



Datum
2022-03-22
Vår referens
Dan Neland
Strateg
dan.neland@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förslag till principer för lokalförsörjningen i Malmö stad, STK-2020-540 TN-2021-2883

Sammanfattning

I samband med att kommunfullmäktige den 6 februari 2020 fattade beslut om en ny organisation för arbetet med lokalförsörjning i Malmö stad (STK-2019-1146) beslutades också att ge kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma med förslag till principer för hur lokalförsörjningen i staden ska bedrivas. Kommunstyrelsens arbetsutskott har skickat förslag till Policy för lokalförsörjning i Malmö stad med tillhörande internhyresmodell, riktlinjer för lokalbank samt beskrivning av lokalbeslutsprocess på remiss till Tekniska nämnden. Remissunderlaget är tänkt att utgöra ett ramverk för hur arbetet med lokalförsörjning i Malmö stad ska fungera.

Syftet med ramverket är att bidra till tydlighet och transparens, förutsättningar för samarbete mellan stadens nämnder och förvaltningar, effektiva processer och ett effektivt lokalnyttjande samt säkra den övergripande kommunnyttan. Fastighets- och gatukontoret välkomnar arbetet och ställer sig positiv till att skapa bra och stabila förutsättningar för lokalförsörjningsarbetet inom staden. Dock finns det ett antal frågor som är viktiga att fånga upp och förtydliga i det arbete som tar vid efter detta samråd.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att till kommunstyrelsen avge yttrande i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

- Följebrev Förslag till principer för lokalförsörjningen remiss angående till principer för lokal
-
- Beslut KF 200206 §16 §16 Förslag till organisation och styrning av Malmö stads lokalförsörjning
- Beslut KSAU 211213 §735
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 211213 Förslag till principer för arbetet med lokalförsörjning i Malmö stad; nu fråga om remiss
- 1. Policy för lokalförsörjning
- 2. Internhyresmodell

- 3. Riktlinjer för lokalbank
- 4. Lokalbeslutsprocess
- G-Tjänsteskrivelse TN 220329 Remiss Förslag till principer för arbetet med lokalförsörjning i Malmö stad
- Yttrande över Förslag till principer för lokalförsörjningen i Malmö stad STK-2020-540

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2022-03-29

Beslutet skickas till

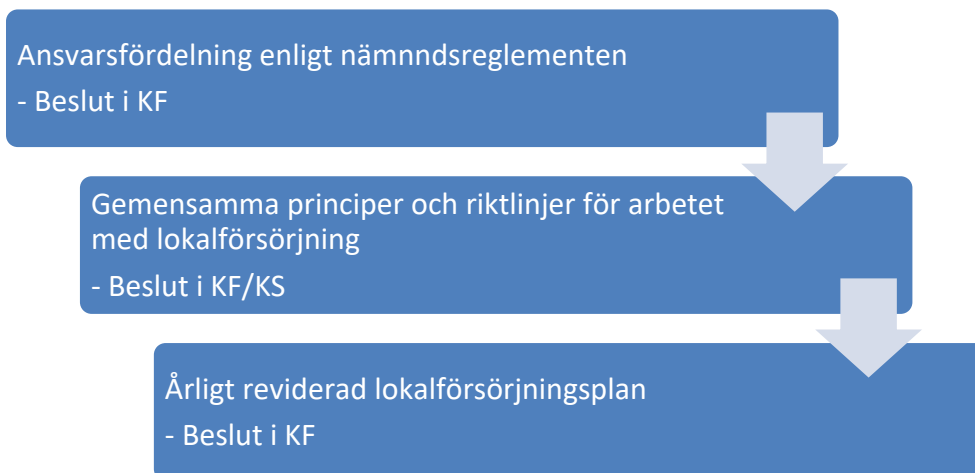
Stadskontoret

Ärendet

Bakgrund

I samband med att kommunfullmäktige den 6 februari 2020 fattade beslut om en ny organisation för arbetet med lokalförsörjning i Malmö stad (STK-2019-1146) beslutades också att ge kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma med förslag till principer för hur lokalförsörjningen i staden ska bedrivas. Underlaget i denna remiss är ett första svar på detta uppdrag.

Styrmodellen för lokalförsörjningen i Malmö stad kan illustreras enligt nedan:



I samband med beslutet om ny organisation preciserades nämndernas reglementen avseende lokalförsörjning (översta blocket). Kommunfullmäktige tog i juni beslut om lokalförsörjningsplan för 2021–2036 (nedersta blocket). Fram till nu har dock den del som ovan kallas *Gemensamma principer och riktlinjer för arbetet med lokalförsörjning* saknats i staden. Detta förslag utgör således en komplettering av innehållet i styrmodellen för stadens lokalförsörjning.

Motiv till förslaget

Redan idag finns hållpunkter och upparbetade rutiner som förvaltningar och nämnder har att förhålla sig till, exempelvis blankett för beställning av ny lokal, ”riskavtal” mellan lokalförsörjare och lokalnyttjare samt krav på godkännande av hyresavtal och investeringar hos kommunstyrelse eller kommunfullmäktige. Det finns också en upparbetad praxis på området.

Eftersom lokalförsörjning är en viktig förutsättning för att kunna leverera kommunal service och tjänster, är ett arbete som berör samtliga nämnder och som dessutom är en betydande kostnadspost för staden behövs tydliga riktlinjer och principer att gemensamt förhålla sig till. De hållpunkter och rutiner som finns idag har inte bedömts vara tillräckliga för en lokalförsörjningsorganisation i en expansiv storstad i en komplex omvärld.

Remissunderlaget föreslår ett gemensamt ramverk för hur lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad ska bedrivas och syftar till att:

- Skapa tydlighet och transparens för alla som arbetar med lokalförsörjning, beslutsfattare likaväl som tjänstepersoner.
- Skapa goda förutsättningar för och ställa krav på samarbete mellan stadens nämnder och förvaltningar.
- Leda till effektiva processer och ett effektivt lokalnyttjande.
- Säkra den övergripande kommunnyttan.

Det remitterade förslaget omfattar inte allt arbete som görs inom lokalförsörjningsområdet. Förslaget fokuserar på de delar av stadens lokalförsörjningsarbete som stadskontoret i detta läge har bedömt står först på dagordningen – styrningen som omgärdar internt nyttjade verksamhetslokaler, i ett tidsperspektiv som omfattar nutid och det kommande decenniet. Lokalförsörjning omfattar dock även ett längre tidsperspektiv som intimt knyter lokalförsörjning till stadsplanering. Lokalförsörjning omfattar också frågor som rör stadens samlade lokalbestånd – även de delar som hyrs ut till externa aktörer. Dessa berörs inte av förslaget, utan hanteras i nästa steg.

Utredningens förslag

Ramverket som föreslås består av **Policy för lokalförsörjning**, med där till hörande ny **internhyresmodell, riktlinjer för lokalbank** samt gemensam **lokalbeslutsprocess**.

Policy för lokalförsörjning

Policyn omfattar samtliga nämnder i Malmö stad och reglerar vilka roller och ansvar som finns inom stadens arbete med lokalförsörjning, vilka övergripande principer som gäller samt vilka huvudprocesser som arbetet är uppbyggt kring.

Policyn fastslår bland annat att den ekonomiska regleringen mellan lokalförsörjaren och lokalnyttjande nämnder vad gäller stadens egna verksamhetslokaler ska ske enligt en gemensam internhyresmodell som bygger på självkostnadsprincipen. Som ett komplement till internhyresmodellen föreslås ett återinförande (om än enligt nya principer och rutiner) av en lokalbank. Policyn fastslår också att en gemensam process för lokalbeslut (den första delen i lokalanskaffningsprocessen) ska genomgå inför varje större lokalanskaffning.

Internhyresmodell

Malmö stad har idag inte en enhetlig intern hyressättning av stadens verksamhetslokaler. Det går inte att utifrån dagens internhyra läsa ut vad lokalerna faktiskt kostar staden. Det innebär en risk för felaktigt fattade beslut, inte minst i valet mellan att äga och hyra en viss verksamhetslokal. Även jämförelser med andra kommuner försvåras.

Stadskontoret föreslår därför en ny modell för internhyressättning som är enhetlig och där hyran tydligare speglar hyresobjektens självkostnad. Det ska vara tydligt vilka kostnadsposter som ingår i internhyran och vilka parametrar som styr hyressättningen. Modellen ska skapa förutsättningar för ett rationellt fastighetsägande och möjliggöra lokalbeslut som på sikt leder till lägre lokalkostnader för staden.

Stadens faktiska lokalkostnader kommer inte att förändras vid övergång till de nya principerna i internhyresmodellen, men de kommer att synliggöras. Lokalnyttjande nämnds lokalkostnader kommer dock att förändras, men justeras först i kommunbidragstilldelningen.

Lokalbank

Som ett komplement till internhyresmodellen föreslår stadskontoret ett införande av en lokalbanksfunktion i staden.

Med begreppet lokalbank avses i detta sammanhang en möjlighet för de lokalnyttjande nämnderna i staden att överföra en internt ägd lokal till en lokalbank innan avtalstiden går ut. Hyreskostnaderna överförs då till lokalbanken och finansieras inom internhyresmodellen. Förutsättningen för att föra över en lokal till lokalbanken är uppvisandet av en god planering.

Målsättningen med att sänka trösklarna för att lämna lokaler genom att införa denna lokalbank är att:

- Skapa ännu tydligare incitament för stadens nämnder att regelbundet se över sitt lokalnyttjande och tidigt avisera avvecklingsbehov.
- Lokalförsörjaren får en bättre överblick över vakanta lokaler och kan därmed matcha det mot förändrade lokalbehov.
- Stadens gemensamma lokalresurser ges potential att nyttjas så effektivt som möjligt.

Lokalbanken avser byggnader som förvaltas av servicenämnden och där lokalerna långsiktigt kan hyras ut till kommunal verksamhet. I samband med diskussioner om lokalbank har begreppet ”utvecklingsfastigheter” diskuterats. Dessa innefattas inte i lokalbanken.

Lokalbeslutsprocessen

Den process som nu föreslås är konstruerad i enlighet med modellen för investeringsstyrning som antogs av kommunfullmäktige 2018 och syftar till att uppnå:

- Förutsägbarhet och tydlighet i styrningen. Processens uppbyggnad i faser med grindar och tydlighet i hanteringen av nedlagda kostnader ska säkra trygghet i pågående lokalanskaffningsprocesser. På så sätt kan processerna effektiviseras.
- Säkra den övergripande kommunnyttan genom en struktur baserad på samarbete och gemensamt ansvar. Större utredningsfokus läggs i processernas tidiga skeden för att säkra valet av den mest lämpliga lokallösningen i varje enskilt fall.
- Politiskt beslutsfattande kommer in tidigare i processen. Politiskt beslut om beställning av ny lokal ersätter objektsgodkännande och framarbetad lösning föreslås kommunstyrelse eller kommunfullmäktige i tidigare skede genom beslut om lokalanskaffning efter förslag från lokalnyttjande nämnd.
- Lokalanskaffning blir en angelägenhet för alla berörda nämnder och förvaltningar i staden, ett gemensamt ansvarstagande över förvaltningsgränserna där relevant kompetens tas tillvara.

- Kvalitet på beslutsunderlag inför beslut om lokalanskaffning säkras genom kända krav på innehåll och genom ett förvaltningsövergripande samarbete i framtagandet.
- Kommunstyrelsen får ökade möjligheter att uppfylla sin uppsiktsplikt genom stadskontorets genomgående delaktighet i anskaffningsprocessen.

Fastighets- och gatukontorets överväganden och medskick

Förvaltningen är i huvudsak positiv till det remitterade förslaget. Att processen tydliggörs och blir mer transparent vinner hela kommunen på. Med det sagt ser förvaltningen ett par saker som är viktiga att synliggöra utifrån tekniska nämndens uppdrag och ansvar, se vidare i förvaltningens förslag till yttrande

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör