



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2021-09-30 kl 13:00-20:10
Plats	Sessionssalen, Rådhuset
Utses att justera	Simon Chrisander David Blomgren
Protokollet omfattar	§277

Underskrifter

Sekreterare	
	Louise Lagerlund	
Ordförande
Gudmundsson, §§ 269, 281, 282	Carina Nilsson, Ej §§ 269, 281, 282	Björn
Justerande
	Simon Chrisander	David Blomgren

Beslutande ledamöter

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S)
Nicola Rabi (M)
Magnus Olsson (SD)
Andréas Schönström (S)
Hanna Kristina Thomé (V)
Peter Ollén (M)
Frida Trollmyr (S)
Simon Chrisander (L)
Mohamed Yassin (MP)
Anders Rubin (S)
Josefin Anselmsson Borg (M)
Gunilla Ryd (V)
Anton Sauer (C)
Carina Nilsson (S) (Ordförande)
Lars-Johan Hallgren (SD)
David Blomgren (M)
Harris Cheema (S)
Anders Pripp (SD)
Helena Grahn (M)
Anders Andersson (V)
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Sara Wettergren (L)
Linda Obiedzinski (M)
Rose-Marie Carlsson (S)
Anna Isaksson (SD)
Stefana Hoti (MP)
Ilmar Reepalu (S)
Sadiye Altundal (V)
Nima Gholam Ali Pour (SD)
Sofia Hedén (S)
Kay Lennart Wictorin (C)
Björn Gudmundsson (S) (Vice ordförande)
Jörgen Grubb (SD)
Emma-Lina Johansson (V)
John Roslund (M)
Roko Kursar (L)
Juan-Tadeo Espitia (S)
Helena Nanne (M)
Anders Skans (V)
Arwin Sohrabi (S)
Tony Rahm (M)
Anders Olin (SD)
Christina Wessling (S)
John Eklöf (M)
Jan Olsson (S)
Eva Hallén (SD)
Eva Christina Bertz (L)
Susanne Jönsson (S)
Charlotte Bossen (C)
Anja Nordberg Sonesson (M) (Andre vice ordförande)
Dündar Güngör (S)
Rickard Åhman Persson (SD)
Sanna Axelsson (S) ersätter Sedat Arif (S)
Nils Anders Nilsson (S) ersätter Carina Svensson (S)

Peter Johansson (S) ersätter Eva Ann-Britt Sjöstedt (S)
Andreas Bruzelius (M) ersätter Håkan Fäldt (M)
Darko Simic (M) ersätter Farishta Sulaiman (M)
Michael Hård af Segerstad (SD) ersätter Stefan Robert Plath (SD)
Bo Stefan Claesson (SD) ersätter Lisbeth Persson Ekström (SD)
Boel Pettersson (V) ersätter Daniel Sestrajcic (V)
Janne Grönholm (MP) ersätter Måns Berger (MP)

Ej tjänstgörande ersättare

Mats Sjölin (S)
Anna-Karin Bengtsdotter (S)
Sven-Erik Rasmusson (S)
Jean Pierre Denape (S)
Hasse Hajar (S)
Vanja Andersson (S)
Ingrid Anna-Lisa Gunnarson (M)
Per Göran Wiberg (M)
Håkan Ask (SD)
Patrick Angelin (SD)
Nadja Strand (SD)
Christer Bengtsson (SD)
Carin Gustafsson (V)
Showan Shattak (V)
Lisa Stolpe (V)
Joel Laguna Ascacivar (L)
Linda Eklund (L)
Michaela Esseen (C)
Joacim Ahlqvist (C)

Övriga närvarande

Louise Lagerlund (Sekreterare)
Belma Rosarv (Sekreterare)
Jonas Rosenkvist (Avdelningschef)
Martin Fransson (Kanslichef)
Magdalena Bondeson (Sektionschef)

§ 277 **Motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader**

STK-2020-1284

Sammanfattning

John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M), har inkommit med en motion om Malmö stads lokalkostnader. Av motionen framgår att Malmö stad bygger dyrt på grund av olika myndighetskrav, vilket gjort att lokalkostnaderna skenat.

I motionen ges fyra förslag på uppdrag:

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

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,

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

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

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Kommunfullmäktige anser John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) motion om Malmö stads lokalkostnader besvarad med hänvisning till vad som redovisas i ärendet.

Beslutsgång

Katrin Stjernfeldt Jammeh yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag om att motionen ska anses besvarad med vad som redovisas i ärendet.

John Eklöf, Linda Obiedzinski och *Anton Sauer* yrkar bifall till motionen.

Stefana Hoti och *Boel Pettersson* yrkar avslag på motionen.

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning.

Ordföranden ställer proposition på bifall till kommunstyrelsens förslag om att anse motionen besvarad med vad som anförs i ärendet, mot bifall till motionen och avslag på motionen och finner att kommunfullmäktige beslutat att bifalla kommunstyrelsens förslag om att motionen ska anses besvarad med vad som redovisas i ärendet.

Reservationer och särskilda yttranden

Mot kommunfullmäktiges beslut i ärendet anmäler *Helena Nanne* (M) gruppreservation.

Mot kommunfullmäktiges beslut i ärendet anmäler *Anton Sauer* (C) gruppreservation.

Mot kommunfullmäktiges beslut i ärendet anmäler *Stefana Hoti* (MP) gruppreservation.

Mot kommunfullmäktiges beslut i ärendet anmäler *Anders Skans* (V) gruppreservation.

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Miljönämnden

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KS 210609 §241 med Muntlig reservation (MP), (V) och (M+C)
- Förslag till beslut KSAU 210531 §346 med Muntlig reservation (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210531 Motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader
- Motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader
- Förskolenämnden beslut 210303 § 25 med Reservation (MP),(M+C) och (V) och muntlig Reservation (SD)
- Remissvar från förskolenämnden
- Servicenämnden beslut 210302 § 21 med muntlig Reservation (V)
- Remissvar från servicenämnden
- Reservation (M+C) i servicenämnden 210302
- Miljönämnden beslut 210217 § 34 med muntlig Reservation (SD) och Reservation (M+C)
- Remissvar från miljönämnden
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 210218 § 46 med Reservation (M+C), muntlig Reservation (V) samt Särskilt yttrande (SD)



Datum
2021-05-25
Vår referens
Henrik Nygren
Strateg
henrik.nygren@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader STK-2020-1284

Sammanfattning

John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M), har inkommit med en motion om Malmö stads lokalkostnader. Av motionen framgår att Malmö stad bygger dyrt på grund av olika myndighetskrav, vilket gjort att lokalkostnaderna skenat.

I motionen ges fyra förslag på uppdrag:

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 kommunens höga och konstant stigande lokalkostnader,

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,

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

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) motion om Malmö stads lokalkostnader besvarad med hänvisning till vad som redovisas i ärendet.

Beslutsunderlag

- Motion av John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader
- Remissvar från grundskolenämnden
- Grundskolenämnden beslut 210218 § 23 med Reservation (SD) och (MP) och muntlig Reservation (M), (V) och (C)

- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 210218 § 46 med Reservation (M+C), muntlig Reservation (V) samt Särskilt yttrande (SD)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210531 Motion av Jan Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M) om Malmö stads lokalkostnader
- Remissvar från miljönämnden
- Miljönämnden beslut 210217 § 34 med muntlig Reservation (SD) och Reservation (M+C)
- Remissvar från förskolenämnden
- Remissvar från servicenämnden
- Reservation (M+C) i servicenämnden 210302
- Servicenämnden beslut 210302 § 21 med muntlig Reservation (V)
- Förskolenämnden beslut 210303 § 25 med Reservation (MP),(M+C) och (V) och muntlig Reservation (SD)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-31

Kommunstyrelsen 2021-06-09

Kommunfullmäktige 2021-06-23

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Miljönämnden

Ärendet

John Eklöf (M) och Linda Obiedzinski (M), har inkommit med en motion som rör Malmö stads lokalkostnader. Av motionen framgår att de anser att Malmö stad bygger dyrt, vilket gjort att stadens lokalkostnader skenat. Sedan 2013 har grundskoleförvaltningens lokalkostnader ökat med 70 procent och förskoleförvaltningens lokalkostnader med 30 procent. Motionärerna menar att kostnadsökningen inte ligger i paritet med byggmarknaden, utan beror på olika myndighetskrav.

Då det enligt motionen saknas en samlad bild av vad kostnadsökningarna beror på föreslår de 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 stigande lokalkostnader.

I motionen framförs att Malmö stad bör anta riktlinjer som säkerställer att staden inte driver upp marknadshyrorna eller riskerar att planerade projekt resulterar i onödiga kostnadsökningar. De anser att en utgångspunkt ska vara att staden inte tillåts bygga på ett sådant sätt att internhyran riskerar att överstiga motsvarande marknadshyra inom aktuellt område enligt gällande branschstatistik.

De anser att friytan och lekvärdesfaktorn per barn behöver revideras eftersom dagens regler begränsar möjligheten att etablera nya enheter och är kostnadsdrivande.

Motionärerna föreslår även mer kostnadseffektiva riktlinjer för marksanering. De menar att det idag finns flera olika metoder som kraftigt kan sänka kostnaderna vid händelse av marksanering. De menar vidare att Malmö stad aktivt bör arbeta för att kostnaderna för marksanering hålls nere.

De föreslår att kommunfullmäktige ska besluta:

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 kommunens höga och konstant stigande lokalkostnader,

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,

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,

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

Nämndernas remissvar

Miljönämnden, stadsbyggnadsnämnden, grundskolenämnden, förskolenämnden och servicenämnden har getts möjlighet att yttra sig över motionen. Nedan följer en sammanfattning av nämndernas remissvar, som kan läsas i sin helhet i bilagorna.

Miljönämnden

Det är viktigt att det redan i tidigt skede vid planläggning av fastigheter för förskolor/skolor görs en bedömning om marken är förorenad och vilka saneringsåtgärder som kan behövas. Redan i detaljplaneringen bör en analys göras av saneringsbehov och hur saneringen ska genomföras på ett kostnadseffektivt sätt. Saneringsbehovet varierar beroende på var och hur en förskola eller skola planeras att byggas. Platsvalet är avgörande vad gäller kostnader för marksanering.

I övriga delar av motionen väljer miljönämnden att inte yttra sig.

Miljönämndens beslut

Miljönämnden anser att motionen är besvarad med sitt yttrande

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till en genomlysning av hur stadens kostnader för nya förskolor och skolor fördelas och förhåller sig i jämförelse med andra kommuner med likartade förhållanden.

Det är önskvärt att staden arbetar för att interna styrdokument samordnas för att göra det tydligt och möjligt att förutse vad som gäller vid varje nytt projekt. Det behöver också finnas en samsyn kring processer och beslutskedjor, så att det är tydligt när och i vilka forum avgörande beslut tas.

Eventuella ändringar av riktlinjer för friytor, med syfte att sänka kostnader, bör inte föregå ett utredningsarbete kring lokalkostnader.

Nämnden påminner om att ett arbete i syfte att revidera riktlinjerna för att ge ökad flexibilitet pågår. Inom Uppdrag budget 2020 - Samnyttjande av park för förskola, STK-2020-1531, gjordes ett arbete för att se över möjligheterna för samnyttjande av parkmark som fria för förskolan. Kommunstyrelsen föreslår enligt beslut 2021-01-13 kommunfullmäktige att godkänna rapporten och ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att förtydliga riktlinjerna avseende samnyttjande av park och att ge förskolnämnden i uppdrag att samordna ett arbete för att fördjupa utreda konsekvenser och möjliga lösningar för ett ökat samnyttjande.

Nämnden avstår att yttra sig om interndeberingarna och om att ge ett uppdrag till kommunstyrelsen att tillsammans presentera ett förslag för hur marksanering kan genomföras mer kostnadseffektivt.

Stadsbyggnadsnämndens beslut

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

Grundskolenämnden

Grundskolenämnden menar att kostnadsutvecklingen är bekymmersam och bedömer att det är många faktorer som driver kostnadsutvecklingen. Grundskolenämnden ställer 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.

Grundskolenämndens anser att fullständig transparens över vad som ingår i kostnadsbedömningarna bör råda i samarbetet mellan förvaltningarna för att ge en enhetlig bild och presentation över lokalkostnaderna. Det är angeläget att en benchmarking sker mellan kommuner inom respektive sektor, exempelvis skolutbyggnad. En sådan utredning och översyn borde även undersöka hur stor inverkan kommunspecifika ambitioner beträffande stadsplanering, miljö och friytor har på kostnadsutvecklingen.

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.

Grundskolenämnden är positiv till en översyn av hyressättningen av lokalhyror. Det är angeläget att notera att nya 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 svårt att jämföra mellan internhyra och marknadshyra.

De är positiva till en översyn av tillämpningen av friytekraven. En revidering av kraven bör inte ske förrän en mer djupgående utredning av vilka styrdokument och hur de påverkar kostnaderna

har skett. Grundskolenämnden har varit delaktig i utredningen som resulterade 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 ambitionen att värna om elevernas bästa och en förutsättning för pedagogiskt utmanande och varierande utemiljöer. Grundskolenämnden bedömer däremot att tillämpningen av friytekraven kan skapa inlåsningseffekter och önskar en diskussion om flexibiliteten om hur de tillämpas, hur likvärdighet säkerställs och hur de anpassas till respektive verksamhet.

Grundskolenämnden anser det vara angeläget att kontinuerligt söka efter kostnadseffektiva metoder beträffande all samhällsplanering, inklusive skedet med marksanering. Ju tidigare markförordningar 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.

Grundskolenämndens beslut

1. Grundskolenämnden yttrar sig i enlighet med förvaltningen framlagt förslag.
2. Grundskolenämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen vara besvarad.

Förskolenämnden

Förskolenämnden vill framhålla att kostnadsutvecklingen för lokaler är bekymmersam och delar därmed motionens farhågor.

Förskolenämnden ställer sig positiv till en fördjupad översyn över lokalkostnadsutvecklingen i syfte av att lokalisera hur styrdokument och bestämmelser påverkar kostnaderna. Förskolenämnden anser att översynen bör ske som ett internt arbete inom kommunens lokalförsörjningsfunktion och därmed inom ramen för det utvecklingsarbete beträffande lokalkostnader som initierades 2020.

Förskolenämndens bedömning är att det idag finns brister i processen och i de underlag som beslut tas på för att kunna göra välövervägda val mellan exempelvis olika lösningar eller kvalitetsnivåer. Mot bakgrund av detta ställer sig förskolenämnden positiv till insatser som ger staden och de berörda nämnderna mer kunskap samt en samlad bild över varför kostnaderna utvecklats på ett visst sätt och vilka faktorer som påverkar kostnadsutvecklingen.

Riktlinjerna om tillräcklig friyta är i linje med ambitionen att värna om barnens bästa och en förutsättning för pedagogiskt utmanande och varierande utemiljöer. Förskoleförvaltningen har varit delaktiga i de utredningsskeden som resulterat i dokumentet Friytor vid förskolor och skolor, antagna av stadsbyggnadsnämnden den 2016-08-26. Om friytekraven är bidragande till kostnadsutvecklingen anser nämnden är oklart.

Förskolenämnden anser att riktlinjerna om 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. Däremot anser förskolenämnden att tillämpningen av befintliga regler bör ses över.

Förskolenämnden anser det vara angeläget att kontinuerligt söka efter kostnadseffektiva metoder beträffande all samhällsplanering, inklusive skedet med marksanering.

Förskolenämndens beslut:

1. *Förskolnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande.*
2. *Förskolenämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.*

Servicenämnden

Servicenämnden anger som en förklaring till stadens ökade lokalkostnader att staden har utökat lokalytorna kraftigt sedan 2013. Dessutom är tillkommande lokaler oftare dyrare än befintliga lokaler.

Nämnden har under 2020 påbörjat ett arbete för att tydliggöra och sammanställa vad som är kostnadsdrivande vid ny-, om-, eller tillbyggnation. Arbetet har hittills resulterat i att nämnden identifierat tre kategorier: Omvärldsfaktorer som nämnden inte råår över, kommunens egna inriktningsbeslut och faktorer som servicenämnden kan påverka. Arbetet har ännu inte sammanställts i ett tillgängligt material.

Att arbeta systematiskt med erfarenhetsåterföring från byggprojekten i samverkan med kunden ingår i den översyn av byggprocessen som görs för närvarande. Detta kan ge en stor påverkan för kommande projekt att dra lärdom av de projekt som genomförts.

Servicenämnden har svårt att se vilket mervärde en utredning driven av en extern aktör kan ge. Snarare bör det interna arbetet fortsätta som servicenämnden påbörjat för att identifiera vad som är kostnadsdrivande vid ny-, om- och tillbyggnation.

Servicenämnden anser att i beslutet om ny organisation och styrning av lokalförsörjningen finns det redan uppdrag till flera nämnder, med kommunstyrelsen som samordnare, att utreda stadens lokalförsörjningskostnader och därmed internhyresprinciper.

Servicenämnden avstår att yttra sig om riktlinjerna avseende friyta eller förslaget om hur marksanering kan ske mer kostnadseffektivt.

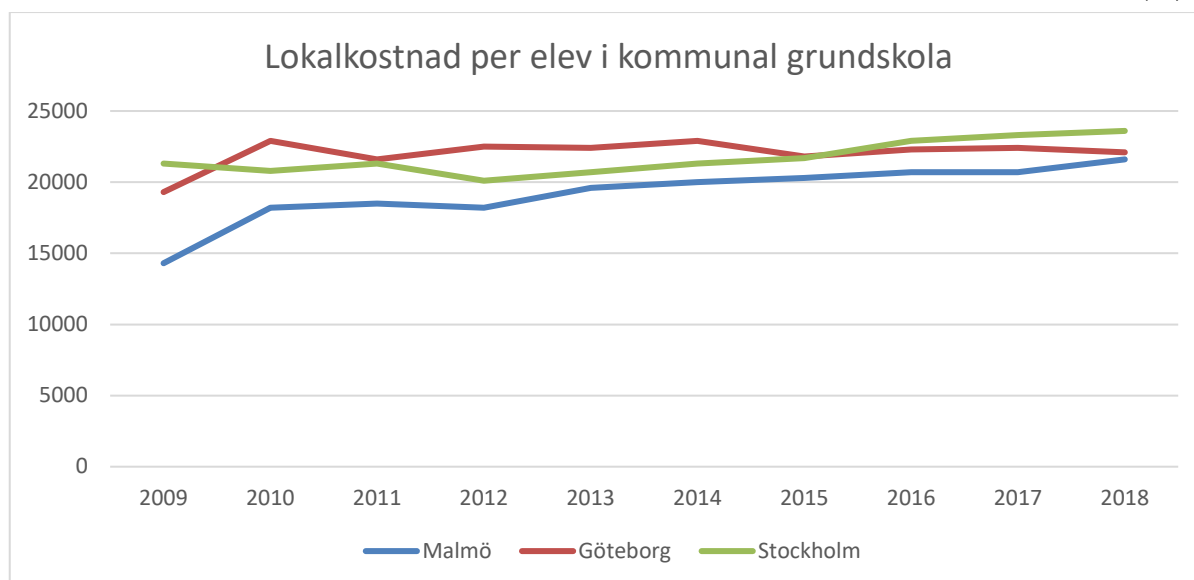
Servicenämndens beslut

1. *Servicenämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande.*
2. *Servicenämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen som besvarad.*

