



Datum
2022-12-08
Vår referens
Jenny Blom
Utvecklingssekreterare
jenny.blom@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Överföring av uppdrag från tekniska nämnden om förvaltning av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar till arbetsmarknads- och socialnämnden TN-2022-2579

Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret föreslår tillsammans med arbetsmarknads- och socialförvaltningen sina respektive nämnder att föra över uppdraget att anskaffa och förvalta bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar från tekniska nämnden till arbetsmarknads- och socialnämnden. Detta utifrån att det sedan fem år tillbaka finns en central organisering av bostads- och hemlöshetsfrågorna inom arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Planeringen är att den enhet (lägenhetsenheten) inom fastighets- och gatukontoret som nu ansvarar för anskaffning och tillsyn kommer att vara en del av avdelningen för boende tillsyn och service inom arbetsmarknads- och socialförvaltningen. På detta sätt säkerställs att de resurser och den kompetens som behövs för uppdraget samlas centralt, i en och samma avdelning.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunfullmäktige besluta att föra över ansvaret för förvaltning av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, från tekniska nämnden till arbetsmarknads- och socialnämnden

att föreslå kommunfullmäktige besluta att upphäva 5 § ”Förvaltning av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar” och att ta bort punkt 3 i 2 § om detsamma i nämndens reglemente samt att 6-36 §§ i reglementet får numreringen 5-35 §§

att föreslå kommunfullmäktige besluta att från och med den 1 maj 2023 överföra kommunbidrag på 11 749 tkr för 2023 och 17 991 tkr för helår 2024 från tekniska nämnden till arbetsmarknads- och socialnämnden

att föreslå kommunfullmäktige besluta att per den 1 maj 2023 överföra lägenhetsenhetens samtliga bankkonton, tillgångar och skulder till arbetsmarknads- och socialnämnden, samt

att beslutet förklaras omedelbart justerat.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse Överföring av uppdrag från tekniska nämnden om förvaltning av

bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar till arbetsmarknads- och socialnämnden

- Protokollsutdrag Förvaltningsråd 2022-11-24

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2022-12-14

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Bakgrund

I detta ärende föreslås att arbetsmarknads- och socialnämnden ska överta det ansvar som idag enligt reglemente åligger tekniska nämnden vad gäller anskaffning och förvaltning av hyresavtal av bostadslägenheter samt tillsyn i desamma för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Förändringen innebär att kommunfullmäktige behöver besluta om att båda nämndernas reglemente ändras.

Nedan redogörs för kommunens ansvar för vissa grupper av kommuninvånare som saknar en egen bostad och för vilka kommunen har ett ansvar samt hur detta ansvar enligt gällande reglemente fördelas mellan tekniska nämnden och arbetsmarknads- och socialnämnden.

Malmö stad har enligt socialtjänstlagen (2001:453) och andra bestämmelser ett ansvar att tillhandahålla bostäder och boenden till vissa grupper av människor. Människor i hemlöshet kan beviljas bistånd till en bostad med andrahandskontrakt av arbetsmarknads- och socialnämnden med stöd av 4 kap. 1 § socialtjänstlagen.

I enlighet med lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (kallad bosättningslagen) har kommunen ett ansvar att tillhandahålla boenden.

Kommunen har också ett ansvar att ordna boende enligt förordning (2022:1008) om anvisning av en kommun som ska ordna boende för vissa utlänningar. Det handlar om EU:s massskyddsdirektiv och mottagandet av personer som flytt från Ukraina till Sverige. Det nya regelverket, som trädde i kraft 1 juli 2022, innebär att Migrationsverket anvisar kommuner som ska ordna boende för personer med uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet.

Bostäder och boenden enligt kommunens skyldigheter tas fram på olika sätt. Hyresbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som ska användas till ovanstående målgrupper anskaffas, i enlighet med gällande reglemente, av tekniska nämnden genom dess förvaltning fastighets- och gatukontoret. Bostäder hyrs ut med andrahandskontrakt och den enskilde betalar hyra. Förvaltningen har en enhet, lägenhetsenheten, som ansvarar för anskaffning och förvaltning av bostäderna.

Tekniska nämnden har enligt nämndens reglemente (5 §) ansvar för anskaffning m.m. av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Enligt reglementet ansvarar nämnden för förvaltning av hyresavtalen för dessa lägenheter. Förvaltningen innebär, enligt reglementet, att bostadslägenheter efter anvisning från arbetsmarknads- och socialnämnden, uthyrs i andra hand till personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Förvaltningsuppdraget innefattar även, enligt reglementet, teknisk tillsyn av de bostadslägenheter som kan övergå till andrahandshyresgästen samt efter samverkan med berörd nämnd, teknisk tillsyn av boenden som inhyrts genom så kallade blockhyresavtal.

Tekniska nämnden har haft ansvar för anskaffning och förvaltning av bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand till arbetsmarknads- och socialnämndens målgrupper sedan september 2005. Innan dess låg ansvaret på de dåvarande tio stadsdelsnämnderna.

Bakgrunden till att kommunfullmäktige beslutade att tekniska nämnden år 2005 skulle överta ansvar för anskaffning och förvaltning av lägenheter för andrahandsuthyrning från de tio stadsdelsnämnderna, var bland annat ett behov av att samla frågorna på en kommuncentral funktion som hade förutsättningar att bygga upp en specialistkompetens inom det hyresjuridiska området. Det fanns konstaterade formella brister i den dåvarande hanteringen av bland annat störningar, hyresskulder och avhysningar och de tio stadsdelsnämnderna ansågs ha svårigheter att var och en ha tillräcklig kompetens inom det hyresjuridiska området. I ärendet som föregick kommunfullmäktiges beslut lyftes också fram att det var en fördel för medarbetare, hemlösa samt hyresvärdar att tydliggöra rollerna, genom att skilja ut socialtjänstens arbete med sociala stöd- och hjälpinsatser enligt socialtjänstlagen från den hyresjuridiska hanteringen av bostäderna. Det är viktigt även framöver att skilja på myndighetsbeslut enligt socialtjänstlagen och de hyresjuridiska förutsättningarna även om ansvaret finns inom samma nämnd.

Den 1 juli 2013 infördes en förändrad organisation i Malmö och de tio stadsdelsnämnderna blev fem stadsområdesnämnder med ansvar för bland annat socialtjänst, hemtjänst, vårdboenden, lokal kultur och fritid, mötesplatser, medborgarmedverkan och områdesutveckling. Samtidigt bildades två nya skolnämnder, en förskolenämnd och en grundskolenämnd.

Efter beslut i kommunfullmäktige genomförde Malmö stad en större omorganisation den 1 maj 2017, som bland annat innebar att de fem stadsområdesnämnderna och sociala resursnämnden upphörde och att tre nya socialnämnder bildades, däribland arbetsmarknads- och socialnämnden. Genom omorganisation samlades socialtjänstens arbete med bland annat hemlöshet, boenden och bostäder för särskilt utsatta grupper under en och samma nämnd och förvaltning. Samtidigt ändrades tekniska nämndens reglemente på så sätt att nämnden fick ansvar för teknisk tillsyn av de bostadslägenheter som kan övergå till andrahandshyresgästen. Bakgrunden var tidigare konstaterade brister hos de tidigare stadsområdesnämnderna, vad gäller den tekniska tillsynen av lägenheterna.

Enligt nuvarande reglemente ansvarar således tekniska nämnden för anskaffning och förvaltning av bostadslägenheter. Arbetsmarknads- och socialnämndens ansvar, enligt dess reglemente, är att i samverkan med tekniska nämnden fullgöra kommunens skyldigheter enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (20 §) samt att tillsammans med tekniska nämnden förebygga och motverka hemlöshet (21 §).

Arbetsmarknads- och socialnämnden fullgör enligt dess reglemente (3 §) de uppgifter som enligt lag eller annan författning ankommer på en socialnämnd, med undantag för de uppgifter som kommunfullmäktige uppdragit åt de två andra socialnämnderna med benämningen hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och funktionsstödsnämnden. Det innebär bland annat att arbetsmarknads- och socialnämnden har ansvar för att utreda och fatta beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen till olika former av boendeinsatser för personer som har behov av och rätt till sådana insatser samt att bevilja och utföra sociala stödinsatser till personer som bor i lägenheter med andrahandskontrakt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden driver i intern regi ett antal kommunala boenden för olika

grupper av hemlösa. Avdelningen för boende, tillsyn och service i arbetsmarknads- och socialförvaltningen ansvarar för alla interna boenden och dess avdelningschef har tillsammans med övrig förvaltningsledning det övergripande ansvaret för förvaltningens hemlöshetsarbete.

Lägenhetsenheten vid fastighets- och gatukontoret

Fastighets- och gatukontorets lägenhetsenhet förvaltar drygt 1200 bostadslägenheter. Alla bostadslägenheter som förvaltas riktar sig till arbetsmarknads- och socialnämndens målgrupper. Inom enheten finns 27 anställda, bestående av enhetschef, sektionschefer, förvaltare, tillsynspersonal samt assistenter. Enheten är uppdelad på en kontraktssektion och en tillsynssektion.

Lägenhetsenhetens uppdrag är att anskaffa och förvalta sociala boenden. Enheten samverkar och förhandlar med fastighetsägare, hyr in bostäder, upplåter lägenheter med andrahandskontrakt, debiterar hyror för andrahandskontrakt, förvaltar och utövar tillsyn av upplåtna lägenheter. Enheten arbetar också med viss boenderådgivning.

Det finns ett nära samarbete mellan lägenhetsenheten och arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Nedan beskrivs identifierade skäl till att tekniska nämndens ansvar för anskaffning och förvaltning av hyresavtal av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar föreslås att överföras till arbetsmarknads- och socialnämnden.

Skäl till att förändra nuvarande ansvarsfördelning

Genom bildandet av arbetsmarknads- och socialnämnden år 2017 samlades socialtjänstens arbete med bland annat hemlöshet, boenden och bostäder för särskilt utsatta grupper under en och samma nämnd och förvaltning. Den tidigare uppdelningen av ansvaret på fem olika stadsområdesnämnder upphörde därmed. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har organiserat det övergripande ansvaret för hemlöshetsfrågorna samt alla boenden under en avdelning (boende, tillsyn och service), vilken har byggt upp kompetens och resurser inom området. Det finns därmed sedan fem år en central organisering av bostads- och hemlöshetsfrågorna inom socialtjänsten. Tidigare argument att, på grund av en uppdelad nämndsorganisation av socialtjänsten, placera anskaffning och förvaltning av bostadslägenheter på en annan nämnd och förvaltning finns därmed inte längre. Planeringen är att den enhet (lägenhetsenheten) inom fastighets- och gatukontoret som nu ansvarar för anskaffning och förvaltning kommer att vara en del av avdelningen för boende tillsyn och service vid arbetsmarknads- och socialförvaltningen. På detta sätt säkerställs att de resurser och den kompetens som behövs för uppdraget samlas centralt, i en och samma avdelning.

Det huvudsakliga skälet till förändringen är att samla anskaffning och förvaltning av bostadslägenheter tillsammans med ansvaret för att bedöma behovet av sådana lägenheter och att ge sociala stödinsatser i en och samma nämnd. Genom att ansvaret ligger i en nämnd ökar möjligheterna att skapa en helhetssyn och en samlad bild av aktuella behov, behov kommande år och tillgängliga lägenhetsresurser. Till följd av masskyddsdirektivet har behoven av boenden ökat och det har periodvis varit svårt att få en tydlig bild av resurserna.

Att ansvaret läggs under en nämnd och förvaltning underlättar utvecklingsarbetet och att skapa och följa upp nya processer. Det skapas ett tydligare mandat och ägarskap i frågorna och beslutskedjorna blir kortare. Frågor som måste behandlas politiskt kan i de flesta fall behandlas

av en nämnd.

Att samla ansvaret i arbetsmarknads- och socialnämnden bedöms dessutom kunna minska ledtider och innebära ett mer effektivt utnyttjande av tillgängliga lägenhetsresurser. En samlad organisering av arbetet med tillsyn av lägenheterna bedöms ge förutsättningar att öka kvaliteten och ett mer effektivt resursutnyttjande.

Det finns ett antal praktiska skäl till att överflytta ansvaret från tekniska nämnden till arbetsmarknads- och socialnämnden. Eftersom lägenheterna disponeras av arbetsmarknads- och socialnämndens brukare har nämnden ett ansvar för kostnader i de fall där brukaren/hyresgästen inte betalar hyran eller till exempel för skador som denne orsakat. Att internfakturera dessa kostnader innebär en onödig administrativ belastning som dessutom medför en förlust av transparens. Om lägenhetsenheten organisatoriskt tillhörde arbetsmarknads- och socialförvaltningen skulle en bokföringsorder kunna används i stället vilket innebär en enklare hantering för att flytta såväl intäkter som kostnader mellan verksamheterna.

Fastighets- och gatukontorets lägenhetsenhet har under lång tid byggt upp ett nära och framgångsrikt samarbete med fastighetsägare i staden. Det är av stor vikt för att få tillgång till lägenheter. Det är dessutom viktigt att enheten kontinuerligt kan knyta nya kontakter inom fastighetsmarknaden. Ett framgångsrikt arbete bygger på att det finns ett ömsesidigt förtroende.

Arbetsmarknads- och socialnämnden kommer att prioritera ett fortsatt bra samarbete med fastighetsägarna. Ett fortsatt gott samarbete underlättas av att hela enheten, med chefer och medarbetare, föreslås flyttas över till arbetsmarknads- och socialnämnden. Det säkerställer både kontinuitet och kvalitet i samarbetet med fastighetsägarna.

