



Fredrika Selinder <fredrika.selinder@kongelfsgastgifveri.se>

Svar till Fredrik Selinder kring omställningsstöd

Fredrika Selinder <fredrika.selinder@kongelfsgastgifveri.se> 27 november 2020 12:00

Till: "Miguel Odhner (S)" <miguel.odhner@kungalv.se>, Registrator <registrator@kungalv.se>, Kungälvs kommun <Kungalvs.kommun@kungalv.se>, "Anders Holmensköld (M)" <anders.holmenskold@kungalv.se>, "Ove Wiktorsson (C)" <ove.wiktorsson@kungalv.se>, "Martin Högstedt (UP)" <martin.hogstedt@kungalv.se>, "Sven Niklasson (SD)" <sven.niklasson2@kungalv.se>, "Fredrik Daun (KD)" <fredrik.daun@kungalv.se>, "Monica Haraldsson (M)" <monica.haraldsson@kungalv.se>, "Elisabeth Mattsson (L)" <elisabeth.mattsson@kungalv.se>, "Linda Åshamre (S)" <linda.ashamre2@kungalv.se>, erik.andreasson@kungalv.se, "Mats Frisell (S)" <mats.frisell@kungalv.se>, "Anna Vedin (M)" <anna.vedin@kungalv.se>, "Charlotta Windeman (M)" <charlotta.windeman@kungalv.se>, "Marcus Adiels (M)" <marcus.adiels@kungalv.se>, lottie.lord@kungalv.se, "Ancy Wahlgren (UP)" <ancy.wahlgren2@kungalv.se>, "Gun-Marie Daun (KD)" <gun-marie.daun@kungalv.se>, "Pia Gillerstedt (S)" <pia.gillerstedt@kungalv.se>, morgan.carlsson@sd.se

Kopia: stefan.sagebro@svensktnaringsliv.se, susann.haggren@svensktnaringsliv.se, Cathrin Lundberg <cathrin@lundbergandassociates.com>, katarina.alfredsson@visita.se, kontakt@foretagsakuten.se, Peter Söderlund <peter@vaghals.se>, ann.haraldsson@sodrabohuslanturism.se, Ingrid Ohlsson <ingrid.ohlsson@smaforetagarna.se>, j-o.jacke@svensktnaringsliv.se

Hemlig kopia: Katarina Berg <katarina.berg@kungalvsposten.se>, kornhallanders@icloud.com, redaktionen@gt.se, red@di.se

Hej Miguel och Kommunstyrelsen.

Det stämmer att Håkan och Mats efter vår förra skrivelse har hört av sig igen och ännu en gång hävdar att Kungälvs kommun inte kan sänka vår hyra pga att det anses vara statligt stöd.

Detta påstående är felaktigt.

Det börjar ärligt talat bli en aning tjatigt att läsa samma sak om och om igen och klockan ticken. På måndag skall ansökan vara inlämnad. Som vi förklarat flera gånger nu kommer vi antingen få lämna in en ansökan om omställningsstöd eller en ansökan om konkurs. För nu klarar vi inte detta längre och vår framtid ligger helt och hållet i era händer.

Först och främst, för att citera en aktiv och engagerad politiker i Göteborg, som är insatt i vår konflikt, och som läste senaste skrivelsen angående statligt stöd från Håkan/Mats:

"Det där är fullständig bullshit! Du kan hänvisa till att ex Higab reducerar hyra för sina hyresgäster av de skäl du anger. Ex Lorensbergsteatern för Galenskaparna som det stått väldigt mycket om i media det senaste. Googla på det. Higab är också ett kommunalt bolag så deras skäl kan de kasta i papperskorgen."

- Det är precis som för Göteborgs kommun fullt möjligt för Kungälvs kommun att ändra regler och att ta nya beslut. För att underlätta för företagen just nu kan ni givetvis även hjälpa fler berörda än bara oss. Jag tror inte att Sol och Sand eller Fästningsparkens kiosk t ex blir ledsna över en halverad hyra för 2020 och 2021. Jag tror inte heller att en majoritet av skattebetalarna i Kungälv har något emot att kommunen säkerställer att jobbskapande verksamheter överlever pandemin. Varför inte ringa Higab och fråga hur de löste saken? Det är ju ändå 30 miljoner de subventionerar sina hyresgäster med så jag utgår ifrån att de har koll på vad som krävs.

- Det är givetvis inom lagrum att sänka vår hyra. Andra aktörer i närområdet har fått kraftigt subventionerade hyror så att det är fullt möjligt vet vi redan. Som ett exempel fick Bohus Fästning hyresreduktion om 50% 2019 på en redan uppseendeväckande

låg hyra. Att den privata aktören på Kotten betalar 2 000 kr/månad för en nybyggd kafé- och konferensanläggning inklusive uppvärmning talar också för att det finns utrymme att stötta enskilda verksamheter. Det är däremot INTE inom lagrum att gynna aktören på Kotten på detta vis utan att erbjuda oss andra likvärdiga förutsättningar.

· Det finns just nu med anledning av Covid19 synnerliga skäl och extraordinära omständigheter som tillåter en hyresförändring.

Hela anledningen till att vi nu skyndsamt kräver en justering (eller ja, kompensation för konkurrensbegränsningar/inskränkningar är mer korrekt) är för att vi ska söka just statsstöd. Sveriges regering har redan godkänt att statligt stöd skall ges under denna pandemi och det är givetvis inte rimligt att Kungälvs kommun står i vägen för oss att söka det. Det är tvärtom direkt oansvarigt av er att inte emotse våra krav eftersom det förhindrar att vi kan betala en rimlig hyra - till vår gemensamma skattekassa. Sommaren 2020 kommer aldrig åter och det stora intäktsbortfall vi drabbades av går aldrig att ta igen. En ettårig avbetalningsplan är givetvis inte aktuell eftersom det innebär en kallhyra om närmare 100 000 kr/månad. Vi har sedan i höstas flaggat för att befintlig hyra är för hög och orättvis. Vi kan då givetvis inte dubblera den under en pågående pandemi. Jag utgår att ni förstår att detta inte är rimligt. Det är definitivt inte heller rimligt att vi ska stå med en avbetalningsplan efter att vi tvingats lämna anläggningen och därmed inte har möjlighet att bedriva verksamhet. Att er "profession" ens föreslår något sådant är rent ut sagt korkat.

Hyresnivån är felaktig och snedvriden från första början och den bygger dessutom på en rad olika förutsättningar som kommunen aldrig uppfyllt/genomfört. Den är inte heller rimligt i förhållande till andra privata aktörers kontrakt. Ni som hyresvärd har inte levererat enligt överenskommelse och det har medfört allvarliga inskränkningar i vår verksamhet. Nu har vi dessutom en pågående pandemi som tveklöst medför att nivån för vad som kan anses vara en marknadsmässig hyra har förändrats avsevärt.

Eftersom vi enligt kontraktet är tvingade att bedriva just turist- och konferensverksamhet i lokalerna behöver hyresnivån justeras efter rådande omständigheter. Även om vi i framtiden ges möjlighet att göra om verksamheten till något helt annat från har vi tappat över 700 000 kr i sommar. Hela besöksnäringen håller på att gå om intet och idag är vi så nära ett näringsförbud vi kan komma enligt svensk lag. Ert resonemang kring hyresnivåer, åtgärder och avbetalningsplaner är inte rimliga eller verklighetsförankrade i någon mån.

Vi har inte en chans att hämta ikapp och betala av gamla skulder samtidigt som vi tvingas göra nya investeringar för att ställa om till en annan typ av verksamhet. Ett år är för kort tid och med hänsyn till pågående konflikt och vad som skett historiskt är det inte troligt att vi blir kvar efter 2021. Det har ju blivit ganska uppenbart att ni vill fasa ut oss.

Hur tror ni att en privat fastighetsägare hade agerat i det här läget?

Vad är marknadsmässigt agerande och vad kan anses som näringslivsfrämjande åtgärder? Ni vet nog svaret...

Vi har åtskilliga gånger frågat om definitionen för marknadsmässig hyra (vad avgörs den av?) och fått olika svar varje gång. **Det tycks snarare vara en godtycklig bedömning av enskilda tjänstepersoner som styr hyresnivåerna i Kungälv.** Vi har därför på rekommendation av Företagsakuten (som vi löpande haft en dialog med sedan i höstas) begärt ut beslut/handlingar som styrker hyresnivåerna. Detta finns dock inte enligt Håkan som nyligen lät meddela följande:

” Genom att det är marknadsmässig hyra så finns det ingen hyrestariff, hyresnivån beror på

marknadsnivå och hur ansvarsfördelningen av drift, skötsel, underhåll och media är i skriven i avtalet.

Hyreshöjningar kan inte genomföras löpande utan är beroende av avtals- och uppsägningstid i avtalet.

Vi har inga generella undantag från marknadshyra utan det är skrivningen i fastighetspolicyn som gäller.

Hela dokumentet/fastighetspolicyn hittar ni här:

<https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/styrdokument/kommunens-interna/styrdokument----policy-for-fastigheter-och-exploatering.pdf>

Eftersom vi som sagt tycks vara föremål för godtycklig hyressättning har vår kontakt på Företagsakuten har även föreslagit att vi skall kontakta SKR för att få kommunens agerande prövat. Vi ska definitivt konsultera SKR men har tyvärr inte hunnit än.

Miguel, du skriver i ditt mejl idag:

Vi antar att ni efter professionens svar, då det brådskar, redan tänkt om och agerat på de kontakter förvaltningen gett er och påbörjat samtal om alternativa lösningar så som;

- *Avbetalningsplan, kommunens ekonomichef Pia Jakobsson*
pia.jakobsson@kungalv.se.
- *Olika andra företagsstöd, kontakta Näringslivstrateg Jessica Waller,*
jessica.waller@kungalv.se
- *Fastighetens användning och intäktsbringande ytor besvaras tf fastighetschef*
Andreas Karlsten, andreas.karlsten@kungalv.se.

Hur har du tänkt att vi skall hinna "tänka om och agera på de kontakter som förvaltningen gett er" på tre dagar. Dessutom nya kontaktpersoner IGEN... senast var det Fredric Norrå och Mikael Ahlgren som skulle vara våra kontaktpersoner...

Du har uppenbarligen inte en susning om vilken situation landets småföretagare befinner sig i.

Jag personligen har drabbats av fysisk utmattningsmen tvingas utföra jobb motsvarande tre heltidstjänster - utan att få ut en krona i lön. Jag har dessutom fem barn att ta hand om i coronatider. Min tid är ytterst begränsad och min hälsosituation är allvarlig. Givetvis kan jag inte sjukskriva mig eftersom jag oavsett måste täcka upp för flera tjänster som idag inte finns kvar. Jag kan därmed inte lyfta sjuklönen. Ja, och dessutom jag själv som förväntas betala min egen sjuklön under två veckor. Det är med andra ord omöjligt för en småföretagare att vara sjuk under en pandemi. Vi står helt oskyddade.

Jag jobbar idag 15-20 h timmar per dag alla dagar i veckan för att överhuvudtaget kunna överleva. Jag har inte pengar till mat och räkningar den här månaden men du tycker att jag ska "tänka om" och hitta en lösning på 700 000 kr i skulder på tre dagar. Och försöka diskutera med en förvaltning som under det senaste året totalvägrat att samarbeta. Som förklarat att vi är inkompetenta och att vi ljugar? När jag vaknar på morgonen efter tre fyra timmars sömn är jag glad om jag överhuvudtaget orkar resa mig upp.

Regeringen har tagit fram en lösning för att hjälpa företagen men just nu står NI i vägen för att vi ska kunna nyttja den.

Att undantag idag görs från kommunens policy råder inget tvivel om. Kotten, Strandverket och Bohus Fästning är några talande exempel.

Strandverket t ex jämföras med Carlstens Fästning där aktörerna betalar fem gånger så mycket som aktören på Bohus Fästning. Läget är dessutom avsevärt mycket sämre och svåråtkomligt.

Under åren 2002-2015 betalade Våghals AB en låg hyra (10 000 kr/mån). Detta har Anders Holmensköld felaktigt gått ut i media och kallat otillåtet statsstöd. Tvärtom var den rimlig och korrekt då den överensstämde med policyn för fastigheter och exploatering. Låt mig upprepa vad Håkan skrev:

Genom att det är marknadsmässig hyra så finns det ingen hyrestariff, hyresnivån beror på marknadsnivå och hur ansvarsfördelningen av drift, skötsel, underhåll och media är i avtalet.

Förutsättningarna har under alla år varit rent ut sagt urusla och begränsande. Vi fick endast kontrakt för ett år i taget och lokalerna höll 12 grader under vintern. Dem flesta kan räkna ut att det är nära på omöjligt att driva en verksamhet under de premisserna. Varje år väntade vi tåligt bättre förutsättningar och förbättrade avtal som framförallt du Miguel ständigt utlovade. Dem uteblev. Våghals bekostade också allt underhåll, renoveringar och ombyggnationer. I teorin var hyran låg men i praktiken var den tvärtom hög.

Idag förväntas vi betala en skyhögt hyra medan hyresvärden inte bidrar med motsvarande underhåll som vi tidigare bekostade och skötte själva. Förutom att inomhustemperaturen har gått från 12 till 18 grader under vintern har inget förbättrats. Tvärtom har allt blivit sämre och ni som hyresvärd inskränker kraftigt våra möjligheter att använda lokalerna och bedriva en lönsam verksamhet.

Som du säkert är högst medveten om Miguel förvägras vi hyra ut vår konferenslokal. Men kommunen debiterar trots det full "marknadsmässig" hyra. "Ni kan ha privat kontor där" hette det nyligen. Problemet är att vi inte tjänar pengar på det och vi behöver ju trots att ha intäkter för att kunna driva runt verksamheten och betala hyrorna.

Fundera gärna på hur mycket huset ökade i värde tack vare vår verksamhet och våra investeringar när vi omvandlade en råvind till en konferensvåning...

Kungälv kommun har också allvarligt inskränkt våra möjligheter att bedriva vår verksamhet eftersom vi förvägrades tillgång till ställplatsen i sommar. Detta är en oerhört viktig intäktskälla under sommarperioden men i år stod den tom. Medan resten av Sverige insåg att campingarna var viktigare än någonsin valde ni att stänga ner vår verksamhet mitt framför ögonen på oss och på våra gäster. Till förmån för Fästningsholmen Event, som dels hade för avsikt att begagna sig av ett festivalkoncept de inte äger (det gör däremot vi) och som dels lät husbilsgäster sova över på den s k pendel- och besöksparkeringen bredvid ställplatsen.

Vem på kommunen godkände denna verksamhet och har Fästningsholmen Event verkligen ansökt om tillstånd för att bedriva campingverksamhet?

Jag är övertygad om att KS innerst inne vet och förstår att detta inte är korrekt skött. Det är rimligt att Kungälv kommun kompenserar oss för såväl intäktsbortfall som det faktum att ni allvarligt skadat vårt varumärke.

Halverad hyra är inte hyresstöd, det är kompensation för att ni brustit i avtalet.

Tidigare har Håkan hävdade att han använt sig av tariffen för hotell och restaurang (ja, alltså till skillnad från nu senast när det plötsligt hette det att det inte finns hyrestariffer att följa). Detta är också fel. Det finns naturligtvis riktlinjer för marknadsmässiga hyror. Detta kan

Stefan från Svenskt Näringsliv som är cc:ad i detta mejl med all säkerhet hjälpa till att reda ut.

Notera i sammanhanget att fastigheten vi hyr varken är av hotellstandard eller har ett godkänt restaurangkök. Vi har ett litet kafékök utan fettavskiljare och kan inte bedriva fullskalig restaurangverksamhet i lokalerna. De slitna campingfaciliteterna är inte avsedda för vinterverksamhet och markområdet behöver dräneras för att vi ska kunna ha ordinarie verksamhet igång. Vintertid kan vi endast hyra ut till företag för halva priset där de står månadsvis och inte "kör omkring" på området eftersom de då kör fast (marken är för blöt). Pga att vi inte får tillgång till ställplatsen kan vi inte heller längre erbjuda tömning av fasta tankar så servicen gentemot våra gäster har gått ned. Trots det förväntar ni er att vi ska betala full hyra. Jämfört med många andra campingar runt om landet har vi dessutom en mycket hög hyra. Tilläggas bör också att efterfrågan på företagscamping är mycket låg under perioden januari – mars.

Vi har sedan vi (med er fulla insyn och godkännande) köpte verksamheten 2002 också önskat köpa fastigheten genom ett hyrköpvaktal. Detta har ni konsekvent vägrat diskutera. Hade vi fått göra det hade fastigheten varit en säkerhet idag som vi hade kunnat belåna. Numera har vi bara lån och krediter men inga säkerheter. Hållbart? Bra förutsättningar? Nej.

Vad är enligt KS "kort perspektiv" som det hänvisas till i policyn? Vår verksamhet har varit igång sedan 1984...

Varför ska kommunen, för att citera dig Miguel, hålla på nycklarna?

Jag har ställt den frågan tidigare till KS men inte fått svar. Faktum är att det snart är över 100 frågor vi ställt på senare tid men vi blir ignorerade och överkörda gång på gång. Varför underlåter ni att svara och syna er själva?

