



Datum

2019-11-05

Vår referens

Jeanette Lebedies Nord

Controller

jeanette.lebedies-nord@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### **Uppdrag - Fördjupad analys avseende lokalbehovsplan och lokalkostnader ASN-2019-15030**

#### **Sammanfattning**

Nämnden ska årligen till kommunstyrelsen inkomma med en bedömning av sina behov av lokaler och lägenheter i ett 10-års perspektiv.

Nämnden antog vid sammanträdet 190924 Lokalbehovsplan 2021-2030 och uppdrog samtidigt åt arbetsmarknads och socialförvaltningen att återkomma med en fördjupad analys avseende lokalbehovsplan och lokalkostnader till nämndens sammanträde i november.

#### **Förslag till beslut**

Arbetsmarknads- och socialnämnden godkänner rapporten Fördjupad analys avseende lokalbehovsplan och lokalkostnader.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Fördjupad analys avseende lokalbehovsplan och lokalkostnader

#### **Beslutsplanering**

ASN presidieberedning 2019-11-06

Arbetsmarknads- och socialnämndens arbetsutskott 2019-11-14

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2019-11-28

#### **Ärendet**

Nämnden ska årligen till kommunstyrelsen inkomma med en bedömning av sina behov av lokaler och lägenheter i ett 10-års perspektiv.

Nämnden beslutade om Lokalbehovsplan 2021-2030 vid sammanträdet 2019-09-24 samt uppdrog åt arbetsmarknads och socialförvaltningen att återkomma med en fördjupad analys avseende lokalbehovsplan och lokalkostnader till nämndens sammanträde i november.

Nedan beskrivs pågående och planerat arbete som genomförs i förvaltningen i syfte att minska nämndens kostnader för lokaler.

I första delen beskrivs övergripande insatser medan den andra delen fokuserar på riktade insatser

fördelat på verksamhetslokaler respektive boende för hemlösa hushåll.

Tjänsteskrivelsen avslutas med en beskrivning av förvaltningens utmaningar.

## Övergripande insatser

- Organisering - Malmö stad och förvaltningen
- Strategisk bevakning och analys
- Avtalshantering
- Samarbete med andra aktörer
- Processer och rutiner för lokalförsörjning

### Organisering

#### *Malmö stad*

Stadskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen utarbetat ett förslag till hur stadens arbete med lokalförsörjningsfrågor ska utformas. Förslaget syftar till att säkra att staden gör rätt lokalinvesteringar till rätt kostnad, med rätt kvalitet och i rätt läge genom en samordnad lokalförsörjning med tydlig gemensam riktning. I den föreslagna organisationen kommer den strategiska planeringen av stadens lokalförsörjning att ha sin utgångspunkt i lokalförsörjningsplanen till vilken nämndernas lokalbehovsplaner utgör grund.

Samtliga nämnder får ett tydligare uppdrag att delta aktivt i förvaltningsövergripande lokal- och resursplanering och det skapas ökade möjligheter att gemensamt lösa stadens utmaningar genom nämnds- och förvaltningsövergripande samarbeten.

#### *Förvaltningen*

Förvaltningen har beslutat att fr om årsskiftet inrätta en enhet för lokalförsörjning vilken organisatoriskt kommer att tillhöra ekonomiavdelningen. Enheten kommer att samla förvaltningens lokalsamordnare och säkerhetssamordnare under en enhetschef.

Syftet är att stärka det strategiska arbetet och skapa en tydligare plattform för förvaltningens arbete med lokalförsörjningsfrågor.

### Strategisk bevakning och analys

Att löpande följa upp avtal och uppsägningstider ger möjlighet att flytta verksamheter från mindre funktionella eller dyrare lokaler till mer välfungerande och kostnadseffektiva alternativ.

Det sker en löpande bevakning och analys av befintliga samt kommande vakanser för att möjliggöra ekonomiskt och effektivt nyttjande av lokaler.

### Avtalshantering

Förvaltningens strävar efter att i första hand teckna interna avtal (med Stadsfastigheter) samt förhandla om större flexibilitet vid tecknande av avtal med externa fastighetsägare för att dämpa kostnadsökningar. Exempel på detta kan vara att avtala om möjligheten att frånträda avtal i förtid eller att undvika långa avtalstider.

### Samarbete med andra aktörer

Förvaltningen för dialog och samverkar med andra fackförvaltningar inom Malmö stad,

stadsbyggnadskontoret, fastighets- och gatukontoret, fastighetsägare och andra i syfte att föra en gemensam dialog om effektivt nyttjande av lokaler och möjligheter till samlokalisering.

Denna samverkan fortsätter för att hitta flexibla och kostnadseffektiva lokaler samt boendelösningar för utsatta grupper.

### **Processer och rutiner för lokalförsörjning**

Förvaltningsövergripande processer och rutiner har utarbetats för anskaffning och avveckling av lokaler samt ombyggnation/renovering i syfte att skapa ett strukturerat och tydligt arbetssätt kring lokaler.

Samtliga processer innehåller krav på ekonomisk analys och konsekvensbeskrivning kopplat till verksamhetens behov. Beställningar gällande nyanskaffning och avveckling av lokaler undertecknas av avdelningschef och direktör.

## **Riktade insatser**

### **Verksamhetslokaler**

- Bättre nyttjande av lokaler
- Samverkan med andra aktörer

### **Bättre utnyttjande av lokaler**

Som en led i förvaltningens konsolideringsarbete kommer organisationen att anpassas utifrån en ny resursfördelning. Under detta arbetet kommer en genomgripande genomgång av förvaltningens verksamhetslokaler att ske i syfte att ytterligare effektivisera och samutnyttja lokalerna.

Förvaltningens ambition är att arbeta mot att befintliga verksamhetslokaler används under fler timmar än traditionell kontorstid, till exempel genom kvällsöppet eller flexibla arbetsplatser.

Nya lokaler eller ombyggnationer fortsätter att ske med stor restriktivitet. I första hand ska befintliga lokaler utnyttjas bättre. Till exempel väljer förvaltningen att lösa ett behov av utökade verksamhetslokaler i socialtjänstområde Söder med att inte hyra in nya lokalytor i nuvarande lokaler på Heleneholm utan istället hyra befintliga lokaler som lämnas av annan förvaltning.

Detta innebär minskad upplåning för staden och minskade ombyggnations- och driftskostnader för nämnden.

### **Samverkan med andra aktörer**

För att möta brukarnas komplexa behov krävs samverkan med andra aktörer både inom och utanför Malmö stad.

Genom integrerade verksamheter kan kostnaderna för verksamhetslokaler delas mellan flera aktörer.

## **Boende för hemlösa hushåll**

Åtgärderna inom verksamhetsområde boende syftar till att effektivisera processer inom och mellan förvaltningar samt att skapa alternativa boendelösningar för hemlösa hushåll som minskar nämndens kostnader.

- Boende för hemlösa hushåll samlas i en avdelning
- Omställning av boende
- Upphandling av boendeplatser
- Effektivare nyttjande av genomgångslägenheter

### **Boende för hemlösa hushåll samlas i en avdelning**

Genom att samordna avtal och boendebestånd i en avdelning ökar möjligheten att använda resurserna mer effektivt och rättssäkert.

Det ger bättre förutsättningar att skapa underlag för att analysera, planera och fördela resurser på kort och lång sikt.

Det ger bättre överblick och kontroll vid behov av åtgärder såsom brandskydd, renoveringsbehov, verksamhetsanpassning, löpande underhåll mm.

Sammantaget förväntas denna förändring ge positiva ekonomiska effekter under 2020 på beläggningsgrad, resursutnyttjande, ledtider, flödeseffektivitet inom och mellan målgrupper, flexibilitet, kapacitetsnyttjande och tillsyn.

### **Omställning av boende**

Omställningen av boende syftar bland annat till att ersätta kostsamma externa placeringar. För att säkerställa omställningen krävs en inventering av nuvarande boendebestånds bygglov och verksamhetsbeskrivningar. Detta arbetet är påbörjat.

Enligt bosättningslagen ska Malmö stad ta emot flyktingar enligt kommunal som anges av Länsstyrelsen varje år. Inför 2020 har Länsstyrelsen lämnat förslag på att Malmös kommunal blir 0. Detta kräver omställning av nuvarande boendebeståndet, så att detta kan nyttjas till andra målgrupper för att minska nämndens kostnader.

### **Upphandling av boendeplatser**

En upphandling av boende utan stöd är genomförd. Upphandlingen har inneburit tydligare krav på leverantörerna men riskerar att leda till ökade kostnader per plats 2020. Detta då kostnaderna per plats är högre på avtalade platser än de som tidigare direktupphandlades.

En upphandling av boende med stöd är planerad och påbörjad. Upphandlingsprocessen är mycket lång och det är osäkert om beslut hinner fattas 2020. Det är i nuläget därför svårt att bedöma om upphandlingen kommer att leda till minskade kostnader för nämnden

### **Effektivare nyttjande av genomgångslägenheter**

Ett intensivt arbete är pågående för att skapa effektivare processer i hanteringen av genomgångslägenheter. Genom att minska antalet vakansdagar i lägenheter ger en ökad kostnadseffektivitet.

Förvaltningen undersöker möjligheterna till att införskaffa ett digitalt systemstöd till

bokningscentralen för att optimera ledtiderna för in- och utflyttning. Ett sådant systemstöd bedöms skulle innebära bättre överblick över tillgängliga platser och en snabbare tillsättning.

## **Utmaningar**

### **Tillgång på bostäder**

År 2018 färdigställdes ca 3 000 bostäder i Malmö och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det finns god planberedskap för fortsatt högt bostadsbyggande.

Nybyggda lägenheter är dyra. Det är därför viktigt att tillgången på bostäder inom det befintliga bostadsbeståndet görs tillgängliga, med hyror som hushåll med låga eller inga egna inkomster kan teckna kontrakt på.

### **Finansiering**

Kompensation lämnas i budgeten vad gäller demografi och prisökningar.

Tillgång på bostäder för nämndens målgrupper är generellt låg med stora kostnadsökningar som följd. Kostnadsökningen är betydligt högre än vad kompensation i budgeten tillåter vilket bidrar till nämndens underskott.

Genom bättre utnyttjande av boenden, kortare ledtider samt tecknande av avtal med externa fastighetsägare bedöms nämnden, på sikt, kunna dämpa kostnadsökningen.

### **Ansvariga**

Luisa Hansson Ekonomichef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef