

Handläggare:
Amir Mohajerpour
08 508 18 154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2019-04-11

Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Marcus Grönqvist
avdelningschef

Sammanfattning

På uppdrag av kommunfullmäktige föreslår kommunstyrelsen en revidering av stadens samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer. Bland annat föreslås nya och differentierade nivåer av riktvärdeshyran, åtgärder för att säkerställa löpande och periodiskt underhåll, förtydliganden av ansvarsfördelning samt införande av tredjepartsinhyrningar.

För Farsta stadsdelsnämnd innebär förändringen att hyreskostnaderna minskar med cirka 0,8 miljoner kronor. För nämnderna innebär dock förändringarna en ökning av kostnaderna med cirka 18,5 miljoner kronor. Samtidigt minskar kostnaderna för drift. Förvaltningen ställer sig generellt positiv till föreslagna förändringar i samverkansavtalet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att i samarbete med det kommunala fastighetsbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB, moderbolaget för de kommunala bolagen, anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Avtalet gäller de särskilda boendeformer som Micasa har till uppgift att tillhandahålla för stadens verksamheter.

Förslaget till nytt avtal benämns samverkansavtal för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunnyttan i fokus. Avtalet föreslås träda i kraft den 1 juni 2019. (I remissmaterialet föreslås den 1 april, men den remitterande roteln, finansroteln, har informerat om att det datumet inte längre är aktuellt.)

Stadsledningskontoret har i samverkan med olika referensgrupper med företrädare för stadsdelsförvaltningarna, äldreförvaltningen och serviceförvaltningen utarbetat ett förslag till nytt avtal. Förslaget har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder, socialnämnden och stadsledningskontoret för yttrande senast den 12 april.

Remissen i sammanfattning

Stadens ramavtal med Micasa föreslås revideras med inriktning mot att på objektsnivå klara hyran för nyproduktion, att öka incitamenten för att effektivisera lokalutnyttjandet, att säkerställa löpande och periodiskt underhåll, förtydliga ansvarsfördelning samt möjliggöra så kallade tredjepartsinhyrningar.

För nämnderna som helhet innebär förslaget en ökad hyreskostnad om preliminärt cirka 18,5 miljoner kronor per år. Dock beräknas kostnaderna för drift minskas med cirka 6,5 miljoner kronor.

Nedan följer ett urval av föreslagna förändringar.

- Nya och differentierade nivåer på den så kallade riktvärdehyran beroende på hyresobjektets förutsättningar avseende hur stor andel av objektet som hyrs av staden. Om staden hyr mindre än 80 procent av en fastighets

bruksarea (omfattande 750 kvm eller mer) så föreslås hyran uppgå till 100 procent av riktvärdeshyran. Det innebär att hyreskostnaden blir högre per kvadratmeter än idag.

- För att stärka incitamentet för nämnderna att öka andelen förhyrd yta i fastigheter till minst 80 procent eller mer så föreslås en hyra för dessa lokaler uppgående till 70 procent av riktvärdeshyran. Det innebär en lägre hyra per kvm än idag.
- Införandet av mixade objekt, där staden hyr en begränsad del av en fastighet samt areor för gemensamma entréfunktioner. Micasa övertar ansvaret för sådana gemensamma funktioner. Förändringen innebär att hyreskostnaden för den yta som staden hyr hyressätts till 100 procent av riktvärdeshyran.
- En särskild hyressättning föreslås tillämpas vid nyproduktion, så kallad optimerad hyra. Beräkningen syftar till att nettohyreskostnaden ska bli så låg som möjligt för nämnderna.
- Vid ett förtida frånträde kommer hyresgästen få ett ekonomiskt ansvar för underhåll. Det innebär bland annat att om nämnden frånträder ett avtal inom tio år från att en större underhållsåtgärd ägt rum förbinder sig nämnden att betala ersättning motsvarande 50 procent av investeringskostnaden.
- I avtalet föreslås ökad möjlighet till förtida uppsägning av hyresavtal. Om nämnden önskar säga upp ett avtal som omfattar bostadslägenheter kan avtalet sägas upp i förtid under förutsättning att någon annan i staden tar över avtalet, till exempel Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS), stadens bostadssociala resurs.
- Hyresrabatter föreslås utgå vid längre evakueringar. Det beräknas minska kostnaderna för nämnderna med cirka 4,0 miljoner kronor per år.
- Hanteringen av löpande underhåll i samband med byte av andrahandshyresgäst ska regleras bättre. En tomställd

lägenhet innebär en ekonomisk förlust för verksamheten. För att öka incitamenten för Micasa att prioritera arbetet så föreslås att nämnden inte behöver betala hyra om arbetet överskrider en fastställd tidsåtgång. En tolkningsgrupp föreslås inrättas som ska ta fram riktlinjer avseende rimlig tidsåtgång för åtgärd.

- Behovet av att Micasa hyr lokaler på den ordinarie fastighetsmarknaden, som därefter kan hyras ut till nämnderna, bedöms öka. Samverkansavtalet kommer därför att kompletteras med nya regler för så kallade inhyrningar från tredje part.
- Vissa förtydliganden föreslås kring ansvarsfördelningen för drift och underhåll. Micasa föreslås få ett ökat ansvar för vissa åtgärder enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag medan nämnderna får ta över ansvaret för nycklar och lås samt brandsläckare.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Även om förslaget innebär en ökad nettohyreskostnad om preliminärt cirka 12,0 miljoner kronor för nämnderna så är förvaltningen positivt inställd till det nya avtalet. Anledningen till det är bland annat att samverkansavtalet i sin helhet har stadens bästa i fokus, att incitament skapas för ett effektivare lokalutnyttjande, att ansvarsfördelningen förtydligas och att frågor kring löpande och periodiskt underhåll säkerställs. Förvaltningen anser även att förslaget om att möjliggöra så kallad tredjepartsinhyrning är positivt.

För Farsta stadsdelsnämnd innebär förändringen att hyreskostnaderna minskar med cirka 0,8 miljoner kronor.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Stadsledningskontorets förslag till revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer