



Datum  
2021-01-19  
Vår referens  
Henrik Nygren  
Strateg  
henrik.nygren@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Motion från Anders Andersson (V) om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna för välfärdsverksamheten STK-2020-343**

#### **Sammanfattning**

Vänsterpartiet, genom Anders Andersson (V), har inkommit med en motion om att lokalförsörjningsplanen i Malmö stad ska innehålla en princip om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen.

Stadskontoret avser att utveckla såväl lokalförsörjningsplanen som de beslutsunderlag som bifogas igångsättningstillstånd och inhyrning av lokal. I beslutsunderlag till en investering eller inhyrning av lokal bör valet om att antingen hyra eller investera i en egen lokal motiveras.

Stadskontoret anser inte att Malmö stad som princip ska äga sina lokaler. Många faktorer kan påverka vägvalet mellan att äga eller hyra en lokal.

Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att motionen avslås.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige avslår Anders Anderssons (V) motion om att Malmös stad i huvudsak ska äga lokalerna för välfärdsverksamhet.

#### **Beslutsunderlag**

- Motion från Anders Andersson (V) om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna för välfärdsverksamheten
- Remissvar från hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 200825 § 96 med Reservation (V) och (SD)
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden Reservation (M+C)
- Grundskolenämnden beslut 200923 § 129 med Reservation (V)
- Remissvar från grundskolenämnden
- Fritidsnämnden beslut 201015 § 151 med Reservation (V)
- Remissvar från fritidsnämnden
- Kulturnämnden beslut 201021 § 95 med Reservation (V)
- Remissvar från kulturnämnden

- Remissvar från gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 201022 § 126 med Reservation (V)
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 201022 § 325 med Reservation (V)
- Remissvar från förskolenämnden
- Förskolenämnden beslut 201022 § 118 med Reservation (V)
- Remissvar från servicenämnden
- Servicenämnden beslut 201020 § 112
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 201022 § 303
- Remissvar från arbetsmarknads- och socialnämnden
- Remissvar från funktionsstödsnämnden
- Funktionsstödsnämnden beslut 201026 § 125 med Reservation (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210125 Motion från Anders Andersson (V) om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna för välfärdsverksamheten
- Remissvar från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 201124 § 387 med Reservation (V)

### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-12-21

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-01-25

Kommunstyrelsen 2021-02-10

Kommunfullmäktige 2021-03-04

### **Beslutet skickas till**

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Funktionsstödsnämnden

Arbetsmarknad- och socialnämnden

Servicenämnden

Kulturnämnden

Förskolenämnden

Tekniska nämnden

Fritidsnämnden

Grundskolenämnden

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

### **Ärendet**

Vänsterpartiet, genom Anders Andersson (V), har inkommit med en motion om att Malmö stads lokalförsörjningsplan ska innehålla en princip om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen.

I motionen resoneras för att verksamhet som skolor, LSS-boenden, äldreboenden och socialtjänstens boenden i normalfallet ska bedrivas i lokaler som kommunen äger. Brukare inom LSS- och äldreomsorgen med beviljat boende med privat hyresvärd ska inte riskera att behöva flytta på grund av att kommunen inte godtar en hyreshöjning.

Vänsterpartiet föreslår i sin motion att kommunfullmäktige ska besluta att Malmö stads

lokalförsörjningsplan ska innehålla en princip om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen.

### **Hur ställer sig nämnderna till förslagen?**

Generellt anför nämnderna fördelar med att kommunen både äger och hyr lokaler. Att äga kan ge en långsiktig trygghet medan att hyra lokaler kan ge större flexibilitet. Staden bör äga den större delen av lokalerna och hyra lokaler för att klara kortsiktiga behov eller när behoven varierar över tid.

Ingen nämnd förespråkar att det skrivs in en generell inriktning om att kommunen ska äga sina lokaler i lokalförsörjningsplanen.

Nedan följer en kort sammanfattning av varje enskild nämnds yttrande. Yttrandena från nämnderna bifogas i sin helhet i ärendet som bilagor.

### **Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden**

Nämnden ser för- och nackdelar med att både äga och att hyra sina verksamhetslokaler. Att hyra lokaler genom Stadsfastigheter innebär en långsiktig trygghet, och en större andel av exempelvis särskilda boenden kan gärna byggas och ägas av Stadsfastigheter. Däremot kräver hälsa-, vård- och omsorgsnämndens verksamheter en flexibilitet över tid som kan uppnås genom att hyra av extern part. Det gäller särskilt hemtjänstlokaler.

Vid en jämförelse av hyran mellan intern och externt hyrda särskilda boenden i juni 2020 är skillnaden marginell.

*Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen besvarad.*

### **Grundskolenämnden**

Nämnden anger att ifall lokalerna är kommunalt ägda underlättas planeringen och ger flexibilitet vid nyproduktion och renoveringar. Kostnaderna kan på så sätt hållas låga.

Externa fastighetsägare kan begära höga hyror eftersom lokaler på hyresmarknaden hyressätts enligt marknadsprinciper vilket Malmö stad har erfårit flera exempel av. Kommunal verksamhet har ofta speciella behov vilket innebär att hyresmarknaden kan begära hyror i nivå med nyproduktion även vid förlängning av hyresavtal. Verksamheten ställs vid en omförhandling inför valet att stanna kvar och betala den högre hyran, eller flytta.

*Grundskolenämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.*

### **Fritidsnämnden**

Fritidsnämndens anser att motionen inte berör dem. Nämnden anser att verksamhet kan bedrivas i externt förhyrda lokaler om andra alternativ inte finns för att möjliggöra att fler bidrar till fritidsnämndens behov.

*Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.*

### **Kulturnämnden**

Nämnden hyr externa lokaler för att få flexibilitet i att hantera verksamheternas behov när det inte är möjligt för Stadsfastigheter att tillgodose lokalbehoven. Kulturnämnden ser därmed vikten av att båda hyresformerna får fortsätta att existera.

Nämnden adresserar frågan om risk för höga hyreskostnader till att Malmö stad nyligen inrättat en enhet på serviceförvaltningen vars syfte är att understödja stadens förvaltningar och vara behjälpliga vid hyresförhandlingar med extern part.

*Kulturnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.*

### **Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden**

Nämndens verksamheter kan snabbt förändras på grund av söktryck, arbetsmarknad, politiska inriktningsbeslut med mera. Lokalbehov kan ändras från ett år till ett annat varpå det bli svårt att planera långsiktigt. Att bygga nya lokaler som verksamhetsanpassas och sedan inte behövs är dyrt. Genom att hyra externa verksamhetsanpassade lokaler möjliggör det för staden att efter avtalstiden inte ta på sig ytterligare anpassningskostnader för ombyggnation till annan verksamhet. Det är dock möjligt att mer långsiktigt planera en del av nämndens verksamhet som med stor sannolikhet är bestående över tid såsom studieförberedande program och viss rättighetsbaserad vuxenutbildning och därmed nyttja kommunens lokaler.

Det är nämndens uppfattning att en blandning av externa hyresvärdar och eget ägande är av vikt för att uppehålla en flexibel organisation och att det bör vara upp till varje nämnd att avgöra detta utifrån verksamhetens behov.

*Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.*

### **Stadsbyggnadsnämnden**

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är gynnsamt för de boende i ett område och kommunens organisation att samhällsservice är stabil över tid. Lokalisering av samhällsservice är viktigt för ett fungerande vardagsliv för boende i ett område. Att hyra lokaler av en privat part innebär ett större osäkerhetsmoment och om till exempel en förskola tvingas stänga på grund av en konflikt med hyresvärderna skapar detta en kedjereaktion av merarbete för att ersätta lokalen eller skolplatserna. I den befintliga staden är det inte alltid möjligt att hitta lokaler (eller ledig mark för nybyggnation) i närområdet för viss samhällsservice som exempelvis skola/förskola. I dessa fall kan inhyrning vara nödvändig.

Behovet av samhällsservice följer generellt demografiska skiften. En generell princip för kommunalt ägande av lokaler hade kunnat vara att äga lokaler som täcker basbehovet och sedan komplettera dessa med privata inhyrningar för att täcka upp de tillfälliga toppbehoven.

Stadsbyggnadsnämnden anser därmed att det generellt kan vara gynnsamt för Malmö stad att äga majoriteten av lokalerna för sin välfärdsverksamhet, men att andra lösningar kan utgöra viktiga komplement.

*Stadsbyggnadsnämnden lämnar yttrande enligt förvaltningens förslag och föreslår att kommunfullmäktige ska anse motionen besvarad.*

### **Förskolenämnden**

Förskolenämnden anser att en princip att i första hand äga lokaler där kommunal verksamhet bedrivs skulle påverka planeringsförutsättningarna för lokalförsörjningsarbetet på ett negativt sätt. De externt inhyrda lokalerna bidrar till ökad flexibilitet i lokalförsörjningen.

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 en huvudregel om kommunalt ägande av lokaler för samhällsservice skulle vara problematisk då en sådan regel skulle påverka förutsättningarna för mer önskvärd geografisk fördelning av förskoleplatserna i staden på ett negativt sätt.

Nämnden anser däremot att i utbyggnadsområden med en tät stad 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. 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 således ingå i den samlade långsiktiga lokalförsörjningsplanen.

Nämnden anger 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. Men det är viktigt att beakta vad som ingår i hyran tillsammans med hur kommunen utformar sin modell för internhyror.

*Förskolenämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att motionen ska anses besvarad.*

### **Arbetsmarknad- och socialnämnden**

Det finns både för- och nackdelar med eget ägande som alltid bör belysas och analyseras, både ekonomiska och verksamhetsmässiga. Generellt är ägandet ekonomiskt fördelaktigt vid långsiktiga lokalbehov medan vid andra, mer kortsiktiga behov kan hyresalternativet vara mer fördelaktigt.

*Arbetsmarknads- och socialnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige avslå motionen.*

### **Funktionsnämnden**

Nämnden ser fördelar med att kommunen både äger och hyr lokaler då ägandet kan ge en långsiktig trygghet medan att hyra lokaler kan ge större flexibilitet.

*Funktionsstödsnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige avslå motionen.*

### **Tekniska nämnden**

Tekniska nämnden instämmer i att specialanpassade lokaler för kommunens specifika ändamål i vissa fall kan vara dyra för kommunen att hyra in. Det är också riktigt att vissa kommunala verksamheter är synnerligen olämpliga att flytta på till en annan lokal, i fall där man inte kan komma överens med hyresvärderna om till exempel hyresnivån.

Tekniska nämnden menar dock att en mix av att äga lokaler och hyra in lokaler, är det mest ändamålsenliga. Detta ger en bättre flexibilitet och kostnadskontroll över tid. Efterfrågan på olika typer av lokaler varierar och önskemål och krav på olika lokalisering likaså.

Det är tekniska nämndens sammanfattade bedömning att det är rimligt att i vart fall viss andel av basbehoven av lokaler för kommunal service, finns i kommunens ägo.

*Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.*

### **Servicenämnden**

Servicenämnden hänvisar till den skrift som Sveriges kommuner och regioner (SKR) tog fram 2019 om att äga eller hyra verksamhetslokaler. I skriften menar SKR att det handlar om att ta ställning till vilken mix av olika finansieringsalternativ som behövs. Kommunens lokalförsörjningsplan bör kompletteras med en politiskt förankrad policy om vilken strategi kommunen ska ha beträffande lokaler. Policyn bör beskriva vilka motiven är för att äga respektive att hyra.

Om kommunen ska äga de flesta lokalerna innebär det att organisationen måste utökas för att kunna förvalta alla objekt.

I motionen nämns att befintliga lokaler enklare skulle kunna anpassas till annan kommunal verksamhet när behov förändras, exempelvis en skola kan anpassat till förskola. Servicenämnden vill påpeka att det ofta handlar om stora ombyggnationer som måste uppfylla Boverkets byggregler. Det är servicenämndens erfarenhet att här typen av ombyggnationer ofta blir dyra och svåra att genomföra.

*Servicenämnden föreslår kommunfullmäktige anse motionen besvarad*

### **Stadskontorets bedömning**

Redan idag bedrivs den mesta verksamheten i eget ägda lokaler eller lokaler ägda av staden via MKB. Generellt är ägandet av verksamhetslokaler ekonomiskt fördelaktigt vid långsiktiga lokalbehov medan hyresalternativet kan vara mer fördelaktigt vid kortsiktiga eller mindre lokalbehov.

Stadskontoret anser att vid varje enskild lokalanskaffning bör alternativen övervägas, om staden ska investera i egna lokaler eller hyra in lokaler för att lösa lokalbehovet. Exempel på faktorer som kan påverka beslutet är om det finns mark för att uppföra lokaler, tidshorisonten för lokalbehovet och storleken på lokalen. Det bör genomföras en ekonomisk bedömning av alternativen att äga eller hyra över tid.

Stadskontoret har på ekonomiavdelningen en ny funktion som under 2021 ska arbeta med den strategiska lokalförsörjningen. Funktionen ska utveckla både lokalförsörjningsprocessen och lokalförsörjningsplanen för framtiden liksom den information som ges som underlag för beslut vid beställning och igångsättning av investeringar/inhyrningar av lokaler. Stadskontoret kommer att ta fram ett kungömsamt kunskapsunderlag för att kunna göra dessa avvägningar på goda grunder.

Stadskontoret anser att det inte är lämpligt att ge en generell inriktning. Vid varje enskild lokalanskaffning bör alternativen att antingen investera i eget ägda lokaler eller hyra in lokaler utredas. I samband med igångsättningsbeslut bör beställande nämnd redogöra i beslutsunderlag för varför nämnden förordar att själv uppföra och äga lokalen alternativt hyra lokalen.

**Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör