

Från: Johan Rådmark <jradmark@gmail.com>

Datum: onsdag 5 januari 2022 16:47

Till: Gerdau Mats <mats.gerdau@nacka.se>, Teljstedt Karin <karin.teljstedt@nacka.se>, Peters Hans <Hans.Peters@nacka.se>, Grudevall Sten Gunilla <Gunilla.Grudevall-Steen@nacka.se>

Ämne: Ansökan om ekonomiskt stöd för återuppbyggnaden av Boo Folkets Hus

Boo Folkets Hus

Johan Rådmark

2022-01-05

Till:

Mats Gerdau, Karin Teljstedt, Hans Peters och Gunilla Grudevall-Steen

Ansökan om ekonomiskt stöd för återuppbyggnaden av Boo Folkets Hus

Hej,

Jag vill börja med att önska er alla God Fortsättning 2022!

Så till det tråkiga. Jag hör av mig till er för att berätta om de ekonomiska svårigheter Boo Folkets Hus nu hamnat i pga branden och kostnaden för återuppbyggnaden av ett nytt kulturhus i Boo.

Just nu saknar vi 25,1 mkr för att balansera budgeten för återuppbyggnaden, som nu är beräknad till 55 mkr. Men då har jag inte räknat med det banklån vi just nu förhandlar om med Handelsbanken, en eventuellt höjd ersättning från vårt försäkringsbolag Trygg Hansa, samt besked om inskickade ansökningar från olika fonder och stiftelser som vi väntar på (till exempel en ansökan till Allmänna Arvsfonden på 5 mkr.)

Mer om detta längre ned!

Orsakerna till att vi nu har hamnat i ekonomiska svårigheter är följande:

1. Trygg Hansas beslut om att riva hela fastigheten

Trygg Hansas skadereglerare fattade tidigt beslut om att hela huset skulle rivas, trots att den del som ligger närmast Utövägen inte hade brunnit, utan var rök- och vattenskadad. Skälet för

rivningsbeslutet var att man menade att det skulle bli billigare och enklare att riva allt, och därmed slippa saneringsarbetet av de rök- och vattenskadade delarna.

Konsekvensen av försäkringsbolagets beslut har blivit ekonomiskt förödande för oss. Den direkta effekten blev att kommunens bygglovshandläggare hade att förhålla sig till att återuppbyggnaden skulle bli en ”nybyggnation” och inte en ”ombyggnation”. Reglerna säger att om en viss andel av den skadade fastighetens tak kan sparas, är återuppförandet att betrakta som en ”ombyggnation”, vilket skulle medgett ett återuppförande av den brunna fastigheten så som den sett ut före branden. I och med att hela fastigheten rivits, säger reglerna att ett återuppförande ska betraktas som en ”nybyggnation”, och därmed följa gällande plan- och bygglag och Boverkets tillämpningsföreskrifter. Konsekvensen är att vi måste följa nya och tuffare regler (PBL 2011) angående materialval, byggteknik, brandskydd, tillgänglighet, med mera, än vad som använts vid det ursprungliga uppförandet av Boo Folkets Hus (BFH). Detta är naturligtvis på många sätt bra, men oerhört kostnadsdrivande.

Jag har förstått att man i olika kommuner tillämpar dessa regelverk olika strikt, vilket också vår skadereglerare nämnde i samband med hans beslut om fullständig rivning. I Nacka tillämpar våra bygglovshandläggare regelverket fullt ut, vilket skaderegleraren borde ha tagit reda på innan rivningsbeslutet fattades, eftersom de ekonomiska effekterna av beslutet blir så stora. Vid tidpunkten för rivningsbeslutet hade vi i BFH ingen kunskap om vilka konsekvenser det skulle medföra, utan vi förlitade oss på att försäkringsbolaget kunde fatta ett korrekt beslut.

Genom vårt medlemskap i riksorganisationen Folkets Hus och Parker, har vi tillgång till juridisk sakkunnig hjälp (Nordic Försäkring & Riskhantering AB), och vi är nu mitt inne i en process som innebär att vi kräver att Trygg Hansa omprövar de delar av sin skadereglering som påverkas av rivningsbeslutet.

- Den ekonomiska konsekvensen av Trygg Hansas rivningsbeslut är svår att bedöma i detalj, men det torde röra sig om en fördyring på minst 10 - 15 mkr.

2. Konsekvenser av Plan- och bygglagen i relation till gällande detaljplan

Direkt efter branden tog vi kontakt med handläggare på kommunens Stadsbyggnadsservice, som gjort ett fantastiskt snabbt och bra arbete för att hjälpa oss. De kunde snabbt ge oss beskedet att det utifrån gällande regelverk inte var möjligt att bara återuppbygga det hus som brunnit och/eller vatten- och rökskadats. Tidigare bygglov innehöll så kallade ”avvikelser” från detaljplanen, som den tidens regelverk kunde medge. Med nu gällande Plan- och bygglag (2011) kan sådana avvikelser i relation till gällande detaljplan inte längre medges. Ett konkret exempel på innebörden av detta är att ett övre våningsplan inte skulle kunna byggas, vilket hade minskat verksamhetsytan väsentligt.

Vi hade då att förhålla oss till beskedet från Stadsbyggnadsservice, och så snabbt möjligt ta fram en alternativ lösning som kunde motsvara våra verksamheters ytbehov och funktionalitet. Resultatet av detta arbete blev vår bygglovsansökan om en byggnad bestående av en ”hall-

konstruktion” som dessutom hade en bjälklagshöjd som medgav en inredningsbar vindsvåning. Denna lösning var dessutom den mest kostnadseffektiva.

Vår bygglovsansökan behandlades rekordsnabbt och beviljades.

- Den ekonomiska konsekvensen av detta har blivit att vi fått ökade kostnader för planeringsarbete, ritningar, konstruktionslösningar, etc, på ca 3 - 4 mkr. (Jämfört med om vi bara hade kunnat återuppbygga den brunna fastigheten.)

3. Pandemieffekter på kostnaden för byggmaterial

Den rådande pandemin har som bekant, påverkat priserna på byggmaterial påtagligt.

I november bad jag vår byggtreprenör Habitek AB att beräkna byggets fördyring så långt, hänfört till pandemirelaterade prisökningar.

- Resultatet av beräkningen visar en kostnadsökning på ca 5 mkr till och med november 2021. Jag befarar att det kan bli mer.

Under byggets gång har pandemin dessutom påverkat våra konstruktionslösningar. Främsta exemplet på det, är att vi från början planerat att bygga husstommen i trä. Här fick vi dock tänka om, då det visade sig att pandemin påverkade tillgång och leveranstider på till exempel limträbalkar så kraftigt att vår tidplan inte skulle kunna hållas. Vi fick istället välja att bygga stommen med en stålkonstruktion, och bara priset på stålet ökade med 1 mkr från sommaren 2021 till november 2021.

Så långt orsakerna till våra ekonomiska svårigheter.

Jag har haft förhoppningen om att kunna lösa finansieringen av de ökade byggkostnaderna under resans gång, men då olika besked (t ex från försäkringsbolaget och banken) dragit ut på tiden, har vi nu hamnat i en situation som innebär att vi riskerar att tvingas stoppa bygget under februari månad om vi inte lyckas få fram mer pengar.

Så här ser nuläget ut:

Färdig finansiering:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| - Ersättning från Trygg Hansa | 22 mkr |
| - Investeringsstöd från Boverket | 3,9 mkr |
| - Investeringsstöd från Nacka kommun | 2,4 mkr |

- Egen insats	1,6 mkr
Summa färdig finansiering:	29,9 mkr

Ytterligare sökt finansiering:

- Ansökan Allmänna Arvsfonden	5 mkr
-------------------------------	-------

(Besked väntas jan/feb 2022)

- Ansökan Postkodstiftelsen	2 mkr
-----------------------------	-------

(Besked väntas feb 2022)

- Ökad egen insats	0,4 mkr
--------------------	---------

- Banklån Handelsbanken	10 mkr
-------------------------	--------

(Vi har ansökt om ett lån på 16 mkr, men jag vågar inte tro att vi kommer att beviljas hela det beloppet. BFH har i grunden en mycket sund ekonomi, och vi har tagit fram långtidsprognoser som visar att vi skulle klara räntor, även höjda, och amorteringar för ett lån på 16 mkr.)

