

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 08-508 29 347

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Inriktningsförslag gällande förhyrning av nya förvaltningslokaler för Norrmalms stadsdelsförvaltning

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Norrmalms stadsdelsnämnds anmälan gällande inriktningsförslag om förhyrning av nya förvaltningslokaler godkänns med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Ingela Lindh
Stadsdirektör

Sverker Henriksson
Avdelningschef

Bakgrund

Inriktningsbeslut i lokalärenden med en beräknad hyreskostnad, eller hyreskostnadsökning som överstiger 30 miljoner kronor under hyrestiden eller räknat under en tid om 5 år ska anmälas och vara godkända av kommunstyrelsens ekonomiutskott innan nämnden fattar eget beslut.

Ärendet

Norrmalms stadsdelsnämnd har anmält ett inriktningsärende till kommunstyrelsens ekonomiutskott gällande att få inleda hyresförhandlingar med förvaltaren Humlegården Fastigheter AB avseende nya förvaltningslokaler på Sankt Eriksgatan 117.

Nämnden disponerar idag administrativa lokaler på Tulegatan 13. Omfattningen är 2 750 m² fördelade på fyra våningsplan och hyran, inklusive fastighetsskatt och värme, uppgår till cirka 8,6 miljoner kronor per år. Innevarande hyrestid löper till och med 31 december 2017 och fastighetsägaren, Fabège Apotekaren 22 AB, har aviserat att de har för avsikt att säga upp hyresavtalet för villkorsändring

innehärande en hyreshöjning om åtminstone 20 procent från och med 2018. Nämnden bedömer att hyran därmed kan hamna på en nivå över 10 miljoner kronor per år. Samtidigt konstaterar nämnden att lokalerna inte är ändamålsenliga eller areaeffektiva. Arean per arbetsplats motsvarar cirka 22 m².

Den nya lokalen på Sant Eriksgatan medger en öppen planlösning och är belägen på ett och samma våningsplan. Inriktningen är att den ska rymma cirka 140 arbetsplatser. Nämnden ser flera möjliga fördelar med den nya etableringen, bland annat verksamhetsmässiga och ekonomiska. Omfattningen är 2 361 m² och en anpassning krävs innan tillträde. Lokalen är för närvarande vakant och för att hinna med att iordningställa den och synkronisera med en avflyttning från Tulegatan innan årsskiftet 2017/2018 behöver ett hyresavtal tecknas i närtid.

Nämnden avser att förhandla hyresvillkoren för den nya lokalen på Sankt Eriksgatan till en hyresnivå som underskrider de förväntade kostnaderna för Tulegatan. Nämnden återkommer därefter med ett förslag till genomförandebeslut. Inriktningen är det nya avtalet ska tecknas med en första hyrestid om fem år.

I samband med verksamhetsplan 2017 har nämnden för avsikt att ansöka om en utökad investeringsram för inköp av möbler och inventarier till det nya kontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Stadsledningskontoret konstaterar att anmälan har gjorts enligt gällande regler och föreslår att den godkänns. I samband med anmälan vill kontoret utnyttja tillfället att lämna synpunkter på projektet.

Stadsledningskontoret är positivt till att nämnden eftersträvar att effektivisera och hålla nere kostnaderna för de egna administrativa lokalerna. Resurser kan därmed frigöras för prioriterad verksamhet vilket är i linje med stadens ambitioner. Om samtidigt mer moderna och ändamålsenliga lokaler erhålls så ökar nyttan ytterligare med en ny lokalisering av huvudkontoret.

Nämnden planerar lokalerna för cirka 140 arbetsplatser. Arean per arbetsplats skulle därmed uppgå till cirka 17 m². Areaeffektiviteten

jämfört med Tulegatan skulle därmed förbättras med drygt 20 procent vilket är mycket positivt.

Vanligtvis betraktas staden som en stabil och säker hyresgäst vilket förväntas avspegla sig i hyresbilden för olika objekt som staden hyr. Nämnden uppmanas därför att säkerställa att hyresnivå och andra villkor i hyresförhållandet blir rimliga. För att hålla nere grundhyran kan nämnden även pröva om delar av anpassningskostnaderna kan regleras som ett särskilt hyrestillägg som slutbetalas under hyrestiden. Det är också önskvärt att nämnden, om möjligt, även prövar alternativa lokaliseringar parallellt. I en situation med olika fastighetsägare inblandade så ökar sannolikt stadens möjlighet att med gynnsamt resultat förhandla olika hyresvillkor.

Vanligtvis tecknas hyresavtal avseende lokaler på hyrestider om tre år. Om fastighetsägaren svarar för olika anpassningar eller investeringar för den nya hyresgästens räkning kan det vara motiverat att den inledande hyrestiden är längre. Kontoret konstaterar att fastighetsägaren i detta fall kommer att iordningställa lokalen för nämndens räkning varför en första hyrestid om fem år kan vara motiverad.

Enligt stadens tillämpningsanvisningar ska den del av hyran som justeras mot KPI *alltid* ska understiga 100 procent vid hyrestider längre än 3 år. Kontoret förutsätter att nämnden beaktar detta.

Nämnden har för avsikt att i samband med verksamhetsplan 2017 ansöka om en utökad investeringsram för inköp av möbler och inventarier till det nya kontoret. En sådan begäran får bedömas i särskild ordning. Nämnden uppmanas att ha beredskap att klara dessa investeringsutgifter inom beslutad investeringsplan.

Bilaga

Skrivelse per den 7 november 2016 ”Inriktningsförslag gällande förhyrning av nya förvaltningslokaler för Norrmalms stadsdelsförvaltning”.