

**Handläggare**  
Cecilia Werge  
Telefon: 08-508 10 000

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2019-04-11

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

Remiss från kommunstyrelsen Stockholms stad

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Östermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som sitt svar till kommunstyrelsen
2. Omedelbar justering

Christina Klang  
Stadsdelsdirektör

Marianne Wikander  
Avdelningschef äldreomsorg

### 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 juni 2019.

Förvaltningen ser positivt på förslaget till reviderat samverkansavtal och bedömer att kostnadseffekterna och ansvarsfördelningen för stadsdelsnämndens hyrda befintliga objekt är rimliga. Det är också positivt att det inrättas en tolkningsgrupp för samverkansavtalet. Östermalms stadsdelsförvaltning har önskemål om att ingå i tolkningsgruppen.

Förvaltningen bedömer att det fortfarande är oklart hur kostnad för nybyggnation kommer att fördelas och kompenseras. Detsamma gäller kostnader för tomträttsavgifter, som för innerstaden är höga.

Förvaltningen ser inget hinder för att ansvaret för nycklar, lås och brandsläckare överförs till nämnderna, men ser att någon form av

nollställning behöver göras för att inte nämnderna ska ta över ofullständiga nyckeluppsättningar med mera som kräver stora investeringar

För Östermalms stadsdelsnämnd innebär förslaget en hyresförändring i form av en ökning med 2,2 procent, eller 991 026 kr, år 2019.

### **Bakgrund**

Östermalms stadsdelsnämnd har fått remissen Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera för svar till kommunstyrelsen senast 2019-04-09.

Remissinstanser är samtliga stadsdelsnämnder, stadsledningskontoret och socialnämnden. Förvaltningen har beviljats förlängd svarstid till 2019-04-12.

### **Ärendet**

Förslaget till nytt avtal har utarbetats av kommunstyrelsen i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB och benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernnyttan i fokus. Avtalet föreslås gälla från och med 1 juni 2019.

Viktiga förutsättningar för det nya samverkansavtalet är bland annat att på objektsnivå klara kostnad för nyproduktion, att skapa incitament för att effektivisera lokalutnyttjandet, att säkerställa löpande och periodiskt underhåll, att förtydliga ansvarsfördelning samt att möjliggöra så kallade tredjepartsinhyrningar.

Samverkansavtalet reglerar de villkor som generellt ska gälla avseende objekt 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.

En tolkningsgrupp, under ledning av stadsledningskontoret, föreslås löpande utveckla, utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter och tvister av generell karaktär. I gruppen ska utöver stadsledningskontoret och Micasa ingå representanter från Stockholms Stadshus AB och hyresgästerna.

*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.

Netto innebär förslaget en ökad hyreskostnad för nämnderna om cirka 18,5 miljoner kronor per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift minska med cirka 6,5 miljoner kronor per år.

Tomträttsavgäld avseende lokaler/ verksamhetsareor motsvarande den faktiska kostnaden föreslås utgå utöver riktvärdeshyran på objektsnivå för att ytterligare koppla en lägesfaktor till hyresnivån.

För nyproduktion som omfattar bostadslägenheter föreslås en särskild hyressättning. En så kallad optimerad hyra ska beräknas som innebär att hyreskostnaden ska bli så låg som möjligt för hyresgästen. I samband med nyproduktion medges inte förtida frånträde under en inledande hyrestid om 15 år.

Enligt förslaget ska underhåll av byggnaderna planeras gemensamt av parterna. För att underlätta bedömning av behov av löpande underhåll och vem som ska stå för kostnaderna föreslås i samverkansavtalet att inriktningen för det periodiska underhållet av bostadslägenheter baseras på branschpraxis.

Hyresrabatt kan utgå om hyresgästen, i samband med underhåll eller ombyggnation, kan tomställa en sammanhängande

byggnadsdel som är avskiljbar under minst sex månader. Vid underhåll av enskilda lägenheter förbinder sig Micasa att inom viss tid genomföra nödvändiga åtgärder och hyresgästen betalar då ingen hyra för överskjutande tid.

Förtydliganden görs i ansvarsfördelningen (bilaga 2 i samverkansavtalet) gällande drift och underhåll. Ansvaret för nycklar och lås samt för brandsläckare föreslås övergå till nämnderna. Micasa får ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Förslaget till samverkansavtalet innehåller även regler för så kallade tredjepartsinhyrningar där Micasa hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut dem vidare till nämnderna. Behovet av den typen av lösningar bedöms öka.

#### *Konsekvenser för Östermalms stadsdelsnämnd*

Östermalms stadsdelsnämnd hyr idag fem fastigheter/ lokaler av Micasa.

För fyra av dessa överstiger den inhyrda andelen minst 80 procent av fastighetens totala yta. För den typen av inhyrning innebär förslaget en lägre lokalhyra men fortsatt kostnad för allmän verksamhetsyta som entréer med mera. För Östermalms stadsdelsnämnd innebär det att hyreskostnaden minskar, men när tomträttsavgäld lagts till på objektsnivå innebär förslaget en ökad kostnad för fastigheterna.

För den femte lokalen, där stadsdelens andel motsvarar 16 procent av den totala ytan, innebär samverkansavtalet en högre lokalhyra. I gengäld utgår ingen hyra för allmän verksamhetsyta. Eftersom fastigheten till största delen innehåller annan verksamhet än vårdverksamhet tillkommer fastighetsskatt. Förslaget innebär totalt en minskad kostnad för den aktuella lokalen.

Fastigheten Drevkarlen 9, där tidigare Dianagårdens vård- och omsorgsboende var inrymt, ingår inte i samverkansavtalet eftersom fastigheten är uppsagd för avflyttning. Nuvarande hyresvillkor löper därför oförändrade till dess att hyresförhållandet upphör 31 juli 2019.

Enligt de beräkningar som medföljde remissen (bilaga 2 och 3) skulle förslaget innebära en ökning av hyreskostnaderna med 1 344 000 kr, eller 2,9 procent. Micasa har dock gjort nya beräkningar som förvaltningen tog del av 2019-03-04 (bilaga 4) och

enligt dessa innebär förslaget en ökning av hyreskostnaderna med 2,2 procent, eller 991 026 kronor, år 2019

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom äldreomsorgsavdelningen och ekonomiavdelningen. Stadsdelsnämndens pensionärsråd har tagit del av ärendet 18 mars.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen ser positivt på förslaget till reviderat samverkansavtal. Ett effektivt lokalanvändande är positivt för alla parter och kräver en nära samverkan mellan hyresgäst och hyresvärd. Förvaltningen välkomnar därför att förslaget avser ett samverkansavtal med koncernnyttan i fokus.

Det bedöms också som positivt att en tolkningsgrupp för samverkansavtalet inrättas. Östermalm stadsdelsförvaltning har önskemål om att ingå i tolkningsgruppen.

Östermalms stadsdelsnämnd arbetar redan idag på många sätt enligt samverkansavtalets intentioner tillsammans med Micasa.

Förslagets kostnadseffekter för stadsdelsnämnden hyrda befintliga objekt bedöms av förvaltningen som rimliga. Nämnden står dock inför nybyggnation av två vård- och omsorgsboenden.

Det går idag inte att säkert säga vilka kostnader detta kommer att medföra, enligt förslaget sätts kostnaden unikt för respektive projekt. Eventuellt kan ett hyresbidrag bli aktuellt för att kompensera de nämnder som bygger. Förvaltningen anser att det skulle kunna vara en god lösning.

Vidare föreslår förvaltningen att Östermalm, vars centrala läge kommer att innebära höga tomträttsavgälder och därigenom höga hyror, bör kompenseras för detta i budgeten.

Förvaltningen ser inget hinder för att ansvaret för nycklar, lås och brandsläckare överförs till nämnderna, men ser att någon form av nollställning behöver göras för att inte nämnderna ska ta över ofullständiga nyckeluppsättningar med mera som kräver stora investeringar .

### **Bilagor**

1. Samverkansavtal för särskilda boendeformer med mera
2. Hyresförändring på nämndnivå

3. Hyresförändring på objektsnivå
4. Kompletterande information från Micasa med nya beräkningar av hyresnivå på objekts- och nämndnivå (2019-03-04)