



Handläggare
Mikael Josephson
Telefon: 076-12 09 035

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2019-03-07

Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Susanna Halldin Olsson
stadsdelsdirektör

Helena Andersson
avdelningschef

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.

Förvaltningen ser positivt på ett uppdaterat samverkansavtal. Det är bra att antalet hyresavtal begränsas. Det är också positivt att det inrättas en tolkningsgrupp för samverkansavtalet. Norrmalms stadsdelsförvaltning önskar ingå i tolkningsgruppen.

Nämnden beräknas få en hyreshöjning med 9,6 procent, vilket innebär ökad hyreskostnad netto med 4 mnkr per år. Förvaltningens bedömning är dock att det finns en stor osäkerhet i beräkningarna och befärar att kostnaderna kommer bli ännu högre. Nämnden saknar finansiering av den ökade kostnaden om inte nämnden kompenseras för dessa i budget 2020.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från samtliga stadsdelsnämnder samt från stadsledningskontoret och socialnämnden med anledning av förslag till revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera. Nämndernas yttranden ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 9 april 2019.

Ärendet

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.

Samverkansavtalet reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av Micasa för främst boendeändamål inom verksamhetsområdena äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning och socialtjänst samt eventuell annan omsorgsverksamhet utifrån socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och därmed direkt anknuten verksamhet.

Utöver ovan angivna ändamål hyr staden ett fåtal lokaler för öppen verksamhet som riktar sig både till personer som omfattas av omsorg och bor i särskilda boendeformer för service och omvårdnad eller bostäder med särskild service och till övriga. Lokalerna används för olika aktiviteter som friskvård, möten, föreningsverksamhet och liknande. Parterna är överens om att även sådana lokaler omfattas av samverkansavtalet. Boendeformer som inte omfattas av biståndsbeslut samt hyresförhållanden mellan parterna avseende andra ändamål än ovan ingår inte i samverkansavtalet.

Norrmalms stadsdelsnämnd har verksamheter som ligger i flera av Micasas fastigheter och som berörs av samverkansavtalet.

- Riddarsporren på Norrtullsgatan 12 L med vård- och omsorgsboendet Riddargården, som drivs på entreprenad av Humana
- Vasaträffen, Hemtjänst Norrmalm samt gruppboendestad enligt LSS som drivs på entreprenad av Frösunda
- Kvarteret Väderkvarnen med vård- och omsorgsboendet samt servicehuset Väderkvarnen, Malmskillnadsgatans social-psykiatriska gruppboendestad samt gruppboendestaden David Bagare för personer med funktionsnedsättning (LSS)

- Sabbatsbergsbyn med vård- och omsorgsboende som drivs på entreprenad av Attendo, dagverksamhet och tilltänkta lokaler för daglig verksamhet.

Micasa tillhandahåller även lokalerna för:

- Väduren (aktivitetscenter)
- Förskolan Hälsobrunnen på Eastmansvägen 33 (Klockhuset)
- Förskolan Trädet på Roslagsgatan 20 (Väduren)
- Förskolan Tempeltrappan på Tempeltrappan 1 (Vasen).

Förskoleavtalen omfattas dock inte av det nu aktuella samverkansavtalet.

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 att 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 mnkr per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift minska med cirka 6,5 mnkr 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.

Hysesgästen 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 mnkr 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 (bilaga 2 i samverkansavtalet) gällande drift och underhåll. Ansvaret för nycklar/lås och brandsläckare överförs samtidigt till nämnderna. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt lagen 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 in i stadens ställe. Socialnämnden förutsätts i vissa fall säkerställa sådana hyresförhållanden ekonomiskt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldre- och socialtjänstavdelningen i samarbete med avdelningen för verksamhetsstyrning.

Förvaltningens synpunkter

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 fram 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.

Bilagor

1. Remiss om samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

2. Tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret