

Mottagare

Tekniska nämnden

Hyresavtal Ankaret 1 och 5

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna förvaltningens förslag om hyresreducering, förlängning av hyresavtal samt införande av avbetalningsplan på tidigare ej inbetald hyra.

Sammanfattning

I fastigheten Ankaret 1 och 5 har Region Gotland hyresgästen Kulturrum, de hyr nästan samtliga ytor och deras medlemmar hyr sedan egna utrymmen i husen, likt ett kontorshotell. Medlemmarna verkar alla inom kultursektorn på olika sätt och består av allt från fotografer, konstnärer, dans och teater till krukmakare.

Sedan Kulturrum flyttade in 2020 har det funnits svårigheter att erhålla den hyra som regionen har fastställt för ytorna. I början av hyresperioden hade föreningen svårt att fylla upp lokalerna då många intressenter redan hade hyresavtal med uppsägningstider, då gjordes en tidsbegränsad överenskommelse om reducerad hyra baserad på Kulturrums egen uthyrningsgrad. Denna reduktion fortsatte även under den period som Covid-19 pågick, då föreningen hade svårt att driva sin verksamhet under denna tid. Vid årsskiftet 2022/2023 så återgick hyran till den avtalade nivån, då både den höga initiala byggkostnaden och inflationen med en hyreshöjning med 10,9 % medförde svårigheter att erlagga hela hyresnivån. Föreningen anser att man inte får in tillräckliga intäkter från sina medlemmar samt att högre hyra än nuvarande hyresnivå inte kan tas ut från medlemmarna.

Fastighetsförvaltningsavdelningen och Kulturrum har haft flertalet möten och diskussioner kring möjliga lösningar och Kulturrum har under denna period fått godkänt att betala in en så stor del av hyran som möjligt till dess att en permanent lösning är på plats. Ett försök gjordes där Kulturrum minskade de förhyrda ytorna, något som under en period löste problematiken, men då detta också innebär en minskad intäkt för dem så återkom problemen. Vid ett möte strax innan jul 2024 så kom parterna fram till att dagens upplägg inte fungerar långsiktigt och att det i grunden finns två alternativ, att justera hyran eller att de lämnar lokalerna i förtid.

I dagsläget ligger 2025 års hyresnivå på 1 912 399 kronor. Kulturrums styrelse har inkommit med ett förslag om att en hyressänkning med 30 %, till 1 338 680

kronor per år kommer krävas för att de långsiktigt ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet i lokalerna, som motprestation har då förvaltningsavdelningen ställt krav om att förlänga hyresavtalet med fyra år för att säkerställa att täckning erhålls för den initiala investeringen. Alternativet är att regionen skriver ett tilläggsavtal med Kulturrum där de får lämna lokalerna under 2025, vad som då ska ske med lokalerna är i dagsläget inte säkerställt.

Ärendebeskrivning

En sänkning av hyresnivån ges med 30 % från den nuvarande hyresnivån vilket ger en sänkning i årshyra från 1 912 399 kronor till 1 338 680 kronor. För att kompensera den minskade intäkten och för att fortsatt få täckning för de ursprungliga investeringarna, förlängs samtidigt hyresavtalet med fyra år och löper därmed till 2033-12-31 istället för det ursprungliga datumet 2029-12-31.

För de sedan tidigare obetalda hyrorna som Kulturrum har till Region Gotland kommer en avbetalningsplan läggas upp där hela summan ska vara återbetald 2033-12-31.

Upplägget har godkänts av Kulturrum och ett tilläggsavtal kommer att skrivas som reglerar det ovan.

Bedömning

Förvaltningens bedömning och motivering av förslaget till beslut är att gå med på hyressänkningen då lokalen är anpassad för Kulturrums verksamhet och då skarpa intressenter inom Region Gotland i dagsläget saknas. Trots att intäkterna blir lägre så behåller regionen en långsiktig hyresgäst som ger en löpande intäkt för lokalerna. Den förlängda avtalstiden gör även att regionen får täckning för de initiala investeringarna.

Barn- och genusperspektiv – Kulturrum bedriver verksamhet inom kultursektorn på en central plats där de kan visa upp den typen av aktiviteter där de kan bidra med att väcka intresse för både äldre och yngre.

Landsbygdsperspektiv – Verksamheten ger en möjlighet för mindre verksamheter över hela ön att samverka och ha en yta att visa upp sig på.

Ekonomisk konsekvensanalys – Då hyresintäkten blir lägre minskar också regionens intäkt med samma summa, driftkostnaderna för byggnaden blir oförändrad. Den minskade hyran kompenseras genom att förlänga hyresavtalet fyra år för att få täckning för driftkostnader samt den ursprungliga investeringen. Den minskade intäkten kommer behöva täckas av regionens övriga hyresgäster.

Vid en avflyttning så kommer i första skedet samtliga intäkter från hyresgästen att försvinna. Beroende på hur lokalerna nyttjas senare kommer intäkterna att öka men osäkert till vilken nivå.

Miljö- och klimatperspektiv – Vid en avflyttning så kommer en ny hyresgäst troligen kräva att lokalerna anpassas till deras verksamhet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Teknikförvaltningen daterad 2025-03-25

Teknikförvaltningen

Patric Ramberg
Teknisk direktör

Skickas till

RSF Kultur och fritidsavdelningen.