

Datum
2019-11-199Diarienummer
DN NSV190250**Närsjukvårdens förvaltning**Magdalena Barkström
Tf Förvaltningschef**Driftnämnden Närsjukvård****Nya administrativa lokaler för Närsjukvården Halland, Halmstad****Förslag till beslut**

Driftnämnden Närsjukvård beslutar att:

- godkänna förändrad hyreskostnad och investeringskostnad för den egna verksamhetens del av hyresavtalet.

Sammanfattning

På Fiskaregatan 2-8 i Halmstad hyr Närsjukvården, Regionservice samt Regionkontoret administrativa lokaler av Region Halland.

Denna fastighet, Bredsidan 10, har Regionstyrelsen tagit beslut om försäljning, RF §7/2019. De verksamheter som hyr lokal här måste omlokaliseras. I det sökuppdrag som utfördes efter försäljningsuppdraget gavs fann man lämpliga lokaler på Fredriksvallsgatan 7 i Halmstad. I de nya lokalerna, som Halmstads Fastighet AB äger, kommer verksamheterna arbeta aktivitetsbaserat. Det innebär att ytan som hyrs in för dessa verksamheter blir betydligt mindre än idag och att hyresnivån blir lägre för Region Halland.

I samband med denna omlokalisering ska aktivitetsbaserade lokaler införas. Regionkontoret bär den fördyrande kostnaden gällande utrustningsinvestering samt lokalanpassning som är kopplad till aktivitetsbaserad lokal. Berörda verksamheter får en marknadsmässig hyresnivå.

Bakgrund

Efter att Regionfastigheter gjort en genomlysning av lokalmarknaden i Halmstad har man funnit lokaler på Fredriksvallsgatan 7 i Halmstad. Dessa lokaler är 993 kvadratmeter och kommer att förse Närsjukvården Hallands stab, Regionservice stab och Regionfastigheter med moderna och väl funktionella lokaler.

För att effektivisera ytan kommer förvaltningarna att jobba i aktivitetsbaserat anpassade lokaler. Lokalen blir mer yt- och kostnadseffektiv. Förvaltningarna kommer att samverka med lokalens funktioner såsom mötesrum och personalrum.

På Fiskaregatan används idag 1 869 kvm för dessa verksamheter och lokalernas skick är av mycket låg standard och är inte tillgänglighetsanpassade. Därav en låg hyra per kvadratmeter.

Om verksamheterna fortsätter att arbeta i traditionell kontorsmiljö efter flytten från Fiskaregatan innebär det att Region Halland får hyra in motsvarande dagens

kvadratmeter. Med dagens marknadshyra om innebär det en högre hyreskostnad för Region Halland jämfört med framtaget hyresavtal som baseras på aktivitetsbaserade lokaler.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Det föreligger ett strategiskt beslut om försäljning av nuvarande lokaler för verksamheterna. I samband med omlokaliseringen ska aktivitetsbaserade lokaler införas och regionkontoret bär den fördyrande kostnaden gällande utrustningsinvestering samt lokalanpassning kopplat till de aktivitetsbaserade lokalerna. Berörda verksamheter får en marknadsmässig hyresnivå. Förändrad kostnadsbild finansieras inom befintlig budget. Den totala kostnaden för Region Halland blir ca 150 000 kr lägre årligen.

Hyreskostnad under avtalstid 10 år

Bashyra	1 425 000 kr/år
Lokalanpassning	908 000 kr/år
Hyresrabatt	-233 000 kr/år
Driftskostnader bedömt	273 000 kr/år
Total hyreskostnad	2 373 000 kr/år
Avräknat ABW-anpassning	-454 000 kr/år
Hyreskostnad att fördela på verksamheter	1 919 000 kr/år

Efter avtalstidens utgång sänks hyresnivån till bashyra 1 425 000 kr/år.

Nuvarande hyreskostnad inkl. tomställda lokaler 2 527 000 kr/år

Förändrad hyresnivå

	Nuvarande hyreskostnad	Ny hyreskostnad	Hyresökning
NSVH	275 000 kr	518 130 kr	243 130 kr
RGS	755 000kr	729 220 kr	-28 780 kr
RK	556 000kr	636 700 kr	80 700 kr
Totalt	1 586 000	671 650 kr	115 650 kr

Utrustningsinvesteringar i samband med flytt

NSVH	163 350 kr
RGS	229 900 kr
RK RFA	211 750 kr
RK	990 000 kr
	1 595 000 kr

Förändrade driftkostnader datorer

RK RFA	119 280 kr
NSVH	119 280 kr
RGS	59 640 kr

tf förvaltningschef
Magdalena Barkström

Styrelsens/nämndens beslut delges
Regionkontoret Ekonomi
Driftnämnden Regionservice

