

Lokalbehovsplan 2026–2035

Arbetsmarknads- och
socialnämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	5
Nulägesbeskrivning	7
Lokalkrävande verksamheter	7
Befintligt lokalbestånd.....	8
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	10
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	11
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	12
Framtida lokalbehov	14
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	14
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	19
Lokalplanering	21
Planerad lokalanskaffning	21
Planerad avveckling	24
Kapacitets- och kostnadsutveckling	24
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	25

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov idag och framöver.

I planen beskrivs användandet av befintliga lokaler, hur lokalbehoven utvecklar sig under perioden samt hur planeringen ser ut för att tillgodose de behoven.

Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Såväl lokalnyttjare som lokalförsörjare bidrar i planeringsarbetet och planen beslutas av respektive lokalnyttjande nämnd.

Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Nämnden är i ett aktivt omställningsarbete från inköp av externa resurser till att i större utsträckning tillhandahålla insatser och boenden i egen regi.

Omställningen ställer krav på lokalbeståndet. Behovet av nya lokaler bedöms öka succesivt under planeringsperioden och även anpassningar av befintliga lokaler förväntas öka, i syfte att tillskapa mer ändamålsenliga lokaler.

Nämndens ansvar

Arbetsmarknads- och socialnämnden ansvarar för att ge stöd och hjälp till de Malmöbor inom nämndens målgrupper som har behov av insatser och rätt till bistånd.

Nämnden har genom sitt uppdrag en viktig roll i stadens arbete för att bidra till en hållbar utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, för Malmö stad.

Nämnden står inför utmaningar som kräver strategiskt och långsiktigt arbete tillsammans med andra aktörer.

Malmöbornas behov av stöd från socialtjänsten förväntas öka under planeringsperioden på grund av förändringar i omvärlden och den demografiska utvecklingen i staden.

Nämnden vill lyfta bland annat konsekvenserna av olika konflikter i närområdet och omvärlden, lågkonjunktur och ökad arbetslöshet, fortsatta behov av stöd på grund av hot och våld i och utanför familjen.

Nämnden står inför något osäkra planeringsförutsättningar de kommande åren eftersom konsekvenserna av flertalet pågående utredningar och lagförslag är svårbedömda.

Sammantaget ser förslagen ut att leda till en utökning av socialtjänstens uppgifter och därmed nämndens behov av boenden och lokaler för

medarbetare.

Bostadsplanering

Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ställer ett ansvar på att kommuner planerar och analyserar bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för att alla invånare ska ha tillgång till en bostad.

Lagstiftningen ställer krav på att kommunerna i sitt arbete med bostadsförsörjning ska ta hänsyn till vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Lagen omfattar alla bostadsbehov som är relevanta för kommunen.

Kommunen ska arbeta strategiskt för att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder för olika grupper i samhället. Kommunerna ska i sin analys utgå från fastställda bostadsbehov (framtaget av Boverket) men även egen kartläggning av hemlöshet och behov av skyddat boende.

Avgränsningar

Lokalbehovsplan 2026–2035 avgränsas vid detta tillfälle till att primärt omfatta delar som rör lokaler.

Inom nämnden används även lägenheter som tecknats som bostadsavtal och den delen analyseras inte på samma sätt vid detta tillfälle. Ambitionen är att analyserna kring dessa ska bli djupare kommande år.

Pågående utredningar

Nedan presenteras pågående utredningar som kan komma att påverka lokalbehoven för nämnden.

Ny socialtjänstlag 2025

Under 2024 fattade regeringen beslut om lagrådsremissen "En förebyggande socialtjänstlag - för ökade rättigheter, skyldigheter och möjligheter". I lagrådsremissen föreslås att en ny socialtjänstlag ska ersätta den nuvarande socialtjänstlagen under 2025.

Aktivitetsplikt, bidragstak och SFI-reform

Tre pågående utredningar kan komma att påverka förutsättningarna inom områdena ekonomiskt bistånd och arbetsmarknadsinsatser under planeringsperioden.

Lagförslag och utredningar kopplade till barn- och ungdomsvården

Det finns ett flertal lagförslag och pågående utredningar som har en påverkan på barn och ungdomsvården.

De sammantagna effekterna av utredningarna är osäkra, då de beror på förslagen i utredningarna samt de slutgiltiga lagförslagen.

Strategiska ställningstaganden

Förutom de gemensamma principer som gäller lokalförsörjningen för staden som helhet, så som att lokalerna ska vara ändamålsenliga, säkra och resurseffektiva samt bidra till stadens mål gällande miljö, klimat och ekonomi, så finns ett antal strategiska riktningar för arbetsmarknads- och socialnämndens lokaler som har påverkan på nämndens lokalplanering.

De mest centrala strategierna avseende lokalplaneringen listas nedan.

Omställning från externa till interna insatser

Avdelningarna för individ- och familjeomsorg är nämndens största verksamhetsområde där nästan hälften av budgeten utgörs av kostnader för externt köpta insatser.

Budgeten för egna insatser har vuxit successivt de senaste åren i syfte att ställa om till tidiga, samordnade insatser, uppnå en ökad flexibilitet att möta Malmöbornas behov samt en ökad effektivitet i nyttjandet av verksamhetens resurser.

Framför allt utvecklas insatser inom avdelningen IFO Insats verksamheter inom öppenvård och stödboende.

Omställning pågår även inom avdelningen boende, tillsyn och service – där omställningen handlar om att växla externt köpta boendeplatser till interna lösningar med stöd i boendet, som till exempel Bostad först.

Trygga och säkra arbetsplatser

Säkerhetsfrågor är viktiga inom nämndens verksamheter. För att kunna bedriva nämndens verksamheter krävs att nämndens medarbetare kan utföra sitt grunduppdrag, utan risker i arbetsmiljö alternativt risker för otillåten påverkan inom nämndens olika verksamhetsområden.

För att upprätthålla trygga och säkra arbetsplatser samt en god arbetsmiljö är funktioner kopplade till larm- och säkerhetssystem ett prioriterat område i nämndens lokaler de närmsta åren.

Framtidens arbetsplats

Inom nämnden pågår ett arbete med att utforma "Framtidens arbetsplats". Arbetet syftar till att vara en attraktiv arbetsgivare samt att möjliggöra god lokaleffektivitet i kombination med hybridarbete.

Överenskommelse om distansavtal har tagits fram inom nämnden där medarbetare kan medges att arbeta delvis på distans.

Det hybrida arbetssättet bedöms ha påverkan på nämndens behov av lokaler framöver samt utformningen av dessa.

Strategisk och effektiv lokalanskaffning

Inom nämnden pågår ett arbete med att ta fram samt utveckla interna processer för lokalanskaffning. Syftet med arbetet är att nämnden ska ha en ännu bättre bild av de lokalbehov som finns, på kort och längre sikt.

Målet är att lokalerna är ändamålsenliga, yteffektivt nyttjade samt lever upp till stadens mål för lokaler berörande exempelvis klimatmål och att nyttja stadens resurser än mer effektivt.

Tillgänglighet i lokaler och boenden inom intern kontroll

Enligt kommunallagen (6 kapitlet och 6 §) ska nämnderna var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt den lagstiftning som gäller för verksamheten.

De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Inom intern kontroll lyfter nämnden arbetet med tillgänglighet i lokaler och boenden. Syftet med granskningen är att identifiera brister i lokaler och boenden och vid behov ta fram förslag på åtgärder. Inom nämnden har totalt sex lokaler och boenden granskats under 2024.

Som en följd av granskningarna kommer direktåtgärder att genomföras samt att ett löpande systematiskt arbete med tillgänglighetsbrister upprättas.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Arbetsmarknads- och socialnämnden utgör som en av tre socialnämnder det yttersta skyddsnätet för Malmöbon.

Verksamheten fokuserar på arbetsmarknadsfrågor och ekonomiskt bistånd, barn och unga, människor med skadligt bruk och andra människor i utsatthet. Arbetsmarknads- och socialnämndens ansvarsområde styrs i hög utsträckning av lagstiftning, Socialtjänstlag (2001:453).

Inom nämnden erbjuds både biståndslösa insatser och insatser som kräver biståndsbeslut.

Inom nämndens verksamhetsområde finns ett flertal olika boendeformer. Vissa boendeformer kräver bistånd och vissa är biståndslösa.

Nedan listas de typer av verksamhetslokaler som finns inom nämndens regi.

- **Socialtjänstkontor**

- **Gemensamhetsboende**
 - HVB – för vuxna med missbruk. SoL samt §27 LVM
 - HVB – för unga vuxna 13–18 år, inkl. ensamkommande, ålder 13–21 år. SoL samt §2 och 3 LVU
 - HVB – för familjer. SoL, LVU
 - Biståndsbedömt enligt 4 kap. 1§ SoL
 - Biståndsbedömt enligt 4 kap.1§ med stöd av 4 kap. 2§ SoL (nödbistånd)
 - Ej biståndsbedömt
 - Massflyktdirektivet
 - Bosättningslagen

- **Skyddat boende**
 - Skyddat boende Heder - för flickor/kvinnor 14–22 år utsatta för/misstanke om hedersförtryck. SoL, LVU.
 - Skyddat boende – för kvinnor 18+ år (med ev. barn) utsatta för VINR/hedersförtryck, SoL, LBSB

- **Enskilt boende (lägenheter och liknande)**
 - Eftervård/rehabilitering – drogfritt boende för vuxna med missbruksproblematik. SoL
 - Stödboende – för ungdomar/unga vuxna 16–20 år. SoL samt §2 och 3 LVU
 - Biståndsbedömt enligt 4 kap.1§ SoL

- Biståndsbedömt enligt 4 kap.1§ med stöd av 4 kap. 2§ SoL (nödbistånd)
 - Massflyktsdirektivet
 - Bosättningslagen
- **Lokaler för öppenvård**
 - **Lokaler för arbetsmarknadssatsningar**
 - **Familjecentraler**
 - **Kontorslokaler**

Befintligt lokalbestånd

Socialtjänstkontor

Nämnden har fem större socialtjänstkontor i olika delar av staden med en total yta på 24 000 kvm.

I dessa lokaler bedrivs myndighetsutövning. Socialtjänstkontorens hyreskostnad uppgår till knappt 37 miljoner kronor per år. Lokalerna har en central funktion i nämndens verksamheter.

Endast ett av socialtjänstkontoren är en intern förhyrning genom stadsfastigheter, resterande har externa hyresvärdar. Avtalstiderna varierar, vissa avtal har lång återstående kontraktstid och andra är förhyrningar med fortlöpande förlängning av avtalen.

Flera socialtjänstkontor är i behov av olika typer av åtgärder och anpassningar för att utöka antalet arbetsplatser, förbättra mottagandet av Malmöbon samt för att förbättra arbetsmiljön. Vissa åtgärder har utretts och är i aktiv projektfas medan andra åtgärder är i ett utredningsskede.

Verksamhetslokaler för arbetsmarknadsinsatser

Arbetsmarknadsavdelningen bedriver verksamhet i tolv verksamhetslokaler.

Lokalerna har varierande inriktning såsom kontor, verkstad, snickeri, butik, utbildningskök och caféverksamhet.

Totalytan som hyrs är omkring 13 000 kvadratmeter med en årshyra om cirka 21 miljoner. Majoriteten av lokalerna hyrs av externa hyresvärdar.

Verksamhetslokaler för sociala insatser

Nämnden disponerar cirka 20 verksamhetslokaler för insatser och besök inom avdelningen IFO insats.

Lokalerna hyrs främst genom externa hyresvärdar. I de lokaler där verksamheterna bedrivs idag finns begränsade möjligheter till utökning av verksamheten och vid ytterligare utökning av insatser i egen regi kommer det på sikt innebära behov av nya inhyrningar.

I Lindängens centrum finns Framtidens hus där två verksamheter inom nämndens område är placerade. Byggnaden är i dåligt skick och i ett behov av omfattande åtgärder. Det är osäkert huruvida verksamheten fortsatt kommer att kunna bedriva sin verksamhet där på sikt på grund av eftersatt underhåll.

Boenden för nämndens målgrupper

Nämnden förfogar över ett antal sociala boenden av blandad karaktär på ett sjuttio-tal olika adresser. Ett tiotal av dessa är i interna lokaler. I de flesta av nämndens boenden är beläggningsgraden hög.

Majoriteten av boendena fungerar bra men för vissa målgrupper skulle det finnas vinster för nämnden att byta lokaler. Både utifrån att kunna matcha rätt målgrupp till en lämplig boendeform men även för att minska risken för konflikter mellan de boende.

Inom verksamhetsområdet finns det cirka 400 boendeplatser i lokaler med tillfälliga bygglov där byggloven löper ut mellan 2025–2027. Några av byggloven kan sannolikt förlängas med några år.

Nämnden arbetar med att se över om och hur detta platsbehov bäst tillgodoses genom andra lösningar framöver.

Bostäder i lägenheter

För att kunna möta behovet av bostäder förhyr nämnden lägenheter.

Majoriteten av de lägenheter som disponeras av förvaltningen är hyreslägenheter. Antal hyreslägenheter varierar då vissa lägenheter kan övertas av Malmöbon samt beroende på efterfrågan för nämndens verksamheter.

I oktober 2024 uppgick hyreslägenheterna till 480 stycken med en totalyta om 23 300 kvm. Omkring hälften av lägenheterna finns i MKB:s bestånd. Vid upprättande av denna lokalbehovsplan förfogar nämnden över ungefär 180 bostadsrätter om totalt ca 11 000 kvm. Bostadsrätterna ägs av Malmö stad och nämnden hyr i andra hand av servicenämnden.

Kontorslokaler för förvaltningsledning och stab

Förvaltningsledning och stab är placerade i tre olika lokaler som förhys av extern hyresvärd.

I lokalerna finns cirka 150 arbetsplatser samt utbildningslokaler. Hyreskostnaden för lokalerna uppgår till cirka 7 miljoner kronor.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Detta stycke blickar bakåt till de behov som skrevs fram i lokalbehovsplan 2020–2029.

Nedan finns en redogörelse av vad utfallet blev kring dessa behov.

Socialtjänstavdelningar

I planen för 2020–2029, aviserades det att förvaltningens fem socialtjänstavdelningar var trångbodda och att det pågick ett arbete med att hitta lösningar i befintliga lokaler.

I dagsläget finns det ett fortsatt behov av att utöka antalet arbetsplatser då arbetsgrupperna vuxit och kontoren tar emot fler besökare. Vissa åtgärder har genomförts och andra planeras att genomföras inom närmaste tiden.

Här beaktar nämnden arbetet som pågår kring Framtidens arbetsplats.

Avdelning social resurs

I planen framgick det att tre av social resurs verksamheter (umgåsen, familjestöd och familjerådgivningen) var trångbodda och att det pågick ett arbete med att hitta nya lokaler för att möta dessa behov.

Umgåsen har flyttat till nya lokaler som är mer anpassade utifrån deras behov. De befintliga lokalerna för familjestöd och familjerådgivningen har anpassats och dessa bedöms uppfylla verksamheternas behov.

Boende för hemlösa hushåll

I planen nämns ett planerat boende med cirka 140 lägenheter. Planerna kring boendet avvecklades.

Det fanns planer kring att två fastigheter, Läkarvillan och villa Papegojan, skulle omvandlas till boende för stora familjer men dessa planer har inte genomförts.

Ensamkommande barn

I planen framgick det att det fanns planer för två nya HVB-hem. Sedan planen för 2020–2029 har inga nya HVB-hem startats, då behoven förändrats.

Kommunanvisade flyktingar

Boendet i Sege Park har, som planerades för, avvecklats.

Två nya fastigheter, Blombuketten och Kuratorn, har ersatt boendet för de barnfamiljer och ensamhushåll som bodde i Sege Park.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Inom nämndens nedan redovisade lokalkostnader visas de faktiska kostnader som finns kopplade direkt till lokaler.

I de fall när verksamheter ställs om från externa till interna insatser kommer lokalkostnaderna med största sannolikhet att öka men ge en minskning på nämndens totala kostnader.

Värt att nämna är att siffrorna som avser lokalkostnader innevarande år är det prognosticerade utfallet för 2024.

Uppgifter för presenterade lokalkostnader innefattar hyra, fastighetsnära tjänster såsom soptömning, städning, skötsel, reparationer och underhåll, el, uppvärmning och vatten.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	61	77	83
Yta (BTA)	25 968	25 436	31 817
Kr/kvm	2 349	3 027	2 608

Tabellen ovan visar att nämndens ytor som hyrs genom stadens egenägda lokaler är relativt oförändrad mellan åren.

Kostnadsökningen beror i huvudsak på uppräknings- och driftkostnader som gjorts av stadsfastigheter men även att vissa underhålls- och driftkostnader blivit högre under 2024.

För några av nämndens lokaler har ägandet förändrats och gått från extern fastighetsägare till att ägas av Malmö stad. Ett exempel är Qvarnen och därav syns en ökning i antalet kvadratmeter som nyttjas.

Extern inhyrda lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	172	218	215
Yta (LOA)	90 496	115 962	115 962
kr/kvm	1 900	1 879	1 854

I tabellen ovan syns en ökning av antalet kvadratmeter mellan åren 2022 och 2023.

Anledningen till ökningen är den flytt som gjordes av lägenhetsenheten från fastighets- och gatukontoret till arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Nedan tabell innefattar lokalkostnader samt kostnader för lägenheter som finns inom nämndens bestånd.

Lokalkostnader	2020	2021	2022	2023	Prognos för 2024
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	230	220	233	295	298
Andel av nämndens totala kostnader, %	6%	6%	6%	7%	7%

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Inom de flesta av nämndens verksamheter bedöms beläggningen i lokalerna och boendeformerna vara hög.

Inom vissa av nämndens boendeformer är beläggningen nära 100% och i några lokaler upplevs en trångboddhet.

Organiseringen av arbetet kring lokaler har succesivt förstärkts de senaste åren och nämnden arbetar för att ytterligare öka effektiviteten.

När ett lokalbehov lyfts utreds huruvida en effektivisering samt samlokalisering i lokalerna är möjlig.

Inom kontor och boende är nyttjandegrad möjlig att mäta. Det är svårare att göra inom exempelvis socialtjänstkontor och öppenvård då besök och insatser behöver ske när Malmöbon kan närvara utifrån exempelvis skolgång samt arbetssituation.

Även inom vissa boendeformer kan beläggningen fluktuera från månad till månad beroende på Malmöbons behov av insatser.

Det finns lokaler inom arbetsmarknadsavdelningens verksamhetsområde som på sikt har kapacitet att ta emot fler besökare och utbildningstillfällen. Planering för att öka nyttjandegraden av dessa lokaler pågår.

Individ- och familjeomsorgen ger behandling till familjer samt möter Malmöbor i större grupper, till exempel olika former av barngruppsverksamhet samt föräldrautbildningar. Det finns fördelar med att behandlingen ges i lokaler som inte är myndighetslokaler utan i mer neutrala och för ändamålet anpassade lokaler.

Då barn är en del av dessa behandlingar samt att behandlingen bedrivs på kvällar och helger kan det finnas vinster i att bedriva denna typ av insatser i skol- och förskolelokaler. Nämnden avser att föra dialog med andra nämnder för samnyttjande av lokaler.

Samnyttjande av lokaler sker redan idag, till exempel med

funktionsstödsnämnden, i lokaler där besöksrum finns för att ta emot stadens medborgare.

Inom arbetsmarknadsavdelningen sker också samnyttjande av lokaler då en del av nämndens verksamheter inom området bedriver en del av sin verksamhet samlokaliserat med Arbetsförmedlingen.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Det finns ett flertal olika delar som påverkar nämndens lokalbehov. De påverkansfaktorerna med störst bäring på lokalbehovet presenteras i detta kapitel, utan inbördes rangordning.

Befolkningens sammansättning och befolkningsutveckling

Malmös växande befolkning påverkar nämndens lokalbehov eftersom fler Malmöbor förväntas efterfråga och behöva nämndens stöd och insatser.

Befolkningsprognos för 2024–2034 visar generellt på en lägre befolkningsstillväxt än tidigare prognoser. Detta beror på ett minskat barnafödande, minskad inflyttning samt en något högre utflyttning.

Under 2024 förväntas dock tillväxten vara högre än i förra årets befolkningsprognos. Detta beror på att skyddsbehövande från Ukraina förväntas folkbokföra sig under detta år.

Fram tills slutet av 2034 förväntas Malmös befolkning öka med ungefär 34 000 personer jämfört med befolkningen i slutet av 2023. Det innebär att Malmö år 2034 förväntas ha 396 000 invånare.

Gruppen i gymnasieåldern förväntas växa snabbt de första åren för att sedan stabilisera sig. Detta kan innebära att behovet av utredningar och insatser för barn och unga med social problematik, kriminalitet eller annat socialt normbrytande beteende kan komma att öka.

Ny socialtjänstlag

I juli 2024 fattade regeringen beslut om en lagrådsremiss som föreslår att en ny socialtjänstlag ska ersätta den nuvarande socialtjänstlagen från och med juli 2025.

För att skapa ett sammanhållet arbete med omställningen till ny socialtjänstlag driver nämndens verksamheter ett projekt kring omställningen under 2024 och 2025. På grund av att socialtjänstlagen ännu inte trätt i kraft är lagens påverkan på nämndens lokalbehov i ett nuläge svårt att prognosticera.

Omställning från externa till interna insatser

Nämnden har en ambition att tillhandahålla fler insatser i egen regi i syfte att ge bättre stöd och service till Malmöbor i behov av stöd samt för att öka effektiviteten i verksamheten.

Förflyttningen kräver ändamålsenliga och väl anpassade lokaler till respektive målgrupp.

Samsjuklighetsutredningen

En statlig utredning har presenterats gällande en reform för vård och stöd till personer med skadligt bruk eller beroende.

Beredning av förslag från utredningen pågår enligt regeringen och utfallet kommer med största sannolikhet att påverka arbetssätt och lokalbehov men det är i ett nuläge inte helt klarlagt hur.

Den samhällsekonomiska utvecklingen påverkar invånarna och den kommunala verksamheten

Enligt regeringens bedömning i mars 2024 återhämtar sig den svenska ekonomin långsamt och inflationen går ner.

Svensk ekonomi prognostiseras vara kvar i en lågkonjunktur fram till 2025 när sysselsättningen åter förväntas öka något. Arbetslösheten bedöms öka under 2024 och 2025. Vid slutet av 2025 bedöms antalet långtidsarbetslösa ha ökat till en högre nivå än före pandemin. De strukturella problemen med obalanser på arbetsmarknaden riskerar att öka under de kommande åren.

Arbetslösheten i Malmö har ökat under det senaste året. Under samma period har antalet hushåll med ekonomiskt bistånd fortsatt att minska. Sammantaget tyder detta på att den pågående lågkonjunkturen ännu inte fått fullt genomslag på nämndens målgrupper.

Även nationella och lokala politiska beslut angående arbetsmarknadspolitik och arbetsmarknadsinsatser samt arbetsförmedlingens roll och förändrade uppdrag påverkar verksamheten och behovet av arbetsmarknadsinsatser från nämndens sida.

Malmö stads arbete med bostadsförsörjning

Det finns ett beslutat bostadsförsörjningsprogram för Malmö stad.

Syftet med programmet är att främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen och att skapa en attraktiv bostadsmarknad och säkerställa ett bostadsbyggande som svarar mot den demografiska utvecklingen och olika gruppers varierande köpkraft.

Bostadsförsörjningen är en angelägenhet för hela staden och framtagandet av programmet sker nämndöverskridande och i samverkan med det kommunala bostadsbolaget MKB och den kommunala bostadsförmedlingen Boplats Syd.

Det har under 2022–2024 skett en inbromsning av bostadsbyggandet i Malmö. Orsaken är lågkonjunkturen i kombination med högre räntor. Fortsätter bostadsbyggandet att minska kan grupper med begränsade ekonomiska marginaler få svårare att hitta en bostad.

Det finns förslag på lagändringar från januari 2025 som berör kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bland annat kan kommunen komma att bli skyldig att tillhandahålla hyresgarantier för vissa barnfamiljer

och kopplingen mellan markanvisningspolicy och bostadsförsörjning ska bli tydligare.

Nationell hemlöshetsstrategi

Regeringen har tagit fram en strategi för att motverka hemlöshet år 2022 – 2026.

Målet med strategin är bland annat att förebygga hemlöshet, stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen samt att metoden *Bostad först* bör införas nationellt. Malmö stad har, framgångsrikt, arbetat med metoden *Bostad först* i drygt 10 år och planerar för att ytterligare utöka antalet platser, vilket innebär behov av fler lägenheter samt verksamhets- och personallokaler.

Hemlöshet

Malmö stads hemlöshetskartläggning 2024 visar att något färre vuxna och barn befann sig i hemlöshet i jämförelse med 2023.

Sedan 2018 har antalet vuxna i hemlöshet minskat med drygt 60 procent och antal barn med knappt 90 procent. Störst minskning på senare år gäller personer med bristande förankring på bostadsmarknaden och utan kända individuella problem som utgör hinder att få en bostad.

Antal personer i akut hemlöshet har ökat de senaste åren. Det beror, i huvudsak, på att fler personer behövt hjälp i form av skyddat boende på grund av våld i nära relation eller våld utanför relation.

Personer som är hemlösa av sociala skäl har behov av stöd och hjälp för att kunna hitta och behålla ett eget boende så snabbt som möjligt. Att bli beviljad en boendeinsats innebär, för denna målgrupp, inte bara tak över huvudet utan även ett behov av en anpassad boendeform och/eller stöd i boendet.

De personer som befinner sig i hemlöshet och har någon form av samsjuklighet, som till exempel missbruk, socialpsykiatrisk problematik, psykiatriska och somatiska vårdbehov har ett särskilt behov av vård och stöd av flera olika instanser i samhället.

För att möta målgruppens behov samarbetar nämnden bland annat med Region Skåne, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden.

Utifrån behoven inom målgruppen behöver nämnden fortsätta arbetet med att öka effektiviteten i nyttjandet av lokaler och att säkra tillgång till rätt boendeformer för målgruppen.

Det innebär satsningar för att stärka det brukarnära stödet och att öka användandet av boenden i egen regi. Nämnden kommer att fortsätta arbeta med kompensatoriska insatser för barn i hemlöshet, både för barn som bor i nämndens egna boenden och genom specifika insatser till hemlösa familjer med barn som bor i andra boendelösningar.

Nämnden kommer även att samarbeta med civilsamhället kring barnfamiljer. Bedömningen på sikt är att antalet insatser kan komma att öka i takt med att befolkningen i staden ökar och om bostadsbyggandet inte motsvarar befolkningsökningen.

Migration

Det finns flera osäkerhetsfaktorer kring migration, till exempel hur många människor på flykt som kommer till Malmö. Denna faktor påverkas av såväl konflikter i världen som den nationella migrationspolitiken. I ett nuläge pågår konflikter i både Europa och världen som kan komma att generera flyktingströmmar.

Massflyktsdirektivet aktiverades av EU i mars 2022 med anledning av kriget i Ukraina. Initialt gällde direktivet i tre år men EU har beslutat att förlänga direktivet till den 4 mars 2026.

Eftersom massflyktsdirektivet förlängdes i juni 2024 innebär det att de skyddsbehövande från Ukraina ges möjlighet att folkbokföra sig i Sverige. Efter folkbokföring kommer skyddsbehövande tas emot i folkbokföringskommuner för bosättning och anvisas till kommuner enligt Bosättningslag. Med denna anledning reviderade regeringen samtliga kommunal för 2024.

Antalet personer som kommunen tagit emot för bosättning enligt bosättningslagen har varierat mellan åren.

År 2023 var antalet 0.

För 2025 är kommuntalet 159 anvisningar.

Fördelningstalen med anvisningar av skyddsbehövande till kommunalt ordnat boende ges för ett år i taget och det är i ett nuläge således endast talet för 2025 som är känt. Malmö stads fördelningstal för 2025 är 148 anvisningar, något lägre än de senaste två åren.

Malmö stad förväntas ta emot cirka 420 nyanlända personer 2025.

Prognosen för 2026 är 200 personer och 140 personer för 2027. För 2025 syns en ökning i prognosen jämfört med prognos 2024, detta på grund av förlängningen av massflyktsdirektivet och de nya reglerna kring folkbokföring av personer med tillfälligt skydd.

Personer från Ukraina som beviljas uppehållstillstånd med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet ingår inte i prognosen över kommunmottagna, då de är fortsatt inskrivna hos Migrationsverket.

Nämnden behöver, tillsammans med stadens övriga nämnder och bolag, ha en hög beredskap för att snabbt kunna ställa om sin verksamhet beroende på migrationens utveckling.

Regeringen har aviserat att de planerar att utveckla lagen om eget boende (EBO) för att minska segregationen. Nämnden bevakar utredningen och

hur den kan komma att påverka mottagandet i Malmö framöver.

Aktivitetsplikt, bidragstak och sfi-reform

Tre pågående utredningar kan komma att påverka förutsättningar inom områdena ekonomiskt bistånd och arbetsmarknadsinsatser under planeringsperioden.

Utredning om aktivitetsplikt för rätt till försörjningsstöd (S 2022: E) är försenad och väntas rapporteras inom kort. Utredningen ska föreslå hur en aktivitetsplikt för försörjningsstödstagare kan konstrueras inom ramen för socialtjänstlagen.

Utredningsdirektivet föreslår även att kommunerna ska ges en skyldighet att tillhandahålla insatser vilka nämndens verksamheter kan behöva anordna. Sveriges kommuner och regioner (SKR) har tagit fram krav för att reformen ska bli så väl genomförd som möjligt.

Kraven innefattar bland annat samverkan med Arbetsförmedlingen, rätt till förskola samt att kommunerna får göra bedömning av vilka individer som bör omfattas av aktivitetskrav.

Med anledning av att resultatet ännu inte har presenterats finns det ingen prognos kring hur dessa utredningar kan komma att påverka nämndens lokalbehov.

Ändrade arbetssätt, till exempel digitalisering

Digitalisering är en del av nämndens arbete med effektivisering och verksamhetsutveckling samt ett nödvändigt verktyg för att möta välfärdssektorns utmaningar.

Digitalisering bidrar till en mer tillgänglig service och ökar möjligheterna för Malmöbornas självständighet. Digitalisering kan komma att få betydelse för behovet av arbetsplatser och lokaler men det är ännu inte tydligt hur.

Samverkan och samlokalisering

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

Nämnden arbetar redan idag i flera integrerade verksamheter och det finns ett behov av att utveckla fler integrerade verksamheter samt att utarbeta nya sätt att samverka.

Utbyggnadsområden

I Malmö pågår planering för vidare utbyggnad av staden i flera områden. För Malmöborna finns det vinster med att nämndens verksamheter finns i olika delar av staden.

Nämnden bevakar planprogram och framarbetning av detaljplaner för att identifiera vart i staden verksamheternas fysiska närvaro skulle kunna vara

på sikt.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Med hänsyn till befolkningsprognosen för Malmö kan det antas att nämndens verksamheter och antalet medarbetare kommer att växa i takt med att antalet medborgare ökar.

Det finns i ett nuläge ett flertal påverkansfaktorer som är svåra för nämnden att prognosticera då dessa, vid denna lokalbehovsplans upprättande, ännu inte trätt i kraft.

Nämnden gör ändå bedömningen att behov av både lokaler och sociala bostäder antas öka.

Behovet påverkas av en rad andra faktorer såsom ändrade lagkrav, nämndens ansvarsområden, omvärldshändelser och migration, befolkningens sammansättning, den samhällsekonomiska utvecklingen och folkhälsan för att nämna några.

Prognosen görs med uppdelning sociala bostäder samt lokaler.

Sociala bostäder

I detta stycke används sociala bostäder som ett samlingsnamn för alla de typer av bostäder som nyttjas inom nämndens verksamheter, både gemensamhetsboende samt lägenheter. Inom nämnden syns en ökning av behovet för sociala bostäder för planeringsperioden.

För att möjliggöra den planerade omväxlingen från externa insatser till fler interna insatser finns ett behov av tillkommande bostäder. Bostäderna som bedöms behövas är både gemensamhetsboende samt lägenheter för att möta Malmöbans behov av vård och insatser.

Nämnden har ett samarbetsavtal med MKB där nämnden årligen tilldelas ett antal lägenheter. Det angivna antalet lägenheter i nuvarande samarbetsavtal bedöms inte, fullt ut, möta det faktiska behovet.

Inom nämndens olika boendeformer finns ett antal bostäder som medges genom tillfälliga bygglov. För dessa kommer nämnden arbeta fram en plan för hur, om samt i vilken form dessa boendeplatser kan ersättas i framtiden. Tillgängligheten i tillkommande bostäder kommer i större utsträckning vara en styrande faktor för att bättre kunna möta Malmöbans behov.

Den kommande socialtjänstlagen som träder i kraft 2025 kommer med största sannolikhet påverka kommande behov av bostäder. Då lagen ännu inte är presenterad i sin helhet finns i ett nuläge ingen prognos för hur utvecklingen kan komma att bli.

Med anledning av att det, inom nämnden, pågår ett arbete kring att stärka upp utredningar och analyser av behov av bostäder, samt att det finns många påverkansfaktorer för behov kan nämnden inte ge en utblick som

sträcker sig längre än planeringsperioden.

Lokaler

I detta stycke används lokaler som ett samlingsnamn för alla de olika typer av lokaler som nyttjas inom nämndens verksamheter. I detta stycke ingår ej de bostäder som förhyrs genom lokalavtal utan dessa presenteras i föregående stycke.

Med anledning av de faktorer som nämnts i föregående kapitel kan det antas att nämndens lokalbehov kommer att öka under planeringsperioden. Inom vissa verksamheter finns en trångboddhet som utreds samt att det pågår en utökning av nämndens interna insatser. Detta kommer med största sannolikhet generera en ökning av nämndens lokaler.

För att möjliggöra den pågående omställningen från externa till interna insatser finns ett behov av lokaler. Även om kostnadsökningar för lokaler i samband med detta kan komma att ske bedöms omställningen kunna generera en större besparing för nämnden. För nämnden bedöms detta vara ett prioriterat område att arbeta med.

En ny socialtjänstlag träder i kraft under 2025. Nämnden arbetar med att identifiera påverkansfaktorer för lokaler och dessa är i ett nuläge inte kända. Med största sannolikhet kommer eventuella ändringar i uppdraget att ske succesivt och nämnden beräknas därmed löpande kunna utreda lokalbehoven.

För att skapa en socialtjänst som är mer tillgänglig för Malmöbon kan det finnas anledningar för vissa verksamheter att byta lokaler, främst i syfte att samlokalisera sig.

Att samlokalisera verksamheter kan ge en bättre effektivitet men även möta Malmöbon på ett bättre sätt. Det finns ett pågående utredningsarbete för att se huruvida detta är möjligt.

Den mer långsiktiga utblicken som sträcker sig förbi år 2035 är svår att prognosticera. Behovet av lokaler är föränderligt då det är många faktorer som spelar in.

Den digitala utvecklingen inom nämnden antas kunna minska behovet av lokaler men då det spås en befolkningsökning, ny socialtjänstlag, omställning till fler interna insatser, oroliga omvärldshändelser samt osäker konjunktur finns det en stor osäkerhet i det framtida lokalbehovet.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Socialtjänstkontor

I lokalbehovsplan 2025–2034 redovisades att ett utredningsarbete med flera av stadens socialtjänstkontor skulle genomföras under 2024.

Utredningsarbetet har pågått under året och kommer att fortsätta de kommande åren. För socialtjänstkontoret på Sallerupsvägen planeras en utökning av ytorna vara på plats under 2025.

Nämnden arbetar för att tillskapa lokaler som kan möta förändrade arbetssätt, är flexibla i nyttjandet, samt ger förutsättningar för hybridarbete.

För socialtjänstkontoret på Bergsgatan planeras vidare utredningar att ske under 2025.

Lokaler för sociala insatser

För att kunna möta omställningen från externa till interna insatser pågår flera lokalutredningar som sannolikt kommer innebära tillkommande lokaler.

En utredning avseende en större samlokalisering planeras. För det fall en samlokalisering ska vara möjlig kommer andra lokaler behövas.

Sociala bostäder

För att fortsatt möta Malmöbons behov av olika insatser finns ett behov av sociala bostäder. Inom nämnden pågår ett arbete med att tillförskaffa fler bostäder för socialt ändamål. Det finns behov av både lägenheter samt gemensamhetsboende.

För vissa verksamheter finns ett behov av utökning av platser för att möta omställningen från externa till interna insatser. För andra verksamheter finns ett behov av förändrade boendeformer.

Ett gemensamhetsboende har hyrts in och ett annat är föremål för utredning.

Utredningsboende

I linje med samsjuklighetsutredningens intentioner om utökad samverkan kring personer med samsjuklighet genomför arbetsmarknads- och socialförvaltningen tillsammans med funktionsstödsförvaltningen en rad samverkansprojekt riktade mot målgruppen.

Genom det gemensamma arbetet har flera utvecklingsområden identifierats, där behovet av utredningsboende för Malmöbor med samsjuklighet utgör ett sådant.

Syftet med ett utredningsboende är att underlätta en fördjupad kartläggning av den enskildes behov för att klarlägga om behoven bäst möts inom funktionsstödsförvaltningens- och/ eller arbetsmarknads- och socialförvaltningens insatser, samt hur sådana insatser bör utformas.

Eftersom boendet inte avses fungera som en permanent eller långsiktig boendeform planeras det utformas i enlighet med korttidsvistelse enligt SoL.

Lokalförändringar som genomförts under 2024

Härbärg

Malmö stad har förvärvat fastigheten Stettin 13 och 19 där akutboende för hemlösa personer bedrivs. Fastigheten har tidigare förhyrts. Genom förvärvet har staden rådighet över fastigheten och nämnden har därmed säkrat upp lokaler för verksamheten.

Utbildningskök i Stadshuset

Under 2024 har arbetsmarknadsavdelningens utbildningsverksamhet inom restaurang flyttat från Kungsgatan 44 till Stadshusets restaurang.

Flytten har medfört mer ändamålsenliga lokaler samt en kostnadsbesparing då hyran är lägre i den nya lokalen.

Härbärgesplatser för kvinnor

Renovering av Rönnbacken har pågått under större delen av 2024. Planerat tillträde är i slutet av 2024.

Verksamheten flyttar då från Lillhem till Rönnbacken.

Enebackens familjeinstitution

Planering och projektering kring utbyggnation av Enebacken är slutförd och projektet övergår inom kort till byggnation. Planen är att lokalerna ska vara färdigställda under 2025.

Socialt boende

Tillsammans med förskolenämnden planerades en byggnad för förskola och socialt boende. Planerna för detta är i ett nuläge pausat. Om och när arbetet återupptas är i ett nuläge inte känt.

Familjecentraler

I Malmö har kommunfullmäktige gett berörda nämnder och förvaltningar i uppdrag att verka för att starta fler familjecentraler i samverkan med Region Skåne.

Två nya familjecentraler färdigställs under 2025, Kroksbäck samt Mobilia.

Arkiv

Ett centralarkiv för nämndens handlingar har upprättats på en ny adress.

Flytt av arkivet har påbörjats och nämnden utreder vidare vilka mängder arkivhandlingar som behöver hanteras i pappersform och vilka som kan skannas och digitaliseras.

Planerad avveckling

Inom nämnden finns två lokaler som i ett nuläge skulle kunna vara föremål för avveckling.

Eftersom det inom nämndens verksamheter finns vissa planer på samlokalisering kan det komma fler lokaler som kan komma att lämnas under planperioden men då i samband med att det sker ett byte och samlokalisering i annan lokal.

Nämnden har få lokaler som förhyrs internt och det är därmed mest troligt att det är externa lokaler som lämnas.

Planerat avträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2026	Lokal för sociala insatser			Extern	850 000
2028	Lokal för sociala insatser			Extern	750 000

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Lokalkostnadsutveckling

Nedanstående tabell speglar den ekonomiska utvecklingen gällande lokalkostnader som skulle kunna ske för nämnden över planeringsperioden.

Tabellen tar bland annat hänsyn till uppräknings på grund av KPI, en uppskattning av förhyrningar de närmsta tre åren, två objekt som eventuellt frånträds, samt komponentutbyte- och underhåll för våra internt hyrda lokaler.

Tabellen är endast en indikation för den ekonomiska planeringen och tar endast hänsyn till det som är känt i ett nuläge.

Hyra	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Internhyra	51 431	50 833	50 429	50 350	50 640	50 903	50 789	51 212	48 060	48 657	49 279
Extern hyra	133 108	142 521	152 967	154 840	157 515	160 235	163 001	165 813	168 673	171 581	174 538
Total hyra	184 539	193 353	203 396	205 189	208 155	211 138	213 790	217 025	216 734	220 238	223 817

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Arbetsmarknads- och socialnämnden har fortsatt arbetet med att stärka upp organisationen som ansvarar för nämndens arbete med lokaler.

Syftet med att stärka upp organisationen går i linje med kommunfullmäktiges beslut gällande Policy för lokalförsörjning där nämnden ska bidra till att lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad bedrivs på ett effektivt och samarbetsinriktat sätt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden kommer fortsatt ha fokus på att förfinas arbetet med att ta fram interna processer för hur lokalbehov ska identifieras, utredas och analyseras för att i senare skeden kunna lyftas till den förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgruppen (FLG).

Detta för att verka för att de inhyrningar och investeringar som görs är välgrundade och kostnadseffektiva.