Ni gjorde ju en utredning där vi varken fick komma till tals, där ni la fram rena felaktigheter och där ni lät de personer som ifrågasatts utreda sig själva..? Samma personer som ni även nu hänvisar till som "professionen". Tror du verkligen Miguel att Håkan och Mats har bättre insyn i besöksnäringen än vad t ex jag har? Eller Företagsakuten? Eller Svenskt Näringsliv och Visita? Hur skulle det vara om ni faktiskt lyssnade på experterna som kan presentera en helt annan bild?

Ni kan inte fortsätta hävda att vi har samma förutsättningar som alla andra. Argumentet håller helt enkelt inte.

Fästningsholmen Event har definitivt INTE en rimlig hyra med hänsyn till att vi, redan för snart tio år sedan, fick betala lika höga hyror per dag som den nuvarande aktören gör per månad. 2019 subventionerade ni dessutom årshyran med 100 000 kr (se där, det går ju att sänka hyror tydligen) och skyllde på att aktören inte fick tillgång till anläggningen under januari till mars. Det är ju dock stängda månader som inte genererar intäkter så det var ju oerhört praktiskt för den nya aktören. Samtidigt debiterar ni oss full hyra året runt för en campinganläggning som inte är vinteranpassad. Varför får inte vi reduktion för samma period när vi inte kan nyttja vår anläggning fullt ut? Det ska väl vara lika för alla eller hur var det nu?

Om Kungälv kommun hade velat hade det funnits stora möjligheter för oss att komma överens och samarbeta. Om ni hade velat hade vi kunnat utforma ett avtal i enlighet med det som aktören på Kotten sägs ha. Det verkar dock inte som det blev så mycket med det på Kotten eftersom ingen hittills, trots att vi ställt frågan upprepade gånger, kunnat redogöra för vilka värden/tjänster denna aktör i praktiken levererar. Ingen har heller undersökt vad Våghals levererar tillbaka till samhället.

Visste du t ex om att vi idag har samarbete med AME hos grannkommunen, att vi löpande

haft personer i diverse åtgärder anställda hos oss samt att vi löpande tar emot personer som arbetstränar eller praktiserar. Vi har under många år haft ett fint samarbete med Medborgarskolan och nu nyligen tog vi emot en ung talang via Framsteget som just för stunden fått säsongjobb som däckskiftare. Att det finns efterfrågan på arbetsplatser som erbjuder förstärkt arbetsträning t ex råder det inga tvivel om men av någon anledning bjuds vi i vanlig ordning inte in till dialog eller samarbete. Jag vet att du brinner för Samhällskontraktet Miguel men alla är tydligen inte välkomna att delta i det arbetet...

Kära KS!

Att vi betalar halva hyran är väl bättre än ingenting?

Att vårt företag överlever och kan återanställa personalen är väl bättre än att vi går i konkurs?

Att jag och mina barn kan få bo kvar i vårt hus är väl bättre än att vi blir bostadslösa och tvingas söka hjälp hos socialtjänsten?

Om ni nu så gärna vill ha bort oss från Fästningsholmen... köp ut oss!

Prislappen blir ungefär samma för skattebetalarna i slutändan men den stora skillnaden är att ni inte driver en fembarnsfamilj in i en personlig tragedi där vi förlorar hus och hem och där Kronofogden tar mina och barnens sparpengar.

Hur tänker ni?

Är det så här Kungälv's kommun ska funka?

För att citera oppositionsråd Elisabeth Mattsson (L) "Det minsta är dock att försöka finna möjliga vägar till lösning och inte enbart se till det som inte är möjligt"

Nu har ni helgen på er! Återkom med ett förslag på en lösning den här gången.

Att ännu en gång hänvisa till otillåtet statsstöd tar oss inte vidare.

Och för att ännu en gång förtydliga...

Våghals AB bestrider fortsatt hyresnivån med hänvisning till kontraktsbrott och nu även näringsförbud/force majeure.

Har ni frågor, hör gärna av er! Eller ännu hellre, kom på besök och hjälp oss reda ut den här situationen.

Ni behöver inte oroa er för trängsel. Vi jobbar enligt Visitas riktlinjer Safe to Visit och det finns ärligt talat inte en kotte här på holmen i dessa tider.

Bästa hälsningar

Våghals AB

Fredrika Selinder och Peter Söderlund

[Citerad text är dold]

--

Bästa hälsningar
[Citerad text är dold]