



Datum
2020-10-12
Adress
Lugna gatan 82
Diarienummer
FSKF-2020-7208

Yttrande

Till
kommunfullmäktige

Förslag till yttrande över Remiss angående motion från Anders Andersson (V) om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna för välfärdsverksamheten

föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Motionen föreslår att lokalförsörjningsplanen i Malmö stad ska innehålla en princip att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten, och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen. Förskolenämnden anser att en sådan princip skulle påverka planeringsförutsättningarna för lokalförsörjningsarbetet på ett negativt sätt. Förskolenämnden anser därför att lokalförsörjningsplanen för Malmö stad inte ska innehålla en sådan princip.

I motionen pekas på risk för höga hyror när kommunen hyr lokaler av privata fastighetsägare för välfärdsverksamhet. Förskolenämnden menar att de ekonomiska konsekvenserna av valet att äga lokaler eller att hyra lokaler är komplicerade att analysera. De analyser som hittills gjorts av skillnader rörande hyresnivåer mellan kommunalt ägda och externt inhyrda lokaler visar att skillnader är svåra att generellt sätt påvisa.

Yttrande

Motionen föreslår att lokalförsörjningsplanen i Malmö stad ska innehålla en princip att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten, och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen. Förskolenämnden anser att en sådan princip skulle påverka planeringsförutsättningarna för lokalförsörjningsarbetet på ett negativt sätt, vilket beskrivs i detta yttrande. Förskolenämnden anser därför att lokalförsörjningsplanen för Malmö stad inte ska innehålla en sådan princip.

Den kommunala förskoleverksamheten hyr ca 70 procent av sina lokaler av servicenämnden, som förvaltar de kommunalt ägda lokalerna i staden. De kommunalt ägda förskolorna är i huvudsak friliggande byggnader med egen tomt. Vid dessa förskolor har ca 75 procent av barnen i kommunal verksamhet sin plats. De kommunalt ägda lokalerna utgör således

huvuddelen av lokalerna för den verksamhet som bedrivs i förskolenämndens regi. För förskolenämnden är dock inhyrda lokalerna från privata fastighetsägare viktiga för förskoleverksamhetens samlade platskapaciteten, med ca 25 procent av placerade barn.

Huvuddelen av de externt inhyrda lokalerna finns inrymda i bostadshus eller byggnader som även innehåller annan verksamhet, många gånger är det mindre förskolor med under 50 förskoleplatser. Ofta fungerar dessa mindre enheter som komplement eller satelliter till näraliggande större kommunalt ägda förskolelokal. Det finns dock några större friliggande förskolebyggnader med privat ägande, som således hyrs av förskolenämnden.

Ur ett lokalförsörjningsperspektiv är det framförallt mindre enheter som kan eller bör påverkas när behoven i ett område förändras. De externt inhyrda lokalerna bidrar därmed till ökade förutsättningarna för planeringsmässig flexibilitet i lokalförsörjningen. Detta även om förskolenämnden idag egentligen eftersträvar betydligt större enheter än förskolor med 50 platser. När behoven i ett område ökar kan det även vara motiverat att etablera förskolor för att täcka tillfälliga behov under ett antal år.

Förskolenämnden vill framhålla att i de centrala delarna av staden är verksamheten i större utsträckning beroende av externt inhyrda lokaler, eftersom tomter för friliggande kommunala förskolor är begränsade.

Förskolenämnden anser att det ur ett planeringsperspektiv, för att säkerställa tillräcklig kapacitet av förskoleplatser i staden, skulle en huvudregel om kommunalt ägande av lokaler för samhällsservice vara problematisk. Bedömningen är att en sådan regel skulle påverka förutsättningarna för mer önskvärd geografisk fördelning av förskoleplatserna i staden på ett negativt sätt. Genom att inte begränsa sig till kommunalt ägda lokaler underlättas planeringen för lokalisering av nya förskolor genom att handlingsalternativen blir fler. Bedömningen är att detta också är en faktor som kan påverka kostnadsutvecklingen i positiv riktning.

I en stad som växer som Malmö, är även den samlade investeringskostnaden en faktor att beakta i lokalplaneringen och vid samlade överväganden om ägande eller inhyrning av nya verksamhetslokaler. Kommunalt ägda förskolor innebär att kommunen själv måste ha eller låna de investeringsmedel som krävs.

I utbyggnadsområden med en tät stad som målsättning, är förutsättningar mer begränsade för att etablera helt friliggande förskolor med egna tomter. I dessa områden ser förskolenämnden det som lämpligt att sträva efter en blandning av olika typer av byggnader för förskoleverksamhet, så att inte samtliga nybyggnationer blir integrerade lösningar med privata hyresvärdar. I dessa områden kan det vara motiverat att kommunen i vissa fall köper mark för att etablera samhällsservice som förskola alternativt att inte sälja kommunalt ägd mark som behövs för samhällsservice. Det bör framhållas att frågorna kring ägandet av marken är central och styrande för förutsättningarna att etablera förskolelokaler i kommunal

regi. Förskolenämnden anser att en strategi eller planeringsinriktning för hur kommunen bör agera när det gäller att hyra eller äga verksamhetslokaler inom nybyggnadsområdena skulle kunna vara motiverad och såldes ingå i den samlade långsiktiga lokalförsörjningsplanen. Detta för att sedan få tydligt genomslag i kommunens markplanering.

Förskolenämnden vill framhålla att ombyggnad av befintliga lokaler till förskola som regel innebär omfattande byggkostnader. I vissa fall kan ombyggnaderna vara ekonomiskt motiverade, men i andra fall kan kostnaderna innebära att den slutliga hyreskostnaden kan komma att överstiga hyran vid nybyggnation. I praktiken handlar det om att kunna välja vilka enskilda ombyggnadsprojekt som bedöms ha ekonomisk bärighet för att därmed undvika de projekt som kan innebära allt för höga kostnader.

Förskolenämnden vill även framhålla att utformning av en byggnation, så att den är förberedd för att omvandlas till annan verksamhet redan vid nybyggnationen, generellt sätt innebär högre kostnader för byggnationen. Tillsammans med alla de krav som finns på en ny byggnad är därför bedömningen att denna typ av anpassningar riskerar att driva på kostnadsutvecklingen ytterligare.

I motionen pekas på risk för höga hyror när kommunen hyr lokaler för välfärdsverksamhet. Förskolenämnden menar att pågående diskussion snarare är omvänd, dvs att de kommunalt ägda lokalerna har högre hyror. Förskolenämnden vill dock framhålla att eftersom det råder stora skillnader i förutsättningarna för olika enskilda nybyggnadsprojekt, kan det generellt sätt vara svårt eller missvisande att peka på skillnader i byggkostnader enbart utifrån om en byggnad uppförs i kommunal regi eller i privat regi. Om man däremot ser till skillnader i hyresnivåer är det viktigt att beakta vad som ingår i hyran tillsammans med hur kommunen utformar sin modell för internhyror.

Sammanfattningsvis är slutsatsen av hittills gjorda analyser rörande de lokaler förskolenämnden hyr, att skillnader i hyresnivå mellan kommunalt ägda och externt inhyrda lokaler är svåra att generellt sätt påvisa och som regel beror skillnader på vad som ingår i olika hyresavtal, vilket således komplicerar jämförelser. Däremot är den samlade kostnadsutvecklingen för framförallt nya lokaler oroande, men det gäller oavsett om lokaler hyrs externt eller om de är kommunalt ägda.

Ordförande

.....
Rose-Marie Carlsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Louise Säfström
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]