



Datum

2021-02-11

Vår referens

Drilon Iberdemaj

Utredningssekreterare

Drilon.Iberdemaj@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Remiss angående motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader GRF-2020-29197

Sammanfattning

Stadskontoret har översänt motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader för yttrande. I motionen anförts att staden de senaste åren har sett en oroande utveckling beträffande lokalkostnaderna och att denna utveckling inte ligger i paritet med motsvarande utveckling på marknaden utan att det beror uteslutande på att staden bygger för dyrt.

Motionärerna anför vidare att kostnadsökningarna kan härledas till olika myndighetskrav, såsom krav på friyta och marksanering. I motionen föreslås att ett uppdrag ges till stadsbyggnadsnämnden att tillsammans med förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen revidera riktlinjerna avseende friyta i syfte att nå ökad flexibilitet och minskade lokalkostnader men även ta fram mer kostnadseffektiva riktlinjer för marksanering.

Grundskolenämnden ställer sig positiv till en fördjupad översyn över lokalkostnadsutvecklingen i syfte av att lokalisera hur styrdokument och bestämmelser påverkar kostnaderna.

Förslag till beslut

Grundskolenämnden föreslås besluta

1. Grundskolenämnden yttrar sig i enlighet med förvaltningen framlagt förslag

Beslutsunderlag

- Motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader
- Tjänsteskrivelse GRN 210218 Remiss angående motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader
- Förslag till yttrande GRN 210218 Remiss angående motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om stadens lokalkostnader

Beslutsplanering

Grundskolenämndens arbetsutskott 2021-02-05

Grundskolenämnden 2021-02-18

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Stadskontoret har översänt motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader för yttrande. I motionen anförts att staden de senaste åren har sett en oroande utveckling beträffande lokalkostnaderna och att denna utveckling inte ligger i paritet med motsvarande utveckling på marknaden utan att det beror uteslutande på att staden bygger för dyrt.

Motionärerna anför vidare att kostnadsökningarna kan härledas till olika myndighetskrav, såsom krav på friyta och marksanering. I motionen föreslås att ett uppdrag ges till stadsbyggnadsnämnden att tillsammans med förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen revidera riktlinjerna avseende friyta i syfte att nå ökad flexibilitet och minskade lokalkostnader men även ta fram mer kostnadseffektiva riktlinjer för marksanering.

Om kostnadsutvecklingen

Grundskolenämnden menar att kostnadsutvecklingen är bekymmersam och bedömer att det säkerligen är många olika faktorer som driver kostnadsutvecklingen. I en stad som Malmö, som växer och växt under många år har det inneburit många nya platser inom samhällsservicen, däribland elevplatser. Denna kontinuerliga och årliga ökning innebär att de enskilda projekten är många till antalet och det torde således finnas olika förklaringar till utvecklingen av kostnaderna för respektive projekt. Grundskoleförvaltningen kan konstatera att flera projekt fått en annan produktionskostnad än vad staden byggt för de senaste åren, numera är det vanligare med kostnader på ca 30 000 kr/kvm BTA. Detta ska ställas i relation till medeltal på ca 25 000 kr/kvm BTA för de tidigare skolproduktionerna. Denna differens kan innebära en kostnadsskillnad för större projekt på mellan 25-35 milj.kr varför det är väsentligt att förklara de bakomliggande faktorerna. Mot bakgrund av detta ställer sig grundskolenämnden sig positiv till insatser som ger staden och de berörda nämnderna mer kunskap och en samlad bild över varför kostnaderna utvecklats på ett visst sätt och vilka faktorer som påverkar utvecklingen.

Grundskolenämnden ser gärna en utveckling framåt där det i varje enskilt skolprojekt sker en separat redovisning, i form av särskilda kostnadsposter, över alla de kostnadsdrivande specifikationer och krav som grundskoleförvaltningen inte initierat eller beställt. Detta möjliggör en spårning och öppenhet avseende vilka beståndsdelar i varje projekt som genererar kostnader. Det kan också bidra till större medvetenhet vid val av satsningar inom specifika områden så som miljö, kultur och dylikt. Det är även angeläget att i tidigt planeringsskede definiera hur mycket osäkerhet som finns i respektive projekt och vad denna andel av den totala kostnaden är. Idag finns det marknadsosäkerhetsfaktor i projekt som kan uppgå till flera miljoner. Utöver det finns det kostnader för osäkerhet under planering och under produktion. De här posterna bör tydligt redovisas inför beslutsfattande som en del i en på förhand fastställd kostnadsram för projektet.

Grundskolenämnden kan konstatera att nämnden under de senaste åren fått ta ställning till flertalet skolprojekt som långt överstigit initiala kostnadsbedömningar. Grundskolenämndens bedömning är att fullständig transparens över vad som ingår i kostnadsbedömningarna bör råda i samarbetet mellan förvaltningarna då detta bidrar till att erhålla en mer precis prognostisering över kostnadsutvecklingen. Grundskolenämnden anser det därför vara rimligt att staden, inom ramarna för det utvecklingsarbete som är pågående inom lokalförsörjningsområdet, eftersöker en enhetlig bild över lokalkostnaderna och hur de presenteras i stadens investeringsplan. Det finns många olika begrepp och metoder att presentera projektkostnader på och det är således

angeläget att någon form av benchmarking sker mellan kommuner inom respektive sektor, exempelvis skolutbyggnaden. En sådan utredning och översyn borde även undersöka hur stor inverkan kommunspezifika ambitioner beträffande stadsplanering, miljö och friytor har på kostnadsutvecklingen.

Om friytekraften

Grundskolenämnden vill betona att företrädare för grundskoleförvaltningen har varit delaktiga i de utredningsskedena som bland annat resulterat i dokumentet Friytor vid förskolor och skolor, antagna av stadsbyggnadsnämnden den 2016-08-26. Grundskolenämnden bedömer att krav om tillräcklig friyta är i linje med att ambitionen att värna om elevernas bästa och en förutsättning för pedagogiskt utmanande och varierande utemiljöer. Huruvida friytekraften är bidragande till kostnadsutvecklingen, i högre eller lägre grad än andra myndighetskrav, är i nuläget oklart varför grundskolenämnden återigen välkomnar en översyn som synliggör detta och även andra aspekter som bidrar till kostnadsutvecklingen. Det är mot bakgrund av detta som grundskolenämnden menar att friytorna inte bör revideras primärt med anledning av kostnadsutvecklingen, först borde en översyn göras som visar på varför kostnaderna ökar innan man tillsätter ett tids- och resurskrävande uppdrag om revidering av friytorna. Det är således angeläget att först utreda huruvida kraven på viss specifik friyta i sig är kostnadsdrivande.

Grundskolenämnden bedömer att tillämpningen av friytekraften kan riskera att skapa inlåsnings effekter och för friytorna krävs en diskussion om hur de tillämpas, hur likvärdighet säkerställs och hur de anpassas till respektive verksamhet som ska bedrivas. Det är således i den meningen ökad flexibilitet kan ske, dvs i tillämpningen av friytorna. I grunden är grundskolenämnden överens med stadsbyggnadskontoret och andra berörda parter om att friyta är till gagn för barnens möjlighet till rörelse, välbefinnande och utveckling. Grundskolenämnden menar därför att det i tillämpningen av kraven på friyta läggs större vikt på lekvärdesfaktorn. Grundskolenämnden förstår att detta är en delikat balans då kvantitet (dvs storlek på gården) har inverkan på kvalitet (variation, utmaningar, drift och slitage). Det är dock möjligt att i tillämpningen av kraven ta hänsyn till att samtliga elever inte är ute samtidigt och att vissa verksamheter (exempelvis högstadieskolor i centrala lägen) har ett annat behov av ytor och kan tillgodogöra sig andra intilliggande ytor mer självständigt än yngre barn.

Förslag till ställningstagande till de av motionärerna föreslagna besluten:

Att kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder genomföra en extern granskning av kommunens lokalkostnadsutveckling i syfte att lokalisera hur kommunens styrdokument, bestämmelser och krav påverkar och bidrar till stadens höga och konstant stigande lokalkostnader

Grundskolenämnden ställer sig positiv till en fördjupad översyn över lokalkostnadsutvecklingen i syfte av att lokalisera hur styrdokument och bestämmelser påverkar kostnaderna.

Grundskolenämnden menar att man bör överväga, i syfte att inte bidra till mer kostnader, om denna översyn kan ske inom kommunens lokalförsörjningsfunktion och inom ramen för det utvecklingsarbete beträffande lokalkostnader som initierades 2020.

Att kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med berörda förvaltningar att arbeta fram nya riktlinjer för interndebitering vid nybyggnation av nya samhällsfastigheter, med principen att internhyra för stadens verksamheter aldrig får överstiga aktuell marknadshyra i samma område i enlighet gällande branschstatistik

Grundskolenämnden ställer sig positiv till en översyn av hyressättningen av lokalhyrorna. Detta

arbete pågår redan idag. Det är dock angeläget att notera att skollokaler redan idag hyressätts enligt självkostnadsprincipen som inte är att jämföra med marknadshyra. I stadens hyresavtal ingår både drift och underhåll, vilket oftast inte är fallet för marknadshyror. Det är i nuläget även svårt att jämföra mellan internhyra och marknadshyra då marknaden för grundskolelokaler först måste identifieras och avgränsas. Malmö stad har i nuläget en internränta på 1,25%. Indexering av lokaler i avtal med externa ligger på 70–100 % medan Malmö stad i interna avtal indexerar endast till 25-30%. Detta har påverkan på hyresutvecklingen över avtalstiden. Mot bakgrund av detta menar grundskolenämnden att om ett beslut om framtagande av nya riktlinjer för interndebitering även bör ta hänsyn till vilka beståndsdelar som ingår i förhyrningarna samt hur aspekter som styrning och ledning, gemensamma ambitionsnivåer, transparens vid framtagning av kalkyler, val av lokalisering som sätter ramarna för ett projekt och tidigare val av lösningar kan bidra till att hålla kostnaderna nere.

Att stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att tillsammans med förskolenämnden och grundskolenämnden att revidera riktlinjerna avseende friyta per barn i syfte att nå ökad flexibilitet och minskade lokalkostnader för stadens beställande förvaltningar

Grundskolenämnden ställer sig positiv till en översyn av tillämpningen av friytekraven men en revidering av kraven bör inte ske förrän en mer djupgående utredning av vilka styrdokument och hur de påverkar kostnaderna har skett. Detta i enlighet med motionärernas föreslagna beslut om granskning av kommunens lokalkostnadsutveckling.

Att kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med miljönämnden presentera förslag för hur marksaneringen kan genomföras mer kostnadseffektivt

Grundskolenämnden anser det vara angeläget att kontinuerligt söka efter kostnadseffektiva metoder beträffande all samhällsplanering, inklusive skedet med marksanering. Marksanering och verksamheter kopplade till marksanering är reglerade i lag och den lagstiftning som berör frågan om förorenad mark är i första hand miljöbalken och plan- och bygglagen PBL.

Grundskolenämnden vill påminna om att staden bedrev ett utredningsarbete i samband med framtagande av *Policy för hantering av förorenade områden inom Malmö stad*. Utredningen konstaterade bland annat att ju tidigare markföroreningar identifieras, desto större möjlighet finns att besluta om alternativ plats för byggnation eller ha en beredskap för de kostnadsutgifter som uppstår för att åtgärda marken till lämplig nivå för avsedd verksamhet. Policyn och tillhörande rapport från projektgruppen avseende revidering av förslag till policy och riktlinjer för hantering av förorenade områden i Malmö stad utifrån inkomna remissvar bör kunna utgöra en god utgångspunkt i det föreslagna uppdraget att göra marksanering mer kostnadseffektivt. Grundskolenämnden anser att marksaneringskostnader inte ska ingå i hyran, varken på befintliga skolfastigheter eller i exploateringsprojekt.

Ansvariga

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]