

**STATUS/SLUTTRAPPORT – INNSPARINGER EKSTERNE LEIEAVTALER**

**BAKGRUNN FOR SAKEN**

På bakgrunn av kommunens økonomiske situasjon er det behov for omstilling og effektivisering i Sandnes kommune utover det som ligger i økonomiplanen for 2015-2018. Totalt sett må det iverksettes innsparingstiltak på kr 125 mill. i 2016, som øker til kr 190 mill. i 2017.

Innsparingskravet for Sandnes Eiendomsselskap KF (SEKF) er på kr 17 mill. i 2016, som øker til kr 28 mill. i 2017. Styret i SEKF er styringsgruppe for identifisering, utredning og gjennomføring av innsparingstiltak innenfor tjenesteområdet, og har oppnevnt 6 arbeidsgrupper til å forestå kartlegging og å utarbeide forslag til innsparingstiltak:

1. Renhold
2. Energi
3. Standard FDV
4. Organisering
5. Arealeffektivitet
6. Eksterne leieavtaler

**MANDAT**

Mandatet til arbeidsgruppe «eksterne leieavtaler»:

*Gjennomgang av eksisterende leieavtaler med hensyn til utløp av leieperiode og arealeffektivitet ihht leiepris ved eventuell reforhandling og inngåelse av nye avtaler. Nøkkelstørrelse er kr per arbeidsplass.*

**ARBEIDSGRUPPE**

Arbeidsgruppen har bestått av følgende personer:

Oddgeir Tørset

Kristine Meinhøhn

**INFO. OM EKSTERNE LEIEAVTALER I DAG**

SEKF/Sandnes kommune leier i dag inn ca 35.000 kvm eiendom. Ca 22.000 kvm er fordelt på 5 større utleiere. De resterende leieavtalene er fordelt på flere mindre aktører.

Da det i lenger tid har vært kjent at Sandnes kommune skal bygge nytt rådhus har en forsøkt å tilpasse reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler til ferdigstillelse av dette.

Når rådhuset skulle stå ferdig og hvilke kommunale enheter som skulle ha lokaler her har vært uklart frem til høsten 2015. Dette har ført til at vi har hatt en relativt tett dialog med de store huseierne på de leieavtaler som har hatt utløpsdato/reforhandlingsåpning i årene rundt ferdigstillelse av nytt rådhus.

SEKF er ved enhver kontraktsforhandling bevisste på å forhandle frem både lave leiepriser og arealeffektive lokaler.

På den annen side har mange av leiekontraktene med de store utleieaktørene utløpsdato i perioden mellom 2014 og 2017. SEKF sitter derfor i en noe vanskelig forhandlingsposisjon når huseier er klar over at Sandnes kommune er avhengig av å forlenge sine leieavtaler frem til nytt rådhus er innflyttingsklart. Det er sjelden økonomisk eller praktisk hensiktsmessig å flytte enheter til nye lokaler i en kortere mellomperiode.

Det anses som uhensiktsmessig å gå i dialog med huseiere om å få redusert leieareal for således å redusere leiepris. Grunnen til dette er at de aller fleste enheter har for små arealer i dag. Det er mer snakk om å «holde ut» i for små lokaler til nytt rådhus står klart. Ideelt sett burde en ved inngåelse av nye leiearealer sikre seg store nok lokaler til å ha litt å «vokse på». Av økonomiske årsaker blir dette i svært liten grad gjort. Noe som fører til at en, før eller siden, må utvide med mindre egnede lokaler etter hvert som enhetene vokser. I praksis fører dette ofte til at enheter må sitte spredt på flere lokasjoner, noe som oppleves som uheldig for både det faglige og det sosiale arbeidsmiljøet hos enhetene. Etter dette er det kun forhandlet med huseiere om leiepris og ikke om å se på mulighetene for å redusere arealet.

**BESKRIVELSE AV TILTAK / KONSEKVENSER**

Det er foretatt en gjennomgang av de eksterne leieavtalene. Denne gjennomgangen viser at Sandnes kommune stort sett sitter på leieavtaler til svært gunstige leiebetingelser, og kommunen som leietaker har få argumenter for å forhandle leien ned ytterligere. Vi har likevel vært i dialog med de huseierne hvor det kan være rimelig å inngå kontraktsforhandlinger på bakgrunn av kontraktsvilkår; tilgang til forhandlinger ihht kontraktens ordlyd, gjenstående leietid, leiepris med mer.

De fleste tilbakemeldingene er at huseier ikke har anledning til å redusere husleien. Men det er også mottatt noen positive tilbakemeldinger om at huseier er villig til å se på avtalene og om det er rom for å bidra til en besparelse for kommunen. Ved ett leieforhold er det gitt 4 mnd vederlagsfri leie, noe som tilsvarer ca kr 780.000,- i sparte leieutgifter. I tillegg skal det avholdes noen flere møter med huseiere i forbindelse med reforhandling av leieavtaler i løpet av våren.

**VURDERINGER**

Kommunen sitter stort sett på leieforhold som kontinuerlig er drøftet og reforhandlet med huseier med tanke på ferdigstillelse av nytt rådhus.

På den annen side er leieprismarkedet nå på et vesentlig lavere nivå enn det var i 2014-2015. Det er derfor et gunstig tidspunkt å forhandle leiepris på der kontrakten åpner for det, evt. der kommunen er i lenger leieforhold. At et par av de større huseierne har sagt seg villig til å vurdere vår henvendelse om å se på muligheten for redusert husleie tilsier at vi kan se ytterligere besparelser på de eksterne leiekontraktene. Dette vil det rapporteres om fortløpende.

Konklusjon:

* Ca kr 780.000,- i redusert leieinntekt er oppnådd (4 mnd vederlagsfri leie).
* Ytterligere forhandlinger med to av de store utleieaktørene pågår.