21.1. Notat vedr. opfølgning på det ekstraordinære repræsentantskabs beslutninger vedr. lokalesituationen i Toldbodgade

1. Baggrund

På det ekstraordinære repræsentantskab blev der vedtaget et forslag 03.02.03 om lokalerne i Toldbodgade fra Harald Pedersen. Forslaget blev dog ændret af to ændringsforslag, der begge forpligtede hovedbestyrelsen på at analysere om det var muligt at optimere lokaleforholdene i Toldbodgade for at finde besparelser.

Analysen skulle både inddrage muligheder for opsigelse af de lejede lokaler i Toldbodgades baghus og et salg af Toldbodgades forhus. Beslutningerne beskriver følgende perspektiver på analysen:

1) At finde besparelser
2) At Toldbodgades lokaler ikke er handicapvenlige
3) At Toldbodgades lokaler er fordelagtige i forhold til offentlig transport, men der er ringe parkeringsmuligheder
4) Det skulle undersøges om det er muligt at købe eller leje sig ind i et kommende fagforeningsdomicil i Sluseholmen, København
5) Om vores nuværende kontorer understøttede den nye administrative organisering
6) Om mere hjemmearbejde kunne være et svar på lokalesituationen
7) Arbejdet skulle ske med inddragelse af HSA

2. Historik og politiske behandlinger

Behandling på politiske møder:

HB-møde 6.-7. februar 2024	Hovedbestyrelsen beslutter, at undersøgelsen om huslejeudgifter skal indgå i arbejdet med budgettet for 2025 og 2026, der skal vedtages på REP24.
HB-møde 15.-16- april 2024	Hovedbestyrelsen bliver orienteret om, at vores lejede lokaler i baghuset i Toldbodgade har skiftet ejer. Dette fremskynder analysen af lokaleforholdene og hovedbestyrelsen beslutter at give Forretningsudvalget mandat til at forsøge at købe en anden etage i samme baghus for at forhindre, at fællesadministrationen skal flytte fra Toldbodgade. Mandatet indeholder også en renovering af kælderen i Toldbodgades forhus, hvor der så skal etableres mødelokaler og kantine og hvor det ville være muligt at etablere en handicapadgang

Dansk Socialrådgiverforening, Jonassen, Anders, 13-11-2024 19:58:23

	Sagsfremstillingen til mødet findes i bilaget til dette notat, men hovedargumenterne for et køb er: - At det vil have en stor positiv effekt på lokaleomkostningerne i vores driftsorganisation, der vurderes at kunne nedbringes fra 720.000 kr. til 440.000 kr. - At det vil betyde en mere optimal investeringsprofil for Aktionsfonden. - At der ikke umiddelbart er gode alternativer til en placering af fællesadministrationen i Københavnsområdet. Blandt andet var det kommende fagforeningsdomicil i Sluseholmen blevet undersøgt. - At det ikke anbefales at opdele administrationen yderligere - At en mulig flytning til lokalerne i Trekroner vil betyde, at alle ansatte med arbejdssted i Toldbodgade skal varsles flytning og, at der nok må forventes opsigelser. Hovedbestyrelsen besluttede, at man samtidigt skulle undersøge hvorvidt det er muligt at etablere tilgængelighed for mennesker med handicap i flere dele af Toldbodgades forhus, udover den allerede planlagte handicapadgang til mødelokalerne.
HB-møde 3.-4 juni 2024	Fællesadministrationen har forhandlet en skitse til en købsaftale for Toldbodgades baghus på plads og hovedbestyrelsens giver forretningsudvalget mandat til at lukke en aftale.
Skriftlig HB-orientering 4. juli 2024	Signe Færch orienterer hovedbestyrelsen per mail 4. juli 2024 om, at købet af baghuset var faldet til jorden, da lokalerne ikke er godkendt til kontorlokaler af kommunen og at det ville være usikkert hvor meget tid og hvor mange penge det ville koste at lovliggøre det. Forretningsudvalget valgte derfor, at ikke at skrive under på købet under de betingelser. Kort efter er lokalerne var blevet solgt til anden side.

3. Analysearbejdets overordnede konklusioner

Dansk Socialrådgiverforening, Jonassen, Anders, 13-11-2024 19:58:23

Det er administrationens vurdering, at alle de emner, som repræsentantskabet har ønsket i en analyse, har været afdækket i forskelligt omfang som en del af årets arbejde. Det er dog samtidig administrationens vurdering, at en ny Hovedbestyrelse bør fortsætte arbejdet mhp. at sikre en bedre og omkostningseffektiv m2-udnyttelse.
Arbejdet med lokaleomkostninger i perioden har desuden ledt til følgende to konklusioner.

Ejerskab er bedre end leje
Vi har afklaret i Forretningsudvalget og HB, at det som udgangspunkt er klogest for DS at bo i ejede lokaler fremfor lejede kontorfaciliteter, da dette ville give en bedre investeringsprofil for Aktionsfonden og spare lokaleudgifter i driftsorganisationen. Toldbodgades forhus er i dag ejet af Aktionsfonden og bygningens værdi medregnes i vores strejkekapital. Et salg medfører således ikke flere penge til drift, men vil modsat gøre, at en større del af Aktionsfonden skal lægges i værdipapirer. I stedet bør der tilstræbes en mere diversificeret investeringsprofil af Aktionsfondens midler mellem ejendomme og forskellige typer af værdipapirer.

Der er ikke andre oplagte erhvervsejendomme til salg
Vi har undersøgt muligheder for at placere medarbejderne i København i andre ejede lokaler end dem i Toldbodgade. En undersøgelse fortaget af et konsulentbureau i foråret blotlagde ikke nogen erhvervsejendomme i udbud, som passede til DS behov.

Vi har også konkret undersøgt, om vi kunne rykke lokaler til et kommende fagforeningsdomicil i Sluseholmen. Administrationens faglige vurdering er, at det på nuværende tidspunkt (i byggefasen) vil øge risikoen i Aktionsfonden betydeligt – dels fordi man i byggefasen ikke kender den endelig pris på lokalerne og skal tage del i risikoen for byggeriet af hele domicilet.
Hovedbestyrelsen ønskede ikke at gå længere ned ad den vej før bygningerne er bygget og en eventuel investering er mindre risikabel.

Vi har desuden forsøgt at købe tredjesalen i Baghuset i Toldbodgade. Det var en proces, som vi var meget langt med før planen måtte skrinlægges, da vi opdagede, at sælger manglede ibrugtagningstilladelse fra kommunen til den aktuelle brug. Der henvises til vedlagte sagsfremstillinger.

Dansk Socialrådgiverforening, Jonassen, Anders, 13-11-2024 19:58:23