

Handläggare
Patrik Simonsson
Telefon: 076-12 25 019**Till**
Socialnämnden
2021-02-16

Nytt hyresavtal avseende enheten för hemlösa

Förvaltningens förslag till beslut

1. Socialnämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att ingå ett nytt hyresavtal för enheten för hemlösas lokaler efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.
2. Förvaltningschefen ges också i uppdrag att upprätta ett nytt andrahandshyresavtal med Region Stockholm som överensstämmer med huvudavtalets avtalslängd, ansvar och villkor.

Fredrik Jurdell
SocialdirektörViktor Morawski
Avdelningschef

Sammanfattning

Enheten för lokaler och intern service har med stöd av hyresförhandlingsfunktionen på serviceförvaltningen förhandlat fram ett nytt avtalsförslag gällande förvaltningens lokaler på Östgötagatan 10. Detta då hyresvärden AMF sagt upp nuvarande hyresavtal för omförhandling.

Hyresförhandlingen har pågått under större delen av år 2020 och utmynnat i ett avtalsförslag för perioden 2021-10-01—2024-09-30. I avtalsförslaget ingår en rabatterad hyra under avtalsperioden. Förhandlingen innebär en hyresminskning för nämnden om totalt 4,2 mnkr under den treåriga avtalsperioden i jämförelse med ett hyresavtal utan förhandlad hyresrabatt. Väljer förvaltningen att avsluta förhyrningen efter denna avtalsperiod ska hyresrabatten återbetalas. Om parterna väljer att förlänga avtalet efter tre år sker ingen återbetalning.

Bakgrund

Socialförvaltningen fick under hösten 2019 i uppdrag från stadsledningskontoret att ta fram och utreda förslag på alternativ lokal till enheten för hemlösa. Anledningen är de höga hyresnivåer som avtalet idag rymmer samt att det nuvarande avtalet sagts upp och ska omförhandlas innan årsskiftet 2020 med farhågor om att nuvarande hyra kommer att höjas kraftigt från och med den 1 oktober 2021.

Lokalen på Östgötagatan 10 är på 3 045 kvm och nyttjas av cirka 145 personer där enheten för hemlösa är hyresgäst och avtalspart gentemot AMF Fastigheter. Verksamheten har sedan tidigt 1970-tal varit lokaliserad i nuvarande fastighet.

Cirka en tredjedel av lokalen hyrs ut till samverkanspartnern Region Stockholms vårdcentral för hemlösa, Pelarbacken. De disponerar och hyr ytor anpassade för hälso- och sjukvård med behandlingsrum och tandläkarmottagning. Målet med samverkan mellan staden och regionen är att erbjuda vuxna hemlösa personer samtidiga och samordnade insatser. Detta med resurser från kommun och region som syftar till att uppnå en optimal effekt för den enskilde samt i det gemensamma arbetet minska hemlösheten. Lokalerna rymmer även följande av socialförvaltningens verksamheter:

- Uppsökarenheten
- Medborgarkontoret för hemlösa
- Socialrådgivning på nätet
- Bedömningskansliet
- Tillståndsenhetens inspektörer (på kvällar och helger)

Lokalfunktionen fick i inledningen av år 2020 av förvaltningsledningen i uppdrag att fortsatt utreda förutsättningar och ta fram förslag på alternativ lokal till enheten för hemlösa inom staden. Under året bildades därför en arbetsgrupp bestående av chef och lokalintendent från lokalfunktionen, enhetschef för enheten för hemlösa, biträdande avdelningschef för socialtjänstavdelningen, internkonsulter från serviceförvaltningens lokalplanering samt representanter från Region Stockholm och Locum (Region Stockholms förvaltare för lokaler). Gruppen har under 2020 tagit

fram en gemensam programförklaring (bilaga 2--2.2). Programmet beskriver de specifika krav som ställs på alternativa lokaler samt ytbehovet.

Region Stockholm och Capio har under mötena varit väldigt tydliga med att de är öppna för att diskutera alternativa lokaler om dessa är belägna på Södermalm men ställer krav på att öppenvård, slutenvård och sprututbyte ska finnas nära geografiskt.

Alternativa lokaler

Lokalfunktionen har sökt lämpliga lokaler löpande sedan hösten 2019. De alternativ som utretts:

- Hässelby Torg, 2 300 kvm. Lokalerna uppfyller inte kravet på tillräcklig yta
- Skogskyrkogården/Skarpnäck, 3 120 kvm. Grundhyra cirka 1 100 kr/kvm och år. Tillkommer kostnader för ombyggnation och utrustning av lokalerna. Bristfälliga allmänna kommunikationer. Erbjudande från fastighetsägaren om kostnadsfri turbunden trafik för målgruppen
- Lokaler belägna på Södermalm som förvaltas av Locum. Har en liknande hyresnivå som befintliga lokaler och blir lediga först om fyra till fem år
- Danvikstull, lediga ytor om sammanlagt 4 000 kvm och en hyra om 3 100 kr/kvm och år innan ombyggnadskostnader. Huset hyser flera hyresgäster, exempelvis butiker
- Älvsjö C, cirka 3 500 kvm. Hela lokalen kommer inte att tömmas. Lokalerna kommer att delas med andra verksamheter, exempelvis fritidsgård och bibliotek. Lokalerna är också tänkta att användas för andra syften där vår typ av verksamhet inte prioriteras. De bedöms därför inte vara aktuella för förvaltningen
- Midsommarkransen, lokaler förvaltningen idag förhyr om cirka 1 600 kvm. Lokalerna används idag för boende. Anses dock vara för litet för detta syfte
- Liljeholmens centrum, lediga lokaler på 3 300 kvm som just nu är oinredda. Föreslagen hyra är 3 900 kr/kvm och år

under förutsättning att en öppen planlösning väljs, annars högre hyresnivå.

Ärendet

Hyresvärden (AMF Fastigheter AB) har sagt upp avtalet för omförhandling i samband med att den ursprungliga hyrestiden löper ut. Förhandlingar har pågått under hela 2020 vilket resulterat i ett förslag om treårigt hyresavtal med ett pris per kvm om i snitt 3 601 kr samt viss nedjustering av nuvarande inhyrda ytor. Sammantaget omfattar inhyrningen från och med oktober 2021, 2 854 kvm till en genomsnittlig årshyra om 11,6 mnkr inklusive fastighetsskatt, el, kyla och värme.

Förhandlingen innebär en hyresminskning för nämnden om totalt 4,2 mnkr under den treåriga avtalsperioden i jämförelse med ett hyresavtal utan förhandlad hyresrabatt. Om förvaltningen väljer att avsluta avtalet efter dessa tre år ska erhållen hyresrabatt återbetalas. Om parterna i stället väljer att inte säga upp avtalet efter tre år sker ingen återbetalning. Beräknad årshyra enligt förslag samt tillkommande driftkostnader och skatt redovisas nedan:

Förslag till hyresavtal

Enheten för hemlösa, Östgötagatan 10, 3 045 kvm						
År	Rabatt, tkr	Årshyra, kr	Netto, kr	Kvm	Differens jmf med föregående år	Snitthyra/ kvm, kr
Årshyra idag	-	10 086 956	10 086 956	3 045		3 313
Årshyra år 1	1 944 600	11 667 600	9 723 000	2 854	- 363 956	3 407
Årshyra år 2	1 389 000	11 667 600	10 278 600	2 854	555 600	3 601
Årshyra år 3	833 400	11 667 600	10 834 200	2 854	555 600	3 796
Årshyra år 4	-	11 667 600	11 667 600	2 854	833 400	4 088
Årshyra år 5	-	11 667 600	11 667 600	2 854	-	4 088
Årshyra år 6	-	11 667 600	11 667 600	2 854	-	4 088
<i>Ej räknat med indexering</i>						
Drift och skatt						
År	Skatt	El	Värme	Kyla	Totalt	Kostnad/ kvm
0	930 028	79 170	191 419	191 419	1 392 036	457
1	831 896	111 120	175 014	175 014	1 293 044	453
2	831 896	111 120	175 014	175 014	1 293 044	453
3	831 896	111 120	175 014	175 014	1 293 044	453
4	831 896	111 120	175 014	175 014	1 293 044	453
5	831 896	111 120	175 014	175 014	1 293 044	453
6	831 896	111 120	175 014	175 014	1 293 044	453

Hysesavtalet omfattar en tid om tre år med möjlighet till förlängning om ytterligare tre år. I avtalet ingår att förvaltningen återlämnar 191 kvm och att ytan då minskar till 2 854 kvm. Det innebär att under år 1 så ökar hyran per kvm med 94 kr, men den totala hyran minskar med 363 956 kr. För år 2 så blir totalhyran 191 644 kr högre och för år 3, 747 244 kr högre än i jämförelse med hyran innan det nya avtalet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av enheten för lokaler och intern service inom administrativa avdelningen. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 10 februari 2021. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 11 februari 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer kostnadsnivån som rimlig i jämförelse med andra liknande objekt i området och att hyreskostnaden ryms inom budget. Förvaltningen bedömer också efter en omfattande utredning att det för närvarande är svårt att hitta andra billigare och lämpliga lokaler avseende funktion och lokalisering för verksamheten, där även en fortsatt samverkan med regionen kan ske.

Förvaltningen avser också att fortsätta arbetet med att söka alternativa lokaler under den nya avtalsperioden och att det ska ske i samråd med representanter från Region Stockholm. Detta i syfte att på sikt fortsätta ha en god hyresnivå för dessa verksamheter.

Förvaltningen föreslår socialnämnden att förvaltningschefen ges i uppdrag att ingå ett nytt hyresavtal för lokalerna på Östgötagatan 10 efter godkännande av avtalsförslaget i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Förvaltningschefen ges också i uppdrag att upprätta ett nytt andrahandshyresavtal med Region Stockholm som överensstämmer med huvudavtalets avtalslängd, ansvar och villkor.

Bilagor

- Bilaga 1 Avtalsförslag AMF 4029-10102
- Bilaga 2 Lokalprogram
- Bilaga 2.1 Sammanställning ytbehov, enheten för hemlösa
- Bilaga 2.2 Sammanställning ytbehov, vårdcentral