

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 0850823051

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd  
2019-03-28

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

Yttrande till kommunstyrelsen

### Förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och översänder det som remissyttrande till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har på uppdrag arbetat fram ett reviderat ramavtal i samarbete med Micasa. Det nya avtalet benämns ett *samverkansavtal* mellan Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Förslaget till det nya samverkansavtalet avser förtydliga koncerngemensamma intressen samt öka incitamenten till samarbete och effektivisering av nämndens lokalbestånd i Micasas fastigheter.

Hägersten-Liljeholmemens stadsdelsnämnd beräknas få en hyreshöjning med 4,7 procent, vilket innebär ökad hyreskostnad netto på knappt 2,6 mnkr per år. Förvaltningen noterar att hyresberäkningarna i dagsläget är något osäkra vilket kan komma att förändra kostnadsbilden men är icke desto mindre bekymrad över den kostnadsutveckling som det nya samverkansavtalet tycks innebära.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från samtliga stadsdelsnämnder samt från stadsledningskontoret och socialnämnden med anledning av det reviderade samverkansavtalet med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera.

Syftet med revideringen är att alla lokaler eller bostäder ska klara att betala kostnader för nyproduktion och därmed svara mot stadens ambition kring utbyggnation av äldreboenden.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningarna för social omsorg och äldreomsorg samt inom avdelningen för samhällsplanering. Fackliga representanter informerades vid förvaltningsgrupp den 19 mars 2019.

### Ärendet

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 kommunkoncerngemensamma intressen i fokus. Avtalet föreslås gälla från och med 1 april 2019.

Samverkansavtalet reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av Micasa 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.

Boendeformer som inte omfattas av biståndsbeslut samt hyresförhållanden mellan parterna avseende andra ändamål än ovan ingår inte i samverkansavtalet. Exempelvis ingår inte förskoleverksamhet i samverkansavtalet.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har flera verksamheter som ligger i Micasas fastigheter vilka berörs av samverkansavtalet.

- Axelsbergs vård- och omsorgsboende på Kinmansonsvägen 41
- Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende på Gamla Södertäljevägen 3A
- Trekantens vård- och omsorgsboende på Lövholmsvägen 29
- Bandyvägens gruppboende på Bandyvägen 3
- Broder Pehr gruppboende på Hägersten Allé 21
- Röda stugan gruppboende på Mikrofönvägen 16
- Triangelns profilboende på Lövholmsvägen 27
- Västertorps dagcenter på Terrängvägen 18

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

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 att den nya hyressättningen ska träda ikraft från och med lämpligt kvartalsskifte när samtliga hyresobjekt är genomgångna.

Det reviderade samverkansavtalet innebär totalt för alla nämnder en preliminär hyresökning om 18,5 mnkr per år dock beräknas driften sjunka med 6,5 mnkr per år, vilket innebär en möjlig besparing för alla nämnder.

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 ett förtida frånträde under den inledande hyrestiden om 15 år. Hyran behöver täcka Micasas driftnetto vilket innebär att bruksvärdeshyrorna kommer variera beroende på läge. Ett särskilt hyresbidrag för nyproduktion är under diskussion och ingår inte i samverkansavtalet.

I målet att finna en rimlig ersättning har kommunstyrelsen tagit hänsyn till att nyproduktionen har medfört en kostnadsökning för Micasa. Även reducerad avdragsrätt och negativ ränteutveckling, höjda tomträttsavgälder samt höjd fastighetsskatt har påverkat Micasas ekonomi negativt. Stockholms Stad vill undvika en nedskrivning av fastigheternas värde. En tolkningsgrupp ska inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter.

Arbetsgången och ansvarsfördelningen i olika skeden i samband med om-, ny- och tillbyggnad förtydligas. Stadsdelsnämnden ges ett ökat ekonomiskt ansvar för underhåll i samband med ett förtida frånträde. Hyresrabatter kan utgå vid längre evakueringar än 6 månader vilket beräknas minska nämndernas kostnader totalt med cirka 4,0 mnkr per år. Vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden.

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.

Revideringen förtydligar ansvarsfördelningen gällande drift och underhåll. Revideringen innehåller även en förändring i ansvaret för nycklar/lås och brandsläckare övergår till nämndens ansvar. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder som är motiverade enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

En ny möjlighet för nämnden är att hyresavtal föreslås kunna upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder in i stadens ställe. Socialnämnden förutsätts i vissa fall säkerställa sådana hyresförhållanden ekonomiskt.

Revideringen innebär nedan hyresprinciper som avser att skapa mer rationella förvaltningsobjekt. Principerna skapar incitament för nämnderna att hyra 100 procent av Micasas hyresobjekt. Anledningen till detta är att fastigheterna oftast anpassats för en hyresgäst. En blandad uthyrning till både nämnd och externa hyresgäster försvårar Micasas förvaltning, underhåll och ansvarsfördelning. Sammanfattningsvis blir nämndes hyra i fastigheter med olika hyresgäster eller där nämnden hyr mindre än 80 % av Micasas fastighetsobjekt hyressatta till 100 % av riktvärdeshyran. I fastigheter där nämnden är ensam hyresgäst av 80 – 100 % av Micasas fastighetsobjekt sätts hyran till 70 % av riktvärdeshyran.

### **Synpunkter och förslag**

Förvaltningen ser positivt på en revidering av ramavtalet till det nya samverkansavtalet, men som förslaget är utformat får det en negativ effekt på stadsdelsnämndens ekonomi. Hyreshöjningen beräknas till 4,7 procent vilket innebär hyreshöjning på ca 2,6 mnkr per år för nämnden. Hälften av kostnadsökningen beror på de reviderade hyresprinciperna och resterande del beror på höjda tomträttsavgälder. Förvaltningen noterar att det i dagsläget också finns en viss osäkerhetsfaktor i beräkningarna eftersom en

genomgång krävs för att säkerställa att varje hyresobjekts area definieras och justeras korrekt i det nya samverkansavtalet. Icke desto mindre är stadsdelsförvaltningen bekymrad över den kostnadsutveckling som det nya samverkansavtalet tycks innebära.

Förvaltningen ser positivt på att ansvarsfördelningen i samverkansavtalet förtydligas mellan parterna. Det är också positivt att antalet hyresavtal reduceras vilket förenklar administrationen av hyresobjekten. Förvaltningen hade önskat att det nya samverkansavtalet även omfattade andra hyresobjekt såsom bostäder utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, förskolor etc.

Förvaltningen ser positivt på att en tolkningsgrupp ska inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Liljeholmen ställer sig till förfogande för att ingå i en sådan tolkningsgrupp.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden för äldre beräknar fastighetskontoret att de nivåer som kan bli aktuella efter hyresoptimering enligt förslaget till nytt samverkansavtal ovan kommer hamna mellan 250-300 kronor per boendedygn. I förhållande till den ersättning som utgår mellan nämnderna om 110 kronor per dygn, 2019 års schablon, så är det höga nivåer. Förvaltningen ser ett behov av liknande hyresbidrag för nya vård- och omsorgsboende.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör

Linda Palo  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Remissunderlag om samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera
2. Remissunderlag tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, stadsdelsdirektör	2019-03-13
Linda Palo, avdelningschef	2019-03-13