

Handläggare
Jens Barlas/Per Broman
Telefon: 08 508 25 135

Till
Socialnämnden
2021-03-23 23

Flytt av verksamheter inom socialförvaltningen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden uppdrar till förvaltningschefen att ingå nya hyresavtal för verksamheterna Skolfam, Mikamottagningen och Intro Stockholm efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott
2. Nämnden uppdrar till förvaltningschefen att upprätta nya andrahandshyresavtal med arbetsmarknadsnämnden och Region Stockholm som överensstämmer med huvudavtalets avtalslängd, ansvar och villkor.

Fredrik Jurdell
socialdirektör

Viktor Morawski
avdelningschef

Sammanfattning

Delar av socialförvaltningens verksamheter är i behov av nya lokaler. Verksamheten Skolfam är uppsagd från sin nuvarande lokal, Mikamottagningen behöver mer funktionella lokaler och Intro Stockholms nuvarande lokaler står inför omfattande reoveringar. Intro Stockholm kommer också att samverka och samlokaliseras med arbetsmarknadsförvaltningens verksamhet Etableringscentrum samt projektet Hållbar Etablering.

Utifrån behovet har förvaltningens lokalfunktion förhandlat fram ett förslag till hyresavtal i kontakten med fastighetsägaren Balder. Förslaget omfattar lokaler vid Medborgarplatsen 25 (Göta Ark-huset) som kommer att tomställas under våren 2021. I dagsläget finns där olika verksamheter, bland annat Södermalms stadsdelsförvaltning. De senare lämnar sina lokaler den sista april 2021 varför Balder erbjuder lokalerna till socialförvaltningen.

Lokalerna är i gott skick. Initial hyrestid i förslaget är 3 + 1 år och hyran uppgår till 2 564 kr per kvm vilket ska jämföras med nuvarande genomsnittliga kvadratmeterpris om 3 245 kr i verksamheternas befintliga hyresavtal (se bilaga 1).

Förvaltningen bedömer att kostnaderna i relation till den ökade lokalytan, lokalernas högre standard samt verksamheternas möjligheter att bättre samverka i gemensamma lokaler är godtagbar och föreslår att socialnämnden bifaller flytten av verksamheterna enligt ovan.

Bakgrund

Ett flertal av socialförvaltningens verksamheter är i behov av nya lokaler. Verksamheten Skolfam är uppsagd från sin nuvarande lokal, Mika-mottagningen behöver mer funktionella lokaler och Intro Stockholms nuvarande lokaler står inför kommande större renoveringar. Intro Stockholm kommer också att samverka och samlokaliseras med arbetsmarknadsförvaltningens verksamhet Etableringscentrum samt ESF (Europeiska Socialfonden)-projektet ”Hållbar etablering”.

Södermalms stadsdelsförvaltning flyttar under våren till nya lokaler i Hammarby Sjöstad och lämnar cirka 7 000 kvm på Medborgarplatsen 25 (Göta Ark). Utifrån detta har socialförvaltningen erbjudits att ta över valfritt antal kvm till en hyresnivå om 2 564 kr per kvadratmeter. Erbjuden avtalsperiod är tre år med möjlighet till förlängning om ett år i taget. Avtalsperioden kan som mest förlängas upp till fem år, därefter krävs en förhandling om ett nytt avtal, alternativt att förvaltningen hittar andra lokaler som ersätter dessa.

Lokalfunktionen har visat lokalerna på Medborgarplatsen för ovan namngivna verksamheter och samtliga är positiva till en flytt hit under 2021.

Förvaltningen utreder också möjligheten att flytta någon ytterligare verksamhet till dessa lokaler då hyresavtal löper ut. Det kan exempelvis gälla verksamheter som har trånga lokaler eller avtal med hög hyra.

Ärendet

Fastighetskontoret har aviserat att de lokaler Intro Stockholm nyttjar på Hantverkargatan 3 är planerade att genomgå en omfattande renovering. Fastighetskontoret vill därför att verksamheten evakueras till andra lokaler under en längre period, men ser gärna

att verksamheten ges möjlighet att flytta tillbaka efter genomförd renovering. Ett möjligt alternativ att flytta verksamheten till är Medborgplatsen 25, då Södermalms stadsdelsförvaltning ska flytta till Hammarby Sjöstad. Något som beräknas att ske under maj 2021.

Skolfam sitter idag i lokaler från vilka de blivit uppsagda för utflyttning senast 2021-01-31. Verksamheten har från och med mitten på januari 2021 tillfälligt evakuerats till Malmskillnadsgatan 58 inför en tänkt flytt till Medborgarplatsen 25 och som kan ske runt halvårsskiftet.

Mika-mottagningen samverkar med Beroendecentrum Stockholm, Region Stockholm i lokaler på Söder. Lokalerna är uppsagda, trånga och mindre lämpade för denna typ av verksamhet. Verksamheterna planerar därför för en gemensam flytt till Medborgarplatsen 25 runt halvårsskiftet 2021. Kostnaderna för lokalen regleras genom ett hyresavtal mellan parterna.

Förvaltningens verksamheter har hyresavtal som löpt ut eller kommer att sägas upp inom snar framtid, vilket gör att kostnader för dubbel hyra i stort ska kunna undvikas.

Hyresavtalet

Förslaget till nytt hyresavtal omfattar 2 632 kvm och en årshyra om 6 748 448 kr. Det innebär i jämförelse med nuläget en ökning av yta om 644 kvm och en total kostnadsökning om 509 300 kr. Dock är hyran i snitt per kvm 681 kr lägre än tidigare förhyrning. Ökningen av yta bedöms som nödvändig då behovet av arbetsplatser ökar. Det nya etableringscentrumet har behov av uppskattningsvis 20 tillkommande arbetsplatser och verksamheten ska samverka med Intro Stockholm i dessa lokaler.

De delar som ska nyttjas av arbetsmarknadsförvaltningen regleras genom ett särskilt hyresavtal som upprättas mellan socialförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen. I avtalet tillämpas självkostnadsprincipen vilket innebär att inga påslag av kostnader görs. För socialförvaltningen innebär detta att hyreskostnaden ökar med totalt 0,5 mnkr, men uppvägs av intäkterna från andrahandsavtal som ökar med 0,9 mnkr.

I avtalsförslaget erbjuds en avtalslängd om 3 år med 9 månaders uppsägningstid. Sägs inte avtalet upp av någon part inom treårsperioden så förlängs avtalet med 12 månader i taget. Dock kan hyrestiden bli maximalt fem år enligt detta hyresavtal. Det finns

också en risk att avtalet kan sägas upp för avflyttning av fastighetsägaren redan efter tre år utan att ersättningslokaler eller ekonomisk kompensation ges. Finns intresse för att fortsätta hysa dessa verksamheter på Medborgarplatsen, så måste då ett nytt hyresavtal förhandlas fram, eller som ett alternativ, leta ersättningslokaler för dessa verksamheter under avtalsperioden.

I förslaget så är hyresnivån 2 564 kr per kvadratmeter och år. I avtalsvillkoren avstår socialförvaltningen besittningsrätt, vilket innebär att fastighetsägaren inte behöver lämna ekonomisk kompensation eller erbjuda en ersättningslokal om avtalet sägs upp för avflyttning efter maximalt fem år.

Hyreskostnaderna i förslaget fördelas enligt nedan:

<i>Befintliga hyresavtal</i>				<i>Nytt hyresavtal</i>			
<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Hyra/kvm</i>	<i>Årshyra</i>	<i>Ny Yta kvm</i>	<i>Hyra/kvm</i>	<i>Ny årshyra</i>	<i>Differens</i>
Intro Sthlm	1 207	3 135	3 784 473	1 204	2 564	3 086 030	- 698 443
Etableringscentrum/Hållbar Etablering	360	3 135	1 130 043	802	2 564	2 057 354	927 310
Skol Fam	155	3 871	600 000	300	2 564	769 200	169 200
Mika-mottagningen	266	2 729	725 917	326	2 564	835 864	109 947
Totalt/Snitt	1988	4 290	6 240 434	2 632	2 564	6 748 448	508 014

Ärendets beredning

Ärendet har beretts vid administrativa avdelningens lokalfunktion. Ärendet är framtaget i samråd med chefer och personal i de aktuella verksamheterna samt skyddsombud. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 17 mars 2021. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 18 mars 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

De föreslagna lokalerna har genomgående en högre standard än de föregående. Förslaget till nytt hyresavtal innebär en utökning av tillgängliga ytor om 644 kvm och en total kostnadsökning om 0,5 mnkr som dock uppvägs av ökade hyresintäkter om 0,9 mnkr från andrahandshyresgäster. Hyran per kvm är markant lägre än tidigare förhyrningar. Utökningen får också anses nödvändig då behovet av arbetsplatser ökar. Nya Etableringscentrum har ett behov av uppskattningsvis 20 tillkommande arbetsplatser. Hyreskostnaderna regleras ekonomiskt genom upprättande av hyresavtal mellan socialförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och Region Stockholm.

Under avtalsperioden kommer förvaltningen även fortsättningsvis söka och pröva alternativa lokaliseringar för dessa verksamheter då förutsättningarna för ett hyresförhållande längre än tre till fem år inte är möjligt då avtalet upphör. Sökområdet omfattar såväl inner- som ytterstad. Förutsättningarna för att teckna ett nytt avtal efter tre till fem år är i dagsläget inte kända då huset är planerat att renoveras någon gång efter avtalets utgång. Det finns också en risk att avtalet kan sägas upp för avflyttning av fastighetsägaren redan efter tre år utan att ersättningslokaler eller ekonomisk kompensation ges.

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden är godtagbar i relation till den ökade lokalytan, lokalernas högre standard samt verksamheternas förbättrade möjligheter att samverka i gemensamma lokaler.

Socialförvaltningen föreslår socialnämnden att förvaltningschefen ges i uppdrag att ingå nya hyresavtal för nämnda verksamheter efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Förvaltningen föreslår också att förvaltningschefen ges i uppdrag att upprätta nya andrahandshyresavtal med arbetsmarknadsnämnden och regionen som överensstämmer med huvudavtalets avtalslängd, ansvar och villkor.

Bilaga

1. Lokalavtal 1294-5110-03