

Handläggare
Tomas Dybeck
Telefon: 08-508 15 080**Till**
Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2019-03-21

Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Maria Laxvik
Stadsdelsdirektör

Victoria Callenmark
Administrativ chef

Sammanfattning

Skarpnäcks stadsdelsnämnd har fått ett förslag till revidering av samverkansavtal med Micasa på remiss från kommunstyrelsen. 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. Förvaltningen ser positivt på att det nya samverkansavtalet förtydligar och klargör ansvarsfördelningen mellan Micasa och staden. Bland annat tydliggörs rutiner för underhåll av fastigheterna. Det nya avtalet medför att årshyran sammantaget höjs med 780 tkr (8,9 procent) för förvaltningens tre hyresobjekt.

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.

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. Fastigheter för andra ändamål ska inte omfattas av avtalet, till exempel boenden som förmedlas utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, förskolor, hemtjänstlokaler med mera. Avgränsningen för vilka objekt som ska omfattas av avtalet är i överensstämmelse med Micasas 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 m² och i detta ingår 206 000 m² som utgörs av 5 150 bostadslägenheter. Storleken på de olika objekten varierar, bortsett från enskilda bostadslägenheter, mellan 60 - 25 000 m².

Ärendet

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.

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

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.

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

Arbetsgången och olika skeden 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 tredje partsinhyrningar.

Underhåll av fastigheterna ska 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* ska årligen uppdateras och ske med ett perspektiv om tio år där de tre första åren ska vara konkret och tidsatt. Micasa ansvarar för att initiera den årliga uppdateringen. Inriktningen är att periodiskt underhåll och behov av omstruktureringar av verksamheten alltid ska 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 ska betala kostnaderna för detta är många gånger en fråga för diskussion, speciellt om det krävs särskilda insatser för att snabbt till exempel åtgärda en enskild lägenhet för att underlätta uthyrning av den. Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt i samband med byte av andrahandshyresgäst. En tomställd lägenhet kan betyda stor ekonomisk påfrestning för verksamheten varför Micasa förbinder sig att inom viss tid, beroende på vad som ska göras, 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 ska 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 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 administrativa avdelningen och har behandlats i förvaltningsgrupp 2019-03-14 och i pensionärsrådet 2018-03-14.

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 avtalet skapas rutiner kring det periodiska underhållet och det löpande underhållet. Förvaltningen ser också positivt på att underhållet ska planeras gemensamt av parterna samt att Micasa årligen ska initiera det periodiska underhållet och planer för kommande år.

Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt i samband med byte av andrahandshyresgäst. Förvaltningen anmäler när en bostadslägenhet blir tom till Micasa. Micasa värderar lägenhetens status och åtgärdsbehovet och beslutar därefter om och vidtar nödvändigt underhåll.

För förvaltningen beräknas det nya avtalet leda till en årlig hyreshöjning på sammanlagt 780 tkr vilket motsvarar 8,9 procent. Förvaltningen hyr tre objekt av Micasa, Hemmet för gamla, gruppboenden på Ljusnevägen och lokaler i trygghetsboendet i Hammarbyhöjden.

Bilagor

1. KS 2018_1396 Bilaga 1. Samverkansavtal (*Finns på Insyn*)
2. KS 2018_1396 Bilaga 2 (*Finns på Insyn*)
3. KS 2018_1396 Bilaga 3 (*Finns på Insyn*)
4. Kopia av godkänt tjänsteutlåtande_ KS 2018_1396 (*Finns på Insyn*)