

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsrapport

Lokalförsörjningsprocessen

Kommunstyrelsen

Karlshamns kommun

2010-03-21

Nils Fredholm
Eva Gustafsson

Innehållsförteckning

1	Sammanfattande bedömning.....	3
2	Revisionsfrågor och metod	5
3	Allmänt om lokalförsörjning.....	5
4	Övergripande frågor och iakttagelser.....	6
4.1	Reglementen och ägardirektiv	6
4.2	Vision, mål, styrande dokument och styrsystem.....	8
4.3	Fastighetsinnehav, ekonomi och nyttjande.....	10
5	Förskolor	12
5.1	Övergripande statistik.....	12
5.2	Beslut och rapporter avseende behov av förskolor.....	13
6	Skolor	18
7	Äldreomsorg.....	19
8	Lägenheter inhyrda av omsorgs- och socialnämnderna.....	20
9	Bedömning	22
9.1	Kommunstyrelsen.....	22
9.2	Servicenämnden	24
9.3	Nämnden för barn, ungdom och skola	24
9.4	Omsorgsnämnden	25
9.5	Socialnämnden	26

Bilaga 1-4: Ekonomi och statistik för kommunens fastigheter och lokaler

1 Sammanfattande bedömning

Kommunens revisorer har givit Komrev inom PricewaterhouseCoopers i uppdrag att granska lokalförsörjningsprocessen.

Flera stora investeringsprojekt planeras i kommunen. Då de genomförts kommer ökade lokalkostnader att påverka det ekonomiska utrymmet för verksamheten och ställa krav på att effektivitetsvinster kan hämtas hem.

Vi konstaterar att processerna före igångsättning av en byggnation är grundliga i ett samspel mellan facknämnd, servicenämnd, kommunalt bolag, kommunstyrelse och slutligt beslut i kommunfullmäktige.

Denna granskning tar således inte upp byggprocessen, investeringens ekonomiska utfall eller hur nya lokaler uppfattas av exempelvis elever, vårdtagare och personal.

I rapportens avslutande avsnitt 10 ges en utförligare bedömning av lokalförsörjningen i kommunen med koppling till ansvar för kommunstyrelsen och respektive nämnd. Nedan återfinns en kort sammanfattning utifrån revisorernas frågeställningar.

Finns en koncernövergripande samordning av lokalförsörjningsfrågor?

Koncernsamordning generellt i kommunen fungerar bra. Vad gäller lokalförsörjning behövs ytterligare samordning.

Hur utövar kommunstyrelsen sitt övergripande ansvar för lokalförsörjningen?

Styrelsen behöver komma in tidigare i processerna. Då finns förutsättningar att de ekonomiska aspekterna på investeringar kan läggas fast på ett bättre sätt och tillkommande utredningar i ett sent skede om möjligt undvikas.

Finns en lokalförsörjningsplan för kommunen?

Det finns ingen samlad lokalförsörjningsplan. Planer på förvaltningsnivå finns.

Vilka analyser och motiv presenteras för nämnderna, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige inför beslut om investering?

Aktuella investeringar är främst hänförliga till ansvarsområden för Nämnden för barn, utbildning och skola. Förskoleinvesteringar utgör merparten och nämnden tar återkommande upp dessa frågor till behandling, vilket är i linje med kommunens mål att ha förskolor med hög kvalitet och tillgänglighet. De motiv som presenteras inför beslut behöver ägnas mer ingående analys. I förlängningen skulle detta vara positivt för kommunstyrelsen och fullmäktige inför deras fortsatta handläggning och beslut.

Är organisationen utformad så att den ger bra möjligheter för kommunstyrelsen och nämnderna att styra lokalanvändningen ekonomiskt och verksamhetsmässigt?

Kommunstyrelsen har en controller på ekonomikontoret, som nämnderna måste vända sig till för att få en samstämmig bild över befolkningsstruktur och -utveckling. I övrigt finns ingen tjänst som har till uppgift att bistå kommunstyrelsen. Emellanåt används konsulter. Vi anser att kommunstyrelsen behöver stärka sin organisation på detta område.

Finns incitament för nämnderna att hushålla med lokaler?

Något förenklat kan sägas att lokaler är en "fri nyttinghet" för nämnderna. Som motvikt till detta kan konstateras att förvaltningscheferna inte bara ska se till egna verksamhetsområden utan också se till helheten. Nämndernas reglementen reglerar också samrådsförfaranden etc.

Investeringar i lokaler belastar budgetar tungt vad gäller kapitaltjänstkostnader. Frågan om incitament och styrning behöver uppmärksammas.

Används verksamhetsmått för att styra och följa upp fastighetskostnader?

Nej, eftersom de saknas. Viss SCB-statistik används ibland.

Hur fungerar förhyrning och vidareuthyrning av lokaler?

I huvudsak fungerar uthyrningen av lägenheter bra hos social- och omsorgsnämnderna. Den senare behöver ordna redovisningen av lägenheternas kostnader och intäkter mer detaljerat.

Finns uppföljning av hur lokaler nyttjas?

Primärt är det nämndernas ansvar att använda befintliga lokaler effektivt. Frågan kan inte besvaras inom ramen för denna granskning. Däremot anser vi att det behövs en kontinuerlig information om lediga lokaler tillgänglig för hela kommunkoncernen, något som saknas idag. Tillgängliga industri- och kontorslokaler annonseras dock på kommunens hemsida.

2 Revisionsfrågor och metod

De revisionsfrågor som granskningen ska besvara är de rubriker som framgår av den inledande sammanfattande bedömningen.

Protokoll från styrelsen och nämnderna och bakgrundsmaterial i form av utredningar, budgethandlingar, statistik m.m. har utgjort underlag för våra bedömningar.

Granskningen har också bestått av intervjuer med tjänstemän på förvaltningarna och de kommunala bolagen. Även kommunstyrelsens ordförande har intervjuats.

Kommundirektören, förvaltningscheferna och enhetschefen för fastighetsenheten har fått möjlighet att faktagranska rapporten. Förvaltningschefen på utbildningsförvaltningen och kanslichefen på omsorgsförvaltningen har lämnat synpunkter som vi kompletterat rapportutkastet med. Våra bedömningar kvarstår efter denna faktagenomgång. Vi har även kompletterat rapporten med de avvikande bedömningar utbildningsförvaltningen redovisat i förhållande till våra.

3 Allmänt om lokalförsörjning

Lokaleffektivitet förutsätter rätt mängd ändamålsenliga lokaler i rätt tid och på rätt plats. Om detta ska uppnås är det på detta område liksom i övrigt viktigt med en bra koncernkultur med tydlig koncernledning, en spelplan med instrument för styrning och politiker och förvaltningschefer som kan leda egen verksamhet och samtidigt se till kommunens övergripande intressen. Detta ska existera i en miljö som präglas av öppenhet och förtroende mellan aktörerna.

Lokalbehov på kort och lång sikt behöver analyseras. Ofta resulterar detta i en lokalförsörjningsplan, vilken också förutsätts finnas enligt Karlshamns kommuns reglementen. En sådan utgör grunden för kommunens investeringsbudget och är därmed ett viktigt styrinstrument för kommunens planering och budgetering. Den ska föregås av nämndernas behov av verksamhetslokaler och samtidigt se till möjligheter att samutnyttja lokaler. Investeringar ska bara göras då det föreligger långsiktiga behov. Det ska i andra fall övervägas om behoven kan tillgodoses genom att hyra lokaler.

Det behövs också en lokalanalys innehållande en inventering av de lokaler och ytor som finns, vilken standard de har, hur de utnyttjas m.m. Nybyggnader kan behövas om lokalerna är uttjänta tekniskt och behöver ersättas eller om efterfrågan ökar och det inte finns kapacitet i befintliga lokaler. Det kan också vara motiverat att riva och bygga nytt om lokalernas utformning, med stöd av en kalkyl, kan effektivisera verksamheten.

4 Övergripande frågor och iakttagelser

4.1 Reglementen och ägardirektiv

Inledningsvis återges reglementena i de delar fastighetsfrågor och ansvarsområden berörs. Texterna återges i enlighet med reglementenas skrivning men i sammanfattande form.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ansvarar för samordningen av all kommunal verksamhet, såväl den som bedrivs i förvaltningsform som den som bedrivs i företagsform. Styrelsen ska leda och samordna arbetet med övergripande mål, riktlinjer och ramar för styrning av den kommunala verksamheten samt göra framställningar av målkaraktär som inte i lag är förbehållen annan.

Kommunstyrelsen ansvarar för utvecklingsfrågor med särskild tonvikt på åtgärder som rör övergripande statistik och prognoser inklusive bostadsförsörjningsprogram, ägarstrategier avseende mark och byggnader såsom övergripande lokalförsörjning, köp och försäljning av kommunala fastigheter, inlösen, förköp, fastighetsreglering med mera. Arbeta med exploateringsfrågor knutna till markförsörjning för bostäder och verksamheter och upprättande av exploateringsavtal. Då fysisk planering berörs ska samverkan och dialog om initiativ, genomförande och ekonomi ske med byggnadsnämnden och teknik- och fritidsnämnden.

Kommunstyrelsen har vidare ansvar för beslut om att utarrendera, uthyra eller annars upplåta fastighet, byggnad eller del av dessa som tillhör kommunen om inte denna beslutanderätt ligger hos annan nämnd, beslut om köp, försäljning, byte, gåva, fastighetsreglering, expropriation eller inlösen med stöd av plan- och bygglagen av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av tomträtt inom av fullmäktige fastställda riktlinjer beträffande belopp och villkor i övrigt.

Servicenämnden

Ärenden som rör ägande av fastighet, hör till kommunstyrelsens ansvarsområde, se specifikation i kommunstyrelsens reglemente.

Servicenämnden har enligt reglementet ett ansvar för regelmässig uppföljning och utvärdering inom sina ansvarsområden. För detta ändamål ska nämnden tillämpa en effektiv intern kontroll.

Nämnden ska medverka till att kommunövergripande politiska avvägningar mellan behov och resurser grundas på bästa möjliga beslutsunderlag. Den ska samråda med övriga kommunala nämnder, andra myndigheter och med organisationer som berörs av nämndens ansvarsområde.

Nämnden ska verka för att åstadkomma en från kommunalekonomiska utgångspunkter effektiv kommunal fastighetsförvaltning. Nämnden ansvarar därvid för att:

1. anskaffa, upplåta, hyra in och säga upp lokaler utifrån en lokalförsörjningsplan.
2. förvalta byggnader som ägs av kommunen.
3. på uppdrag genomföra byggnadsföretag.
4. med undantag för park-, gatu-, och annan allmän platsmark förvalta och sköta mark som ägs av kommunen,
5. upplåta nyttjanderätt till kommunal mark i de fall upplåtelsestiden understiger fem år,
6. inom samtliga ansvarsområden verka för att samråd och överenskommelser sker med dem som använder nämndens tjänster med avseende på tjänsternas omfattning och kvalitet,
7. vårda den lösa egendom som inom samtliga ansvarsområden står under nämndens förvaltning.

I samband med byggande och förvaltning ansvarar nämnden för förvaltningen av kommunala byggnader. Förvaltning av vissa byggnader och anläggningar, enligt särskild förteckning upprättad i samråd med teknik- och fritidsnämnden, hör till teknik- och fritidsnämndens ansvarsområde.

I ärenden som avser uppförande av byggnad eller annan ändring (om- och tillbyggnad) åligger det nämnden att:

1. avge yttrande över nämndernas förslag av lokalbehov såväl vid nybyggnad som ändringsåtgärder,
2. efter beslut av kommunfullmäktige om anvisande av anslag för byggnadsärende - svara för att beslutet verkställs,
3. bevaka bidragsmöjligheter inom sitt ansvarsområde,
4. till berörd nämnd, kommunstyrelse och i förekommande fall kommunfullmäktige anmäla eventuella avvikelser från upprättade planer samt söka samråd om hur avvikelsen ska hanteras.

Övriga nämnder

Reglementena för övriga nämnder har likalydande skrivningar avseende lokalförsörjningen. De ska verka för att samråd och överenskommelser sker med servicenämnden vad avser behov och genomförande av tjänster som hör till lokalförsörjning, drift, skötsel och underhåll av olika utbildningslokaler.

Vidare ska de vårda den fasta och lösa egendom som står under nämndens förvaltning.

Kommunala bolag

I kommunens vision och budget framhålls att kommunens bolag är en del av kommunens verksamhet och en alternativ driftform till nämnds- och förvaltningsverksamheten. Det innebär att samma krav ställs oavsett driftsform beträffande styrning, insyn och kontroll. Ägardirektiven innehåller följande gemensamma skrivning för bolagen:

”Oavsett om den kommunala verksamheten drivs i förvaltningsform eller i bolagsform ska den präglas av samma princip om koncernnytta. Det innebär att verksamheterna ska tillgodose behov hos olika medborgare och intressenter på ett sådant sätt att även helheten inom kommunkoncernen gagnas. Suboptimering ska undvikas och de affärsmässiga principerna i bolagsformen får normalt inte missgynna den totala kommunkoncernen.

Ett enskilt bolag får ej åstadkomma effektivitetsvinster som för kommunkoncernen som helhet ger en negativ inverkan. Kommunen och bolaget skall i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunkoncernens samlade intressen. Särskilt skall samordning eftersträvas avseende finansiering, administration, upphandling och personalpolitik.”

För KABO gäller specifikt: ”Karlshamnshostäder AB ägs i syfte att dels utveckla kommunen som en attraktiv och efterfrågad bostadsort genom att erbjuda ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av bostäder, dels tillgodose behovet av bostäder för grupper med särskilda behov som äldre funktionshindrade och personer med sociala problem.”

4.2 Vision, mål, styrande dokument och styrsystem

Den koncerngemensamma visionen beskriver ett önskat tillstånd och är inriktad på 2017. Lokalförsörjningen omnämns inte specifikt utan får anses vara ett av flera medel för att uppnå en bra verksamhet. Styrningen och uppföljningen utgår från fullmäktigebudgetens mål och ramar som fastställs årligen. Preciserade mål tas fram av nämnderna. De koncerngemensamma målen framhåller att kommunens verksamheter ska drivas i en anda av god ekonomisk hushållning och flexibilitet. Ekonomisk balans mellan kommunens intäkter och kostnader utgör därvid en lägsta nivå i kommunens ekonomi. Kostnader ska anpassas efter intäkterna och resursstyrning råder. Ekonomin sätter ytterst gränsen för det totala verksamhetsutrymmet om det uppstår konflikt mellan mål och resurser. De kommunala investeringarna har inget särskilt avsnitt eller mål utan får anses inrymmas i avsnittet om ekonomisk balans.

Kommunens ”Visionstrappa” beskrivs i budgeten. Utifrån övergripande gemensamma mål ska nämnderna ta fram preciserade mål för den egna verksamheten. De ska varje månad följa upp och diskutera ekonomi. Måluppfyllelsen ska också diskuteras och förvaltningarna ska biträda med underlag. Servicenämnden antog i oktober 2009 mål för år 2010. Nämnden har också en uppföljning av mål och verksamhetsmått som särskilt ärende i nämnden.

Servicenämnden och dess fastighetsenhet planerar och genomför underhållet på kommunens fastigheter. Åtgärder år 2010 och en plan t.o.m. 2014 behandlades vid nämndens sammanträde den 19 januari. I samband med detta beslut framhåller nämnden att ”kommunstyrelsen har inte tagit fram något dokument avseende framtida strategi för kommunens fastighetsinnehav som kan användas som underlag för bedömning av prioritering av underhåll och lokalplanering”.

Öhrlings



Vad gäller lokalförsörjning finns inga specifika mål hos servicenämnden. Den ska genom presidiet dock genomföra dialogträffar med beställarnämnder. Fastighetservice har mål för underhåll och driftfrågor. Inga nyckeltal budgeteras. Under servicenämnden finns fastighetsenheten med åtta medarbetare. Enhetschefen är tillika kommunens upphandlingschef. Tre av medarbetarna har uppgifter där de delvis medverkar i förvaltningarnas lokalförsörjningsplanering. I övrigt återfinns enhetens huvudsakliga arbetsuppgifter inom byggande och förvaltning av fastigheter.

En ny översiktsplan för kommunen antogs under 2007. Den utgör en viktig och långsiktig plan för bl.a. markanvändning, utbyggnads- och utredningsområden samt viljeinriktningar för kommunens tätorter och landsbygden. För verksamhetslokaler utskiljs endast förskolebyggnationer där sex nya förskolor (två i Karlshamn, tre i Asarum och en i Mörrum) med placering och storlek anges. Genomgående ska de byggas med vardera sex avdelningar med plats för 100 – 120 barn. Nämnden för barn, ungdom och skola (BUS-nämnden) har givit förvaltningen i uppdrag att bevaka eventuella behov för byggnation av förskolor i kontakterna med arkitekterna på stadsbyggnadsförvaltningen. Kommundirektören och stadsarkitekten besökte BUS-nämnden i november för att informera om den antagna översiktplanen.

Utöver översiktplanen finns olika utredningar för verksamhetsområden. Det finns t.ex. en utredning genom White arkitekter ”Med staden som spelplan” från mars 2006 vars syfte var att översiktligt utreda befintlig verksamhet för bibliotek, lärcentrum, vuxenutbildning, upprustning av Väggaskolan, stadsteater och konsthall. Olika handlingsalternativ presenterades angående samlokalisering av delar av dessa verksamheter till Östra Piren. Av nämnda områden finns i budget 2010 upptaget investeringsmedel för åtgärder i stadsteatern. En annan lokalutredning för Väggaskolan visar att både gymnasie- och vuxenutbildningsbehoven lokalmässigt inryms i Väggaskolan. 2006 genomförde White arkitekter en lokal- och verksamhetsplan inom utbildningsförvaltningens område Asarum.

I budget för 2010 framhålls att kommunen står inför stora utmaningar och att stora investeringar behövs inom utbildnings- och fritidsområdet. Under rubriken ”De kommunala bolagen” uppges att det påbörjats ett utrednings- och genomförandeuppdrag om att effektivisera förvaltningen av fastigheter inom koncernen och att detta arbete kommer att fortgå under 2010.

Vid sidan av dessa dokument finns regelbundna dialogträffar mellan representanter för kommunstyrelsen, nämnder och bolag äger regelbundet rum för att samordna gemensamma frågor. Mötena har utvecklats på ett positivt sätt under senare år. Kommunens organisation är decentraliserad men samtidigt betonas att stor vikt ska läggas vid hänsynstaganden för varandras förhållanden. Den enskilda nyttan ska vägas mot behov i andra delar av organisationen, något som också är inskrivet i förvaltningschefernas anställningskontrakt. Frågan är ständigt aktuell eftersom förvaltningar och bolag regelbundet aktualiserar förhållanden med kommunledningsförvaltningen som de anser, ofta negativt, påverkar egen verksamhet. I våra intervjuer framhåller flera att det finns ett behov av

särskilda överläggningar mellan representanter för kommunstyrelsen, nämnderna och bolagen i lokalförsörjningsfrågor och hur de påverkar parterna. Ett exempel på en fråga som kan tas upp är effekterna om en förskola läggs ner och hur det påverkar möjligheterna att hyra ut lägenheter i området.

Styrssystem för lokalfrågor är en återkommande fråga i alla kommuner och olika varianter finns. I Karlshamns kommun redovisas lokalkostnaderna hos nämnden genom en redovisningsmässig transaktion. Sker en minskning av lokalytor dras också budgeten ner och motsatt, en ökning av budget om ytorna ökar. Incitament för att reducera eller avstå från lokaler saknas således för nämnderna. Vid intervjuerna framförs, i försiktiga ordalag eftersom inga krångliga system önskas, synpunkten att någon form av incitament vore önskvärt.

Utbildningsförvaltningen pekar på att det finns incitament för hushållning av lokaler, eftersom högre kostnader i kommunen också medför ökade lokalbidrag till friskolor. Avveckling av små förskolor och skolor uppges av förvaltningen vara tydliga bevis på att nyttja lokaler kostnadseffektivt.

4.3 Fastighetsinnehav, ekonomi och nyttjande

Fastighetsenheten har statistik som framförallt tas fram för att planera underhållsinsatserna. Ur denna har följande sammanställning över de kommunalt ägda och förvaltade ytorna hämtats. Omsorgsförvaltningens nyttjade fastigheter ingår inte i sammanställningen.

Verksamhet	Antal	Kvm
Skolor	20	74 122
Barnomsorg	17	14 538
Socialomsorg	2	1 666
Förvaltning	2	12 059
Fritid	19	25 301
Kultur	11	10 088
Turism	9	5 541
Gymnasium	1	26 780
Blandad verksamhet	4	2 992
Kontor-Affär	6	2 311
Föreningar	8	1 481
Räddningstjänsten	3	3 351
Bostäder	5	844
Offentliga toaletter	1	9
Summa		181 083

Det går inte att få fram uppgifter om vilka ytor som gällde för exempelvis fem och tio år sedan. Fastighetsenheten uppger emellertid att innehavet inte inneburit några större för-

ändringar under denna period. Utbildningsförvaltningen uppger att fyra skolor avvecklats. Detta förutsätter att tillkommande och avgående ytor är likartat, en uppgift som således inte kan följas upp.

Investeringsvolymen 2010 uppgår till 117 mnkr. För hela budgetperioden 2010-12 är beloppet 486 mnkr. De större objekten på lokalområdet i årets budget är förskolor i Mörrum och Korpadalén, Stenbackaskolan och Väggbadet. För perioden 2011-12 upptas medel för Stenbackaskolan och förskola i Svängsta.

Driftkalkyler ska medfölja nämndernas begäran om nya investeringar.

Investeringspolicyn beskriver hur redovisning ska ske då investeringar görs och gränsdragningar mot driftbudgeten. Regler och ansvarsfördelning i skedet före investeringsbeslutet får sökas i reglementena för styrelsen och nämnderna. En tydlig ansvarsfördelning mellan parterna är en av grundpelarna för att optimera effektiviteten i lokalnyttjandet och att ha kontroll på de samlade lokalkostnaderna i kommunen uppges i policyn.

Genom fullmäktiges beslut i juni 2009 § 90 ges kommunstyrelsen bl.a. utökad delegation att ”omfördela medel inom budgetram och mellan investeringsprojekt för nämnd/styrelse som så begär”. Prästslättens förskola ska enligt fullmäktigebeslut den 1 februari 2010 projekteras och medel för detta anslogs med 1,5 mnkr.

Det finns inga samlade uppgifter över lokalytor som förhyrs externt av kommunen. Merparten hyrs av omsorgs- och socialnämnden, som har förteckningar över sina förhyrningar. En särskild granskning av dessa finns i avsnitt 9.

Kommunen lämnar årligen in uppgifter till SCB om räkenskapsammandrag med uppgifter ur driftredovisningen. I denna redovisas interna och externa lokalkostnader för kommunens olika verksamhetsområden. Från detta material har vi sammanställt fastighetskostnaderna för tre år, 2003, 2005 och 2008 (bilaga 1).

De totala lokalkostnaderna är på samma nivå 2003 och 2005 eller 240 mnkr, medan de ökat till 250 mnkr år 2008, främst för gymnasieskola och förhyrda lokaler inom äldre- och handikappomsorg. Det kan noteras att kapitalkostnaderna utgör nästan hälften av de totala fastighetskostnaderna för kommunens fastigheter. Nybyggnationer påverkar därför kommunens samlade ekonomi och driftkostnader högst påtagligt.

Kommunen lämnar därutöver också bidrag till föreningar med huvudsaklig uppgift att tillhandahålla lokaler för olika ändamål.

Kommunens årsredovisning innehåller inga nyckeltal på området annat än totala kostnader per invånare för hela servicenämndens verksamhetsområde. I den senaste uppges att fastighetssystem med statistik inom el och fjärrvärme ska utvecklas. Teknik- och fritidsnämnden har en mycket omfattande nyckeltalssammanställning i budget 2008 avseende

dess verksamheter. Beträffande dess förvaltade fastigheter finns dock inga uppgifter annat än ytor för parkmark och gator.

Organisationen Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) och organet Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (UFOS) tar fram nyckeltal för hela det kommunala fastighetsområdet genom enkäter till kommunerna. Senast deltog 86 kommuner (dock inte Karlshamn) och resultaten finns på länkar på SKL:s hemsida.

Det finns kontakter mellan bolagen och förvaltningarna i situationer då lokalbehov uppstår. Det kan då röra sig om lokaler som står tomma och den ansvariga nämnden eller bolaget efterfrågar om intresse finns från annan enhet att hyra lokalen. Karlshamnsfastigheter AB har till primär uppgift att hyra ut till näringslivet. I Svängsta finns dock omfattande lokalytor inom Haldafastigheten, som bolaget menar skulle kunna nyttjas mer än vad som sker idag för kommunala enheter inom utbildning och service. Fastigheten Brovägen 4, en f.d. ICA-butik byggd 1987 som också ingår i Karlshamnsfastigheter, inköptes av kommunen för tiotalet år sedan och har inte haft någon regelbunden uthyrning. Kontakterna för att förbättra nyttjande har dock stannat på tjänstemannanivå utan att några konkreta åtgärder kommit till stånd.

5 Förskolor

5.1 Övergripande statistik

Utbyggnad och investeringar är betydande inom förskoleområdet. Detta har skett mot bakgrund av ny lagstiftning, lokaler som uppges behöva förändras av pedagogiska skäl och att de byggts på ett alltför enkelt sätt för många år sedan. Återkommande motiv har också varit en ökad efterfrågan på platser.

Motiven för byggnation av nya förskolor är antingen behov av nya platser på grund av planerat bostadsbyggande eller att lokalerna är otidsenliga. Även tekniskt dåligt skick och mögelproblem förekommer. De ändrade förutsättningarna med allmän förskola för 3-5 åringar påverkar naturligtvis också efterfrågan. Vi har från Skolverkets statistik sammanställt uppgifter om barn i åldern 1-5 år i förskolor, familjedaghem i kommunal regi och hos andra enskilda huvudmän som har verksamhet i Karlshamns kommun.

År	Antal barn 1-5 år, inskrivna i förskolor och familjedaghem				Alla barn 1-5 år i kommunen	% av alla barn		
	Kommunen			Annan huvudman		Summa	Kom- munen	Annan huvudm
	Förskola	Fam.dag	Summa					
2009	1 186	88	1 274	112	1 386			
2008	1 170	113	1 283	106	1 389	1 514	85 7	
2007	1 165	136	1 301	102	1 403	1 506	86 7	
2006	1 105	151	1 256	98	1 354	1 496	84 7	
2005	1 060	164	1 224	94	1 318	1 445	85 7	
2004	1 028	174	1 202	97	1 299	1 419	85 7	
2003	1 017	201	1 218	89	1 307	1 408	87 6	
2002	963	209	1 172	85	1 257	1 390	84 6	
2001	906	259	1 165	85	1 250	1 422	81 7	
2000	884	309	1 193	85	1 278	1 498	80 6	

Antalet inskrivna barn är 81 fler 2009 jämfört med år 2000 eller 6,8 procent. Det totala antalet barn i kommunen är ungefär detsamma de båda åren. Variationer förekommer mellan enskilda år. Förskjutningen från familjedaghem till förskolor är påtaglig.

Tabellen redovisar totala andelen inskrivna barn 1-5 år i verksamheter som drivs i kommunens regi eller cirka 85 procent av samtliga. För åldrarna 4-5 år räknar man med 100 procent medan den bara är 10-20 procent genomsnittligt för 1-åringar.

De stora födelsetalen fanns i början av 90-talet och påverkar främst skolorna där årskullarna "vandrat" genom de olika stadierna. Även förskolorna märkte av detta även om inte kraven på kommunerna att tillhandahålla platser var lagstadgad så som det är idag.

Skolverket har fr.o.m. år 2003 också uppgifter om totala antalet förskoleavdelningar, d.v.s. även de med annan huvudman. Åren 2003-2008 uppgick antalet till 70, 75, 75, 78, 80 och 80. Här ingår även de enskilda förskolorna. Kommunen har 70 avdelningar i egen regi. Detta skulle innebära att de enskilda har 10 avdelningar på 112 barn. Antalet inskrivna barn per avdelning har legat tämligen stabilt på cirka 15,5 barn per avledning. Genomsnittet för landets kommuner är cirka 17 barn per avdelning. I december fastställde nämnden en tremånadersgräns inom vilken föräldrar ska erbjudas plats från det att de bekräftat behov av plats, något man också kunnat leva upp till.

5.2 Beslut och rapporter avseende behov av förskolor

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2003 att tillsätta en fullmäktigeberedning med uppdrag att utreda familjedaghemmens, förskolornas och skolornas framtida lokalisering, inriktning och styrning. I december 2005 redovisades uppdraget i kommunfullmäktige där BUS-nämnden och gymnasienämnden gavs i uppdrag "att fortsätta arbetet med att utveck-

la skolorna medelst profilering av förskolor och skolor” och ”att utarbeta styrdokument för ökat inflytande för elever och föräldrar”. BUS-nämnden utsåg i januari 2006 tre ledamöter att ingå i en arbetsgrupp. Fullmäktigeberedningens uppdrag att utreda framtida lokalisering ingick inte i det uppdrag som fullmäktige vid redovisningen därefter vidarebefordrade till BUS-nämnden.

I februari 2005, § 21, meddelades i BUS-nämnden att det fanns ett behov av nya platser, 28 i Karlshamn, 11 i Asarum och 12 i Mörrum. Nämnden beslutade öppna två nya avdelningar på Regnbågens förskola i Karlshamn som fanns tillgängliga.

BUS-nämnden tar del av barnomsorgsprognoser i april 2005, § 46, och ser över sin lokalförsörjningsplan med anledning av den. Förvaltningen uppgav att det kommer att bli svårt att finna plaster till samtliga barn och speciellt i centrala Karlshamn. Vidare ges ett uppdrag till förvaltningen att beakta möjligheten att anställa fler dagbarnvårdare. Ingen särskild återredovisning av detta uppdrag finns protokollfört.

Ett principiellt viktigt ställningstagande på förskoleområdet är att avveckla förskolor med 1-2 avdelningar (bl.a. vid BUS-nämnden möte i april 2004, § 57). Parallellt med detta är inriktningen att uppföra nya enheter med sex avdelningar. Detta bekräftas också senare i översiktplanen där förslag på tre områden för sådana investeringar pekas ut. Förutom avveckling av enavdelningsförskolor sker förändringar av de större enheterna, exempelvis genom rivning av Prästslättens förskola på grund av mögelproblem. I nuläget finns tre förskolor med en avdelning, Ringamåla och Treklängen i område Mörrum och i Hällaryd. Förskolor med två avdelningar är i område Karlshamn Regnbågen och Åryd, i område Asarum Båtsmansstugan, Valldala i Mörrum och en i Hällaryd väster om grundskolan.

Befolkningsprognos redovisas i BUS-nämnden i maj 2005, § 67. Den pekar på en sannolik ökning av antalet förskolebarn i kommunen. Antalet förskolebarn i kommunal Karlshamn var vid utgången av 2004 på samma nivå som år 2000. Mellan 2000 och 2001 skedde en stor minskning för att sedan successivt öka. Förskolebarnen minskade med 13 barn totalt mellan 2003 och 2004, centralt i Karlshamn dock en ökning med 17 barn. Nämnden uppger samtidigt problem att anpassa lokalytan i skolorna till det vikande elevunderlaget. Redovisningen resulterar i ett uppdrag till förvaltningen att till nämndens möte i maj 2005 ta fram ett förslag till lösningar av lokalförsörjningen inom barnomsorgen. På grund av osäkra uppgifter om barnunderlagen redovisades inte uppdraget i maj.

Kommunledningsförvaltningens verksamhetscontroller bistår BUS-nämnden med befolkningsprognoser. I april 2006, § 52, får BUS-nämnden en rapport om elevutvecklingen i förskola och skola. Barn i åldern 1-5 år beräknas öka med 70 barn mellan åren 2005-2009 och markant i tätorten Karlshamn. Barn i grundskoleåldrarna beräknas minska med 390 barn under samma period. I maj 2005 redovisades förhållandena vad avser ”kommundel Karlshamn” eftersom förvaltningen då hade svårt att finna platser till dem som stod i kö där. Antalet förskolebarn rapporterades vara desamma 2005 som år 2000. En stor minskning skedde mellan 2000 och 2001 varefter antalet ökat successivt till 2005.

Förskolans organisation 2007-2008 redovisas i BUS-nämnden i november 2006, § 127. Det rapporteras om ökat behov av platser, en planerad rivning av Norreports förskola ska hanteras under tiden för byggnation genom Regnbågens och Grottans förskolor och förtätning av verksamheten, det finns behov av ytterligare lokaler i Asarum och akut lokalbrist i Mörrum.

I april 2007, § 63, beslutade BUS-nämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om planberedning för totalt tre förskolor i Asarum och Karlshamn med motiveringen att kunna erbjuda förskola i närheten av bostadsbebyggelse. Två av förskolorna avsåg Asarum med sex avdelningar vardera och plats för 200 – 240 barn och beräknades tidigast kunna vara klara i januari respektive juli 2009. Motivet är en planerad bostadsbebyggelse i Asarum 2007 – 2009 med totalt 60-70 tomter i områdena Asarumsdalen och Strömma. I februari 2010 är antalet uppförda hus få. En av de planerade förskolorna är under uppförande och beräknas stå klar före sommaren 2010.

Motsvarande ”Underlag för strategiska beslut” presenterades för den nyvalda BUS-nämnden i januari 2007, § 11. Här meddelades att antal födda barn har minskat med 60-130 barn per år, från cirka 400 till cirka 300 barn från och med 1995-1996 och färre än så för åren 1996-2002. För åren 2003-2006 meddelas inga födelsetal. För ”Lokaler” rapporteras att de är bra underhållna med några få undantag. Som kritisk punkt för undermålig kvalitet anges omsorgsformer med litet barn-/elevunderlag: familjedaghem och förskola.

I april 2009 redovisar förvaltningen ”Underlag för planering av organisation och lokaler” för BUS-nämnden. Tillgång till lokaler och standard på lokalerna är god med undantag av särskolan och till viss del förskolan. Riktlinjer för familjedaghem och små förskolor vid låg efterfrågan fastställs också. Det konstateras att små förskolor saknar möjligheter till samverkan och flexibilitet, vilket försvårar förutsättningarna för en helhetssyn och god pedagogisk utveckling. Förskolor med endast en avdelning och få barn kan därmed nå den nedre gräns där det är svårt att leva upp till läroplanens pedagogiska uppdrag. Vad gäller familjedaghem är fyra dagbarnvårdare per grupp det minsta antal som anses rimligt för att klara avtal, sjukfrånvaro och samverkan. Vid nyanställning av dagbarnvårdare ställs krav på förskolläroarbetsutbildning, annan lämplig utbildning eller erfarenhet. Frågor om nedläggning på ort eller i ett område ska behandlas i nämnden.

I juni 2009, § 50, får BUS-nämnden en lägesrapport om förskolans lokaler. Förvaltningen uppger här att förutsättningarna för förskolan har förändrats markant under den senaste 11-årsperioden: en ny läroplan finns med ökade pedagogiska krav, allmän förskola för fyra- och femåringar, maxtaxa och en stadigt ökande efterfrågan. Nämnden gav med anledning av detta förvaltningen i uppdrag att till nämndens möte i september 2009 redovisa ett förslag till prioriteringsordning för investeringar i nya förskolor innehållande ekonomisk kalkyl, eventuella konsekvenser för övriga förskolor inom området. Utredningen har ännu inte presenterats. Däremot har förvaltningen tagit fram en inventering

av aktuella och kommande behov av förskolor. Utöver pågående projekt har förvaltningen lagt in ytterligare två förskolor år 2012-13, Hunnemara och Svängsta.

En ny förskola i Mörrum är upptagen i budget 2010. Total budget för byggnationen är 22,8 mnkr. Kalkylen för nybyggnad av sex avdelningar på Prästslätten innebär en utökad kapacitet med en avdelning. Samtidigt är det en förutsättning för genomförande av en nybyggnation att det sker en nedläggning av Regnbågens förskola med två avdelningar. Det uppges finnas lokalmässig möjlighet att inrymma två avdelningar på Prästslättsskolan där elevunderlaget vikit från 360 elever till nuvarande 220. Den nya förskolan ska också kunna vara mer flexibel jämfört med de tidigare avdelningsbundna enheterna. Regnbågen är i dag en resurs som i denna del av kommunen kan användas vid tillfällen av extra behov av lokaler.

Vi har sammanställt de senaste årens byggnationer av förskolor och bl.a. noterat de motiveringar som presenterats i beslutsprocessen och BUS-nämndens beslut. Om inget annat anges har fullmäktige senare lämnat igångsättningstillstånd.

Förskola, beslut i BUS-nämnden	Ant avd o klar	Åtgärd	Motivering	Övrigt
Prästslätten, oktober 2009	6 avd, 2011	Rivning av befintlig förskola (5 avd) och avveckling av Regnbågen (2 avd)	Uttjänta lokaler, långsiktigt behov av platser inom området	Från början planerat 7 avd. KF-beslut att projektera febr 2010
Korpaborgen, jan 2007	6 avd Maj 10	Uppdrag att projektera två nya förskolor i Asarumsområdet. BUS-beslut i sept 09 om byggnation av en förskola.	Planerad bostadsbebyggelse i Asarumsområdet 2008-2010	KF beslut november 2008 om en förskola
Mörnum, juni 2009	6 avd våren 11	Valldala (1-2 avd) och Treklängen (1 avd) används i avvaktan på beslut om byggnation. BUS-beslutet avser förstudie att utföras under hösten 09.	Planerad bostadsbebyggelse i Mörnum 2009-2011. Stort behov av sex avd. Omsorgsförv önskar ta över tre avd i Rosend.omr.	Om fam.daghem är kvar behövs 5 avd. Ännu ej beslut i KF
Norreport, Jan 2007	6 avd Jan 2009	Rivning av befintlig förskola (5 avd). Ny byggnad att föredra p.g.a. hur befintlig byggnad ser ut.	Ej funktionell förskola, behov av förskoleplatser i Karlshamn är stort	KF-beslut nov 07
Gullbergslyckan Aug 2005	2 avd Nov 2006	Tillbyggnad med 2 avd under maj-okt. Befintlig verksamhet (2 avd) pågår under tiden.	Utb.förv. räknar med 15-20 fler barn/år med behov av plats i centrala Karlshamn	KF-beslut september 05
Tuvan Maj 2005		Om- eller nybyggnation 2010 enligt investeringsplanen (BUS nov 06)		
Asarumsdalen, april 2005	6 avd Nov 2006	Avveckling av förskola E-huset Rosendal och Strömma förskola.		KF-beslut juni 2005
Svängsta		Förvaltn ska utreda ev. projektering år 2007	Samma status som Norreport, behov av totalreivering eller nybyggnation	

6 Skolor

Inom utbildningsområdet finns ett förslag att etablera Asarums bildningscenter. Investeringar på Stenbackaskolan har varit aktuell under flera år. 40 mnkr för byggnation och 3 mnkr avseende inventarier fanns beslutade i budget 2006, varav 1 mnkr för år 2006. 294 tkr förbrukades. I budget 2007 budgeterades ytterligare 2 mnkr för projektets planering. I budget 2010 har 7,3 mnkr budgeterats och den totala investeringen beräknas uppgå till 135,9 mnkr för byggnation och 3,0 till inventarier.

BUS-nämnden har återkommande behandlat den planerade byggnationen. BUS-nämnden har den 22 oktober 2009 beslutat stå fast vid ett tidigare beslut om en nybyggnad. Samtidigt gavs förvaltningen i uppdrag att reducera lokalytorna med 10 procent. Förvaltningen konstaterar nu att elevantalet kan bli 50 elever lägre än tidigare beräknat i projektet och att den minskade lokalytan är rimlig. Beslut om byggnationen beräknas att tas i samband med att budget 2011 behandlas under våren 2010.

Utbildningsområdet har genom Skolverk och SKL ett betydande antal jämförelsetal för skolhuvudmän. På lokalområdet finns följande nyckeltal där Karlshamn kan jämföras med genomsnittskostnader för landets alla kommuner och med kommuner över 25 000 invånare.

Tabell: Kostnad per elev för lokaler

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Karlshamn	17 500	14 300	14 300	15 300	14 900	15 000	13 100	13 000	13 700
Alla kommuner	18 700	17 800	17 500	17 300	17 300	17 100	16 800	16 400	16 000
Över 25 000	18 200	16 900	16 600	16 500					

Tabell: Kostnad per kvadratmeter

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Karlshamn	890	880	730	870	870	890	780	780	840
Alla kommuner	1 080	1 030	1 000	960	960	950	940	910	860
Över 25 000	930	870	840	820					

Tabell: Lokalyta, kvadratmeter per elev

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Karlshamn	20	16	20	17	17	17	17	17	16
Alla kommuner	17	17	17	18	18	18	18	18	19
Över 25 000	20	19	20	20					

Lokalfrågor under gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens ansvar har under 2009 och januari 2010 endast behandlats vid ett tillfälle (oktober i gymnasienämnden och november i vuxenutbildningsnämnden). Då redovisas att en bedömning av elevunderlaget och att både gymnasieskolan och vuxenutbildningen ryms i Väggaskolans befintliga lokaler. Vissa investeringar behövs för att rusta upp lokalerna och för att öka lokalernas användbarhet och flexibilitet. Den framtida lokalanvändningen behöver planeras mer i detalj inom ramen för en så kallad programutredning (inte att förväxla med programmen i gymnasieskolan). I budgetbehandling inför 2011 begärs 550 tkr för att genomföra utredningen.

7 Äldreomsorg

Inom äldreomsorgen finns en politiskt framtagna utredningsrapport "Boende för äldre på egna villkor" vars slutsatser låg till grund för en handlingsplan under 2006 - 2007 och kopplad till budgetprocessen. Ett antal åtgärder föreslogs med anledning av rapporten som presenterades vid kommunfullmäktiges möte den 3 april 2006. Fullmäktige uppdrog då till KABO att i samverkan med omsorgsnämnden ta fram ett förslag till om- och tillbyggnad av Gustavsborgs särskilda boende. Förslaget skulle redovisas senast den 1 juli 2006.

Ett förslag till utbyggnad med 59 lägenheter/boendeplatser redovisades därefter den 10 augusti 2006. Fullmäktige beslutade i 2006, § 116, att ge KABO i uppdrag utifrån den framtagna förprojekteringen att projektera och infordra anbud för genomförande av byggnationen. Uppdraget skulle vidare redovisas för kommunstyrelsen senast den 31 januari 2007. Omsorgsnämnden skulle vid samma tidpunkt redovisa en total ekonomisk konsekvensbeskrivning av förändringarna av Gustavsborg inkluderande effekterna av ombyggnationen enligt KABO:s förslag till projektering.

Omsorgsförvaltningens konsekvensbeskrivning från den 30 januari 2007 innehåller nybyggnation av 50 lägenheter och tillhörande lokaler, ombyggnation av 34 lägenheter på Matrosgatan 15 till 45 lägenheter och att Matrosgatan 18 med 31 lägenheter byggs om till ordinärt bostadshus. I detta läge anger utredningen att den organisatoriska tillhörigheten inte var fastställd, men att de rimligen skulle tillföras KABO:s ordinarie lägenhetsbestånd. Utredningen föreslog byggnationer i två etapper; Gustavsborg klart i mars/april 2008 och Matrosgatan klart i maj 2009.

Den 5 mars 2007 beslutade kommunfullmäktige om en fastighetsreglering mellan kommunen och KABO. I övrigt kan inte uppdraget redovisas eftersom anbudsutvärdering då inte var klar. Förvärvet fullgjordes genom beslut i fullmäktige den 2 april 2007 samtidigt som också uppdrag gavs till KABO att genomföra investeringen.

En slutredovisning av byggprojektet kom till kommunstyrelsen från KABO den 19 januari 2010. Den avser den samlade ekonomin för etapp I, II och kök, vilka beräknats kosta 125,5 mnkr. Utgifterna blev 7,2 mnkr lägre än de budgeterade och därtill har icke planerade statsbidrag som investeringsstöd erhållits med 7,8 mnkr. Några tillkommande

önskemål från omsorgsförvaltningen såsom upprustning av innergårdens trädgårdsanläggning har dessutom utförts.

Byggprojektet Gustavsborg har återrapporterats till kommunfullmäktige vid ett flertal tillfällen under 2007 och 2008. Omsorgsnämnden uppger också att den har ett bra samarbete med KABO avseende de förhyrda fastigheterna. Vissa avgränsningsfrågor rörande driftfrågor och ekonomi blir emellanåt föremål för diskussioner.

8 Lägenheter inhyrda av omsorgs- och socialnämnderna

Fastighetsenheten har inga samlade uppgifter om hur stora lokalytor som förhyrs externt. Socialnämnden och omsorgsnämnden är de nämnder som svarar för merparten och främst genom 34 000 kvm servicelägenheter och gemensamma ytor för äldre (bilaga 3). För något år sedan gjordes en kontraktsrevision tillsammans med KABO. Gustavsborgs serviceboende, som enda särskilda boende, ägs av kommunen. KABO sköter driften. Kontraktstiderna för mindre enheter är tre år och för större enheter fem år. För hemtjänstens grupplokaler i f.d. FoU-enhetens lokaler är den tre år och för Scoutgården ett år. Uppsägningstiderna är 9-12 månader. Tillsammans med KABO har fastighetsavdelningen upprättat en gränsdragningslista där ansvarsområdena har definierats dem emellan och som uppges fungera bra.

Därutöver hyrs gruppboendestäder med lägenheter för handikappade personer, också av KABO och av andra fastighetsägare.

Socialnämnden hyr lägenheter av olika fastighetsägare avsedda för mer tillfälliga andrahandsuthyrningar till personer som har svårt att finnas bostad på egen hand. Sammanställning finns i bilaga 2. Vi har granskat avtalsvillkoren för kommunen, i vilken omfattning lägenheterna är vidareuthyrda och hur de ekonomiska effekterna är för nämnden av denna hantering.

Vid genomgången har konstaterats att det fanns 16 bostadsrätter i HSB och Riksbyggen som hyrs ut av omsorgsförvaltningen. Lägenheterna ägs av Stiftelsen August Schmidts donation. Ändamålet med donationen var att köpa insatslägenheter och hyra ut dem till mindre bemedlade personer skrivna i f.d. Karlshamns stad. Lägenheterna hyrs ut både möblerade och omöblerade. Kontrakten med de externa hyresvärdarna och andrahandskontrakten finns samlade på individ och familjeomsorgen. Andrahandskontrakten har varierande uppsägningstider och löptider. Det förekommer uppsägningstider på en dag och löptider på två veckor. Vid granskningstillfället fanns det ett antal lediga lägenheter. Individ och familjeomsorgen uppger att hyreskostnaderna för år 2009 uppgick till 967,9 tkr och att hyresintäkterna för motsvarande lägenheter uppgick till 825,4 tkr.

Omsorgsnämndens externa hyreskontrakt finns dessa samlade på omsorgsförvaltningen (bilaga 3). En genomgång av samtliga kontrakt har skett.

Även inom omsorgsnämndens verksamhet finns andrahandskontrakt på uthyrningen av lägenheter. Dessa kontrakt finns samlade på handikappomsorgens kontor respektive äldreomsorgskontoret.

Handikappomsorgen har en kopia av andrahandskontrakten även hos boendesamordnare. Uthyrning sker huvudsakligen av gruppbestäderna men det finns också uthyrning av ett antal servicelägenheter som administreras av handikappomsorgen. En avprickning har skett av samtliga andrahandskontrakt mot de externa kontrakten. Hyreskostnaderna för handikappomsorgens lägenheter uppgick till 4 771,6 tkr och motsvarande intäkter till 3 378,0 tkr för år 2009. Hyreskostnaderna för de lägenheter som finns inom psykiatriin uppgick till 915,7 tkr och intäkterna till 549,9 tkr för motsvarande tid. Under delar av 2009 har det funnits 5 tomma lägenheter på Strömmavägen som tidvis har använts under reparationer som utförts på andra lägenheter. Dessa lägenheter har naturligtvis påverkat differensen mellan kostnader och intäkter, men det finns även en hyressättningsmodell i kommunen som påverkar denna differens. En förteckning över handikappomsorgens lokaler finns i bilaga 4.

Även när det gäller äldreomsorgens lägenheter finns andrahandskontrakt på samtliga lägenheter. Fakturering av hyrorna sker månadsvis tillsammans med övrig fakturering inom äldreomsorgen. Boendesamordnaren rapporterar in vilka som hyr respektive lägenhet. Uppgifterna läggs in i ett vård och omsorgsprogram där sedan faktureringen sker. Vid vårt besök uppskattades att det fanns 333 andrahandskontrakt avseende särskilda boenden och 24 kontrakt som avsåg korttidsboenden. Det gick inte att få fram hyreskostnaderna för de lägenheter som avsåg denna verksamhet. Kostnaderna belastar äldreomsorgens totala verksamhet. Kostnaderna bokförs på områdeschefen för särskilda boenden medan intäkten redovisas på annat ansvar. Det går inte att särredovisa kostnaderna för respektive lägenhet eftersom kommunen blockhyr hela fastigheterna av fastighetsägarna. Hyresintäkterna uppgick år 2009 till 14 116,7 tkr. Enligt uppgift har det funnits ganska mycket tomma lägenheter under året.

9 Bedömning

9.1 Kommunstyrelsen

Lokalförsörjningsplanering och plan behövs

Lokalförsörjningsprocessen bedrivs inte på det sätt som regelverken för kommunstyrelsen, servicenämnden och övriga nämnder föreskriver. Reglementena för kommunstyrelsen och servicenämnden förutsätter att det finns en lokalförsörjningsplan. Kommunstyrelsen har inte upprättat någon lokalförsörjningsplan och följaktligen arbetar inte servicenämnden konsekvent med uppgifter som en sådan plan skulle kunna innehålla. Det finns ingen aktuell sådan i nuläget. Inom BUS-nämndens verksamhetsområde finns en plan för dess lokalbehov t.o.m. år 2015.

De samlade kommunala lokalbehoven behöver ha ett mer långsiktigt perspektiv än budgetens treåriga. Förutsättningarna för nämndernas fortsatta arbete med ett projekt skulle då kunna ha definierats innehållsmässigt och ekonomiskt och den fortsatta processen blivit effektivare och tydligare.

Kommunstyrelsen behöver komma in tidigare i processerna

Hur kommunstyrelsens övergripande ansvar för lokalförsörjningsfrågor bäst ska utövas måste uppmärksammas. Det råder ingen tvekan om att styrelsen tar sitt ansvar men det behöver ske i ett tidigare skede av investeringsprocessen. Den kommunala översiktsplanen ger en bild av hur samhällets ska utvecklas ur olika aspekter. Med denna som grund behövs särskilda koncernövergripande överläggningar om hur tätorterna närmare ska utformas vad gäller de kommunala fastigheterna och hur de behövs ur ett helhetsperspektiv.

Förvaltningsorganisationen behöver stärkas inom lokalförsörjningsområdet

På något sätt behöver kommunstyrelsens övergripande ansvar för lokalförsörjningen återspeglas i organisationen. Förvaltningsorganisationen inom styrelsen ansvarsområde lokalförsörjning behöver ses över med inriktning på de ovan nämnda frågeställningarna. I reglementet framgår det tydligt att kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret. De utredningsresurser som finns på kommunledningsförvaltningen är dock begränsade på detta område.

Alternativet till att stärka egen organisation är att ge tydliga uppdrag till en ”neutral” nämnd såsom den nuvarande servicenämnden. Dess uppdrag är dock definierat som ett serviceorgan till andra nämnder inom fastighetsområdet. I nuläget finns inte heller resurser

för några sådana uppgifter på ”entreprenad” av styrelsen. Då genomförande av många projekt, förutom löpande driftfrågor, är aktuella kräver dessa full uppmärksamhet.

Det kan noteras att servicenämndens fastighetsenhet och ekonomikontorets controller som finns hos styrelsen ser utifrån sina arbetsuppgifter emellanåt alternativa lösningar på relativt långt framskridna byggprojekt. Det är viktigt att formerna för sådana kontakter utvecklas.

Komplettera investeringspolicyn

Investeringspolicyn är ett dokument som beskriver hur den ekonomiska redovisningen ska se ut, såsom avskrivningstider och definitioner av vad som är investering respektive driftkostnader. Reglementena beskriver ansvarsförhållanden för styrelsen och nämnderna. Därutöver behövs riktlinjer för hur hela investeringsprocessen ska bedrivas, antingen som ett självständigt dokument ”Förutsättningar och processer för investeringar” eller att reglementena preciseras på denna punkt.

Incitament för att minimera lokalkostnader saknas

Incitament för nämnder och förvaltningar att reducera lokalytor finns inte och bidrar till en utdragen process och riskerar en överproduktion. Kapitalkostnader utgör hälften av fastighetskostnaderna och i nuläget påverkar de inte nämndernas ekonomi, varken positivt om besparingar görs eller negativt om utökade eller kostsammare lokaler har tillförts nämnden.

Frågan om internhyror och mer ”marknadsmässiga” former mellan uthyrare och hyresgäster är dock komplicerad. En utökad styrning och kontroll grundad på en god dialog och koncernsyn kan enligt vår mening vara väl så effektiv om nuvarande organisation med fastigheter i förvaltningsform fortsatt ska gälla.

Samtliga aktuella och planerade investeringar, i nuläget främst inom förskole- och skolområdena, kommer att medföra betydande kostnader i form av kapitalkostnader, således inte för BUS-nämnden men väl för den samlade kommunala ekonomin. Utbildningsförvaltningen framhåller dock att ”det visst finns incitament för hushållning av lokaler” och att det finns en helhetssyn på kommunens ekonomi inom nämnder och förvaltning.

Driftkalkyler behövs och behöver analyseras mer

Då nämnderna i budgetprocessen gör framställningar om nya investeringar ska en driftkalkyl medfölja. Där kalkylen finns, är den ofta mycket summarisk och har inte närmare granskats av kommunstyrelsen. Det kan bero på kopplingen till budgetprocessen då många avvägningar ska göras på relativt kort tid.

9.2 Servicenämnden

Servicenämnden som samrådsorgan i lokalförsörjningsfrågor behöver analyseras

Reglementena för nämnderna anger att dessa ska samverka med servicenämnden angående deras behov som hör till lokalförsörjning. Emellanåt kan nämndens fastighetsenhet anlitas i projektgrupper men då i ett senare skede. I nuläget betraktas servicenämnden endast som en utförare av byggprojekt samt att den ansvarar för löpande drift av fastigheter. Vi uppfattar att reglementet och tillämpningen inte är i överensstämmelse med varandra.

Nyttjandet av lokaler och information om lediga lokaler behöver uppmärksammas

Varje förvaltning svarar själv för att lokaler nyttjas. Kunskapen finns rimligen om någon lokal blir ledig men det finns som tidigare nämnts inte incitament för en nämnd att avstå från lokalerna eftersom de är kostnadsneutrala. Systemet förutsätter, som vi ser det, att det finns en aktiv uppföljning på central nivå. Servicenämnden och fastighetsenheten skulle utifrån sitt uppdrag kunna ta på sig denna uppgift men uppger sig inte ha resurser för detta i nuläget.

Kommunens hemsida upplyser om lediga industri- och kontorslokaler i kommunen. Det finns dock ingen samlad och löpande information om lediga lokaler internt i kommunen.

Utveckla verksamhetsmått på fastighetsområdet

Det finns en stabil kostnadsuppföljning av fastigheternas driftekonomi och kostnader för underhållsinsatser och hur de följer budgeten. Därutöver behövs verksamhetsmått som visar vad lokaler kostar exempelvis per kvadratmeter, per elev eller hur stora ytorna är på motsvarande sätt. De ska också användas konsekvent över tiden för att kunna se trender. I vissa mån ska de också kunna utgöra underlag för jämförelser, främst med andra kommuner.

Det finns ett stort behov av att utveckla verksamhetsmått inom fastighetsområdet

9.3 Nämnden för barn, ungdom och skola

Nämndens underlag för investeringar i nya förskolor behöver förbättras

Nämnden har regelbundet uppe förskolebyggnationer och underlag för sådana investeringar uppe på sina sammanträden vilket tyder på ett engagemang för att leva upp till kommunens inriktning att ha hög kvalitet och tillgänglighet.

Besluten föregås inte sällan av motiveringar om ökad efterfrågan men också att lokalerna inte är ändamålsenliga eller att de är tekniskt uttjänta.

Behoven av nya förskolor som inte ersätter befintliga har också motiverats utifrån att nya tomter för bostadsbyggande finns med i översiktsplanen. Således beslutade BUS-nämnden i april 2007 att projektera två nya förskolor med sex avdelningar i Asarum och totalt med plats för 200-240 barn utifrån etablering av 60-70 nya tomter på orten under åren 2008-2009. En förskola är nu under uppförande. Fram till nu har dock endast enstaka tomter bebyggts. Behoven av förskolor måste analyseras noggrant och ur flera aspekter än enbart de planer som finns för bostadsbyggande så som var fallet inför denna framställning till kommunstyrelsen. Förvaltningen uppger att beslutsunderlag presenteras kontinuerligt och inte bara vid byggprojektstart och att Asarumsprojekten byggde på prognoser, GIS-undersökning, Whites lokal- och verksamhetsplan och Rosendalsområdets framtida nyttjande.

Enligt sammanställningen över barnantal och platser är andelen barn inom förskola och totala antalet barn ganska konstant den senaste tioårsperioden. Det kan konstateras att investeringar i förskolor inte skett på grund av befolkningsökning eller ökad efterfrågan totalt sett. Främst har den ägt rum genom att familjedaghem avvecklas och utifrån fastighetstekniska behov. BUS-nämnden har enligt vår genomgång av protokoll inte beslutat avveckla familjedaghemmen, men däremot ställt krav på utbildning eller erfarenhet (§ 29:2009).

Vi har inte sett några exempel där skollokaler utifrån variationer i elev- och barnantal på ett planerat sätt utnyttjats för förskoleändamål. Vi kan inte se att sådana alternativ till ny- eller ombyggnad av förskolor grundligt har övervägts. Orsakerna till detta bör förklaras av nämnden.

BUS-nämnden informerades i juni 2009 § 50 att förvaltningen till septembersammanträdet skulle ta fram ett förslag till prioriteringsordning för investeringar i nybyggnation av förskolor. Underlaget skulle också innehålla ekonomisk kalkyl och även omfatta eventuella konsekvenser för övriga förskolor inom området. Någon sådan redovisning till nämnden har ännu inte skett. En redovisning av uppdraget bör göras. Nämnden efterfrågar även ekonomisk kalkyl vilket är positivt. Då en sådan genomförs är det viktigt att den också omfattar driftkonsekvenser, inklusive kapitalkostnader.

9.4 Omsorgsnämnden

Uthyrningen av servicelägenheter representerar stora värden. KABO fakturerar nämnden lägenheter och allmänna ytor separat. Redovisningen kan följas på totalnivå idag men bör samordnas bättre framöver så att hyresintäkter och hyreskostnader kan följas på ett lättare sätt. Problemet kvarstår dock att kunna följa enskilda lägenheters hyreskostnader och hyresintäkter i förhållande till varandra då omsorgsförvaltningen blockhyr fastigheterna och det inte framgår vad respektive lägenhet kostar. Den eftersläpande hyresdebiteringen bör likaså på sikt åtgärdas.

Vi är införstådda med att det behövs viss ledig kapacitet för undvika att beslut om särskilt boende kan genomföras inom stipulerad tid.

9.5 Socialnämnden

Nämnden har en bra uppföljning av kostnader och intäkter för de lägenheter som administreras. Nettokostnaden för lägenheterna är rimliga med tanke på att uthyrningsvillkoren inte är normala.

Karlshamn den 22 mars 2010

Nils Fredholm

Eva Gustafsson

Bilaga 1 – Kommunens fastighetskostnader (tkr), egna och externt förhyrda						
Verksamhet	2003		2005		2008	
	Egna	Externa	Egna	Externa	Egna	Externa
Näringslivsfrämjande vht	159	464	140	276	148	298
Turistverksamhet	1 698	676	1 693	733	2 039	808
Parker och gator	151		156		112	
Övrig politisk verksamhet	617		610		646	10
Fysisk och teknisk planering	855		957		1 038	
Allmän kulturell verksamhet	2 301		2 482	30	2 218	48
Bibliotek	243	2 502	303	2 288	325	2 263
Musikskola	31	278	70	284	79	293
Allmän fritidsverksamhet	1 183	190	1 481	38	1 572	15
Idrotts- o fritidsanläggningar	8 622	91	10 576	99	11 425	112
Fritidsgårdar	1 814	230	1 013	35	836	339
Förskola	9 098	1 938	12 093	657	12 279	1 476
Fritidshem	3 107	642	3 868	166	3 686	352
Förskoleklass	1 465		1 678	22	2 282	22
Grundskola	27 648	382	31 720	429	30 617	312
Gymnasieskola	10 479	9	10 977	4	15 029	9
Särskola	1 561	152	1 802	105	1 296	59
Vuxenutbildning	1 115	85	1 347	930	1 280	904
SFI	219	15	231		245	
Högskoleutbildning		503		100		114
Uppdragsutbildning				178		
Vård o omsorg, SoL, HSL	1 057	30 561	932	25 149	449	26 414
Insatser enl. LSS, LASS	123	7 163	121	7 887	134	10 491
Öppen verksamhet, ÄO, HO				1 390	555	1 521
Missbrukarvård vuxna	357	161	262	71	99	779
Barn- och ungdomsvård	357	115	393	1 227	507	1 225
Ekon bistånd, övr IFO	361	86	312	26	452	529
Flyktningmottagande		89	14	246	125	265
Arbetsmarknadsåtgärder	687	0	759	116	822	0
Affärsverksamhet, bostäder	101	60	104		177	
Affärsvht., VA o avfall	554		258		271	
Gemensamma lokaler	3 773	3 507	4 117	2 745	416	1 466
Gemensamma verksamhet	4 611	716	4 397	666	3 540	740
Övriga	263	162	368	43	343	117
S:a exkl. kapitalkostnader	84 610	50 777	94 866	46 899	95 042	50 981
Kapitalkostnader	105 467		98 255		104 692	
Summa egna/externa	190 077	50 777	193 121	46 899	199 734	50 981
Summa totala fast.kostn.	240 854		240 020		250 715	

Bilaga 2 – Socialnämndens förhyrda lokaler och lägenheter

ADRESS	LGH NR	HYRESVÄRD	KVM
Bergsgatan 20	1382	KaBo	1:a, 37
Bygatan 22 B	B-0-015	Stralsund AB	1:a, 35
E Dahlbergsväg 35	1395	KaBo	1:a, 35
Ekbacken 6	1561	S Lindström	3:a, 84
Fridhemsgatan, garage	13158	KaBo	
Fridhemsgatan, garage	13159	KaBo	
Fridhemsgatan, garage	13417	KaBo	
Fridhemsgatan, garage	13713	KaBo	
Ekbacken 11	46113305	S. Lindström	3:a, 84
Frälsegårdsvägen 23	1562	KaBo	3:a, 77
Hantverkaregatan 91 B	6341	Pribo AB	3:a, 84
Hantverkaregatan 93	6324	Pribo AB	2:a, 57
Hunnemaravägen 14	720008	HSB	2:a, 54
Hunnemaravägen 20	720033	HSB	1:a, 35
Hunnemaravägen 26	720082	HSB	2:a, 58
Jasminvägen 3 B	1122	KaBo	1:a, 24
Jeppahalla 25 C	1287	KaBo	1:a, 31
Kungsgatan 18	690023	HSB	1,5:a,43
Parkvägen 7	7530	KaBo Kvartal	3:a, 71
Prästslättsvägen 2	175	Riksbyggen	2:a, 67
Prästslättsvägen 6	210	"	1:a, 38
Hantverkaregat 97 B	5884	KaBo	
Regeringsgatan 120	12	HSB	1:a, 22
Prästslättsvägen 12	29	Riksbyggen	1:a, 38
Prästslättsvägen 12	32	"	1:a, 39
Prästslättsvägen 16	69	"	2:a, 67
Prästslättsvägen 18	110	"	2:a, 67
Prästslättsvägen 22	361	"	2:a, 67
Regeringsgatan 131 A	9	"	2:a, 46
Regeringsgatan 131 A	3	"	2:a, 45
Regeringsgatan 122	13	"	1:a, 22
Skyttevägen 10 F	303	Sölvegårds	2:a, 60
Stadsportsgatan 20	6240.2	Pribo AB	3:a,
Ställverksvägen 11	0062.01	Riksbyggen	1:a, 45
Ställverksvägen 13	0072.01	"	1:a, 45
Ställverksvägen 15	0079.01	"	1:a, 34
Ställverksvägen 21	0018.01	"	1:a, 45

Ett tiotal lägenheter är möblerade.

Bilaga 3 – Omsorgsnämndens förhyrda lokaler och lägenheter

Objekt	Verksamhet	Adress	Postadress	Hyresvärd	Kvm
Björnabacken	Kontor biståndshandl	Bodekullsv. 17B	Karlshamn	KABO	178
Björnabacken	Dagcentral äo	Regeringsg. 48	Karlshamn	KABO	831
Eklunden	Äldreboende	Trensumsvägen 2	Hällaryd	KABO	2264
Eklunden	personal och gemhutr	Trensumsvägen 2	Hällaryd	KABO	924
Gustavsborg	Äldreboende	Matrosgatan 18	Karlshamn	KABO	2903
Gustavsborg	Personal och gemhutr	Matrosg. 15+17	Karlshamn	Kh kommun	2007
Gustavsborg	Dagcentral mm	Matrosgatan 18	Karlshamn	Kh kommun	1000
Gustavsborg	Äldreboende+pers.ass	Matrosg. 15+17	Karlshamn	Kh kommun	3615
Hemtj fd FoU	Grupplokal hemtjänst	E Dahbv 30 A-F	Karlshamn	Kungsleden	235
Perennagården	Äldreboende+HO	Erik Dahlbergsg 7	Karlshamn	KABO	1426
Perennagården	personal och gemhutr	Erik Dahlbergsg7	Karlshamn	KABO	72
Solrosen	Äldreboende	Hantverkarg. 75	Karlshamn	KABO	1615
Scoutgården	Grplokalt hemtjänsten	Väggavägen 1	Karlshamn	Thernström	181
Tärnan	Dagvht demens	S Fogdelyckeg 28	Karlshamn	HSB	243
Dyks väg	Träffpunkt	Dyks väg	Asarum	KABO	300
Östralycke	Äldreboende	Iglavägen 32	Asarum	KABO	3806
Östralycke	personal och gemutr	Iglavägen 32	Asarum	KABO	3646
Lysmaskvägen 20	Korttidsboende äo	Lysmaskvägen 20	Asarum	KABO	224
Båtsmansgården	Äldreboende	Båtsmansvägen	Asarum	KABO	1307
Båtsmansgården	personal och gemhutr	Båtsmansvägen	Asarum	KABO	785
Nya Mariegården	Äldreboende	Mariegården 48	Svängsta	KABO	
Nya Mariegården	personal och gemutr	Mariegården 48	Svängsta	KABO	1557
Persgård	Äldreboende	Kungsvägen 2	Mörrum	KABO	2094
Persgård	personal och gemhutr	Kungsvägen 2	Mörrum	KABO	557
Persgårdsvägen	grupplokal hemtjänst	Persgårdsvägen	Mörrum	KABO	120
Ekegården	Äldreboende	Sölvesborgsv. 15	Mörrum	KABO	1313
Ekegården	personal och gemhutr	Sölvesborgsv. 15	Mörrum	KABO	138
Mariegården	Dagcentral äo	Mariegården 44-45	Svängsta	KABO	343
Forsgården	Dagc. demens äo	Ådalsvägen	Mörrum	Kh Kommun	436
Summa					34120

Bilaga 4 – Handikappomsorg och psykiatri (samt två objekt ”övrigt” längst ner)

Objekt -	Verksamhet	Adress	Postadress	Hyresvärd	Kvm
Björkliden	Gruppboende ho	Froarpsvägen 55	Asarum	KABO	278
Björkliden	gemensamhetsdel	Froarpsvägen 55		KABO	98
Bockabjär	Gruppboende ho	Bockabjärvägen 5	Mörrom	KABO	210
Bockabjär	gemensamhetsdel	Bockabjärvägen 5		KABO	138
Bokvägen	Gruppboende ho	Bokvägen 17	Svängsta	KABO	212
Bokvägen	gemensamhetsdel	Bokvägen 17		KABO	126
Dagsländevägen	Gruppboende ho	Dagslände 36	Asarum	KABO	335
Dagsländevägen	gemensamhetsdel	Dagslände 36		KABO	66
Drottninggatan	Områdeskontor HO	Drottninggatan 49	Karlshamn	L Paulsson	563
Fridhemsgatan	Gruppboende ho	Fridhemsg 27-31	Karlshamn	KABO	272
Fridhemsgatan	gemensamhetsdel	Fridhemsg 27-31		KABO	128
Fridhemsgatan	parkeringsplats	Fridhemsg 27-31		KABO	0
Erik Dahlbergsv	Dagverksamh (PUZZ)	Erik D.v. 30 A-F	Karlshamn	Kungsleden	240
Höralyckan	Gruppboende ho	Höralyckan 10	Mörrom	KABO	212
Höralyckan	gemensamhetsdel	Höralyckan 10		KABO	126
Jössastigen	Gruppboende ho	Jössastigen 1	Mörrom	KABO	212
Jössastigen	gemensamhetsdel	Jössastigen 1		KABO	126
Pärulan (Granen)	Korttidsvistelse	Rosendalsv 62	Asarum	Landstinget	937
Tallen, Rosendal	Omsorgsvht	Lärkvägen 96	Asarum	Landstinget	435
Kurirvägen	Gruppboende ho	Kurirvägen 1	Asarum	KABO	325
Kurirvägen	gemensamhetsdel	Kurirvägen 1		KABO	87
Musseronvägen	Gruppboende ho	Musseronvägen 6	Karlshamn	P-A Johanss	407
Musseronvägen	satellitlägenhet	Musseronvägen 6		P-A Johanss	-
Musseronvägen	satellitlägenhet	Musseronvägen 6		P-A Johanss	-
Möllebacken	Servicebostad		Karlshamn	KABO	-
Nya stan	Servicebostad		Karlshamn	KABO	-
Odlingsvägen	Gruppboende ho	Odlingsvägen 46	Asarum	P-A Johanss	341
Rekordvägen	Gruppboende ho	Rekordvägen 34	Svängsta	KABO	212
Rekordvägen	gemensamhetsdel	Rekordvägen 34		KABO	126
Strömmav 7 + 9	Gruppboende ho	Strömmav 7+9	Karlshamn	KABO	448
Surbrunnen	Gruppboende ho	Surbrunnsvägen 1	Karlshamn		-
Sämjevägen	Gruppboende ho	Sämjevägen 1	Asarum	KABO	304
Sämjevägen	gemensamhetsdel	Sämjevägen 1		KABO	50
Affären	Dagcenter ho	Bodekullsvägen 4	Karlshamn	Filipin AB	230
Björkhalla	Bassäng och dagcenter	Lärkvägen 96	Asarum	Landstinget	395
Björkhalla	Dagcenter ho	Lärkvägen 969		Landstinget	1 637
Pilen/demon- tering	Daglig vht HO			Skogsborgs Mekan AB	
Styrmansgården	dagcenter ho + psyk	Styrmansgatan	Karlshamn	K Kommun	1 008
Skeppet	Se Styrmansgården				
Textilhörnet	dagcenter ho	Rådhusgatan 2	Karlshamn	Bodekull invest AB	223
Hasselvägen	Boende psykiatri	Hasselvägen 5	Asarum	KABO	518
Hasselvägen	gemens/personalutr	Hasselvägen 5		KABO	
Mariegården	Boende psykiatri			KABO	500
Matrosgatan 17	Boende psykiatri	Se Gustavsborg			
Bellevueparken	Förråd bostadsanpassn	Bellevueparken	Karlshamn	K Kommun	40
Kungshuset	IFO samt kansli	Kungsgatan	Karlshamn	K Kommun	1 215

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 