från ledamöterna Karin Rågsjö (v) och Ian Hamilton (s) samt ersättaren Jamie Bolling (mp) till förvaltningen för beredning. Svar på skrivelsen behandlades i SotN 2003-12-16 som därvid beslöt att ge förvaltningen i uppdrag att göra en kartläggning av föreningarnas localsituation, behov och önskemål samt därefter komma med förslag om hur hyreskostnadernas andel på lång sikt kan sänkas.

I samband med föreningarnas ansökningar om verksamhetsbidrag inför 2005 begärde förvaltningen in en kopia på hyreskontraktet. Uppgifterna har kompletterats med intervjuer med några föreningar samt i några fall har ytterligare material inhämtats.

## **Ärendets beredning**

Tjänsteutlåtandet har utarbetats inom kansliavdelningen. Samråd har skett med förvaltningens lokal- och byggnadskonsulter (LOBen).

## **Skrivelsens lydelse**

”Socialtjänstnämndens organisations- och föreningsutskott har som uppgift att fördela bidrag till organisationer och föreningar. Hyreskostnaderna är idag ett problem för många organisationer och föreningar. Genom att hyreskostnaderna ökar tar de en större del av beviljade bidragen. Det innebär att mer och mer av nämndens bidragsgivning går till hyror samtidigt som mindre blir över till själva verksamheten. Denna situation är ohållbar samtidigt som det kan vara svårt för utskottet att ställa krav på att varje liten förening ska avsätta resurser till att förhandla ner hyran eller byta till en mindre eller mindre centralt belägen lokal. Enligt vår mening måste vi dock hitta en väg för att säkerställa att nämndens bidrag i huvudsak går till verksamhet och inte till lokalhyror.

För att få ett helhetsgrepp om hyressituationen och hyreskostnaderna krävs en ordentlig analys av nuläget samt även förslag på hur hyreskostnadernas andel på lång sikt kan sänkas. En sådan analys skulle kunna göras av förvaltningen.

Vi föreslår därför att förvaltningen får i uppdrag att göra en sådan analys och utarbeta förslag på hur nämnden kan bidra till att sänka föreningarnas hyror.

Karin Rågsjö (v)    Ian Hamilton (s)    Jamie Bolling (mp)”

## **Inledning**

Socialtjänstnämnden genom dess utskott Organisations- och föreningsutskottet stöder sedan många år olika frivilligorganisationer, som bedriver verksamheter som är komplement eller alternativ till stadens egna insatser för utsatta grupper. Det rör sig idag om drygt 100 organisationer som får ekonomiskt stöd till cirka 150 verksamheter och projekt. Nämnden ger dessutom särskilt stöd till vissa frivilligorganisationers drift av natthärbärgen för hemlösa. Totalt är stödet till

utomstående organisationer i 2004 års budget 125 940 000 kr. OFU förfogar över 65 000 000 kr av dessa medel.

### **Kartläggning**

Den aktuella kartläggningen omfattar 116 lokaler. Det gäller lokaler som används av föreningar som för 2004 har verksamhetsbidrag eller projektbidrag från Organisations- och föreningsutskottet (OFU).

I materialet finns fem lokaler som ägs av den egna föreningen/församlingen eller en förening/församlingen närstående juridisk person. Dessa ingår i redovisningen och jämföras med föreningar med egna hyreskontrakt.

Två lokaler hyrs av socialtjänstförvaltningen och upplåts åt föreningarna Convictus och Adoptionscentrum. Dessa redovisas i samma kategori som de föreningar som har egna lokalkontrakt.

De lokaler som redovisas i kategorin ”Andrahandskontrakt” hyrs i regel som en del av en lokal eller så delar föreningen lokal med en eller flera andra föreningar t.ex. den egna riksorganisationen.

Som nämnts är det föreningarnas hyreskontrakt samt deras uppgivna hyresuppgifter som är det huvudsakliga källmaterialet.

### **Ingående uppgifter**

De uppgifter som finns i den databas, som har lagts upp för ändamålet, är:

- Föreningens namn
- Föreningslokalen adress (gata och postnummer) och storlek (kvm)
- Årshyra
- Upplåtelseform
- Uppgift om hyresvärd
- Kontraktstid inklusive uppgifter om när kontrakt kan sägas upp för omförhandling/avflyttning.

Förstahandsvärdar har delats in i följande kategorier:

- Stockholms stad
- Allmännyttan
- Bostadsrättsförening
- Privata värdar
- Ägs av föreningen eller föreningen närstående juridisk person.

### **Redovisning**

#### ***Eget kontrakt eller del av lokal***

Av de 116 föreningarna har 92 förts till kategorin ”Eget kontrakt”. Återstående 24 föreningar, kategorin ”Andrahandskontrakt”, delar lokal med en eller flera andra föreningar (oftast en annan förening). Den genomsnittliga hyresnivån är något högre per kvadratmeter för dem som saknar eget kontrakt, men

jämförelsen är haltande eftersom andrahandshyresgästerna även betalar för del i gemensamma utrymmen, t.ex. sammanträdesrum och kök samt oftast har tillgång till kopiator, fax och annan teknisk utrustning..

Materialet har också delats in efter läge i inner- och ytterstad.

<b>Eget kontrakt</b>				
	Antal	Kvm	Hyra, kr	kvm.pris
Innerstad	62	19 151	26 918 494	1 406
Ytterstad	30	4 704	4 135 191	879
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>23 855</b>	<b>31 053 685</b>	<b>1 334</b>
<b>2:a handskontrakt</b>				
	Antal	kvm	Hyra, kr	kvm.pris
Innerstad	17	885	1 923 726	2 174
Ytterstad	7	138	220 803	1 600
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>1 023</b>	<b>2 144 529</b>	<b>2 097</b>
<b>Samtliga</b>				
	Antal	kvm	Hyra, kr	kvm.pris
Innerstad	79	19 555	28 342 220	1 449
Ytterstad	37	4 842	4 355 994	900
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>24 878</b>	<b>33 198 214</b>	

Den totala hyran som föreningarna betalar för de 116 lokalerna är drygt 33 mkr, varav OFU genom riktade hyresbidrag står för drygt hälften av denna summa. Det innebär att en stor del av OFU:s bidrag går till hyresstöd. För verksamhetsbidragen för 2004, som är 53,3 mkr, var andelen 34 %. I de fall en organisation har betydande andra intäkter än bidrag från staden står OFU många gånger för en del av hyreskostnaden.

De flesta föreningar som hyr i innerstaden har egna kontrakt på lokalen. Kvadratmeterpriset är 60% högre i innerstaden än i förorterna. Anmärkningsvärt är att det på Södermalm finns fler föreningslokaler än i övriga innerstaden tillsammans.

En mer utförlig redovisning finns i **bilaga 1**.

### ***Hyresvärdar***

En jämförelse mellan hyresnivåerna för privat ägda respektive allmännyttan visar att det är små eller inga skillnader. annan aspekt som har studerats är vilka som är värdar för de olika lokalerna och om det är någon skillnad i hyresnivåer. Om de fem organisationer som själva äger sin lokal tas bort så återstår 87 lokaler varav 36 hyrs ut av Stockholms stad (oftast genom Gatu- och Fastighetskontoret) och/eller Allmännyttan. Privatvärdarnas antal inklusive bostadsrättsföreningar är 50. Se i övrigt **bilaga 2!**

För varje kategori har en genomsnittlokal i innerstaden räknats fram:

Värd	Storlek, kvm	Årshyra
Allmännyttan	174	225 tkr
Brf	199	239 tkr
Privatvärd	393	716 tkr
Sthlms stad	630	835 tkr
Egen	218	206 tkr

### **Läge**

Det är en stor koncentration av lokaler på Södermalm och söderförorter, där 58% ligger.

Se i övrigt **bilaga 3**.

### **Föreningarnas lokalbehov**

Föreningarnas lokalbehov är självfallet skiftande. För de flesta är lokalen en viktig del av föreningens identitet och den självklara mötesplatsen för medlemmarna. Det gäller exempelvis en tämligen stor andel dagöppna verksamheter för olika målgrupper, t.ex. hemlösa, psykiskt och fysiskt funktionshindrade. Vissa föreningar har lokaler som speciellt har anpassats till föreningens målgrupp. Det kan t.ex. gälla för olika fysiska funktionshinder. Av erfarenhet bör vissa verksamheter lokaliseras så att risken att störa närboende kan undvikas, t.ex. dagverksamheter för hemlösa. Det finns vidare föreningar som framförallt behöver ett eget kontor med vissa möjligheter att ta emot besökare. Det är oftast föreningar i den kategorien som delar lokal med någon annan verksamhet/förening.

Som konstaterats i kartläggningen finns de flesta föreningarna i innerstaden och speciellt på Södermalm. I områden utom tullarna är söderförorterna mest förekommande. Det framförs ofta att ett centralt läge och bra allmänna kommunikationer är viktigt för en stadsövergripande verksamhet.

### **Förvaltningens synpunkter**

Organisationerna är självständiga juridiska personer och fattar beslut om sina egna angelägenheter t.ex. när det gäller att teckna kontrakt på lokaler.

Förvaltningens relation till frivilligorganisationerna bygger ej på formellt reglerade kontrakt, utan har sin grund i att OFU bedömt att verksamheten är ett gott komplement till stadens egna insatser. Det ekonomiska stödet från OFU täcker många gånger enbart del av organisationens kostnader för den aktuella verksamheten. Relativt stor del av de beviljade medlen går dock till kostnader för personal och lokaler.

Förvaltningen biträder ofta organisationerna när det gäller sökandet efter ändamålsenliga lokaler. Staden skulle enligt förvaltningens mening kunna utöka sitt serviceåtagande gentemot organisationerna vad gäller lokalfrågor. I det följande anges ett antal exempel.

### **Förhandla med hyresvärdarna om lägre hyror**

När lokaler ska sägas upp till omförhandling alternativt avflyttning har föreningarna möjlighet att ompröva sina hyresvillkor. Om det finns ett positivt intresse bland organisationerna bör förvaltningen undersöka om staden kan erbjuda kompetent förhandlingshjälp. Det kan då också vara rätt tidpunkt att undersöka om det finns alternativa lokaler att hyra. De flesta föreningar med förstandskontrakt har treåriga hyresavtal med 9 månaders uppsägningstid.