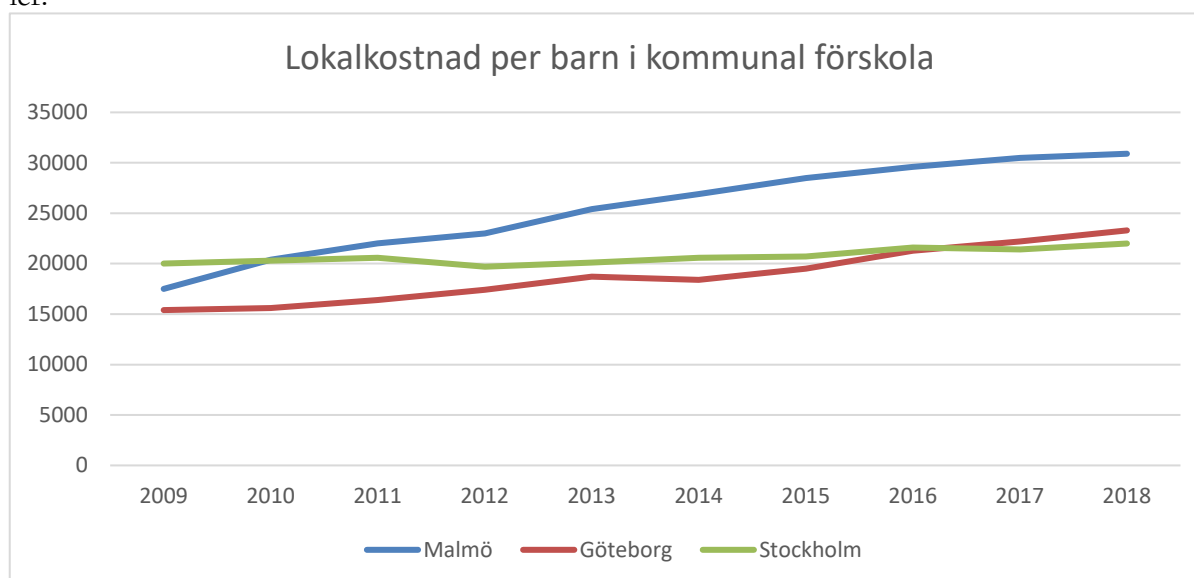
Stadskontorets kommentarer

Av de kommuner i Sverige med ett invånarantal över 100 000, har Malmö stad under de senaste 15 åren, haft den största procentuella ökningen av barn. Det har ställt stora krav på att ställa iordning lokaler för förskola och skola. Som anges i motionen har grundskolenämndens lokalkostnader ökat med 70 procent sedan 2013. Per elev har lokalkostnaden ökat med 10 % sedan 2013. Att ökning inte varit högre per elev beror på att grundskolnämnden har effektiviserat sitt lokalutnyttjande. Lokalernas andel av den totala kostnaden per grundskolelev har sjunkit något de senaste åren, från 20 procent 2013 till 19 procent 2018. Detta trots en omfattande utbyggnad av nya grundskolor. Andelen av den totala kostnaden per grundskolelev som lades på undervisning ökade under samma period från 55 procent per elev 2013 till 62 procent per elev 2018.

Lokalkostnaden per grundskolelev i Stockholm och Göteborg ligger i paritet med Malmö stad enligt Skolverkets statistik.



För förskolan ser man en ökning av lokalkostnad per förskolebarn med 30 procent sedan 2013. Malmö stad har enligt Skolverkets statistik dyrare lokaler per förskolebarn än både Göteborg och Stockholm. Lokalkostnaden per barn har även ökat snabbare i Malmö än i Göteborg och Stockholm. Stadskontoret misstänker att den tidigare internhyresmodellen, som endast gällde förskolelokaler, kan vara en bidragande orsak. Enligt tidigare hyresmodell, som idag inte används, anpassades kostnaden för varje förskolelokal vart tredje år efter de senast genomförda externa inhyringarna. Malmö stad har även ersatt äldre billiga lokaler från 60- och 70-talet med nya lokaler som uppfyller dagens krav för förskoleverksamheten. Detta bör närmare utredas liksom vilka andra orsaker som ligger bakom att just Malmö har så pass höga lokalkostnader för förskolelokaler.



Lokalers andel av kostnaden per förskolebarn var den samma 2013 såväl som 2018, nämligen 19 procent av den totalt redovisade resursen som tilldelas varje förskolebarn enligt SCB.

Stadskontoret bedömer att uppgifter gällande lokalkostnader i motionen är hämtade från den officiella statistiken hos Skolverket som samlas in av SCB. Det är från den statistiken som stadskontoret hämtat ovan uppgifter. I den årliga redovisningen av Malmö stads lokalkostnader till SCB uppges nämndernas lokalkostnader. På grund av den internhyresmodell som staden idag använder är detta inte detsamma som stadens faktiska lokalkostnader.

Stadskontoret delar bedömningen i motionen att investeringsutgiften vid nybyggnationer har ökat sedan 2013 och detta bör uppmärksammas och utredas. Ökningen har dock inte varit lika markant för avslutade investeringar de senaste åren. Stadskontoret anser att det måste till både analyser av stadens investeringsutgifter och att stadens investeringsutgifter jämförs med andra liknande kommuner.

För nybyggnation har inte Stadskontoret idag några indikationer att den kostnadsökning som skett de senaste åren i huvudsak kan härledas till olika myndighetskrav eller nya politiskt ställda krav, såsom friyta och marksanering. Marksaneringen tas i stor utsträckning på resultatet och påverkar inte investeringen och därmed inte den framtida hyran för lokalen. Marksanering ska enligt god redovisningssed belasta den tidigare verksamheten och ska inte bokföras som en investering. Undantaget är om saneringen kan anses vara en del av anskaffningsvärdet. Troligtvis är byggkonjunkturen den huvudsakliga anledningen till att det blivit dyrare att investera i nya byggnader. Mellan 2013 och 2019 har anbudspriserna vid byggnation av flerfamiljshus i Sverige enligt statistik hos SCB ökat med ca 40 procent. Byggmarknaden är relativt lokal så det är inte orimligt att anta att byggkonjunkturen haft en större påverkan på byggkostnaderna lokalt i Malmö. Men detta är ett antagande som vidare bör utredas och jämföras med andra kommuner och deras byggnation av kommunala verksamhetslokaler.

Nedan följer stadskontorets kommentarer gällande de fyra uppdragen.

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 kommunens höga och konstant stigande lokalkostnader,

Stadskontoret har en ny organisation som arbetar med den strategiska lokalförsörjningen. I lokalförsörjningsplanen för 2021 föreslås att stadskontoret ska få ett särskilt uppdrag att utreda Malmö stads lokalkostnader och investeringsutgifter i lokaler. Detta för att få en saklig dialog byggd på fakta gällande kommunens lokalkostnader och investeringar i lokaler. Utredningen ska svara på vilka parametrar som driver kostnader i kommunens nybyggnation av verksamhetslokaler. Hur står sig Malmö i relation till jämförbara kommuner och till marknaden i övrigt? Kan staden göra val som minskar byggkostnaderna? Lokalförsörjningsplanen blev återremitterad av kommunfullmäktige vilket innebär att uppdraget inte har påbörjats även om stadskontoret redan försöker sammanställa den fakta som redan finns. Ny beslutsplanering är satt till kommunfullmäktige i juni. Det vore önskvärt att utreda stadens lokalkostnader och jämföra dem med likande kommuner liksom att undersöka om kraven i Malmö på något sätt särskiljer sig mot de krav som andra kommuner ställer på sina lokaler. Generellt ställer kommuner numera höga klimat, energi och kvalitetskrav på sina lokaler och det finns inget som tyder på att Malmö ställer högre krav, men detta bör mer noggrant utredas.

Stadskontoret bedömer inte att en extern utredare skulle få fram ett annorlunda eller bättre resultat än vad den egna organisationen kan göra. Den externa utredaren har inte tillgång till alla interna beslut och dokument, dessa behövs ändå tas fram av stadens organisation. Först när

grundläggande information och förberedande utredningar finns på plats bedömer stadskontoret att en externt genomförd utredning eventuellt kan ge ett mervärde. Det är ofta enklare för en kommun, än för externa utförare, att utbyta information med andra kommuner. Det är rimligt att tro att flera kommuner hade tyckt det vore intressant att jämföra sina investeringar och lokalkostnader med Malmö stad. Stadskontoret bör få uppdraget som beskrivs i lokalförsörjningsplanen för 2021, att utreda och redovisa kommunens investerings- och lokalkostnadsutveckling, och inom det uppdraget sammanställa de särkrav kommunen ställer utöver nuvarande byggnorm och vilka ekonomiska konsekvenser särkraven ger.

Kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med berörda förvaltningar att arbeta fram nya riktlinjer för interndebitering vid byggnation där sambällsfastigheter, med i princip att internhyran för staden verksambeter aldrig får överstiga aktuell marknadshyra enligt gällande branchstatistik.

Internhyran har ingen koppling till den externa marknadshyran. Internhyra är en intern överenskommelse och har ingen juridisk bäring. Marknadshyror sätt utifrån utbud och efterfrågan. Internhyra kan inte användas som en referens i en hyresförhandling eller vara normgivande. Det innebär att kommunens internhyra inte kan driva upp marknadshyrorna. Det finns inte heller branschindex för alla typer av kommunala lokaler.

Det är önskvärt att införa en ny internhyresmodell i Malmö som bättre speglar stadens självkostnader och är mer transparent. Idag är inte internhyran en informationsbärare av lokalkostnaderna i Malmö och saknar ett tydligt syfte. För att styra kommunens investeringar och lokalkostnader är det viktigare att skapa processer som leder till bra beslutsunderlag för att ta faktabaserade beslut där både behov, kostnader och kvalitet är väl utrett. För en investering eller en inhyring är det exempelvis viktigare att försöka utreda den totala kostnaden för kommunen över tid och inte att basera beslutet på första årets hyra. Stadskontoret anser att inför investeringsbeslut eller inhyring av lokaler bör det upprättas livskostnadsanalyser. Kostnaden för en eget ägd lokal sjunker normalt över tid vilket innebär att en eget ägd lokal som inledningsvis är dyrare än en inhyring, över tid kan vara ekonomiskt fördelaktig för kommunen.

Nuvarande internhyra saknar även nödvändig transparens för att kunna bedöma hur effektivt Stadsfastigheter genomför sitt uppdrag att förvalta stadens lokaler. En ny internhyresmodell måste vara transparent så att det går att se och jämföra drift- och lokalkostnader för att kunna bedöma Stadsfastigheters effektivitet i sitt uppdrag.

Att internhyran inte ska få överstiga aktuell marknadshyra skulle kunna innebära att felaktiga beslut tas eller att möjligheten att försörja den kommunala verksamheten med lokaler försvåras. Om målet är att sänka internhyran kan prioriteringar göras som initialt ger en lägre hyra men kan innebära att underhållsbehov och driftkostnader över tid ökar eller att man bygger en sämre lokal som ger en högre kostnad för verksamheten på sikt. Därför förordar stadskontoret att staden inför investeringsbeslut ska använda livskostnadsanalyser istället för att fokusera på internhyran.

Sammanfattningsvis är stadskontoret positiva till en ny modell för interndebitering av stadens lokaler men avråder från principen om att hyran inte får överstiga aktuell marknadshyra enligt gällande branchstatistik

att stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Inom Uppdrag budget 2020 - Samnyttjande av park för förskola (STK-2020-1531) gjordes ett arbete för att se över möjligheterna för samnyttjande av parkmark som friyta för förskolan. Kommunfullmäktige beslutade den 4 februari 2021 att ge förskolenämnden, tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och servicenämnden i uppdrag att fördjupat utreda konsekvenserna och möjliga lösningar av samnyttjande av parkmark till förskola. I samma beslut uppmanar fullmäktige stadsbyggnadsnämnden att använda resultatet av utredningen som underlag till det uppdrag stadsbyggnadsnämnden givit stadsbyggnadsförvaltningen att förtydliga riktlinjer för förskolor och skolor i avsnittet som rör samnyttjande av park för förskola.

Stadskontoret bedömer att innan ett arbete inleds med att revidera nuvarande regler ytterligare bör stadskontoret utreda stadens lokalkostnader och investeringsutgifter. Det kan vara så att som del av den totala investeringsutgiften för en ny grundskola eller förskola skulle en minskning av friytorna vara av en mindre ekonomisk betydelse. Innan ett resurskrävande utredning inleds bör stadskontoret få utreda vad som driver kostnadsutvecklingen.

att kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med miljönämnden presentera förslag på hur marksanering kan genomföras mer kostnadseffektivitet.

Staden ska alltid arbeta för kostnadseffektivitet. Flera remissvar pekar på behovet att i tidiga skeden få grepp om olika kostnader i planeringen för att hålla ner kostnaderna.

Stadskontoret delar uppfattningen att staden kan utveckla sitt lokalförsörjningsarbete för att tidigare identifiera saneringskostnader och andra merkostnader för staden vid investeringar. Det är önskvärt att serviceförvaltningen redan vid den fördjupade översiktsplanen och vid detaljplanen deltar för att utreda ekonomin för de olika tomterna som är möjliga att bygga kommunal service på. Såväl fastighets- och gatukontoret som stadsbyggnadskontoret bör medvetengöras om de merkostnader olika tomtalternativ har för staden och dessa kostnader ska relateras till andra ekonomiska intäkter/kostnader eller andra värden för staden. Stadskontoret anser att servicenämndens uppdrag bör förtydligas med ett tydligare ansvar att delta i den tidigare planeringen som ansvariga för stadens lokalförsörjning. Med nuvarande modell där servicenämndens deltagande måste beställas och olika typer av riskavtal upprättas innebär att lokalförsörjaren blir för passiv i det förutsättningsskapande lokalförsörjningsarbetet. Den merkostnad som kan uppstå på grund av att investeringsprojekt inte utretts tillräckligt i tidiga skeden riskerar att drabba verksamheten via högre investeringsutgifter som ger högre lokalkostnader. Kommunstyrelsen har ett uppdrag från kommunfullmäktige (se STK-2019-1146) att föreslå principer för hur lokalförsörjningen i Malmö stad ska fungera och återkomma till kommunfullmäktige för beslut. Stadskontoret planerar att lyfta ett förslag till svar på uppdraget under andra halvåret 2021.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör