

Utlåtande 2010:134 RI (Dnr 125-1405/2010)

Revidering av ramavtal – Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, att börja gälla från och med den 1 januari 2011, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ges i uppdrag att med stöd av ramavtalet överenskomma om smärre förändringar enligt punkt 4, besluta om värdeår enligt punkt 6.2 samt 6.3.1 och fastställa hyrestillägg enligt punkt 6.3.2.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige har gett Micasa Fastigheter i Stockholm AB i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera ramavtalet mellan bolaget och staden. Syftet är att få bort ett antal oönskade styrningseffekter och uppnå långsiktig självfinansiering av bolaget. Ett förslag till reviderat avtal har förhandlats fram. Servicehus som staden beslutat att omvandla till trygghetsboende omfattas inte av revideringen.

Beredning

Ett ramavtalsförslag har förhandlats fram mellan staden, Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Mina synpunkter

Det är viktigt att fortsätta att utveckla styrmodeller som leder till en högre måluppfyllelse och kostnadseffektivitet. I budgeten för 2010 gavs ett uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera ramavtalet mellan Micasa Fastigheter i Stockholm AB och staden, ett uppdrag som nu genomförs. Genom dessa förändringar kan ett antal önskade styrningseffekter försvinna och målet om en långsiktig självfinansiering av bolaget blir möjlig. Jag delar stadsledningskontorets synpunkter och anser att en reviderad hyressättningsmodell för äldre- och gruppboistäder är nödvändig för att uppnå en bättre fördelning av kostnaderna.

Bilagor

1. Hyressättningsmodellen
2. Geografiska värdeområden – Stockholmsmodellen
3. Ramavtal, inklusive bilagor
4. Hyresförändringar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Miljöpartiet krävde i skrivelser redan för två år sedan att de kraftiga hyreshöjningarna i skiss-bostäder skulle stoppas. Vi menade att de gemensamma utrymmena, som kök och vardagsrum, är en viktig del av den biståndsbedömda insatsen, och att de boende inte ska ha merkostnader för dessa.

Den moderatledda majoriteten ansåg i stället att hyresgästerna, personer med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning, haft en "hyresrabatt" som skulle tas bort. I flera fall handlade det om hyreshöjningar på uppåt 25 procent, eller en tusenlapp mer per månad för en liten etta.

Nu visar flera domar i Svea hovrätt att majoriteten måste backa. Det är bra att det kommit tydliga avgöranden som sätter stopp för dessa hyreshöjningar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, att börja gälla från och med 2011, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ges i uppdrag att med stöd av ramavtalet överenskomma om smärre förändringar enligt punkt 4, besluta om värdeår enligt punkt 6.2 samt 6.3.1 och fastställa hyrestillägg enligt punkt 6.3.2.

Stockholm den 1 december 2010

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Karin Rågsjö* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Ärendet återremitteras för att KHR och KPR ska beredas möjlighet att yttra sig.
2. Därutöver vill vi framföra följande.

Det framgår inte av ärendet att KPR och KHR har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet, som är av stor vikt för äldre och personer med funktionsnedsättningar i och med att det påverkar de enskildas hyreskostnader. Enligt ledamöter i KHR har rådet inte fått yttra sig i ärendet. Tvärtom ställdes novembermötet in då det enligt presidiet inte fanns några ärenden att behandla. Detta är anmärkningsvärt och visar tyvärr hur lite majoriteten bryr sig om handikapporganisationernas synpunkter. Med hänsyn till ovanstående utgår vi ifrån att detta ärende utgår eller återremitteras för att kompletteras med eventuella synpunkter från råden.

I det fall ärendet mot bättre vetande inte återremitteras vill vi framhålla att vård- och omsorgsboende inte ska vara vinstdrivande utan ska sätta den äldres och den funktionsnedsattas bästa främst. Vänsterpartiet anser att staden ska ta alla möjligheter att pressa hyreskostnaderna för de enskilda hyresgästerna, även om det blir mycket svårare när allmännyttan inte längre är hyresnormerande. I likhet med våra krav för de

andra kommunala bostadsbolagen vill vi 2011 införa hyresstopp för boende i Micasa Fastigheters bestånd, vilket förutsätter ett ekonomiskt tillskott från koncernen. Idag går bolaget med en liten förlust p.g.a. stora kostnader för ombyggnader och underhållskostnader, vilket också innebär att det inte finns ekonomiskt utrymme att bygga nytt. Detta måste staden finna en lösning på.

Vi är kritiska mot att även hyressättningsmodellen för gruppbestäder utgår från geografiska värdeområden, som innebär upp emot 15 %-iga hyresskillnader mellan den högsta och lägsta kategorin. I praktiken innebär det mycket stora begränsningar för pensionärer med låga inkomster att kunna välja ett vård- och omsorgsboende i innerstaden. Vi vill också uppmärksamma faran med den individuella hyressättningen, som kan innebära att två hyresgäster med likvärdiga lägenheter kan få helt olika hyror. Systemet med kvarboenderabatt är ett sätt att på sikt driva upp hyrorna. När det gäller gemensamma ytor i gruppbestäder enligt LSS anser vi att merkostnaderna som ju är en följd av funktionsnedsättningen, inte ska belasta hyran för den enskilde. Detta bör tillföras ramavtalet som justeras i tillämpliga delar.

De boende själva har på grund av omfattande sjukdom ofta svårt att ta tillvara sina intressen. Det bör därför skrivas in i ramavtalet att berörda handikapp- och pensionärsråd och i förekommande fall förtroenderåd och anhörigråd ska få yttra sig inför de hyresavtal som tecknas för enskilda boenden. Lokal kännedom om standard, utrustning, slitage och behov underhåll, planering etc. behöver inhämtas till exempel via lokala pensionärsföreningar och hyresgästföreningen för att hyressättningen ska bli så rättvis som möjligt. Vi anser vidare att servicehus ska finnas kvar som boendeform, och detta ställningstagande ska tillföras ramavtalet, som justeras i tillämpliga delar.

Särskilt uttalande gjordes av *Stefan Nilsson* och *Per Bolund* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Kommunfullmäktige har gett Micasa Fastigheter i Stockholm AB i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera ramavtalet mellan bolaget och staden. Syftet är att få bort ett antal oönskade styrningseffekter och uppnå långsiktig självfinansiering av bolaget. Ett förslag till reviderat avtal har förhandlats fram. Servicehus som staden beslutat att omvandla till trygghetsboende omfattas inte av revideringen.

BEREDNING

Ett ramavtalsförslag har förhandlats fram mellan staden, Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har i Budget 2010 för Stockholms stad gett Micasa Fastigheter i Stockholm AB i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera ramavtalet mellan bolaget och staden som kommunfullmäktige godkänt genom beslut den 5 december 2005 (utl 2005:209).

Koncernstyrelsen konstaterar i ärendet Långsiktig strategi för Micasa Fastigheter i Stockholm AB (dnr 2008/300/129) att ramavtalet har fungerat mycket väl under de första åren. Efter att åtgärder genomförts i vissa fastigheter orsakar dock avtalet oönskade styrningseffekter gentemot nämnderna när dessa beslutar om verksamhetsanpassningar. Micasa gör också bedömningen att drift- och underhållsschablonerna måste justeras på grund av de senaste årens prisutveckling samt det stora underhållsbehovet i fastigheterna. Ett syfte med revideringen av ramavtalet är därför även att långsiktigt uppnå en självfinansiering av bolaget.

I strategiärendet slås också fast att det finns stora underhållsbehov i många av de fastigheter Micasa tagit över från bostadsbolagen. Det eftersatta underhållet finansieras genom koncernbidrag inom koncernen Stockholms Stadshus AB under en tioårsperiod.

Cirka 7 000 bostadslägenheter omfattas av ramavtalet och ingår samtidigt i den förhandlingsordning om hyra med mera som Micasa har med hyresgästföreningen i Stockholm. Nämnderna hyr normalt dessa lägenheter i första hand av Micasa via blockuthyrningsavtal och hyr därefter ut dem i andra hand till bostadshyresgästerna. Hyresnivån, den så kallade bruksvärdeshyran, förutsätts vara densamma i bägge led. I

några fall, i samband med revidering av hyrorna i andra hand, har den förhandlade hyran prövats i Svea hovrätt. Av hovrättens beslut (mål ÖH 2753-09), och efterföljande beslut i Hyresnämnden i Stockholm, framgår att de mellan parterna förhandlade hyresnivåerna i vissa fall förefaller avvika från det så kallade bruksvärdet i främst objekt där hyran för den enskilda lägenheten har en koppling till tillgång till gemensamhetsutrymmen. Micasa och hyresgästföreningen har med vägledning av dessa beslut träffat en ny överenskommelse under september 2010 om principer för hyressättning av berörda bostadslägenheter. Överenskommelsen, *Hyressättningsmodellen* bifogas, [bilaga 1](#). Även den områdesindelning, så kallade geografiska värdeområden, som Stockholm indelats i och som modellen bygger på bifogas, [bilaga 2](#). Sett över det befintliga beståndet uppskattas hyresintäkten för Micasa minska med cirka 11,4 miljoner kronor netto per år med anledning av den ändrade hyressättningen. En genomförandeplan ska tas fram så snart ett pilotprojekt, där principerna för den nya överenskommelsen, i hyresnivå 2010, tillämpas. Parterna är även ense om att nyproduktionshyror och framtida upprustningar inom beståndet måste förhandlas separat och utanför den särskilda Hyressättningsmodellen

Utöver Micasa:s fastighetsbestånd ansvarar staden i stor omfattning själv för hyressättning av lägenheter för uthyrning i andra hand i särskilda boendeformer. Stadsledningskontoret bedömer att hyresbilden i detta bestånd är jämförlig med vad som gäller för Micasa och att det därför finns skäl att se över även dessa hyror. Det är viktigt att hyressättningen gentemot stadens bostadshyresgäster i andra hand är likartad oavsett om det är Micasa, fastighetsnämnden eller någon privat fastighetsägare som staden hyr av i första hand. Stadsledningskontoret anser det angeläget att en hyresöversyn av dessa förbereds parallellt med Micasas och hyresgästföreningens översyn och enligt samma principer för hyressättningen. Innan kontoret vill föreslå att den modell som kommunfullmäktige beslutat om 1999, ”Hyressättning i särskilda boendeformer i Stockholms stad vid uthyrning till de boende” (utl. 1999:186) fullt ut ska ersättas med den nya Hyressättningsmodellen är det angeläget att ta del av resultatet av Micasa:s och hyresgästföreningens inledande arbete.

Då staden i samband med prövningen i hovrätten tills vidare avvaktat med att fullfölja processen att debitera hyra för gemensamhetsutrymmen till andrahandshyresgäster för boende enligt LSS så är idag mellanskillnaden en kostnad för nämnderna inom denna boendeform. För enskilda boende kommer den samlade effekten av överenskommelsen mellan Micasa och hyresgästföreningen samt de i ramavtalet föreslagna förändringarna att variera. För huvuddelen innebär detta sammantaget en lägre kostnad, för några en högre.

Inriktningen är att stadens hyreskostnader, samlat för berörda objekt, inte ska öka momentant genom revideringen av avtalet. Vidare är avsikten att försöka förenkla olika definitioner och begrepp samt att göra avtalsförhållandet mer förutsägbart och tydligt så att det blir lättare att förstå för berörda.

Ärendets beredning

Ett ramavtalsförslag har förhandlats fram mellan staden, Stockholms Stadshus AB och Micasa där staden företrätts av tjänstemän från stadsledningskontorets förnyelseavdelning.

Omfattning

I det följande kommenterar stadsledningskontoret i huvudsak endast förändringar mellan nuvarande ramavtal och det nya ramavtalet. De förändringar som uppstår för enskilda med anledning av Micasas och hyresgästföreningens överenskommelse kan inte och ska inte blandas samman med ramavtalets effekter. Förutsättningarna för enskilda påverkas också av bostadsbidrag från Försäkringskassan respektive av kommunalt bostadstillägg för handikappade, KBH.

Det nya ramavtalet, bilaga 3, omfattar de hyresobjekt som staden hyr av Micasa inom verksamhetsområdena äldreomsorg och omsorg om personer med funktionsnedsättning. I huvudsak används fastigheterna som bostäder för äldre och funktionshindrade eller därmed direkt anknuten verksamhet. Även fastigheter som Micasa inte äger utan förvaltar på uppdrag ingår samt lokaler utan bostäder. En kontraktlista med samtliga hyresobjekt bifogas avtalet.

