

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/1396)

Revidering av samverkansavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB gällande särskilda boendeformer med mera

Uppdrag från Budget för 2018 för Stockholms stad och inriktning för 2019 och 2020, dnr 180-616/2017

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt bilaga 2 till utlåtandet, gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 juli 2019, godkänns i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Micasa Fastigheter i Stockholm AB i uppdrag att beakta vad som framgår av utlåtandet.
3. Hyresavtal avseende hyresobjekt som omfattar bostadslägenheter kan i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder i stadens ställe för att utnyttja lägenheterna för alternativa bostadsändamål som det finns behov av.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ges i uppdrag att överenskomma om mindre justeringar, kompletteringar och förtydliganden av samverkansavtalet i enlighet med dess lydelse.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Kommunstyrelsen fick i budget för år 2018 i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernnyttan i fokus. Avtalet föreslås gälla från och med 1 juli 2019.

En noggrann genomgång krävs för att säkerställa och definiera olika areor som justeras genom det nya samverkansavtalet, vilket bedöms ta viss tid. Avsikten är att den nya hyressättningen ska träda i kraft från och med lämpligt kvartalsskifte när samtliga hyresobjekt är genomgångna. Dock tidigast från årsskiftet 2019/2020.

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. Förtydliganden görs i ansvarsfördelningen gällande drift och underhåll. Ansvaret för nycklar/lås och brandsläckare överförs samtidigt till nämnderna. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt Lag om bostadsanpassningsbidrag.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och har remitterats till socialnämnden, äldrenämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor och kommunstyrelsens pensionärsråd. Älvsjö stadsdelsförvaltning har svarat med ett kontorsyttrande som anmälts till nämnden.

Stadsledningskontoret ser positivt på att det reviderade ramavtalet har kommunkoncernnyttan i fokus.

Socialnämnden välkomnar stadens intention att se över avtalen mellan Micasa och stadens nämnder.

Äldrenämnden är positiv till förslaget för att skapa en effektivare lokalanvändning med tydligare samverkan mellan parterna.

Bromma stadsdelsnämnd är positiv till att förbättra och tydliggöra hyresförhållanden mellan Micasa och inhyrande nämnder gällande Micasas lokaler men pekar samtidigt på att ramavtal innebär en ökning av hyreskostnaden som nämnden inte kompenserade för vilket påverkar verksamheten negativt.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd menar att 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.

Farsta stadsdelsnämnd är positivt inställd till det nya avtalet.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd pekar på att hyresberäkningarna i dagsläget är något osäkra vilket kan komma att förändra kostnadsbilden men är icke desto mindre bekymrad över den kostnadsutveckling som det nya samverkansavtalet tycks innebära.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd ser positivt på revideringen av samverkansavtalet men har synpunkter på osäkerhet kring finansiering av de ökade hyreskostnaderna, tomträttsavgälder, nyckelhantering och det löpande underhållet av lägenheterna.

Kungsholmens stadsdelsnämnd är i huvudsak positiv till förslaget till samverkansavtal och särskilt framhävandet av samverkan mellan Micasa och stadsdelsnämnderna i samband med underhållsåtgärder. Synpunkter finns kring osäkerhet om finansiering av de ökade hyreskostnaderna, överföring av ansvar för nyckelhantering till stadsdelsnämnden, löpande underhåll av lägenheter och intäktsbortfall i samband med lägenhetsrenoveringar.

Norrmalms stadsdelsnämnd ser positivt på ett uppdaterat samverkansavtal men har synpunkter kring osäkerhet i beräkningarna för ökade hyreskostnader.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd ser positivt på att det nuvarande ramavtalet revideras och uppdateras.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd ser positivt på att det nya samverkansavtalet förtydligar och klargör ansvarsfördelningen mellan Micasa och staden.

Skärholmens stadsdelsnämnd ser att ramavtalet 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.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd ser positivt på inriktningen till hyresreduktion för objekt som staden hyr till 80 % eller mer och likaså till förslaget om att nämnderna inte ska behöva betala hyra för tomställda lokaler i väntan på underhållsåtgärder. Dock ställer sig man frågande till att många av

de kostnadsförändringar som förslaget innebär ännu inte är utredda och har flera synpunkter på den föreslagna förändringen inom ansvarsfördelningen.

Södermalms stadsdelsnämnd ser till stora delar positivt på revideringen av samverkansavtalet men har synpunkter på osäkerhet kring finansiering av de ökade hyreskostnaderna, tomträttsavgälder, nyckelhantering och det löpande underhållet av lägenheterna.

Älvsjö stadsdelsförvaltning ställer sig positivt till förslaget i sin helhet.

Östermalms stadsdelsnämnd ser positivt på förslaget till reviderat samverkansavtal och bedömer att kostnadseffekterna och ansvarsfördelningen för stadsdelsnämndens hyrda befintliga objekt är rimliga.

Kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor anser att förslaget är mycket väl genomarbetat men saknar konsekvensanalyser för vad det innebär för personer med funktionsnedsättning.

Kommunstyrelsens pensionärsråd anser att det är en bra remiss samt instämmer med äldreförvaltningens tjänstutlåtande och beslutar därav att inte lämna några egna synpunkter på remissen.

Mina synpunkter

Det är av stor vikt att de styrmodeller vars mål är att leda till en högre måluppfyllelse och kostnadseffektivitet utvecklas så att det svarar mot stadens ambitioner. Genom dessa revideringar kan staden på objektnivå klara kostnadsfinansieringen för nyproduktion, säkerställa utbyggnad av äldreboenden och det framåtsyftade underhållsarbetet kan förbättras genom ett helhetsgrepp.

I budgeten för år 2018 gavs ett uppdrag att kommunstyrelsen i samarbete med Micasa och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa, ett uppdrag som nu genomförs. Det reviderade ramavtalet blir en välkommen plattform för berörda parter att tillsammans arbeta och skapa bättre förutsättningar för underhållsplaneringen och en samsyn vad gäller fastigheternas användning och åtgärder i dessa.

Jag delar stadsledningskontorets synpunkter och anser att en revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer är nödvändig för att uppnå en mer kostnadseffektiv och framåtsyftande lokalhållning.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Samverkansavtal för särskilda boendeformer med mera.
3. Revidering från och med 1 juli 2019 – hyresförändring på nämndnivå.

4. Revidering från och med 1 juli 2019 – hyresförändring på objektsnivå.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Delvis godkänna samverkansavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt bilaga 2 gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 juli 2019
2. Punkt 11 utgår från samverkansavtalet
3. Att införa förslagen om ett särskilt hyresbidrag som kan sökas av nämnder som bygger nya äldreboenden och möjligheten för nämnder att söka kompensation för merkostnader som det nya avtalet innebär
4. Därutöver vill vi anförda följande:

Vi välkomnar att ett samverkansavtal för Micasa som är anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet kommer till stånd men vi har vissa invändningar.

Syftet med budgetuppdraget som gavs 2018 var inte att det samlade hyresuttaget skulle öka. Även om nettoökningen inte är stor i förhållande till hela hyresuttaget, så kan hyresökningarna bli avsevärda för redan pressade nämnder. Förslaget kan komma att innebära stora kostnadsökningar för vissa nämnder. Detta tar flera stadsdelsnämnder tar upp i sina remissvar och uttrycker oro för att det ska påverka verksamheternas kvalitet. Vi håller därför med stadsledningskontoret om att ett särskilt hyresbidrag bör utgå till de nämnder som bygger nya äldreboenden. Vi delar även stadsledningskontorets uppfattning om att de nämnder som fått ökade kostnader i och med att det nya avtalet bör ha möjlighet att kompenseras med hjälp av sökbara medel. Det framgår inte i ärendet om finansborgarrådet ämnar att genomföra dessa av stadsledningskontoret föreslagna kompensationsåtgärder.

Samverkansavtalet innehåller ett förslag om att underlätta tredjepartsinhyrningar, något som motiveras med oro för upplåningsbehov och skuldsättning om staden bygger själv. Vi menar att det vore strategiskt fel om staden i ökad grad utsätter sig för risker för hyreskostnadsökningar på lång sikt genom ökad inhyrning hos privata aktörer. Särskilt riskabelt blir det då andelen vård- och omsorgsboenden (VoB) med kommunalt huvudmannaskap samtidigt ska minska, kombinationen av dessa beslut leder till att stadens rådighet försvagas. I stadens nya äldreboendeplan föreslås staden nämligen frångå den tidigare väletablerade planeringsförutsättningen att Stockholms VoB ska drivas med 40 % privat respektive 60 % kommunalt huvudmannaskap och övergå till en princip om att stadens VoB ska drivas med 50 % privat respektive 50 % kommunalt huvudmannaskap.

Slutligen instämmer vi i socialförvaltningens uppfattning att förvaltningen ska vara representerad i tolkningsgruppen. Därtill bör självklart även representanter för stadsdelsnämnderna vara delaktiga. Vi anser också att bör finnas en förhandlingsordning med Hyresgästföreningen i Stockholm.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar att ett nytt samverkansavtal för Micasa kommer till stånd, anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet. Dock noterar vi att finansborgarrådet inte kommenterar flera av de relevanta synpunkter som inkommit från nämnder samt stadsledningskontoret rörande kostnader som uppstår för verksamheterna.

Vi instämmer i stadsledningskontorets synpunkter att ett särskilt hyresbidrag behöver övervägas för att kompensera de nämnder som bygger nya äldreboenden för stadens behov, företrädesvis utformat som ett fast belopp som utgår under viss tid. Även de nämnder som under 2019 får ökade kostnader i samband med omteckning av befintliga hyresavtal bör ges möjlighet att söka stöd för merkostnader för år 2019.

Då stadsledningskontoret skriver att de avser att återkomma i frågan om ett eventuellt införande av hyresbidrag inväntar vi denna behandling.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt bilaga 2 till utlåtandet, gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 juli 2019, godkänns i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Micasa Fastigheter i Stockholm AB i uppdrag att beakta vad som framgår av utlåtandet.
3. Hyresavtal avseende hyresobjekt som omfattar bostadslägenheter kan i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder i stadens ställe för att utnyttja lägenheterna för alternativa bostadsändamål som det finns behov av.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ges i uppdrag att överenskomma om mindre justeringar, kompletteringar och förtydliganden av samverkansavtalet i enlighet med dess lydelse.

Stockholm den 5 juni 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att föredragande borgarråds förslag avslås
2. Att därutöver anföras följande:

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett viktigt uppdrag att bistå med lokaler och bostäder åt stadens invånare. Istället för att uppmuntra tredjepartsinhyrningar så ska Micasa Fastigheter Stockholm AB vårda det egna beståndet och prioritera uthyrningar till Stockholms kommuninvånare. Det handlar bland annat om våra äldre i behov av en lägenhet på ett äldreboende och stockholmare som lider av psykisk ohälsa.

Micasas verksamheter ska först och främst effektivisera lokalutnyttjandet inom det befintliga avtalet. Kompletteringar till gällande avtal som fastighetsrelaterade åtgärder kan bli aktuellt vid ett senare stadiet.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska fokusera på att renoveringar har minsta möjliga påverkan för de boende. Kontroll och uppföljning av underleverantörer måste förbättras för att effektivisera användningen av skattemedel och för att förkorta tidsåtgången vid renovering. Omflyttningar ska i den mån det är möjligt undvikas. Fastigheter som har underhållsbehov ska renoveras och de boende som vill ska ges möjlighet flytta tillbaka så fort som möjligt.

Sverigedemokraterna motsätter sig satsningar på boende för nyanlända i Stockholms stad. Inte minst i fastigheter som nyttjas eller som är lämpliga som äldreboenden. Det framtida behovet av äldreboenden kommer vara stort i Stockholms stad. Därför ska detta område prioriteras redan idag så staden står väl rustat när efterfrågan på äldreboenden kommer att öka.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Kommunstyrelsen fick i budget för år 2018 i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernnyttan i fokus. Avtalet föreslås gälla från och med 1 juli 2019.

En noggrann genomgång krävs för att säkerställa och definiera olika areor som justeras genom det nya samverkansavtalet, vilket bedöms ta viss tid. Avsikten är den nya hyressättningen ska träda ikraft från och med lämpligt kvartalsskifte när samtliga hyresobjekt är genomgångna. Dock tidigast från årsskiftet 2019/2020.

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. Förtydliganden görs i ansvarsfördelningen gällande drift och underhåll. Ansvaret för nycklar/lås och brandsläckare överförs samtidigt till nämnderna. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt Lag om bostadsanpassningsbidrag.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och remitterats till socialnämnden, äldrenämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor och kommunstyrelsens pensionärsråd.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2018 har i huvudsak följande lydelse.

En noggrann genomgång krävs av *samliga* hyresobjekt som har förutsättningar att klassas som mixade för att säkerställa status i detta avseende. Denna genomgång kommer att ta tid. En förutsättning för den samlade hyresbildningen är att samtliga fastigheter är genomgångna innan den nya areafördelningen och hyressättningen börjar tillämpas, vilket föreslås ske i samband med lämpligt kvartalsskifte. Om resultatet av denna genomgång visar på stora avvikelser, mer än 10 procents hyresskillnad samlat totalt för staden i 2018 års hyresnivå, jämfört med den preliminära förändring som redovisas i föreliggande ärende så ska kommunstyrelsen fastställa den slutliga hyresbilden. Övriga villkor i samverkansavtalet och vad som redovisas i föreliggande tjänsteutlåtande gäller från och med 1 april 2019.

Genom införandet av mixade fastigheter avgår kostnader för nämnderna för hyra och drift av gemensamma entréfunktioner. Berörd area omfattar preliminärt cirka 26 000 m². Det ankommer på Micasa att säkerställa att dessa areor har kvaliteter som gör dem attraktiva och välkomnande för besökare och andra. Om en nämnd permanent vill kunna utnyttja dessa utrymmen så kan undantag göras så att nämnden hyr dem vilket får klargöras i samband med den noggranna genomgång som ska göras. Därefter gäller att sådana undantag ska godkännas av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.

Netto medför de föreslagna förändringarna i samverkansavtalet en ökad hyreskostnad för nämnderna om preliminärt cirka 18,5 miljoner kronor per år, räknat i nivå 2018. Förteckningar på hur hyreskostnaderna på nämnd- och objektsnivå förändras framgår av bilaga 2 och 3. Störst kostnadsökning netto får Norrmalms stadsdelsnämnd med 4,0 miljoner kronor per år. Störst minskning netto får Farsta stadsdelsnämnd med 0,8 miljoner kronor per år. Samtliga uppgifter är preliminära. I redovisningen ingår inte kostnad för fastighetsskatt om sammanlagt drygt 1,0 miljoner kronor i nivå 2018 vilket tillkommer och redan är i enlighet med nuvarande ramavtal. I samband med ny taxering kan ytterligare hyresobjekt bli föremål för fastighetsskatt.

Nämnderna beräknas få minskade kostnader om cirka 6,5 miljoner kronor per år för drift (städning, el, med mera) av avgående area i mixade fastigheter. Kontoret har schablonmässigt räknat med en kostnad för drift om 250 kronor per m² och år.

Kontoret uppskattar avgående kostnader för nämnderna genom hyresreduktioner i samband med tomställningar om cirka 4,0 miljoner kronor per år.

Bortsett från fastighetsskatt så motsvarar ovanstående netto en ökad kostnad för nämnderna om preliminärt 8,0 miljoner kronor per år räknat i 2018 års kostnadsnivå. Kontoret bedömer inte denna kostnadsökning som orimlig med hänsyn till att det nya samverkansavtalet förväntas förbättra förutsättningarna för Micasa att i ökad omfattning genomföra både periodiskt och löpande underhåll vilket kan höja berörda fastigheters kvalitet och därmed göra dem mer attraktiva. En effekt av detta bör bli att

färre lägenheter står tomma med ökande prestationer som följd. Stadsledningskontoret avser att i samverkan med Stockholms Stadshus AB pröva att utveckla en modell för att följa upp Micasa:s underhållsinsatser.

Objekt under avveckling, det vill säga de är uppsagda för avflyttning, ingår inte i beräkningen. De förutsätts inte heller ingå i det nya samverkansavtalet utan nuvarande hyresvillkor löper oförändrade tills dess att hyresförhållandet upphör. Det gäller bland annat följande fastigheter/hyresobjekt:

- Kruton
- Vintertullen
- Vasen
- Dianagårdens vård- och omsorgsboende
- Del av:
 - Älvsjö servicehus
 - Skolörtens servicehus
 - Hemmet för gamla
 - Edö servicehus
 - Tensta servicehus, Persikan
 - Kista servicehus
 - Akalla vård- och omsorgsboende

Micasa kommer genom förslaget att få ökade kostnader för drift av de areor i mixade fastigheter som utgår ur stadens hyresförhållande.

Ekonomiska konsekvenser av justeringar av ansvarsfördelningen mellan parterna bedömer kontoret som marginella med hänsyn till att det i huvudsak handlar om en anpassning till rådande förhållanden.

För bostadshyresgästerna som hyr lägenheter i andra hand av nämnderna ser inte kontoret att förslaget får några konsekvenser hyresmässigt eller för hyresförhållandet i övrigt. Visst merarbete kan tillkomma för verksamheterna för ökad samverkan med Micasa och gemensam planering av underhåll med mera beroende på hur nämnderna väljer att organisera detta arbete. Samma sak gäller den ändrade ansvarsfördelningen av hantering av bland annat nycklar/lås och brandsläckare. För avgående areor i mixade fastigheter kommer verksamheterna få ett minskat ansvar för städning, drift med mera.

För verksamheter med boende som drivs på entreprenad regleras lokalfrågor och ansvarsfördelning via de avtal som träffats med förfrågningsunderlag som grund. Normalt föreligger inget hyresförhållande med entreprenören utan denne har endast tillgång de lokaler som krävs för uppdraget. Förslaget till nytt samverkansavtal ska därför inte påverka förutsättningar för en entreprenör. Av praktiska skäl kan dock till exempel det ändrade ansvaret för nyckel- och låshanteringen behöva regleras i särskild ordning med en entreprenör. Om en entreprenör exempelvis ansvarar för städning av

allmänna lokalareor som inte enbart används av entreprenören så sker det vanligtvis via separata avtal utanför den egentliga verksamhetsupphandlingen. Sådana separata avtal kan behöva regleras för avgående areor i mixade fastigheter.

Ur ett verksamhetsperspektiv ser kontoret de ökade möjligheterna för tredje partsinhyrningar som förslaget medger som positivt. Sådana hyreskonstruktioner är ännu inte så vanliga i staden men de förekommer.

Den nya Lag om bostadsanpassningsbidrag (2018:222), som trädde i kraft från och med 1 juli 2018, medför ökade åtaganden för verksamhetsutövaren för åtgärder i vissa boenden som omfattas av samverkansavtalet. I förslaget förutsätts Micasa ansvara för och bekosta delar av dessa åtaganden. Stadsledningskontoret bedömer omfattningen och kostnaden för sådana åtgärder som ringa.

För att kompensera de nämnder som bygger nya äldreboenden för stadens behov anser kontoret att det inte är orimligt att överväga ett särskilt hyresbidrag även inom detta verksamhetsområde. För att få en rimlig administration av ett sådant bidrag bör det utformas som ett fast belopp som utgår under viss tid, till exempel tre år dito den modell som finns inom verksamhetsområdet stöd och service till personer med funktionsnedsättning. Med ett fast belopp blir det inte heller kostnadsdrivande.

Det nya kommunala äldreboende som först kan bli aktuellt för ett sådant eventuellt bidrag är det nya vård- och omsorgsboende som staden planerar i Rinkeby med beräknat färdigställande 2021. Genomförandebeslut under början av 2019. Det är rimligt att Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd i samband med detta beslut har kännedom om de ekonomiska förutsättningarna. Kontoret menar att förslaget att införa ett hyresbidrag enligt ovan bör fattas av kommunfullmäktige i samband med budget. Då det inte är akut med införandet avser kontoret att återkomma i frågan.

För nämnder som under 2019 får ökade kostnader i samband med omteckning av, per den 1 april 2019, *befintliga* hyresavtal jämfört med redovisning i föreliggande ärende kan övervägas möjlighet att de kan söka kompensation för sådan merkostnad för 2019.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att samverkansavtal, enligt bilaga 1 och med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, mellan staden och Micasa i Stockholm AB gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 april 2019, godkänns.

Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppmanas att beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret föreslår, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om ett nytt samverkansavtal enligt ovan, att kommunstyrelsen ger stadsdirektören i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av samverkansavtalet samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 10, fastställa kontraktsmallar enligt punkt 5.2 och 5.3, godkänna definitioner och förslag på rimlig tidsåtgång för olika åtgärder som avser periodiskt underhåll av enstaka bostadslägenheter och fastställa vilka åtgärder motiverade enligt Lag om bostadsanpassningsbidrag som är att betrakta

som fastighetsrelaterade och rutiner för hur de ska beställas enligt punkt 8 samt godkänna rutiner och vägledning för att hantera underhållsersättning enligt punkt 8.3.

Socialnämnden

Socialnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2019 följande.

Att godkänna förvaltningens förslag till yttrande och tillsända yttrandet till kommunstyrelsen.

Särskilt uttalande anfördes av vice ordförande Alexandra Matsson Åkerström m fl. (V) och Karin Gustafsson m fl. (S), med instämmande ersättaryttrande av Anna Rantala Bonnier (Fi) *bilaga 1*.

Tjänstgörande ersättaren Mads Lundgaard (SD) reserverade sig mot beslutet.

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 14 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

En konsekvens i förslaget om nytt samverkansavtal är att socialnämnden preliminärt får ökade hyreskostnader om 1,6 mnkr, indexhöjningar exkluderat. Detta på grund av nya beräkningar baserade på Skatteverkets underlag för riktvärdeshyror. Gjorda beräkningar bör redogöras för och biläggas förslaget till samverkansavtal. Detta för att förtydliga och ge underlag för hur kostnaderna är beräknade.

Socialnämndens verksamhetsområden kan i vissa delar snabbt kräva förändringar där behov och efterfrågan styr. Nuvarande kontraktstider och bestämmelser gör att det vid tomställning och återlämning av lokaler blir kostsamt.

Socialnämnden välkomnar stadens intention att se över avtalen mellan Micasa och stadens nämnder. Nämnden vill påpeka att det är av vikt att andan av samverkan aktivt implementeras i de olika organisationerna så att samverkansavtalet är en naturlig del också på daglig handläggande nivå. I dag kan projekt av olika storlek och dignitet gå i stå på grund av oenighet, exempelvis kring frågor om larm skall vara kopplade till brandkår eller inte.

Ärenden bör snabbt kunna anmälas till en förvaltnings- och bolagsövergripande tolkningsgrupp för skyndsam handläggning och beslut i även vad som kan synas mindre frågor.

Socialnämnden anser därför att samverkansavtalet kompareras med ett utvidgat uppdrag för stadens tolkningsgrupp i avvaktan på att det nya avtalet till fullo implementerats i berörda organisationer. Förvaltningen föreslår också att socialförvaltningen, som representerar samhällets socialt mest utsatta målgrupper, bör finnas representerade i den tilltänkta tolkningsgruppen och kan bevaka deras

intressen. Detta bör också gälla serviceförvaltningen som innehar omfattande kompetens kring lokalfrågor.

Äldrenämnden

Äldrenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 mars 2019 följande.

Att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämna det till kommunstyrelsen som sitt svar på remissen av ”Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer m.m.”.

Äldreförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 28 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande boendeplaneringen för äldre. I avtalet finns flera omständigheter som har en inverkan på denna planering. Staden har idag ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende och enligt prognoserna förväntas behovet minska ett antal år. Efter år 2022 ökar behoven, ökningen är ca 40 procent fram till 2040. För att möta dessa behov planerar staden för flera nyproducerade vård- och omsorgsboenden.

Äldreförvaltningen är positiv till det nya samverkansavtalet och att det skapas incitament för en effektiv lokal användning och ökad samverkan mellan parterna. Revideringen är även välkommen mot bakgrund av den pågående planeringen för nyproduktion av vård och omsorgsboenden då tidigare avtal inte var anpassat för detta.

Det är bra att arbetsgången och olika skeden i samband med om-, ny och tillbyggnad har förtydligats. Som ett led i boendeplaneringen ser förvaltningen gärna att det förtydligas att även äldrenämnden involveras i den initiala dialogen kring platser för nyproduktion.

Mot bakgrund till det på sikt ökande behoven av särskilt boende är det positivt att avtalet möjliggör för tredje parts inhyrning. Denna modell för inhyrning kan vara ett sätt att minska stadens investeringar i nyproduktion samtidigt som den ger fördelar genom att Micasa hyr lokalen och ansvarar för drift och skötsel. Det minskar risken för enskilda nämnder att behöva ingå hyresavtal för så pass komplexa fastigheter som avses.

Som det framgår av ärendet har flera av Micasas större fastigheter omstrukturerats och innehåller idag olika verksamheter och huvudmän. Då fastigheterna inte är byggda för detta försvåras förvaltning, underhåll och fördelningar av ansvar för gemensamma ytor. Ur den aspekten är förvaltningen positiv till att begreppet mixade objekt införs och att Micasa får ansvar för ytor såsom entré och hisshallar.

Förvaltningen är framför allt positiv till förslaget till mixade objekt för att effektivisera lokalutnyttjandet och skapa rationella förvaltningsobjekt. Stadens

överskott av platser medger ett antal år för omställning och planering av lokalbeståndet. Förvaltningen delar därför stadsledningskontorets resonemang om att fastigheter som inte är effektiva samt har stora underhållsbehov kan användas till andra ändamål. Det kan vara mer fördelaktigt med nybyggda, optimalt utformade, boenden än stora investeringar i äldre ”mixade” fastigheter.

När det gäller underhåll av fastigheterna ska nämnderna bidra med den långsiktiga planeringen och Micasa bidra med fastigheternas underhållsbehov och status. Det är särskilt viktigt att detta beaktas vad gäller stadens servicehus. Idag finns många tomma servicehuslägenheter samt att fastigheterna generellt är i behov av omfattande underhåll och modernisering. De har även ofta stora gemensamhetsytor som måste beaktas i en helhetsbild av fastighetens användning.

Den flexibla uppsägningsmöjligheten om 24 månader framförs som en orsak till osäkerhet hos Micasa om periodiskt underhåll ska utföras eller inte. Förvaltningen ser därför positivt på förslaget att införa underhållsersättning för att minska risken för exempelvis nedskrivning. Det kan sannolikt bidra till en mer långsiktig strategisk planering för inblandande parter.

Då behoven av vård- och omsorgsboende förväntas minska ytterligare ett antal år finns en risk att hyreskontrakt för i nuläget tomma, men välfungerande, lokaler sägs upp. Mot bakgrund av detta efterfrågar förvaltningen ett resonemang om hur dessa lokaler kan hanteras för att komma äldreomsorgen till del när behoven återigen ökar. I avtalet kan finnas incitament för att behålla lokalerna alternativt att de hyrs ut med avstående från besittningsskyddet.

Det är värdefullt att det inrättas en tolkningsgrupp har som uppdrag att utvärdera, tolka och justera samverkansavtalet vilket sannolikt minskar risken för eventuella tvister. Förvaltningen ser gärna att det förtydligas att även äldreförvaltningen är representerad i tolkningsgruppen.

När det gäller frågan om tvister menar förvaltningen att punkt 14 Tvist i avtalet bör förtydligas vad gäller val av tvistlösningsmekanism. Det kan finnas en risk för missförstånd om punkt 14 i avtalet läses tillsammans med punkterna 5.1 och 6.3.2. För att förtydliga avtalet bör punkt 14 kompletteras med följande bisats: ”om annat inte följer av ovanstående punkter”.

Det kan vara ett stort slitage på omsorgslägenheter och kostsamt om platser står tomma i väntan på underhåll. Det är således bra att avtalet fastställer incitament för Micasa att prioritera det periodiska underhållet. Underhåll på grund av överslitage kan dock föranleda diskussioner om kostnader. Tolkningsgruppen kan med fördel se över förebyggande åtgärder för att minska slitaget och en rimlig nivå på löpande underhåll i lägenheterna.

Av ärendet framgår att revideringen inte har haft som ambition att öka hyresuttaget även om effekten blir att ett antal stadsdelsnämnder får ökade hyreskostnader. Förvaltningen anser att avtalet tydligt förmedlar att revideringen främst handlar om det gemensamma ansvaret att få ett mer rationellt nyttjande av

stadens resurser. Det är i sammanhanget viktigt att parterna har forum för dialog och samverkan kring att nå detta mål.

Avslutningsvis vill förvaltningen lyfta fram ytterligare omständigheter som berör omsorgsfastigheter. Värmeböljor förväntas bli vanligare i och med ett förändrat klimat där äldre och sjuka generellt är mer sårbara vid höga temperaturer. Förvaltningen ser därav ett behov av en vägledning kring fastighetsrelaterade åtgärder som kan vara aktuella för att säkerställa en sval inomhusmiljö. Förvaltningen ser att ett liknande behov av vägledning kan finnas för att fånga upp dagens snabba utveckling av välfärdsteknik och hur det kan gestalta sig i befintliga och kommande fastigheter.

Jämställdhetsanalys

Detta ärende bedöms inte, varken direkt eller indirekt, ge konsekvenser för invånarna beroende på om de är kvinnor eller män.

Bromma stadsdelsnämnd

Bromma stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 mars 2019 följande.

Att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på Kommunstyrelsens remiss 2019-01-30 ”Revidering av samverkansavtal med MICASA gällande särskilda boendeformer med mera”.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

På årsbasis innebär det nya avtalet en kostnadsökning om cirka 2,2 %, 1,1 mnkr per år. Det sker under ett löpande budgetår och detta blir inte förvaltningen kompenserade för. Det kommer att påverka verksamheten negativt.

Förvaltningen ställer sig positiv till en revidering av ramavtalet med Micasa gällande äldreboende, omsorg om personer med funktionsnedsättning och socialtjänst samt samt annan omsorgsverksamhet utifrån socialtjänstlagen, SoL, och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och därmed direkt ansluten verksamhet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2019 följande.

Att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och att beslutet omedelbart justeras.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 25 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Farsta stadsdelsnämnd

Farsta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 11 april 2019 följande.

Att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer och att beslutet omedelbart justeras.

Reservation anfördes av Kjell Backman m fl (S) och Marre Mayr m fl (V), *bilaga 1*.

Farsta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 mars 2019 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande och översänder det som remissyttrande till kommunstyrelsen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Ljuslin m.fl. (V) och Eva Fagerhem m.fl. (S), *bilaga 1*.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 6 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på en revidering av ramavtalet till det nya samverkansavtalet, men som förslaget är utformat får det en negativ effekt på stadsdelsnämndens ekonomi. Hyreshöjningen beräknas till 4,7 procent vilket innebär hyreshöjning på ca 2,6 mnkr per år för nämnden. Hälften av kostnadsökningen beror på de reviderade hyresprinciperna och resterande del beror på höjda tomträttsavgifter. Förvaltningen noterar att det i dagsläget också finns en viss osäkerhetsfaktor i beräkningarna eftersom en genomgång krävs för att säkerställa att varje hyresobjekts area definieras och justeras korrekt i det nya samverkansavtalet. Icke desto mindre är stadsdelsförvaltningen bekymrad över den kostnadsutveckling som det nya samverkansavtalet tycks innebära.

Förvaltningen ser positivt på att ansvarsfördelningen i samverkansavtalet förtydligas mellan parterna. Det är också positivt att antalet hyresavtal reduceras vilket förenklar administrationen av hyresobjekten. Förvaltningen hade önskat att det nya samverkansavtalet även omfattade andra hyresobjekt såsom bostäder utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, förskolor etc.

Förvaltningen ser positivt på att en tolkningsgrupp ska inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Liljeholmen ställer sig till förfogande för att ingå i en sådan tolkningsgrupp.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden för äldre beräknar fastighetskontoret att de nivåer som kan bli aktuella efter hyresoptimering enligt förslaget till nytt samverkansavtal ovan kommer hamna mellan 250-300 kronor per boendedygn. I förhållande till den ersättning som utgår mellan nämnderna om 110 kronor per dygn, 2019 års schablon, så är det höga nivåer. Förvaltningen ser ett behov av liknande hyresbidrag för nya vård och omsorgsboende.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 11 april 2019 att godkänna förvaltningens förslag till beslut med omedelbar justering.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 14 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på att det nya samverkansavtalet förtydligar och klargör ansvarsfördelningen mellan Micasa och staden. Det finns idag oklarheter kring underhållet i fastigheterna vilket har lett till återkommande diskussioner mellan förvaltningen och Micasa. Med det nya samverkansavtalet skapas rutiner kring det periodiska underhållet och det löpande underhållet. Förvaltningen ser också positivt på att underhållet skall planeras gemensamt av parterna samt att Micasa årligen skall initiera det periodiska underhållet samt planer för kommande år.

Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt i samband med byte av andrahandshyresgäst. Förvaltningen anmäler till Micasa när en lägenhet blir tom. Micasa värderar lägenhetens status och åtgärdsbehovet och beslutar därefter om åtgärd och vidtar nödvändigt underhåll.

Förvaltningen anser att förändringen att ge nämnden ansvar för drift och underhåll av nycklar/lås och brandsläckare möjligen på längre sikt kan bli mer praktiskt för båda parter. Det kommer dock att ge ökade kostnader för nämnden då nyckelhanteringen kräver investeringar i form av nyckelskåp, programvara och personalresurser på respektive boende. Årlig service och utbyten av brandsläckare kommer också att belasta nämnden, dessa kostnader redovisas inte i ärendet.

Förvaltningen ser positivt på att Micasa skall ansvara för att möjliggöra hanteringen av matavfall, detta bör öka nämndens möjlighet till matavfallsinsamling.

Löpande underhåll av lägenheter föreslås att regleras enligt gällande branschpraxis för bostadslägenheter. Vård – och omsorgslägenheterna har dock ett högre slitage än en reguljär bostadslägenhet på grund av tätare hyresgästbyten och verksamhetens karaktär. Branschpraxis kommer troligtvis inte kunna följas då vård- och omsorgslägenheter kräver tätare underhåll, vilket kommer ge nämnden ökade kostnader som inte redovisas i ärendet. Förvaltningen föreslår att Micasa ges ett tydligare ansvar att vid underhåll också vidta förebyggande åtgärder som exempelvis påkörningsskydd kring kontakter och sängar samt fasta hängare för taylor. Dessa åtgärder kommer på sikt minska slitaget och behovet av tätare underhåll.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2019 att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande och med omedelbar justering.

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till det nya samverkansavtalet. Det är bra att samverkan mellan Micasa och stadsdelsnämnderna betonas i det nya avtalet. Det är viktigt att fastigheterna och lokalerna är i gott skick och att eventuella underhållsåtgärder genomförs i samverkan med stadsdelsnämnderna både vad gäller vad som ska genomföras, i vilken ordning olika åtgärder ska prioriteras och hur åtgärder kan genomföras med minsta möjliga påverkan på verksamheten och de boende.

Det har enligt remissen inte funnits någon uttalad ambition att i samband med revideringen öka det samlade hyresuttaget för befintliga objekt som omfattas av avtalet. Förslaget innebär trots detta en ökad hyreskostnad för stadsdelsnämnden om 1 980 tkr per år vilket motsvarar en hyreshöjning med 3,5 %. Det är svårt för nämnden att kunna göra en rimlighetsbedömning av de nya hyresnivåerna. De renoveringsinsatser som Micasa hittills har genomfört på till exempel Fridhemmets och Pilträdet servicehus har varit långt under godtagbar nivå. Förvaltningen utgår från att insatserna fortsättningsvis kommer att innebära en standardförbättring på dessa boenden. Det framstår dock klart att nämnden inte kan finansiera den ökade kostnaden utan en utökning av budgetramen i budget 2020. Nämnden bör få möjlighet att söka kompensation för merkostnaden 2019.

I remissen beskrivs hur det för stadsdelsnämnderna kan vara förenat med stora kostnader för verksamheterna om platser står tomma för att de inom ramen för kundvalet väljs bort på grund av behov av renovering. Detta har stadsdelsnämnden tidigare beskrivit i olika styr- och uppföljningsdokument. Enligt förslaget ska Micasa förbinda sig att inom viss tid genomföra erforderliga åtgärder. För att öka incitamenten för att prioritera arbetet föreslås att nämnden inte ska betala hyra för aktuella lägenheter under överskjutande tid. Den föreslagna tolkningsgruppen föreslås få i uppdrag att ta fram en vägledning och förslag till rimlig tidsåtgång.

Ytterligare en aspekt som förvaltningen vill framföra är att lägenhetsrenoveringar ofta drar ut orimligt långt på tiden då Micasas underleverantörer inte har kapacitet att slutföra renoveringar inom rimlig tid. Utföraren på boendet, entreprenör eller egen regi, kan förlora intäkter i upp till fyra veckor på grund av detta. Någon kompensation för utföraren finns inte med i förslaget.

Förvaltningen ser positivt på förslaget att en modell utvecklas för att följa upp Micasas underhållsinsatser.

Löpande underhåll av lägenheter föreslås regleras enligt gällande branschpraxis för bostadslägenheter. Lägenheter på vård- och omsorgsboende och i servicehus har dock ett högre slitage än en reguljär bostadslägenhet på grund av tätare hyresgästbyten och verksamhetens karaktär. Branschpraxis kommer troligtvis inte kunna följas då dessa lägenheter kräver tätare underhåll, vilket kommer ge nämnden ökade kostnader som inte redovisas i ärendet. Förvaltningen föreslår att Micasa ges ett tydligare ansvar att vid underhåll också vidta förebyggande åtgärder som exempelvis påkörningsskydd kring kontakter, sängar och hörn samt fasta hängare för tavlor. Dessa åtgärder kommer på sikt minska slitaget och behovet av tätare underhåll.

Förvaltningen ser positivt på den minskade administrationen som blir en följd av att antalet hyresavtal kommer att begränsas. Hyran för verksamhetslokaler har tidigare varit uppdelad på flera avtal beroende på typ av yta till exempel förråd, kommunikationsyta mm. Dessa ytor kommer nu att ingå i hyran för verksamhetsytan.

Den föreslagna förändringen att ge stadsdelsnämnden ansvar för drift och underhåll av nycklar/lås kan möjligtvis på längre sikt bli mer praktisk för båda parter. Förändringen kommer dock att få konsekvenser för stadsdelsnämnden både i form av ökade direkta kostnader och i form av ökat behov av personalresurser. Förvaltningen är betänksam om överföringen av ansvaret för nycklar/lås till stadsdelsnämnden kan krocka med Micasas fortsatta ansvar för skalskyddet.

bilaga 2 till förslaget om samverkansavtal punkt 20.23, Tomställd lägenhet, framgår att stadsdelsnämnden ska ha det totala ansvaret för besiktning och åtgärder till följd av besiktning. Dessa kostnader bör enligt förvaltningen ligga på Micasa och täckas av den höjda hyran. Stadsdelsnämnden tar kostnader som inte kan anses som normalt slitage. Detta bör förtydligas.

Enligt förvaltningen bör det även framgå i samverkansavtalet hur ansvaret fördelas vid en eventuell evakuering av de boende i samband med renovering av Micasas fastigheter. Micasa bör, enligt förvaltningen, ansvara för att ta fram evakueringslägenheter och ta samma ansvar som stadens allmännyttiga bostadsbolag, till exempel Svenska Bostäder, gör idag. Stadsdelsnämnden har inte tillgång till evakueringslägenheter.

Förvaltningen är positiv till förslaget med inrättandet av en tolkningsgrupp som kommer att ha till uppgift att föreslå lösningar på eventuella oklarheter i avtalet.

Norrmalms stadsdelsnämnd

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2019 att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Norrmalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 27 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på ett uppdaterat samverkansavtal. Ansvarsfördelningen i samverkansavtalets bilaga 2 förtydligar avtalets gränsdragningar. Det är också positivt att antalet hyresavtal begränsas.

Nämnden beräknas få en hyreshöjning med 9,6 procent, vilket innebär ökad hyreskostnad netto för nämnden med 4 mnkr per år. Förvaltningens bedömning är dock att det finns en stor osäkerhet i beräkningarna. Efter en genomgång av underlagen befarar förvaltningen att kostnaderna kommer att överstiga de fyra miljoner kronor som redovisas som kostnadsökning för Norrmalms stadsdelsnämnd. En mer detaljerad beräkning hade varit nödvändig för att nämnden skulle kunna göra en rimlighetsbedömning av de nya hyresnivåerna. Det framstår dock helt klart att nämnden inte kan finansiera den ökade kostnaden utan en utökning av budgetramen i budget 2020.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden för äldre beräknar fastighetskontoret att de nivåer som kan bli aktuella efter hyresoptimering enligt förslag till nytt samverkansavtal ovan kommer hamna mellan 250-300 kronor per boendedygn. I förhållande till den ersättning som utgår mellan nämnderna om 110 kronor per dygn, 2019 års schablon, så är det höga nivåer. Därför ser förvaltningen det som nödvändigt med ett hyresbidrag liknande det som finns för en gruppboende enligt LSS om ett nytt vård- och omsorgsboende ska kunna byggas i Hagastaden. Förvaltningen noterar även att fastighetsskatt om drygt 1 mnkr inte ingår i redovisningen. Förvaltningen har dock svårt att bedöma vad detta innebär för nämndens räkning.

Norrmalms centrala läge kommer att medföra högre kostnader eftersom tomträttsavgälden kommer att faktureras för den faktiska kostnaden per fastighet och där påverkar läget avgiften. Förvaltningen anser det nödvändigt att nämnden kompenseras för detta i kommande budget. Sådan kompensation görs för förskolor med centralt läge, men motsvarande kompensation finns inte för vård- och omsorgsboenden.

En utvecklad ytoptimering vilken innebär att dessa utnyttjas effektivare är positivt. En strukturell strategi för staden bör tas ram i samverkan mellan Micasa och stadsdelsförvaltningarna.

Det är positivt att remissen föreslår att det inrättas en tolkningsgrupp för samverkansavtalet. Norrmalms stadsdelsförvaltning önskar ingå i tolkningsgruppen.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 11 april 2019 att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande gjordes av Benjamin Dousa (M), Asi Rebatti (L), Martin Michel (MP) och Ismail Erturk (C), *bilaga 1*.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 14 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till den revidering som gjorts av nuvarande ramavtal, som gällt sedan 2011, och det förslag till samverkansavtal som nu tagits fram. Ansvarsfördelningen som framgår av bilaga 2 har förtydligats när det gäller ansvar och gränsdragningar mellan fastighetsägare och hyresgäst. Ansvaret för nyckelhantering läggs över på förvaltningen och det kan komma att kräva ökade resurser och kostnader för förvaltningen. I praktiken kan detta också innebära en del gränsdragningsproblem framförallt gällande lås vid skalskydd.

Det är positivt att antalet hyresavtal föreslås begränsas. Idag är det inte ovanligt med många hyreskontrakt i fastigheter där det är flera verksamheter, personalutrymmen och andra lokaler. Det kommer bli effektivare och tydligare att arbeta utifrån ett begränsat antal hyresavtal

Stadsdelsnämnden beräknas få en hyresökning med 2,4 procent, en ökning från 30,4 mnkr till 31,1 mnkr per år vilket innebär en ökad hyreskostnad med cirka 0,7 mnkr netto per år. Förvaltningens bedömning är dock att det finns en osäkerhet i beräkningen och det finns en risk för att kostnaderna kan bli högre. Det är av stor betydelse att stadsdelsnämnderna tillförs medel för att kunna täcka de merkostnader som detta nya ramavtal innebär.

Förvaltningen är positiv till den tolkningsgrupp som föreslås inrättas. Ett nytt samverkansavtal kan inte täcka alla frågor kring ansvar och gränsdragningar och en tolkningsgrupp kan vara till hjälp för att lösa oklarheter i avtalet. Det är dock viktigt att inte allt för många frågeställningar lämnas till tolkningsgruppens avgörande utan att så mycket som möjligt regleras i avtalet.

Förvaltningen är positiv till att det tidigare kravet på förhandlingsordning med hyresgästföreningen ersätts av hyresjusteringar baserade på stadens inhyrningsnivåer genom villkor i det enskilda andrahandshyresavtalet. Detta kan förenkla administrationen i samband med hyreshöjningar och hyresjusteringar.

Förvaltningen anser att modellen för gemensamt utarbetat periodiskt underhåll är bra. Det ger förvaltningen möjlighet att vara med och prioritera underhållsåtgärder samt få bättre kontroll och överblick på kommande kostnader. När det gäller reparationer önskar förvaltningen en automatisk återrapportering av utförda reparationer eftersom det fungerar bristfälligt idag.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 21 mars 2019 att förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Reservation anfördes av Mads Lundgaard (SD), *bilaga 1*.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 25 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på att det nya samverkansavtalet förtydligar och klargör ansvarsfördelningen mellan Micasa och staden. Det finns idag oklarheter kring underhållet i fastigheterna vilket har lett till återkommande diskussioner mellan förvaltningen och Micasa. Med det nya avtalet skapas rutiner kring det periodiska underhållet och det löpande underhållet. Förvaltningen ser också positivt på att underhållet ska planeras gemensamt av parterna samt att Micasa årligen ska initiera det periodiska underhållet och planer för kommande år.

Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt i samband med byte av andrahandshyresgäst. Förvaltningen anmäler när en bostadslägenhet blir tom till Micasa. Micasa värderar lägenhetens status och åtgärdsbehovet och beslutar därefter om och vidtar nödvändigt underhåll.

För förvaltningen beräknas det nya avtalet leda till en årlig hyreshöjning på sammantaget 780 tkr vilket motsvarar 8,9 procent. Förvaltningen hyr tre objekt av Micasa, Hemmet för gamla, gruppboenden på Ljusnevägen och lokaler i trygghetsboendet i Hammarbyhöjden.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 mars 2019 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 13 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 11 april 2019 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen till kommunstyrelsen och att ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), Åsa Nilsson Söderberg (L), Sus Andersson (MP) och Linn Bessner (C) med tillstyrkande ersätтарыttrande av Jessica Stjernström (KD), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V), *bilaga 1*.

Spånga-Tenstas stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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 ytiskt 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.

Södermalms stadsdelsnämnd

Södermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 21 mars 2019 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och därefter anföra följande.

Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller klimat- och miljöarbete. I stadens budget framgår också den ökade ambitionen av byggande i trä och användande av solceller - båda viktiga i sig och tydliga inslag i stadsbilden som tydliggör stadens ambition av minskade koldioxidutsläpp på väg mot en fossilbränslefri och klimatpositiv stad till 2040. Micasa var glädjande nog tidigt ute bland stadens bolag med miljö- och energicertifiering. Eftersom möjligheten att spara energi, källsortera, hantera kemikalier mm ofta handlar om en kombination av åtgärder i fastighet, inventarier och förändrat beteende hos anställda och boende anser vi att även samverkan kring dessa områden bör ingå i samverkansavtalet. När det gäller brandrisken som är ett särskilt riskmoment för äldre är vi mycket angelägna om att det inte finns minsta risk att brandskyddsansvar faller mellan stolarna. Angeläget är också att kostnadsnivån för de boende hålls på en rimlig nivå så att inte äldre i behov ska dra sig för att flytta till olika typer av boenden för kostnadens skull. Vi ser gärna att det särskilt analyseras framöver av staden.

Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 25 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att förändringen att ge nämnden ansvar för drift och underhåll av nycklar/lås och brandsläckare möjligtvis på längre sikt kan bli mer praktiskt för båda parter. Det kommer dock att ge ökade kostnader för nämnden då nyckelhanteringen kräver investering av skåp, programvara och personalresurser på respektive boende. Årlig service och utbyten av brandsläckare kommer också att belasta nämnden. Dessa kostnader redovisas inte i ärendet.

Förvaltningen ser positivt på att Micasa ska ansvara för att möjliggöra hanteringen av matavfall, detta bör öka nämndens möjlighet till matavfallsinsamling.

Förvaltningen ser också positivt på den minskade administrationen som blir en följd av att antalet hyresavtal begränsas.

Löpande underhåll av lägenheter föreslås regleras enligt gällande branschpraxis för bostadslägenheter. Vård- och omsorgslägenheterna har dock ett högre slitage än en reguljär bostadslägenhet på grund av tätare hyresgästbyten och verksamhetens karaktär. Branschpraxis kommer troligtvis inte kunna följas då vård- och omsorgslägenheterna kräver tätare underhåll, vilket kommer ge nämnden ökade kostnader som inte redovisas i ärendet. Förvaltningen föreslår att Micasa ges ett tydligare ansvar att vid underhåll också vidta förebyggande åtgärder som exempelvis påkörningsskydd kring kontakter och sängar samt fasta hängare för taylor. Dessa åtgärder kommer på sikt minska slitaget och behovet av tätare underhåll.

Förändrade hyressättningar ger ökade hyreskostnader för nämnden med 4,1 % eller 1 556 177 kr per år, kompensation kan sökas för 2019.

Nämnden saknar finansiering för ökade hyreskostnader, tomträttsavgälder samt de osäkra kostnaderna för underhåll, nycklar och brandskydd om inte nämnden kompenseras för dessa i budget 2020.

Förvaltningen ser positivt på förslaget med inrättandet av en tolkningsgrupp som kommer att ha till uppgift att föreslå lösningar på eventuella oklarheter i avtalet.

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

Älvsjö stadsdelsnämnd

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2019 att lägga det kontorsutlåtande som stadsdelsförvaltningen har redovisat ärendet i daterat 4 april 2019 till handlingarna.

Älvsjö stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 april 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen välkomnar särskilt de skrivningar som förtydligar ansvarsfördelningen och som trycker på vikten av samarbete mellan Micasa och stadsdelsförvaltningarna, ”koncerttänk”, i det uppdrag de gemensamt har att ta ansvar för. Förvaltningen välkomnar även den tolkningsgrupp som inrättas i syfte att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 11 april 2019 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande och lämna det som sitt svar till kommunstyrelsen med omedelbar justering.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 5 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på förslaget till reviderat samverkansavtal. Ett effektivt lokalanvändande är positivt för alla parter och kräver en nära samverkan mellan hyresgäst och hyresvärd. Förvaltningen välkomnar därför att förslaget avser ett samverkansavtal med koncernnyttan i fokus.

Det bedöms också som positivt att en tolkningsgrupp för samverkansavtalet inrättas. Östermalm stadsdelsförvaltning har önskemål om att ingå i

tolkningsgruppen. Östermalms stadsdelsnämnd arbetar redan idag på många sätt enligt samverkansavtalets intentioner tillsammans med Micasa.

Förslagets kostnadseffekter för stadsdelsnämnden hyrda befintliga objekt bedöms av förvaltningen som rimliga. Nämnden står dock inför nybyggnation av två vård- och omsorgsboenden.

Det går idag inte att säkert säga vilka kostnader detta kommer att medföra, enligt förslaget sätts kostnaden unikt för respektive projekt. Eventuellt kan ett hyresbidrag bli aktuellt för att kompensera de nämnder som bygger. Förvaltningen anser att det skulle kunna vara en god lösning.

Vidare föreslår förvaltningen att Östermalm, vars centrala läge kommer att innebära höga tomträttsavgälder och därigenom höga hyror, bör kompenseras för detta i budgeten.

Förvaltningen ser inget hinder för att ansvaret för nycklar, lås och brandsläckare överförs till nämnderna, men ser att någon form av nollställning behöver göras för att inte nämnderna ska ta över ofullständiga nyckeluppsättningar med mera som kräver stora investeringar .

Kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor

Kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor beslutade vid sitt sammanträde den 3 april 2019 att besvara remissen med följande remissvar.

Kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor har fått förslag på nytt samverkansavtal med Micasa på remiss. Rådet konstaterar att det nya samverkansavtalet ha processats under flera år i staden innan det nu blivit färdigt för att gå ut på remiss.

Även om förslaget är mycket väl genomarbetat saknas det konsekvensanalyser för vad det innebär för personer med funktionsnedsättning. En övervägande del av de som nyttjar Micasas fastigheter har någon form av funktionsnedsättning. Det vore därför lämpligt att en sådan analys genomförs innan eller i anslutning till en större revidering av detta slag. Rätten till boende och individuellt stöd för en rad grupper påverkas av samverkansavtalet.

Samverkansavtalet i sig ger inte möjlighet att uttala sig om i vilken mån det innebär förbättringar eller försämringar för boende med en funktionsnedsättning. Detta är en brist.

Stadens delaktighetsprogram anger att funktionshindersperspektivet ska användas i arbetet med vart och ett av programmets åtta fokusområden. Bostad ingår i ett av de fokusområden som anges i programmet. Staden bör ta som vana att i viktiga beslut som direkt behandlar centrala rättigheter för personer med funktionsnedsättning, och därmed också delaktighetsprogrammet, ge fullständigt underlag vari det redovisas vilka effekter det kommer att få för gruppen. Alternativt förklara varför man anser att frågan inte medför skyldighet att tillämpa delaktighetsprogrammet. Förslaget till samverkansavtal är inte heller tillräckligt tydligt när det gäller den viktiga

tillgänglighetsaspekten i särskilda boendeformer, utan fokuserar mest på hyresfrågan. Det skulle därför kunna föras in en särskild skrivning i avtalet om tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och som också innehåller en tydlig hänvisning till styrande dokument och relevant lagstiftning. Den hänvisning som nu finns till lagen om bostadsanpassning samt till hanteringen av konstnärlig gestaltning blir annars bara enstaka exempel.

Ökat fokus på digitalisering krävs för tillgänglighet. Stadens digitaliseringskrav på boenden brister idag delvis vad gäller uppföljningen, både inom bostadsarean samt verksamhetsarean. En ökad tydlighet i samverkansavtalet kring vad som gäller här hade behövts samt hur uppföljningen är tänkt att ske.

En analys kring hur andrahandsituationen ser ut idag skulle behövas. Många boenden är utsatta och skulle må bra av den trygghet det innebär att ha ett förstahandskontrakt. En del har barn och familj vars välmående är beroende av det.

När det gäller enskildheter som t.ex. besiktning, felavhjälpning och åtgärder pga. myndighetsanmärkningar bör det tydligare framgå vad som har en tillgänglighetsaspekt. Sådant som avser tillgänglighet skulle därför kunna samlas under en egen rubrik.

Slutligen vill rådet betona vikten av att stadsdelsnämnderna samt socialnämnden ges ökade resurser för att kunna täcka upp för eventuellt ökade kostnader i och med det nya samverkansavtalet samt att biståndsbedömningen inte påverkas negativt. Rådet vill tydligt understryka att eventuellt ökade kostnader för förvaltningarna inte på något vis får vältras över på andrahandshyresgästerna

Kommunstyrelsens pensionärsråd

Kommunstyrelsens pensionärsråd beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2019 att besvara remissen med följande remissvar.

Då remissen även behandlas av äldreförvaltningen har KPR tagit del av äldreförvaltningens tjänsteutlåtande som förslag till beslut.

KPR anser att det är en bra remiss samt instämmer med äldreförvaltningens tjänsteutlåtande och beslutar därav att inte lämna några egna synpunkter på remissen.

Reservationer m.m.

Socialnämnden

Särskilt uttalande anfördes av vice ordförande Alexandra Matsson Åkerström m fl. (V), Karin Gustafsson m fl. (S) och med instämmande ersättaryttrande av Anna Rantala Bonnier (Fi) enligt följande.

Vi välkomnar att ett nytt samarbetsavtal för Micasa kommer till stånd, som är anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet. Dock var aldrig tanken från vår tidigare majoritet, som gav uppdraget om översynen, att det samlade hyresuttaget skulle öka. Även om nettoökningen om 8 mnkr kanske inte är stor i förhållande till hela hyresuttaget, så kan hyresökningarna bli avsevärda för redan pressade nämnder. Nämnder som får stora kostnadsökningar måste därför få möjlighet att söka kompensation. Vi ställer oss också frågande till varför kravet på förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm föreslås tas bort, vilket måste klargöras innan fullmäktige fattar beslutet. Förslaget att göra det lättare hyra in lokaler från tredje part motiveras med oro för upplåningsbehov och skuldsättning om när staden bygger själv. Vi menar att det vore strategiskt fel om staden i ökad grad utsätter sig för risker för hyreskostnadsökningar på lång sikt genom ökad inhyrning hos privata aktörer. Slutligen instämmer vi i socialförvaltningens uppfattning att förvaltningen ska vara representerad i tolkningsgruppen. Därtill bör självklart även representanter för stadsdelsnämnderna vara delaktiga.

Farsta stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Kjell Backman m fl (S) och Marre Mayr m fl (V) enligt följande.

Enligt FTB samt anför därutöver: att nämnden välkomnar att ett nytt samarbetsavtal för Micasa kommer till stånd, som är anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet. Dock var aldrig tanken från vår tidigare majoritet, som gav uppdraget om översynen, att det samlade hyresuttaget skulle öka. Även om nettoökningen om 8 mnkr kanske inte är stor i förhållande till hela hyresuttaget, så kan hyresökningarna bli avsevärda för redan pressade nämnder. Nämnder som får stora kostnadsökningar måste därför få möjlighet att söka kompensation. Vi avvisar även förslaget om att förhandlingsordningen med hyresgästföreningen i Stockholm tas bort. Förslaget att göra det lättare att hyra in lokaler från tredje part motiveras med oro för upplåningsbehov och skuldsättning om staden bygger själv. Det betyder det att staden i ökad grad utsätter sig för risken att få kraftiga hyreskostnadsökningar på lång sikt om den tänkta ökade inhyrningen hos privata aktörer förverkligas. Vi anser även att det innebär att den utbyggnad som kommer att behövas helt kan komma att överlåtas till

den s.k. marknaden. Det innebär att dessa boenden enbart kommer att byggas om marknaden anser sig kunna göra tillräckligt stora privata vinster. Om vinsterna inte bedöms som tillräckliga så är risken stor för att det kommer att saknas boenden trots att behovet kommer att öka i en nära framtid.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Maria Ljuslin m.fl. (V) och Eva Fagerhem m.fl. (S) enligt följande.

Vi välkomnar att ett nytt samarbetsavtal för Micasa kommer till stånd, som är anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet. Dock var aldrig tanken från vår tidigare majoritet, som gav uppdraget om översynen, att det samlade hyresuttaget skulle öka. Även om nettoökningen om 8 mnkr kanske inte är stor i förhållande till hela hyresuttaget, så kan hyresökningarna bli avsevärda för redan pressade nämnder. Nämnder som får stora kostnadsökningar "måste därför få möjlighet att söka kompensation. Vi ställer oss också frågande till varför kravet på förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm föreslås tas bort, vilket måste klargöras innan fullmäktige fattar beslutet. Förslaget att göra det lättare hyra in lokaler från tredje part motiveras med oro för upplåningsbehov och skuldsättning om när staden bygger själv. Vi menar att det **vore** strategiskt fel om staden i ökad grad utsätter sig för risker för hyreskostnadsökningar på lång sikt genom ökad inhyrning hos privata aktörer. Slutligen är vår uppfattning att förvaltningen ska vara representerad i tolkningsgruppen.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Benjamin Dousa (M), Asi Rebatti (L), Martin Michel (MP) och Ismail Erturk (C) enligt följande.

Minskad administrationen som blir en följd av att antalet hyresavtal begränsas är bra. Stadsdelarna får redan idag betala hyra för stora ytor som vi av olika skäl inte kan nyttja. Förslaget innebär kostnadsökningar, som i flera stadsdelar riskerar att slå hårt. Vi skulle vilja se en analys av vad förslaget innebär i kostnadsökning för de boende. Vi ser positivt på möjlighet att hyra ut till andra målgrupper, om lägenheter skulle riskera stå tomma under en längre tid. I förslaget sägs att det löpande underhållet ska baseras på branschpraxis för hyreslägenheter. Vi vill i det sammanhanget påpeka att de boende inte är vilka hyresgäster som helst – många har olika former av hjälpmedel som rollatorer och rullstolar och riskerar att köra in i väggar, hörn och eluttag. Det är därför rimligt att dels vidta olika förebyggande åtgärder, dels planera för tätare underhåll. Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller klimat- och miljöarbete, och Micasa var tidigt ute bland stadens bolag med miljö- och energicertifiering. Då möjligheten att spara energi, källsortera, hantera kemikalier mm ofta handlar om en kombination av åtgärder i fastighet, inventarier och förändrat beteende hos anställda och boende bör ses över. Att ge nämnden ansvar för drift och underhåll av nycklar/lås

och brandsläckare möjligtvis på längre sikt kan bli mer praktiskt för båda parter. Det kommer dock att ge ökade kostnader för nämnden då nyckelhanteringen kräver investering av skåp, programvara och personalresurser på respektive boende. Vad gäller brandskydd föreslås att nämnderna tar över ansvaret att sätta upp brandsläckare, men att Micasa ansvarar för brandlarm. Utrymningsplan ska tas fram av Micasa men skyltar sätts upp av nämnd. Äldre är överrepresenterade i brandolyckor, och det är oerhört viktigt att ingen del av brandskyddet faller mellan stolarna. Det kan därför finnas skäl att överväga ett sammanhållet brand och utrymningsplaneansvar hos en part, men även ett partsgemensamt arbete att utveckla brandskyddet. Årlig service och utbyten av brandsläckare kommer också att belasta nämnden. Kostnader för detta redovisas inte i ärendet. Micasa ska ansvara för att möjliggöra hanteringen av matavfall. Detta bör öka nämndens möjlighet till bättre och effektivare matavfallsinsamling, vilket är bra.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Mads Lundgaard (SD) enligt följande.

Sverigedemokraterna motsätter sig alla typer av satsningar på boende för nyanlända i Stockholm. Inte minst i lokaler ursprungligen byggda för våra äldre invånare. Vi vill lägga resurserna på boende för unga stockholmare istället.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), Åsa Nilsson Söderberg (L), Sus Andersson (MP) och Linn Bessner (C) med tillstyrkande ersättningsuttrande av Jessica Stjernström (KD) enligt följande.

Vi ställer oss överlag positiva till förslaget till samverkansavtal, men vill framhålla några delar som behöver belysas ytterligare.

Underhåll och säkerhet

Vi har i flera stadsdelar sett problem med Micasas underhåll av fastigheter, som på sina håll har lett till ovärdiga boendeförhållanden för våra gamla och problematisk arbetsmiljö för stadens och våra entreprenörers anställda. Trots att även tidigare ramavtal stipulerat att underhållsplaner ska finnas och revideras årligen har sådana inte alltid funnits.

Det samverkansavtal som nu är på remiss innebär ett förtydligande av arbetet med underhållsplanerna: att underhållsplan ska finnas för varje fastighet med ett tioårsperspektiv, där de tre första åren ska vara konkreta och tidssatta. Att sådana nu tas fram och följs är oerhört viktigt.

I förslaget sägs att det löpande underhållet ska basera sig på branschpraxis för hyreslägenheter. Vi vill i det sammanhanget påpeka att de boende inte är vilka

hyresgäster som helst – många har olika former av hjälpmedel som rollatorer och rullstolar och riskerar att köra in i väggar, hörn och eluttag. Förebyggande åtgärder såväl som löpande underhållsplaner behöver vara anpassade till de hyresgäster som ska bo i fastigheterna. Den tolkningsgrupp som föreslås hoppas vi ska kunna bidra till att brister och oklarheter kan lösas i ett tidigt skede. Vad gäller brandskydd föreslås att nämnderna tar över ansvaret att sätta upp brandsläckare, men att Micasa ansvarar för brandlarm. Utrymningsplan ska tas fram av Micasa men skyltar sätts upp av nämnd. Äldre är överrepresenterade i brandolyckor, och det är oerhört viktigt att ingen del av brandskyddet faller mellan stolarna.

Energi och miljö

Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller klimat- och miljöarbete, och Micasa var tidigt ute bland stadens bolag med miljö- och energicertifiering. Eftersom miljöarbete ofta handlar om en kombination av investeringar i fastigheterna och beteende hos anställda och boende, bör sådan samverkan ingå i samverkansavtalet.

Konst

Enligt förslaget ska "högst en procent" av entreprenadkostnaden avsättas för konstnärlig gestaltning. Någon nedre gräns anges ej. I enlighet med stadens målsättning bör nivån för konstnärlig gestaltning anges till en procent.

Kostnader

Stadsdelarna får redan idag betala hyra för stora ytor som vi av olika skäl inte kan nyttja. Det liggande förslaget innebär ytterligare kostnadsökningar, som vi ännu inte till fullo kan överblicka. Vi ser positivt på möjlighet att hyra ut till andra målgrupper, om lägenheter skulle riskera stå tomma under en längre tid.

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V) enligt följande.

Vi välkomnar att ett nytt samarbetsavtal för Micasa kommer till stånd, som är anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet. Dock var aldrig tanken från vår tidigare majoritet, som gav uppdraget om översynen, att det samlade hyresuttaget skulle öka. Även om nettoökningen om 8 mnkr kanske inte är stor i förhållande till hela hyresuttaget, så kan hyresökningarna bli avsevärda för redan pressade nämnder. Nämnder som får stora kostnadsökningar måste därför få möjlighet att söka kompensation. Vi ställer oss också frågande till varför kravet på förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm föreslås tas bort, vilket måste klargöras innan fullmäktige fattar beslutet. Förslaget att göra det lättare hyra in lokaler från tredje part motiveras med oro för upplåningsbehov och skuldsättning om när staden bygger själv. Vi menar att det vore strategiskt fel om staden i ökad grad utsätter sig för risker för hyreskostnadsökningar på lång sikt genom ökad inhyrning hos privata aktörer. Slutligen anser vi att representanter för stadsdelsnämnderna bör vara delaktiga i tolkningsgruppen.