

Styrelsehandling 13
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00801
Datum för styrelsesammanträde 2025-11-12
Handläggare Ted Lärnhem; Fastighetschef

Informationsärende – Implementering av Göteborgs Stads riktlinjer för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.

Sammanfattning

Detta är en information om att bolaget nu implementerar Göteborgs Stads riktlinjer för uthyrning av lokaler för förenings- och kulturlivet i sitt bestånd.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-11-12 § 21 om Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet. Syftet med riktlinjen är att säkerställa att den verksamhet som bedrivs i stadens lokaler ligger i linje med de värderingar staden står för samt att staden har ett enhetligt förhållningssätt gentemot dem som hyr lokaler och att lokalerna används på ett så effektivt sätt som möjligt.

I Stadsrevisionens granskningsrapport av Älvstranden Utveckling AB för verksamhetsåret 2023 fick bolaget fyra rekommendationer gällande uthyrning av lokaler. Tre av fyra punkter är nu åtgärdade, men implementeringen av riktlinjen för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet återstår.

Bolaget har samverkat med Higab och Idrotts och föreningsförvaltningen (IOFF).

I ovanstående riktlinje finns beskrivet vad som gäller för Hyresgäst, Hyresvärd och Förmedlingstjänsten IOFF.

Bolaget har studerat Higabs hyresmodell och har funnit den lämplig även för Älvstranden. Modellen har tre hyresnivåer baserade på geografiskt läge och attraktivitet, de tre nivåerna ligger lågt i jämförelse med marknadshyran för motsvarande lokaler. Modellen innebär också att ett Förvaltnings- och förmedlingsavtal tecknas med IOFF.

En översiktlig bedömning av bolagets befintliga hyresgäster och lokaler har gjorts. De hyresavtal som bedöms vara aktuella för modellen är 27 stycken med en sammanlagd yta av 4 863 kvm och med en nuvarande snitthyra om ca 490 kr/kvm och år.

När bolaget tagit beslut om hyresmodellen, informeras befintliga berörda hyresgäster, både genom skriftlig kommunikation liksom inbjudan till möten. Tanken är att låta befintliga hyresgäster växa in i modellen. När deras nuvarande avtal löper ut, kommer vi ge förslag för hur hyresgästen kan nå modellen.

De hyresgäster som tackar nej till modellen eller som inte är berättigade till den enligt riktlinjerna, kommer att få nya avtal som omförhandlas på marknadsmässiga villkor.

Bedömningen av om hyresgästerna uppfyller kriterierna för att ingå i hyresmodellen, görs med stöd av Förmedlingstjänsten IOFF, tillsammans med de förvaltningar som ger bidrag eller kulturstöd.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

De ekonomiska konsekvenserna för bolaget är en successivt ökad intäkt på de lokaler som kommer att ingå i hyresmodellen. De ekonomiska konsekvenserna för nuvarande hyresgäster är att hyreskostnaderna kommer att öka, med en viss risk för att man inte kommer att ha råd att vara kvar i lokalerna, även om man erhåller föreningsbidrag eller kulturstöd.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

På lång sikt kan hyresmodellen innebära att intentionen att effektivisera nyttjandet gör att det blir en större andel förenings- och kulturaktörer i våra lokaler. Men det kan också innebära att dessa aktörer på sikt trängs ut från våra förvaltningsområden och den centrala staden, vilket i så fall skulle utarma förenings- och kulturlivet där.

Samverkan

Partssamverkan eller information har inte skett med de fackliga organisationerna.

Samverkan med andra aktörer beskrivs under rubriken ”Sammanhang”.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.

Ärendet

Detta är en information om att bolaget nu implementerar Göteborgs Stads riktlinjer för uthyrning av lokaler för förenings- och kulturlivet i sitt bestånd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2020-11-12 § 21 om Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet. (Se bilaga 1). Syftet med riktlinjen är att säkerställa att den verksamhet som bedrivs i stadens lokaler ligger i linje med de värderingar staden står för samt att staden har ett enhetligt förhållningssätt gentemot dem som hyr lokaler och att lokalerna används på ett så effektivt sätt som möjligt. Riktlinjen gäller samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad vid uthyrning av lokaler. Riktlinjen har också koppling till två andra styrande dokument "Göteborgs Stads riktlinje för föreningsbidrag till civilsamhället" (KF Dnr 0704/11) och Kulturnämndens riktlinjer för stöd till det fria kulturlivet. (KN Dnr 0410/17).

I Stadsrevisionens granskningsrapport av Älvstranden Utveckling AB för verksamhetsåret 2023 fick bolaget fyra rekommendationer gällande uthyrning av lokaler;

- Bolaget rekommenderas att dokumentera uthyrningsprocessen och tillhörande rutiner.
- Bolaget rekommenderas att stärka den interna kontrollen vid uthyrning av lokaler genom att upprätta tydliga principer för kredithantering.
- Bolaget rekommenderas att formalisera vilka kontroller som ska genomföras i syfte att förebygga risken för att lokaler hyrs ut till oseriösa aktörer.
- Bolaget rekommenderas att implementera Göteborgs Stads riktlinjer för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.

De tre första punkterna är nu åtgärdade, men implementeringen av riktlinjen för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet återstår.

Ärendets historik

Styrelsen har informerats i ärendet vid nedanstående tidpunkter

- 2024-02-07 Informationsärende – Auktoriserade revisorns och Lekmannarevisornas granskningrapporter för 2023.
- 2024-09-20 Informationsärende – uppföljning av handlingsplan för att åtgärda erinran och rekommendationer i Stadsrevisionens granskningsredogörelse för 2023
- 2025-02-07 Informationsärende – Auktoriserade revisorns och Lekmannarevisornas granskningrapporter för 2024.

Sammanhang

Älvstrandens moderbolag Higab har implementerat riktlinjen för sitt bestånd och det har därför varit naturligt för oss att titta på hur de har gjort och ta fram ett förslag för implementering som bygger på deras sätt att arbeta.

Möten med Idrotts och föreningsförvaltningen (IOFF) har också hållits där ett samarbetsavtal har diskuterats.

Implementering av hyresmodell

Översiktlig beskrivning av riktlinjen för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet

Syftet med riktlinjen

Att säkerställa att den verksamhet som bedrivs i stadens lokaler ligger i linje med de värderingar staden står för samt att staden har ett enhetligt förhållningssätt gentemot de som hyr lokaler och att lokalerna används på ett så effektivt sätt som möjligt

Riktlinjen

I riktlinjen finns beskrivet vilka kriterier som gäller för Hyresgäst, Hyresvärd samt Förmedlingstjänsten IOFF, se exempel nedan;

Hyresgästen

För att få möjlighet att hyra lokaler av måste verksamheten uppfylla vissa kriterier och dela de grundläggande värderingar som staden står för. Verksamheten ska främja folkhälsan, kulturlivet eller verksamhet med social eller socioekonomisk inriktning.

Hyresgästen ska uppfylla kriterierna för föreningsbidrag eller kulturstöd.

Hyresvärden

Uthyrningen ska vara ändamålsenlig, transparent och kostnadseffektiv samt ske i enlighet med objektivitets- och likabehandlingsprincipen.

Hyresvärden ansvarar för att riktlinjen efterlevs och råder över vem som får hyra den aktuella lokalen.

Hyresvärden bedömer vilka lokaler som är lämpliga för uthyrning till förenings- och kulturliv samt råder över prissättningen av de lokaler som hyrs ut.

Förmedlingstjänsten IOFF

Förmedlingstjänsten ska förmedla och hyra ut lokaler till föreningar som uppfyller "Göteborgs Stads riktlinje för föreningsbidrag till civilsamhället" samt kulturutövare som uppfyller "Kulturnämndens riktlinjer för kulturstöd till det fria kulturlivet".

Förmedlingstjänsten ska arbeta samordnande med bolag och förvaltningar som har lokaler att hyra ut samt samarbeta med förvaltningar som stödjer föreningarna.

Agera mellanhyresvärd för de lokaler som ingår i stadens hyresmodell för lokaler till förenings- och kulturlivet.

Följa upp lokaleffektivitet/nyttjandegrad.

Bistå hyresvärden i bedömningar om föreningen uppfyller kraven i riktlinjen.

Utformning av Älvstrandens hyresmodell

Bolaget har studerat Higabs hyresmodell och funnit den lämplig även för lokaler i vårt bestånd. Modellen har tre hyresnivåer baserade på geografiskt läge och attraktivitet, de tre nivåerna ligger lågt i jämförelse med marknadshyran för motsvarande lokaler.

Det tre nivåerna benämnda A, B, C har definierats enligt nedan.

Typ av lokal
Lokaler med marknadspotential Lokaler som skulle kunna hyras ut som verksamhetslokaler på marknadsmässiga villkor, exempelvis kontor eller kombilokaler. Skicket kan variera, men om lokalens läge och utformning gör att den skulle kunna hyras ut till annan verksamhet oavsett sett nuvarande skick, klassas den som A-lokal .
Lokaler med begränsad marknadspotential Lokaler som skulle inte ligga i typiska kontorshus, utan snarare ha en karaktär av verkstad, förråd, omklädningsrum eller liknande. Dessa ytor är svårare att hyra ut till vanliga verksamheter, och bedöms därför som B-lokaler .
Enkla och svåruthyrda lokaler Lokaler av enklare karaktär, ofta ouppvärmade och ibland utan vatten och/eller el. De ligger i lägen med svag efterfrågan eller låg tillgänglighet och klassas som C-lokaler .

Hyressättning

Hyressättningen utgår från samma nivåer som Higab har. Detta betyder i 2025 års hyresnivå följande kallhyror;

A-lokaler: 993 kr/kvm och år

B-lokaler: 640 kr/kvm och år

A-lokaler: 386 kr/kvm och år

Till detta tillkommer 106 kr/kvm och år för drift.

Hantering av hyresmodellen

Modellen innebär att ett Förvaltnings- och förmedlingsavtal tecknas med IOFF. Begreppet mellanhyresvärd innebär i det här fallet att IOFF agerar ombud för hyresgästen och garanterar att hyresgästen uppfyller stadens kriterier för att vara godkända att ta del av hyresmodellen.

Bolaget ger IOFF i uppdrag förmedla de lokaler som ingår i avtalet, om en hyresgäst säger upp sig. IOFF ska således ha ansvar för kontakter och kontroll av hyresgäster så att de vid avtalstecknande är godkända för modellen. ÄUAB sköter allt annat så som avisering av hyror, ekonomisk och teknisk förvaltning.

Översiktlig bedömning av Älvstrandens befintliga hyresgäster och lokaler

En inventering har gjorts av de avtal vi har där vi bedömer att hyresgästerna kan omfattas av den nya hyresmodellen. Denna landar i siffror enligt följande;

- 27 stycken hyresavtal
- En sammanlagd yta av 4 863 kvadratmeter
- Snitthyran för avtalen är idag ca 490 kr/kvm och år.
- Sammanlagd hyresintäkt är idag ca 2,4 miljoner/år.

Hyresgäster som inte bedöms omfattas av hyresmodellen

- Föreningen Eriksbergs Kulturbåtshamn
- B300, Göteborgs Stadsteater AB
- Gothenburg Film Studios AB
- Idrotts- och föreningsförvaltningen samt stadsfastighetsförvaltningen

Hantering av befintliga hyresgäster inom segmentet

När bolaget har tagit beslut om hyresmodellen, informeras befintliga berörda hyresgäster, både genom skriftlig kommunikation liksom inbjudan till möten.

Tanken är att låta befintliga hyresgäster växa in i modellen. När deras nuvarande avtal löper ut, kommer vi ge förslag för hur hyresgästen kan nå modellen. Vid stora hyreshöjningar gentemot nuvarande hyra, kan exempelvis hyrestrappa erbjudas.

De hyresgäster som tackar nej till modellen eller som inte är berättigade till den enligt riktlinjerna, kommer att få nya avtal som omförhandlas på marknadsmässiga villkor.

Bedömningen av om hyresgästerna uppfyller kriterierna för att ingå i hyresmodellen, görs med stöd av Förmedlingstjänsten IOFF, tillsammans med de förvaltningar som ger bidrag eller kulturstöd.

Översiktliga milstolpar för implementering av hyresmodellen

- Internt beslut om Älvstrandens hyresmodell
- Avtalsskrivning med Förmedlingstjänsten IOFF
- Kontakt/möte med Stadens kulturlots
- Kommunikation till befintliga berörda hyresgäster
- Möte med hyresgäster, i grupp och/eller enskilt

- Löpande omförhandlingar och eventuella uppsägningar av hyresgäster inom segmentet.
- Vid nyuthyrning av lokaler för förenings- och kulturverksamhet tillämpas hyresmodellen

Olika dimensioner

Redogör i mer detalj kring de dimensioner som ärendet främst kan påverka, både positivt och negativt, även om det är indirekta konsekvenser som har en stark koppling till ärendet.

Ekonomisk dimension

De ekonomiska konsekvenserna för bolaget är en successivt ökad intäkt på de lokaler som kommer att ingå i hyresmodellen. De ekonomiska konsekvenserna för nuvarande hyresgäster är att hyreskostnaderna kommer att öka, med en viss risk för att man inte kommer att ha råd att vara kvar i lokalerna, även om man erhåller föreningsbidrag eller kulturstöd. Hyresmodellen ska också säkerställa att lokalerna används på ett så enhetligt och effektivt sätt som möjligt.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.

Social dimension

En attraktiv stad bygger bland annat på att det finns en blandning av verksamheter och människor. Enligt kommunfullmäktiges mål ska Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

På lång sikt kan hyresmodellen innebära att intentionen att effektivisera nyttjandet gör att det blir en större andel förenings- och kulturaktörer i våra lokaler. Men det kan också innebära att dessa aktörer på sikt trängs ut från våra förvaltningsområden och den centrala staden, vilket i så fall skulle utarma förenings- och kulturlivet där.



Göteborgs
Stad

Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet

Reglerande styrande dokument

Policy

► Riktlinje

Regel

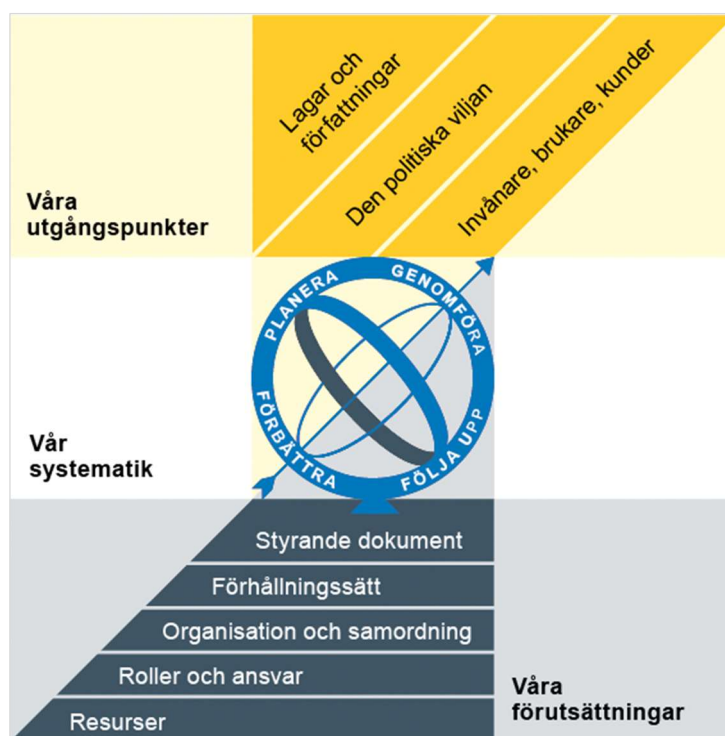
Anvisning

Rutin

Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet			
Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad	Diarienummer: 0602/20	Datum och paragraf för beslutet: 2020-11-12 § 21
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2020-11-12 § 21	Dokumentansvarig: Avdelningschef Beslutsunderlag, utredning och styrning
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje.....	3
Vem omfattas av riktlinjen	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Riktlinje	4
Hyresgästen	4
Hyresvärden	4
Förmedlingstjänsten.....	5

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Riktlinjerna är framtagna för att säkerställa att den verksamhet som bedrivs i stadens lokaler ligger i linje med de värderingar staden står för. Det är också angeläget att staden har ett enhetligt förhållningssätt gentemot dem som hyr lokaler och att lokalerna används på ett så effektivt sätt som möjligt.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad vid uthyrning av lokaler.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2017-01-26 om ”Policy och riktlinjer samt förmedlingstjänst avseende lokalförhyrningar till föreningslivet” (Dnr 1221/13). Kommunfullmäktige beslutade därefter 2020-02-20 om ”Principer för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler till förenings- och kulturliv” (Dnr 1281/16). I samband med det senare beslutet beslutades det även om en förändring av förmedlingstjänstens uppdrag varpå policyn och riktlinjen behövde revideras. Den tidigare policyn och riktlinjen ersätts härmed av endast en riktlinje men med samma sakinhåll som de tidigare dokumenten.

Koppling till andra styrande dokument

I ”Göteborgs Stads riktlinje för föreningsbidrag till civilsamhället” (Dnr 0704/17) definieras föreningar och de grundläggande kraven de behöver uppfylla för föreningsbidrag. Kulturnämndens riktlinjer för kulturstöd till det fria kulturlivet (KN Dnr 0410/17) klargör kulturnämndens förhållningssätt och prioriteringar avseende fördelning av kulturstöd till det fria kulturlivet.

Riktlinje

Hyresgästen

För att få möjlighet att hyra lokaler av Göteborgs stad måste verksamheten uppfylla vissa kriterier. Detta för att säkerställa att hyresgästen delar de grundläggande värderingar som staden står för.

- Verksamheten ska främja folkhälsan, kulturlivet eller verksamhet med social eller socioekonomisk inriktning. Prioriterat för uthyrning av stadens lokaler ska vara verksamhet som drivs av föreningar och grupper som riktar sig direkt till barn/ungdomar, funktionsnedsatta och äldre göteborgare.
- De som hyr Göteborgs Stads lokaler ska utgå från grundläggande krav om alla människors lika värde och rättigheter. Här åsyftas FN:s allmänna förklaring om mänskliga rättigheter.
- Föreningar och grupper som hyr lokaler ska fungera enligt vedertagna demokratiska principer.
- De som hyr lokaler ska följa rådande lagstiftning.
- Uthyrning får inte ske till organisationer, arrangemang eller aktiviteter som bedöms kunna ge en positiv hållning till bland annat våld, rasism, alkoholmissbruk eller missbruk av narkotika.
- Uthyrning och val av hyresgäster ska ske på ett sätt som är förenligt med ordning och säkerhet och inte riskerar att skada människor eller den upplåtna byggnaden/lokalen.

Hyresvärden

- Uthyrningen av stadens lokaler ska vara ändamålsenlig, transparent och kostnadseffektiv och ske i enlighet med objektivitets- och likabehandlingsprincipen.
- Hyresvärd ansvarar för uppsikten att riktlinjen efterlevs.
- Hyresvärd råder över vem som får hyra den aktuella lokalen.
- Verksamhetens lämplighet för den aktuella lokalen ska beaktas vid uthyrning.
- Lokaler som är lämpliga för uthyrning till föreningslivet och i riktlinjen likställd verksamhet ska registreras i stadens gemensamma IT-stöd för föreningslokaler.
- Vilka lokaler som bedöms som lämpliga för uthyrning till förenings- och kulturliv bestäms av hyresvärden.

- Hyresvärd råder över prissättningen av de lokaler som hyrs ut. Idrottsanläggningar och sporthallar följer den prissättning som beslutas av Idrotts- och föreningsnämnden. Prissättningen regleras årsvis av nämnden.
- Fastighetsägaren ansvarar för att alla enkelt avhjälpta hinder i lokalen, ur ett tillgänglighetsperspektiv, åtgärdas enligt Boverkets bestämmelser.
- Avtal, eller godkännande av villkor vid uthyrning, som redogör för ansvarsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd ska alltid upprättas.

Förmedlingstjänsten

Förmedlingstjänsten inrättades efter ett beslut i kommunfullmäktige 2017-01-26 (Dnr 1221/13) och är placerad på Idrotts- och föreningsnämnden. Förmedlingstjänstens huvudsakliga uppgift är att förmedla och hyra ut lokaler till föreningar som uppfyller ”Göteborgs Stads riktlinje för föreningsbidrag till civilsamhället” samt kulturutövare som uppfyller ”Kulturnämndens riktlinjer för kulturstöd till det fria kulturlivet”.

Förmedlingstjänsten ska vidare;

- Arbeta samordnande med bolag och förvaltningar som har lokaler att hyra ut.
- Samarbeta med förvaltningar som stödjer föreningarna.
- Vara ett stöd till föreningarna och hyresvärd i lokalfrågor och agera mellanhyresvärd för de lokaler som ingår i stadens hyresmodell för lokaler till förenings- och kulturlivet
- Vara behjälplig i prissättningen av lokalhyran tillsammans med hyresvärd och stadens lokalsekretariat.
- Följa upp lokaleffektivitet/nyttjandegrad
- Ansvara för den övergripande uppföljningen och uppsikten av föreningslokaler.
- Vid behov administrera ”kö” till lokaler där efterfrågan är större än tillgången av lokaler.
- Bistå hyresvärdar och förvaltningar i bedömningar om föreningen uppfyller kraven i riktlinjen.
- Följa upp stadens lokalutbud till föreningar samt hyresmodellens ändamålsenlighet
- Administrera gemensamt IT-stöd för långtidsuthyrda lokaler.