

Handläggare
Gabriel Ulug

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 17 december 2024

Förhyrning av ny lokal för Jobbtorg Vällingby, Vällingbytorget 59 i Stockholm

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna förhyrning av ny lokal på Vällingby torg 59 i Stockholm till en årshyra av 3 534 684 kronor år 1.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar, under förutsättning av godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, att ge förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyresavtal, i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
3. Arbetsmarknadsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att teckna hyresavtal på Vällingby torg 59 i Stockholm till en årshyra av 3 534 684 kronor år 1.
4. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Sammanfattning

Arbetsmarknadsförvaltningen är i behov av ny lokal i Vällingby för verksamheten inom jobbtorg. Förvaltningen är för närvarande andrahandshyresgäst till Arbetsförmedlingen, som hyr den nuvarande lokalen av NREP. Arbetsförmedlingen kommer att säga upp den nuvarande lokalen då Arbetsförmedlingen behöver en mindre lokalyta än vad de idag förhyr. Detta innebär att nämnden behöver finna nya lokaler för Jobbtorg Vällingby.

Arbetsförmedlingen har uttryckt intresse av att hyra en mindre del av den lokal som nämnden nu föreslås hyra. Förvaltningen föreslår att arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna lokalförhyrningen på Vällingby torg 59 och att förvaltningschefen får i uppdrag att teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner inhyrningen. Hyresvärd för lokalen på Vällingby torg 59 är Svenska Bostäder.

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade 1997 beslut om att ett jobbtorg ska vara placerat i västerort och omfatta stadsdelarna Hässelby-Vällingby och Bromma med placering i Vällingby. Därav har sökandet efter ny lokal avgränsats till Vällingby.

Jobbtorg Vällingby är idag samlokaliserad med Arbetsförmedlingen, där arbetsmarknadsförvaltningen är andrahandshyresgäst. Arbetsmarknadsförvaltningen hyr idag 674 kvm till en årskostnad av 768 000 kronor. Arbetsförmedlingen hyr lokalerna av NREP. Arbetsförmedlingen har aviserat att de kommer lämna lokalen då nuvarande lokaler är för stora för Arbetsförmedlingen, vilket leder till att arbetsmarknadsförvaltningen behöver hitta en ny lokal. Arbetsmarknadsförvaltningen har gett Serviceförvaltningen i uppdrag att, utifrån förvaltningens specifikation, finna nya lokaler till Jobbtorg Vällingbys verksamhet.

Arbetsförmedlingen har fortsatt behov av lokal närvaro i Vällingby Centrum, dock i minskad omfattning, och önskar fortsatt samlokaliseringen med Jobbtorg Vällingby.

Jobbtorg Vällingby ser stora fördelar med fortsatt samlokaliseringen med Arbetsförmedlingen då det leder till en god dialog, gemensamt fokus på Stockholmarens behov samt snabb och effektiv samverkan.

Då Arbetsförmedlingen har ett mindre behov av lokalyta i jämförelse med Jobbtorg Vällingby så har Jobbtorg Stockholm och Arbetsförmedlingen enats om att Arbetsmarknadsförvaltningen ska vara förstahandshyresgäst. Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår därmed arbetsmarknadsnämnden att teckna hyreskontrakt med Svenska Bostäder med adress Vällingby torg 59.

Ärendet

Arbetsmarknadsförvaltningen är i behov av lokaler för att bedriva Jobbtorg i Vällingby. I och med Jobbtorg Stockholms omorganisation är Jobbtorg Vällingby i behov av något större lokaler än idag. Den lokalen som förslås inhyras är på totalt 1 296 kvm, varvid att Arbetsförmedlingen uttryckt att de vill hyra 162,5 kvm av dessa samt en del av kostnaden för 3 av 10 mötesrum. De 162,5 kvm inkluderar inte mötesrummen. Hur stor ersättning som Arbetsförmedlingens ska betala för att samutnyttja 3 av 10 mötesrummen är ännu inte fastställt. Lokalerna är något större än vad förvaltningen är i behov av, men är det bästa alternativet som Serviceförvaltningen tillsammans med förvaltningen funnit i det aktuella området.

Verksamhetsanpassning

Lokalen ska anpassas för verksamhetens behov, vilket innebär en byggnation av 10 mötesrum. Inför tillträdet iordningställer hyresvärden lokalerna så att de uppfyller myndighetskrav avseende el- och brandsäkerhet. Lokalen är idag sliten och hyresvärden, Svenska Bostäder, behöver göra omfattande renoveringar samt även verksamhetsanpassa lokalen. Då detta medför en stor investering för hyresvärden, Svenska Bostäder, så behöver arbetsmarknadsnämnden teckna ett hyreskontrakt på sju år. Svenska Bostäder vill att kostnaden för verksamhetsanpassningen betalas på första kvartalshyran.

Risker

Lokalen är idag i dåligt skick så renoveringen blir omfattande, vilket innebär att ett tillträde eventuellt kan försenas. Arbetsmarknadsförvaltningen har dock möjlighet att vara kvar i nuvarande lokaler fram till den 31 december 2026, vilket gör att risken för att förvaltningen ska stå utan lokal för verksamheten Jobbtorg Vällingby minimeras. Svenska Bostäder uppskattar dock tiden för ombyggnationen inklusive lokalanpassningen till 1,5 år, vilket gör att det är viktigt att nämnden kan teckna avtal med Svenska Bostäder så snart som möjligt för att minimera risken att nämnden står utan lokal för sin Jobbtorgs verksamhet i Vällingby.

Förvaltningen är muntligt överens med Arbetsförmedlingen om att Arbetsförmedlingen ska teckna ett andrahandshyreskontrakt på initialt fyra år med en möjlig förlängning på tre år. Ett skriftligt andrahands hyresavtal med Arbetsförmedlingen träffas dock först sedan nämnden tecknat ett hyresavtal med Svenska Bostäder. Det finns givetvis en risk för att Arbetsförmedlingen inte väljer att förlänga avtalet efter fyra år. Då arbetsmarknadsförvaltningens kontrakt löper på sju år så innebär detta en risk för de tre sista åren. Om Arbetsförmedlingen inte väljer att förlänga andrahandskontraktet efter fyra år så behöver nämnden se över om man kan omlokalisera delar av sin verksamhet för att fylla de ytor som Arbetsförmedlingen hyrt med annan verksamhet alternativt hitta en annan andrahandshyresgäst från Stockholms stad eller en extern hyresgäst.

Hyra och kostnader

Bashyra 3 235 000 kr/år samt fastighetsskatt 299 684 kr/år. Hyresgäst Anpassning på totalt 1 360 000 kronor, faktureras i enlighet med Svenska Bostäders önskan i samband med första kvartalshyran.

Ett andrahands hyresavtal kommer att ingås med Arbetsförmedling, där de kommer att hyra ca 162,5 kvm, 12,5 procent av lokalytan. Dessutom kommer arbetsmarknadsförvaltningen och

arbetsförmedlingen att dela på 3 av 10 mötesrum. Hur stor ersättning som Arbetsförmedlingens ska betala för att samutnyttja 3 av 10 mötesrummen är ännu inte fastställd. Förvaltningen är muntligt överens med arbetsförmedlingen om ett andrahandshyresavtal på initialt fyra år med en förlängning på tre år.

Arbetsförmedlingen kommer också att betala 30 procent av hyresgäst Anpassningen, dvs 408 000 kronor.

Kostnader för möblering, it, lås, larm, skyltar, el och sophantering tillkommer.

Tidplan

Tillträde till de nya lokalerna väntas preliminärt kunna ske 1 juni 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomistaben i samarbete med Jobbtorg Stockholm, vid arbetsmarknadsförvaltningen. Ärendet samverkades med arbetstagarrepresentanterna den 11 september 2024.

Samråd med Stadsledningskontoret har genomförts.

Sammanställning av lokalkostnader för Jobbtorg Stockholm

Fastighetsägare	AB Svenska Bostäder
Fastighetsbeteckning	Tre brunnar 1
Bashyra	3 235 000 kr
Fastighetsskatt	299 684 kr
Lokalens yta (kvm)	1 296
Inflytt	Prel. 2026-06-01
Hyrestid	7 år
Förlängning	Löper med 36 mån
Anpassningar	Inför tillträdet anpassas lokalen efter verksamhetens önskemål samt iordningställer hyresvärden lokalerna så att de uppfyller myndighetskrav avseende el- och brandsäkerhet. För denna anpassning faktureras 1 360 000 kronor, som ett

	engångsbelopp i samband med första kvartalshyran..
Värme/kyla/ventilation ingår i bashyran	-kr
Andrahandsuthyrning till Arbetsförmedlingen	Arbetsförmedlingen kommer att hyra 162,5 m ² (12,5%) av lokalytan samt med arbetsmarknadsförvaltningen samutnyttja 3 av 10 mötesrum. Arbetsförmedlingen kommer även att betala 30% av hyresgästanspassningen, dvs 408 000 kronor.
Totalkostnad per helår, år 1, exkl. andrahandsuthyrningen till arbetsförmedlingen:	3 534 684 kr. För 2026 tillkommer en engångssumma för hyresgästanspassning på 1 360 000 kronor.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utifrån behovet av ny lokal till verksamheten Jobbtorg Vällingby har arbetsmarknadsförvaltningen undersökt möjligheten att hitta lokaler i stadsdelarna Hässelby-Vällingby där staden är hyresvärd. Serviceförvaltningen har haft förvaltningens uppdrag att hitta en ändamålsenlig lokal, utifrån förvaltningens specifikation inom det område som Jobbtorg Vällingbys verksamhet ska bedrivas enligt kommunfullmäktiges beslut. Den föreslagna lokalen är något större än den Jobbtorg Vällingby är i behov.

Förvaltningen föreslår att arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna inhyrningen av ny lokal på Vällingby torg 59 i Stockholm till en årshyra av 3 534 684 kronor år 1.

Vidare föreslår förvaltningen att arbetsmarknadsnämnden beslutar, under förutsättning av godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, att ge förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyresavtal, i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen föreslår att arbetsmarknadsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande

att teckna hyresavtal på Vällingby torg 59 i Stockholm till en årshyra av 3 534 684 kronor år 1.

Jämställdhetsanalys

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att den nya lokalförhyrningen fungerar bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder utifrån ett jämställdhetsperspektiv behöver vidtas.

Utifrån ovanstående föreslår arbetsmarknadsförvaltningen arbetsmarknadsnämnden att besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Karina Uddén
Arbetsmarknadsdirektör
Arbetsmarknadsförvaltningen

Fredrik Bister
Ekonomichef
Arbetsmarknadsförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Karina Uddén, Arbetsmarknadsdirektör	2024-12-05
Fredrik Bister, Ekonomichef	2024-12-05