

SPARA eller SLÖSA

KOMMUNHUSFRÅGAN i VÄSTERVIK, EN FÖRSTUDIE

Nästan alla inser att förr eller senare måste man göra något drastiskt åt nämndehusen. Antingen måste de renoveras för många tiotals miljoner kr eller ett nytt byggas och de gamla säljas. När är det bästa tillfället för en sådan kraftfull och långsiktigt syftande åtgärd? Bör det ske nu innan de 12 Msek investerats för bla handikappanpassning, eller om 10, 20 eller 30 år?

Skälet för att flytta verksamheten är att de nuvarande lokalerna ej är ändamålsenliga och därför dyra. Dessutom gör läget i city dem svårtillgängliga. Nu står kommunen inför ett lagstadgat tvång att investera 12 mkr om man skall stanna kvar i nuvarande lokaler. Men det kan inte vara förnuftigt att investera så mycket i ett hus som fastighetschefen värderar till 4 msek både före och efter det att investeringen gjorts eftersom investeringen är sådan att den inte höjer marknadsvärdet. Då är det bättre att de gamla nämndehusen säljs, där etableras ny verksamhet och kanske bostäder. Där kommer att finnas människor och aktivitet även efter klockan 5 och det ger city ett bättre liv.

Den kommunala förvaltningen är utspridd på:

Nämndehusen med två hopbyggda huskroppar (kommunledning mm),
Systembolagshuset (barn, utbildning, socialkontor, tolkförmedling och arkiv),
Bryggaren (kultur- och fritid samt sammanträdessalar).

Strömmsgatan (arbetscentrum),

Futurum,

Turistbyrån,

Lunnargatan (teknisk service)

Rådhuset.

Verksamheten är således mycket splittrad, det är ineffektivt och kostsamt.

Nämndehusen är på 3114 kvm och kostar 2000 tkr / år före ombyggnad beräknat på bokfört värde 4.1 mkr. Men i en beslutskalkyl måste man utgå från saluvärdet för alternativ användning av kapital. Hur stort saluvärdet är redovisas ej och jag har i kalkylen gjort uppskattningen 15 mkr vilket med 6% internränta blir 900'. Det är inte välunderbyggt men i kalkylen behövs en siffra och det är märkligt att det inte gjorts en ordentlig värdering av oberoende expert.

I systembolagshuset används 2110 kvm + arkiv och hyreskostnaden där är 3110 tkr / år.

I ett KF-beslut 2003-09-25 förutsätts att vissa bestämda grupper skall flytta. Men när man på det sättet låser förutsättningarna går man miste om den viktiga rationaliseringseffekten.

Hur många och vilka som skall flytta är en öppen fråga. Det måste bli föremål för en experts analys eftersom där finns stora rationaliseringsmöjligheter. Antalet tjänstemän som berörs kan uppskattas till

Kommunledning	69	
Turism	2	av 12
Kultur och fritid	10	av 94
Teknisk service	100	av 350
Barn- och utbildning	40	av 1426
Social	40	av 1373
Miljö- och byggnad	32	
Sammanlagt	ca 300	anställda i central förvaltning.

Västervik med 38 000 invånare har således 7,9 tjänstemän per tusen medan Hultsfred med 15 000 invånare har 110 tjänstemän i central förvaltning eller 7,3 tjänstemän per tusen invånare. Om siffrorna är jämförbara tyder det på, att det i vårt nämndehus behövs fler för att göra samma jobb som i Hultsfreds nyare och mer lättarbetade lokaler. Rationaliseringseffekten borde kunna bli 10% men det tror nog de flesta inte på. Om vi räknar mer blygsamt med 5% som motsvarar 24 minuter om dagen blir värdet 5,5 Msek årligen. Jag har då räknat på lönekostnaden för 300 anställda som är 110 miljoner årligen.

Årskostnaderna för ett nytt nämndehus kan kalkyleras på följande sätt med Hultsfred som jämförelse:

Kostnadsslag	Västervik	Hultsfred	Sort
Antal verksamma tjänstemän i huset	300	130	
Bruksyta	11 000	4 900	kvm
Bruksyta per anställd	36,7	37,7	kvm/anställd
Byggkostnad per kvm	15 000	10 900	Kr per kvm
Byggkostnad inkl mark och inredning	180	67,4	Msek
Kapitalkostnad med 33 års avskrivning	9 720	3 336	tusen kr / år
Övriga kostnader	3 000	1 682	tusen kr / år
Summa årskostnad	12 720	5 018	tusen kr / år
Årskostnad per anställd	42 400	38 600	Kr per anställd och år
Årskostnad per kvm	1 160	1 024	Kr per kvm och år

Den förhållandevis lilla skillnaden beror delvis på det nuvarande låga ränteläget. Beräkningen är gjord med 4% och 33 års annuitet.

Nuvarande lokalsituation i Västervik:

Nämndehuset 70 anställda:

Alternativränta 6% på saluvärdet 15 (?) Msek	900'
Handikappanpassning mm 12 Msek avskrivning 10 år	1 200'
Drift och underhåll	1 200'
Summa	3 300'

Vilket motsvarar 47' i lokalhyra per anställd och år.

Systembolagshuset och övriga lokaler:

Det har inte gått att få fram tillförlitligt beräkningsunderlag.

Förjande är därför till viss del uppskattningar.

1200:-/ kvm och 33 kvm = 40' per anställd och år.	9 200'
Arkiv 600:-/ kvm och år	400'
Summa för 230 anställda och arkiv ca	9 600'

Summa årskostnad för 300 anställda per år ca 12 800'

Att årskostnaden per anställd blir så hög beror på att lokalerna är omoderna och att golvytan ej kan nyttjas effektivt.

Jämförelse nytt - gammalt

Den nuvarande situationen med 12 Msek investering	- 12 800'	
En nybyggd fastighet	12 720'	
Rationaliseringsvinst 5 % på 110 Msek lönesumma	5 500'	
Summa kostnadsbesparing vid nybygge	5,4	Msek årligen

Förnuft och känslor

I debatten har många uttryckt sig negativt om investering i nytt nämndehus. 'Mellan rader-na' har två skäl skymtat. Det ena är att kommunen inte har råd. Kalkylen visar emellertid att det skulle innebära en ekonomisk vinst med ca 5 Msek per år att bygga nytt nämndehus och sälja de gamla fastigheterna.

Den andra anledningen bottnar i missundsamhet. Kommunala tjänstemän skall hålla tillgodo med vad som finns och inte ha någon gräddhylla. Jag tar avstånd från och beklagar sådana attityder. Vi begär att tjänstemännen skall göra ett bra jobb för vårt bästa. Då har vi skattebetalare också en skyldighet att se till att de har bra arbetsförhållanden och kan känna tillfredställelse i jobbet. Lyx av rätt sort och mängd kan vara lönsamt även i kommunalt vardagsliv. Den här kalkylen visar att nya lokaler är lönsamma i ett helhetsperspektiv. Den som bara räknar hyreskostnader får fel svar.

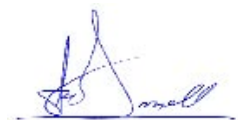
Ett förslag som ofta förs fram är N Sjukhusområdet. Visst kan man bygga ett nytt kommunhus där, men det verkar litet avlägset. Att använda de gamla byggnaderna är emellertid helt förkastligt. Då får vi kvar samma ineffektiva och därmed dyrbara arbetssituation fast på en annan plats. Det är inte en kommunal uppgift att vara städgumma för överblivna hus på skattebetalarnas bekostnad.

I området mellan vattentornet och Jenny vill affärshallar ha sina lokaler därför att det är lätt-tillgängligt. Av samma skäl bör ett nytt kommunhus ligga i det området. Fastighetschefen säger att det inte längre finns några tomter där, tänk så illa man har planerat, men med god vilja och fantasi går det säkert att hitta en bra tomt. På bilagda karta har erforderlig bygg- och tomtyta för ett nytt hus markerats med blå färg. Där är tomtytan tilltagen så att det går att lämna en grön sträng invid vägen, det är ju så vi Västerviksbor vill ha det. Det finns också ett möjligt utrymme invid Kvantum.

Kommunen har lyckats placera många industrier, värmeverk, sopstation och speedwaybana på mycket olämpliga platser. Kanske en lösning kan vara att placera kommunhuset på speedwaybanans plats och flytta den till flygplatsområdet. Då kommer kommunhuset på sitt rätta ställe där 99,2% av alla stadens besökare passerar. Vid infarten blir ett nytt kommunhus ett uppmärksammat ansikte mot omvärlden med bra bussförbindelser åt alla håll och tåget i Jenny är nära. Överst kan det finnas restaurang som är självfinansierande och sammanträdes-lokaler, i mittenvåningarna finns tjänstemannalokaler och de politiska partierna skall ha var sitt rum. På bottenvåningen finns reception och utställningsytor för kommun, näringsliv och turism och i källaren arkiv. Så ser min vision ut.

Jag anser och yrkar, att kommunchefen omedelbart skall tillsätta två verksamhetsexperter, en för att utreda möjliga rationaliseringar samt en för att planera, kalkylera och lägga alternativa förslag till nybyggnad. De får tre månader på sig att ge KS beslutsunderlag, tre månader räcker om de arbetar heltid, och de skall inte tas från interna tjänstemannaled för där finns inte det oberoende och den helhetssyn som behövs. Det har inte varit lätt att få nödvändiga fakta för att göra en kalkyl. För det här förnyelsearbetet behövs speciell kompetens.

LARS CORNELL



Bilaga: Nyckeldata för Hultsfreds kommunhus.



Karta över lämpligt område. Speedwaybanan upp till vänster, Kvantum i mitten och nya varuhusbygget till höger. Områden markerade med blått visar erforderlig yta för byggnad och tomt med utrymme för grön oas.