### **Dela lokal med en eller flera andra föreningar**

Redan idag är det flera föreningar som delar lokaler med andra. I flera fall gäller det föreningar som hyr en del av lokal av en närstående förening t.ex. de egna riksorganisationen. Ett exempel på en stor förening med stora lokaler som hyr ut till mindre föreningar med inriktning på samma målgrupp är Noaks Ark, som hyr ut till fyra föreningar varav tre har bidrag från staden. Dessa uthyrningar innebär att föreningen har minst ett eget rum samt del i gemensamma utrymmen och kontorsutrustning. Verksamma inom sådana föreningar får också arbetsgemenskap och ”bollplank” som de kanske inte skulle ha haft om de istället skulle ha haft en egen liten lokal. En aspekt som också kan beaktas är att olika föreningar kan ha sin huvudsakliga verksamhet på dagar och andra på kvällar. I sådana fall skulle en gemensam lokal kunna tillgodose båda föreningarnas behov. Frågan tas även upp under rubriken **Föreningshus**.

### **Byte av lokaler**

I de fall nuvarande lokaler är ändamålsenliga för verksamheter och dessutom har en acceptabel hyresnivå finns naturligtvis inte något skäl att byta lokaler. I många fall kan det dock vara motiverat. Aktuell lokal kan vara för stor eller för liten. Den kan vara för dyr eller olämplig för verksamheten. Som framgår av redovisningen ovan har lokalerna utanför tullarna en betydligt lägre hyresnivå än de inom tullarna. Om de allmänna kommunikationerna är acceptabla så borde även lokaler utanför tullarna vara alternativ för vissa föreningar.

### **Föreningshus**

I olika sammanhang har frågan om inrättande av ett eller flera föreningshus diskuterats. Detta är ingen ny tanke och det finns redan idag flera sådana på olika håll i landet och även i Stockholm. Ett studiebesök har gjorts på Solidaritetshuset, Tegelviksgatan i Barnängsområdet på Södermalm. Detta föreningshus ägs sedan 1997, då det köptes av den tidigare hyresvärdens Stockholms stad, av en ekonomisk förening med cirka 30 föreningar som medlemmar. Dessförinnan hade föreningarna hyrt huset av Stockholms stad. De föreningar som är delägare är verksamma inom områdena Solidaritet eller Miljö. Totala ytan är 2 000 kvm och varje förening betalar ett fastställt kvm-pris som f.n. är 1 200 kr för den yta man disponerar. Därutöver betalar varje förening efter sin förbrukning av exempelvis fotostatkopior. Varje förening har en egen postlåda. Det finns gemensamma bokningsbara möteslokaler och bibliotek. För att hålla kostnaderna nere utförs t.ex. städning av föreningarna själva enligt ett uppgjort schema. Beslut om driften fattas genom den ekonomiska föreningen där

föreningarna har varsin röst. Styrelsen beslutar om vilka föreningar som ska beviljas medlemskap. Några medlemsföreningar har inte egen lokal i huset, men har mot en medlemsavgift tillgång till bl.a. kopiatorer och möteslokaler. I huset är tre personer anställda med lönebidrag. Vidare har huset en hög teknisk standard med bredband indraget och komplett audiovisuell utrustning. Förvaltningens uppfattning är att konceptet är väl genomtänkt och i många avseenden kan vara en inspirationskälla för ett nytt eventuellt föreningshus. För föreningar som har stora öppna verksamheter blir det sannolikt inte aktuellt att lägga samman dessa verksamheter i ett föreningshus. Däremot kan det för sådana föreningar bli aktuellt med att låta administrationen ingå i ett sådant hus.

### **Ekonomiskt incitament**

Enligt förvaltningens bedömning är sannolikt många organisationer villiga att diskutera lösningar som kan innebära lägre hyreskostnader. En sådan process skulle stimuleras om diskussionerna kunde föras utifrån en princip om ”vinstdelning”. Därmed avses att en organisation som aktivt medverkar till lägre lokalkostnader skulle få behålla del av de frigjorda medlen till utveckling av sin verksamhet.

Sammanfattningsvis är det, som framgått ovan, förvaltningens bedömning att organisationernas hyreskostnader på sikt skulle kunna sänkas med aktiva stödinsatser från stadens sida. Detta kommer dock att kräva resurser såväl ekonomiskt som personellt. Frågan är om dessa kostnader ska täckas inom ramen för OFU:s anslag.

Under förutsättning att nämnden godkänner inriktningen i detta ärende föreslås att förvaltningen i dialog med ett antal organisationer vidareutvecklar de principer som redovisats. En kontinuerlig avrapportering ska ske till OFU.

### **Bilagor**

1. Lokaler; antal, yta, hyra och område. Tabell.
2. Olika värdars lokaler, lägen och hyresnivå. Tabell.
3. Lokalernas fördelning på områden. Diagram.