

REFERAT Økonomi og Strategi d. 11-03-2024

Mødedato Mandag d. 11. marts 2024 kl. 12:30

Mødested Rådhuset, Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Knud Erik Langhoff, Birgitte Munk Grunnet, Merete Due
Paarup, Villy Søvndal, Søren Rasmussen, Birgitte Kragh, Jakob Ville

Indholdsfortegnelse

Budgetnote 23 - Huset Fundament, afrapportering.....	3
Underskriftsside.....	7

Punkt 1: Budgetnote 23 - Huset Fundament, afrapportering

24/823

Resumé

I forbindelse med Budgetforliget 2024 ønskede forligskredsen at støtte op om den frivillige forening ”Huset Fundament”. Budgetnote 23 om Huset Fundament beskriver en række forudsætninger for tilsagn om støtte, der skal undersøges og afrapporteres til Økonomi og Strategi. Sagen her indeholder afrapportering på budgetnoten.

Sagen behandles i

Økonomi og Strategi
Byråd.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at afrapporteringen tages til efterretning,

at der ydes samlet støtte på 4,5 mio. kr. i 2024 jævnfør forligskredsens aftale ved budgetforliget

at finansieringen sker via de i 2025 afsatte midler i anlægspuljen

at støttebeløbet fordeles med 4,1 mio. kr. til køb af ejerlejlighed 1 i stueetagen og ejerlejlighed 2 på 1. sal samt 400.000 kr. i anlægstilskud til udvikling/indretning af disse ejerlejligheder, idet anlægstilskuddet betinges af, at der sker tinglysning af vilkår vedr. formål, samt forbud mod pantsætning og videresalg, jf. beskrivelsen i sagsfremstillingen

at Kulturudvalget pålægges at udarbejde en samarbejdsaftale, som sikrer de juridiske forudsætninger for bevilling af anlægsstøtte, løbende tilsyn, herunder proces for årlige indsendelse af årsrapport og regnskab, samt dialog og samarbejde om understøttelse af Kolding Kommunes kulturpolitik samt visioner og strategier for Huset Fundament

at Kulturudvalget pålægges at afklare og komme med oplæg til, hvordan understøttelsen af dette projekt kan følges op af andre initiativer, som bidrager til indsatsen vedr. bæredygtige kvadratmeter på kulturområdet.

Beslutning Økonomi og Strategi den 20-02-2024

Sagen blev udsat med henblik på yderligere afklaring og drøftelse.

Beslutning Økonomi og Strategi den 11-03-2024

Et flertal (udvalget med undtagelse af Søren Rasmussen) indstiller forslaget til godkendelse med den tilføjelse

at det er en forudsætning for bevillingen, at anlægstilskuddet gives til foreningen – og at det via tilskudsaftalen og vedtægtsbestemmelser sikres, at kommunens anlægsstøtte eller ejerskabet af de støttede lejligheder tilbageføres til kommunen, i det tilfælde at ejerlejligheden ikke længere anvendes til det i tilskudsaftalen forudsatte formål

at forvaltningen skal påse, at der foreligger et bæredygtigt budget for foreningen

at tilskudsaftalen godkendes i Byrådet.

Søren Rasmussen kan alene tiltræde kommunaldirektørens forslags første ”at”.

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgetforlig 2024 ønskede forligskredsen at støtte op om den frivillige forening ”Huset Fundament”. Forligskredsen besluttede konkret, at der skulle iværksættes en undersøgelse af, om kommunen lovligt kan understøtte foreningen i at overtage ejendommen Jernbanegade 54 med henblik på at skabe rammerne for et kreativt inkluderende fællesskab i form af et ungekulturhus.

Det overordnede formål med initiativet er at gøre det lettere at lykkes som ung kultur-iværksætter i Kolding, at understøtte sårbare unges vej til et skabende selvstændigt liv uden offentlig støtte, og at styrke lokale kulturelle ildsjæles mulighed for at optræde lokalt.

Forligskredsen tilkendegav vilje til at støtte foreningen med et anlægstilskud på op til 4,5 mio. kr. under forudsætning af,

- at erhvervelsen af ejendommen til ovenstående formål sker i en almennyttig fondskonstruktion til markedspris
- at det sikres at Kolding Kommune alene understøtter lovlige kommunale formål
- at aktiviteterne i huset foregår inden for lovens rammer i forhold til bygningskrav, sikkerhed, brand og bevillingsforhold
- at projektets fremtid ikke er afhængig af årlig kommunal driftsstøtte
- at projektet samtidig ses i sammenhæng med kommunens fokus på bæredygtige kvadratmeter.

Ovenstående betingelser skal afdækkes og afrapporteres til Økonomi og Strategi i løbet af 1. kvartal 2024. En eventuel bevilling forudsætter desuden indgåelse af en samarbejdsaftale med Huset Fundament om de juridiske og økonomiske samarbejdsmodeller samt ovennævnte.

