

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 0761203360

**Till**  
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

## Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen till kommunstyrelsen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Fredrik Jurdell  
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Förslag på ett nytt samverkansavtal mellan stadens nämnder och Micasa har tagits fram och skickats på remiss till samtliga stadsdelsnämnder. Förslaget innebär en stor mängd förändringar i bland annat kostnads- och ansvarsfördelning mellan Micasa och hyresgästerna. Förvaltningen ser positivt på inriktningen till hyresreduktion för objekt som staden hyr till 80 % eller mer. Likaså är förvaltningen positiv till förslaget om att nämnderna inte ska behöva betala hyra för tomställda lokaler i väntan på underhållsåtgärder. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd är en av endast tre nämnder som beräknas få en lägre kostnad (-1,7 % eller ca 430 tkr.). Förvaltningen ställer sig dock frågande till att många av de kostnadsförändringar som förslaget innebär ännu inte är utredda och har flera synpunkter på den föreslagna förändringen inom ansvarsfördelningen. Förvaltningen anser att Micasa regelbundet ska mäta kundnöjdheten gällande underhåll och hantering av felanmälan.

## Bakgrund

Förslag på ett nytt samverkansavtal mellan stadens nämnder och Micasa har tagits fram och skickats på remiss till samtliga stadsdelsnämnder. Detta föreslås ersätta det nu gällande avtalet från 2011 och benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernnyttan i fokus. Avtalet föreslås gälla från den 1 juni 2019.

## Ärendet

Viktiga förutsättningar för det nya samverkansavtalet är att på objektsnivå klara hyran för nyproduktion, skapa incitament för att effektivisera lokalutnyttjandet, säkerställa löpande och periodiskt underhåll, förtydliga ansvarsfördelning samt möjliggöra så kallade tredje partsinhyrningar.

Några 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 staden hyr en begränsad del av en fastighet och avgående areor i dessa för gemensamma entréfunktioner med mera. Micasa tar över ansvaret för de gemensamma funktionerna.
- Vissa förråd hyressätts som övrig verksamhetsarea.
- Tomträtt hyresförs på objektnivå.

Netto innebär förslaget en ökad kostnad för nämnderna om cirka 18,5 miljoner kronor sammantaget. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift och underhåll minska med cirka 6,5 miljoner kronor per år. En tabell över vad revideringen skulle innebära för respektive stadsdelsförvaltning redovisas i förslaget. Enligt denna skulle bara Farsta (-2,8 % eller ca - 776 tkr), Enskede-Årsta-Vantör (-0,6 % eller ca - 506 tkr) och Spånga-Tensta (-1,7 % eller ca 430 tkr) få en lägre hyreskostnad. Medan nämnder med lokaler i attraktivare lägen såsom exempelvis Norrmalms hyreskostnader skulle öka med 9,6 % eller drygt 4 miljoner kr.

Förslaget till samverkansavtal reglerar, liksom tidigare avtal, hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av Micasa främst för boendeändamål inom verksamheterna äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning, övrig socialtjänst samt annan omsorgsverksamhet.

En utgångspunkt för förslaget är att hyresnivåer och hyresvillkor mellan befintliga och nyproducerade lokaler ska samspela och ge rätt incitament för utveckling och att parterna ska agera ur ett kommunkoncernperspektiv. Särskilt viktigt är det att ge rätt förutsättningar att värdera handlingsalternativen rätt i samband med planerade större ombyggnationer eller upprustningar. Det kan inte uteslutas att nybyggnation, som vanligtvis utformas optimalt vad gäller funktioner, samband, miljöprestanda och areaeffektivitet, kan vara mer fördelaktigt jämfört med stora investeringar i befintliga lokaler som ursprungligen är byggda utifrån verksamhetsförutsättningar som inte är lika aktuella idag.

Många fastigheter som omfattas av avtalet har utformats med utgångspunkten att de i sin helhet ska hyras av en och samma hyresgäst. I takt med att behov och krav har ändrats har många fastigheter över tid omstrukturerats och innehåller flera olika verksamheter med olika huvudmän och svåruthyrda areor vilket begränsar möjligheterna till ett effektivt lokalutnyttjande och en rationell fastighetsutveckling.

En stor förändring i det nya samverkansavtalet är att hyressättning i samband med nyproduktion av bostadslägenheter hyresförs enligt särskilda regler. Inriktningen är att väga samman samtliga relevanta omständigheter och ekonomiska förutsättningar som är unika för projektet och anpassa dessa i syfte att uppnå en så kallad optimerad hyra. Vid oenighet kring hyrestillägg ska de frågorna avgöras av kommunstyrelsens tolkningsgrupp.

Bland övriga förslag i det nya samverkansavtalet kan nämnas följande som skiljer sig från det gamla avtalet:

- Hyresgästen föreslås i förslaget ges ett ökat ekonomiskt ansvar i samband med förtida frånträde.
- Ansvaret för nycklar, lås och brandsläckare föreslås överföras på nämnderna.
- Utrotande av skadedjur ska inte vara grund för nedsättande av hyra.
- För den konstnärliga utsmyckningen av lokaler i nyproduktion ska högst 1 % av kostnaderna avsättas.

- En särskild överenskommelse ska träffas mellan parter om kostnaderna för åtgärder för periodiskt underhåll överstiger 2000 kr/kvm.
- Vid ny hyressättning ska riktvärdeshyra utifrån senaste taxeringstillfälle tillämpas.
- 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.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för kansli och kommunikation.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Hyresgästen föreslås i förslaget ges ett ökat ekonomiskt ansvar i samband med förtida frånträde. Vård- och omsorgsboenden har av naturen ett högre slitage på framför allt ytskikt än vanliga lägenheter och förtida frånträde är generellt sett mycket vanligare inom den här typen av lokaler. Att då ge hyresgästen ett ökat ansvar för att iordningställa exempelvis dessa lägenheter skulle troligen innebära avsevärt ökade kostnader för stadsdelsnämnderna. Detta är dock inte utrett i förslaget till samverkansavtal. Överlag anser förvaltningen att det är problematiskt att en stor del av kostnadsförändringarna som det nya samverkansavtalet förväntas medföra inte är utredda än. Bland annat är det inte utrett vad som innefattas av begreppet *mixade objekt*. Av naturliga skäl blir det då svårt för förvaltningarna att se de ekonomiska konsekvenserna av det nya avtalet. Förvaltningen förutsätter att detta är genomfört innan det nya avtalet träder i kraft. Avseende den föreslagna planeringen för det periodiska underhållet är det oklart vilket underhåll av fastigheten som avses. Det behöver förtydligas om det är på objektsnivå för hela fastigheten eller per lägenhet eller om andra uppdelningar förekommer.

Ansvar för nycklar, lås och brandsläckare föreslås överföras på nämnderna. Det är förvaltningens uppfattning att underhållet inom just nycklar, lås och brandsläckare är mycket eftersatt, med anledning av detta förutsätter förvaltningen att en sådan inventering genomförs innan avtalet träder ikraft. Släckutrustning är därtill något som förvaltningen anser bör vara sammankopplat med utrymningsplaner och övrig brandskyddsutrustning.

Förvaltningen är också ifrågasättande till att Micasa, genom hyresintäkter, ska möjliggöra så kallade tredje partsinhyrningar. Det är svårt att se hur detta skulle kunna bli mer ekonomiskt fördelaktigt för förvaltningen eller kommunkoncernen relativt att hyra direkt av Micasa eller att själva sköta förhandlingarna. Förslaget att Micasa ska företräda nämnden och ansvara för kontakten med tredje part vid sökande av hyresobjekt som kan vara lämpliga att hyra anser förvaltningen inte vara förenligt med Micasas uppdrag. Det är rimligare att denna funktion hanteras av lokalstrateger eller planerare på respektive stadsdelsförvaltning eller på serviceförvaltningen.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning ser en problematik med en hyressättning som styr emot branschpraxis vilket medför en kraftigt ökad hyreskostnad för förvaltningar med lokaler i attraktiva lägen.

Förvaltningen ser positivt på inriktningen till hyresreduktion för objekt som staden hyr till 80 % eller mer. Likaså är förvaltningen positiv till förslaget om att nämnderna inte ska behöva betala hyra för tomställda lokaler i väntan på underhållsåtgärder.

Den budgeterade summan för konstnärlig utsmyckning ska stå i paritet till kostnaden för byggnationen. Det betyder inte att kostnaden ska vara 1 %, men skrivelsen att högst 1 % ska avsättas innebär i praktiken att konstnärlig utsmyckning kan utebli. Det bör således finnas en nedre gräns, särskilt vid större projekt.

Förvaltningen anser slutligen att Micasa regelbundet ska mäta kundnöjdheten gällande underhåll och hantering av felanmälan, och att formerna för detta bör framgå i serviceavtalet.

## **Bilagor**

1. Remiss av revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera, Dnr KS 2018/1396