

**Handläggare**  
Karin Johansson  
Telefon: 08-508 01449

**Till**  
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd  
2019-04-11

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

Remiss från kommunstyrelsen

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Ulla Thorslund  
stadsdelsdirektör

Ingrid Brännström  
avdelningschef

Johan Hernman  
avdelningschef

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms stadshus AB revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernen i fokus. Avtalet föreslås gälla från 1 juni 2019.

Förvaltningen ser positivt på att det nuvarande ramavtalet revideras och uppdateras. Det nuvarande ramavtalet som är från 2011 har vissa brister och behöver anpassas för att klara framtida krav och utmaningar när det gäller hyressättning vid nyproduktion, effektivt lokalutnyttjande samt säkerställa löpande och periodiskt underhåll. I ärendet föreslås att en tolkningsgrupp inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet, vilket förvaltningen ställer sig positiv till.

## 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. Stadsdelsnämndens yttranden ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 9 april 2019.

## Ärendet

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter AB och Stockholms stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Det nuvarande ramavtalet är från 2011. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernen i fokus.

Samverkansavtalet reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av Micasa för främst boendeändamål inom verksamhetsområden äldreomsorg, funktionsnedsättning, socialpsykiatri och socialtjänst.

Utöver ovan angivna ändamål hyr staden ett fåtal lokaler för öppen verksamhet och som riktar sig till personer inom äldreomsorg och personer med funktionsnedsättning som bor i särskilda boendeformer. Lokalerna används bland annat för aktiviteter, friskvård, mötes- och föreningslokaler. Parterna är överens om att även denna typ av lokaler omfattas av samverkansavtalet. Boendeformer som inte omfattas av biståndsbeslut samt hyresförhållanden mellan parterna avseende andra ändamål än ovan ingår inte i samverkansavtalet.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har flera verksamheter som ligger i Micasas fastigheter och som berörs av samverkansavtalet.

- Kista vård- och omsorgsboende, servicehus, dagverksamhet, aktivitetscenter, gruppboendestäder för personer med personer med funktionsnedsättning (LSS) ligger i fastigheten Kista Torg 3-7.
- Gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning (LSS) i fastigheten Sibeliusgången 20B och Silkeborgsgatan 77.
- Grupp- och stödboende för personer med psykiska funktionsnedsättningar (SoL) i fastigheten Sibeliusgången 20B.
- Daglig verksamhet enligt LSS på Oslogatan 7.

De lokaler som stadsdelsnämnden hyr för förskolor eller andra verksamheter omfattas inte av det nu aktuella samverkansavtalet.

En viktig förutsättning i det nya samverkansavtalet är att på objektsnivå klara hyran för nyproduktion, skapa incitament för att effektivisera lokalutnyttjandet, säkerställa löpande och periodiskt underhåll samt möjliggöra så kallade tredje partsinhyrning. En viktig del är också att förtydliga ansvarsfördelningen mellan Micasa och hyresgästen.

De förändringar som föreslås när det gäller befintliga objekt är följande;

- Nya och differentierade nivåer på den så kallade riktvärdeshyran beroende på hyresobjektets förutsättningar avseende hur stor andel av objektet som hyrs av staden.
- Införande av mixade objekt där staden hyr en begränsad del av en fastighet och avgående areor i dessa för gemensamma entréfunktioner med mera. Micasa föreslås överta 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 ska justeras genom det nya samverkansavtalet. Den nya hyressättningen ska träda ikraft från och med lämpligt kvartalsskifte när samtliga hyresobjekt är genomgångna.

Det nya samverkansavtalet innebär 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.

En särskild hyressättning föreslås för nyproduktion av bostadslägenheter. 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 från hyresavtalet under en inledande hyrestid om 15 år.

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 4,0 mnkr per år. Vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden.

I samverkansavtalet förtydligas arbetsgången och olika skeenden i samband med om-, ny-, och tillbyggnad. Förtydliganden görs också när det gäller ansvarsfördelning för drift och underhåll. Ansvaret för nycklar/lås, brandsläckare och grovsopor överförs till nämnderna. Micasa föreslås få ett ökat ansvar för vissa åtgärder utifrån lagen om bostadsanpassningsbidrag.

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

Utöver de förslag som avser revidering av samverkansavtalet lyfts några ytterligare områden upp i ärendet. I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboende diskuteras om ett hyresbidrag kan vara en lämplig åtgärd för att underlätta för nämnder som bygger nytt för att tillgodose stadens samlade behov av vård- och omsorgsboende. Hyresavtal föreslås också kunna upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder in i stadens ställe.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har utarbetats inom avdelning för äldre, funktionsnedsättning och socialpsykiatri i samverkan med administrativa avdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till den revidering som gjorts av nuvarande ramavtal, som gällt sedan 2011, och det förslag till samverkansavtal som nu tagits fram. Ansvarsfördelningen som framgår av bilaga 2 har förtydligats när det gäller ansvar och gränsdragningar mellan fastighetsägare och hyresgäst. Ansvaret för nyckelhantering läggs över på förvaltningen och det kan komma att kräva ökade resurser och kostnader för förvaltningen. I praktiken kan detta också innebära en del gränsdragningsproblem framförallt gällande lås vid skalskydd.

Det är positivt att antalet hyresavtal föreslås begränsas. Idag är det inte ovanligt med många hyreskontrakt i fastigheter där det är flera verksamheter, personalutrymmen och andra lokaler. Det kommer bli effektivare och tydligare att arbeta utifrån ett begränsat antal hyresavtal.

Stadsdelsnämnden beräknas få en hyresökning med 2,4 procent, en ökning från 30,4 mnkr till 31,1 mnkr per år vilket innebär en ökad hyreskostnad med cirka 0,7 mnkr netto per år. Förvaltningens bedömning är dock att det finns en osäkerhet i beräkningen och det finns en risk för att kostnaderna kan bli högre. Det är av stor betydelse att stadsdelsnämnderna tillförs medel för att kunna täcka de merkostnader som detta nya ramavtal innebär.

Förvaltningen är positiv till den tolkningsgrupp som föreslås inrättas. Ett nytt samverkansavtal kan inte täcka alla frågor kring ansvar och gränsdragningar och en tolkningsgrupp kan vara till hjälp för att lösa oklarheter i avtalet. Det är dock viktigt att inte allt för många frågeställningar lämnas till tolkningsgruppens avgörande utan att så mycket som möjligt regleras i avtalet.

Förvaltningen är positiv till att det tidigare kravet på förhandlingsordning med hyresgästföreningen ersätts av hyresjusteringar baserade på stadens inhyrningsnivåer genom villkor i det enskilda andrahandshyresavtalet. Detta kan förenkla administrationen i samband med hyreshöjningar och hyresjusteringar.

Förvaltningen anser att modellen för gemensamt utarbetat periodiskt underhåll är bra. Det ger förvaltningen möjlighet att vara med och prioritera underhållsåtgärder samt få bättre kontroll och överblick på kommande kostnader. När det gäller reparationer önskar förvaltningen en automatisk återrapportering av utförda reparationer eftersom det fungerar bristfälligt idag.

### **Bilagor**

1. Remiss om samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera.
2. Tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret.
3. Revidering från 1 och med 1 april 2019 – hyresförändring på nämndnivå.
4. Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på objektsnivå.