Lägenhetsenheten behöver återkommande rådgivning rörande hyresavtal och annat av enheten för fastighetsjuridik och värdering som finns organisatoriskt inom samma avdelning på fastighets- och gatukontoret. Denna möjlighet till rådgivning försvinner dock inte med en överföring till arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Enheten för fastighetsjuridik och värdering har ett uppdrag om att erbjuda rådgivning inom fastighetsjuridik till alla förvaltningar inom Malmö stad. Den hjälp som ges idag kommer fortsatt att kunna ges även vid en organisatorisk förändring.

En riskanalys för organisationsförändringen har gjorts tillsammans med personalen på lägenhetsenheten.

Reglemente för arbetsmarknads- och socialnämnden samt tekniska nämnden som berörs av ärendet

Ovan har översiktligt redogjorts för delar i arbetsmarknads- och socialnämndens samt tekniska nämndens reglementen som berörs av detta ärende.

Eftersom föreslaget är att ansvaret för anskaffning m.m. av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar samt förvaltningen av hyresavtalen för dessa lägenheter flyttas från tekniska nämnden till arbetsmarknads- och socialnämnden behöver ändring av båda nämndernas reglemente beslutas av kommunfullmäktige.

Tekniska nämndens reglemente

För tekniska nämnden gäller att punkt 3 i 2 § och att 5 § tas bort:

- punkt 3 i 2 § ”Förvaltning av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar”
- 5 § ”Tekniska nämndens ansvar för anskaffning m.m. av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar omfattas av § 5 ovan. Nämnden ansvarar för förvaltning av hyresavtalen för dessa lägenheter. Förvaltningen innebär att bostadslägenheter uthyrs i andra hand, efter anvisning från arbetsmarknads- och socialnämnden, till personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Förvaltningsuppdraget innefattar även teknisk tillsyn av de bostadslägenheter som kan övergå till andrahandshyresgästen samt efter samverkan med berörd nämnd, teknisk tillsyn av boenden som inhyrts genom så kallade blockhyresavtal”.

Arbetsmarknads- och socialnämndens reglemente

För arbetsmarknads- och socialnämnden föreslås att det i nämndens reglemente tillförs en ny 22 §, enligt nedan, som tydliggör det nya ansvaret som nämnden föreslås att få enligt detta ärende. Eftersom en förändrad ansvarsfördelning innebär att en och samma nämnd ansvarar för såväl anskaffning, förvaltning som teknisk tillsyn föreslås att den nuvarande paragrafen i tekniska nämndens reglemente som berör teknisk tillsyn inte förs över till arbetsmarknads- och socialnämndens reglemente. Förslag till ny 22 §:

FÖRVALTNING AV BOSTADSLÄGENHETER FÖR PERSONER FÖR VILKA KOMMUNEN HAR ETT SÄRSKILT ANSVAR

22 §

Arbetsmarknads- och socialnämnden ansvarar för anskaffning av bostadslägenheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar samt förvaltningen av hyresavtalen för dessa lägenheter. Förvaltningen innebär att bostadslägenheter uthyrs i andra hand, efter anvisning från nämnden, till personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Som en följd av detta kommer nuvarande 22-62 §§ i stället att bli 23-63 §§ utan någon förändring i sak.

I arbetsmarknads- och socialnämndens reglemente finns i 20 § bestämmelser om människor på flykt och nyanlända. Förslaget är att i 20 §, första stycket stryka passusen “i samverkan med tekniska nämnden” och ersätta den med passusen “i samverkan med andra nämnder”. Nuvarande skrivning i reglementet berör kommunens ansvar enligt den så kallade bosättningslagen men omfattar inte det ansvar kommunen har enligt förordning (2022:1008) om anvisning av en kommun som ska ordna boende för vissa utlänningar. Förslaget är därför att i 20 § stryka passusen ”enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning” och ersätta den med passusen ”enligt lag och förordning gällande boende för vissa nyanlända och människor på flykt”.

I arbetsmarknads- och socialnämndens reglemente finns i 21 § bestämmelser om särskild uppgift att förebygga och motverka hemlöshet. Förslaget är att i 21 §, första stycket stryka passusen “tillsammans med tekniska nämnden” och ersätta det med passusen “tillsammans med andra nämnder”. Förslaget är slutligen att helt stryka andra stycket i 21 §. Andra stycket hänvisar till det ansvar tekniska nämnden för närvarande har enligt 5 § i dess reglemente, vilket i detta ärende föreslås att överföras till arbetsmarknads- och socialnämnden.

Överföring av budget och resultat

Lägenhetsenheten består av tre delar varav två är helt finansierad av kommunbidrag, lägenhetsenheten och tillsynssektionen. Kontrakssektionen får utöver kommunbidrag stora hyresintäkter som matchar lika stora kostnader för lägenheter. Dessa kostnader och intäkter beror på hur många lägenheter som lägenhetsenheten tillhandahåller arbetsmarknads och socialförvaltningens klienter. Personal, kontor och övriga kostnader som finns i verksamheten är kommunbidragsfinansierade. I lagd budget ingår även IT kostnader.

Enligt förslag flyttar lägenhetsenheten 1 maj 2023, vilket innebär att budgetåret är uppdelat mellan två förvaltningar. I förändringen av ansvar och reglemente föreslås att kommunfullmäktige från och med den 1 maj 2023 överför kommunbidrag på 11 749 tkr delårskonsekvens 2023 och 17 991 tkr helårskonsekvens 2024, från tekniska nämnden till arbetsmarknads- och socialnämnden.

Budgetansvaret inom Malmö stad utgår i regel från hela år. Den ansvariga chefen för lägenhetsenheten måste ha rätt förutsättningar för att kunna ta sitt ekonomiska ansvar under hela 2023, oavsett organisatorisk tillhörighet. Eventuella underskott som redovisas innan flytten måste alltså motsvara ett lika stort överskott under återstående ansvar för hela 2023, eller vice versa. Det är därför angeläget att överföra resultatet för perioden från tekniska nämnden till arbetsmarknad- och socialnämnden, oavsett resultat. Detta ger ett helårsperspektiv på budget och underlättar ansvar och uppföljning. Nämnderna avser att återkomma i samband med *Ekonomisk prognos* med en förenklad resultat- och balansräkning och överföringen av resultatet per 30 april 2023.

Utöver driftsbudgeten med intäkter, kostnader och kommunbidrag innebär lägenhetsenhetens administration av hyresfakturor att balansräkningen flyttas till arbetsmarknads- och socialnämnden. Även de obetalda hyresfakturor som finns hos lägenhetsenheten ska flyttas till arbetsmarknad- och socialnämnden (kundfordringar i balansräkningen). Lägenhetsenheten administrerar hyresfakturerings av arbetsmarknads- och socialnämndens klienter och skickar ut ca 600 fakturor månadsvis för förskottsbetalning. I de fall där klienten inte betalar hela eller delar av fakturan uppstår en balanspost med lägenhetsenhetens krav på klienten. I dagsläget ligger ca 9 mnkr i osäkra fordringar på balansräkningen.

Lägenhetsenheten har två specifika bankkonton för sin aktivitet. Dessa bankkonton är knutna till lägenhetsenhetens faktureringsystem och kundreskontra. För att undvika extra internfaktureringar mellan förvaltningar och underlätta för arbetsmarknads- och socialnämndens klienter bör dessa konton flytta med enheten till den nya nämnden.

Tekniska nämnden föreslår att utgående resultat, anläggningstillgångar, fordringar och övriga poster i balansräkningen som berör lägenhetsenheten samt bankkonto per 30 april 2023 överförs till arbetsmarknads- och socialnämnden. Status för överföring av lägenhetsenheten och de slutliga beloppen kommer inkluderas för information till respektive nämnd i ekonomisk prognos 2023.

Barnperspektiv

Att ha en trygg och stabil bostad är ett av barns grundläggande behov. Det har betydelse för

såväl den fysiska som psykiska hälsan och påverkar också möjligheterna att studera och i övrigt ha ett socialt liv. Trygghet och kontinuitet är av grundläggande betydelse för barns utveckling och det är därför särskilt allvarligt om barns behov av en stabil och trygg bostad inte blir tillgodosett.

Bedömningen är att föreslagen överföring av ansvar enligt detta ärende inte kommer att påverka barns situation i någon större utsträckning och i sådant fall i positiv riktning, då förslaget förväntas medföra att ledtiderna minskar.

Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att föreslagen överföring av ansvar enligt detta ärende inte komma att påverka kvinnor och män på olika sätt.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen överföring av ansvar för anskaffning och förvaltning av lägenheter kan komma att minska ledtider och innebära ett mer effektivt utnyttjande av tillgängliga lägenhetsresurser. En samlad organisering av arbetet med tillsyn av lägenheterna bedöms ge förutsättningar att öka kvaliteten och ett mer effektivt resursutnyttjande. Förändring förväntas leda till en effektivare administrativ hantering av fakturor och övriga ekonomiska transaktioner.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör