

Arkivsak-dok. 039 - 17

Saksbehandler: Grethe Svihus

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

07.03.2017

Frivillige lag og foreninger – avtaler og bruk av kommunale bygg

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med innsparingsprosjektet er SEKF bedt om å utarbeide en oversikt over bygg/lokaler som disponeres av frivillige lag og organisasjoner. Det skal også ses på om bruken er formålstjenlig jfr. Bystyresak 175/14.

Noen av disse byggene er inkludert i internhusleieordningen, mens andre ikke inngår i husleieordningen.

Oversikten tar ikke for seg festeavtaler, beiteavtaler, avtaler om leie av jord, avtaler om bruksrett og andre avtaler med blant annet idrettslag, båtforeninger, barnehager og privatpersoner.

Saksopplysninger:

I henhold til eierstrategien og vedtektene har SEKF ansvar for å ivareta eierskap, forvaltning og utvikling av kommunens bygnings-, eiendoms- og boligmasse etter forretningsmessige prinsipper, mål og strategier.

Hovedtrekkene i avtalene med frivillige lag og foreninger er at de er vederlagsfrie for leietaker. For byggene som inngår i internhusleieordningen har SEKF i utgangspunktet inndekning for forvaltning, drift og vedlikehold. Med begrensede midler vil vedlikehold av disse byggene likevel konkurrere med tiltak i formålsbygg. Internhusleie på disse byggene betyr at Sandnes kommune subsidierer de frivillige lagene og organisasjonene gjennom husleieordningen.

For eiendommene som ikke inngår i internhusleieordningen bør avtalene med leietaker sikre forvaltning, drift og vedlikehold. Dette er imidlertid ikke tilfelle for alle avtalene.

Oversikt over registrerte avtaler i vår portefølje følger i vedlegg 1.

SEKF sitt ansvar som byggeier:

1. Forvaltning, drift og vedlikehold

Sikring av eiers interesser: Normalt vil utleie til frivillige lag og foreninger også medføre behov for kommunalt ettersyn for blant annet å sikre at leietaker ivaretar sine forpliktelser i leieforholdet, samt å sikre eiers verdier og ansvar som byggeier.

Forsikring: SEKF har ansvar for bygningsforsikring. Denne dekker eierens økonomiske interesser hvis bygningen skades. Kommunen har i dag en egenandel på kr 300 000 ved forsikringsskader. I dagens avtaler har leietaker ansvar for å forsikre eget inventar/løsøre

I leieavtalen fraskriver SEKF seg ansvaret for skader eller tap utover det som dekkes av de forsikringsselskapet har som huseier.

Vedlikehold: Selv om det avtales at leietaker skal ha ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, mot vederlagsfri leie, er erfaringene fra flere leieforhold at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.

2. HMS

Brann: SEKF kan ikke fraskrive seg alt ansvar for brannsikring gjennom leieavtale. Dette medfører bl.a. at kommunen har ansvar for at brannteknisk dokumentasjon av bygget til enhver tid er oppdatert. Brannteknisk ettersyn og sakkyndig kontroll av bygget og branntekniske installasjoner som røykluke og slokkeutstyr, skal utføres. Dette medfører også ansvar for at branntekniske avvik blir rettet.

Vurderinger:

SFKF har i dag leieavtaler med flere frivillige lag og foreninger om bruk av bygninger. Variasjonen blant leietakerne er stor, men felles for de fleste er at de i hovedsak er basert på dugnad og frivillighet, og at de økonomiske midlene er begrenset.

Det å leie ut til frivillige lag og foreninger er et tydelig signal fra kommunen om at en ønsker denne type aktivitet og er villig til å legge til rette for det, dersom det finnes egnede lokaler. Pr i dag har ikke kommunen retningslinjer eller kriterier på hvilke frivillige lag og foreninger som får leie slike lokaler, prioriteringer mellom disse eller betingelsene som skal legges til grunn for leieforholdet. Det kan dermed være noe tilfeldig hvem som får tilgang, og det er ofte historisk betinget. De frivillige lag og foreninger som ikke får tilgang men er avhengig av lokaler til sin virksomhet, må leie til markedsleie av andre utleiere i kommunen.

SEKF mener at det er behov for å utarbeide retningslinjer og kriterier for utleie til frivillige lag og foreninger.

En har i den videre vurderingen valgt å dele byggene inn i 4 kategorier:

1. Historiske bygg.
2. Bygg som har «bygdefunksjon».
3. Bygg til idrettsformål.
4. Andre typer frivillig lag og organisasjoner.

1. Historiske bygg:

Dette er bygg som har en historisk verdi og kan være av interesse for kommunen å ivareta. Et av byggene er fredet mens de andre er SEFRAK registrert.

Avtaler på denne type bygg bør sikre at den historiske verdien på bygget blir ivaretatt.

- Fogdahuset: Fogdahusets venner.
- Gramstadgården: Stavanger turistforening.
- Nodhagen: Stavanger turistforening.
- Borkemølla: Sandnes Husflidlag.
- Hommersandbakken 5: Klokkergården. Akir (amatørkunstnere)
- Sandvedhuset: Mental Helse.
- Hommersandbakken 11: Riska historie- og museums lag.

2. Bygg som har «bygdefunksjon».

Dette er bygg som har en funksjon for lokalsamfunnet.

- Julebygda lærerbolig: Julebygda grendahus.
- Tveit Grendahus.

3. Bygg til idrettsformål.

- Lokaler: Hommersåk Atletklubb
- Lurahallen: Sandnes Atletklubb

4. Andre typer frivillig lag og organisasjoner.

- Langgata 72: Skeiene Janitsjar.
- Gamle Stokkaveg: Aktivitetshuset på Lura.
- Soma skole: Partslaget i Soma fritidslokaler
- KinoKino/Gamle Brannstasjon: Stasjon K og Rogaland Kunstsenter. Betaler et lite vederlag.

Kommunen har som bygningseier alltid et ansvar som ikke kan fraskrives i en avtale.

Bygningsforsikring må tegnes for alle bygg i kommunalt eie. I seg selv utgjør ikke bygningsforsikringen de store beløp for denne type bygg, men egenandelen for å bruke forsikringen er høy og i henhold til avtalene skal SEKF dekke skader som dekkes av denne forsikringen.

SEKF skal i prinsippet være selvfinansiert, dvs. at denne type utgifter skal dekkes av internhuseleiesystemet eller gjennom eksterne avtaler. For noen av byggene har SEKF ikke inndekning for utgifter som påligger SEKF som utleier.

SEKF har som byggeier også et ansvar for å holde den kommunale bygningsmassen i forskriftsmessig stand med hensyn til helse, miljø og sikkerhet, samt sikre en god verdibevaring av eiendommene. Erfaringene tilsier at flere frivillige lag og foreningene ofte har begrensede midler og når alt arbeid blir utført på dugnad, vil eiendommen forfalle over tid.

Selv om flere av disse eiendommene inngår i internhuseleieordningen, vil drift og vedlikehold av eiendommene konkurrere med midler til formålsbygg i en situasjon med begrensede midler. For Sandnes kommune vil dette uansett være en subsidiering av frivillige lag og organisasjoner. Større rehabiliteringer må uansett prioriteres gjennom økonomiplanen som investeringstiltak.

Formålet med denne type leiekontrakter er imidlertid positiv, og kan være en vinn vinn situasjon for kommunen. Dette gjelder særlig for historiske bygg.

Historiske bygg:

For de historiske byggene er det viktig med aktivitet i byggene for å sikre ivaretagelse av de historiske verdiene (vern gjennom bruk). Stavanger turistforening ivaretar eiendommene på en god måte og skaper positiv aktivitet rundt eiendommene. Noen av organisasjonene som har avtale i disse byggene pr i dag, har som formål å nettopp ivareta de historiske verdiene. Dette vurderes av daglig leder som gode avtaler for Sandnes kommune.

Øvrige leietakere i historiske bygg er Sandnes husflidlag (Borkemølla), Akir (Hommersandbakken 5) og Mental Helse (Sandvedhuset). Hommersandbakken 5 inngår ikke i internleieordningen.

Bygdahus:

Julebygda lærerbolig inngår som en naturlig del av området til Julebygda Grendahus. Bygget er i dårlig forfatning. Julebygda Grendahus er interessert i eiendommen for videreutvikling av grendahuset, der de pr. i dag har planer om bygging av ny idrettshall. I løsnings for ombygging av Malmheim skole inngår planer om at gymsal på dagens skole erstattes av avtale med Julebygda Grendahus, enten i dagens gymsal i grendahuset eller i evt. ny idrettshall. Daglig leder foreslår at SEKF starter arbeid med å overdra eiendommen Julebygda lærerbolig til Julebygda Grendahus som del av denne avtalen.

Drift av Tveit Grendahus ivaretas på en god måte av Tveit Bygdahus. Det har imidlertid vært behov for større utvendig oppgradering av lengre tid. Tveit Bygdahus har tatt initiativ til utvendig rehabilitering der de ønsker at Sandnes kommune ved SEKF står for ca 1/3 av finansieringen. Midler

til dette ligger inne i tiltakspakken i 2017. Daglig leder foreslår at SEKF starter arbeid med en overdragelse av eiendommen til Tveit Bygdahus.

Bygg til idrettsformål:

Teknisk ved park, idrett og vei i Sandnes kommune er positive til avtalene med Hommersåk Atletklubb og Sandnes Atletklubb. Lokalene til Hommersåk Atletklubb er ikke med i internhusleieordningen, men i henhold til avtalen har de fullt ansvar for drift og vedlikehold. Dersom det blir behov for en større oppgradering av denne eiendommen, må det finansieres over investeringsbudsjettet i økonomiplanen. Daglig leder anbefaler at avtalen med atletklubbene videreføres.

Andre frivillige lag og organisasjoner:

Aktivitetshuset på Lura inngår ikke i internhusleieordningen.

De øvrige avtalene er av mindre omfang, og må følges opp fortløpende ved endringer i bruk av eiendommene. Dette gjelder Soma skole og Langgata 72, der bruken er under endring.

Oppsummering:

Eiendommer som disponeres av frivillige lag og organisasjoner har i større og mindre grad en kostnad for Sandnes kommune og SEKF. Samtidig er mange avtalene positive fordi de bidrar til ivaretagelse av eiendommene.

Spørsmålet om denne kostnaden skal videreføres blir et spørsmål om bruken er formålstjenlig og om dagens situasjon med tanke på eierforhold og leieforhold er den beste.

Sandnes kommune har reglement for utlån og utleie av kommunale bygg, vedtatt av BS i ØP 2006 – 2008. Denne er det behov å revidere ift. dagens situasjon inkl. også håndtering av fremleie som er regulert i internhusleieavtalen. Kommunen har tilskuddsordninger som tilligger utvalg for kultur og oppvekst med årlige driftstilskudd til lagseide/private bydelshus f.eks. Tveit grendahus. For flere av byggene er det også knyttet egne politiske vedtak om bruk av og betingelsene av disse tilbake i tid.

I gjennomgangen er det identifisert to eiendommer der daglig leder foreslår at det blir startet arbeid av SEKF med overdragelse til dagens leietakere. Dette gjelder Tveit grendahus og Julebygda lærerbolig.

Daglig leder anbefaler ellers at reglement gjennomgås og at det utarbeides nye retningslinjer og vilkår for utleie til frivillig lag og foreninger.

Forslag til vedtak:

1. Styret tar saksutredningen til orientering.
2. Det utarbeides reviderte retningslinjer og vilkår for utleie til frivillige lag/organisasjoner og prinsipper for fremtidig utlån/utleie. Forslaget utarbeides slik at det innpasses i gjeldende internhusleie og tilskuddsordninger. Konsekvenser for allerede inngåtte avtaler må fremkomme i forslaget, tilsvarende må det også fremkomme de økonomiske driftskonsekvenser av forslaget.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF,28.02.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder