

Handläggare
Martin Thor
Telefon: 076-12 35 524

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 21 november 2017

Ärende 10

Beslut om inhyrning av lokal på Heliosgatan 26 samt avflyttning från Bolidenvägen

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna inhyrning av lokal, Heliosgatan 26, för Jobbstart Stockholm under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrning.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen inhyrning.
3. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att ge förvaltningschef i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande. Detta under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
4. Arbetsmarknadsnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Arjun Bakshi
Arbetsmarknadsdirektör

Christina Wattjersson
Avdelningschef
Jobbtorg Stockholm

Charlotte Goliath
Ekonomichef

Sammanfattning

Inom avdelningen Jobbtorg Stockholm inkluderas verksamheten Jobbstart som tillhandahåller arbetsförberedande insatser. Jobbstart har förhyrt lokaler på Bolidenvägen 14 i Johanneshov sedan 2011. Fastigheten ägs av HSB som sedan tidigare har beslutat sig för att exploatera marken och bygga bostäder. Det nu gällande treårsavtalet för lokalerna på Bolidenvägen löper ut till den 31 mars 2018. Lokalen på Bolidenvägen har under en längre period haft

problem med mögel, partiklar och ventilation. I juni 2017 evakuerades verksamheten, bland annat till följd av skyddsombudstopp på grund av problem med partiklar och mögel. Med tanke på dessa faktorer började förvaltningen att söka nya permanenta lokaler åt verksamheten.

Förvaltningen har hittat lämpliga lokaler i Hammarby sjöstad. Ett av stadens egna fastighetsbolag, S:t Erik Markutveckling AB, är fastighetsägare och lokalerna kan vara inflyttningsbara i juni 2018.

Hyran för den nya lokalen bedöms efter anpassning uppgå till 3,71 miljoner kronor per år. Ytan är 943 kvadratmeter vilket ger en hyra på 3 933 kronor per kvadratmeter. Detta innebär att under den första femårsperioden blir hyran för Jobbstart cirka 630 tkr lägre per år, därefter blir minskningen cirka 2,14 miljoner kronor per år. Eftersom delar av verksamheten sker genom samverkan med Kriminalvården så kommer förvaltningen att få ersättning motsvarande cirka 20 procent av kostnaderna för hyra och drift från Kriminalvården.

Den minskade lokalytan möjliggörs av en effektivisering och förtätning av administrativa ytor. Anpassningskostnaderna och att verksamheten är permanent och långsiktig motiverar att den första avtalsperioden sträcker sig över fem år då anpassningskostnaderna betalas av som ett tillägg på hyran.

Kostnader för flytt, it, lås, larm och delvis ny möblering tillkommer. Förvaltningen planerar för att inrymma de ökade lokalkostnaderna inom ordinarie budget.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden begär godkännande för dessa inhyrningar från kommunstyrelsens ekonomiutskott samt ger förvaltningschef i uppdrag att teckna hyreskontrakt.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats i samarbete mellan ekonomistaben och Jobbtorget Stockholm. Ärendet har samverkats med de fackliga parterna.

Bakgrund

Inom avdelningen Jobbtorget Stockholm inkluderas verksamheten Jobbstart som tillhandahåller arbetsförberedande insatser. Förvaltningen har för verksamheten Jobbstart förhyrt lokaler av HSB på Bolidenvägen 14 i Johanneshov sedan 2011. Lokalerna har

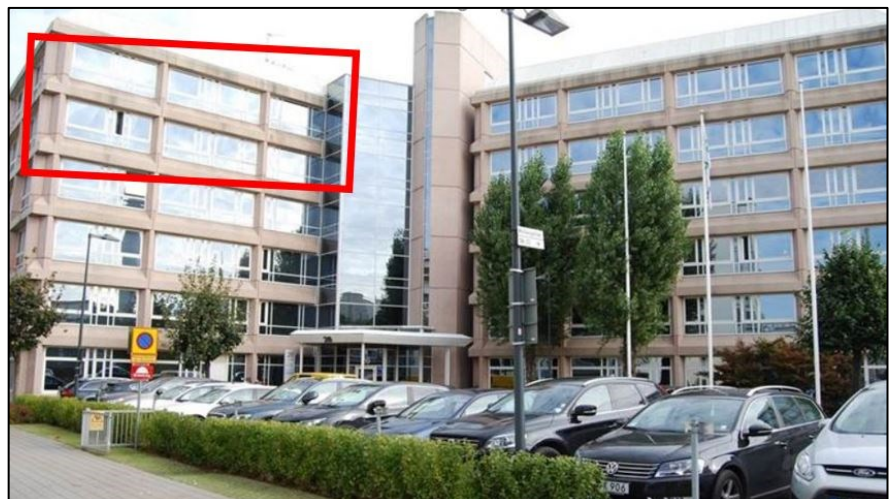
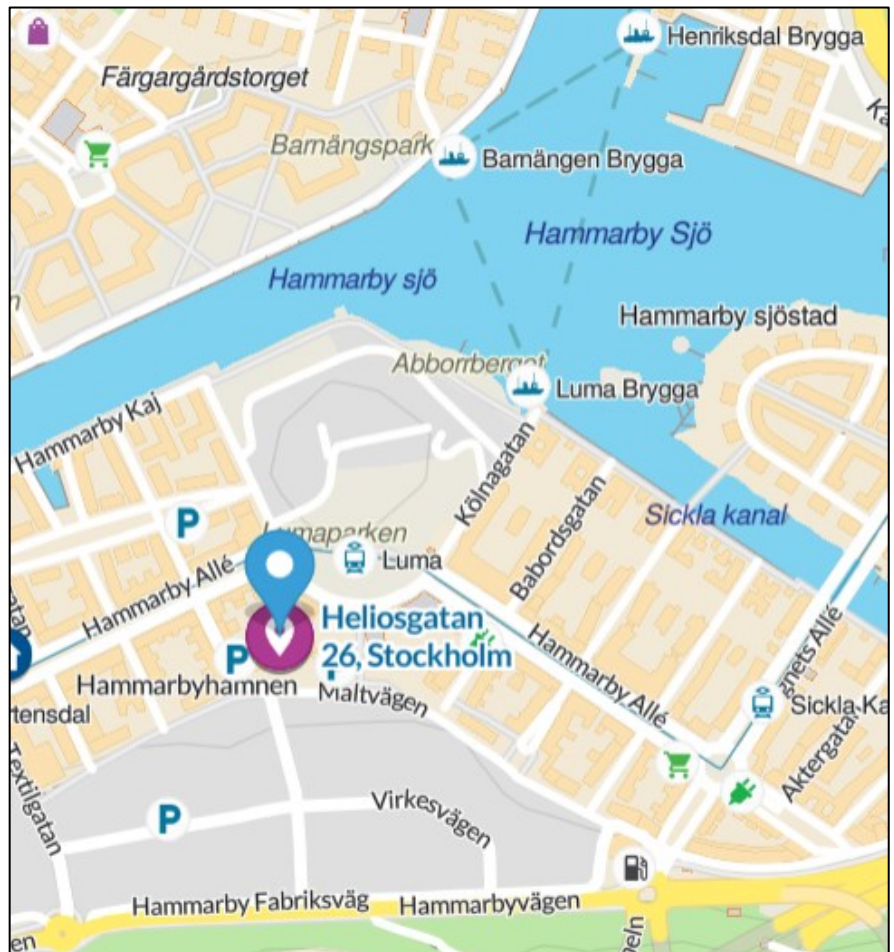
haft problem med partiklar, mögel och bristande ventilation. Fastighetsägaren har gjort omfattande åtgärder i lokalerna för att komma tillrätta med problemen. Bland annat har fönsterramar bytts ut sommaren 2015. Problemen har dock kvarstått och flera medarbetare har hävdad problem med luftvägar och med allergi. Skyddsombuden genomförde skyddsombudstopp i juni 2017 och förvaltningen beslutade att evakuera medarbetarna och verksamheterna till flera olika adresser inom förvaltningens bestånd. Även en korttidsförhyrning gjordes av en mindre lokal. Situationen har under hösten varit mycket ansträngd för verksamheten i och med att den varit utspridd. Den tillfälliga lokallösningen har påverkat både aspiranter, medarbetare och chefer negativt.

HSB har sedan tidigare beslutat sig för att exploatera marken vid Bolidenvägen 14. Detta innebär att den befintliga byggnaden rivs för att ge plats åt nybyggnation av bostäder. Det nu gällande treårsavtalet löper ut den 31 mars 2018 och HSB har erbjudit ett niomånaders avtal efter det. I och med detta besked och problemen med mögel, partiklar och ventilation bestämde sig förvaltningen att börja söka nya permanenta lokaler åt verksamheten.

Hyran för Jobbstarts nuvarande lokaler på Bolidenvägen är 4,34 miljoner kronor per år, inklusive värme och skatt, och lokalytan är 2062 kvadratmeter.

Ärendet

Arbetsmarknadsförvaltningen har hittat lämpliga lokaler på Heliosgatan 26 i Hammarby sjöstad som uppfyller verksamhetens behov. Fastigheten ägs av stadens egna fastighetsbolag, S:t Erik Markutveckling AB och är lättåtkomlig med kollektivtrafik vilket ses som en stor fördel för besökare deltagare och medarbetare



Lokalerna på Heliosgatan kan vara inflyttningsbara i juni 2018. Hyran för den nya lokalen på Heliosgatan 26 bedöms efter anpassning uppgå till 3,71 miljoner kronor per år. Ytan är 943 kvadratmeter vilket ger en hyra på 3 933 kronor per kvadratmeter, inklusive värme, skatt och anpassningskostnader. Sammantaget

innebär det att hyran för Jobbstart blir cirka 630 tkr lägre per år efter flytten till Heliosgatan 26.

I de nya lokalerna kommer 50-60 medarbetare ha sina arbetsplatser och lokalen kommer även användas av KRAMI som är ett samverkansprojekt mellan Stockholmsstad, Arbetsförmedlingen och Kriminalvården. KRAMI har på daglig basis 15-20 deltagare basis. Den minskade lokalytan möjliggörs av en effektivisering och förtätning av administrativa ytor. Genomgående kontorslandskap och minskat antal mötesrum och pentryn samt färre korridorer och kommunikationsytor gör att kontorsytan kan minskas. Detta medför dock att omfattande anpassningar behöver göras i ventilation och kylanläggningar samt i ljudabsorberande åtgärder. Detta innebär initialt en relativt hög kostnad.

Anpassningskostnaderna och att verksamheten är permanent och långsiktig samt att lokalerna även skulle kunna användas av andra verksamheter och projekt för förvaltningen motiverar att den första avtalsperioden sträcker sig över fem år då anpassningarna betalas av som ett tillägg på hyran.

Verksamhetsanpassning

Lokalen på Heliosgatan kommer att anpassas med ventilation, kyla, målning, omdisponering av några väggar och glaspartier, komplettering och nya textilplattor i vissa delar. Lokalen kommer också genomgå renovering av befintligt golv. Komplettering kommer att göras av el, lås och larm och nybyggnation av två stycken WC varav en RWC samt ljudabsorberande åtgärder.

I enlighet med vad som framgår av arbetsmarknadsnämndens verksamhetsplan kommer tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning att inkluderas i verksamhetsanpassningen av de nya lokalerna.

Hyra och kostnader

Den nya årshyran uppgår till 1 980 300 kronor. Till detta tillkommer 113 160 kronor för värme och kyla. 106 302 kronor i skatt och samt ett tillägg för lokalanpassningar om 1 508 889 kronor per år under den första avtalsperioden om fem år. Hyrestillägget är med rak amortering. Investeringsutgiften för anpassningarna är 8920 tkr. Totalt blir hyreskostnaden 3 708 651 kronor per år vilket motsvarar en kostnad per kvadratmeter 3 933 kronor.

Kostnadsminskningen för Jobbstart blir på årsbasis cirka 630 000 kronor under den första femårsperioden därefter blir minskningen

cirka 2,14 miljoner kronor per år. Eftersom att delar av verksamheten är en samverkan med Kriminalvården så kommer förvaltningen ersättas motsvarande cirka 20 procent av kostnaderna för hyra och drift från Kriminalvården.

Förändringen av hyran beräknas på basis av 100 procent av indextalet för oktober månad år 2017. Kostnader för flytt, it, lås och larm samt delvis ny möblering och separat tecknande av avtal för sophantering tillkommer. Förvaltningen planerar för att inrymma de ökade lokalkostnaderna inom ordinarie budget.

Tidsplan

Tillträde till de nya lokalerna på Heliosgatan 26 beräknas kunna ske till 2018-06-12 under förutsättning att hyresavtal upprättas senast 2017-12-28.

Sammanställning av det nya avtalet (kost. per år)

	Heliosgatan 26
Fastighetsägare	S:t Erik Markutveckling AB
Fastighetsbeteckning	Godsfinkan 1
Lokalens yta (kvm)	943
Inflytt	Prel. 2018-06-12
Hyrestid	5 år
Förlängning	3 år
Index (okt 2017)	100%
Anpassningar	Ventilation, kyla, målning, viss anpassning i rumsdistributionen textilgolv i arbetsplatsytor, el dragning, samt om och-tillbyggnation av pentry och wc.
Hyra/år	1 980 300 kr
Värme/kyla	113 160 kr
Skatt	106 302 kr
Tillägg för anpassningar under 1:a hyresperioden (5 år)	1 508 889 kr
Tot. per år:	3 708 651 kr*

*Ca 20 procent av hyreskostnaden ersätts av kriminalvården.

Förändring lokalkostnader för Jobbstart

Verksamhet	2017	2018	2019 - 2022 per år	2023	2024	Kommentar
Lokalkostnad Jobbstart per år	4 340 000 kr	3 093 853 kr	3 708 651 kr	3 017 077 kr	2 199 762 kr	2018 - 2,5 mån utan någon hyra. 2023 - 5,5 mån utan hyrestillägg. 2024 - årshyra utan hyrestillägg.
Förändring jämfört med 2017	-	-1 246 147 kr	-631 349 kr	-1 322 923 kr	-2 140 238 kr	
% Förändring kostnad		-29%	-15%	-30%	-49%	

Jämställdhetsanalys

I samband med beslutsfattande ska nämnder och bolagsstyrelser se till att beslutsunderlag innehåller en jämställdhetsanalys. Det handlar om att analysera hur verksamheten förhåller sig till de jämställdhetspolitiska målen samt vilka konsekvenser olika åtgärder eller beslut får för kvinnor respektive män när det gäller bemötande och service, representation och fördelning av makt och resurser. Arbetsmarknadsförvaltningen anser i detta ärende om inhyrning av ny lokal att lokalens utformning och geografiska läge fungerar bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas.

Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att de nya lokalerna på Heliosgatan 26 efter anpassning väl kommer att uppfylla verksamheternas behov. Tillgängligheten för medarbetare med funktionsnedsättning är hög och lokalen nås enkelt av personer som kommer med färdtjänst och med kollektivtrafik. Det geografiska läget anses mycket bra då verksamheten riktar sig mot personer från hela Stockholm. Verksamheten är permanent och långsiktig och lokalerna kan även användas av andra verksamheter och projekt för förvaltningen.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden, i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet, godkänner inhyrningen av nya lokaler för Jobbstart på Heliosgatan 26.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden begär godkännande för dessa inhyrningar från kommunstyrelsens ekonomiutskott samt ger förvaltningschef i uppdrag att teckna hyreskontrakt.

Bilaga

1. Ritning plan 4, ritning plan 5 samt tidplan