

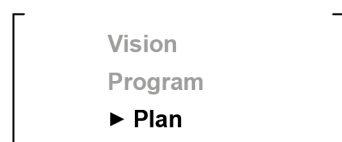


Göteborgs
Stad

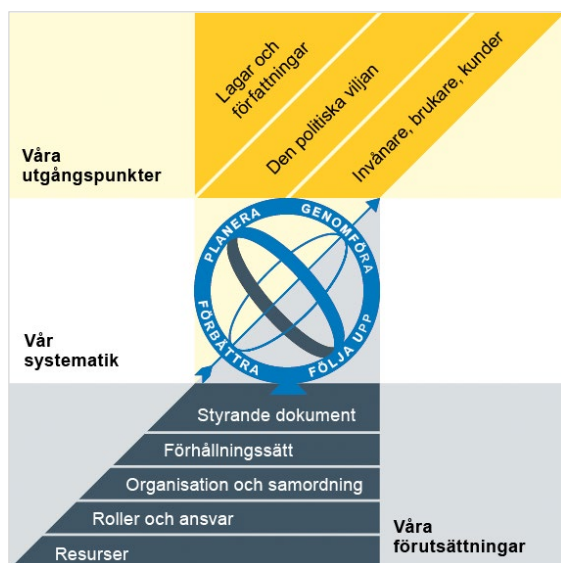
Socialnämnden Centrums lokalbehovsplan 2023

Nutid, närtid, framtid

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:
Socialnämnden Centrum

Gäller för:
Socialnämnden Centrum

Diarienummer:
N164-0784/23

**Datum och paragraf för
beslutet:** 2023-08-29

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
tills nästa plan är antagen

Senast reviderad:
2023-07-06

Dokumentansvarig:
Avdelningschef ekonomi

Bilagor:

[Bilagor]

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan	4
Vem omfattas av planen	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Stödjande dokument	4
Uppföljning av denna plan	5
Planen	5

Inledning

Syftet med denna plan

Syftet med denna plan är att ge socialnämnden Centrum en bild av nämndens lokalbehovsplanering, kopplat till behov och utmaningar. Planen redogör för nämndens behov kopplat till befintliga, tillkommande och avgående lokaler. Lokalbehovsplanen innehåller lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys samt riskanalys. Lokalplaneringen utgår ifrån och redovisar behov i tre tidsperspektiv: Nutid (1–5 år), Närtid (5–10 år) och Framtid (10 år och framåt).

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för socialnämnden Centrum.

Giltighetstid

Denna plan gäller från och med antagande i socialnämnden Centrum fram tills dess att nästa lokalbehovsplan är antagen.

Bakgrund

Den 2022-01-27 antog kommunfullmäktige Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner. Kommunfullmäktige ger i uppdrag till stadens nämnder att ta fram en lokalbehovsplan som ett planerande styrdokument som respektive nämnd ska fatta beslut om. Den utgör också underlag till stadens lokalförsörjningsplan som ger en övergripande analys och tydlig bild av stadens samlade lokalbehov.

Koppling till andra styrande dokument

Göteborgs Stads budget är det övergripande och överordnade styrande dokument som stadens samtliga verksamheter ytterst styrs av. Lokalbehovsplanen förhåller sig också till socialnämnden Centrums budget samt övriga av kommunfullmäktige och kommunstyrelse beslutade styrande dokument av relevans för lokalförsörjningsområdet såsom Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026, Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan, Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner.

Stödjande dokument

Göteborgs Stads befolknings- och bostadsprognoser, stadsfastighetsnämndens långsiktiga underhållsplanering samt stadsplanerade styrdokument utgör andra viktiga underlag för att kunna bedöma förväntade lokalbehov.

Genomförande av denna plan

Socialnämnden Centrum har huvudansvar för genomförandet av planen.

Uppföljning av denna plan

Socialnämnden Centrum har ansvar för uppföljning av denna plan.

Planen

1. Organisation

Socialförvaltningen Centrum ansvarar för stöd till individer och familjer enligt socialtjänstlagen, erbjuder aktiviteter och mötesplatser som kan ge barn och ungdomar möjlighet till en meningsfull fritid, arbetar aktivt med krisstöd, trygghetsfrågor och folkhälsa och har kontakter med civilsamhället samt samverkar med hela staden. Socialförvaltningen Centrum har lokaler inom stadsområdet Örgryte -Härlanda, Centrum och Majorna-Linné. Socialförvaltningen Centrum är organiserat med följande avdelningar:

Barn och unga

- Myndighetsutövning och resursenheter riktade till barn och unga, samt familjehemsverksamheten.

Vuxen och försörjningsstöd

- Myndighetsutövning för vuxna och försörjningsstöd, samt insatser till stöd för dessa målgrupper.

Stadsområde, välfärd och fritid

- Fritidsverksamhet, så som mötesplatser, bemannade platser, fält- och uppsökande verksamhet.
- Förebyggande och främjande arbete — dels stödjande och främjande arbete för familjer och individer i stadsområdet, dels koordinerande mellan andra aktörer så som fritid, socialtjänst, polis och skolan.
- Ansvar för samverkan och utveckling av trygghetsarbete, folkhälsoarbete och medverkan i samhällsplaneringen.

Stadsövergripande uppdrag Barn, familj och trygghet

- Ungdomar i riskzon
- Kriminalitet
- Familj och relation, familjerätt
- Våld i nära relationer och hedersrelaterad problematik
- Prostitution
- Brott utsatthet
- Trygghetsfrågor
- Stadsövergripande uppdrag kring kompetenshöjande insatser inom våld i nära relationer, drogförebyggande arbete samt stöd för evidensbaserad praktik.

Stadenövergripande verksamhet

- Etablering och integration
- Öppen missbruksvård
- Boutredning
- Förvaltarskap

- Stadens socialjour
- Stadenövergripande uppdrag med stöd till civilsamhället och arbetet för en mer jämlik stad.

2. Nämndens lokalbehovsanalys

2.a Nutid (1–5 år)

Huvudkontor:

Socialförvaltningen Centrum har sitt huvudkontor på Skånegatan 9A.

På huvudkontoret/ förvaltningskontoret finns förvaltningsledningen och förvaltningsövergripande stödfunktioner. Huvudkontoret är en hemvist för avdelningschefer, HR-specialister, ekonomer och kommunikatörer, enhetschefer, verksamhetsutvecklare med flera.

Områdeskontor:

Skånegatan 9A fungerar även som områdeskontor för socialförvaltningen Centrum, äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen (ÄVO) samt förvaltningen för funktionsstöd (FFS). Syftet med ett områdeskontor är en plats där förvaltningarna möts för att behålla och utveckla kunskap om det lokala perspektivet. Det är tveksamt om syftet med områdeskontoret uppfylls, då förvaltningarnas behov ser olika ut.

Socialkontor:

I stadsområde Centrum finns det tre socialkontor:

- Skånegatan 9A,
- Första Långgatan 21B
- Mäster Johansgatan 2

På alla tre socialkontoren för stadsområdet sitter både myndighet Barn och unga samt Vuxen och försörjningsstöd.

Kontoren har en besöksarena med reception, samt samtalsrum för att ta emot externa besökare och klienter.

Förvaltningen planerar att under 2024 minska från tre till två socialkontor och lämna socialkontor på Mäster Johansgatan samt samlokalisera myndigheter inom Barn och unga på Första Långgatan 21B och Vuxen och försörjningsstöd på Skånegatan 9A.

Socialkontor på Skånegatan 9A

Lokalen samnyttjas med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen samt förvaltningen för funktionsstöd.

