



Mats Linderholm
Fastighetsstrateg
Mats.linderholm@trelleborg.se

Merkostnad för lokaler

Ärendebeskrivning

Föreligger ärende från tekniska nämnden¹ som om beslut fattats föreslår kommunfullmäktige besluta uppdra till servicenämnden att teckna hyresavtal med Trelleborg AB avseende lokaler på Henry Dunkers gata samt att kompensera tekniska nämnden inom skattekollektivet med 353 tkr/år från och med 2019 för merkostnad av hyresavtal.

Kommunstyrelsen får i och med flyttkedjan en utökad hyreskostnad med 180 tkr år 2018 och 360 tkr från och med år 2019. Den utökade driftskostnaden ryms inte inom kommunstyrelsen budget.

Beredning

Sedan år 2010 har olika rapporter och analyser presenterats med fokus på reinvesteringsbehov, underhållsbehov och arbetsmiljörapporter. Digitaliseringen, behovet av fler arbetsplatser och förändrade arbetssätt ställer stora krav på lokaler som är ändamålsenliga och tillgängliga. Lokalernas faciliteter är inte anpassade utifrån dessa förutsättningar och det saknas mötesplatser/konferensrum.

I planarbetet kring kv. Herkules finns förslag på att riva västra och östra flyglarna och behålla den ursprungliga "skolbyggnaden" som representationshus. Detta har lett till att omfattande utredningsarbete påbörjades 2015 för att finna nya lokaler till kommunens förvaltningar. På KS 2018-01-10, KS 2017/643 "Rådhus 2.0", beslutades:

att Brandstationen, Forum/Trelleborg AB och Herkules ska finnas med som fortsatta alternativa placeringar för framtidens rådhus,

att inriktningen ska vara att lokalerna ska utformas för ett verksamhetsbaserat arbetssätt,

att förvaltningshusets västra flygel i kvarteret Herkules ska lämnas så snart som alternativa lokaler, egna eller förhyrda, medger detta, samt

att Kundtjänsts lokalisering utreds vidare.

¹ TN 2018-02-14/TN 2018/70

Eftersom behovet utifrån arbetsmiljömässiga skäl och behovet av fler arbetsplatser ökat måste tillfälliga åtgärder göras i avvaktan på att en förvaltningsbyggnad är uppförd.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har att ta ställning till om driftskostnadsökningen med anledning av flyttkedjan ska arbetas in som effektivisering inom befintlig styrelse/nämnd eller om kommunstyrelsen föreslår att nämnderna ska bli kompenserade i flyttkedjan. Ställningstagande kan med fördel hanteras i samband med budgetprocess 2019 och därmed kan kommunstyrelsen uppmana nämnderna att hantera sina äskanden i budgetförslaget avseende 2019.

Kommunledningsförvaltningen lyfter upp ett behov av kompensation motsvarande 360 tkr/året från och med år 2019.

Tekniska nämnden äskar tilläggsanslag med anledning för sina ökade driftskostnader motsvarande 353 tkr/året från och med år 2019 med anledning av flyttkedjan.

Föreslås att både kommunstyrelsen och tekniska nämnden ska hantera äskanden om kompensation för utökad hyra med anledning av flyttkedja i samband med budgetförslag 2019.

Servicekommitténs perspektiv

Serviceförvaltningen har undersökt olika lokalalternativ för medarbetare i Rådhuset. Vid sökande efter ersättningslokaler har förvaltningen undersökt alternativ enligt nedan:

1. Analys av egna lediga lokaler. Resultatet konstaterade att omställning/ombyggnad var nödvändig i samtliga fall. Miljonbelopp behöver investeras för att tillgodose dagens krav på kontor.
2. Externt lokalsök. Resultatet av denna gav några alternativ med hyreskostnader långt över det serviceförvaltningen normalt kan erbjuda samt mer än dubbelt så mycket som det Trelleborg AB erbjuder kommunen.

Serviceförvaltningen uppger att valet av lokal var enkelt men innebär en merkostnad för kommunen eftersom hyresnivån i Rådhuset är låg i förhållande till övriga alternativ.

Enligt serviceförvaltningen har kommunledningen muntligen beställt nya lokaler av serviceförvaltningen under våren 2016. Detta med anledning av att KLF inte hade ändamålsenliga lokaler samt av trångboddhet. Tekniska förvaltningen utarbetade tillsammans med Trelleborg AB två olika förslag där ett förkastades av tekniska förvaltningen då lokalen inte uppfyllde deras behov och ett avslogs från Trelleborg AB pga för höga investeringskostnader. Ett tredje alternativ har arbetats fram under hösten 2017 som uppfyller tekniska förvaltningens behov.

Serviceförvaltningen skriver vidare att tekniska förvaltningen hade förutom lokalbehovet åt de medarbetare som idag huserar på Rådhuset även en önskan om samlokalisering för andra områden inom tekniska förvaltningen. Detaljer och

kostnader kring detta uppger serviceförvaltningen att tekniska förvaltningen bäst redogör för. Serviceförvaltningen skriver att behovet som sådant är inget serviceförvaltningen ifrågasätter utan arbetar utifrån det lokalbehov som beställes och som redovisas i lokalförsörjningsplanen.

Redovisning preliminära hyreskostnader för den nya lokalen:

- Preliminär hyreskostnad kontor ca 55 platser hos Trelleborg AB: 1 135 000kr/år inkl. drift, värme, el (jämför gärna dagens kostnad per arbetsplats för att få rätt jämförelse, samt ändamålsenliga lokaler och RAFS-krav på två arkiv) Till detta kommer en städkostnad om 340 tkr/året.
- Preliminär hyreskostnad vattenmätarverkstad (ej färdig projekterad) är 59 000kr/år.
- Hyreskostnad för de 25 arbetsplatser som finns på Rådhuset idag är 697 000kr/år inklusive städ.

Avtalet kommer enligt uppgift av serviceförvaltningen att undertecknas under sommaren/hösten 2018, varför merkostnader till förvaltningarna blir mellan 25 till 50 procent av den totala merkostnaden.

Tekniska nämndens perspektiv

Tekniska förvaltningen är idag lokaliserad på 3 olika platser: rådhuset, energiavdelningens lokaler på Skyttgatan och i förrådet på Sjöviksvägen.

Hyreskostnaden för skattekollektivet är idag för rådhuset 697 tkr/år. Hyreskostnad för skattekollektivet blir på Henrik Dunkers gata 1 050 tkr/år vilket innebär en merkostnad 353 tkr/år. I detta belopp är nya städkostnaden inräknad.

Nettoeffekten på hyreskostnaden vid flytt av avfalls- och återvinningsavdelningen, VA-avdelningen samt energiavdelningens återtagande av del VA-avdelningens lokaler blir en kostnadsökning 523 tkr/år. Dessa merkostnader täcks av taxor.

Kommunstyrelsens perspektiv

Kommunledningsförvaltningen övertar den nya driftskostnaden om 697 tkr vid övertagandet av lokalerna i rådhuset som tekniska nämnden avstår ifrån i ovan beskrivna flyttkedja. Hållbar utveckling kommer då att kunna nyttja lokalerna i rådhuset. Idag inryms avdelningen hållbar utveckling i lokalerna på Östergatan 2 och har en driftskostnad motsvarande 337 tkr/året för den lokalen. Dessa lokaler kommer att sägas upp och då försvinner deras hyra. Nettoeffekten blir totalt 360 tkr kronor (697 tkr- 337 tkr) för kommunstyrelsen. Kommunledningsförvaltningens saknar ekonomiska möjligheter att hantera den utökade driftskostnaden om 360 tkr/året inom befintlig driftsram utan att inverkan sker på verksamheten.

Ekonomisk analys

I följande ärende bör noteras att det är internhyran som det resoneras kring. Internhyran i Trelleborgs kommun behöver inte speglar den verkliga lokalkostnaden. En internhyra är en metod att kostnadsfördela driftskostnader och overheadkostnader relaterade till servicenämnden internt. Med fördel borde kommunen säkerställa den verkliga lokalkostnaden för att se vad som är den riktiga

merkostnaden kommunen får med anledning av flyttkedjan. För att kunna utreda det skulle lokalens verkliga driftskostnad behöva specificeras och jämföras mot internhyran fördelad exempelvis enligt nedan

- Avskrivning
- Värme
- VA
- EL
- Städ
- Försäkring
- Avfall
- Larm/bevakning
- Övrigt

Dock är den befintliga internhyresmodellen konstruerad som så att den täcker andra kostnader inom serviceförvaltningen. Skulle det i ärendet hanteras den verkliga kostnaden för lokalen så skulle förmodligen problematik uppstå inom serviceförvaltningen och eventuellt skulle någon annan verksamhet blir påverkad.

När det gäller kostnaderna för de lokaler som Tekniska nämnden avstår ifrån på Sjövik menar serviceförvaltningen att de har behov av lokalen och har bedömt hyreskostnaden till 38 960 kr/år. De säger att de inte har något fast pris att gå efter då man har använt sig av en mycket komplicerad uträkningsmodell. Ej heller har något äskande inkommit om hjälp för att hantera beloppet.

Kostnaderna för lokalen på Skyttsgatan behåller tekniska nämnden (324 kr/året) och hanterar inom sin befintliga ram. Energiavdelningen tar över VA-avdelningens lokaler där samtidigt som Trelleborgs Fiberband flyttar in. Enligt uppgift från tekniska förvaltningen har man tagit hänsyn till detta i nettokostnadsökningen. Rimligtvis bör delar av den hyran täckas av Trelleborgs fiberband.

Avtalet avseende lokalerna hos Trelleborgs AB kommer enligt uppgift av serviceförvaltningen att undertecknas under sommaren/hösten 2018, varför merkostnader till förvaltningarna blir mellan 25 till 50 procent av den totala merkostnaden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen besluta

Att uppdra till kommunledningsförvaltningen att hantera budgetäskande om utökad driftskostnad motsvarande 360 tkr/året i budgetförslag 2019.

Att föreslå kommunfullmäktige besluta att 180 tkr av kommunstyrelsens utökade driftskostnader år 2018 finansieras genom om disponering av kommunfullmäktiges budgetmarginal.

Att föreslå kommunfullmäktige avslå tekniska nämndens begäran om tilläggsanslag motsvarande 353 tkr år 2019 och uppmana nämnden att hantera äskandet i budgetförslag 2019.

Att föreslå kommunfullmäktige uppdra till servicenämnden att teckna hyresavtal med Trelleborg AB avseende lokaler på Henry Dunkers gata