



Handläggare
Jan Erik Nilsson
Telefon: 08-50824026

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2019-03-28

Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Svar på remiss från Kommunstyrelsen (2018/1396)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Susanne Leinsköld
Stadsdelsdirektör

Stefano Prestinoni
Administrativ chef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal. Förslaget har skickats på remiss till stadsdelsnämnden och svar ska vara kommunstyrelsen tillhanda 2019-04-09.

Det nya samarbetsavtalet innehåller en del fördelaktiga förändringar med bl a förtydligande av arbetsgång vid nybyggnation samt införande av mixade objekt i vilka Micasa övertar ansvaret för bl a gemensamma ytor. Förslaget innebär en hyreshöjning med 8,6 procent, vilket medför en ökad hyreskostnad netto med cirka 1,8 mnkr per år.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att i samarbete med Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms stadshus AB samt Micasa AB att anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Förslaget gäller från och med 1 april 2019 och benämns samverkansavtal för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernnyttan i fokus. Förslaget har skickats på remiss till

stadsdelsnämnden och svar ska vara kommunstyrelsen tillhanda 2019-04-09.

Orsaken till behovet av ett nytt samverkansavtal är bland annat att det nuvarande har brister vad gäller hyressättning vid nyproduktion. Vidare finns behov av ett samverkansavtal som bättre främjar ett effektivt lokalutnyttjande samt säkerställer löpande och periodiskt underhåll. Ambitionen med det nya samverkansavtalet är inte att öka det samlade hyresuttaget.

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har tillsammans med kommunstyrelsen tagit fram ett nytt samverkansavtal som ska gälla mellan Micasa och stadens nämnder. Det nya samverkansavtalet har samma struktur som det gamla avtalet och förvaltningens svar fokuserar på skillnader gentemot det gamla och nya avtalet.

Detta samverkansavtal, liksom tidigare avtal, reglerar hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av Micasa främst för boendeändamål inom verksamheterna äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning samt eventuell annan omsorgsverksamhet. Hemtjänstverksamheter eller förskolor omfattas exempelvis inte.

Nedan är en sammanfattning av de viktigaste ingående delarna i det nya samverkansavtalet:

Förändringar för *befintliga* objekt som föreslås är:

- Nya och differentierade nivåer på den så kallade riktvärdeshyran beroende på hyresobjektets förutsättningar avseende hur stor andel av objektet som hyrs av staden respektive om det är mindre fastigheter
- Införandet av *mixade objekt*, där Micasa övertar ansvaret för gemensamma ytor som t ex entréfunktioner

I och med att Micasa övertar driften för gemensamma ytor sker en ökning av hyreskostnaden för nämnderna om preliminärt 18,5 mnkr per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift att minska med 6,6 mnkr per år.

För förvaltningen så innebär förslaget en ökad hyra på 1,8 mnkr, en höjning med 8,6 procent.

- Tomträtt hyresförs på objektsnivå
- Antalet kontrakt per fastighet begränsas
- Hyresnivån för bostäder baseras på bruksvärde och hyran sätts av Micasa
- För varje fastighet ska det finnas en långsiktig underhållsplan för varje fastighet om 10 år, där de första åren ska vara konkreta och tidsatta
- Gällande gemensamt ansvar för periodiskt underhåll så träffas en överenskommelse mellan parterna om åtgärderna överstiger 2000 kr/kvm. I denna överenskommelse förbinder sig nämnden att ersätta hälften av den ursprungliga utgiften om nämnden väljer att frånträda lokalen inom 10 år
- Förändringar gällande *nyproduktion* som omfattar bostadslägenheter föreslås en särskild hyressättning. En s k optimerad hyra beräknas som innebär att nettohyreskostnaden för nämnden ska bli så låg som möjligt. Hyresgästen vid nyproduktion förbinder sig att teckna ett hyreskontrakt med en inledande hyrestid om 15 år
- Hyresgästen ges ökat ekonomiskt ansvar för underhåll vid förtida frånträde. Hyresrabatter kan utgå vid längre evakueringar vilket beräknas minska nämndernas kostnader med ca 4,0 mnkr år. Vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden
- En tolkningsgrupp inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Micasa företräder då nämnden och ansvarar för kontakten med tredje part
- Arbetsgången och olika skeenden i samband med om,- ny och tillbyggnad förtydligas
- En förändring är att nämnden ska kunna välja om kostnader för detaljplan ska kunna direktfinansieras eller tas på hyran

Avseende drift och underhåll finns en omfattande bilaga benämnd ansvarsfördelningslista. Det som ändras är att kostnad för grovsopor, brandsläckare och lås inom förhyrningen flyttas över till hyresgästen. Av den fördelningslista som bifogas avtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation och byte av olika inredningsdetaljer i aktuell fastighet. Listan har utvecklats och förtydligats och är i linje med nuvarande förhållanden med några betydande förändringar:

- Ansvar för nycklar/lås (cylinder) överförs till nämnderna.

- Ansvar för brandsläckare överförs till nämnderna samt överförs till nämnderna samt de blir nämndernas egendom
- Ansvar för utrymmesplaner förtydligas, det är Micassas ansvar

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom den administrativa avdelningen med stöd av avdelningen för äldre, personer med funktionsnedsättning och socialpsykiatri i egen regi.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på det nya samverkansavtalet vilket innebär en rad förbättringar, bl a när det gäller förtydligande av arbetsgången i olika skeenden i samband med om,- ny och tillbyggnation.

Förvaltningen ser även positivt på införande av *mixade objekt*, och att Micasa övertar ansvaret för bl a driften av gemensamma entréfunktioner med mera. För nämnden innebär detta en hyreshöjning på cirka 1,8 mnkr.

Förvaltningen ser en fördel i att förvaltningen övertar ansvaret för nyckelhanteringen vilket då innebär att hyresgästerna kan kvittera ut nycklar i Skärholmen. Det innebär också att förvaltningens personal får utökade arbetsuppgifter med att lämna ut nycklar samt tillkommande investeringskostnader för bl a nyckelskåp.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen bedömer att ärendet är könsneutralt.

Bilagor

Samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera