

Susanna Höglund
08-508 29 758

Långsiktig strategi för Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna anmälan av rapporten.
2. ge AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder i uppdrag att täcka Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underskott genom koncernbidrag 2009-2018.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Sammanfattning

Under våren 2008 har Stockholms Stadshus AB i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm, stadsledningskontoret, äldreförvaltningen och äldreroteln genomfört en utredning med syfte att utarbeta en långsiktig strategi för Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Utredningens resultat baseras på ett antal analyser och utredningar som genomförts under 2007 och 2008. Som slutsats av utredningen föreslår koncernledningen följande strategi för Micasa.

- Micasa skall tillhandahålla välskötta omsorgs- och äldreboenden i främst Stockholmsregionen för både stadens verksamheter och privata vårdgivare.
- Micasa skall utarbeta en förvaltningsplan för respektive fastighet utifrån behoven av äldre- och omsorgsboenden.
- Micasa skall utarbeta en underhållsplan och genomföra erforderligt underhåll i de fastigheter som möter det äldreboendebehov som framkommit i äldreförvaltningens äldreboendepplan och med hänsyn till förutsättningar i budgeten, i första hand i de fastigheter som inte är servicehus. Det eftersatta underhållet finansieras genom koncernbidrag inom koncernen Stockholms Stadshus AB under en tioårsperiod.
- Servicehusen skall utvärderas efter att äldreboendedelegationen lämnat sitt slutbetänkande. Dessa kan utgöra möjligheten att kunna erbjuda trygghetsboende. Vissa planerade omstruktureringar bör genomföras för att möta de minskade behoven inom den

närmaste tioårsperioden. Konverteringar till andra former av bostäder under denna begränsade tid ska prövas.

- Micasa kan, där så är möjligt utifrån stadens behov av omsorgsboenden samt efter beslut av äldreboendedelegationens förslag, omvandla delar av servicehus till seniorbostäder. Dessa projekt skall vara självfinansierade utanför ramavtalet.
- Eventuell nyproduktion, där behov påvisats, av äldreboenden/seniorbostäder i nya bostadsområden skall Micasa genomföra i samarbete med stadens övriga bostadsbolag.
- Micasa skall ha en öppenhet för försäljningar av fastigheter som nyttjas för annan verksamhet än vård och omsorg och därtill hörande funktioner. Även fastigheter utanför stadens gränser skall utvärderas avseende möjlighet till försäljning.
- Fastigheter som på sikt skall avvecklas avseende omsorgsverksamhet skall säljas eller överföras till stadens övriga bostadsbolag där det är lämpligt ur förvaltningshänseende.
- Micasa skall i samarbete med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, revidera ramavtalet med syfte att långsiktigt uppnå en självfinansiering av bolaget.

Strategin skall inarbetas i Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s budget 2009 och inriktning 2010-2011.

Bakgrund

Från 1999 har ett stort antal äldre- och omsorgsfastigheter överförts från stadens övriga allmännyttiga bostadsbolag till ett dotterbolag inom AB Familjebostäder som hette FB Servicehus AB. Under år 2005 bildades därefter Micasa Fastigheter i Stockholm AB av f.d. FB Servicehus AB. Syftet var att renodla fastighetsbolagen och ge Micasa förutsättningar att utveckla en specialistkompetens inom förvaltning av vård- och omsorgsfastigheter.

Enligt kommunfullmäktiges beslutade direktiv i budget anges att bolagets uppgift är att äga och förvalta vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder. Micasa ska tillhandahålla välskötta fastigheter och erbjuda attraktiva och anpassade bostäder för människor i behov av stöd och trygghet. Micosas fastighetsbestånd omfattar ca 130 fastigheter med ca 870 000 kvm. Sedan Micasa bildades har stora investeringar gjorts i fastighetsbeståndet i form av underhåll och verksamhetsanpassningar. Det har dock framkommit att det finns stora underhållsbehov i många av de fastigheter Micasa tagit över från bostadsbolagen. I budget för 2008 och inriktning 2009-2010 fick bolaget i uppgift att utarbeta underhållsplaner för sitt fastighetsbestånd baserat på den efterfrågeanalys som kommunstyrelsen genomfört och genomgång av servicehusens status som genomförts under 2007.

Från 2006 gäller ett nytt ramavtal för hyressättning inom äldre- och handikappomsorgen. Det nya ramavtalet ersatte ett flertal olika ramavtal mellan staden och bostadsbolagen samt gatu- och fastighetskontoret. Det nya ramavtalet mellan Micasa och stadens stadsdelsnämnder reglerar hyresförhållandet för de ytor i fastigheterna som hyrs av stadsdelsnämnderna, d.v.s. de ytor som inte är bostadsytor, då dessa hyrs direkt av de boende antingen direkt av Micasa eller i andra hand från stadsdelsförvaltningen. I budget för år 2009-2011 beslutade kommunfullmäktige att Micasa, i samarbete med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, ska revidera ramavtalet.

Den 23 januari 2008 tog kommunfullmäktige beslut om en äldreplan 2007-2011. I samband med detta fick äldrenämnden i uppdrag att återkomma med en uppdaterad och prioriterad vård- och omsorgsboendeplan för äldre. Äldreförvaltningen har utifrån detta utarbetat en äldreboendeplan som redovisades och beslutades av nämnden den 14 oktober 2008 (*bilaga 1*).

I samband med treårsplanen 2009-2011 konstaterade koncernledningen att det är angeläget att dessa utredningar slutförs under våren 2008 så att de kan ligga till grund för ett strategiskt ställningstagande om framtida inriktning för Micasa samt dess finansiering. Koncernledningen har därför genomfört en strategiutredning för Micasa baserad på ett antal analyser och utredningar. Syftet är att dra slutsatser utifrån genomförda analyser och formulera en strategi för Micisas fortsatta uppdrag. Slutsatserna och förslaget till strategi redovisas i följande ärende och de ekonomiska konsekvenserna skall inarbetas i bolagets budget för 2009 och inriktning 2010-2011. Strategiutredningen har genomförts i samråd med en arbetsgrupp med representanter från, stadsledningskontoret, äldreförvaltningen, Micasa, Stockholms Stadshus AB och äldreroteln.

Sammanfattning av tidigare genomförda utredningar

Underhållsinventering

Under 2007-2008 har konsultföretaget Byggsanalys på uppdrag av Micasa genomfört en underhållsinventering av fastighetsbeståndet. Inventeringen har utmynnat i ett uppskattat underhållsbehov om ca 1,5 mdkr eller ca 2000 kr/kvm under den kommande 15-årsperioden. Underhållsbehovet avser enbart underhåll för att uppnå en normal standard, d.v.s. behovet härrör sig från tidigare eftersatt underhåll. Största underhållsbehovet finns i de fastigheter som är uppförda 1965-1975 och ca 50 % av underhållsbehovet avser byggnadernas invändiga underhåll d.v.s. ytskikt, byte av vitvaror och sanitetsporslin m.m. Därefter kommer installationer d.v.s. VVS, ventilation m.m, om ca 300 mnkr. Bland fastigheter som kräver mer än 50 mnkr i eftersatt underhåll kan nämnas Byholmen, Dalen 20, Edö 1, Köpenhamn 1, Måsholmen 15, Sabbatsberg 23, Skolorten 2, Stranninge 1, Trossen 13 och Överstycket 1. Dessa är fastigheter som omfattar mer än 10 000 kvm bruksarea vardera och innehåller servicehus till största delen, undantaget Sabbatsberg 23.

Stockholms Stadshus AB har låtit göra en "second-opinion" av Micisas underhållsinventering. Denna har genomförts av konsultfirman Grontmij och har resulterat i en likvärdig bedömning av det kommande eftersatta underhållsbehovet.

Effekter av ramavtalet - Finansiell analys Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micisas ramavtal omfattar alla ytor som förhyrs av stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden, gemensamhetslokaler, storkök, personalutrymmen, d.v.s. allt som inte förhyrs direkt av en bostadshyresgäst. Drift- och underhållskostnader fördelas ut genom schabloner. Om-, till- och nybyggnad finansieras genom ramavtalet så långt dessa schabloner räcker, men kostnader därutöver finansieras genom ett ombyggnadstillägg som erläggs av hyresgästen.

Micasa har också låtit genomföra en analys av de ekonomiska och finansiella effekterna av nuvarande ramavtal för bolaget. Denna konsultutredning som genomfördes under 2007 av Ernst & Young. Analysen fastslår att bolaget antingen behöver höja hyrorna med ca 7 - 10 % eller få ett kapitaltillskott om 500 - 1 000 mnkr för att uppnå en soliditet som är i nivå med övriga bolag inom branschen.

Planering för äldreboende i Stockholms stad

Under år 2007 har konsultfirman Solving Bohlin & Strömberg gjort en analys av det långsiktiga behovet av äldreomsorg inom staden. Analysen pekar på ett vikande behov om ca 1200 platser inom den närmaste 10-årsperioden för att sedan därefter återigen öka. Utredningen föreslår samordning och omstrukturering av ett antal boendeenheter för att möta den vikande efterfrågan. Flertalet av dessa förslag till omstrukturering planeras för närvarande att genomföras.

Äldreboendedelegationens delbetänkande "Bo för att leva"

Äldreboendedelegationen, som tillsatts av regeringen, har under 2007 lämnat ett delbetänkande "Bo för att leva" (SOU 2007:103). I detta föreslås att en ny boendeform för äldrebostäder införskaffas "trygghetsboende". Detta innebär att dessa bostäder skall ha en högre standard avseende tillgänglighet än idag. Det skall även finnas inslag av gemensamhetslokaler samt viss personal i denna boendeform. Delegationen tar dock inte, i detta skede, ställning till om denna boendeform skall vara ett frivilligt åtagande för kommunerna eller om det skall vara en skyldighet att tillhandahålla denna boendeform. Ett slutbetänkande beräknas att lämnas i december 2008.

Resultat av genomförda utredningar i samband med Stockholms Stadshus ABs strategikutredning

Teknisk och ekonomisk utvärdering av fastighetsbeståndet.

Med underlag från den underhållsinventering som Micasa genomfört, kombinerad med bolagets egen redovisning av driftsekonomin för respektive fastighet, har Ernst & Young på uppdrag av Stockholms Stadshus AB genomfört en klassificering av fastigheterna utifrån deras tekniska/ekonomiska status. Klassificeringen utgår ifrån att en fastighet med låga driftnetton (hyra- drift- och underhållskostnader) och stora underhållsbehov är sämre än den med högre driftnetton och mindre underhållsbehov. Analysen visar att de mindre fastigheterna har sämre förutsättningar än de större. Ser man till den totala investeringsvolymen per fastighet är det ett antal stora fastigheter (>10.000 kvm) som kommer att kräva de största investeringarna. Flera av dem bedöms kräva underhållsinsatser på mellan 40 - 60 mnkr. Dessa är till stora delar nyttjade som servicehus.

I en andra fas har fastigheterna utvärderats även avseende lokaleffektivitet, antal kvm/boende och lönsamhet, d.v.s. förutsättningar att bära kommande underhållskostnader. Syftet med analysen är att påvisa vilka fastigheter som på sikt kommer att medföra betydande ökade kostnader för äldreomsorgsverksamheten om de bibehålls med befintligt nyttjande. Denna analys påvisar att sämst förutsättningar har de fastigheter som till stora delar omfattar servicehus.

Behovsanalys i förhållande till fastighetsbeståndet

Enligt kommunfullmäktiges beslut i januari 2008 har äldreförvaltningen inom Stockholms stad tagit fram en äldreboendeplan med syfte att fastställa de långsiktiga riktlinjerna för stadens försörjning av äldre- och omsorgsboende. Äldreförvaltningens planering för boenden för äldre inom Stockholms stad (Dnr 111-107/2008) pekar på ett överskott av platser i främst östra söderort, västerort och centrala staden fram till år 2020 om ca 307 platser för att sedan ge ett underskott av platser år 2030 om ca 370 st. Äldreförvaltningen föreslår vissa planerade omstruktureringar och samordning av enheter för att möta den överkapacitet som förväntas till år 2020.

Äldreförvaltningen gör även bedömningen att behovet av korttidsboende kommer att öka. Äldreförvaltningen anser att vissa boenden som idag inte har fullgod standard enligt dagens krav för permanenta äldrebostäder, kan utgöra en potentiell resurs att anpassa till korttidsboenden. Äldreförvaltningen har uppfattningen att beslut om servicehusens framtid bör avvaktas till dess äldreboendedelegationen redovisar sitt slutbetänkande. I äldreboendeplanen föreslås också att

antalet planeringsregioner minskas från fem till fyra, genom att Södermalm och centrala staden slås samman. Äldreförvaltningen föreslår vidare att trygghetsboenden/seniorboenden bör byggas i de nya större stadsutvecklingsområdena. De nya seniorbostäderna bör planeras och byggas så att de på sikt kan om disponeras till vård- och omsorgsboenden (*Bilaga 1*).

Förutsättningar för nyproduktion

Eftersom Micasa i det kortare perspektivet kommer att ha en överkapacitet av vård- och omsorgsboende i förhållande till behovet under år 2007-2020 är det inte aktuellt att nyproducera äldreboende på kort sikt. Nyproduktion får endast ske som ersättning för annat omsorgsboende, om det kan motiveras genom att det totalt sett medför minskade kostnader för staden.

I det långsiktiga perspektivet kan det uppstå behov av äldreboenden i de större nybyggnadsområden som staden planerar. Som exempel kan nämnas Norra Stationsområdet, Nordvästra Kungsholmen-Lindhagen, Hjorthagen-Norra Djurgårdsstaden, Årsta m.fl. I dessa områden planeras det bebyggelse med en relativt hög exploatering, d.v.s. bebyggelse i 5-6 våningsplan. Exploateringen i dessa områden omfattar ofta investeringar i sanering av markområden och överdäckning av vägar m.m. För att få ekonomi i exploateringen krävs därför också bebyggelse i många våningsplan.

Äldreförvaltningens och stadsledningskontorets sakkunniga bedömer att efterfrågan på nya äldreboenden i första hand ska riktas mot enheter med stora men få våningsplan. Enheter som omfattar flera våningsplan är ofta dyra att driva p.g.a. större personalbehov. För att kunna bygga effektiva enheter, trots att den nya bebyggelsen oftast omfattar fler våningsplan, bör Micasa samordna sin nyproduktion med stadens övriga bostadsbolag. Förslagsvis genom att bostadsbolagen bygger bostadsfastigheter med ett par plan äldreboenden. Genom tredimensionell fastighetsbildning kan Micasa förvärva en mindre del av projektet/fastigheten för omsorgsboenden. En sådan lösning ger också förutsättningar att öka flexibiliteten hos de äldreboenden som nyproduceras genom att de inlemmas bland "vanliga" bostäder och därmed lättare kan konverteras till annat nyttjande.

Under den nuvarande mandatperioden planeras för ca 15 000 lägenheter varav bostadsbolagen bedöms kunna stå för ca 6 000. Micasa har idag ca 8 000 av bostadsbolagens ca 90 000 lägenheter vilket motsvarar ca 9 %. Används samma relation även på den planerade nyproduktionen så kommer Micassas nyproduktion uppgå till ca 300-600 lägenheter eller ca 50-150 lägenheter per år. Micasa kommer därmed att ha en så begränsad volym av nyproduktion att det inte motiverar en egen organisation för detta.

Nyproduktion kontra ombyggnad av befintlig fastighet

Med syfte att utreda huruvida det är ekonomiskt bättre att bygga nytt istället för att genomgripande bygga om en fastighet har Grontmij fått i uppdrag att jämföra en föreslagen ombyggnad av Farsta sjukhem med nyproduktion som anpassas optimalt till den verksamhet som skall bedrivas. Analysen skall beakta både produktionskostnader, driftsekonomi för fastigheten och därmed de ekonomiska konsekvenserna i form av hyreskostnader för verksamheten per omsorgsplats. Analysen har resulterat i bedömningen att det lönar sig att bygga nytt istället för att bygga om, genom att nybyggda omsorgsboenden kan byggas mera lokaleffektiva, d.v.s. med färre antal kvadratmeter per boende (*Bilaga 2*).

Finansiering

Micasa bedöms enligt tidigare utförd finansiell analys, behöva ett kapitaltillskott om ca 0,5-1 mdkr med nuvarande bedömda underhållsbehov, för att ha en rimlig soliditet i bolaget.

Micasa uppmanas att återkomma med en underhållsplan med förslag på omfattning av underhållsåtgärderna för respektive år. Underhållsplanen skall omfatta de fastigheter som enligt ovanstående analyser skall nyttjas både på kort och på lång sikt. Fastigheter som äldrenämndens plan föreslår omstruktureras, bör undantas liksom servicehusen tills dess äldreboendedelegationens förslag slutgiltigt beslutats.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB föreslår att underskottet som Micasa får bära, på grund av de åtgärder för det eftersatta underhållet som behövs, skall finansieras genom koncernbidrag från stadens övriga bostadsbolag. Koncernbidraget utgår årsvis efter redovisning från Micasa om åtgärder som vidtagits avseende det eftersatta underhållet. Koncernbidragets storlek från respektive bostadsbolag, skall utgå i relation till hur stor andel ytor de överfört till Micasas fastighetsbestånd. Samtliga berörda bolag kommer att vara allmännyttiga bostadsföretag. Koncernledningen har för avsikt att följa upp de åtgärder som vidtas för att ianspråkta koncernbidraget.

Revidering av ramavtal

Ramavtalet har fungerat mycket väl under de första åren. Efter att många åtgärder genomförts i vissa fastigheter orsakar dock avtalet oönskade styrningseffekter gentemot stadsdelsnämnderna när dessa beslutar om verksamhetsanpassningar. Micasa gör också bedömningen att drifts- och underhållsschablonerna måste justeras p.g.a. de senaste årens prisutveckling samt det stora underhållsbehovet i fastigheterna.

I maj 2008 bjöd arbetsgruppen för denna strategiutredning in Hans Lind, professor vid KTH, att granska det nuvarande ramavtalet. Hans Lind ombads också att komma med förslag till förändringar utifrån erfarenheter från internhyresavtal hos andra offentliga fastighetsägare. Granskningen och förslagen diskuterades vid ett seminarium som hölls med representanter från Micasa, stadsledningskontoret, äldreförvaltningen och en representant från en av stadsdelarna. Rekommendationen från Hans Lind är att dela upp ramavtalet i en långsiktig del, ca 20 år, som avser kapitalkostnader, planerat underhåll och investeringar. Det långsiktiga avtalet bör tecknas gentemot en central hyrespart. Därutöver tecknas kortare avtal, 3-5 år, för verksamhetsanpassningar, driftskostnader m.m. Det kortare avtalet bör innehålla incitament till besparingar, exempelvis rabatt på hyran om verksamheten väljer att inte måla om eller rabatt om verksamheten hjälper till att hitta ny hyresgäst för ytor man säger upp eller dylikt. Revidering av ramavtalet bedöms kunna genomföras under år 2009-2010.

Gränsdragning gentemot stadens övriga bolag

Svenska Bostäder har idag ca 450 lägenheter för äldre i sex olika fastigheter: Skinnarviken på Södermalm, Kärrtorp, Vällingby Centrum, Mälarhöjden och Grimsta. Därutöver finns ca 300 lägenheter insprängda i pensionärlägenheter bland de vanliga bostäderna. Dessa förmedlas av Stockholms Stads Bostadsförmedling. Bolaget avser inte inrätta några nya seniorboenden men öronmärker lämpliga bostäder som efter omflyttning anpassas för äldre.

Stockholmshem har lägenheter för äldre i Hjorthagen, på Floragatan, Vanadisvägen och i Näls- ta. Bolaget avser att bygga om och tillgänglighetsanpassa ett antal lämpliga fastigheter för sina egna äldre hyresgäster. Totalt bedöms dessa omfatta ca 600-700 lägenheter.

Familjebostäder har ca 130 lägenheter för äldre, bl.a. i kategoriboende med kooperativ hyres- rätt. Familjebostäder avser att framöver tillgänglighetsanpassa ca 200 lägenheter per år i det befintliga beståndet för omflyttning av sina äldre hyresgäster.

Micasa har ca 800 seniorbostäder och dessa är i de flesta fall samlokaliserade med servicehus eller andra vård- och omsorgsboenden. Seniorbostäderna utgör enligt underhållsinventeringen inte den kategori fastigheter som har de tyngre underhållsbehoven. Seniorbostäderna förhyrs direkt av de boende, ingår inte i ramavtalet och är därmed självfinansierade d.v.s. de medför inga ökade kostnader för stadsdelsnämnderna.

Generellt bedöms att Micasas seniorbostäder har en något högre standard jämfört med i de övriga bolagen. Micasa bör även fortsättningsvis förvalta seniorbostäder.

Koncernledningens slutsatser

Tekniskt och ekonomiskt är servicehusen de fastigheter som sammantaget har mest eftersatt underhåll och dessa genererar inte, i huvudsak, några betydande driftsöverskott. Vad gäller behovsbilden och kraven på standard råder osäkerhet i detta segment i och med den pågående utredningen av äldreboendedelegationen, det finns idag tomställda lägenheter och önskemålen om platser är ojämnt fördelade över staden. Den sammantagna hanteringen av servicehusen framöver måste särskilt beaktas kommunövergripande. Beroende på vad äldreboendedelegationen föreslår kan servicehusen utgöra en resurs att anpassa till trygghetsboende med relativt begränsade åtgärder. Sammantaget anser koncernledningen att servicehusen skall prioriteras i andra hand i underhållsplanen till dess beslut tagits om förutsättningarna för trygghetsboende. Koncernledningen avser att återkomma avseende finansiering av återstående åtgärder i servicehusen.

Behovsanalyserna som genomförts av Solving, Bohlin & Strömberg och äldreförvaltningen pekar på ett minskat behov av platser för äldreomsorg de närmaste 15 åren och föreslår även omstrukturering av ett antal omsorgsboenden. Dessa skall prioriteras ner tidsmässigt i Micasas förvaltningsplaner för respektive fastighet. Fastigheterna som inte längre skall nyttjas för äldreomsorg bör konverteras till annat nyttjande. I de delar av staden där det kommer att finnas en efterfrågan på längre sikt och där det är svårt att ersätta det befintliga läget, exempelvis i innerstaden och närförort bör konverteringen ske till annat boende med begränsat besittningsskydd. Exempelvis studentbostäder som redan genomförts i Ceremonin, för att i ett senare skede åter kunna användas för omsorg. Ett annat alternativ kan vara boende för yngre personer med funktionsnedsättning då det idag råder brist på den formen av boende. Där så inte är fallet kan de säljas eller överföras till stadens övriga bostadsbolag och konverteras till vanliga bostäder.

Micasa har inte förutsättningar att själva nyproducera äldreboende i lämpliga enheter utan bör samarbeta med stadens övriga bostadsbolag genom att inrätta omsorgsboenden i delar av de nyproducerade fastigheterna som därutöver omfattar vanliga bostäder. Detta ger en ökad flexibilitet i nyttjandet över tiden och bättre förutsättningar för stordriftsfördelar med lägre kostnader i produktionsskedet.

Finansiering av det eftersatta underhållet bedöms kunna ske genom koncernbidrag inom koncernen under en tioårsperiod för att komma tillrätta med standarden i de fastigheter som långsiktigt skall nyttjas för vård- och omsorgsboenden. Underhållsåtgärderna skall dock prioriteras i första hand till de fastigheter som inte inrymmer servicehus. Insatserna skall också prioriteras utifrån det behov av äldreomsorg, handikappomsorg, missbruksvård etc. som staden bedöms ha. Vid utarbetande av förvaltningsplaner för respektive fastighet skall en utvärdering av respektive fastighets lämplighet gentemot kommande behov utvärderas bl.a. med avseende på lokaleffektivitet (antal kvm/omsorgsplats), flexibilitet m.m. enligt bilagd föreslagen modell. Utvärderingen syftar till att påvisa även de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna för verksamheterna vid valet av åtgärder i den ena eller den andra fastigheten. Micasa ges i uppdrag att

återkomma med förslag till prioritering av åtgärder efter utarbetande av förvaltningsplaner. Efter en tioårsperiod skall det eftersatta underhållet vara åtgärdat och Micasa skall åter generera ett 0-resultat. Efter denna period kan eventuella åtgärder i servicehus kvarstå.

Micasa skall ansvara för stadens fastigheter för heldygnsomsorg för äldre, funktionshindrade och socialtjänstens behandlingshem. Seniorbostäderna utgör en mellanform av omsorgsboende som finansieras av bostadshyror som betalas av de boende och belastar därför inte stadsdelsnämndernas ekonomi. Seniorbostäderna kan därför även fortsättningsvis finnas hos både Micasa och stadens övriga bostadsbolag. För Micasa utgör seniorbostäderna en möjlighet till flexibilitet vid ombyggnation av övriga mera utpräglade omsorgsfastigheter. Seniorboendet utgör förvaltningsmässigt en möjlighet till flexibilitet hos både Micasa och stadens bostadsbolag genom att detta boende är relativt enkelt att förändra till andra sorters boende om efterfrågan förändras. Koncernledningen ser också en positiv effekt av att det finns flera aktörer med lite olika profil inom detta segment. Ofta är också fastigheterna belägna i områden där de övriga bolagen har vanliga bostäder och kan därmed förvaltas effektivt.

En översyn av ramavtalet bör genomföras med syfte att förbättra förutsättningarna för långsiktig planering i fastighetsbeståndet och lösa finansieringen av Micasas verksamhet på lång sikt. Koncernledningen föreslår att Micasa i samarbete med stadsledningskontoret startar arbetet med att revidera ramavtalet. Stadsledningskontoret ansvarar för genomförandet av revideringen. Koncernledningen bedömer att förslaget med två nivåer på avtal bör utredas. För Micasas del vore det önskvärt med en långsiktig del som anger förutsättningar för större nyinvesteringar, planerat underhåll och kapitalkostnader mot en central part. Översynen av ramavtalet bör också utvärdera möjligheterna att avtala om incitament till kostnadsreduktion från hyresgästens sida. Både för driftsekonomi i Micasa och för staden som helhet skulle det vara lovvärt att se över möjligheterna att bygga in möjligheter för stadsdelsförvaltningarna och verksamheterna att styra kostnaderna i det kortare perspektivet, vilket i sin tur kan ge hyresreduktion.

Koncernledningens förslag till strategi

Utifrån ovanstående analyser ger koncernledningen följande förslag till strategi för Micasa.

- Micasa skall tillhandahålla välskötta omsorgs- och äldreboenden i främst Stockholmsregionen för både stadens verksamheter och privata vårdgivare.
- Micasa skall utarbeta en förvaltningsplan för respektive fastighet utifrån behoven av äldre- och omsorgsboenden.
- Micasa skall utarbeta en underhållsplan och genomföra erforderligt underhåll i de fastigheter som möter det äldreboendebestånd som framkommit i äldreförvaltningens äldreboendeplan och med hänsyn till förutsättningar i budgeten, i första hand i de fastigheter som inte är servicehus. Det eftersatta underhållet finansieras genom koncernbidrag inom koncernen Stockholms Stadshus AB under en tioårsperiod.
- Servicehusen skall utvärderas efter att äldreboendedelegationen lämnat sitt slutbetänkande. Dessa kan utgöra möjligheten att kunna erbjuda trygghetsboende. Vissa planerade omstruktureringar bör genomföras för att möta de minskade behoven inom den närmaste tioårsperioden. Konverteringar till andra former av bostäder under denna begränsade tid ska prövas.

- Micasa kan, där så är möjligt utifrån stadens behov av omsorgsboenden samt efter beslut av äldreboendedelegationens förslag, omvandla delar av servicehus till seniorbostäder. Dessa projekt skall vara självfinansierade utanför ramavtalet.
- Eventuell nyproduktion, där behov påvisats, av äldreboenden/seniorbostäder i nya bostadsområden skall Micasa genomföra i samarbete med stadens övriga bostadsbolag.
- Micasa skall ha en öppenhet för försäljningar av fastigheter som nyttjas för annan verksamhet än vård- och omsorg och därtill hörande funktioner. Även fastigheter utanför stadens gränser skall utvärderas avseende möjlighet till försäljning.
- Fastigheter som på sikt skall avvecklas avseende omsorgsverksamhet skall säljas eller överföras till stadens övriga bostadsbolag där det är lämpligt ur förvaltningshänseende.
- Micasa skall i samarbete med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, revidera ramavtalet med syfte att långsiktigt uppnå en självfinansiering av bolaget.

Strategin skall inarbetas i Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s budget 2009 och inriktning 2010-2011.

Bilagor

1. Äldreboendeplan – äldreförvaltningen 2008-06-24
2. Analys av nyproduktion av äldreboende i Farsta - Grontmij