På uppdrag av socialförvaltningen Centrum gjorde Kaminsky Arkitektur 2022/2023 en utredning med syftet att förbättra nyttjande, arbetsmiljö och sekretess på Skånegatan 9A. Socialförvaltningen Centrum har valt att gå vidare med ommöblering med tillägg av gardiner och lös och fast inredning, tillägg av vissa väggar/glaspartier samt att införa verksamhetsbaserat arbetssätt (verksamhetsindelning av befintligt aktivitetsbaserat kontor).

Socialförvaltningen Centrum har gett i uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att göra en förstudie samt en kostnadsuppskattning avseende kontorsanpassning enligt förslag från Kaminsky Arkitektur (klart i oktober 2023).

Sommaren 2024 planerar förvaltningen för införande av verksamhetsbaserat arbetssätt med hemvister i samband med samlokalisering av myndighet Vuxen och försörjningsstöd på adressen.

Socialkontor på Första Långgatan 21B

Lokalen samnyttjas med förvaltningen för funktionsstöd.

Sommaren 2023 planerar fastighetsägaren byggnation av en fastighet i direkt anslutning till vårt kontor. Just nu är det oklart om verksamheten kommer kunna vara kvar i lokalerna. Fastighetsägaren kan inte erbjuda en ersättningslokal under byggnationen.

Nybyggnationen påverkar:

- ljusinsläpp (fönster i fasad mot nuvarande parkering ska igensättas).
- ljudstörningar (schaktarbeten, spont, pålningsarbete)

Fastighetsägaren har presenterat ett förslag på hur man skulle kunna bygga om lokalen för att få bra ljusinsläpp och mer ändamålsenliga lokaler kopplat till lunchrum och kontorsyta, liksom reception och besöksarenan.

Socialförvaltningen Centrum planerar att lämna ett uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att göra en förstudie med ekonomiska konsekvenser för ombyggnation enligt förslaget från Erdegard arkitekter.

Socialkontor på Mäster Johansgatan 2

Lokalen samnyttjas med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen samt förvaltningen för funktionsstöd.

Ventilationen är undermålig och behöver åtgärdas. Även besöksarenan behöver ses över liksom larm och passersystem.

Förvaltningen planerar att under 2024 minska från tre till två socialkontor och lämna socialkontor på Mäster Johansgatan.

Verksamhetskontor, befintliga lokaler:

Avdelning Barn och Unga

Mäster Johansgatan 8/ Sankt Pauligatan 1, Resursenheten Örgryte-Härlanda

Prinsgatan 12, vån 4 och 6, Resursenheten Majorna-Linné

Skånegatan 9A, Resursenheten Centrum

Prinsgatan 12, våning 2

Familjehemsenheten, ny lokal från 2022.

Avdelning Vuxen och försörjningsstöd

Karl Johansgatan 27, Columbus

Avdelningen Stadsområde välfärd och fritid

Virginsgatan 13/ Nedergårdsgatan, Kålltorps fritidsgård

Totalrenovering av byggnaden inklusive installationer, invändigt och utvändigt samt omslutande markytor.

Avskrivningstiden för reinvesteringar från och med färdigställande är 25 år.

Verksamheten har tecknat ett hyresavtal för evakueringslokal på Ejdergatan 3C from 2023-04-01 tom 2025-03-31.

Vegagatan Slottsskogen, Parkstuga Plikta

2024 planerar Stadsfastighetsförvaltningen följande underhållsåtgärder:

Utvändig renovering (tak, fasad, fönster, dörrar)

Invändig renovering (tak, väggar, golv, el)

Djurgårdsgatan 29, hus A/ Stenhuset och hus C/ Kulturlagret har flera pågående projekt.

Mejerigatan 24, parkstuga Kaprifolen, används som kompletteringslokal under renoveringstiden av Virginsgatan 13.

Kålltorpsgatan 2, hus, 6, 7 och 15, Härlanda Park, Musikscen. Problem med ventilationen i hus 7.

Lilla Stampgatan 1A, Verket träffpunkt gamla och unga samnyttjas med ÄVO.

Avdelningen Stadsövergripande uppdrag barn, familj och trygghet

Norra Hamngatan 8–10

Här finns Ungdomsenheten, Stödcentrum för brottsutsatta, Mini-Maria Centrum/Sydväst, Västra Götalandsregionen samt Enheten för trygghetsskapande insatser.

Fastigheten består av en nyare och en äldre del. I den gamla delen av fastigheten sjunker grunden och Higab planerar att påbörja renoveringen tidigast under fjärde kvartalet av 2023. Higab erbjuder en evakueringslokal i det som tidigare var kulturförvaltningens lokaler och som ligger i den nyare delen av huset vilken inte berörs av grundförstärkningen samt en lokal på Stora Badhusgatan 6.

Verksamheten på Södra Allégatan 1 önskar att 2024-09-30 lämna sin lokal och hyra/flytta till en del av före detta kulturförvaltningens lokaler på Norra Hamngatan. 8–10.

Kriscentrum för män (Kronhusgatan 2F) och Kriscentrum för kvinnor (Carl Grimbergsgatan 7–11) önskar efter grundförstärkningen 2024 att utöka sina lokaler och hyra 17 arbetsrum på Norra Hamngatan 8–10. Mini-Maria vill också samlokaliseras på adressen.

Kronhusgatan 2F

Här sitter Familjerådgivningen, Kriscentrum för män och KAST.

Carl Grimbergsgatan 7

Kriscentrum för kvinnor - Samtalsmottagning + Boende 8 lägenheter

Evakuering på grund av stambyte planeras tidigast på sommaren 2024.

Gårdavägen 1

Barnahus, ett samarbete mellan socialtjänsten, polisen, Åklagarmyndigheten och BUP/VGR (Barn- & ungdomspsykiatrimottagning/ Västra Götalandsregionen).

Ombyggnation för polisen börjar i juli, klar i oktober 2023.

Olof Palmes Plats 1

Familjerättsbyrån vill 2023 utöka lokalytan med 265 m² (lämna befintlig lokal på plan 3 och hyra en ny lokal på plan 2).

Avdelningen Stadenövergripande verksamhet

Andra Långgatan 19, Etableringsenhet, Integration, Samhällsorientering

Första Långgatan 28B, plan 4,

Behandlingsgruppen, ny lokal från 2023.

Första Långgatan 30, plan 4,

Respons

Stora Badhusgatan 12–14,

Socialjour, Förvaltarenhet och Boutredningsenhet.

Verksamhetskontor, nya lokaler:

Avdelningar Barn och unga och Stadsområde, välfärd och fritid

Samlokalisering av:

- Resursenheten 1 på Björcksgatan 30, Mäster Johansgatan 8/ Sankt Pauligatan 1,
- Resursenheten 2 på Prinsgatan 12, plan 4 och plan 6,
- Resursenheten 3 på Skånegatan 9A,
- Förebyggande och främjande på Skånegatan 9A och Kålltorpsgatan 2, hus 5.
- Uppsökande- och civilsamhälle på Kålltorpsgatan 2/ hus 5, Gårdavägen 2, Skånegatan 9A och Norra Hamngatan 8–10.

Eftersom dessa verksamheter har gemensamma målgrupper och träffar familjer, barn och unga ser förvaltningen fördelar med samlokalisering för ett nära samarbete och att kunna nyttja resurser effektivt.

Socialförvaltningen Centrum gav 2022-12-08 i uppdrag till stadsledningskontoret att göra en förstudie samt en kostnadsuppskattning avseende samlokalisering.

Förvaltningen planerar att under fjärde kvartalet 2024 samlokalisera dessa verksamheter i en gemensam lokal så kallad "Familjernas hus.

Avdelningen Stadsområde välfärd och fritid, Samhällsutvecklingsfrågor

Samverkanslokal City - lokal för uppsökande och förebyggande arbete med unga, patrullerande ordningsvakter, polis och platssamverkan.

Socialförvaltningen Centrum har tillsammans med polisen ett långsiktigt samverkansarbete för ökad trygghet och minskad brottslighet i stadsområdet.

Socialförvaltningen Centrum gav 2022-10-17 i uppdrag till stadsledningskontoret att göra en förstudie samt en kostnadsuppskattning avseende ny samverkanslokal i Göteborg city.

I mars 2024 planeras inhyrning av en VGR lokal på Drottningtorget och samverkan med bolag Västrafik AB som ingår i regionkoncernen Västra Götalandsregionen.

Verksamhetskontor, lokaler som nämnden vill eller behöver lämna:

Avdelningen Barn och unga

Första Långgatan 28A, förvaltningen kommer att behålla arkivförråd tom år 2026.

Avdelningen Vuxen och försörjningsstöd

Framnäsgratan 25, Före detta Buråsskolans vaktmästarbostad

Buråsskolan borde tillhöra grundskoleförvaltningen och Vaktmästarbostaden ”hörde ihop” med Buråsskolan men nu räknas den som en bostad och efter omorganisationen tilldelades socialförvaltningen Centrum.

Avdelningen Stadsområde välfärd och fritid

Mejerigratan 24, Parkstuga Kaprifolen

Stadsfastighetsförvaltningens egenägda fastighet. Används idag som ersättnings/kompletteringslokal för Virginsgratan 13 under renoveringstiden.

En detaljplan är på gång för skolan, den är under uppstart och ska som det ser ut beslutas av både byggnadsnämnden och kommunfullmäktige (KF).

Schablonmässigt anges tiden för antagande som slutet av 2023 och i KF februari 2024.

Avvaktar svar från stadsfastighetsförvaltningen om rivning.

Avdelningen Stadsövergripande uppdrag barn, familj och trygghet

Södra Allégatan 1

Mikamottagningen. Inte en bra arbetsmiljö för klientarbete. Önskar att samlokaliseras med verksamheten som sitter på Norra Hamngatan 8–10. Lokalen ska sägas upp senast 2023-12-31 för avflyttning 2024-09-30.

Kronhusgratan 2F

Har 2023 gått över från fastighetskontoret till stadsfastigheter.

Familjerådgivningen vill flytta till Olof Palmes Plats, våning 3.

KCK/KAST (Kriscentrum för män och Köp Av Sexuella Tjänster) vill efter grundförstärkningen 2024 flytta till Norra Hamngatan 8-10.

Avtal tom 2026-12-31.

Olof Palmes Plats 1, våning 3

Familjerättsbyrån vill lämna befintlig lokal på plan 3 och hyra en ny lokal på plan 2.

Socialkontor på Mäster Johansgratan 2

Förvaltningen planerar att i slutet av 2024 minska från tre till två socialkontor och lämna socialkontor på Mäster Johansgratan samt samlokalisera myndigheter inom Barn och unga på Första Långgratan 21B och Vuxen och försörjningsstöd på Skånegatan 9A.

2.b Närtid (5–10 år)

Actionpark är en skateboardanläggning som ligger i Burgårdsparken, Skånegatan 16B med sex containrar som verksamheten Stadsområde Välfärd och Fritid hyr varje år under april till oktober. Under de sju månaderna, som det tidsbegränsade bygglovets tillåter, arbetar Centrums personal från tillfälliga arbetsbodar intill parken.

För att kunna möta efterfrågan och få en effektivare användning av resurserna bedömer socialförvaltningen Centrum att Actionpark behöver lokaler för verksamhet året om.

Kommunstyrelsen gav i februari 2021 stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas. Stadsledningskontorets förslag på hur området kan utvecklas avseende lokalisering av tillkommande funktioner (arenor, sporthallar, blandstad och kvartersmark) visar Burgårdsparken som en grön yta.

Socialförvaltningen Centrum önskar att i den kommande detaljplanen planeras en yta för byggnation av en permanent byggnad som ska innehålla ett litet kök, förråd och toalett men tanken är att verksamheten också ska ha någon form av rum för samtal och möten.

Socialförvaltningen Centrum ser detta som en möjlighet att jobba lite mer med ungdomarna och fånga upp dem där det är jobbigt. Socialförvaltningen Centrum tänker sig samarbeten med generationsmöten där seniorer kan finnas tillgängliga både för ett gott samtal och också för lite stöd och hjälp med att hantera skolan och livet. En verkstad är också aktuell, där man kan meka med brädan och kanske i framtiden någon form av ”cykelkök”, alltså en plats dit allmänheten kan komma för att greja med sin cykel.

Stadsfastighetsförvaltningens underhållsplanering:

2023:

Kålltorpsgratan 2, hus 6,7 och 15

2024:

Gårdavägen 1

Gårdavägen 2

Norra Hamngatan 8-10

Stora Badhusgratan 12-14

2.c Framtid (10 år och framåt)

Inga kända behov.

3. Aktuella utmaningar och möjligheter

Socialförvaltningen Centrum har som målsättning att nyttja lokalerna effektivt och ändamålsenligt, säkra en god arbetsmiljö för medarbetare och tillgänglighet för dem förvaltningen är till för.

Förvaltningen har tagit fram en strategi för att nå målen:

1. Samlokalisera och minska antalet adresser i förvaltningen för ett nära samarbete och för effektivare nyttjande av resurser (till exempel mötesrum och receptioner)

- Minska antalet adresser och se över möjligheter till samlokalisering. Ta hänsyn till att vissa verksamheter behöver finnas lokalt för att möta våra brukare.
- Se över hur lokalerna nyttjas över dygnets timmar kopplat till effektivt nyttjande av lokaler samt tillgänglighet och öppettider för brukarna.

2. Samlokalisera med andra förvaltningar när det ger ett tydligt mervärde

- Samlokalisera verksamheter med andra förvaltningar i de fall det ger ett tydligt mervärde, exempelvis verksamheter som kan använda lokalerna vid olika

tidpunkter på dygnet. Hänsyn behöver tas till typ av verksamhet, sekretess och möjlighet till samverkan.

3. Vid inhyrning av kontorslokaler ska möjligheten till flexibelt och effektivt nyttjande vara vägledande

- Hänsyn behöver tas till behov av sekretess och mottagningsrum. Hänsyn behöver också tas till behov av både fysiska möten och teamsmöten samt möjlighet att sitta i smårum vid behov.

4. Utveckla möjligheten att jobba hemifrån/på annan plats utifrån verksamhetens behov och med hänsyn till arbetsmiljön

5. Effektivisera nyttjandet av konferens- och utbildningslokaler

- Se över möjlighet att öka nyttjandet av stadens konferens- och utbildningslokaler för att kunna minska ned på egna konferenslokaler
- Tillgängliggör nuvarande konferenslokaler för varandra.

Förvaltningarna samarbetar med ÄVO och FFS för att samordna lokalbehoven och hitta lösningar som hjälper oss att använda våra lokaler på ett så kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt som möjligt i Centrum. Det finns utmaningar med att dela kontor med andra förvaltningar med hänsyn till sekretess och ur samverkanssynpunkt

I oktober 2022 gav Fastighetschefsnätverket för de sex socialförvaltningarna ett uppdrag till en arbetsgrupp bestående av utvecklingsledare fastighet att ta fram mallar i syftet att förenkla samverkan kring samlokalisering och samnyttjande av lokaler.

Följande fackförvaltningarnas gemensamma mallar ligger nu under styrande dokument:

- Överenskommelse om nyttjanderätt av lokal
- Ekonomisk bilaga till överenskommelse om nyttjande av lokal
- Uppsägning av överenskommelse om nyttjande av lokal
- Samverkan och samnyttjan

Förvaltningens mål att minska kostnaderna med 5 procent fram till 2025 är en utmaning. Flera lokaler ses inte som ändamålsenliga för samlokalisering, tendensen vid samlokalisering är mer centralt belägna och nyare lokaler vilket innebär ökade hyreskostnader. Flera lokaler står också inför renovering.

4. Lokalkostnadsanalys

Socialförvaltningen Centrum har 36 förvaldade objekt, varav 25 kontor, ett boende och 10 övriga objekt såsom fritidsgårdar, parkstugor, mötesplatser med mera. Av de 36 objekten är 8 egenägda och resterande 28 ägs av externa fastighetsägare (varav 5 är kommunala bolag). De flesta lokaler som ägs av Stadsfastighetsnämnden återfinns inom fritidsverksamheterna.

Kostnaden för socialnämnden Centrums lokaler var under 2022 64,5 miljoner kronor och prognosen för 2023 är 69,6 miljoner kronor vilket innebär en ökning mellan åren med 8 procent. Ökningen beror främst på prisutvecklingen men även ökade kostnader på grund av reinvesteringar ingår.

Det vanligaste är att hyrorna från externa fastighetsägare regleras med en KPI-klausul som bestäms utifrån senast kända oktoberindex jämfört med året före. Under 2023 innebar detta en hyreshöjning med nästan 10,9 procent. När Stadsfastighetsförvaltningen beräknar självkostnadshyran adderas kostnader för drift och underhåll till den externa hyreskostnaden. Kostnaderna för drift och underhåll beräknas baserat på utfall föregående år och räknas upp med Prisindex kommunal verksamhet (PKV) vilket innebär 5,8 procent för 2023. Den kraftigt ökade elkostnaden som är en konsekvens av Göteborgs Stads nya elavtal samt de kraftigt ökade priserna på elmarknaden har Stadsfastighetsnämnden lagt till på hyran 2023 utöver ordinarie indexering (totalt 65 miljoner kronor för hela staden).

I självkostnadshyran för egenägda lokaler ingår förutom drift och underhåll även avskrivningar och ränta i beräkningen. Renovering/reinvestering i befintliga verksamhetslokaler som ägs av Stadsfastighetsnämnden ökar kostnaderna för avskrivningar och ränta. Beslut om renovering tas av Stadsfastighetsnämnden och Socialnämnd Centrum betalar via höjd självkostnadshyra.

Under 2023 minskar stadsfastighetsnämnden underhållet jämfört med vad som tidigare är överenskommet med stadens förvaltningar. Beslutet att sänka nivån på planerat underhåll togs för att kunna få en budget med ett nollresultat.

I stadsfastighetsnämndens verksamhetsnomineringar inför 2024 presenterar nämnden en analys av kostnadsutvecklingen för de lokaler där socialnämnden Centrum är hyresgäst. Lokalkostnaderna förväntas öka med 8% mellan 2024 fram till 2028 baserat på dagens lokalbestånd. Internräntan har höjts från tidigare 1 procent till 2,25 procent, och inflationen är beräknad till 2 procent.

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr											2023-03-09
Nominellt penningvärde / Löpande priser											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Socialnämnd Centrum	Summa(Mnkr)	72	73	75	76	77	79	80	82	82	84
<i>däruv per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		2%	4%	6%	8%	10%	12%	13%	15%	17%

5. Riskanalys

Förvaltningens sammanfattning av risker gällande lokaler;

- Historiskt hög inflation och ökande räntekostnader
- Osäker prisutveckling på elmarknaden
- På grund av rådande situation i omvärlden kan det uppstå materialbrister med risk att underhåll och renoveringar/reinvesteringar blir fördröjda och medföra kostnadsökningar.
- Det finns risk för att nämnden får ökade kostnader för evakuering, rivning och utrangering i samband med underhåll/renovering av befintliga lokaler som ägs av Stadsfastighetsnämnden. Evakuering, rivning och utrangering är kostnader som tas av respektive nämnd och ingår ej i hyran.