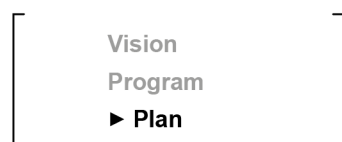
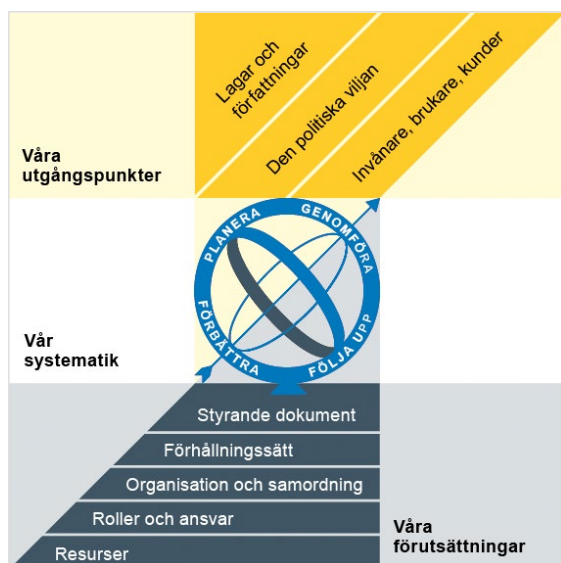


Socialnämnden Sydvästs lokalbehovsplan 2023

Planerande styrande dokument



Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Beslutad av:
Socialnämnd Sydväst

Gäller för:
Socialnämnd Sydväst

Diarienummer:
N165-0135/23

**Datum och paragraf för
beslutet:**
[Text]

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
Tills nästa plan är antagen

Senast reviderad:
2023-09-05

Dokumentansvarig:
Avdelningschef stab och
kommunikation

Bilagor:

Lista över Socialnämndens lokaler

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Stödjande dokument	5
Genomförande av denna plan	5
Uppföljning av denna plan	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Lokalbehovsplan för SF Sydväst	5
Nämndens lokalbehovsanalys	5
Avdelningen: Boende och hemlöshet	5
Tillfällig avdelning: Anvisningsboende	8
Avdelningen: Spink	8
Avdelningen: Stadsområde, välfärd och fritid	8
Socialtjänst	10
Aktuella utmaningar och möjligheter	11
Möjligheter	11
Utmaningar	12
Lokalkostnadsanalys	13
Riskanalys	15
Lokalbehovsrisker kopplat till brukare	15
Lokalbehovsrisker kopplat till ekonomi	15
Lokalbehovsrisker kopplat till medarbetare	16

Inledning

Syftet med denna plan

Syftet med lokalbehovsplanen är att planera för att socialnämnd Sydväst ska ha ändamålsenliga och effektiva lokaler, både på kort och på lång sikt. Den ger också ett underlag tillsammans med andra nämnders lokalbehovsplaner när kommunfullmäktige gör lokalförsörjningsplaner för hela Göteborgs Stad.

Planen innebär inte att nämnden fattar beslut om att renovera, lämna eller hyra in lokaler som nämns i planen och bilagan. Planen ger en ögonblicksbild över nutid och framtid och är en viktig del i planeringsarbetet.

Vem omfattas av planen

Planen gäller för socialnämnd Sydväst, men omfattar samverkan med andra nämnder och styrelser i Göteborgs Stad (stadsfastighetsnämnden, exploateringsnämnden, kommunstyrelsen, Förvaltnings AB Framtiden).

Giltighetstid

Planen gäller till dess att nästa lokalbehovsplan antas av nämnden, antingen årligen eller en gång per mandatperiod, men som längst till 2026.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 19 mars 2020 Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026. Genom programmet har kommunfullmäktige beslutat att nya reglerande styrande dokument ska tas fram i syfte att utveckla stadens lokalförsörjningsprocess. Den nya styrningen förväntas skapa bättre förutsättningar att skapa balans i stadens lokalförsörjning över tid.

Koppling till andra styrande dokument

- Göteborgs Stads budget
- Socialnämnd Sydvästs budget
- Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026
- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner
- Göteborgs Stads plan mot hemlöshet

Stödjande dokument

- Befolkningsprognoser från stadsledningskontoret
- Kategoriplanen socialt boende
- Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet

Genomförande av denna plan

Socialnämnd Sydväst ansvarar för att genomföra planen i nära samarbete med stadsfastighetsnämnden. Även kommunstyrelsen och exploateringsnämnden är viktiga samarbetsparter.

Uppföljning av denna plan

Socialnämnd Sydväst ska följa upp planen årligen alternativt en gång per mandatperiod. Avdelningen stab och kommunikation ansvarar för att planen följs upp och revideras vid behov.

Lokalbehovsplan för SF Sydväst

Planen består av fyra avsnitt. Den inleds med en lokalbehovsanalys. Sen följer en beskrivning av aktuella utmaningar och möjligheter och en lokalkostnadsanalys. Sist görs en riskanalys.

Nämndens lokalbehovsanalys

I detta kapitel beskrivs nämndens samlade lokalbehov. Här redovisas nämndens lokalbehov kopplade till befintliga lokaler, nya lokaler och lokaler som nämnden vill ha eller vill lämna. Socialnämnden Sydväst hyr cirka 70 lokaler fördelat på runt 40 boenden och cirka 30 övriga lokaler (kontor, fritidsgårdar, mötesplatser med mera). Nämnden har även några avtal där ytor nyttjas i andra verksamheters lokaler.

I denna plan och bilaga beskrivs nämndens behov, men det innebär inte härigenom att nämnden beslutar att lokaler ska lämnas, renoveras eller hyras in. Det krävs nya beslut för varje lokal för att det ska ske.

Avdelningen: Boende och hemlöshet

Avdelningen boende och hemlöshet har verksamhet över hela staden och har som övergripande mål att minska antalet hemlösa personer och minska tiden i hemlöshet för personer som har svårt att skaffa eller behålla sitt boende (se Göteborgs Stads plan mot hemlöshet). Avdelningen har cirka 40 boenden och cirka 270 lägenheter. Kvalitet, placering och typ av boende som avdelningen erbjuder har stor inverkan på individens förmåga att ta steg mot ett mer varaktigt boende.

Boende och hemlöshet har lämnat lokaler till vårt tillfälliga uppdrag avdelning anvisningsboende. Längden på uppdraget är osäkert beroende på utvecklingen i Ukraina. När uppdraget är slutfört finns det en risk att lokalerna återgår till avdelning boende och hemlöshet.

På intranätet finns en temasida som beskriver alla boenden för personer i hemlöshet >>>

0–5 års sikt

Det sker stora förändringar inom lokalbeståndet för avdelningen. Vissa lokaler ska lämnas, nya ska hyras in, flera behöver rustas upp, ett ska byggas nytt och tomställda lokaler behöver hitta nya hyresgäster. Se bilaga för en mer utförlig förteckning av avdelningens lokalbehov i nutid, i närtid och på lång sikt.

Lokaler på 29 av adresserna är sådana som nämnden vill behålla på lång sikt för att de ligger i ett lämpligt område och passar målgruppernas behov.

Nämnden vill på sikt lämna och ersätta lokaler på fyra av adresserna inom cirka fem år. Det beror på att lokalerna har för dåligt skick eller ligger på olämplig plats för målgruppen. Nämnden vill också i högre uträkning gå ifrån blockförhyrda lägenheter till lägenheter som är mer integrerade i vanliga bostadsområden.

Det finns dock tre adresser med blockförhyrda lägenheter som nämnden vill behålla eftersom vissa ur målgruppen mår bra av att bo på det sättet. Dessa tre adresser ligger dessutom i ett passande område och lokalerna är i tillräckligt gott skick.

Det är alltså i fyra av lokalerna där nämnden vill påbörja en process för att byta lokal. Nämnden har därför ett omfattande arbete framför sig med att hitta nya och lämpliga lokaler till målgrupperna.

Nämnden har tre lokaler där det pågår verksamhet som inte är lagstadgad. Det är Huldass hus, Center mot hemlöshet och Station Nord. Den sistnämnda verksamheten drivs av Räddningsmissionen och den riktar sitt stöd till EU-migranter. Alla tre lokalerna fungerar bra i nuläget. Men om behov kvarstår av dessa lokaler beror på vilken ambitionsnivå nämnden har framöver för denna typ av verksamhet.

Nämnden har fem tomställda lokaler som stadsfastighetsförvaltningen bör hitta nya hyresgäster till. Så länge det inte finns nya hyresgäster betalar socialnämnd Sydväst hyran. Nuvarande lokalprocess innebär att det inte finns ett ekonomiskt incitament för stadsfastighetsförvaltningen att hitta nya hyresgäster, vilket är problematiskt för det riskerar att sänka tempot i processen. Adresserna är Styrös hus, Paviljongvägen 71, Paviljongvägen 75, Svaleboskogen 5 och August Barks gata 14. Socialförvaltningen Sydväst jobbar tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen för att processen ska gå så snabbt som möjligt och försöker även nyttja tomställda lokaler för till exempel flyktningar från Ukraina.

Det finns ett renoveringsbehov i 20 av avdelningens lokaler. Behoven varierar från små renoveringsbehov till stora. Vissa renoveringsarbeten är igång. Se vilka lokaler det rör sig om i bilagan. Om det gäller en lokal som nämnden vill lämna (inom fem år) görs alltid en bedömning om renovering är nödvändig.

Det pågår ett förändringsarbete där socialtjänst och boendeverksamheten jobbar tillsammans för att hitta mer långsiktiga boendelösningar för individen vilket är bra för personens utveckling. Det innebär att antalet akutplatser kan minska framöver och ersättas av kortsiktiga och långsiktiga boenden. (se Göteborgs Stads plan mot hemlöshet)

En process för nya lokaler har startat för två verksamheter: Alma och Bergsjöhöjd. Kvinnoboendet Alma har kommit längst. Där finns ett nämndbeslut att Alma ska flytta från Victor Hasselblads gata till Götaholmsgatan 7. De nya lokalerna är bättre utifrån målgruppens behov, men innebär ökade kostnader.

Bergsjöhöjd har lokaler som inte lever upp till lagkrav för verksamheten både ur ett brukar- och arbetsmiljöperspektiv. Tidigare har stadsfastighetsförvaltningen haft i uppdrag att hitta en ny ersättningslokal men inte kunnat presentera ett alternativ som passar verksamheten. Socialförvaltningen Sydväst har nu bett stadsfastighetsförvaltningen ta fram ett förslag på en renovering av Bergsjöhöjd. Det blir en stor kostnad för nämnden om lokalerna på Bergsjöhöjd står tomställda en lång tid (cirka 7 miljoner kronor per år i lokalhyra). Generellt är det svårt att hitta lokaler för denna typ av verksamhet därför är ett alternativ att rusta upp befintliga lokaler.

5–10 års sikt och senare

Nämnden önskar bygga ett nytt boende på Utängarna (dnr N165-0192/21). Det gamla boendet är rivet, kostnaderna för rivningen hanterades 2021 och en planprocess ska starta så att ett nytt boende kan byggas.

Det är svårt att förutse långsiktiga behov av boenden för hemlösa. Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet visar att hemlösheten har minskat under de senaste åren, men det finns många faktorer som påverkar utvecklingen. I den senaste kartläggningen i Göteborgs Stad görs bedömningen att hemlösheten kommer att öka inom de närmaste åren, särskilt antalet barnfamiljer och barn i långsiktiga boendelösningar (lägenheter). Faktorer som talar för en ökning är uppsägningar av hushåll i genomgångsbostäder, ett ökat flyktingmottagande och en ökad befolkning.

Världsläget vad gäller krig och naturkatastrofer orsakar flyktingströmmar och det påverkar hur många som söker sig till Sverige. Det kan i sin tur leda till fler hemlösa personer eller att kommunen behöver ordna boenden för flyktingar.

Bostadsbyggandet påverkar också antalet personer i hemlöshet och det är troligt att det stora bostadsbyggandet i Göteborg har en viss positiv effekt – främst behovet av nödbistandsboenden. Det finns även en stark koppling mellan vräkning och hemlöshet. Ett vräkningsförebyggande arbete kan minska antalet hemlösa personer.

Hur bra samhällets olika aktörer som kommun, sjukvård och civilsamhälle är på att stötta personer att bli fria från sin beroendeproblematik påverkar också antalet hemlösa eftersom beroende av alkohol och droger kan leda till hemlöshet.

Samsjuklighetsutredningen, som föreslår att sjukvården ska ta ett större ansvar för målgruppen med samsjuklighet, kan påverka kommunens uppdrag.

I statens offentliga utredning Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen, SOU 2015:48, lyfts förslag kring sänkta trösklar på bostadsmarknaden. Det kan framöver

innebära förändrade krav på kommunerna, framför allt vad gäller gruppen strukturellt hemlösa.

Även om prognoser är svåra att göra är det tydligt att nämnden behöver vara flexibel och förändringsbenägen för att möta de behov av boende som kan uppstå.

Tillfällig avdelning: Anvisningsboende

Under 2022 fick socialnämnd Sydväst uppdraget från kommunfullmäktige att samordna arbetet med att skapa anvisningsboenden för flyktingar från Ukraina som omfattas av massflyktsdirektivet. Därför har förvaltningen skapat en ny tillfällig avdelning som heter Anvisningsboende.

Det är stadsfastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden som har fått uppdraget att tillhandahålla lokaler som kan användas för detta ändamål. Socialnämnd Sydväst är i behov av god samverkan med övriga nämnder för att lyckas med uppdraget. Längden och omfattningen på uppdraget är osäkert beroende på utvecklingen i Ukraina.

Totalt har 1 093 personer anvisats till Göteborg sedan kriget i Ukraina bröt ut. Under 2023 har staden fram till den 5 september tagit emot 410 personer och 266 av dessa flyttat in. Avdelningen har under året fått ta över lokaler från avdelning boende och hemlöshet och väntar också på ett antal lägenheter från exploateringsförvaltningen. Bedömningen är att man ligger bra till i planeringen med att ordna boende för de personer som anvisas till Göteborg.

Avdelningen: Spink

Avdelningen Spink, samlad placerings- och inköpsfunktion, erbjuder stöd till socialförvaltningarna och förvaltningen för funktionsstöd vid köp av vård och boende. Avdelningen har runt 15 medarbetare. Det övergripande målet är att Göteborgs Stad ska köpa vård och boende till rätt pris och till rätt kvalitet.

0–5 års sikt

Inga förändringar eller renoveringsbehov. Spinks nuvarande lokal är ändamålsenlig i relation till avdelningens uppdrag och storlek. Från och med 2024 tar Spink över ansvaret för leverantörsuppföljningen av privata leverantörer i de kranskommuner som ingår i Göteborgsregionens (GR:s) projekt gemensamt utförarregister. I samband med detta är det viktigt att verksamheten fortsatt är belägen centralt i Göteborg.

Avdelningen: Stadsområde välfärd och fritid

Avdelning stadsområde välfärd och fritid ansvarar för fritidsverksamhet i stadsområde Sydväst. I enlighet med reglementet kap. 2 § 5 ska nämnden erbjuda aktiviteter och mötesplatser som stimulerar ungas personliga och sociala utveckling och bidrar till en rik och meningsfull fritid för alla barn och ungdomar oavsett bakgrund och förutsättningar.

Avdelningen har verksamhet i varierande utsträckning över hela stadsområdet med en koncentration i de områden där behovet av kommunens närvaro är större.

Viss fritidsverksamhet kan bedrivas runt om i stadsområdet utan egna lokaler, till exempel samverkan med frivilligorganisationer och föreningar och genom att använda parker, utomhusidrottsplatser eller genom att göra utflykter. I de flesta fall behövs dock egna lokaler dit barn och unga kan komma för att möta vår personal och få stöd och vara delaktiga. Det är viktigt för barn och unga att ha kända mötesplatser som är trygga, utvecklande och dit de kan komma med sina idéer och vara delaktiga. Utan lokaler är det svårare att nå barn och unga och de känner inte att de har en egen plats för sina intressen och sin fritid. Därför är det av största vikt att vi framöver säkerställer tillgången till lokaler för öppen ungdoms- och fritidsverksamhet.

Att samla fritidsverksamhet i eller nära skolor, med samnyttjande av lokaler, skulle vara kostnadseffektivt utifrån ett lokal- och personalperspektiv. Det är också en fördel utifrån att möta ungdomarna på den arena de redan befinner sig på. En komplexitet med att samlokalisera i skolans lokaler är att många barn bor i ett annat område än där skolan ligger, vilket gör det svårare att delta i fritidsaktiviteter efter skoltid. Det kan också uppfattas som att fritidsverksamheten bara är till för de skolelever som vistas i lokalerna. I områden med många skolor och där behovet av kommunens närvaro är mindre, kan det därför vara bra med en fristående lokal där alla känner sig välkomna. I områden med få skolor och där arbetsmodellen Skola som arena och Lights on bedrivs, fungerar det bra att ha lokaler i skolorna. En förutsättning för att kunna bedriva en hållbar verksamhet är dock att fritidsverksamheten har egna lokaler i skolan med en egen ingång.

Fritidsverksamheten har i flera fall, särskilt i tidigare stadsdelen Västra Göteborg, bedrivit verksamhet i skolans lokaler utan avtal. När skolan får högre elevantal kan fritidsverksamheten behöva flytta ut med relativt kort varsel. Det leder till en osäkerhet i planeringen som gör det svårt att motivera eventuella investeringar och lokalanpassningar och riskerar att påverka arbetsmiljön negativt för medarbetarna som arbetar där.

0–5 års sikt

Sedan mötesplatsen Tyrolen tvingades flytta ut ur före detta Tynneredsskolans lokaler på grund av omfattande fuktproblem, har delar av verksamheten omlokaliserats till Frejaskolan, där många av besökarna också går i skolan. Skolan omfattas idag av konceptet Lights on.

Mellangården är en fritidsverksamhet, med en fristående lokal i anslutning till Vättnedalsskolan. Både skolan och fritidsverksamhetens lokaler ska rivas inom kort, och nya byggnader beräknas stå klara inom tre år. Förvaltningen deltar i planeringen av de nya lokalerna och har möjlighet att påverka dem för fritidsverksamhet. Under de tre år som rivning och nybyggnation pågår kommer fritidsverksamheten att behöva ersättningslokal. Vilken det blir är i dagsläget inte klart.

I och med att Lights on har kommit i gång på Frejaskolan i samverkan med fritid, samt att förvaltningen har säkrat lokaler i planerade nya Vättnedalsskolan, får mellan- och högstadiums- och ungdomar i Tynnered två mötesplatser i närområdet. Fortsatt samverkan med kulturskolan och skolverksamheten innebär dessutom att fritidsaktiviteter kan erbjudas utöver de som bedrivs i fritidsverksamhetens lokaler.

Fritidsverksamheten finns i inhyrda lokaler i Önnereds Handbollsklubb fram till och med juni 2025. Här ska förvaltningen se över de framtida lokalbehoven utifrån hur

verksamheten bäst kan bedrivas utifrån områdets geografi och möjlighet att nå målgruppen.

På kort sikt behöver förvaltningen också säkerställa att det finns överenskommelser eller nyttjandeavtal när fritidsverksamheten nyttjar grundskoleförvaltningens lokaler.

5–10 års sikt

Det pågår ett arbete med att analysera behoven i stadsområdet och planera för framtida verksamhet. Antalet barn från 0 till 17 år väntas öka med drygt 1 300 mellan 2022 och 2029. Störst ökning väntas i Stora Högsbo. Avdelningen behöver se över var och hur fritidsverksamhet ska bedrivas i området, med hänsyn till hur befolknings-sammansättning, kultur och civilsamhälle utvecklas i området.

Socialtjänst

I Göteborgs Stads budget står det att förvaltningen ska genomföra tidiga sociala insatser som skapar likvärdiga livschanser för alla och att alla som kan jobbar och försörjer sig själva.

Då Göteborgs Stad organiserade om från stadsdelsförvaltningar till funktionsindelade förvaltningar fanns två socialkontor i stadsområdet som båda riktade sig till barn och vuxna. Runt årsskiftet 2022 samlade förvaltningen verksamhet som riktar sig till vuxna på ett socialkontor och verksamhet för barn och familjer på det andra. Det har inneburit att kontoren har behövts anpassats för målgrupperna och verksamheterna. Det pågår flera förändringar i lokalerna som beskrivs nedan.

0–5 års sikt

På Lergöksgatan 2A sitter idag tre barn- och familjeenheter, familjehemsenheten, barnsekreterarenheten, mottagningsenheten och en del av den administrativa enheten. Justeringar görs i besöksarenan på Lergöksgatan 2A för att verksamheten ska kunna ta emot besök på ett säkert sätt. Fler besöksrum behövs också då det idag inte är möjligt eller lämpligt att ta emot besök på kontorsrummen. Enhetscheferna för förvaltningen för funktionsstöd har flyttat från lokalerna och en uppfräschning och viss anpassning kommer att ske av denna del för att säkerställa behovet av kontorsrum och besöksrum.

På Lergöksgatan 4 A-C sitter idag förvaltningens tre resursenheter. Här har under året tagits fram en fungerande lösning för inpassering, larm och porttelefon. På våning 1 ska verksamheten också bygga om 14 rum till ljudisolerade rum som klarar sekretessregler.

På Topasgatan 11–13 sitter förvaltningens fältassistenter och hedersteam. Andra verksamheter använder också lokalen för möten. Umgängesenheten och Stella-mottagningen flyttar hit under hösten 2023 och deras nuvarande lokal på Näverlursgatan sägs upp.

Förvaltningen har två familjecentraler: familjecentralen Opaltorget och familjecentralen Trädet i Frölunda. Trädet flyttar från Pianogatan till Mio-huset under 2024. Här har förvaltningen ett samverkansavtal med förskoleförvaltningen och regionen.

Avdelning barn och unga har sju lägenheter som används till bland annat stödboende. Förvaltningen ska se över hur avdelningen ska arbeta med dessa lägenheter.

På adressen Topasgatan 58–59 har förvaltningen sitt socialkontor som riktar sig till vuxna. Där genomfördes under 2022 en anpassning av reception och väntrum för att kunna ta emot fler brukare. Säkerheten för både besökare och medarbetare har därmed förbättrats, bland annat vad gäller personalens överblick i receptionslokalen.

Avdelningen sitter mycket trångt och maxkapaciteten på kontorsplatser är nådd. Inga marginaler återstår. Om det skulle bli en ledig våning på Topasgatan 58–59 så vill förvaltningen ta ställning till att eventuellt hyra in den.

Avdelning vuxen och försörjningsstöd har också en lokal vid Örtugsgatan som är ett mellanting mellan lägenhet och kontor. Här hålls gruppaktiviteter och samtal i en miljö som inte är kontorsliknande. Dessa kompletterar lokalerna på socialkontoret för verksamhet som inte är myndighetsutövning, utan utförarverksamhet. Nämnden vill behålla dessa lokaler på lång sikt. Kök och badrum behöver dock renoveras.

5–10 års sikt

Mellan 2022 och 2029 väntas befolkningen i stadsområdet Sydväst öka med cirka 10 000 personer. I Stora Högsbo är ökningen störst, med runt 3 800 personer. Prognosen för hela stadsområdet är att antalet vuxna i arbetsför ålder ökar med runt 7 000 personer fram till 2029. Antalet barn från 0–17 år väntas öka med drygt 1 300.

Förvaltningen bedömer att klientmöten alltmer kommer att ske utanför socialkontoret så även om målgruppen ökar behövs troligtvis inte större socialkontor för vuxna på 5–10 års sikt. Dock kan omvärldsförändringar så som flyktingströmmar och lågkonjunkturer göra att socialkontoret behöver större lokaler. När det gäller avdelningen barn och unga leder en ökning av antalet barn till att fler behöver stöd från socialtjänsten, vilket kan innebära att förvaltningen kan behöva utöka bemanningen och därmed lokaler.

Samsjuklighetsutredningen, som föreslår att sjukvården ska ta ett större ansvar för personer med samsjuklighet, kan påverka och eventuellt minska, kommunens och socialkontorets uppdrag vilket kan skapa ökat utrymme i befintliga lokaler. Datum för genomförande och organisering av sjukvårdens kommande uppdrag är ännu inte klart.

Aktuella utmaningar och möjligheter

I det här kapitlet redovisar nämnden aktuella lokalbehovsutmaningar och möjligheter av betydelse för nämndens verksamhet.

Möjligheter

Dessa faktorer skulle kunna minska och effektivisera lokalbehovet i förvaltningen och öka måluppfyllelsen.

- Förbättrad samverkan med sjukvård, bland annat så att människor kan bli fria från sitt missbruk, kan leda till att fler kan behålla sitt eget boende och att färre blir hemlösa.

- Nya arbetssätt inom socialtjänsten som digitaliseringen möjliggör närmare klientkontakt och därigenom ett bättre stöd till personer som är arbetslösa, i hemlöshet eller riskerar att hamna i hemlöshet. Det kan leda till ökad måluppfyllelse och därigenom minska behovet av lokaler, både kontor och boenden.
- Bra och behovsanpassade lokaler kan stötta personer i hemlöshet till varaktigt eget boende. Det är viktigt att upprätthålla god standard i bostäder för personer i hemlöshet och att boendet har en hemlik miljö. Det skapar ansvarskänsla.
- Lägenheter via Bostad först är en metod som fungerar och stöttar personer i hemlöshet till ett mer varaktigt boende.
- Att bo i lägenheter i vanligt bostadsbestånd, i stället för i kollektiva boenden i industriområden, har visat sig gynnsamt för individens utveckling mot ett mer varaktigt boende.
- Göteborgs Stad bör hitta en strategi och nya arbetssätt för att möta den problematik som kan uppstå i närheten av boenden för hemlösa. Det upplevs ofta otryggt kring dessa boenden. En strategi kan vara kombinera mer öppen verksamhet med boendet. Att möjliggöra trygga möten mellan exempelvis kvinnor och deras släkt/partners är en annan. Förvaltningen kan också erbjuda sjukvård och sysselsättning i anslutning till boendet. Detta skulle ändra lokalbehovet med exempelvis behov av fler mötesarenor och arbetsplatser i anslutning till boendet.
- När vi samnyttjar lokaler som exempelvis i Skola som arena, familjecentraler och fritidsverksamhet kan vi använda Göteborgs Stads lokaler mer effektivt. Nyttjanderättsavtal är en förutsättning för att samarbetet ska fungera på lång sikt.
- Den digitala arbetsplatsen ger oss möjlighet att ha mer flexibla kontorslösningar och att minska kontorsytor.

Utmaningar

- Fritidsverksamhet finns ibland i skolans lokaler, ofta utan nyttjanderättsavtal, och när skolan får högre elevantal kan fritid behöva flytta ut med relativt kort varsel. Det leder till en osäkerhet i planeringen. Nämnden vill poängtera vikten av att nå samsyn mellan skola och fritid så att verksamheten blir stabil och så att samutnyttjande kan ske.
- Det är svårt att förutspå antalet personer i hemlöshet på lång sikt, bland annat på grund av världsläget, flyktingströmmar, hur väl samverkan fungerar med exempelvis sjukvården eller om externa aktörer lägger ner verksamhet. Kommunen behöver då kompensera med platser. Det kräver en flexibel organisation och det är en utmaning att förändringar kring lokaler ofta tar tid att genomföra.
- Avdelningen för boende och hemlöshet har ofta svårt att hitta lämpliga lokaler för ett boende för hemlösa. I många fall vill inte aktörer i närområdet ha hemlösa personer i sitt område. Det leder till att boenden hamnar i utkanten av staden, exempelvis i industriområden. Lokaler för boenden bör istället placeras strategiskt i staden och det bör vara flera förvaltningar som är med och bidrar i arbetet. Det integrerar och normaliserar målgruppen och hjälper dem vidare till ett mer varaktigt boende.

- För att personer i hemlöshet som bor integrerat i vanliga bostadsområden ska lyckas att behålla sitt boende och fungera väl i närområdet krävs stöttning och tillräcklig bemanning. Det kan vara en utmaning när lägenheter ligger utspridda runt om i staden.
- Om de boende inte upplever en hemkänsla i sitt boende påverkar det dem på ett negativt sätt.
- Det sker en del skadegörelse i förvaltningens boenden för personer i hemlöshet. Det tenderar att bli mer skadegörelse i boenden som är i dåligt skick. Därför behöver förvaltningarna vara snabb på att laga det som är trasigt. Skadade lokaler som inte blir åtgärdade snabbt kostar i drift och reparation samtidigt som de inte kan nyttjas. Det är en viktig utmaning att snabbt åtgärda dessa lokaler för att kunna använda dem igen.
- Det finns inget funktionsprogram för boenden för personer i hemlöshet, exempelvis för hur rumssambanden ska se ut, hur lägenheter ska se ut, antal kontor per medarbetare, säkerhetsfrågor, utrustning med mera. Det gör att vi inte har tillräcklig styrning för hur våra boenden ska byggas och vi kan heller inte värdera de lokaler vi har på ett effektivt sätt. Stödjer våra lokaler våra mål att minska hemlösheten? Här behövs ökad tydlighet. Det är socialnämnd Sydväst som själv ansvarar för att ta fram ett funktionsprogram och arbetet är påbörjat.
- Samarbete kring att öka tryggheten kring boenden för hemlösa behöver utvecklas. Eftersom avdelningen boende och hemlöshet finns organisatoriskt i Sydväst men boendena finns över hela staden är det en extra stor utmaning att få till bra samverkan med övriga tre socialförvaltningar.
- Det är en utmaning att vi flyttar boenden för hemlösa till ny adress i staden när problem uppstår, istället för att hitta nya arbetssätt för att möta problematiken som kan uppstå i närområdet. Viss problematik finns kring sociala boenden av denna karaktär, både utifrån brukare och andra personer som rör sig kring boendet och som skapar otrygghet.
- Förändrade behov hos målgruppen i våra boenden för hemlösa är en utmaning. Det är mer vanligt med fler typer av droger (inte bara alkohol), mixade droger och kriminalitet. Det ställer krav både på personalen, på utformningen av boendet och på hur många platser ett boende kan ha. Ett hårdare klimat innebär också att väktarkostnader ökar. Personer bär vapen för att skydda sig själva och det leder ibland till allvarliga incidenter.
- Eftersom det är svårt och tar tid att bli av med kostnaden för tomställda lokaler så innebär det en inlåsningsseffekt, att nödvändiga flyttar inte blir av eller skjuts på framtiden. Det innebär ofta stora ekonomiska risker att flytta verksamhet då nämnden kan få stå med dubbla hyres- och rivningskostnader.
- Socialförvaltningen har ingen arkivlokal för central administration. Det är ett eftersatt arbete på grund av arkivskulder från tidigare förvaltningar. Ett arbete har påbörjats för att hitta lämpliga arkivlokaler.

Lokalkostnadsanalys

I det här kapitlet redovisar nämnden lokal-, drifts- och hyreskostnadsmissiga faktorer av betydelse för nämndens långsiktigt hållbara ekonomiska verksamhet.

Socialnämnden Sydväst ser en utveckling framöver med ökade lokalkostnader för nämnden. Det beror dels på ambitionshöjande beslut som innebär att lokaler behöver bytas ut för att möta brukarnas behov, dels på att det finns renoveringsbehov i många av lokalerna. Ökade lokalkostnader inom boende och hemlöshet påverkar också kostnaderna för andra förvaltningar genom att kostnad per plats blir dyrare.

Flera beslut som tagits av bland annat socialnämnd Sydväst och Inspektionen för vård och omsorg (IVO) innebär en högre ambitionsnivå för stödet till personer i hemlöshet. Besluten leder till ökad kvalitet för brukarna men också till ökade kostnader, i alla fall på kort sikt. På lång sikt kan ambitionshöjningen ge bättre stöd till personer i hemlöshet, och på så sätt stötta dem vidare till ett eget och mer varaktigt boende, vilket borde leda till lägre kostnader på längre sikt. Om boenden för personer i hemlöshet ska flyttas från industriområden (relativt billiga lokaler) till mer vanliga bostadsområden kommer hyran också öka.

Under 2023 har en ny förstudie för Bergsjöhöjd påbörjats. Detta på grund av svårigheter med att hitta nya lokaler för verksamheten. Inriktningen är nu istället att renovera befintliga lokaler.

Socialnämnd Sydväst har behov av att ersätta fyra verksamhetslokaler. Eftersom nämnden får ta kostnaden för tomställda lokaler till dess att ny hyresgäst finns, innebär det en ekonomisk risk i vissa av dessa lokaler.

Det sker ett onormalt slitage och skadegörelse i lägenheterna vilket också innebär kostnader för att hålla lägenheterna i ett uthyrbart skick.

Fritidsverksamhet har i många fall, särskilt i tidigare SDN Västra Göteborg, varit i skolans lokaler utan avtal och utan lokalkostnader. Om nämnden bestämmer sig för att genom avtal samutnyttja lokaler så kommer också socialnämnd Sydväst lokalkostnader att öka.

Göteborgs Stad har en hyresmodell som innebär ett självkostnadssystem. Om nämnden flyttar verksamhet till nyare lokaler så ökar också hyran. Samma sak gäller vid renoveringar. Den nya hyresmodellen innebär att socialnämnd Sydväst får ta hela kostnaden för renoveringarna. Det finns ett renoveringsbehov i 22 av nämndens lokaler. I och med den nya hyresmodellens självkostnadsprincip finns det också en osäkerhet kopplat till hyresnivåer, då stadsfastighetsförvaltningen debiterar socialförvaltningen Sydväst för utökade kostnader som uppkommit under året. Detta leder i sin tur till en osäkerhet i prognosunderlagens träffsäkerhet då underlagen inkommer sent på året.

Nämnden besvarade en remiss (ärendenr N165-0247/23) avseende lokalkostnadsutvecklingen, i denna beskrivs förändringar kopplade till nämnden lokalkostnader utifrån nuvarande hyresmodell.

Tabell 1. Lokalhyreskostnaden Socialnämnd Sydväst

År	Lokalhyreskostnad brutto mnkr	Procent av total budget (ram)	Procent av total budget (ram) – utfall
2022	117	15,6	15,7
2023*	135	17,2	16,2

2024 (prognos feb 2023) **	138	Underlag saknas	Underlag saknas
----------------------------	-----	-----------------	-----------------

* Lokalkostnad för avdelning anvisningsboende Ukraina har exkluderats för att bibehålla nyckeltalet

** Prognosen bygger på underlag från tidigt 2023 varpå differenser förväntas mot kommande prognosuppgifter och kostnadsbild 2024.

Kostnader för lokaler i procent av verksamhetens budget skiljer sig stort mellan avdelning boende och hemlöshet och övrig verksamhet i förvaltningen.

Tabell 2. Skillnader i lokalhyreskostnader mellan verksamheter

Socialförvaltningen Sydväst	Procent lokalhyreskostnader 2023 av ram/bruttokostnad utfall juli
Hela förvaltningen (ram)	15,6
Boende och hemlöshet (bruttokostnad)*	12,4
Resterande verksamhet (ram)	4,4

*Avdelning boende och hemlöshet har en lokalhyreskostnad på cirka 101 mnkr varav hyresintäkter på cirka 35 mnkr. Platserna hyrs ut enligt en bruksvärdeshyra.

Förvaltningen arbetar för att minska lokalkostnader där det är möjligt, hitta effektiviseringar och samutnyttja lokaler. Trots att arbetet med effektiviseringar fortsätter, bedömer nämnden att de totala lokalkostnaderna kommer att öka de närmaste åren. Detta på grund av omställningsarbete och ett eftersatt underhåll.

Risikanalys

I det här kapitlet ska nämnderna redovisa primära lokalbehovsrisker av betydelse för nämndens verksamhet.

Lokalbehovsrisker kopplat till brukare

Om socialnämnd Sydväst inte får tillgång till behovsanpassade boenden för personer i hemlöshet finns det risker vad gäller trygghet/säkerhet, minskad måluppfyllelse vad gäller att minska hemlösheten och ökad skadegörelse (sämre lokaler ger mer skadegörelse, väl omskötta lokaler ger mindre skadegörelse). Om vi saknar mötesplatser där ungdomar bor riskerar vi att inte nå lika många ungdomar.

Den nya hyresmodellen, där nämnden ska ta hela kostnaden för renoveringar, kan också leda till att verksamhet prioriteras framför renoveringar. Detta kan på sikt leda till försämrade lokaler, arbetsmiljö och i förlängningen försämrad verksamhet.

Lokalbehovsrisker kopplat till ekonomi

Det finns ett stort behov av att renovera lokaler och att hitta bättre lämpade lokaler för målgruppen personer i hemlöshet. Lokalerna har varit eftersatta under lång tid. Upprustning och flytt till nya lokaler innebär ekonomiska risker, främst på 0–5 års sikt. Eftersom socialnämnd Sydväst även betalar för tomställda lokaler efter en flytt innebär det en ekonomisk risk, men förvaltningen arbetar för att minska den.

Lokalbehovsrisker kopplat till medarbetare

För att bedriva en god verksamhet med god arbetsmiljö krävs ändamålsenliga lokaler. Det gäller alla lokaler i förvaltningen.

På våra boenden för personer i hemlöshet är det särskilt viktigt att boendet är anpassat efter målgruppen. Det ökar säkerheten för både brukare och medarbetare om lokalerna stödjer verksamheten.