

Inhyrning av ny förvaltningslokal i Tekniska nämndhuset

Förvaltningens förslag till beslut

1. Överförmyndarnämnden godkänner överförmyndarförvaltningens förslag till inhyrning i Tekniska nämndhuset till en bedömd hyreskostnad om 5,9 miljoner kronor per år för det första helåret.
2. Överförmyndarnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning i Tekniska nämndhuset till en bedömd hyreskostnad om 5,9 miljoner kronor per år för det första helåret.



Håkan Andersson
Förvaltningschef

Bakgrund

Stockholms stad har ambitionen att samla förvaltningar i kluster i stadens egna lokaler. Syftet är att effektivisera stadens lokalanvändning. Ett sådant kluster är Tekniska nämndhuset på Kungsholmen dit förvaltningen nu planerar att flytta.

Förvaltningens nuvarande lokaler är belägna på Vällingbyplan 2 i Vällingby centrum. Hyresvärd är fastighetsbolaget NREP. Kontorsarean är på 828 kvadratmeter. Nämnden har ett hyreskontrakt som sträcker sig till september 2024. Lokalerna är uppsagda.

Under 2022-2023 har fastighetskontoret bedrivit ett arbete tillsammans med överförmyndarförvaltningen med att anpassa föreslagna lokaler i Tekniska nämndhuset efter överförmyndarförvaltningens behov. Det arbetet är nu avslutat.

Fastighetskontoret har i augusti 2023 tagit fram ett hyreskontrakt som underlag för beslut i överförmyndarnämnden och kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Behovsanalys

När förvaltningen flyttade till nuvarande lokaler var antalet anställda cirka 20 stycken vilket kan jämföras med dagens cirka 70 fast anställda och 10 visstidsanställda. Det innebär att det är trångt i lokalerna trots att hemarbete tillämpas i hög utsträckning. Lokalerna är byggda för att anställda ska ha egna rum. Nu delar flera anställda på rum som egentligen är avsedda för en person. Då lokalerna inte är dimensionerade för det antal som nyttjar dem har förvaltningen problem med ventilation samt värme och kyla. Personal och fackliga organisationer framför klagomål på den fysiska arbetsmiljön. Förvaltningen bedömer att nuvarande lokaler inte motsvarar en modern arbetsplats behov och att den fysiska arbetsmiljön inte är bra.

Rum för arbetsplatsträffar, personalutbildningar och utbildning av ställföreträdare saknas och hyrs därför externt i Vällingby centrum. Förvaltningen har ett stort behov av att utbilda ställföreträdare. Detta sker till viss del digitalt men behöver även ske i fysisk form. Tillgång till möteslokaler i olika storlekar i ett centralt läge, som Kungsholmen, i anslutning till förvaltningens lokaler, skulle underlätta arbetet betydligt. Ställföreträdare bor i hela staden och det blir lättare för dem att ta sig till ett möte eller en utbildning om förvaltningen är belägen centralt i staden. Nämnden gör bedömningen att nyrenoverade moderna lokaler i ett centralt läge gör överförmyndarförvaltningen till en mer attraktiv arbetsgivare. Det goda kollektivtrafikläget i ett centralt läge gör det möjligt att arbetspendla till förvaltningen från ett större område.

Ekonomi

Hyreskostnaden i nuvarande lokaler i Vällingby är 2023 2,9 miljoner kronor för 828 kvadratmeter. Till bashyran ska 0,1 miljoner kronor läggas för hyra av externa mötes- och utbildningslokaler, det vill säga sammanlagt 3,0 miljoner kronor.

I förslaget till hyresavtal är hyrestiden från 1 januari 2024 till och med 31 december 2028, det vill säga 5 år. Förlängningstiden är även den 5 år.

Hyran för Tekniska nämndhuset på Kungsholmen uppgår till 5,9 miljoner kronor för 1 011 kvadratmeter. I hyran ingår både förvaltningens egen lokal samt kostnaden för de gemensamhetsytor, exempelvis möteslokaler, som delas med övriga förvaltningar.

Överförmyndarförvaltningens lokalkostnader ökar därmed med 2,9 miljoner kronor från 2023 till 2024. Förvaltningen bedömer att kostnadsökningen är försvarbar då dagens lokaler inte uppfyller verksamhetens behov. Att förvaltningen flyttar till ett central läge i staden och att det sker samlokalisering med andra förvaltningar ger möjlighet att framöver kunna se över lokaleffektiviseringar på ett annat sätt än vad som är möjligt i dag.

Tomgångshyra kommer att behöva betalas för lokalen i Vällingby mellan 1 januari 2024 och 30 september 2024, förutsatt att någon ny hyresgäst inte tillträder undertiden. Kostnaden för detta uppgår till 1,9 miljoner kronor och bedöms nödvändig utifrån att tillgodose personalens behov av mer ändamålsenliga lokaler.

Tidsplan

Förvaltningen planerar att påbörja inflyttningen innan årsskiftet för att kunna vara på plats i de nya lokalerna den 1 januari 2024.

Risker

En flytt till Tekniska nämndhuset innebär att lokalkostnaden ökar. Det kräver antingen en förstärkning av överförmyndarnämndens budget 2024 eller besparingar i verksamheten.

Om staden gör bedömningen att lokalerna i Tekniska nämndhuset behövs för andra behov behöver överförmyndarnämnden hitta andra lokaler då nuvarande lokaler dels inte uppfyller verksamhetens behov och dels är uppsagda. Kostnaden för andra lokaler är med stor sannolikhet dyrare än nuvarande lokaler. Det är förmodligen svårt att hitta lämpliga andra lokaler med kort varsel.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningens stab i samarbete med fastighetskontoret och i samråd med stadsledningskontoret.

Konsekvenser för barn och ungas rättigheter

Nämnden bedömer att ärendet inte påverkar barn och ungas rättigheter.

Konsekvenser för jämställdhet

Nämnden bedömer att ärendet inte påverkar jämställdheten.

Förslag till beslut

Överförmyndarnämnden godkänner överförmyndarförvaltningens förslag till inhyrning i Tekniska nämndhuset till en bedömd hyreskostnad om 5,9 miljoner kronor per år för det första helåret.

Överförmyndarnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning i Tekniska nämndhuset till en bedömd hyreskostnad om 5,9 miljoner kronor per år för det första helåret.