

**Handläggare**  
Christer Edfeldt  
Telefon: 08 508 11815

**Till**  
Servicenämnden  
2017-01-31

## **Nytt hyresavtal för serviceförvaltningens administrativa lokaler**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Servicenämnden godkänner förslaget om att teckna hyresavtal för administrativa lokaler på Palmfeltsvägen 5 i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Servicenämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om att teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
3. Under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget ger servicenämnden förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med de villkor som anges i detta tjänsteutlåtande.

Christer Edfeldt  
Förvaltningsdirektör

### **Sammanfattning**

I detta ärende föreslås att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna nytt hyresavtal för befintliga verksamhetslokaler på Palmfeltsvägen för perioden 2018-2020 samt att befintlig yta utökas med ca 920 kvm för att ge plats på kontaktcenterverksamheten. Detta under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott ger sitt godkännande.

## Bakgrund

### *Palmfeltsvägen (Johanneshov)*

Vid sitt sammanträde i augusti 2008 beslöt servicenämnden att godkänna ett förslag till förhyrning av administrativ lokal på Palmfeltsvägen i slakthusområdet i Johanneshov. Lokalen omfattade en yta av ca 4500 kvm till en årlig kostnad om ca 7 200 tkr (bashyra). Ärendet överlämnades sedan till kommunstyrelsens ekonomiutskott vilket krävdes enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning då kostnaden för förhyrningen översteg gränsen för nämndens självbestämmande vid förhyrning av lokaler.

I och med att kommunstyrelsen godkände förslaget avtalade nämnden om ett femårigt hyresavtal med möjlighet till tre års förlängning. Hyresperioden inleddes 2009-01-01 och då förlängningsklausulen sedermera utnyttjades gällde detta avtal t o m 2016-12-31.

I takt med att servicenämndens verksamheter växte i omfattning ökade behovet av mer kontorsyta och i mars 2014 beslöt servicenämnden att förhyra ytterligare 470 kvm i samma fastighet som de övriga ursprungliga ca 4 500 är inrymda i. Avtalstiden för denna förhyrning är fr o m 2014-09-01 t o m 2017-12-31. Vid samma tillfälle beslöts, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, att det ursprungliga hyresavtalet skulle förlängas med ytterligare ett år (d v s att gälla t o m 2017-12-31). Detta för att båda hyresavtalen skulle ha samma avtalstid (läs slutdatum) vilket har sina uppenbara fördelar. Villkoren i övrigt för den utökade förhyrningen är desamma som för den ursprungliga.

Servicenämnden förhyr således totalt ca 5 000 kvm idag på Palmfeltsvägen till en hyra som uppgår till ca 1 650 kr/kvm/år (grundhyra).

Det är ca 280 av servicenämndens totalt ca 350 medarbetare som har sin arbetsplats i lokalerna på Palmfeltsvägen.

S:t Erik Markutveckling AB är ägare av fastigheten.

### *Edvard Griegsgången (Husby)*

Ett av nämndens verksamhetsområden (Kontaktcenter) är lokaliserat i Husby. Huvuddelen av verksamheten har varit lokaliserad här sedan juni 2009 medan en del av verksamheten, den s k tekniska

enheten, då var lokaliserad i tekniska nämndhuset på Fleminggatan. I maj 2013 samlokaliseras hela verksamheten då den tekniska enheten flyttade till samma fastighet som den övriga verksamheten inom kontaktcenter. Detta skedde efter att fastighetsägaren (Svenska Bostäder) iordningställt ytterligare ca 750 kvm för verksamhetens vidkommande. Med anledning av att verksamheten expanderat under senare tid, utökades förhyrningen i februari 2016 med ytterligare drygt 200 kvm.

Sammantaget förhyr servicenämnden idag ca 1 750 kvm i Husby där ca 70 personer av servicenämndens medarbetare har sina arbetsplatser. Hyran uppgår till ca 1 100 kr/kvm/år (grundhyra).

## **Ärendet**

Detta ärende handlar dels om att fastighetsägaren för lokalerna på Palmfeltsvägen aviserat en hyresökning fr o m 2018, dels om att staden uttryckt önskemål om att Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning så snart som möjligt ska kunna nyttja de lokaler i Husby där kontaktcenter idag bedriver sin verksamhet.

Fastighetsägaren S:t Erik Markutveckling AB har aviserat ett behov av att marknadsanpassa hyresnivån för den aktuella fastigheten på Palmfeltsvägen vilket innebär att servicenämnden får en ökad hyreskostnad fr o m 2018 om man väljer att teckna nytt hyresavtal för de befintliga lokalerna. Detta är inte på något sätt överraskande för förvaltningen, eftersom det har varit uppenbart att de villkor som gällt under det åtta år långa hyresförhållandet varit mycket förmånliga.

Gällande servicenämndens förhyrning av lokaler i Husby så har det, som nämndens ovan, uttrycks önskemål om att dessa lokaler ska nyttjas av Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning. Detta föranledde förvaltningen att börja planera för en alternativ placering för verksamheten och bedömningen är att det mest fördelaktiga alternativet är att samlokalisera den berörda verksamheten med övriga verksamheter inom serviceförvaltningen.

Detta skulle få uppenbara fördelar som att förvaltningen bättre än tidigare skulle kunna utnyttja gemensamma resurser (såväl administrativa som verksamhetsmässiga). Vidare finns förutsättningar för ökat samarbete mellan kontaktcenter och övriga verksamhetsområden med möjlighet till ytterligare effektiviseringar. Inte minst skulle känslan av samhörighet öka mellan olika verksamhetsområden.

Detta har varit ett problem under åren, d v s att många medarbetare inom kontaktcenter känt och uttryckt att de inte är en del av serviceförvaltningen. En samlokalisering skulle med största sannolikhet innebära en stor förbättring därvidlag.

De villkor som fastighetsägaren har aviserat ska gälla vid ett avtalstecknande redovisas i det följande. För den yta som förhyrs idag på Palmfeltsvägen (totalt ca 5 000 kvm) höjs bashyran med 450 kr/kvm. Dock rabatteras hyran under 2018 med 300 kr/kvm och med 150 kr/kvm under 2019. Den genomsnittliga bashyran för perioden 2018-2020 (vilken hyresavtalet omfattar) blir därmed 9 658 tkr/år eller 1 943 kr/kvm.

Till detta tillkommer ca 920 kvm som iordningsställs för kontaktcenters vidkommande (att jämföra med ca 1 750 kvm som verksamheten nyttjar i Husby). Kostnaden för denna yta uppgår till 2 300 tkr/år eller 2 500 kr/kvm (att jämföra med årshyran i Husby om ca 1 925 tkr).

Sammantaget skulle således den nuvarande totala hyreskostnaden (Palmfeltsvägen och Husby) om 10 091 tkr/år öka till 11 958 tkr/år (genomsnittliga hyra 2018-2020). Detta innebär en kostnadsökning om 1 867 tkr/år (genomsnitt för 2018-2020). Den genomsnittliga kostnaden per kvm (bashyra) skulle uppgå till 2 030 kr.

### **Ärendets beredning**

Detta ärende har utarbetats av ledningen. Samverkan om ärendet har skett 2017-01-24.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Den aviserade hyresökningen kommer förstås inte gå helt omärkt förbi, men förvaltningens bedömning är att denna kostnadsökning kommer att klaras inom ramen för den befintliga prissättningen av servicenämndens tjänster. Med detta menas att hyresökningen i sig inte kommer att leda till ökade priser för servicenämndens kunder. Förvaltningens fortsatta arbete med att ständigt effektivisera arbetsätt och rutiner i kombination med att de volymökningar som skett de senaste åren inte förväntas avstanna, gör att förvaltningen bedömer att de kommande kostnadsökningarna kommer att klaras.

Detta kräver förstås att förvaltningen ständigt ser över och använder de lokaler som förhyrs så effektivt som möjligt. Det kan här

exempelvis konstateras att kontaktcenter kommer att lokaliseras på en yta som omfattar ca 930 kvm vilket ska jämföras med de ca 1 750 kvm som verksamheten förfogar över i Husby. Förvaltningen har låtit en arkitekt rita en möbleringsskiss för den tänkta tillkommande ytan och bedömningen är att det ryms ca 80 arbetsplatser vilket väl täcker det nuvarande behovet för kontaktcenter.

Vidare kommer övriga verksamheter att få mindre yta till förfogande i takt med att förvaltningen förväntas behöva fler medarbetare framdeles. Förvaltningen strävar kontinuerligt efter att hålla nere lokalkostnadernas andel av verksamhetsbudgeten.

Alternativet till att teckna nytt avtal för lokalerna på Palmfeltsvägen skulle vara att flytta till andra kontorslokaler. Förvaltningen har undersökt hyresmarknaden för att se om det finns möjlighet att förhyra för ändamålet lämpliga lokaler till en lägre kostnad på annat ställe i staden. Denna undersökning har dock inte resulterat i att det har hittats några lokaler i storleksordningen 6 500 -7 000 kvm där hyran har varit så mycket lägre att det kan motivera en flytt från de befintliga lokalerna på Palmfeltsvägen. De befintliga lokalerna har också en mycket stor fördel i att de i huvudsak är på samma våningsplan i kontorslandskapslösning vilket ger en stor flexibilitet vid verksamhetsförändringar. Detta har de alternativa lokaler som undersökts inte kunnat erbjuda. En flytt till nya lokaler skulle också innebära kostnader för att anpassa de nya lokalerna efter verksamhetens behov av planlösning, flyttkostnader och förlorad effektiv arbetstid för personalen.

Förvaltningens helhetsbedömning är således att en flytt till någon av de lediga kontorsytorna som förvaltningen har identifierat sammantaget inte skulle innebära en billigare lösning. Att den nya hyresnivån kan uppfattas som hög är snarare ett utslag av att den befintliga hyresnivån är mycket låg. Vid en jämförelse med andra liknande objekt får trots allt den nya hyresnivån betraktas som fördelaktig.

Med anledning av vad som angivits ovan föreslår förvaltningen att nämnden godkänner att nytt hyresavtal tecknas för administrativa lokaler på Palmfeltsvägen inklusive att kontaktcenterverksamheten samlokaliseras med övriga verksamheter i lokalerna. Detta under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott ger sitt godkännande då kostnaden för förhyrningen överskrider nämndens självbestämmande.