Huset Fundament og formålet med projektet i Jernbanegade 54

Foreningen Huset Fundament ønsker at overtage bygningen Jernbanegade 54, for på permanent basis at kunne udvikle og drive et frivilligt unge-kulturhus. Foreningen vurderer, at ejerskab af bygningen væsentligt vil forbedre foreningens muligheder for at fundraise midler til foreningens aktiviteter.

Bygningen er i dag udmatrikuleret i fire ejerlejligheder, hvoraf to af de udmatrikulerede ejerlejligheder udgøres af bygningens to øverste etager, der består af fire udlejningslejligheder.

Foreningen ønsker at være uafhængig af kommunal driftsstøtte, men har anmodet om kommunal støtte til køb af ejendommen.

Foreningen varetager en række aktiviteter vedrørende etablering og drift af et frivilligt unge-kulturhus og spillested. Aktiviteterne bygger på et ønske om at etablere et samlingssted og bygge bro mellem på den ene side kunstnere og kulturskabere og på den anden side det kreative erhverv. Aktiviteterne skal være en platform for unge, der har svært ved at indgå i samfundet og skal også være et redskab til kunstnere og kulturskaberes vej ind i en professionel branche. Foreningen ønsker dermed at inkludere sårbare unge, og bygge bro mellem forskellige unge-målgrupper, samt at skabe kulturel identitet og understøtte en alternativ, skæv og inkluderende kultur.

Forvaltningens vurdering af budgetnotens forudsætninger følger her.

Forudsætning nr. 1 – at erhvervelsen sker i en almennyttig fondskonstruktion til markedspris

Såfremt anlægsstøtten bevilges stifter foreningen Huset Fundament Kronborg Fonden Kolding. Forarbejdet til stiftelsen er i proces, og udkastet til vedtægter for fonden er vedlagt som bilag. Fondens formål er at eje, drive og udleje ejendomme til kulturelle aktiviteter, heriblandt ejendommen Kronborg, Jernbanegade 54, 6000 Kolding. Fonden har desuden til formål at understøtte kulturinitiativer, kulturevents, kulturelle iværksættere og udøvere. Fonden kan drive virksomhed gennem datterselskaber, hvis aktiviteter ligger indenfor fondens formål.

Forudsætningen om at erhvervelsen sker i en almennyttig fondskonstruktion vil dermed opfyldt.

Der er indhentet vurderinger af ejendommen, som samlet giver et spænd på mellem 4.000.000 kr. - 10.000.000 kr.

Baggrunden for at det er svært at vurdere ejendommen er, at ejendommen har et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, men samtidigt er det svært at vurdere, hvor nødvendigt evt. renoveringer er her og nu.

Dertil er ejendommen bevaringsværdig, hvorfor ejendommen ikke umiddelbart kan sælges som en projektejendom med henblik på nedrivning. At en ejendom er bevaringsværdig kan også være en værdi, som forøger værdien af ejendomme i et kulturhistoriske perspektiv.

Foreningen Huset fundament har været i dialog og forhandlinger med ejeren af ejendommen. Forvaltningen har fået en tilbagemelding på denne forhandling, hvor meldingen er at ejendomme kan erhverves til 7.485.000 kr. Desuden overtages løsøre som produktionsudstyr, lydanlæg, lysanlæg, kølere m.m. for 200.000 kr., ligesom parterne har beregnet værdien af goodwill for spillestopet Pitstop til 415.000 kr.

Det er vurderingen, at det ikke vil være muligt at forhandle prisen yderligere ned.

Kommunens anlægsstøtte kan alene gives til ejerlejlighed 1, stueetagen og ejerlejlighed 2, 1. sal th. Købesummen til de to ejerlejligheder er aftalt til henholdsvis 1.7 og 2.4 mio. kr.

Der vil derudover kunne gives anlægsstøtte til prospekter til fondsansøgninger til udvikling af kulturhuset.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at anlægsstøtte til projektet vil kræve, at kommunen gennem tinglysning skal sikre sig følgende:

- at ejendommen alene anvendes til lovlige kommunale formål
- at ejendommen ikke kan pantsættes uden kommunalt samtykke og
- at ejendommen ikke kan videresælges uden at kommunen får sin støtte tilbage.

Forudsætning nr. 2 – at det sikres, at Kolding Kommune alene understøtter lovlige kommunale formål

Forvaltningen har bedt advokatfirmaet Horten om en juridisk vurdering af mulighederne for at yde anlægsstøtte til projektet, herunder af, hvordan det sikres, at Kolding Kommune alene understøtter lovlige kommunale formål.

Horten-advokaterne vurderer, at opgaver vedrørende kultur og iværksætteri efter praksis fra det kommunale tilsyn og erhvervsfremmeloven anses for lovlige kommunale opgaver. Horten bemærker i den forbindelse, at det er en forudsætning, at aktiviteterne kommer alle borgere eller en saglig afgrænset kreds af borgere til gavn, hvilket Horten umiddelbart mener er opfyldt.

