

Handläggare
Hanna Markkula
Telefon: 08-508 36 235**Till**
Äldrenämnden
den 26 mars 2019

Remiss av Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer m.m.

Svar på remiss från Kommunstyrelsen – dnr KS 2018/1396

Förvaltningens förslag till beslut

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Margareta Östrand
Tf. FörvaltningschefRaili Karlsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadens nu rådande ramavtal med Micasa Fastigheter AB har varit gällande från och med den 1 januari 2011. Avtalet omfattar hyresobjekt bland annat inom verksamhetsområdet äldreomsorg. I budget 2018 fick kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter AB och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera nuvarande ramavtal. Förslaget till nytt avtal benämns samverkansavtal och föreslås gälla från och med den 1 juni 2019. Viktiga utgångspunkter i avtalet är bland annat att på objektsnivå klara hyran för nyproduktion, skapa incitament för att effektivisera lokalutnyttjandet, säkerställa underhåll, förtydliga ansvarsfördelningen samt möjliggöra tredje partsinhyrningar.

Äldreförvaltningen är positiv till förslaget för att skapa en effektivare lokalanvändning med tydligare 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.

Bakgrund

Stadens nu rådande ramavtal med Micasa Fastigheter AB beslutades av kommunfullmäktige i december 2010 och har varit gällande från och med 1 januari 2011. Ramavtalet omfattar objekt 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). För andra objekt, till exempel boenden som förmedlas utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, hemtjänstlokaler med mera är inriktningen att de ska omfattas av andra villkor.

Kommunstyrelsen har remitterat ”Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer m.m.” till äldrenämnden för yttrande senast den 9 april 2019.

Ärendet

I budget 2018 fick kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter AB och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera nuvarande ramavtal. Referensgrupper med företrädare från bland annat stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen har bistått stadsledningskontoret i utarbetandet av förslaget. Det nya avtalet och de hyresförhållanden som följer därav, ska bygga på en ansvarsfördelning som är rationell och eftersträvar en kostnadseffektiv lokalhållning med kommunkoncernnyttan i fokus. Revideringen har även haft inriktningen att förtydliga och utveckla avtalet. För att betona vikten av samverkan så ersätts begreppet ramavtal med samverkansavtal. Det nya avtalet föreslås gälla från och med 1 juni 2019.

Förslag till förändringar i samverkansavtalet

I ärendet beskrivs viktiga förutsättningar och utgångspunkter för det nya avtalet vilket gäller för cirka hundra objekt som nämnderna hyr av Micasa, majoriteten inom äldreomsorgen. Den totala hyreskostnaden uppgår idag till cirka 586 miljoner kronor per år.

I ärendet föreslås att en *tolkningsgrupp* under ledning av stadsledningskontoret inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter.

För att effektivisera lokalutnyttjandet för befintliga hyresobjekt föreslås att nya nivåer på *riktvärdeshyran* införs. För att få rationella förvaltningsobjekt skapas incitament för att i ökad omfattning styra mot objekt som staden hyr i sin helhet. Om staden hyr till 80 procent eller mer av fastigheten så beräknas hyran till 70 procent av

riktvärdeshyran. Det innebär, jämfört med idag, en lägre hyra då nuvarande avtal generellt ger en hyra om 76 procent av riktvärdeshyran.

Ett nytt begrepp införs, ”*mixade objekt*”, som avser fastigheter som staden endast hyr till viss del där stadens andel understiger 80 procent av fastigheten. Micasa övertar ansvaret för avgående areor i gemensamma entréer, trapphus m.m. i dessa fastigheter. Stadsledningskontoret framhåller att en noggrann genomgång kommer att krävas för att fastställa vilka fastigheter som är mixade.

Vidare föreslås att vissa *förråd* ska hyressättas som övrig verksamhetsarea. *Tomträtt* föreslås utgå utöver riktvärdeshyran och hyresföras på objektsnivå. Förslaget innebär i sin helhet en ökad *hyreskostnad* för nämnderna om cirka 18,5 miljoner kronor per år. Nämndernas kostnader för drift beräknas samtidigt minska med cirka 6,5 miljoner kronor per år för avgående area i mixade fastigheter.

Underhåll av fastigheterna ska planeras gemensamt av parterna och arbetsgången och olika skeden i samband med *om-, ny- och tillbyggnad* har förtydligats. Hyresgästen föreslås få ett ökat ekonomiskt ansvar för underhåll vid förtida frånträde. Hyresrabatter kan utgå vid längre evakueringar och vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden.

I samband med *nyproduktion* av bostadslägenheter finns ett flertal faktorer som påverkar kostnaderna och hyresbildningen. Det föreslås att det införs en *särskild hyressättning* där en optimerad hyra ska beräknas för att nettohyreskostnaden för nämnden ska bli så låg som möjligt. Vid nyproduktion medges inte *förtida frånträde* under en inledande hyrestid om 15 år. För att möjliggöra att Micasa hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna har samverkansavtalet kompletterats med regler för *tredjepartsinhyrningar*.

Det finns en *ansvarsfördelningslista* av vilken det framgår vilken part som har ansvar för underhåll och skötsel. Ansvarsfördelningen är i linje med nuvarande förhållanden men har utvecklats och förtydligats, exempelvis ansvaret kring nycklar och brandsläckare. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt ny *Lag om bostadsanpassningsbidrag*.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet berörs ytterligare omständigheter i ärendet. I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboende diskuteras om ett hyresbidrag kan underlätta för

nämnder som bygger nytt. Vidare föreslås hyresavtal kunna upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder i stadens ställe.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningen. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 20 mars 2019. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 19 mars och socialnämndens, äldrenämndens och överförmyndarnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor den 14 mars.

Förvaltningens synpunkter

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 lokalanvändning 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 partsinhyrning. 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 Micisas 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.

Bilaga

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