

**Utlåtande 2002:31 RIII (Dnr 1261/99, 902/01)**

## **Ramavtal för servicehus som ursprungligen upplåtits enligt restkostnadsprincipen, inklusive tillägg**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Upprättande av ramavtal för servicehus som tidigare upplåtits enligt restkostnadsprincipen, *bilaga 1*, inklusive tillägg, *bilaga 2*, godkänns.
2. Berörda stadsdelsnämnder och bostadsbolagen skall teckna hyreskontrakt för varje servicehus enligt ramavtalet med tillägg.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

### *Ärendet*

Stadens bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem har byggt och tillhandahållit servicehus för stadens äldreomsorg. För 33 servicehus har hittills inte funnits skriftliga avtal. Två huvudprinciper har legat till grund för hyran i dessa, restkostnadsprincipen och kostnadsneutralitet. Förslaget till ramavtal ska ligga till grund för separata avtal för de delar som staden förhyr i respektive servicehus.

Ramavtalet ersätter samtliga tidigare överenskommelser avseende restkostnadsservicehusen förutom för övriga lokaler, speciallokaler, garage och P-platser. Villkoren kan omförhandlas med en ömsesidig uppsägningstid om två år.

## *Remiss*

Förslaget till ramavtal från stadsledningskontoret har remitterats till gatu- och fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna i Bromma, Enskede-Årsta och Vantör samt äldreomsorgsberedningen.

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget. Även kommunstyrelsens pensionärsråd har tillstyrkt.

## *Mina synpunkter*

För 33 av stadens servicehus som bostadsbolagen tillhandahållit för stadens äldreomsorg har det hittills inte funnits några skriftliga avtal.

Kommunfullmäktige beslutade i januari 1998 att kommunstyrelsen skulle teckna ramavtal med respektive bostadsbolag för servicehusen. De nu framtagna ramavtalen svarar mot de principer som fullmäktige beslutade, och gäller för de servicehus som tidigare upplåtits enligt restkostnadsprincipen.

För att få regler som är mer tillämpliga föreslår jag att ramavtalet, inklusive tillägg, godkänns.

Frågeställningen om hur kostnaderna vid ombyggnader för sjukhem skall fördelas behandlas nu i en utredning under stadsledningskontoret.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Upprättande av ramavtal för servicehus som tidigare upplåtits enligt restkostnadsprincipen, *bilaga 1*, inklusive tillägg, *bilaga 2*, godkänns.
2. Berörda stadsdelsnämnder och bostadsbolagen skall teckna hyreskontrakt för varje servicehus enligt ramavtalet med tillägg.

Stockholm den 20 mars 2002

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin

*Yvonne Modén*

## ÄRENDET

Stadens bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem har byggt och tillhandahållit servicehus för stadens äldreomsorg. För 33 servicehus har hittills inte funnits skriftliga avtal. Två huvudprinciper har legat till grund för hyran i dessa, restkostnadsprincipen och kostnadsneutralitet. Förslaget till ramavtal ska ligga till grund för separata avtal för de delar som staden förhyr i respektive servicehus.

Ramavtalet ersätter samtliga tidigare överenskommelser avseende restkostnadsservicehusen förutom för övriga lokaler, speciallokaler, garage och P-platser. Villkoren kan omförhandlas med en ömsesidig uppsägningstid om två år.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund

Stadens bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem har byggt och tillhandahållit ca 55 servicehus för stadens äldreomsorg. Syftet har varit att upplåta funktionella bostäder för äldre. Flertalet av servicehusen är byggda från 70-talet och framåt. Av servicehusen har 22 stycken marknadshyreskontrakt i någon form och dessa avtal fortsätter att gälla och berörs ej av de nu tecknade ramavtalen.

För 33 servicehus har hittills inte funnits skriftliga avtal. Hyreskostnaderna för dessa har grundat sig på beslut i kommunstyrelsen 1977-08-31 som innebar att bolagen inte skulle ha några nettokostnader eller nettointäkter från driften av servicehusen. Två huvudprinciper låg till grund för hyran, restkostnadsprincipen och kostnadsneutralitet. Genom restkostnadsprincipen ersatte kommunen det förvaltande bolaget för alla dess kostnader sedan intäkterna (bostads- och lokalhyror) dragits bort. Dessa servicehus har därför kallats restkostnadsservicehus. Kostnadsneutraliteten innebar att staden skulle täcka alla underskott och ta hand om överskotten från servicehusen. Bolagen hyr ut bostadslägenheterna direkt till de boende och staden hyr resterande ytor undantaget enstaka lokaler som hyrs ut direkt till lokalhyresgäster.

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 1996 att hyrorna i restkostnadsservicehusen skulle sänkas med 50 Mkr.

1998-01-19 beslutade Kommunfullmäktige vidare att:

- Bostadsbolagen övertar det ekonomiska ansvaret för sina respektive servicehus.
- Internpriset för respektive servicehus bostadskomplementarytor ska fr.o.m. 1 januari 1998 för samtliga servicehus motsvara den genomsnittliga bostadshyran per kvadratmeter i respektive servicehus. Höjning av hyran ska ske på samma sätt som för bostäderna.

- Kommunstyrelsen får i uppdrag att med respektive bolag och förvaltning teckna övergripande ramavtal och överenskommelser i överensstämmelse med förslaget
- Det föreslagna internprissättningssystemet genomförs på försök under 1998.

Förslaget till ramavtal ska ligga till grund för separata avtal för de delar som staden förhyr i respektive servicehus från den 1 januari 1998 och framgent.

## **Ramavtalet**

Överenskommelserna i ramavtalet svarar mot de av kommunfullmäktige beslutade principerna. Ramavtalet har tecknats med AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder. Stockholmsbostads servicehus kommer under 1999 att överföras till AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder varför även dessa servicehus omfattas av ramavtalen. Enligt överenskommelse med AB Stockholmsbostad följer bolaget till dess ramavtalets principer. Bostadsbolagen övertar det ekonomiska ansvaret för servicehusen. I korthet kan innehållet i övrigt sammanfattas som följer.

### *Lokalkategorier i ett servicehus*

Ytorna i servicehusen fördelas på följande kategorier; servicehuslägenhet, gruppboendeenhet/bostad, bostadskomplement, sjukhem, övriga lokaler, speciallokaler, garage och P-platser. Staden, genom stadsdelsnämnderna, förhyr fortsättningsvis gruppboenden och sjukhem som sedan staden i sin tur upplåter till de boende. Staden förhyr också samtliga bostadskomplementarytor (korridorer, personalrum o.d. som ej kan utgöra separata uthyrningsenheter) och speciallokaler (lokaler som byggt på direkt beställning av staden, exempelvis bibliotek, möteslokaler etc). Övriga kategorier hyr bostadsbolagen ut direkt till respektive hyresgäst.

### *Förändringar i servicehusen*

Ombyggnader och anpassningar för belopp upp till 500.000 kronor ska direktbetalas av staden och ersättning för större ombyggnader erläggs i form av hyrestillägg.

Båda parterna, bolagen och staden ska gemensamt verka för att effektivisera/minska bostadskomplementarytorna.

### *Hyressättningen*

För servicehuslägenheter, gruppboenden och bostadskomplement skall hyresnivån motsvara bostadshyresnivån i fastigheten. Hyran justeras över tiden i enlighet med de förhandlingsöverenskommelser som träffas mellan parterna på bostadsmarknaden. Detta gäller även hyresjusteringar efter ombyggnader som är sedvanliga på bostadsmarknaden, exempelvis badrum, stambyten etc.

Hyresnivån för sjukhemmen åsätts i enlighet med överenskommelsen mellan kommunstyrelsen, gatu- och fastighetsnämnden och socialnämnden (1994-09-28). Hyresnivån för sjukhem varierar mellan 800-1000 kr/kvm/år i oktober 1993 års prisläge (motsvarande 824-1029 kr/kvm/år 1998-01-01) beroende på standard.

Hyresnivån för övriga lokaler regleras enligt separata hyresavtal. För speciallokaler regleras hyresnivån fortsättningsvis årsvis med 75% av konsumentprisindex förändring.

#### *Övrigt*

Ramavtalet ersätter samtliga tidigare överenskommelser avseende restkostnadsservicehusen förutom avseende övriga lokaler, speciallokaler, garage och P-platser. Avtalet gäller fr.o.m. den 1 januari 1999. Villkoren i avtalet kan omförhandlas med en ömsesidig uppsägningstid om två år.

#### REMISSER

Ärendet har remitterats till gatu- och fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna i Bromma, Enskede-Årsta och Vantör samt äldreomsorgsberedningen.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 23 oktober 2001 enligt kontorets förslag.

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden *Sten Nordin* (m) samt ledamöterna *Tord Bergstedt* (m), *Bo Bladholm* (m), *Helena Bonnier* (m), *Inge-Britt Lundin* (fp) och *Kurt Hultgren* (sp) samt tjänstgörande ersättaren *Björn Nyström* (kd) enligt följande.

Nämnden konstaterar att det gällande sjukhemmen pågår en utredning om kostnadsfördelningen.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande av den 12 september 2001 har i huvudsak följande lydelse.

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

#### **Konsekvenser**

##### *-ekonomiska*

Vid gatu- och fastighetskontorets affärsområde sjukhem pågår ett antal ombyggnader av sjukhem. För Råcksta, Serafen och Högdalen har redan beslut om ombyggnad tagits i nämnden och ytterligare projekt finns med långt framskridna planer. För dessa stora

ombyggnader kan sannolikt inte den föreslagna hyresmodellen gälla. Kontoret har i tidigare GFN-ärenden påpekat att med nuvarande hyresmodell kommer fastighetsförvaltningen inte att ha täckning för pågående och kommande investeringskostnader. Kontoret har också tidigare föreslagit att en arbetsgrupp tillsätts för att ta fram förslag hur underskottet finansieras.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Remissförslaget i den del det gäller servicehusen berör inte gatu- och fastighetskontoret då förvaltningen inte förvaltar några servicehus. För sjukhem bör samma principer gälla för bolagen och gatu- och fastighetskontoret då det gäller smärre ombyggnader och då en hyresmodell för sjukhemmen har tagits fram.

Kontoret föreslår att med detta utlåtande anses föreliggande remiss vara besvarad.

**Bromma stadsdelsnämnd** beslutade den 20 september 2001 enligt kontorets förslag.

Nämnden godkänner förvaltningens remissvar och överlämnar detta till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

**Bromma stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 6 september 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till samtliga föreslagna förändringar och tillägg i ramavtalet. Satsningen på helhetsgrepp är välkommen då förvaltningen under kommande år kommer att satsa på olika effektiviseringsåtgärder av komplement ytor i servicehusen.

De ytor som närmast kommer att effektiviseras är främst restaurangkök och vidhängande entréytor som i de flesta fall är alldeles för överdimensionerade i förhållande till dagens kundunderlag. Möjligheten att lägga ombyggnadskostnaderna över en lång tid ger ett bra incitament för förvaltningen att arbeta för en helhetslösning istället för kortsiktiga lösningar.

Förvaltningen vill även påpeka att de föreslagna förändringarna även förenklar möjligheterna att tillskapa avskiljningsbara ytor som bolaget kan överta.

**Enskede-Årsta stadsdelsnämnd** beslutade den 25 september 2001 enligt kontorets förslag.

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som remissvar till kommunstyrelsen.

**Enskede-Årsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 10 september 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Övergång till rak amortering är principiellt riktigt, men kan innebära ökade kostnader vid stora ombyggnader. Förvaltningens bedömning är att äldre servicehus bokförda värden borde nedsättas för att möjliggöra större ombyggnader. Stadsdelsförvaltningen stöder förslagen om ombyggnader av komplementsytor med utsträckt amorteringstid till 30 år. Förvaltningen föreslår flexibilitet för det antal boende som måste tillskapas för att omfattas av den förlängda amorteringstiden i likhet för vad som föreslås vid ombyggnad till verksamhetslokaler. Förslag om att slutamortering av tidigare beställda åtgärder måste vara klara innan ny ombyggnad kan ske bör bedömas flexibelt så att inte kravet förhindra nödvändig förnyelse.

**Vantörs stadsdelsnämnd** beslutade den 27 september 2001 enligt kontorets förslag.

Vantörs stadsdelsnämnd överlämnar detta tjänsteutlåtande som sitt yttrande över remissen gällande förslag till ramavtal för servicehus.

**Vantörs stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 5 september 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till samtliga föreslagna förändringar och tillägg i ramavtalet. Möjligheten att fördela ombyggnadskostnader över lång tid ger bra förutsättningar för förvaltningen att arbeta med helhetslösningar istället för kostsiktiga lösningar.

**Äldreomsorgsberedningen** beslutade den 9 november 2001 enligt förvaltningens förslag.

Som svar på remissen till kommunstyrelsen anföras vad som står i tjänsteutlåtandet.

**Äldreomsorgsberedningens kanslis** tjänsteutlåtande av den 8 oktober 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Det i ärendet beskrivna ramavtalet för de fd restkostnadsservicehusen har använts under några år och visat sig fungera bra. På en punkt har det dock visat sig att ramavtalet varit översiktligt och det gäller hur ombyggnadskostnader skall betalas.

Det nu framtagna tillägget till ramavtalet ger stadsdelsnämnderna tydliga planeringsförutsättningar för ombyggnationer i servicehusen. Det är positivt att helhetslösningar prioriteras före etappvisa ombyggnationer då det kan ge långsiktigt fungerande särskilda boendeformer. För ombyggnader av kollektiva komplement till boende- och verksamhetsytor har avbetalningstiden satts till 30 år oberoende av kostnadens storlek. Detta är också positivt då de kollektiva komplementen ofta

Detta är också positivt då de kollektiva komplementen ofta utnyttjas dåligt och innebär höga kostnader.

**Kommunstyrelsens pensionärsråd** beslöt den 1 november 2001 att tillstyrka stadsledningskontorets förslag till beslut i tjänsteutlåtande 2001-10-08.