

Kommunstyrelsen

Beviljande av hyresbidrag samt utökad kommunal borgen till Boo Folkets Hus

Ordförandeinitiativ från den 23 augusti 2022

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår borgensåtagande på 10 000 000 kronor till Föreningen Boo Folkets Hus (814000-6613) under maximalt 10 år. Detta beslut ersätter kommunfullmäktiges beslut 23 mars 2022 § 123 och andra beslutspunkten beträffande kommunal borgen upphör därmed att gälla.
2. Kommunfullmäktige beslutar att hyresbidrag till Boo Folkets hus för år 2023–2024 hanteras inom ordinarie budgetprocess.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

att bevilja ett hyresbidrag för 2022 om 2 000 000 kronor till Boo Folkets Hus och att det finansieras genom att ianspråka motsvarande belopp ur kommunstyrelsens reserv för oförutsett.

Sammanfattning

Boo Folkets Hus byggad totalförstördes i samband med en brand hösten 2020. Boo Folkets Hus bygger ett nytt hus som ersätter det gamla. Det nya huset kommer i grunden att ha samma funktioner som det gamla, men kapaciteten förstärks för att kunna möta fler besökare och att anordna än mer verksamhet.

Kommunstyrelsen beslutade 6 september 2021 § 270 att bevilja ett investeringsbidrag på 2 410 000 kronor för återuppbyggnad av Boo Folkets Hus. I januari 2022 inkom Boo Folkets Hus med en ny ansökan om ytterligare stöd för återuppbyggnaden av Boo Folkets Hus. Då beslutade kommunfullmäktige den 23 mars 2022 § 123, att bevilja ett investeringsbidrag på 7,6 miljoner kronor samt en kommunal borgen på 5 miljoner kronor.

I augusti 2022 kom föreningen in med ytterligare en ansökan om 10 miljoner i kommunal borgen, en utökning med 5 miljoner kronor jämfört med tidigare beslut. Efter ett ordförandeinitiativ beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott den 23 augusti 2022, att ge stadsledningskontoret i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde 5 september 2022 återkomma med förslag på utformning och nivå på hyresbidrag till Boo Folkets Hus för 2022 och hur ett årligt hyresbidrag från 2023 ska kunna införas samt förslag om utökad kommunal borgen.

Boo Folkets Hus äger idag sina egna lokaler via sitt bolag Boo Allaktivitetshus AB. Detta till skillnad mot Fisksätra Folkets hus och Älta Kulturförening där Nacka kommun hyr in dessa lokaler från extern part och föreningarna hyresfritt får disponera dessa. Boo Folkets Hus betalar för sina lokaler och erhåller idag inget särskilt bidrag från kommunen för hyreskostnaden. En skillnad jämfört med övriga föreningar är att Boo Folkets Hus bedriver verksamhet åt kommunen. De driver till exempel fritidsgård, kulturskoleverksamhet i egen regi och Lust Huset för äldrenämnden. Föreningen får ersättning för dessa verksamheter via check eller avtal. I dessa ersättningar ingår även viss ersättning för lokaler.

Hyreskostnaden hanteras olika för föreningarna, där Fisksätra Folkets hus och Älta Kulturförening disponerar lokalerna utan kostnad medan Boo Folkets hus har en hyra för sina lokaler och denna kostnad kommer att öka till cirka 3 miljoner kronor i samband med återuppbyggnaden. I sammanhanget ska det också vägas in att Boo Folkets Hus bedriver verksamhet åt kommun och i denna ersättning ingår även lokalkostnaderna. Då Boo Folkets hus får en utökad hyreskostnad och för att få mer jämställda förutsättningar mellan föreningarna att bedriva kulturverksamhet bör Boo Folkets hus få ett hyresbidrag. Det ska inte motsvara 100 procent av hyran, då de även bedriver kommunal verksamhet och genom ersättning för den verksamheten även blir kompenserade för del av hyreskostnaden.

Stadsledningskontorets bedömning är att lokalersättningen, som redan ligger i de ersättningar som föreningen får, motsvarar cirka en tredjedel av den nya hyran. Utifrån den nya preliminära hyran skulle det innebära att Boo Folkets Hus skulle få den resterande delen av hyran, 2,0 miljoner kronor, i hyresbidrag för 2022. Finansiering sker genom att ianspråka 2,0 miljoner kronor från kommunstyrelsens reserv. Hyresbidraget för år 2023 och framåt kommer att inarbetas i förslaget till Mål och budget 2023-2024.

Vidare föreslår stadsledningskontoret att Boo Folkets Hus ska beviljas en utökad kommunal borgen på 5 miljoner kronor och det innebär att kommunans samlade borgesansvar skulle uppgå till totalt 10 miljoner kronor på maximalt 10 år. Boo Folkets Hus har haft en god ekonomi under de senaste åren, även om branden har påverkat ekonomi. Stadsledningskontoret gör bedömningen att Boo Folkets Hus ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som bankerna ställer, samt att risken för kommunen minimeras genom att ställa krav på säkerhet för kommunal borgen.

Ärendet

Boo Folkets Hus byggnad totalförstördes i samband med en brand hösten 2020. Boo Folkets Hus bygger ett nytt hus som ersätter det gamla. Det nya huset kommer i grunden



att ha samma funktioner som det gamla, men kapaciteten förstärks för att kunna möta fler besökare och att anordna än mer verksamhet.

Under sommaren 2021 ansökte föreningen om ett investeringsbidrag från kommunen motsvarande 2 410 000 kronor. Detta bidrag var ett villkor för att Boo Folkets Hus skulle kunna få bidrag på 3,9 miljoner kronor från Boverket. Kommunstyrelsen beslutade 6 september 2021 § 270 att bevilja ett investeringsbidrag på 2 410 000 kronor för återuppbyggnad av Boo Folkets Hus.

I januari 2022 inkom Boo Folkets Hus med en ny ansökan om ytterligare stöd för återuppbyggnaden av Boo Folkets Hus. I ansökan beskrev föreningen att projektet med återuppbyggnationen av kulturhuset har problem med finansieringen. Kostnaden för återuppbyggnaden har blivit dyrare än vad som tidigare beräknats och uppgick då till 55 miljoner kronor. I detta läge beviljade kommunfullmäktige den 23 mars 2022 § 123, ett investeringsbidrag på 7,6 miljoner kronor samt en kommunal borgen på 5 miljoner kronor.

I augusti 2022 kom föreningen in med ytterligare en ansökan om 10 miljoner i kommunal borgen, en utökning med 5 miljoner kronor jämfört med tidigare beslut.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 23 augusti 2022, efter ett ordförandeinitiativ, att ge stadsledningskontoret i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde 5 september 2022 återkomma med förslag på utformning och nivå på hyresbidrag till Boo Folkets Hus för 2022 och hur ett årligt hyresbidrag från 2023 ska kunna införas samt förslag om utökad kommunal borgen.

Hyresbidrag

Bakgrunden till ordförandeinitiativet är att kostnaden för återuppbyggnaden har blivit betydligt dyrare än beräknat och slutkostnaden kommer troligen att bli över 70 miljoner kronor. Den ökade kostnaden har också medfört att föreningen, förutom svårigheter med finansieringen, kommer också att ha svårt att löpande klara sina kommande lokalkostnader.

Boo Folkets Hus fyller en viktig funktion i Orminge. Det är en social träffpunkt för både yngre och äldre och bidrar till att skapa trygghet och en stimulerande uppväxtmiljö. För att ytterligare stödja Boo Folkets Hus finns nu ett förslag från kommunstyrelsen arbetsutskott att utreda förutsättningarna för att föreningen ska ges ett årligt hyresbidrag av kommunen. Syftet med detta är att få mer jämställda förutsättningar mellan Boo Folkets Hus och övriga lokala kulturhus, som inte äger sina lokaler själva, och därigenom ge föreningen bättre möjligheter att betala sina nya lokaler och därigenom bedriva verksamheten som är till gang för Nackaborna.

Kulturnämnden har idag lokalupplåtelseavtal med 3 föreningar, Boo Folkets Hus, Fisksätra Folkets Hus och Älta Kulturförening. Föreningarna åtar sig i lokalutlåtelseavtalet att sköta den dagliga driften av lokalerna mot en ersättning från kulturnämnden. Huvudsyftet med avtalet är att tillhandahålla lokaler för kulturverksamhet. Upplåtelse på attraktiva tider ska i första hand ske till kulturverksamhet riktad till de prioriterade målgrupperna barn, ungdomar och personer med funktionsvariationer. Avtalen reglerar också ordinarie öppettider för lokalerna. Avgifterna för uthyrning tillfaller föreningarna och ska följa de

taxor som kulturnämnden, med stöd av bemyndigande av kommunfullmäktige, fastställer för lokalupplåtelse av kulturlokaler.

Boo Folkets Hus äger idag sina egna lokaler via sitt bolag Boo Allaktivitetshus AB. Detta till skillnad mot Fisksätra Folkets Hus och Älta Kulturförening där Nacka kommun hyr in dessa lokaler från extern part och föreningarna hyresfritt får disponera dessa. Kommunens kostnad för hyrorna i Fisksätra Folkets hus och Älta kulturförening är 2,2 respektive 2 miljoner kronor. Boo Folkets Hus betalar för sina lokaler och har idag inget särskilt bidrag från kommunen beträffande hyreskostnaden.

En skillnad jämfört med övriga föreningar är att Boo Folkets Hus bedriver verksamhet åt kommunen. De driver till exempel fritidsgård, kulturskoleverksamhet i egen regi och Lust Huset för äldrenämnden. Föreningen får ersättning för dessa verksamheter via check eller avtal. I dessa ersättningar ingår även viss ersättning för lokaler. De övriga föreningarna arbetar med att fylla lokalerna med aktiviteter och eller specifika kulturprojekt. I de specifika kulturprojekten kan kommunen vara med att finansiera men då tas hänsyn till att lokalerna är upplåtna fritt. Det innebär att föreningarna har olika förutsättningarna att kunna hantera sina lokalkostnader.

Boo Folkets Hus har nu arbetat med att uppföra en byggnad som ska ersätta den som brann ner hösten 2020. Kostnaden för återuppbyggnaden har blivit betydligt dyrare än beräknad och slutkostnaden kommer troligen att bli över 70 miljoner kronor. Den ökade kostnaden har också medfört att föreningen har svårigheter med finansieringen och har begärt en utökning av tidigare lämnad borgen, se mer information nedan. Den högre kostnaden för investeringen leder också till att Boo Folkets Hus får en högre hyra för lokalerna än före branden. Den nya hyran är i dagsläget inte fastställd, då föreningen arbetar med den slutliga finansieringen, men indikativt kommer den att ligga på cirka 3 miljoner kronor.

Som ovan beskrivits hanteras hyreskostnaden olika för föreningarna, där Fisksätra Folkets Hus och Älta Kulturförening disponerar lokalerna utan kostnad medan Boo Folkets Hus har en hyra för sina lokaler och denna kostnad kommer att öka efter återuppbyggnaden. I sammanhanget ska det också vägas in att Boo Folkets Hus bedriver verksamhet åt kommun och i denna ersättning ingår även lokalkostnaderna.

Då Boo Folkets hus får en utökad hyreskostnad och för att få mer jämställda förutsättningar mellan föreningarna att bedriva kulturverksamhet bör Boo Folkets Hus få ett hyresbidrag. Det ska inte motsvara 100 procent av hyran, då de även bedriver kommunal verksamhet och genom ersättningen för den verksamheten även blir kompenserade för del av hyreskostnaden.

Att hitta en modell för att likställa förutsättningarna för Boo Folkets hus med de andra föreningarna är inte helt enkelt då ytorna används flexibelt för att nyttjas optimalt, vilket i sig är positivt. Vidare är storleken på den lokalersättning som ingår i den ersättning som föreningen får för att driva verksamhet inte definierad.

Stadsledningskontorets bedömning är att lokalersättningen, som redan ligger i de ersättningar som föreningen får, motsvarar cirka en tredjedel av den nya hyran. Utifrån den nya preliminära hyran skulle det innebära att Boo Folkets Hus skulle få den resterande delen



av hyra, 2,0 miljoner kronor, i hyresbidrag för 2022. Den hyran som föreningen hade före branden var cirka 1 miljon kronor och ett hyresbidrag på 2,0 miljoner kronor skulle i så fall täcka den ökade kostnaden som föreningen får i sina nya lokaler. Hyresbidraget ligger också i nivå med kostnaden för hyran som kommunen har för de övriga kulturföreningarna.

Hyresbidraget är för 2022. Hyresbidraget för år 2023 och framåt kommer att inarbetas i förslaget till Mål och budget 2023-2024.

Ansvaret för att ge stöd till kulturföreningar och föreningsstöd för barn- och ungdomsverksamhet ryms inom kulturnämnden respektive fritidsnämndens ansvarsområde. Eftersom nu aktuellt stöd inte bedöms rymmas inom dessa nämndens budget förelås det att hyresbidraget till Boo Folkets hus 2022 finansieras genom att ianspråkta motsvarande medel ur kommunstyrelsens reserv för oförutsett. Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att ta i anspråk 3 miljoner kronor och det innebär att det återstår 17 miljoner kronor. Finansiering för hyresbidraget år 2023–2024 föreslås hanteras inom ordinarie budgetprocess inför Mål och budget 2022-2023.

Kommunal borgen

Som beskrivits ovan så har Boo Folkets Hus inkommit med en ansökan om en utökad kommunal borgen för banklån på 10 miljoner kronor. Sedan tidigare har kommunfullmäktige beviljat en kommunal borgen på 5 miljoner kronor. Det innebär att ansökan är en utökning av den kommunala borgen på 5 miljoner kronor.

Ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen, eftersom kommunen åtar sig att fullfölja betalningsförpliktelser för låntagarens räkning om denne inte kan fullgöra sina betalningar mot banken. Organisationen som beviljas borgen ska bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens innevånare. Inriktningen för verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdom. Verksamheten ska ha varaktig karaktär.

Borgensteckning får endast ske för lån till investeringar i organisationer som verkar inom Nacka kommuns geografiska gränser. Investeringen i sig ska bidra positivt till en stor andel av kommunens medlemmar och vara till nytta för dessa. Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen. Kommunstyrelsen beslutar om borgensåtaganden som är en miljon kronor eller lägre. Kommunfullmäktige beslutar om åtagandet överstiger en miljon kronor.

Stadsledningskontoret kan konstatera att Boo Folkets Hus sedan starten för 40 år sedan framförallt har haft fokus på kultur- och fritidsaktiviteter. Föreningens verksamhet utgörs till 80 procent av kommunala uppdrag. Det gäller till exempelvis fritidsgård, kulturskoleverksamhet, förebyggande verksamhet för mellanstadiebarn och seniorverksamhet.

Mot bakgrund av det starka allmänintresse som finns för Boo Folkets Hus verksamhet och att stadsledningskontoret gör bedömningen att Boo Folkets Hus ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som bankerna ställer föreslås det att föreningen ska beviljas en utökad kommunal borgen på 5 miljoner kronor. Det innebär att kommunens samlade borgensåtagande uppgår till totalt 10 miljoner kronor på maximalt 10 år. Boo Folkets Hus ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar samt saldot på banklånet till



stadsledningskontoret. Då ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen föreslår stadsledningskontoret att borgensåtagandet är villkorat av att Boo Folkets Hus lämnar säkerhet i fastigheten eller annan godtagbar säkerhet. En säkerhet innebär att kommunens risk kommer att begränsas avsevärt.

Ekonomiska konsekvenser

Ett hyresbidrag till Boo Folkets Hus på 2,0 miljoner kronor är av förklarliga skäl inte budgeterade för 2022. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen ska bevilja ett hyresbidrag på 2,0 miljoner kronor för den hyra föreningen kommer att få betala för sina nya lokaler. Bidraget för 2022 föreslås finansieras genom att ianspråkta 2,0 miljoner kronor ur kommunstyrelsen reserv för oförutsett. Bidrag för 2023 och framåt kommer att hanteras i samband med Mål och budget 2023-2024.

Konsekvenser för barn

Boo Folkets hus bedriver flera verksamheter för barn och unga, bland annat fritidsgårdsverksamhet. Hyresbidraget och den kommunala borgen ger förutsättningar för driva den verksamhet man har i en ny byggnad.

Bilagor

- Bilaga 1 Ansökan om kommunal borgen från Boo Folkets Hus, daterad 2022-08-12
- Bilaga 2 Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 23 augusti 2022 § 109,
- Bilaga 3 Ordförandeinitiativ – Ytterligare stöd till Boo Folkets hus

Victor Kilén
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jörn Karlsson
Ekonomi- och finansdirektör
Stadsledningskontoret