Dertil vurderer Horten at drift af cafe i tilknytning til et kulturhus er en lovlig kommunal opgave efter kommunalfuldmagtens princip om accessorisk virksomhed, ligesom koncerter i tilknytning til et kulturhus er lovlige, såfremt indtjeningen på koncerterne bruges til at finansiere foreningens øvrige lovlige aktiviteter.

Derimod er aktiviteter i form af natklub/diskotek ikke lovlige kommunale aktiviteter. Hvis publikum kan købe en billet til en natklub i ejendommen uden deltagelse i en koncert, er det ikke lovligt. Dette er Huset Fundament klar over og indforståede med.

Det er ikke en lovlig kommunal opgave at udleje boliger.

Hvis ikke alle foreningens aktiviteter i ejendommen er lovlige kommunale aktiviteter, hvilket ikke vurderes at være tilfældet, da der på de to øverste etager er udlejning af boliger, kan kommunen kun yde anlægsstøtte, hvis støtten kan øremærkes til den del af ejendommen, hvor alle aktiviteter er lovlige kommunale aktiviteter.

Horten vurderer, at dette kan sikres via udmatrikulering og de facto fysisk adskillelse af de lovlige og de ikke-lovlige kommunale opgaver. Det betyder, at den kommunale anlægsstøtte kan gives til de udmatrikulerede ejerlejligheder i stueetagen og på første sal, men ikke til de udmatrikulerede lejligheder på anden og tredje sal.

Den retlige øremærkning af støtten kan ske ved, at kommunen i samarbejdsaftalen anfører, at støtten er betinget af, at de støttede lokaler alene anvendes til lovlige kommunale opgaver. Kommunen skal føre tilsyn med dette.

Forudsætningen om at det sikres at Kolding Kommune alene understøtter lovlige kommunale formål er opfyldt, såfremt anlægsstøtten alene gives til køb af de to ejerlejligheder i stueetagen og på første sal, og såfremt det fremgår af samarbejdsaftalen, at støtten er betinget af, at lokalerne alene anvendes til lovlige kommunale opgaver, og kommunen skal føre tilsyn med dette.

Forudsætning nr. 3 – at aktiviteterne i huset foregår inden for lovens rammer i forhold til bygningskrav, sikkerhed, brand og bevillingsforhold

Huset Fundament har allerede i dag aktiviteter i lokalerne i Jernbanegade, og det er forvaltningens vurdering, at de foregår indenfor lovens rammer i forhold til bygningskrav, sikkerhed, brand og bevillingsforhold. En erhvervelse af ejendommen ses ikke at ændre på disse forhold.

Det er foreningens ambition at søge fonde til yderligere udvikling af huset. Såvel foreningen som dens faglige bygherrerådgivere er bevidste om, at eventuel restaurering og ændringer i bygningerne skal følge de til enhver tid gældende bygningsreglementer. Forudsætning nr. 3 vurderes dermed overholdt.

Forudsætning nr. 4 – at projektets fremtid ikke er afhængig af årlig kommunal driftsstøtte

Huset Fundament ønsker ikke en årlig kommunal driftsstøtte. Foreningens aktiviteter bygger på frivillighed og de frivillige søger og hjemtager fondsmidler og projektstøtte til deres aktiviteter fra en række fonde og puljer.

Forvaltningen vurderer at forudsætning nr. 4 er opfyldt.

Forudsætning nr. 5 – at projektet ses i sammenhæng med kommunens fokus på bæredygtige kvadratmeter

Forvaltningen anbefaler, at det henlægges til Kulturudvalget at vurdere om og, hvordan dette projekt påvirker det samlede perspektiv på bæredygtige kvadratmeter på kulturområdet.

Forudsætning nr. 6 – at indgåelse af en samarbejdsaftale med Huset Fundament om de juridiske og økonomiske samarbejdsmodeller samt ovennævnte fokusområde

Forvaltningen anbefaler, at en samarbejdsaftale forankres i Kulturudvalget, og at aftalen sikrer ovennævnte juridiske forudsætninger for bevilling af anlægsstøtte, løbende tilsyn, herunder proces for årlige indsendelse af årsrapport og regnskab, samt dialog og samarbejde om understøttelse af Kolding Kommunes kulturpolitik samt visioner og strategier for Huset Fundament.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

Notat om Huset Fundament og kommunal anlægsstøtte.pdf

Fonden Kronborg Vedtægter

Punkt 2: Underskriftsside

Resumé

Økonomi og Strategi skal godkende referatet.

Det gøres ved, at hvert medlem, der har deltaget i mødet, underskriver ved at trykke på "Godkendt".

Sagen behandles i

Økonomi og Strategi.