

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

Svar på remiss från Kommunstyrelsen, Dnr KS 2018/1396

### 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.

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.

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

Sammanfattningsvis ser förvaltningens positivt på förslaget om reviderat samverkansavtal med Micasa och välkomnar särskilt vikten av det samarbets- och koncerntänk som speglas i texten.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige har i budget för 2018 gett kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med Micasa och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Inriktningen för arbetet med revideringen har bland annat varit att Micasa på objektsnivå ska klara att via hyran betala kostnader för nyproduktion och därmed svara mot stadens ambitioner kring utbyggnad av särskilda boenden.

Det finns också ett behov att styra bättre mot ett rationellt nyttjande av befintliga resurser, öka underhållsinsatserna, förtydliga ansvarsfördelningen mellan parterna samt möjliggöra så kallade tredje partsinhyrningar.

### **Ärendet**

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige den 13 december 2010 (utl. 2010:134) och gäller från och med 1 januari 2011. Avtalet omfattar sådana hyresobjekt 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). En stor del av fastigheterna används som bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning eller liknade och därmed direkt anknuten verksamhet. För andra ändamål är inriktningen att de inte ska omfattas av avtalet, till exempel boenden som förmedlas utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, förskolor, hemtjänstlokaler med mera. Sådana hyresobjekt bör i stället hyras till av parterna överenskomna villkor eller annat som kommunfullmäktige beslutar.

Avgränsningen för vilka objekt som ska omfattas av avtalet är i överensstämmelse med Micasa:s bolagsordning och ändamålet med bolagets verksamhet.

Avtalet gäller idag cirka 100 objekt som staden via nämnderna hyr av Micasa och den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 586 miljoner kronor per år. Arean omfattar sammantaget cirka 434 000 m<sup>2</sup> och i detta ingår 206 000 m<sup>2</sup> som utgörs av 5 150 bostadslägenheter. Storleken på de olika objekten varierar, bortsett från enskilda bostadslägenheter, mellan 60 - 25 000 m<sup>2</sup>.

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 preliminärt cirka 18,5 miljoner kronor per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift minska med cirka 6,5 miljoner kronor 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.

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 cirka 4,0 miljoner kronor per år.

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 gällande drift och underhåll. Ansvaret för nycklar/lås och brandsläckare överförs samtidigt till nämnderna vilket utöver hyresökningar kan generera ökade kostnader för stadsdelsförvaltningarna. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt 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 i stadens ställe. Socialnämnden förutsätts i vissa fall säkerställa sådana hyresförhållanden ekonomiskt.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen förskola tillsammans med avdelningen utförare egen regi. Ärendet har behandlats av förvaltningsledningen den 9 april 2019.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningens ser positivt på förslaget om reviderat samverkansavtal med Micasa. Förvaltningen välkomnar särskilt de skrivningar som förtydligar ansvarsfördelningar och som trycker på vikten av samarbete mellan Micasa och stadsdelsförvaltningarna i det uppdrag de gemensamt har att ta ansvar för.

Förvaltningen välkomnar även den tolkningsgrupp som inrättas i syfte att löpnade utvärdera och tolka samverkansavtalet.