



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2024-12-18 kl 13:00-15:35
Plats	Henrik Smithsgatan 13, rum Studion
Utses att justera	Haqvin Svensson (M)
Protokollet omfattar	§110

Underskrifter	Sekreterare	 Jim Johannesson	
	Ordförande	 Frida Trollmyr (S)	
	Justerande	 Haqvin Svensson (M)	

Beslutande ledamöter

Frida Trollmyr (S) (Ordförande)
Anna Ljunggren (MP) (Vice ordförande)
Haqvin Svensson (M) (Andre vice ordförande)
Leif Göran Andersson (S)
Ingela Andersson (S)
Wilfredo Salinas Yancunta (S)
David Blomgren (L)
Marianne Norman (M)
Staffan Appelros (SD)
Rolf Hansson (SD)
Banesa Martinez (V)
Anders Andersson (V)

Ej tjänstgörande ersättare

Anders Malmström (S)
Anna-Karin Bengtsdotter (S)
Jonathan Ahlse (S)
Kanzada Nahren Abraham (S)
Amanda Nordin (MP)
Hans Åke Banke (M)
Armina Gunic (M)
Edin Selimovic (SD)
Johan Strandell (V)
Kamal Haj-Khalil (V)

Övriga närvarande

Louise Strand (servicedirektör)
Cecilia Antonsson (ekonomichef)
Helén Nilsson (avdelningschef, stadsfastigheter)
Maria Johansson (avdelningschef, skolrestauranger)
Veronica Wallinder (chef kvalitets- och utvecklingsavdelningen)
Niklas Sommelius (avdelningschef, kommuntjänster)
Johanna Malm (avdelningschef, kommunteknik)
Elin Westerberg (tillförordnad kommunikationschef)
Jim Johannesson (nämndsekreterare)
Carina Scherman (personalföreträdare)
Annika Holst (personalföreträdare)
Linda Tilly (personalföreträdare)
Emilia Nordström (utvecklingssekreterare, stadsfastigheter)
Muntaha Ali Abdullahi (praktikant)

§ 110 Lokalförsörjarplan 2026-2035

SN-2024-1947

Sammanfattning

Som en del i Malmö stads gemensamma lokalplanering upprättar servicenämnden, genom sin verksamhet stadsfastigheter, årligen en lokalförsörjarplan. Syftet med planen är att ge en samlad bild av lokalförsörjaruppdraget och vilka utvecklingsbehov nämnden ser utifrån sitt uppdrag.

Strukturen för planen bygger på ansvarsfördelningen som finns antaget enligt reglemente för Malmö stad. Ansvarsfördelningen och lokalförsörjningsprocessen är vidare förtydligat genom Malmö stads policy för lokalförsörjning, lokalbeslutsprocessen, internhyresmodellen, riktlinjer för lokalbank med flera andra styrdokument. Lokalförsörjarplanen omfattar kärnan för servicenämnden genom stadsfastigheters uppdrag och är den planering som visar på stadsfastigheters riktning och målsättning för att försörja stadens verksamheter med ändamålsenliga, säkra och resurseffektiva lokaler på tio års sikt.

Beslut

Servicenämnden godkänner Lokalförsörjarplan för 2026-2035.

Reservationer och särskilda yttranden

Haqvin Svensson (M) anmäler att Moderaterna avser att inkomma med en skriftlig reservation.

Yrkanden

Ordföranden Frida Trollmyr (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Haqvin Svensson (M) yrkar i första hand att ärendet återremitteras till förvaltningen i syfte att förtydliga om underhållsstatus och underhållsprognos, och yrkar i andra hand att arbetsutskottets förslag avslås.

Ordföranden yrkar att ärendet ska avgöras idag.

Beslutsgång

Ordföranden Frida Trollmyr (S) frågar nämnden om ärendet ska återremitteras i enlighet med yrkande från Haqvin Svensson (M) eller avgöras idag, och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer avslagsyrkande från Haqvin Svensson (M) under proposition och finner att det avslås.

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att det bifalls.

Protokollsanteckning

Helén Nilsson, avdelningschef för stadsfastigheter, föredrar om ärendet.

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Beslutsunderlag

- §91 SEN AU Lokalförsörjarplan 2026-2035
- Tjänsteskrivelse Lokalförsörjarplan 2026-2035
- Lokalförsörjarplan 2026-2035 (Servicenamnden)
- Bilaga A Nyproduktion förskolor
- Bilaga B Nyproduktion grundskolor
- Bilaga C Inhyrningar



Reservation

SN-2024-1947 Lokalförsörjarplan 2026-2035

Planen är behäftad med flera svagheter, särskilt vad gäller fastighetsunderhållets status och prognos. Vi yrkade på återremiss i denna del men då det inte vann gehör, reserverar vi oss mot beslutet.

Nytt för i år är att kommunstyrelsen – mot bakgrund av en återremiss från kommunfullmäktige – hemställt om att servicenämnden redovisar en plan för fastighetsunderhållet. Det presenterade underlaget är svagt. Det innehåller uppgift om utfallet för underhåll de senaste fem åren och konstaterar att det inte finns något utökat underhållsbehov. Det är allt. Detta är enligt vår mening alldeles för vagt för att ligga till grund för adekvat finansiell och annan bedömning framöver. Vi saknar uppgift om:

- Finns underhållsskuld?
- På vilken sikt menar styret att det inte finns något utökat underhållsbehov? Hur går det ihop med åldrande bestånd och stigande prisindex?
- Hur stor är förslitningskostnaden?
- Hur stora belopp erfordras i egeninvesteringar den närmaste 10-årsperioden för att effektivisera och framtidssäkra fastigheterna: infrastruktur för laddning, klimatanpassning, skyddsrum, skyfallssäkring, larm och lås, energi mm. Hur ser den sammanlagda bilden ut? Hur ser möjligheterna ut för uppväxling av tempot för investeringar med hög lönsamhet?
- Hur stora årliga belopp krävs erfarenhetsmässigt för hyresgäst Anpassningar?
- Vilka fastigheter vidlåder särskilt hög underhållsrisk?
- Hur ser de sammanlagda årliga underhålls- och förbättringsbehoven ut 10 år framöver (Mkr uttryckt i intervall)?

Vi är förvånade över att ovanstående inte inarbetats i planen trots att detta ställts i utsikt vid arbetsutskottets sammanträde. Vi vill undvika risken för kontinuerliga underinvesteringar som långsamt åter upp fastighetskapitalet; här behövs mer övertygande redovisning.

I övrigt vill vi framhålla följande:

Föreliggande plan har i vissa delar utvecklats i rätt riktning jämfört mot föregående år, t ex ambition om underhållplan på längre sikt, djupare samverkan med förvaltningarna, samutnyttjande, principer för extern förhyrning, vakanshantering samt olika exempel på framtidssäkring av fastighetsbeståndet. Viktiga element saknas dock eller är för allmänna för att tjäna som vägledning och ansvarsutkrävande, till exempel:

- Kostnadseffektivt byggande: vi efterlyser en uppföljning och vidareutveckling av fullmäktigeuppdraget från 2022 där, bland annat, ett mål om effektivisering med tio procent fastställdes för perioden 2022-2025.
- Energi: besparingsmålet för 10-årsperioden anges till 35 procent. Går detta mål att växla upp med bibehållen lönsamhet?
- Ambition om metodutveckling för systematiska jämförelser med andra kommuner och näringslivet rörande byggande och drift- och underhåll saknas. Stadsfastigheters verksamhet skall tåla att jämföras.
- Ambition om redovisning av fastigheters verkliga värden saknas. Sådana behövs som beslutsunderlag vid investeringar, kapitalallokering och förhyrning. Likaså finns behov av nyckeltal som beskriver fastighetsbeståndets åldersstruktur.

Vi efterlyser framöver en mer kraftfull handlingsplan för Stadsfastigheter med tydligare beskrivning av status, prognoser och mål, särskilt vad gäller fastighetsunderhållet. Planen hade också tjänat på att innehålla en diskussion om eventuella hinder och problem som behöver övervinnas. En sådan plan skulle också kunna tjäna som en mobilisering i det interna arbetet.

Servicenämnden 2024-12-18

Haqvin Svensson (M)

Marianne Norman (M)

Med instämmande av

Peter Arvebro-Sjöo (M)

Katarina Kasmarvik (M)

Hans Banke (M)

Armina Gunic (M)