



Handläggare: Sture Svedjedal
Telefon: 08-508 25 072

Till
Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden

Strategi för fler lokaler och lägenheter till sociala ändamål i Stockholm stad

Förvaltningens förslag till beslut

Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden godkänner föreslagen inriktning i arbetet att få fler lokaler och lägenheter till sociala ändamål i Stockholm stad.

Dag Helin

Eddie Friberg

Sammanfattning

Förvaltningen anser att det är angeläget att ha en strategi för fler lokaler och lägenheter till sociala ändamål i Stockholm stad. Det är viktigt att utveckla det påbörjade samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren för att säkerställa den långsiktiga tillgången på lokaler och bostäder. Men det är också viktigt att parallellt med detta fortsätta samverka med fastighetskontoret, kommunala bostadsbolag, privata fastighetsägare och andra som kan medverka till att lösa de aktuella behoven av lokaler och lägenheter.



Bakgrund

I stadens budget för 2009 anges att det på senare tid har blivit allt svårare att hitta lokaler till socialtjänstens verksamheter för socialt utsatta personer. Detta gäller även de verksamheter som drivs av externa aktörer. Lokalbristen innebär att det uppstår svårlösta problem på grund av att verksamheter tvingas etablera sig på mindre lämpliga platser. Det är därför angeläget att socialtjänsten i ett tidigt skede involveras i planeringsprocessen.

Frågan om lokaler för socialtjänstverksamhet är återkommande föremål för uppmärksamhet såväl internt som externt, inte minst i media. Förvaltningen vill därför informera nämnden om lokalbehov och strategi för fler lokaler och lägenheter till sociala ändamål.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom kansliavdelningen.

Nuläget

Förvaltningen har för närvarande ca 116 kontrakt på ett 90-tal adresser. Den förhyrda ytan uppgår till ca 89 000 kvm och den totala årshyran beräknas till ca 92,0 mnkr. Förvaltningen arbetar aktivt med att få balans i lokalbeståndet, dels genom effektivisering av lokalytor och dels genom frånträde eller samutnyttjande. För förvaltningen nya uppdrag och verksamheter kan det även medföra att lokalbehovet blir större. Två personer arbetar med lokalfrågor som en del av sitt uppdrag. De ansvarar även för växel och telefoni, förvaltningsövergripande miljöarbete, säkerhetsfrågor och hemvärnsärenden.

Nedan redovisas aktuella behov av lokaler inom såväl socialtjänst- och arbetsmarknadsnämndens ansvarsområde som inom frivilligorganisationerna och upphandlade entreprenörer. Något som framkommit under senare tid är behovet av mindre lokaler för att få en bättre fungerande verksamhet.

Lokaler för hemlösa

För Stockholms Stadsmission är det angeläget med en annan lösning än nuvarande lokaler för dagverksamhet i kvarteret Grimman på Södermalm. Hyresförhållandena för Ny Gemenskap på Kammakargatan är prekära vilket innebär att de kan komma att behöva nya lokaler inom kort. Convictus är i behov av ett antal mindre lokaler i stadsdelsförvaltningarna.

Bostäder inom funktionshinderområdet

Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden godkände den 19 mars 2009 ett förslag till plan för utbyggnad av bostäder inom funktionshinderområdet. Det totala behovet av särskilda boenden på stadsdelsnämnderna är för perioden 2009 – 2014 ca 740 lägenheter. Av dessa är 420 för LSS personkrets (LSS – lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och 320 för psykiskt funktionshindrade. Detta innebär för femårsperioden att det behöver inrättas 85 nya gruppboendestäder och drygt 250 service- och stödlägenheter.

Förvaltningens egenregiverksamheter

Det finns planer på att ändra karaktären på Skrubba-området varför det kan bli aktuellt med en annan placering av Drevvikshemmet.

Med anledning av en förändrad detaljplan av området runt kvarteret Grimman kan det bli aktuellt med andra lokaler för akutboendet Grimman, Maria Prästgårdsgatan 34 A.

Även förvaltningens boenden och behandlingshem kan bli föremål för förändringar beroende på läge och skick på fastigheterna.

Entreprenörer

För marken där Planeringshemmet Hammarbybacken ligger finns det planer på förändring av markanvändningen. När det gäller Skarpnäcksgården råder en viss osklarhet om områdets framtid.

Strategi för fler lokaler och lägenheter till sociala ändamål

Förvaltningen äger inte sina lokaler utan hyr dessa både av stadens eget bostadsbolag Micasa Fastigheter i Stockholm AB, andra kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare. Det innebär att förvaltningen inte förfogar över sitt lokalbestånd utan såväl användning som renovering måste göras i samverkan med berörd fastighetsägare.

Vid planering av nya bostadsområden bör nya former av samverkan mellan de tekniska förvaltningarna och socialtjänsten utvecklas då det är uppenbart att det samråds- och remissförfarande som finns idag inte tillgodoser de behov som finns av bostäder och lokaler för utsatta grupper och socialtjänstens verksamheter. Redan i planeringsfasen bör man markera utrymme för lokaler för sociala ändamål och därmed tydliggöra de förutsättningar som kommer att gälla.



Förvaltningen har påbörjat samverkan med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren i syfte att skapa förutsättningar för att tidigare komma in i planeringsprocessen när nya bostadsområden planeras.

Förvaltningen bevakar aktivt fastighetsmarknaden för lediga lokaler och om objektet verkar intressant tas en kontakt med stadens fastighetskontor för bedömning, analys och värdering.

Vid ombildningar av kommunala och privata hyresrätter till bostadsrättsföreningar bevakar staden genom en extern konsult stadens och frivilligorganisationernas lokal- och lägenhetskontrakt. Huvudinriktningen är att hyreskontrakten kvarstår, nu med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

Förvaltningen bevakar inom ramen för nämndens organisations- och föreningsstöd när organisationer/föreningar står i begrepp att avveckla förhyrda lokaler, om dessa skulle kunna användas för annan verksamhet.

Förvaltningen har samarbete med Fastighetsägarföreningen och några privata fastighetsägare om att dessa erbjuder lokaler och lägenheter. Samarbetet innebär också att förvaltningen vid behov tillhandahåller boendestöd till personer som får lägenheter hos privata fastighetsägare.

Det finns fonder och stiftelser som äger fastigheter i Stockholm och som har andra syften med sin fastighetsförvaltning och uthyrning än enbart kommersiella. Att kartlägga dessa och undersöka förutsättningarna för en samverkan för att få fler lokaler och lägenheter för sociala ändamål skulle vara värdefullt men är ett omfattande arbete. Förvaltningen ser detta som ett utvecklingsområde som kan bli värdefullt på sikt.

Sammantaget anser förvaltningen att det är angeläget att ha en strategi för fler lokaler och lägenheter till sociala ändamål i Stockholm stad. Det är viktigt att utveckla det påbörjade samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren för att säkerställa den långsiktiga tillgången på lokaler och bostäder. Men det är också viktigt att parallellt med detta fortsätta samverkan med fastighetskontoret, kommunala bostadsbolag, privata fastighetsägare och andra som kan medverka till att lösa de aktuella behoven av lokaler och lägenheter.