



Handläggare
William Isaacs
08-508 140 59

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2019-03-07

Revidering samverkansavtal med Micasa

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar till kommunstyrelsen på remissen
2. Beslutet justeras omedelbart

Gunilla Ekstrand
Tf. Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett nytt samverkansavtal mellan stadens nämnder och Micasa har tagits fram som föreslås gälla från juni 2019. Det nuvarande avtalet har vissa brister och behöver anpassas för att klara framtida krav och utmaningar, bland annat ska det möjliggöras en hyressättning anpassad för nyproduktion, skapa incitament för att effektivisera lokalutnyttjandet, samt säkerställa löpande och periodiskt underhåll. Det nya samverkansavtalet har inte som ambition att öka det samlade hyresuttaget. För stadsdelen blir effekten att hyreskostnaderna minskar initialt. Den nya metoden för hyressättning vid nyproduktionen är positiv men för övriga målsättningar är det inte lika tydligt hur väl dessa kommer uppnås med nya samverkansavtalet.

Bakgrund

Ett nytt förslag till samverkansavtal mellan stadens nämnder och Micasa har tagits fram av kommunstyrelsen. Det nya samverkansavtalet föreslås gälla från i juni. Gällande ramavtal är från 2011. 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 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 och socialtjänst samt eventuell annan omsorgsverksamhet. Hemtjänstverksamheter eller förskolor omfattas exempelvis inte.

I kapitel 5, hyreskontrakt står att antalet kontrakt per fastighet ska begränsas.

I kapitel 6, hyra, var tidigare lydelse att hyresnivån för bostäder ska baseras på bruksvärde och förhandlas med hyresgästföreningen. Ny lydelse är att hyran sätts av Micasa.

För verksamhetsarea sänks hyresnivån från 76 % till 70 % av riksskatteverkets riktvärde hyra för bostäder. För införande av s.k. mixade fastigheter, där staden hyr en begränsad del av en fastighet, kommer hyran dock att vara 100 % av riktvärde hyran. Avgående ytor för gemensamma entréer med mera kan dock ske vilket gör att hyrd yta istället kommer minska.

En stor förändring i nya samverkansavtalet är att hyressättning i samband med nyproduktion från och med 1 april 2019 hyresförs enligt särskilda regler. Inriktningen är att väga samman samtliga relevanta omständigheter och ekonomiska förutsättningar som är unika för projektet och anpassa dessa sinsemellan i syfte att uppnå en så kallad optimerad hyra.

Vad gäller hyreställagg och eventuell oenighet kring dessa ska frågorna avgöras av kommunstyrelsens tolkningsgrupp.

En förändring är att nämnden ska kunna välja om kostnader för detaljplan ska kunna direktfinansieras eller tas på hyran.

Vad gäller reglerna om arbetsgången vid ny-, om- och tillbyggnad flyttas de bestämmelserna till bilaga. Ett nytt tidsskede mot tidigare är det s.k. initialskedet.

I kapitel 7, konstnärlig utsmyckning är skillnaden att tidigare skulle 1 % kostnaderna avsättas, nu ska högst 1 % avsättas vilket betyder att avsättningen kan tillåtas bli mindre än 1 %.

Kapitel 8, handlar om drift och underhåll. En ny regel är att utrotande av skadedjur inte ska vara grund för nedsättande av hyra. Kapitel 8,1 Micassas åtagande, där preciseras det nu att det för varje fastighet ska finnas en långsiktig underhållsplan för varje fastighet om 10 år, där de första åren ska vara konkreta och tidsatta. Tidigare lydelse var att det endast skulle finnas långsiktiga planer.

Kapitel 8,3 gemensamt ansvar för periodiskt underhåll. Det nya är att en särskild överenskommelse träffas 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. Vissa undantag kommer finnas från regeln.

Kapitel 9, hyrestid osv. Nytt är att hyresgästen vid nyproduktion förbinder sig att teckna ett hyreskontrakt med en inledande hyrestid om 15 år.

Kapitel 11 inhyrning från tredje part. Micasa kan i samverkan med nämnden söka efter hyresobjekt som är lämpliga att hyra. Micasa företräder då nämnden och ansvarar för kontakten med tredje part. Till Kapitel 8 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för utveckling lokaler och stadsmiljö.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelen inser att ramavtalen då och då behöver uppdateras eftersom nya krav och nya sätt att arbeta införs. När tilläggsbestämmelserna blir fler är det bra att skriva om det ursprungliga avtalet. Här nedan redogörs för förvaltningens synpunkter vad gäller det nya samverkansavtalet mellan Micasa och nämnderna.

I kapitel 5, hyreskontrakt står att antalet kontrakt per fastighet ska begränsas. Detta är positivt, idag kan exempelvis ett stort boende utgöras av 70 inhyrningskontrakt som leder till svår överskådlighet över hela fastighetens kontraktsförhållanden. Det står dock inget i samverkansavtalet hur antalet ska begränsas i praktiken.

För verksamhetsarea sänks hyresnivån från 76 % till 70 % av riksskatteverkets riktvärde hyra för bostäder.

För vissa fastigheter där det är fler hyresgäster än staden kommer hyran för verksamhetsarean höjas till motsvarande 100 % av riksvärdehyran. Då tar dock Micasa över kommunikationsytorna varpå hyrd yta minskar. Stadsdelen kommer få mindre lokalyta, men tvingas i gengäld att betala högre hyra för den lokalen som hyrs. Stadsdelen är inte övertygad om att detta kommer utgöra ett tillräckligt starkt incitament för effektivt lokalutnyttjande. En noggrann genomgång kommer krävas av Micasa för att säkerställa och definiera vilka areor som justeras genom det nya samverkansavtalet.

För stadsdelen visar beräkning gjord av kommunstyrelsen att hyresnivån kommer minska med i storleksordningen 0,5 mnkr/år varför den ekonomiska effekten av det nya samverkansavtalet är tillfredställande.

Vad gäller hyressättningen för nyproduktion kommer en modell tas fram mer unikt för varje objekt, vilket är positivt. Men hur denna hyresmodell ska hantera den höga produktionskostnaden är oklart, ett mer förtydligande vore önskvärt.

Vad gäller system för att säkerställa det löpande och periodiska underhållet, tillför det nya samverkansavtalet egentligen inget nytt i förhållande till nuvarande avtal.

Den särskilda överenskommelsen som ska träffas mellan parterna om underhållsåtgärderna överstiger 2000 kr/kvm kommer att leda till ökade kostnader för nämnderna, vilket är negativt.

Att hyresgästen vid nyproduktion förbinder sig att teckna ett hyreskontrakt med en inledande hyrestid om 15 år är redan idag vanligt förekommande och kommer inte innebära någon verklig förändring mot praxis.

Micasa kan i samverkan med nämnden söka efter hyresobjekt som är lämpliga att hyra. Micasa företräder då nämnden och ansvarar för kontakten med tredje part. Hur detta ska hanteras behöver ytterligare fördjupas i samverkansavtalet. Stadsdelen anser att det är olämpligt att denna funktion hamnar hos Micasa, ett bättre val hade varit att placera funktionen på stadens lokalplanerare som finns inom serviceförvaltningen.

Vad gäller ansvarsfördelningslistan så kommer kostnad för grovsopor, brandsläckare och lås inom förhyrningen flyttas över till hyresgästen. Vad gäller låsansvaret kommer nämnderna att behöva stärka sina avdelningar personellt.

Bilaga

Samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera