

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347**Till**
Kommunstyrelsen

Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt bilaga 1 gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 april 2019, godkänns i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppmanas att beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Hyresavtal avseende hyresobjekt som omfattar bostadslägenheter kan i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande 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, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att överenskomma om mindre justeringar, kompletteringar och förtydliganden av samverkansavtalet i enlighet med dess lydelse.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått 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 april 2019.

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.

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 övertar ansvaret för sådana gemensamma funktioner.
- Vissa förråd hyressätts som övrig verksamhetsarea.
- Tomträtt hyresförs på objektsnivå.

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.

Netto innebär förslaget en ökad hyreskostnad för nämnderna om preliminärt cirka 18,5 miljoner kronor per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift minska med cirka 6,5 miljoner kronor per år.

För *nyproduktion* som omfattar bostadslägenheter föreslås en särskild hyressättning. En så kallad *optimerad hyra* ska beräknas som innebär att nettohyreskostnaden för nämnden ska bli så låg som möjligt. I samband med nyproduktion medges inte förtida frånträde under en inledande hyrestid om 15 år.

En tolkningsgrupp inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter.

Hyresgästen ges ett ökat ekonomiskt ansvar för underhåll i samband med förtida frånträde. Hyresrabatter kan utgå vid längre evakueringar vilket beräknas minska nämndernas kostnader med cirka 4,0 miljoner kronor per år. Vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden.

Arbetsgången och olika skeden i samband med om-, ny- och tillbyggnad förtydligas.

Behovet av att Micasa hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna bedöms öka. Samverkansavtalet kompletteras därför med regler för 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.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet berörs ytterligare några omständigheter i ärendet. I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboende diskuteras om ett hyresbidrag kan vara en åtgärd för att underlätta för nämnder som bygger nytt för stadens behov. Ytterligare en omständighet är att hyresavtal föreslås kunna upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder i stadens ställe. Socialnämnden förutsätts i vissa fall säkerställa sådana hyresförhållanden ekonomiskt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har i budget för 2018 gett kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med Micasa och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Inriktningen för arbetet med revideringen har bland annat varit att Micasa på objektsnivå ska klara att via hyran betala kostnader för nyproduktion och därmed svara mot stadens ambitioner kring utbyggnad av särskilda boenden. Det finns också ett behov att styra bättre mot ett rationellt nyttjande av befintliga resurser, öka underhållsinsatserna, förtydliga ansvarsfördelningen mellan parterna samt möjliggöra så kallade tredje partsinhyrningar.

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige den 13 december 2010 (utl. 2010:134) och gäller från och med 1 januari 2011. Avtalet omfattar sådana hyresobjekt som staden hyr av Micasa inom verksamhetsområdena äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning samt socialtjänst utifrån biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). En stor del av fastigheterna används som bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning eller liknade och därmed direkt anknuten verksamhet. För andra ändamål är inriktningen att de inte ska omfattas av avtalet, till exempel boenden som förmedlas utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, förskolor, hemtjänstlokaler med mera. Sådana hyresobjekt bör i stället hyras till av parterna överenskomna villkor eller annat som kommunfullmäktige beslutar.

Avgränsningen för vilka objekt som ska omfattas av avtalet är i överensstämmelse med Micasa:s bolagsordning och ändamålet med bolagets verksamhet.

Avtalet gäller idag cirka 100 objekt som staden via nämnderna hyr av Micasa och den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 586 miljoner kronor per år. Arean omfattar sammantaget cirka 434 000 m² och i detta ingår 206 000 m² som utgörs av 5 150 bostadslägenheter. Storleken på de olika objekten varierar, bortsett från enskilda bostadslägenheter, mellan 60 - 25 000 m².

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning. Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning samt med Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

Förslaget till nytt avtal föreslås även fortsättningsvis baseras på en hyresersättning av ingående objekt som över tiden möjliggör en avkastning och finansiell stabilitet för Micasa som är jämförbar med liknande allmännyttiga bostadsbolag. Hyresgästerna, i form av stadens nämnder, och Micasa har ett gemensamt ansvar att, med kommunkoncernnyttan i fokus, alltid söka lösningar och eftersträva en kostnadseffektiv lokalhållning. Arbetet med revideringen har även haft inriktningen att förtydliga, utveckla och ta ett bredare grepp om avtalet. För att betona vikten av samverkan så ersätts begreppet ramavtal med *samverkansavtal*. Det nya avtalet föreslås gälla från och med 1 april 2019.

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

Det har inte funnits någon uttalad ambition i samband med revideringen att öka det samlade hyresuttaget för befintliga

lokalobjekt som omfattas av avtalet givet standard på fastigheterna och dagens ansvarsfördelning.

Referensgrupper med företrädare från bland annat stadsdelsnämnderna, äldrenämnden och socialnämnden har bistått stadsledningskontoret i utarbetandet av förslaget. En styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen har lett arbetet.

Förslaget till nytt samverkansavtal och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som utifrån ett kommunkoncernperspektiv har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett behov av att kontinuerligt tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet.

Omständigheter som ligger utom ramavtalet påverkar förutsättningarna för hyresbildningen. Exempel kan vara ökade kostnader för drift och underhåll (DoU), ränteutveckling, reducerad avdragsrätt för kommunkoncerninterna räntor, ökade tomträttsavgifter med mera vilket haft betydelse i samband med revideringen.

Det 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. Hyressättningen behöver därför säkerställas så att den totalt sett är rimlig i förhållande till önskad kvalitet och kostnader för DoU. Då Micasa är ett allmännyttigt bolag måste även hänsyn tas till hyresbildningen på objektsnivå för att undvika behov av nedskrivningar, till exempel i samband med underhåll.

Många fastigheter som omfattas av samverkansavtalet har utformats med utgångspunkten att de i sin helhet ska hyras av endast en och samma hyresgäst. I takt med att behoven och kraven har ändrats har många större fastigheter över tiden omstrukturerats och innehåller idag flera olika verksamheter med olika huvudmän och ibland svåruthyrda areor vilket begränsar möjligheterna för en rationell fastighetsutveckling. Det kan även medföra inlåsnings effekter om externa hyresgäster får besittningsskydd för sina respektive inhyrningar samt skattemässiga effekter om större delen av en tidigare vårdbyggnad genom omstrukturering hyser annan verksamhet. Sådana äldre fastigheter kan därför ha ett större värde

för kommunkoncernen som till exempel försäljningsobjekt jämfört med fortsatta investeringar för stadens olika ändamål i delar av byggnaderna. Det är viktigt att förslaget till nytt avtal framåtsyftande skapar incitament för rationella beslut vad gäller utveckling av sådana fastigheter.

I samverkansavtalet kategoriseras och definieras bostadslägenheter, lokaler och areor som därefter hyressätts enligt vissa beskrivna principer. En strävan är att använda enhetliga begrepp som är kända och etablerade enligt branschpraxis. Då många fastigheter hyser externa aktörer som hyr lokaler för olika ändamål föreslås hyresförhållandet justeras med hänsyn till detta, bland annat genom ändrat ansvar för vissa gemensamma entréfunktioner.

Utöver förslag på reviderat samverkansavtal finns i föreliggande ärende även en diskussion och förslag som kommunfullmäktige föreslås besluta om separat utanför vad avtalet reglerar. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Förslag på reviderat samverkansavtal

Förslag till nytt samverkansavtal bifogas, bilaga 1.

I det följande redovisas de ändringar som föreslås i samverkansavtalet att gälla från och med 1 april 2019. Särskilda överenskommelser om mindre justeringar och kompletteringar som tidigare gjorts mellan stadsdirektören och Micasa:s verkställande direktör har inarbetats i förslaget.

En tolkningsgrupp föreslås inrättas under ledning av stadsledningskontoret för att löpande utveckla, utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister av generell karaktär. I gruppen ska utöver stadsledningskontoret och Micasa ingå representanter från Stockholms Stadshus AB och hyresgästerna. Stadsdirektören föreslås få besluta om gruppens bemanning och arbetsordning.

Areor och hyressättningsprinciper avseende befintliga objekt

För att få en spegling mot hyresmarknaden generellt i Stockholm hyressätts liksom tidigare ingående lokaler/verksamhetsareor enligt Skatteverkets, SKV:s, förenklade fastighetstaxering avseende normhyror för bostäder, den så kallade riktvärdeshyran. Lokalhyran bestäms därmed av ett årtal som är representativt för byggnadens eller en byggnadsdels ålder med beaktande av större upprustningar/standard samt en lägesfaktor. Beträffande lägesfaktorn är staden indelad i cirka 50 värdeområden med fyra

olika nivåer på riktvärdeshyran. SKV justerar riktvärdeshyran vart tredje år.

När en hyra har bestämts utifrån riktvärdet för ett objekt har det därefter årligen justerats enligt förändringen av konsumentprisindex (KPI). Mellan 2012 till 2018 har KPI ökat med drygt 5 procent samtidigt som riktvärdet under samma period ökat med mellan 10-15 procent.

Hyran för samtliga befintliga lokaler/verksamhetsareor föreslås från och med 1 april 2019 justeras och baseras på riktvärdeshyran för 2018, plus uppräknings med KPI för oktober 2018 med KPI för oktober 2017 som bas. Kommande år justeras därefter hyran för lokaler/verksamhetsareor med förändringen av KPI för oktober månad.

Nuvarande avtal anger generellt en hyra för lokaler/verksamhetsareor om 76 procent av riktvärdeshyran. Inriktningen för att få rationella förvaltningsobjekt är att i ökad omfattning styra mot objekt som staden hyr i sin helhet. Ett nytt begrepp införs, så kallade ”mixade objekt”, som avser fastigheter som staden endast hyr till viss del där stadens andel, oavsett om inhyrningen är inom eller utanför samverkansavtalet, understiger 80 procent av en större, 750 m² eller mer, fastighets bruksarea. Hyran avseende lokaler/verksamhetsareor i dessa fastigheter, liksom för byggnader som inte omfattar bostadsändamål, föreslås utgå med 100 procent av riktvärdeshyran. De blir därmed relativt sett dyrare jämfört med idag räknat per m². Utrymmen för en fastighets drift och eventuella garage och liknande ingår inte i beräkningsunderlaget för bruksarea. Ansvar för gemensamma funktioner som entré, trapphus, hisshallar, vissa korridorer med mera i dessa mixade objekt övertas av Micasa. En noggrann genomgång kommer att krävas för att fastställa vilka fastigheter som är mixade. Denna genomgång bedöms inte bli klar till 1 april 2019.

För att stärka incitamenten för nämnderna att styra mot objekt som staden hyr till 80 procent eller mer av fastigheten så föreslås att hyran avseende lokaler/verksamhetsareor i sådana större fastigheter ska beräknas till 70 procent av riktvärdeshyran. De får därmed jämfört med idag lägre hyra räknat per m².

Undantag kan göras om ett mixat objekt är utformat så att huskroppar/delar kan separeras. Följande objekt har undantagits enligt denna princip:

- Stureby vård- och omsorgsboende
- Gamlebo omsorgs- och omvårdnadshem
- Enskede Nya servicehus
- Sörklippans äldreboende
- Trekantens servicehus
- Skolörtens vård- och omsorgsboende, Vallörten
- Hässelgårdens vård- och omsorgsboende

För mindre fastigheter, som understiger en bruksarea om 750 m², föreslås generellt en hyressättning avseende lokaler/verksamhetsareor motsvarande 100 procent av riktvärdeshyran. Flertalet av dessa ligger spridda geografiskt vilket innebär långa och frekventa transporter för att sköta fastighetsskötsel varför kostnaderna för DoU blir relativt höga. Micasas fastigheter marknadsvärderas objektsvis och i samband med detta är driftnettot en avgörande faktor. När en fastighet ger ett litet eller negativt resultat påverkar det vilka investeringar som kan göras. För att fastigheterna ska kunna förvaltas långsiktigt krävs en rimlig nivå på driftnettot vilket påverkar hyresnivån.

Om befintliga hyresavtal ska omtecknas innan den noggranna genomgången som ska genomföras är gjord, till exempel vid omstruktureringar, gäller från och med 1 april 2019 den nya hyressättningen enligt samverkansavtalet direkt från och med giltighetstid för de nya avtalsförhållanden som avses i omteckningen. Även i de fall helt nya hyresförhållanden ingås från och med 1 april 2019 så ska den nya hyressättningen gälla direkt för dem.

Tomträttsavgäld avseende lokaler/verksamhetsareor motsvarande den faktiska kostnaden föreslås utgå utöver riktvärdeshyran på objektsnivå för att tydligare koppla en lägesfaktor till hyresnivån.

Vid areaförändringar och omstruktureringar i en fastighet kan fastighetsskatt tillkomma för sådana lokaler/verksamhetsareor som staden hyr inom samverkansavtalet. Utöver riktvärdeshyran så ska staden i förekommande fall erlagga belöpande fastighetsskatt för dessa areor. För närvarande gäller detta cirka 5 fastigheter till en årlig kostnad om drygt 1,0 mnkr.

Den tidigare hyressättningen om 30 procent av riktvärdeshyran för vissa förråd föreslås upphöra. Hyra utgår i stället motsvarande lokaler/verksamhetsareor.

Jämfört med nuvarande avtal föreslås ingående areabegrepp i samverkansavtalet justeras enligt följande:

Area	Definition
<i>Biarea</i>	Kompletteras definitionsmässigt med <i>soprum</i> och <i>skyddsrum</i> (skyddsrum som utnyttjas av hyresgästen definieras som verksamhetsarea)
<i>Kommunikationsarea i mixade fastigheter</i>	Entréer, trapphus, hissar med mera samt vissa korridorer som sammanbinder olika uthyrningsenheter eller servicehuslägenheter. Denna area ingår inte i hyresförhållandet.

Generellt gäller att Micasa inte tar över befintliga möbler/inventarier i gemensamma entréfunktioner med mera i mixade fastigheter. Inget hindrar dock att parterna träffar särskilda överenskommelser om övertagande.

Nämnderna hyr de enskilda bostadslägenheterna för att därefter hyra ut dem i andra hand till brukarna. Det tidigare explicita kravet att Micasa enligt 5§ hyresförhandlingslagen ska ha en förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm föreslås utgå. Inriktningen är dock att staden hyr dem via blockuthyrningsavtal med hyressättning enligt bruksvärde. För gruppobostadslägenheter (vård- och omsorgsboende och omsorgsbostäder, ej servicehus) gäller att hyran förväntas beakta nyttan av tillgången till gemensamhetsutrymmen inom gruppobostaden. Nämnderna hyr därefter ut lägenheterna till motsvarade hyresnivå med eventuella justeringar/tillägg i form av schabloner för el, bredband, vatten och liknande kvaliteter. Genom denna konstruktion kan andrahandshyresgästerna, förutsatt att det är villkorat i andrahandshyresavtalet, bindas till den hyra som staden betalar vilket förtydligar och underlättar processen med årlig justering av bostadshyrorna i detta led. För area som inte omfattar bostadslägenheter, det vill säga lokalarea/verksamhetsarea, upprättas lokalkontrakt.

Till det tidigare ramavtalet finns generella mallar för hur blockuthyrningsavtal respektive lokalkontrakt enligt ovan ska upprättas. De kvarstår men behöver anpassas till det nya samverkansavtalets förutsättningar. Micasa ska i samarbete med kommunstyrelsen revidera mallarna som därefter ska godkännas av stadsdirektören.

Underhåll samt om- och tillbyggnader

Underhåll av fastigheterna ska planeras gemensamt av parterna. Nämnderna bidrar med sin långsiktiga planering för verksamheterna och Micasa bidrar med fastigheternas status och behovet av periodiskt underhåll. Särskilt ska beaktas hur evakueringar eller tomställning av bostadslägenheter ska hanteras samt om verksamheter drivs på entreprenad.

Ny aktuell riktvärdeshyra föreslås gälla i förekommande fall efter genomfört underhåll eller anpassning av lokaler/verksamhetsareor. Den möjlighet till jämkning/fördelning mellan värdeår och hyrestillägg som tidigare kunnat aktualiseras för normalt underhåll upphör. Om ny riktvärdeshyra eller ökad bostadshyra för ingående lägenheter i samband verksamhetsanpassningar med samtidigt underhåll inte medger kostnadstäckning för Micasa så får fortsatt mellanskillnaden täckas med särskilda hyrestillägg. Tolkningsgruppen föreslås få i uppdrag att ta fram mallar på hur projektredovisningar och relevant ekonomisk information ska rapporteras.

För att skapa incitament för en skyndsam hantering och bättre spegla bakomliggande faktiska driftkostnader för Micasa i samband med underhålls- eller ombyggnader föreslås en särskild rabatt. Vid tomställning av en sammanhängande byggnadsdel som är avskiljbar, till exempel en gruppboendeenhet, överstigande en tid om 6 månader utgår hyresreduktion, från dag 1 och gäller både lokaler och bostadslägenheter, motsvarande 75 procent av den schablon som används vid areaförändringar för att särskilja DoU-kostnader i samband med att hyrestillägg ska beräknas. Samtidigt föreslås den nämnda schablonen fastställas i 2019 års nivå till 578 kronor, exklusive moms, per m² och år. KPI för oktober 2018 utgör bastal för årlig justering.

En särskild bilaga som reglerar och förtydligar ansvar och processer gällande underhåll samt ny-, om- och tillbyggnader fogas till samverkansavtalet.

Planeringen för det *periodiska underhållet* ska årligen uppdateras och ske med ett perspektiv om tio år där de tre första åren ska vara konkret och tidsatt. Micasa ansvarar för att initiera den årliga uppdateringen. Inriktningen är att periodiskt underhåll och behov av omstruktureringar av verksamheten alltid ska samplaneras.

På grund av verksamhetens karaktär så kan det, jämfört med

reguljära hyreslägenheter, förekomma ett ökat slitage på de lägenheter som ingår i samverkansavtalet. Omsättningen på hyresgäster är ofta stor. Behovet av *löpande underhåll* och vem som ska betala kostnaderna för detta är många gånger en fråga för diskussion, speciellt om det krävs särskilda insatser för att snabbt till exempel åtgärda en enskild lägenhet för att underlätta uthyrning av den. För att göra dessa bedömningar mer förutsägbara föreslås att det fastställs i samverkansavtalet att inriktningen för det periodiska underhållet av enskilda bostadslägenheter är att det baseras på branschpraxis. Eventuella tidigareläggningar av sådant underhåll avseende enskilda bostadslägenheter kan därför behöva regleras i särskild ordning. Tolkningsgruppen föreslås få i uppdrag att ta fram en vägledning för hur det löpande underhållet ska bedömas och processas som därefter fastställs av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.

Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt i samband med byte av andrahandshyresgäst. När en *enstaka* bostadslägenhet blir tom gör nämnden en bedömning om behov av löpande underhåll föreligger och i förekommande fall felanmäler detta till Micasa som utan dröjsmål värderar lägenhetens status och åtgärdsbehovet och därefter beslutar om och vidtar nödvändigt underhåll. En tomställd lägenhet kan betyda stor ekonomisk påfrestning för verksamheten varför Micasa förbinder sig att inom viss tid, beroende på vad som ska göras, genomföra erforderliga åtgärder. För att öka incitamenten att prioritera arbetet betalar nämnden ingen hyra för aktuella lägenheter under överskjutande tid. Följande generella moment föreslås bli styrande för tillämpningen:

- **Enkelt underhåll:** Målning, tapetsering,
- **Mellanstort underhåll:** Enkelt underhåll plus golv och tak (ej hygienutrymme),
- **Stort underhåll:** Helrenovering.

För att förtydliga när ingen hyra ska utgå för berörda lägenheter föreslås tolkningsgruppen få i uppdrag att ta fram en vägledning inklusive definitioner och förslag på rimlig tidsåtgång för respektive moment ovan som därefter fastställs av kommunstyrelsen genom stadsdirektören.

Löpande underhåll av verksamhetsarea samplaneras av parterna på initiativ av nämnderna. Om möjligt ska periodiskt och löpande underhåll alltid synkroniseras och genomföras samlat. Micasa ansvarar för samordning och genomförande.

Reparationer genomförs generellt av Micasa efter felanmälan från nämnderna enligt de rutiner som finns för detta. All felanmälan ska dokumenteras så att uppföljning kan ske. Micasa bör regelbundet mäta nämndernas nöjdhet gällande underhåll och hantering av felanmälan.

Uppsägning

Uppsägning av sådana areor som går att avskilja, så att de kan utgöra egna uthyrningsenheter möjliga att hyra ut separat, föreslås som tidigare kunna ske löpande månadsvis med 24 månaders uppsägningstid. Eventuella kostnader för att möjliggöra uppsägning och tillskapandet av separata uthyrningsenheter ska i förekommande fall betalas av den avflyttande nämnden. För att ge Micasa rimliga förutsättningar att på ett affärsmässigt sätt utnyttja olika separata uthyrningsenheter som kan bildas genom uppsägningar så föreslås att till Micasa:s skriftliga bekräftelse på uppsägningen ska bolaget foga en förenklad "affärsplan" gällande alternativt utnyttjande. Denna affärsplan ska för kännedom stämmas av med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret innan Micasa ger sitt godkännande av en uppsägning.

Den flexibla uppsägningsmöjligheten om 24 månader framförs ibland som en orsak till tvekan från Micasa om huruvida periodiskt underhåll ska utföras eller inte. För att säkerställa att inte Micasa ska drabbas av kostnader för nedskrivning eller restvärden för tidigare genomfört periodiskt underhåll genom uppsägningar så ges inhyrande nämnder ett ökat ansvar i samband sådana åtgärder. Periodiskt underhåll ska planeras och prioriteras i samverkan mellan parterna. Om åtgärderna för ett projekt överstiger en investeringsutgift om minst 2 000 kronor per m², dock minst 2,0 mnkr (inklusive ej avdragsgill moms), ska en särskild överenskommelse träffas mellan parterna. I denna förbinder sig den inhyrande nämnden att ersätta nuvärdet av motsvarande 50 procent av bakomliggande investeringsutgift för genomförda underhållsåtgärder, en så kallad *underhållsansättning*, avseende lokaler/verksamhetsareor om nämnden väljer att frånträda hyresavtalet inom 10 år efter att utgifterna aktiverats. Ersättningskravet gäller inte yttre underhållsåtgärder. Ersättningen minskas med 1/10 per år och upphör därmed efter 10 år. Nämnderna ska årligen anmäla sådana överenskommelser till kommunstyrelsen senast i samband med bokslut. Kraven på ersättning reduceras motsvarande om Micasa långsiktigt kan tillgodogöra sig investeringarna för underhållet på annat sätt. För att förtydliga hanteringen föreslås tolkningsgruppen få i uppdrag att ta fram

rutiner och vägledning för denna hantering som ska godkännas av kommunstyrelsen genom stadsdirektören.

Särskilda regler för uppsägning gäller för nyproduktion enligt nedan.

Nyproduktion

I samband med nyproduktion som omfattar bostadslägenheter finns ett flertal faktorer som påverkar kostnaderna och hyresbildningen. Exempel på omständigheter som varierar på objektsnivå är:

- Produktionskostnad
- Intäkter – nivån på bostadshyrorna
- Tomträttsavgäld
- Värde på fastigheten – avkastningskrav
- Möjlighet till investeringsstöd
- Möjlighet till kompensation för så kallad omsorgsmoms
- Area och storleksförhållande mellan bostadsarea-lokalarea
- Nivå på riktvärdeshyran
- Behov av hyrestillägg

I samverkansavtalet föreslås därför en särskild metod för hyressättning i samband med nyproduktion som omfattar bostadslägenheter. Utgångspunkten är att bedöma kommande hyresnivåer utifrån differensen mellan nämndens hyreskostnad, med beaktande av möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms, gentemot Micasa och den hyresintäkt som kan erhållas från de boende. Denna differens beräknas per det antal boendedygn som ett boende kan generera till en så kallad *nettohyreskostnad (NHK)*. Därmed kan kostnaden relatera till de ersättningar i form av till exempel lokalschablon för vård- och omsorgsboende om 108 kronor per dygn i 2018 års nivå som utgår mellan nämnderna då personer inom ramen för kundvalet väljer boende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna eller lokalersättningen till gruppboende enligt LSS för vuxna som kan beräknas till 130 kronor per dygn.

Kontoret föreslår att hyressättningen i samband med nyproduktion ska ske utifrån inriktningen att i varje projekt eftersträva en så låg sammanvägd NHK för inhyrande nämnd som möjligt, så kallad *optimerad hyra*. De flesta ekonomiska omständigheter ovan är givna i ett projekt varför de parametrar som främst kommer att kunna utnyttjas för att kalibrera detta mål är:

- Belopp och avskrivningstid på hyrestillägg

- Hyran för verksamhetslokaler sätts unikt oberoende av riktvärdeshyran.

För nyproduktion som innebär helt nya hyresförhållanden från och med 1 april 2019 så gäller undantag från möjligheten att löpande månadsvis med 24 månaders uppsägningstid säga upp sådana areor som går att avskilja så att de kan utgöra egna uthyrningsenheter möjliga att hyra ut separat. Detta undantag gäller i 15 år från att det nya hyresförhållandet ingås.

Kostnader för detaljplaner

Samverkansavtalet förtydligas att hyresgästen har möjlighet att överenskomma med Micasa om direktfinansiering eller hyresföring av kostnader för detaljplanearbete.

Inhyrning från tredje part

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya särskilda boenden av Micasa, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller förvaltningar. Investeringar i lokaler och bostäder binder mycket kapital vilket påverkar upplåningsbehovet och stadens skuldsättning. En avvägning behövs för hur stor del av de samlade utgifterna för utbyggnad som ska ske genom kommunkoncernen via Micasa eller om andra aktörer kan övervägas genom extern inhyrning.

För att möjliggöra inhyrningar från tredje part, och samtidigt behålla de fördelar som finns för nämnderna genom Micasa:s normala och inarbetade åtaganden för drift och skötsel, så förtydligas samverkansavtalet i denna del. Det innebär att Micasa på uppdrag av beställande nämnd kan hyra in externa lokaler/boenden, anpassade för den verksamhet som samverkansavtalet omfattar, till marknadsmässiga villkor. Micasa hyr därefter ut lokalerna till beställande nämnd till motsvarande bolagets egna kostnader för inhyrningen plus ett särskilt beräknat tillägg för DoU. DoU-tilläggen gentemot nämnderna vid tredje partsinhyrningar kan därför variera utifrån hur ansvarsfördelningen för till exempel underhåll ser ut i hyresförhållandet mellan Micasa och fastighetsägaren. Eventuella fördelar med sådana externa inhyrningar, till exempel hyreslagens krav på fastighetsägare att i vissa fall ordna ersättningslokaler vid evakueringar, ska tillgodoräknas nämnderna. Inriktningen för tredje partsinhyrningar är ett på *objektsnivå* årligt ekonomiskt nollresultat för Micasa. I den mån som Micasa gör eventuella egna *investeringar* i samband med tredje partsinhyrningar så ska kapitalkostnader och rimlig avkastning på dessa betalas som hyrestillägg.

Inhyrningar från bostadsrättsföreningar är exkluderade som tredje partsinhyrningar.

Konstnärlig gestaltning

Samverkansavtalet förtydligas vad gäller konstnärlig gestaltning. Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst 1 procent av entreprenadkostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Hyresgästen ska ges möjlighet att vara delaktig vad gäller att påverka den konstnärliga gestaltningen i ett projekt och det är samtidigt angeläget att konsten kan bli en integrerad del av den verksamhet som den är avsedd att berika. Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för gestaltningen.

Ansvarsfördelning

Av den ansvarsfördelningslista som bifogas samverkansavtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Listan har utvecklats och förtydligats jämfört med nuvarande avtal samt de delar som rör brandskydd har anpassats särskilt. I huvudsak gäller dock att ansvarsfördelningen är i linje med nuvarande förhållanden. Mer betydande förändringar som föreslås är följande:

- Ansvar för nycklar/lås (cylinder) överförs till nämnderna.
- Ansvar för brandsläckare överförs till nämnderna samt de blir nämndernas egendom.
- Ansvar för utrymningsplaner förtydligas att det är Micasa:s ansvar.

Respektive part förutsätts fullt ut svara för sina respektive åtaganden tills dess att det nya samverkansavtalet träder ikraft.

Micasa föreslås svara för och bekosta *fastighetsrelaterade* fasta åtgärder motiverade enligt ny Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag som annars åvilar verksamhetsutövaren. Det innebär åtgärder i sådana fastigheter som enligt lagen är exkluderade från möjlighet att söka bidrag. Ansvaret gäller även befintliga anpassningar och kompletterande åtgärder av samma slag som gjorts före 1 april 2019. Tolkningsgruppen ges i uppdrag att

förtydliga vilka åtgärder som är att betrakta som fastighetsrelaterade och rutiner för hur de ska beställas. Dessa ska fastställas av kommunstyrelsen genom stadsdirektören. Micasa:s åtagande gäller insatser motsvarande en samlad kostnadsnivå, med omräkning för eventuella momseffekter, för berörda fastigheter som inte väsentligt ska öka från situationen innan den nya lagen trädde ikraft den 1 juli 2018. Vid avvikelser på mer än 20 procent, samlat på årsbas och i aktuell kostnadsnivå, får överskjutande kostnader regleras i särskild ordning.

Övergångsregler

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 31 mars 2019, gäller det ursprungliga hyresförhållandet och inte det nya samverkansavtalet från och med 1 april 2019. Det gäller sammanlagt 25 000 m², till en aktuell hyreskostnad om cirka 30 miljoner kronor per år. Detta har beaktats i den ekonomiska redovisningen och i bilagorna 2 och 3 där dessa hyresobjekt inte ingår.

Befintliga hyrestillägg kvarstår oförändrade och överförs med samma villkor till det nya samverkansavtalets hyresförhållanden.

Förslag och redovisningar utom samverkansavtalet

I det följande redovisas ändringar eller åtgärder som påverkar och har anknytning till parternas hyresförhållande men som inte vinner på eller inte är aktuella att arbetas in explicit i samverkansavtalet.

Hyresbidrag

NHK för befintliga objekt varierar idag och kan för vård- och omsorgsboenden inom äldreomsorgen uppgå till nivåer om drygt 200 kronor per dygn. Inom verksamhetsområdet stöd och service till personer med funktionsnedsättning kan de uppgå till närmare 300 kronor per dygn. Inom sistnämnda område finns det idag enligt kommunfullmäktiges budget för Stockholms stad ett särskilt hyresbidrag för gruppboendestäder enligt LSS och SoL som utgår med ett fast belopp per *ny* lägenhet och dygn under de tre första åren efter färdigställande. Det finns med stöd av bidraget därmed en ökad möjlighet för berörd nämnd att betala vissa projektkostnader som särskilda hyrestillägg under dessa första år.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden för äldre beräknar kontoret 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 108 kronor per dygn, 2018 års nivå, så är det höga nivåer.

Hysesavtals upphörande

I samband med att avtal som omfattar bostadslägenheter, i form av helt eller avskiljbart objekt, sägs upp av en nämnd så kan det finnas behov att utnyttja dessa för andra alternativa bostadsändamål som det finns behov av, tex för olika så kallade ”sociala boenden”. Om någon annan än staden, till exempel SHIS, ska involveras i sådan alternativ användning så kan hyresavtalet mellan inhyrande nämnd och Micasa efter uppsägning upphöra i förtid. Detta förutsätter att SHIS träder i stadsdelsnämndens ställe och övertar hyresförhållandet gentemot Micasa på samma villkor som tidigare. Nya hyrestider för SHIS kan tillämpas efter att ursprunglig hyrestid upphört. Parterna förhandlar själva dessa samt uppsägningstid. Socialnämnden förutsätts säkerställa SHIS:s inhyrning ekonomiskt via separat avtal. Socialnämnden ska meddela Micasa detta innan bolaget träffar avtal med SHIS.

Omställningen att SHIS ska överta ett hyresförhållande ska ske skyndsamt vilket är ett gemensamt ansvar för berörda. Hyresreduktion motsvarande 75 procent av den DoU-schablon om 578 kronor per m² och år föreslås utgå efter tre månader om tiden från att ett objekt tomställts till dess SHIS kan ta det i anspråk överskrider denna tid och om Micasa kan anses vara vållande till fördröjningen.

Barnkonsekvensanalys

Barn och deras rättigheter berörs inte, varken direkt eller indirekt, av själva samverkansavtalet eller ärendet.

Jämställdhetsanalys

Inga jämställdhetsaspekter, varken direkt eller indirekt, berörs av själva samverkansavtalet eller ärendet.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

En noggrann genomgång krävs av *samtliga* 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.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Tf. avdelningschef

Bilagor

1. Samverkansavtal för särskilda boendeformer med mera.
2. Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på nämndnivå.
3. Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på objektsnivå.