Andra ändamål än ovan och areor som inte nödvändigtvis vinner på att omfattas av ramavtalet ingår inte. Exempel kan vara förskolor, fristående kontor, hemtjänstlokaler och tillagningskök för leverans av mat till externa enheter. Inriktningen är att sådana hyresobjekt i stället ska hyras till marknadsmässiga villkor.

Sådana fastigheter (servicehus) som staden beslutat att omvandla till trygghetsboende omfattas inte av revideringen. Nuvarande hyresvillkor för dessa löper oförändrat tills omvandling sker. Berörda objekt är

- Tunet 1, Tunets servicehus, Bromma stadsdelsnämnd
- Svalrocken 17, Långbrobergs servicehus, Älvsjö stadsdelsnämnd
- Kastanjen 7, Kastanjens servicehus, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
- Lektionen 6, Hammarbyhöjdens servicehus, Skarpnäcks stadsdelsnämnd
- Måsholmen 15, Skärholmens servicehus, Skärholmens stadsdelsnämnd
- *Fästmanssoffan 1, Nälsta servicehus, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd**
- Kvarnberget 2, Rinkeby servicehus. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd
- Rio 9, Rio servicehus, Östermalms stadsdelsnämnd
- Svärdet 8, Tanto servicehus, Södermalms stadsdelsnämnd
- *Väduren 16, Vädurens servicehus, Norrmalms stadsdelsnämnd**

***) redan avvecklade, Fästmanssoffan köpt från AB Stockholmshem.**

Befintliga hyrestillägg överförs oförändrade till det nya hyresförhållandet och beräknas som lån med rak amortering på årsbas och enligt ursprunglig återbetalningstid. Räntan justeras årsvis och beräknas enligt kommunfullmäktiges beslut om kapitalkost-

nader för hyrestilllägg för bolagen.

Areor och hyresprinciper

I ramavtalet kategoriseras och definieras olika lokaler och areor som hyrsått enligt vissa beskrivna principer. En strävan har varit att begränsa olika variabler och att använda enhetliga begrepp som är väl kända och etablerade enligt branschpraxis. Då aktuella fastigheter ofta är komplexa till sin karaktär och hyser ett flertal olika verksamheter med staden som huvudman, men även externa aktörer, måste särskild hänsyn tas till hur bland annat entré- och kommunikationsareor ska definieras och hyressättas.

För att få en spegling mot bostadshyresmarknaden generellt i Stockholm har hyressättningen, exklusive för bostadslägenheterna, baserats på Riksskatteverkets förenklade fastighetstaxering avseende normhyror för bostäder - flerbostadshus. Detta innebär att hyran i huvudsak bestäms av ett årtal som är representativt för byggnadens ålder med beaktande av större ombyggnader samt en lägesfaktor. Beträffande lägesfaktorn är Stockholm indelat i cirka 50 värdeområden och den så kallade riktvärdeangivelsen är därefter indelad i åldersnivåer som anger den genomsnittliga bruksvärdeshyran inom respektive nivå.

Areor som har definierats:

Area, mätbegrepp	Definition
<i>Bostadsarea, BOA</i>	De enskilda bostadslägenheterna
<i>Verksamhetsarea- momsad, LOA</i>	Alla utrymmen som går att momsregistrera och som inte utgör bostadsarea, biarea eller fastighetsarea. Exempel: administrativa utrymmen, aktivitets- och samlingslokaler, gemensamma kök/matsalar, fot- och hårvårdslokaler, utrymmen för dagverksamhet, hem för vård och boende, behandlingshem, korttidsvård, tvättstugor för verksamheten samt hisshallar, trapphus, korridorer som nyttjas av staden. Särskilda verksamhetsförråd i vissa namngivna fastigheter (fd sjukhem)
<i>Verksamhetsarea- omomsad, LOA</i>	Dito ovan som inte går att momsregistrera, kan behöva inordnas i separata hyresavtal
<i>Biarea</i>	Tvättstugor (för de boende), lägenhetsförråd, rullstols- och cykelförråd, källsorteringsutrymmen, plomberade brandutrymningsförbindelser, trappor samt hissar.
<i>Fastighetsarea</i>	Driftutrymmen för fastigheten (fläktrum, undercentraler, rum för fastighetspersonal, etc.)

Samtliga areor utom *Fastighetsarea* disponeras av nämnderna. Det innebär att nämnderna har ansvar för städning, arbetsmiljöfrågor och liknade kopplat till lokalhållningen. Biareor ingår i hyresförhållandet som separata upplåtelse utan tecknande av objektsvisa kontrakt.

För att förenkla och renodla hyressättningen föreslår stadsledningskontoret att den ska baseras på i huvudsak två snarlika men ändå separata grunder som är oberoende av varandra enligt följande:

- Bruksvärde för bostadslägenheter
- Riksskatteverkets (RSV) förenklade fastighetstaxering (FFT), riktvärdeshyror för bostäder - hyreshus

Area	Hyressättning
<i>Bostad</i>	Bruksvärde inklusive nyttan av tillgång till gemensam area, förhandlas mellan Micasa och hyresgästföreningen
<i>Verksamhetsarea</i> - <i>mom-sad/omomsad</i>	RSV:s riktvärdeshyror för bostäder enligt taxerat värdeår för fastigheten, alternativt nybyggnads- eller ombyggnadsår för del av fastighet/lokal. För att kompensera för främst kommunikations- (korridorer, entréer, hisshallar) och biareor, som normalt ingår i bruksvärdeshyran för byggnader som avser bostad, räknas schablonmässigt 76 % av RSV:s riktvärde. För byggnader som inte omfattar bostadsändamål utgår 100 % av RSV:s riktvärde. Hyran justeras årligen från och med 1 januari med 100 % av ändringen av konsumentprisindex per föregående juli månad. Vid ny hyressättning mellan RSV:s taxeringstillfällen ska den indexuppräknade nivån utgöra grund. För vissa förråd utgår hyra med 30 % av RSV:s riktvärdehyra.
<i>Biarea</i>	Äsätts ingen hyra.

Den uppskattade hyresförändringen på objektsnivå framgår av [bilaga 4](#). Samliga redovisade hyror är i 2010 års nivå och fastigheterna är inplacerad i åldersgrupp utifrån uppskattning. Uppgifterna är således ungefärliga. En genomgripande inventering måste göras för att mer exakt bedöma och mäta eventuella delar av fastigheter som till exempel kan ha byggts om, eller inte byggts om, och därför bör placeras i separat åldergrupp skild från övriga fastigheten/byggnaden. I takt med att objekten mäts och hyran anpassas enligt principerna ovan kommer därför sannolikt vissa korrekter löpande att bli aktuella. Detta är ett omfattande arbete och stadsledningskontoret bedömer att det kan färdigställas till senast utgången av 2012. Avsikten är att successivt gå igenom objekten och detta arbete sker huvudsakligen nämndvis. Bostäder enligt LSS prioriteras dock med hänsyn till den nya överenskommelse som Micasa och hyresgästföreningen träffat där bakomliggande prövning i Svea hovrätt fokuserat främst på denna boendeform. Innebörden av ovanstående är att det nuvarande och det nya ramavtalet kommer att fungera parallellt under övergångstiden och detta förhållande, avseende hyresnivåerna, gäller även de objektsvisa avtalen.

Samtidigt som fastigheterna hyressätts enligt det nya ramavtalet kommer stadsledningskontoret att följa upp eventuella följd effekter. Inom valfrihetssystemet utgår schablonersättning för lokalkostnader inom äldreomsorg och omsorg om personer med funktionsnedsättning. Större förändringar i hyressättningen inom dessa verksamhets-

områden kan i ett senare skede resultera i behov att vidta korrigerande åtgärder.

Även om stadens hyreskostnader, samlat för berörda objekt och med hänsyn till indirekta kostnader, inte ändras i så stor omfattning så sker justeringar inom lokalbeståndet nämnder och/eller verksamhetsområden emellan.

Underhålls-, om- och tillbyggnader

Parterna är medvetna om att många verksamheter drivs på entreprenad och Micasa ska i samverkan med stadsledningskontoret utarbeta särskilda rutinbeskrivningar som anger hur underhålls-, om- eller tillbyggnader ska processas för att undvika och minimera störningar och kostnader för staden.

Fastigheter som under övergångstiden, till och med 2012 då det nuvarande och det nya ramavtalet fungerar parallellt, är föremål för anpassningar ska i samband med dessa alltid fullt ut reglera hyresförhållandet enligt det nya ramavtalet.

I första hand ska åtgärder finansieras inom ramen för RSV:s riktvärden för bostäder. Om åtgärderna föranleder justering av värdeår ska detta beräknas utifrån den livslängd som byggnaden skulle ha om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår ska därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör bortses från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader beaktas bara till den del det påverkar byggnadens återstående livslängd. En jämkning/fördelning mellan värdeår och hyrestilllägg kan därför behövas i samband med om- och tillbyggnader. Om Micasa och Nämnden inte kommer överens om värdeår och hyrestilllägg i ett projekt ska frågan avgöras av kommunstyrelsen.

Om hyrestilllägg blir aktuellt ska de beräknas som lån med rak amortering där återbetalningstiden ska vara relaterad till rimligt brukstid för åtgärden. För att underlätta bedömningen finns en mall som bifogas ramavtalet, som beskriver hur ett projekt ska beräknats med hänsyn till värdeår och överskjutande del för hyrestilllägg samt hur Micasa beräknat långsiktig självkostnad för åtgärden. Mallen, som omfattar både ombyggnad och nybyggnad, ska i förekommande fall bifogas Micasa's hyresofferter i samband med byggprojekt.

I samband med om- och tillbyggnader kan areaförändringar bli aktuella. För att särskilja kostnader för drift- och underhåll i samband med att hyrestilllägg ska beräknas bestäms denna kostnad schablonmässigt till 523 kronor, exkl moms, per kvadratmeter. Beloppet ska förändras med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex.

Det nya ramavtalet möjliggör för parterna att beställa eller offerera projekt som incitamentsuppdrag. Utformningen kan variera och det är upp till parterna att finna lämpliga lösningar i det enskilda fallet. Ett incitamentsuppdrag ska alltid dokumenteras noggrant och överenskommas innan beställning.

Ett antal ombyggnadsprojekt är pågående. Bland de större är Farsta sjukhem, Axelsberg servicehus, Hässelgården och Bandhagshemmet. Nämnderna har beställt dessa

anpassningar givet förutsättningarna i nuvarande ramavtal. Stadsledningskontorets bedömer att en hyressättning enligt det nya förslaget inte på ett avgörande sätt förändrar hyresnivån totalt sett för dessa även om det kan ske en inbördes förskjutning mellan bostadshyra, hyra för verksamhetsarea samt hyrestillägg. För eventuella åtaganden i samband med genomförandebeslut av pågående projekt, till exempel i form direktnansieringar av särproduktionskostnader genom att utnyttja beviljade stimulansbidrag, är inriktningen att dessa ska fullföljas.

Uppsägningar

Hyrestiden för fastigheter med boende är 20 år. Idag kan uppsägning av enskilda kontrakt ske i förtid med minst 12 månaders uppsägningstid med upphörande per nästkommande årsskifte. Detta kan medföra nästan 24 månaders uppsägningstid. För att göra planeringen mer flexibel men ändå tillförsäkra Micasa rimliga förutsättningar att finna alternativ användning sätts uppsägningstiden för förtida avflyttning till löpande 24 månaders uppsägningstid per kalendermånad. Härutöver har nämnden rätt att efter särskild överenskommelse i förtid säga upp delar av hyreskontrakt som areamässigt kan göras till självständiga uthyrbara enheter. Eventuella kvarvarande hyrestillägg ska regleras i samband med avflyttning.

Ekonomiska förutsättningar

Ramavtalet påverkar den ekonomiska relationen mellan staden och Micasa. Därutöver finns andra yttre omständigheter som påverkar främst Micasa men även i mindre omfattning staden. Som exempel kan nämnas bruksvärdesnivåerna för bostäderna.

Med nuvarande hyresavtal utgår ingen hyra för sådan gemensamhetsarea inom vård och omsorgsboende som understiger 50 procent av den samlade lägenhetsarena inom ett boende. Med det nya förslaget hyressätts denna area vilket i denna del ökar nämndernas kostnader med ca 49,9 miljoner kronor per år. För sådan verksamhetsarea som hyressätts enligt principen om 76 respektive 100 procent av RSV:s riktvärdeshyror sker en total sänkning av hyresnivån med 40,6 miljoner kronor per år. För vissa förråd ökar nämndernas kostnader med 0,3 miljoner kronor per år.

Genom det nya ramavtalet ökar den samlade hyreskostnaden för nämnderna med cirka 9,7 miljoner kronor per år räknat på total area, exklusive bostadslägenheterna. Den nya överenskommelsen mellan Micasa och hyresgästföreningen beräknas minska hyreskostnaderna för bostadslägenheterna med cirka 11,4 miljoner kronor per år. Den minskning träffar nämnderna fullt ut. För nämnderna blir därför den samlade effekten av det nya avtalet inklusive de justerade lägenhetshyrorna en minskning av hyreskostnaderna med 1,7 miljoner kronor per år. Minskningen av bostadshyrorna är dock inte en direkt effekt av ramavtalet utan resultat av justerade bruksvärdeshyror via beslut i hyresnämnden respektive Svea hovrätt. Observera att all bedömning baseras på ungefärliga uppgifter och att justeringar kommer att ske i takt med genomgången av samtliga objekt.

Som framgår av bilaga 4 varierar den bedömda effekten avseende den totala hyresminskningen samlat för lokaler om 9,7 miljoner kronor mellan berörda nämnder.

Störst kostnadsökning netto får Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden med cirka 6,0 miljoner kronor per år. Störst minskning netto får Spånga-Tensta stadsdelsnämnd med 3,9 miljoner kronor per år. Förändringen av bostadshyrorna ska på sikt inte påverka nämnderna då i princip samma hyra som nämnden betalar till Micasa ska debiteras vidare till andrahandshyresgästerna.

Enligt stadens hyresmodell från 1999 har hyresgäster enligt LSS, som hyr i andra hand, tidigare erhållit en hyresrabatt motsvarande värdet av tillgången till gemensamma ytor i en gruppbostad. Efter domen i Regeringsrätten, se ovan, har klargjorts att det inte finns något rättsligt hinder att beakta värdet av tillgången till gemensamhetsutrymmen i denna boendeform. I samband med budget 2008 beslutade kommunfullmäktige att staden skulle påbörja en revidering av hyressättningen där även kostnaderna för gemensamhetsutrymme beaktas. Hyressättningen skulle därmed bli likvärdig övriga särskilda boendeformer där gemensamhetsutrymmena normalt beaktas.

Staden har enligt kommunfullmäktiges beslut påbörjat denna revidering. De begärda hyrorna motsvarar, i de fall där staden hyr lägenheterna av Micasa, samma hyra som staden betalar till Micasa och därmed den hyra som bolaget förhandlat med hyresgästföreningen. Boende har i ett antal fall motsatt sig stadens begäran. Det är denna process som slutligen lett till den prövning i Svea hovrätt som ligger till grund för den nya överenskommelsen mellan parterna då hovrätten har bedömt att de begärda hyresnivåerna i flera fall varit för hög. Med något undantag har dock en delvis hyreshöjning medgetts.

Tills vidare, tills en ny överenskommelse är träffad mellan Micasa och hyresgästföreningen, har rekommenderats att inga nya hyresändringar på grund av tillgången till gemensamma utrymmen i befintliga gruppbostad enligt LSS ska begäras. Reguljära årliga hyresjusteringar påverkas inte utan genomförs som vanligt.

I takt med genomgången av samtliga objekt kommer stadsledningskontoret särskilt följa hur hyresförändringarna träffar berörda verksamhetsområden, äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning och socialpsykiatri. Totalt netto bedömer kontoret att den samlade hyressänkningen gällande bostäderna om 11,4 miljoner kronor, fördelar sig enligt följande:

- Äldreomsorg, minskar cirka 10,9 miljoner kronor/år
- Omsorg, minskar cirka 0,4 miljoner kronor/år
- Socialpsykiatri, minskar cirka 0,1 miljoner kronor/år.

Redovisade hyresförändringar kommer successivt att realiseras på lägenhetsnivå. I undantagsfall kan övergångslösningar behövas för att inte effekterna av kostnadsökningarna ska bli orimliga för den enskilde.

Omvandlingen av de 10 ovan redovisade servicehusen till trygghetsboende minskar på årsbas nämndernas hyreskostnader med mera med cirka 27,5 miljoner kronor. Micasas hyresintäkt minskar motsvarande. Nämnda 10 servicehus omfattas dock inte av det nya ramavtalet varför dessa fortsättningsvis bortses från.

För Micasa resulterar det nya ramavtalet, tillsammans med justerade bruksvärdes-

hyror, i en intäktsminskning om cirka 1,7 miljoner kronor per år. Bolaget erhåller således i stort sett totalt samma intäkt som tidigare, men med ändrad fördelning mellan bostads- och lokalhyror.

Indirekt påverkar sänkta bostadshyror nämndens kostnader. För lägenheter som staden hyr för vidare andrahandsuthyrning för boende enligt LSS minskar hyran. Många boende inom denna verksamhet har kommunalt bostadstillägg för handikappade, KBH, som är ett kommunalt bostadsbidrag och komplettering till de bostadsbidrag som söks hos Försäkringskassan. KBH kan utgå med 90 procent av överskjutande hyra och finansieras fullt ut av nämnden. Som konstaterats ovan har staden i avvaktan på hovrättens prövning av lägenhetshyrorna inom LSS avvaktat med att ta ut hyra för värdet av tillgång till gemensamhetsutrymmen. I denna del medför de nya lägre hyresnivåerna att vissa kostnader för KBH aldrig kommer att inträda.

Berörda boendeformer i ramavtalet omfattas av bestämmelserna i kommunkontosystemet. Nämnderna kan därmed söka kompensation med 18 procent av de egna lokalkostnaderna. Med en samlad hyresminskning om 11,4 miljoner kronor avseende bostadslägenheterna motsvarar det en minskad kompensation om cirka 2,0 miljoner kronor per år.

Fortsatt omstrukturering av servicehusen, till bland annat trygghetsboende, möjliggör för nämnderna att ytterligare minska kostnaderna för nuvarande bostadskomplementareor med mera. Totalt finns en potential om ytterligare cirka 50 miljoner kronor per år i minskade hyreskostnader. Som redovisats ovan minskar i denna del Micasa hyresintäkt motsvarande nämndens hyreskostnad. Därutöver tillkommer kostnader för Micasa för drift av dessa areor, bland annat städning och el, som tidigare var stadens ansvar. Stadsledningskontoret uppskattar att för de 10 nämnda servicehusen ovan så uppgår denna ökade driftkostnad för Micasa, och motsvarande minskning för staden, till drygt 3 miljoner kronor per år.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att de ekonomiska effekterna av det nya ramavtalet, totalt och över tiden, blir rimliga för både staden och Micasa.

Befintliga hyrestillägg övergår oförändrade till aktuellt värde till det nya avtalsförhållandet. Kapitalkostnaden ska beräknas med rak amorteringsdel per kvartal plus kvartalsränta för kommande 12-månadersperiod innan amortering avräknats. Basen för hyrestillägget justeras 1 gång per år i samband med årsskifte.

Räntan justeras årligen och beräknas enligt kommunfullmäktiges beslut.

Drift och underhåll

Bortsett från marginella justeringar och förtydliganden sker ingen ändring mellan parterna vad gäller åtaganden för drift- och underhåll med undantag för att ansvaret för tömning av fettavskiljare i kök samt vissa larm av passiv modell flyttas till nämnden. Tillkommande kostnad för detta bedöms sammantaget uppgå till ca 0,1 miljoner kronor per år. Ansvarsfördelningen redovisas i en särskild bilaga som bifogas avtalet.

Stadsledningskontorets förslag

Ramavtalet har undertecknats under förutsättning av det godkänns av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft senast 2010-12-31. Det nya ramavtalet föreslås träda i kraft 2011-01-01 och gäller tills vidare.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige godkänna förslaget till ramavtal mellan staden och Micasa.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen ger stadsdirektören i uppdrag att med stöd av ramavtalet överenskomma om smärre förändringar enligt avtalets punkt 4, besluta om värdeår enligt punkt 6.2 samt 6.3.1 och fastställa hyrestillägg enligt punkt 6.3.2.

De förändringar som uppstår för enskilda med anledning av Micاسas och hyresgästföreningens överenskommelse om principer för hyressättning av berörda bostadslägenheter kan inte och ska inte blandas samman med ramavtalets effekter. Förutsättningarna för enskilda påverkas också av bostadsbidrag från Försäkringskassan respektive av kommunalt bostadstillägg för handikappade, KBH.

För enskilda boende kommer den samlade effekten av överenskommelsen mellan Micasa och hyresgästföreningen att variera. För huvuddelen innebär detta sammantaget en lägre kostnad, för några en högre. I undantagsfall kan övergångslösningar behövas för att inte effekterna av kostnadsökningarna ska bli orimliga för den enskilde.