Summa planerad/sökt finansiering:	17,4 mkr
-----------------------------------	----------

Summa färdig finansiering + ytterligare sökt finansiering:	47,3 mkr
--	----------

Dessa siffror visar att det fortfarande saknas 7,7 mkr för att nå en balanserad budget.

Jag arbetar därför nu med att söka ytterligare medel från Gålöstiftelsen (som kan ge organisationsbidrag), Svea Fastigheter (som har ett bostadsprojekt på gång i Sarvträsk, och som uttalat stödjer trygghetsfrämjande projekt), Kavli-Fonden (som stödjer olika välgörande ändamål) samt fyra fonder/stiftelser inom Kungahuset som främst stödjer barn- och ungdomsverksamhet.

Jag arbetar också med att söka näringslivssponsring. Både lokalt och nationellt.

Och jag kontakter alla leverantörer till bygget och berättar om vår tråkiga situation, och ber dem stödja vår verksamhet genom att rabattera sina produkter. Det sistnämnda har hittills gett ett par hundra tusen kronor.

Min förhoppning är också att förhandlingarna med Trygg Hansa ska ge ett rejält tillskott till försäkringsersättningen (vår försäkring är trots allt en så kallad "fullvärdesförsäkring").

Men, då det finns en osäkerhet om utfallet av förhandlingen med Trygg Hansa, utfallet av vår låneansökan (besked kommer inom ett par veckor) och osäkerhet om huruvida våra olika kompletterande ansökningar kommer att bifallas eller avslås, känner jag mig nödsakad att be kommunen om ytterligare hjälp med finansieringen av återuppbyggnaden av vårt kulturhus.

Som jag nämnt ovan, kommer vi att behöva besluta stoppa bygget i februari, om vi inte lyckas med att få fram ytterligare medel för finansieringen. Om ett sådant beslut blir nödvändigt kommer ytterligare kostnader att tillkomma (byggbodas, instängsling av byggarbetsplatsen, etc.), och bygget kan återupptas först när finansieringen så tillåter.

Ett kommunalt beslut om att tillföra ytterligare 7,6 mkr (till de redan beviljade 2,4 mkr i samband med den beviljade boverksansökan våren 2021) skulle säkerställa återuppbyggnaden av Boo Folkets Hus.

Kommunens insats skulle då uppgå till totalt 10 mkr, eller med andra ord lite drygt 18 % av kostnaden för återuppbyggnaden.

Det kan visa sig att vi kan klara finansieringen med ett lägre kommunalt stöd, och i så fall är vi självfallet beredda att återbetala de medel vi inte behöver.

Jag är naturligtvis medveten om att det är oerhört mycket pengar vi ber om, och att det är av största vikt att noggrant hushålla med våra skattemedel. Samtidigt måste jag göra allt jag kan för att gå i mål med återuppbyggnaden, då ca 80 % av Boo Folkets Hus ekonomi och verksamhet utgörs av kommunala uppdrag. Det gäller till exempel vår fritidsgård, vårt lokalupplåtelseavtal, vår kulturskoleverksamhet, vår förebyggande verksamhet för mellanstadiebarn och inte minst vår omfattande seniorverksamhet.

Jag finns självklart tillgänglig för att svara på era frågor, och jag hoppas innerligt på att ni ska finna det vara klokt och motiverat att hjälpa oss ur dessa ekonomiska svårigheter.

Bästa hälsningar,

Johan Rådmark

0709-99 90 66

johan.radmark@boofolketshus.se