



Kansliavdelningen

SOCIALTJÄNSTFÖRVALTNINGEN

Handläggare: Lisbeth Westerlund
Tfn: 08-508 25 016

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2005-09-13

SOCIALTJÄNSTNÄMNDEN
2005-09-20
DNR 106-469/2005

Till
Socialtjänstnämnden

Ramavtal för särskilda boendeformer m.m.

Svar på remiss av tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret
(1 bilaga)

Förslag till beslut

1. Socialtjänstnämnden hänvisar till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.
2. Tjänsteutlåtandet överlämnas till kommunstyrelsen.

Dag Helin

Eddie Friberg

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har beslutat att ett nytt ramavtal för omsorgsfastigheter som staden hyr av FB Servicehus AB (FBS) ska tas fram. Samtliga stadsdelsnämnder samt socialtjänstnämnden berörs. Förslaget till nytt ramavtal från och med 2006 medför att ett antal äldre avtalskonstruktioner upphör. Ramavtalet baseras huvudsakligen på principen om bruksvärdeshyror samt medför att parternas roller och ansvar tydliggörs. Förvaltningen tillstyrker i huvudsak förslaget.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har till socialtjänstnämnden för yttrande remitterat stadsledningskontorets tjänsteutlåtande Ramavtal för särskilda boendeformer mm. Remisstiden går ut den 23 september. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande bilägges.

Ärendet har även remitterats till stadsdelsnämnderna Bromma, Maria-Gamla Stan, Spånga-Tensta och Älvsjö.

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom kansliavdelningen i samarbete med ekonomiavdelningen och kundorienterade verksamheter.

Remissen i sammanfattning

Kommunfullmäktige har beslutat att ett nytt ramavtal för omsorgsfastigheter som staden hyr av FB Servicehus AB (FBS) ska tas fram. Samtliga stadsdelsnämnder samt socialtjänstnämnden berörs. Förslaget till nytt ramavtal från och med 2006 medför att ett antal äldre avtalskonstruktioner upphör. Ramavtalet baseras huvudsakligen på principen om bruksvärdeshyror samt medför att parternas roller och ansvar tydliggörs. Objektsvisa hyresavtal tecknas mellan berörda nämnder och FBS.

Hyres- och lokalkostnaden för nämnderna gentemot FBS, beräknat på berörda fastigheter, minskar från och med 2006 med totalt 64 mkr per år som en följd av det nya avtalet. Därutöver beräknas avtalet ge en positiv ekonomisk effekt för staden som fullt ut och på några års sikt kan uppgå till ytterligare 50 mnkr per år. Socialtjänstnämndens hyreskostnader ökar emellertid enligt förslaget med 4,8 mnkr då flertalet av socialtjänstnämndens fastigheter idag förhyrs med kallhyra samt att hyresgästen ska svara för underhållet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen tillstyrker i huvudsak förslaget att FBS ska svara för och bekosta all drift och allt underhåll av de fastigheter socialtjänstnämnden hyr för institutionsverksamhet från 2006. Det gäller både löpande och periodiskt underhåll, såväl yttre som inre, med vissa marginella undantag. Socialtjänstnämndens nuvarande direkta hyreskostnader för dessa fastigheter är förhållandevis låga då nämnden har ansvar för både yttre och inre underhåll samt uppvärmning. Däremot bör hyreshöjningarna belastas förvaltningen successivt, förslagsvis under en treårsperiod.

Den nuvarande upplåtelseformen har medfört att fastigheternas underhåll i många fall blivit eftersatt då förvaltningen inte kunnat avsätta medel för periodiskt underhåll under den period lokalerna förhyrts med ansvar för underhåll. Det eftersatta underhållet måste kunna åtgärdas utan att det medför omfattande hyreshöjningar. Detta gäller speciellt för de fastigheter som används för vård och boende där hyreskostnaden får ett direkt genomslag på vårdkostnaden.

Den beräknade hyreshöjningen uppgår för socialtjänstnämndens del till 4,8 mnkr. HVB Vuxna inom socialtjänstförvaltningen som är en intäktsfinansierad verksamhet och erbjuder vård och boende i olika former skulle enligt förslaget få bära 4,2 mnkr av dessa hyreshöjningar. Från den beräknade hyreshöjningen på 4,8 mnkr avgår dock kostnader för uppvärmning och underhåll med ca 1,5 mnkr. Den reella hyreshöjningen skulle då bli ca 3,3 mnkr. De redovisade hyresuppgifterna är i 2004 års nivå. Eftersom det är intäktsfinansierade verksamheter som föreslås få kraftiga hyreshöjningar innebär det att vårddygnspriserna måste höjas vilket så småningom drabbar stadsdelsnämnderna som måste betala ett högre vårddygnspris.

Stadsledningskontorets förslag omfattar institutionerna Gamlebo, Linggården, Kruton, Bandhagshemmet (flera fastigheter), Ankaret, Hvilan, Västbo, Västberga gård, Riddaren, Drömmens korttidshem och Margretelunds Gård.

Efter genomgång av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande kunde förvaltningen konstatera att institutionerna Triaden, Pettersbergsgården och Linden i materialet hänförs till andra förvaltningar. Därutöver finns inte heller de fem institutioner belägna utanför staden, som FBS förvaltar, med i förslaget till avtal. Det gäller institutionerna, Ljungbacken, Stegsholm, Älvis, Östtagården och Edshemmet.

Förvaltningen vill även lyfta fram frågan om den framtida avtalskonstruktionen för de institutioner som ägs av Familjebostäder AB, nämligen institutionerna Eken, Hamnvikshemmet, del av Riddaren, del av Edshemmet och Duvnäs föräldrastöd.

Efter påpekande av ovan nämnda felaktigheter har stadsledningskontoret fört institutionerna Triaden, Pettersbergsgården och Linden till socialtjänstförvaltningen och skickat ut en rättad bilaga. Denna bifogas tjänsteutlåtandet. Där emot uppger man att avtalet endast omfattar fastigheter inom stadens gränser och att det således inte är aktuellt att belysa kostnadsförändringarna för de fem institutionerna utanför staden. De institutioner som ägs av Familjebostäder AB är inte heller aktuella att ta upp för närvarande. Förvaltningen menar dock att eftersom FBS och Familjebostäder AB förvaltar även dessa institutioner bör frågan om deras framtida hyresavtal utredas i särskild ordning och att socialtjänstnämnden får möjlighet att yttra sig över kommande förslag till ny hyresättning.

De fastigheter som omfattas av stadsledningskontorets förslag är således följande:

Gamlebo
Linggården
Kruton
Bandhagshemmet (flera fastigheter),

Ankaret
Hvilan
Västbo
Västberga gård
Riddaren (del av)
Drömmens korttidshem
Margretelunds Gård
Triaden
Pettersberggården
Linden

Den föreslagna hyreskostnaden är ca 16,1 mnkr, nuvarande hyra är ca 11,3 mnkr och hyreshöjningen blir då ca 4,8 mnkr. Hyresuppgifterna är i 2004 års nivå.

Stadsledningskontoret fastlägger i sitt förslag till nytt hyresavtal att socialtjänstnämndens ökade hyreskostnader kommer att reduceras då nämnden idag förhyr fastigheterna med kallhyra samt svarar för underhållet. Man menar också att då socialtjänstnämnden inte har någon investeringsbudget är det direkt olämpligt att nämnden har åtaganden för t.ex. periodiskt underhåll i sina hyresförhållanden. Förvaltningen delar i huvudsak denna uppfattning men anser att den föreslagna hyreshöjningen inte fullt ut kan belasta förvaltningen redan från 2006. Det är rimligt att de ökade kostnaderna successivt, under exempelvis en treårsperiod, förs till förvaltningen.

Ytterligare en faktor som måste beaktas vid hyressättningen är att miljöterapi bedrivs på vissa institutioner. Miljöterapi innebär bland annat ett tydligt ansvarstagande för den egna närmiljön och att viss fastighetsskötsel är en del av behandlingen. Dessa institutioner måste kunna få hyreskostnaden reducerad utifrån vilka insatser man beräknar utföra själv.

Förvaltningen anser därutöver att förslaget om 20-åriga hyresavtal med ett års uppsägningstid binder upp staden i ett alltför långtgående kostnadsansvar. De intäktsfinansierade verksamheterna måste kunna ställa om sin verksamhet med kort varsel och det är då inte rimligt att förvaltningarna är bundna av avtal som medför åtaganden för hyreskostnader för lokaler som man inte längre använder.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande Ramavtal för särskilda boendeformer mm.
2. Rättad bilaga Arbetsmaterial 2004 års nivå, Fastighetslista - Hyressättningsmodell