



Handläggare
Annica Widén
Telefon: 08-508 052 45

Till
Hässelby-Vällingby Stadsdelsnämnd
2019-04-11

Remiss om revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Remiss från kommunstyrelsen dnr KS 2018/1396

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Denise Melin
Stadsdelsdirektör

Marie Janemar
Avdelningschef

Sammanfattning

Ramavtalet med Micasa Fastigheter AB har varit gällande sedan den 1 januari 2011. Avtalet omfattar hyresobjekt bland annat inom verksamhetsområdena äldreomsorg och gruppbostäder. I budgeten 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 tredjepartsinhyrningar. Det nya avtalet medför att årshyran sammantaget höjs med 2,6% (1 156 611 kr).

Förvaltningen ser till stora delar positivt på revideringen av samverkansavtalet. De synpunkter förvaltningen har gäller bland annat en osäkerhet kring finansiering av de ökade hyreskostnaderna, tomträttsavgälder, nyckelhantering och det löpande underhållet av lägenheterna.

Bakgrund

Ramavtalet med Micasa Fastigheter AB har varit gällande sedan den 1 januari 2011. Ramavtalet omfattar objekt som staden hyr av Micasa inom verksamheterna 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 skall omfattas av andra villkor.

I budgeten 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 tredjepartsinhyrningar.

Kommunstyrelsen har remitterat ”Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer mm” till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd för yttrande senast den 15 april 2019 (förvaltningen har erhållit dispens att lämna in senare än det angivna datumet 9 april 2019).

Ärendet

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 tredjepartsinhyrningar.

Det nya avtalet och de hyresförhållanden som följer därav, skall 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 den 1 juni 2019.

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 skall träda ikraft från och med lämpligt kvartalsskifte när samtliga hyresobjekt är genomgångna.

Netto innebär förslaget en ökad hyreskostnad för nämnderna med ca 18,5 miljoner kronor per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift minska med cirka 6,5 miljoner kronor per år. För Hässelby-Vällingbys del kommer den ökade hyreskostnaden bli 2,6% (1 156 611 kr).

För *nyproduktion* som omfattar bostadslägenheter föreslås en särskild hyressättning. En så kallad *optimerad hyra* skall beräknas som innebär att nettohyreskostnaden för nämnden skall 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 ca 4 miljoner kronor per år. Vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden.

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% eller mer av fastigheten så beräknas hyran till 70% av riktvärdeshyran. Detta innebär, jämfört med idag, en lägre hyra då nuvarande avtal generellt ger en hyra om 76% av riktvärdeshyran.

Arbetsgången och olika skeenden 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 tredjepartsinhyrningar.

Underhåll av fastigheterna skall planeras gemensamt av parterna. Nämnderna bidrar med sin långsiktiga planering för verksamheterna och Micasa bidrar med fastigheternas status och behovet av periodiskt underhåll.

Planeringen för det *periodiska underhållet* skall årligen uppdateras och ske med ett perspektiv om tio år där de tre första åren skall vara planerade och tidsatta. Micasa ansvarar för att initiera den årliga uppdateringen. Inriktningen är att periodiskt underhåll och behov av omstruktureringar av verksamheten alltid skall 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 skall betala kostnaderna för detta är många gånger en fråga för diskussion, speciellt om det krävs särskilda insatser för att snabbt åtgärda en enskild lägenhet för att underlättauthyrning av den. Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt sett i samband med byte av andrahandshyresgäst. En tomställd lägenhet kan innebära en stor ekonomisk påfrestning för verksamheten varför Micasa förbinder sig att inom viss tid, beroende på vilket åtgärd som skall utföras, genomföra erforderliga åtgärder. För att öka incitamenten att prioritera arbetet betalar nämnden ingen hyra för aktuella lägenheter under överskjutande tid. Löpande underhåll av verksamhetsarea samplaneras av parterna på initiativ av nämnderna. Om möjligt skall periodiskt och löpande underhåll alltid synkroniseras och genomföras samlat. Micasa ansvarar för samordning och genomförande.

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 till 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 in i stadens ställe.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för strategi och internservice.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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 ökande 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 tavlor. Dessa åtgärder kommer på sikt minska slitaget och behovet av tätare underhåll.

Bilaga

1. KS 2018/1396 Remiss av Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera