



Österbottens välfärdsområde
Pohjanmaan hyvinvointialue

Lokalitetsstrategi

Augusti 2022

Innehållsförteckning

1. REFERENSRAM FÖR LOKALITETSSTRATEGIN	3
1.1 OMRÅDETS VISION OCH STRATEGI	3
1.2 VISION OCH MÅL FÖR LOKALITETERNA	3
1.3 REFORMEN AV SOCIAL- OCH HÄLSOVÅRDEN OCH RÄDDNINGSVÄSENDET SAMT FINANSIERINGSMODELLEN	4
1.4. SAMMANFATTNING AV NULÄGET INOM LOKALITETSFÖRVALTNINGEN	4
1.4.1. FASTIGHETER SOM VÄLFÄRDSOMRÅDET ÄGER	5
1.4.2. HYRESFASTIGHETER	5
1.5. DET FRAMTIDA SERVICEBEHOVET UR FASTIGHETSSYNVINKEL	5
2. LOKALITETSSTRATEGI	6
2.1. HÖGKLASSIG SERVICE KÄRNAN I LOKALITETSSTRATEGIN	6
2.2. FASTIGHETSEKONOMI OCH FASTIGHETSFÖRVALTNING	7
2.2.1. FASTIGHETSEKONOMI	7
2.2.2. UPPFÖLJNING AV FASTIGHETSEKONOMIN	8
3. DE VIKTIGASTE ÅTGÄRDERNA I LOKALITETSPROGRAMMET FÖR ÖSTERBOTTENS VÄLFÄRDSOMRÅDE	9

1. Referensram för lokalitetsstrategin

Samkommunen för Österbottens välfärdsområde inledde sin verksamhet 1.1.2022 och omfattar tretton städer och kommuner i Österbotten. Lokalitetsstrategin är under arbete medan övergången till välfärdsområdena som uppstår i och med reformen av social- och hälsovården samt räddningsväsendet och specialomsorgerna (senare vårdreformen) ännu är i beredningsfasen. De nationella välfärdsområdena inleder sin verksamhet 1.1.2023, detta gäller även Österbottens välfärdsområde, som efter årsskiftet kommer omfatta totalt 14 kommuner och städer.

I och med vårdreformen kommer fastigheterna som används i sjukvårdsdistrikten och specialomsorgsdistrikten att övergå i välfärdsområdets ägo. Förutom de fastigheter som övergår i välfärdsområdets ägo kommer välfärdsområdet att producera social- och hälsovårdstjänster samt räddningsväsendets tjänster i hyrda fastigheter, som samkommunen enligt lag är skyldig att hyra av medlemskommunerna enligt den så kallade 3+1-hyresavtalsmodellen. Lokalteter hyrs även av andra aktörer, såsom privata hyresvärdar. Servicen som Österbottens välfärdsområde producerar skapar ett nytt komplext servicenät, som behöver mångsidiga lokalteter och arrangemang för att fungera effektivt. Syftet med detta lokalitetsstrategidokument är att identifiera den nya referensram som vårdreformen innebär för fastighetsförvaltningen, att beskriva nuläget och utmaningar hos fastigheterna i Österbottens välfärdsområde samt att identifiera kommande fastighetsförändringar. Strategidokumentet syftar även till att bedöma det framtida behovet av lokalteter och skapa en helhet för lokalitetsstrategin som stöd för välfärdsområdets konkreta beslutsfattande. Strategidokumentet är även tänkt att fungera som stöd när strategin ska verkställas med hjälp av vägkartan. Lokaltetsstrategin är ingen servicestrategi eller servicenätsplan, men lokalitetsstrategin och utredningen av nuläget är centrala stöddokument då servicestrategin och servicenätsplanen ska utarbetas.

1.1 Områdets vision och strategi

Lokalitetsstrategin baserar sig på välfärdsområdets vision och strategi samt bistår välfärdsområdets fastställda värderingar, vision, strategi och övriga mål. De centrala värderingarna är:

1. Från människa till människa
2. Framåtblickande
3. Jämställdhet och jämlikhet

Visionen och värderingarna stöder varandra, och i visionen betonas i synnerhet välfärdsområdets mål om att befolkningen ska vara välmående och livskraftig. Bland framgångsfaktorerna lyfter man bland annat fram innovativa sätt att utveckla servicen och innovativa verksamhetskoncept, en genuin tvåspråkighet samt mobila tjänster.

Välfärdsområdet satsar dessutom på en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar utveckling.

I målen framhävs också klient- och patientsäkerheten, en yrkeskunnig och välmående personal samt en verkningsfull resursanvändning.

Hej, hur kan jag hjälpa dig? Hei, kuinka voin auttaa?



1.2 Vision och mål för lokaliteterna

Utgående från tidigare nämnda värderingar och strategi, har följande vision och mål tagits fram för lokaliteterna:

- Fokus på själva servicen istället för på fastigheten/utrymmet
- Ett säkert, fungerande och trivsamt utrymme, både för kunderna och för personalen
- Innovation och föregångare inom bland annat rörlig service, digital service och mångsidiga utrymmen
- Tillgång till service oavsett var man bor och vilket modersmål man har
- Trygga möjligheterna att producera högklassig och tillgänglig service med hjälp av totalekonomisk fastighetsförvaltning i samarbete med kommunerna och andra hyresvärdar
- Finlands mål för klimatneutralitet tas också i beaktande i lokalitetsstrategins olika delområden

Reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet samt finansieringsmodellen Vårdsområdesfullmäktige ska före utgången av varje år godkänna vårdsområdets budget för följande kalenderår. I budgeten beaktas de ekonomiska ansvar och skyldigheter som vårdsområdeskoncernen har. I budgeten beaktas de anslag och beräknade inkomster som krävs för verksamhetsmålen och uppgifterna.

I anslagen ingår även hyresutgifter, som påverkar vårdsområdets årsbidrag. Även avskrivningar på anläggningstillgångar, finansieringsutgifter och övriga utgifter för fastigheterna som vårdsområdet äger påverkar vårdsområdets resultat och därigenom finansieringen.

Vårdsområdena beviljas statlig finansiering utifrån vårdsområdets invånarantal, faktorer som beskriver behovet av social- och hälsovårdstjänster, befolkningstätheten, inslaget av personer med ett främmande språk som modersmål, tvåspråkigheten, karaktären av skärgård, samiskspråkigheten, åtgärder som främjar hälsa och välfärd samt riskfaktorer inom räddningsväsendet.

När nivån för den statliga finansieringen för finansåret bestäms beaktas årligen de faktiska kostnaderna enligt de bokslutsuppgifter som vårdsområdena lämnat till Statskontoret för året före det år som föregått finansåret så att skillnaden mellan de kalkylerade kostnaderna och de faktiska kostnaderna för året i fråga läggs till finansieringen eller dras av från finansieringen.

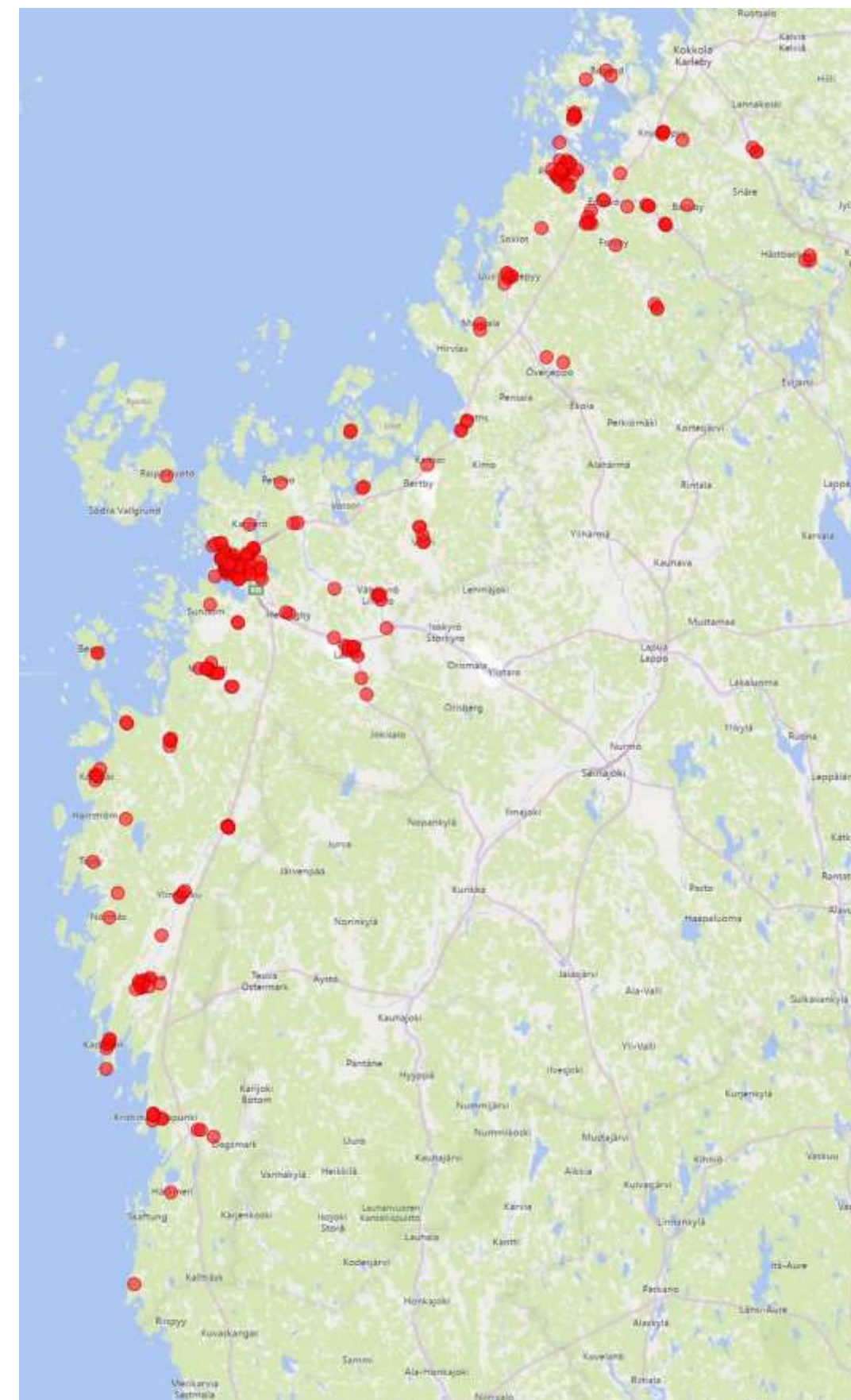
Det nationella kompetenscentret för lokalitets- och fastighetsförvaltning (Landskapens lokalcentral Ab) har i uppgift att upprätthålla vårdsområdenas gemensamma lokaldatasystem och dess tjänster. Tanken med det gemensamma lokaldatasystemet är att garantera aktuell jämförelseinformation om vårdsområdenas lokaliteter och vid behov möjliggöra en enhetlig hyresbestämning. Lokaldatasystemet innehåller uppgifter om de lokaliteter som vårdsområdet har i sin besittning.

Finansieringsmodellen går i stora drag ut på att ju mer ändamålsenlig lokalitetsstruktur och ju mer effektivt förvaltningen och underhållet av strukturen är, desto mer finansiering kommer vårdsområdet att kunna använda för den egentliga serviceproduktionen.

1.4. Sammanfattning av nuläget inom lokalitetsförvaltningen

I och med vårdreformen kommer Österbottens vårdsområde att producera service på ungefär 320 olika adresser i cirka 480 olika fastigheter och lokaliteter. Den största delen av lokaliteterna (cirka 400 stycken) kommer vårdsområdet att hyra av kommunerna i 3 + 1 år. Antalet fastigheter och hur nära lokaliteterna ligger varandra varierar lite kommunerna emellan.

Landskapet är rent geografiskt ganska utmanande, vilket också förklarar det höga antalet fastigheter och lokaliteter.



En stor del av fastigheterna och lokaliteterna är också underutnyttjade, vilket delvis beror på att de är gamla och saknar ändamålsenlig planlösning.

På många platser finns det potential att optimera lokalitetsnätverket och öka antalet mångsidiga utrymmen. Under den första hyresperioden (3+1) behöver välfärdsområdet fastställa ett helhetsservicenät som följer strategin. Servicenätet är det som sedan bestämmer hur många lokaliteter som behövs, hur de ska användas och vilket behov av lokaliteter det finns. Det är av yttersta vikt att vara transparent och samarbeta med hyresvärdarna, och välfärdsområdet ska allokera tillräckligt med resurser och förmågor för att kunna ha en helhetsförvaltning av lokaliteterna.

1.4.1. Fastigheter som välfärdsområdet äger

Den specialiserade sjukvårdens fastigheter överförs i och med vårdreformen från Vasa sjukvårdsdistrikt till Österbottens välfärdsområdes ägo, vilket i praktiken innebär sjukhusområdena i Sandviken och Roparnäs, totalt 45 lokaliteter och fastigheter.

Det nya H-huset står färdigt i Sandviken år 2022, vilket hjälper till med att flytta servicen från sjukhusområdet i Roparnäs. I och med flytten kommer det att lämna en hel del tomma lokaliteter i Roparnäs, men på den yta som frigörs finns det potential för organisering av service. Det allmänna skicket på fastigheterna som välfärdsområdet äger anses i snitt vara minst nöjaktigt, de totala investeringskostnaderna för alla dessa fastigheter är 260 miljoner euro för hela deras livscykel. Nybyggen planeras i samråd mellan välfärdsområdets lokalitetsförvaltning, personalen, de utomstående planerarna och kunderna för att uppnå en så hög grad av mångsidighet som möjligt, men även för att uppnå en så bra kundnöjdhet och så lämpliga utrymmen som möjligt.

Förutom ovan nämnda kommer välfärdsområdet också att i och med upplösningen av Kårkulla samkommun 1.1.2023 överta 34 fastigheter i flera kommuner. Även företagshälsovårdsstationen i Vasa kommer att ägas av välfärdsområdet.

1.4.2. Hyresfastigheter

Välfärdsområdet hyr många lokaliteter, en stor del beror på service som ligger i samband med skolor och läroinrättningar, till exempel hälsogransknings- och kuratorstjänster. Även den sociala servicen överförs till välfärdsområdet och lokaliteterna för denna service ligger till stor del fortfarande i stadshusen eller kommundårdarna.

Hyresutgifterna för hyreslokaliteterna kan i snitt uppskattas vara i högre ändan, och ett högt antal hyresfastigheter ökar även olika underhålls-, IT-förvaltnings-, säkerhets- och serviceutgifter.

Även de hyrda utrymmena är mycket underutnyttjade, vilket till viss del beror på att man inte noterat deras mångsidighet tillräckligt. På många platser är det möjligt att komprimera, en sådan granskning bör göras med utgångspunkt i servicestrategin.

Det är viktigt att komma ihåg att också kommunerna står inför en ny situation när vårdreformen träder i kraft, eftersom de kommer att få en ny roll som hyresvärdar åt välfärdsområdet. Ett fungerande servicenät blir möjligt genom en ändamålsenlig lokalitetsstruktur. För att lokalitetsnätverket ska vara kostnadseffektivt, tryggt och ändamålsenligt behöver välfärdsområdet och kommunerna kunna samarbeta, utveckla fastigheterna och lokaliteterna tillsammans och föra en aktiv dialog.

1.5. Det framtida servicebehovet ur fastighetssynvinkel

Vid planeringen av service- och lokalitetshelheten ska befolkningsstrukturen och dess utveckling tas i beaktande. Enligt Statistikcentralens prognos kommer befolkningmängden i landskapet Österbotten att sjunka med ungefär 3–4 procent före år 2040. Dessutom kommer andelen över 65-åringar bli allt större. Nativiteten är på nedgång i nästan alla kommuner, vilket i praktiken betyder ett mindre behov av service för barn och unga. Största delen av servicen för barn och unga produceras ändå i enlighet med lagen på hälsocentralerna och på skolorna och läroinrättningarna, således är bedömningen att den sjunkande nativiteten inte märkbart kommer att påverka antalet lokaliteter. Mångsidiga utrymmen som kan omvandlas är ändå viktigt för att kunna reagera på ändringarna i befolkningsstrukturen.

Innovationer och förmågan att förnya sig är en betydande del av områdets strategi och också nu utvecklas alternativa sätt att producera social- och hälsovårdstjänsterna. I framtiden bör det här utvecklingsarbetet få allt mer stöd. På grund av Österbottens geografiskt utmanande form är avstånden långa och rent allmänt är tillgången till lokaltrafik dålig i hela landskapet, vilket också är en orsak till att dagens lokalitetsnätverk är så pass utspritt som det är.

Under coronapandemin har samhället blivit tvunget att anpassa sig till distanslösningar, detta gäller alla åldersklasser och i många delområden i livet. För att lokalitetsstrategin ska bli verklighet är de digitala förmågor och viljan att uträtta ärenden digitalt som finländarna skaffat sig under pandemin en viktig resurs. Den här utvecklingen har skapat ett positivt språng i utvecklingsarbetet med digital och rörlig service och är något som man definitivt borde dra nytta av. En stark infallsvinkel för att uträtta ärenden elektroniskt är också effekterna av de geopolitiska utmaningarna, bland annat bränslepriserna och i större omfattning även inflationsutvecklingen, genom vilka köpkraften försämras.

Utvecklingen av digital och rörlig service, om man starkt satsar på användarupplevelsen, skapar en betydande möjlighet att inom rimlig tid optimera områdets fysiska servicenät så att kunderna upplever starkt positiva effekter i tillgången till social- och hälsotjänster. I takt med att dessa nya sätt att ordna service lyckas, kommer kunderna i allt större utsträckning att åtminstone delvis eller till och med nästan helt övergå till digital och rörlig service.

Enligt områdets strategi ska det fysiska servicenätet anpassas på när servicens villkor, vilket innebär organisering av parallella servicekanaler och tillräckligt med övergångstid från den fysiska till den digitala servicen. Det fysiska servicenätet

kommer naturligen att bevaras också på lång sikt till de delar som det är nödvändigt för serviceproduktionen. Det fysiska servicenätet kan i framtiden delvist ersättas med rörliga lösningar.



2. Lokalitätsstrategi

Lokalitätsstrategin hjälper till i utarbetandet av servicestrategin och strategin för servicenätet och fungerar även som styrdokument i det årliga budgetarbetet och budgeteringsprocessen. En välstrukturerad lokalitätsstrategi lägger grunden för en fastighets- och lokalitetshelhet som är rätt dimensionerad, tillgänglig, ekonomiskt hållbar, klient- och patientsäker, trivsamt och ändamålsenlig.

Ett viktigt mål är att utveckla fastigheterna så att de blir så mångsidiga och flexibla som möjligt så att de kan möta det varierande servicebehovet.

2.1. Högklassig service kärnan i lokalitätsstrategin

Lokalitätsstrategin i Österbottens välfärdsområde och effektiviseringsmålen för lokalitätsnätet bygger på vilka behov av social- och hälsovårdstjänster kunderna i verksamhetsområdet har. I och med denna utgångspunkt är det mest väsentligt att först fastställa välfärdsområdets servicestrategi för strategiperioden utgående från statistiken och prognoserna för befolkningsstrukturen, befolkningsutvecklingen och serviceanvändningen.

Servicestrategi

Servicestrategin fastställer vilken service välfärdsområdet producerar samt vilka utgångspunkter serviceproduktionen har, till en början utan att ta ställning till vilken fastighet som ska användas för vilken service. När servicekanalerna ska definieras ska dels service som produceras fysiskt, dels digital och rörlig service beaktas.

Gällande strategin för digital service är det viktigt att säkerställa att servicen är användbar, i den processen ingår bland annat planering av användargränssnitt, hur bra servicen fungerar på mobilapparater, datasäkerhet samt ett fungerande och enkelt sätt att identifiera sig elektroniskt. Kärnan i den digitala servicestrategin omfattar också marknadsföring av valda servicekanaler, högklassig lansering av ny service samt en kommunikationsplan, så att kunderna som är intresserade av just denna service hittar den så enkelt som möjligt. Tvåspråkigheten och äldre kunder är något som måste beaktas extra i informationen om hur servicen används. **Strategi för servicenätet**

Servicestrategin blir en del av strategin för servicenätet, där servicenätsstrukturen fastställs och framförallt servicens tillgänglighet är en utgångspunkt. Även om strategin för servicenätet kommer att omfatta en stor del av välfärdsområdets lokalitätsnätverk för fysisk service, kommer fastställandet av utrymmesbehovet i första hand inte att utgå från välfärdsområdets nuvarande lokalitätsnätverk, utan från vilka behov det finns för att uppnå högklassiga och effektiva serviceprocesser och tillgänglig service. I strategin för servicenätet ingår således planeringen av praktiska lösningar för att till exempel läkare eller förvaltningspersonal ska kunna arbeta på flera ställen (inklusive på distans) samt upphandlingen av en rörlig servicestation. Att servicen ska finnas tillgänglig på de båda inhemska språken är också ett starkt särdrag i Österbottens välfärdsområde.

Definition av utrymmesbehovet

Strategin för servicenätet kommer fortfarande att vara grunden när målen för placering, kvalitet och dimensionering i service- och lokalitätsnätverket ska fastställas. Till den här helheten hör bland annat huruvida utrymmena är ändamålsenliga samt deras tekniska konditionskrav, tillgänglighet, trivsel, effektivitet samt placering.

Genom att definiera behovet av utrymmen kommer fastighetsstrategin slutligen att ge en konkret klassificering av fastigheterna:

- Vilka utrymmen som kommer att behövas på kort och/eller lång sikt för serviceproduktion/arbetsrum för välfärdsområdets personal
 - Vad är det mest ändamålsenliga sättet att förvalta utrymmena på (t.ex. äga, hyra, annan ägande- eller finansieringsform)
 - Vilka investeringar som eventuellt kommer att behövas för att omvandla utrymmet så att det motsvarar ändamålen i servicestrategin
- Utrymmen som välfärdsområdet möjligen klarar sig utan

Stöda nya arbetssätt

Förutom att utgå från serviceprocessen ska man i planeringen av servicenäts- och lokalitätsstrukturen även beakta att föränderliga arbetssätt och sätt att utträta sina ärenden i stor utsträckning kan påverka vardagen för välfärdsområdets personal, till exempel att det egna arbetsrummet försvinner. I och med detta ska strategin för servicenätet även innehålla de åtgärder som ska stöda och uppmuntra nya arbetsrutiner hos personalen. I de kommande lokalitätslösningarna ska man även

beakta behovet av utrymmen för olika arbeten och arbetsrutiner, bland annat tysta arbetsrum, grupparbetsrum, pausutrymmen och telefonhytter.

Respons från kunder och intressentgrupper samt anställdas erfarenheter av hur lämpliga utrymmena är kommer att vara en viktig del när strategin för servicenätet ska utarbetas.

2.2. Fastighetsekonomi och fastighetsförvaltning

2.2.1. Fastighetsekonomi

Lokalitetskostnaderna utgör en betydande andel av välfärdsområdets totala kostnader. Kostnadernas helhetsnivå påverkar direkt hur mycket tillgångar välfärdsområdet har för den egentliga serviceproduktionen. När de utrymmesbehov som fastställts utgående från servicen ska förverkligas och organiseras ska även utrymmenas effektivitet ur ett helhetsekonomiskt perspektiv samt finansieringskällorna klargöras.

I Österbottens välfärdsområde kan fastighetsekonomin delas in i tre betydande perspektiv:

1. Kontroll över fastigheternas underhålls- och hyreskostnader
2. Kontroll över det kapital som är bundet till fastigheterna och fastighetsfinansieringen
3. Investerings- och utvecklingspolicyn för fastigheterna

De två sista hör naturligen starkt samman med de ägarstrategiska riktlinjerna för fastigheterna.

Kontroll över fastigheternas underhålls- och hyreskostnader

I nuläget hyr välfärdsområdet den största delen av sina fastigheter från medlemskommunerna. Varje medlemskommun sköter självständigt om underhållet i sina fastigheter och kommunerna ska täcka dessa kostnader med hyran som uppbärs av välfärdsområdet. Ju högre underhållskostnader, desto större tryck på hyresnivån.

För att säkerställa finansieringsgrunden för välfärdsområdets och kommunernas gemensamma mål om högklassig och tillgänglig service är det ändamålsenligt att se till att underhållet av de hyrda fastigheterna är så effektivt som möjligt. I detta syfte skulle välfärdsområdet tillsammans med kommunerna anlita en utomstående teknisk sakkunnig för att göra en utredning av hur effektiva underhållskostnaderna är på de fastigheter som välfärdsområdet hyr i förhållande till nuläget i en eftersträvan att identifiera var underhållet kan bli bättre och vilka praktiska åtgärder som krävs. När utredningen är klar skulle välfärdsområdet bjuda in kommunerna till diskussion om observationerna som kommit fram. Om det i organiseringen av underhållskostnaderna och underhållet kommer fram effektiviseringsbehov eller verksamhetsmässiga utvecklingsobjekt, försöker välfärdsområdet i samråd med kommunerna att hitta praktiska lösningar för att förverkliga utvecklingsåtgärderna och

besparingarna i underhållskostnaderna. Den verksamhetsmässiga synvinkeln kan omfatta exempelvis organisering av underhållet på ett så ändamålsenligt sätt som möjligt. Ur den här synvinkeln är det viktigt att separat från det grundläggande underhållet utvärdera de underhållsåtgärder som krävs för serviceproduktionens mest kritiska funktioner.

Inbesparingarna och utvecklingsåtgärderna i underhållskostnaderna ska försöka identifieras inom ett år från det att hyresavtalsperioden trätt i kraft. Inbesparingarna i underhållskostnaderna och utvecklingsåtgärderna ska försöka förverkligas inom två år från det att nödvändiga åtgärder identifierats. Realistiska effektiviseringsåtgärder ska i sin tur stärka finansieringsgrunden för välfärdsområdets serviceproduktion.

Förutom att identifiera inbesparingspotential i underhållskostnaderna för nuvarande utrymmen finns det en till central inbesparingsmöjlighet som hänför sig till hur effektiva utrymmena är enligt den nya strategin för servicenätet. Effektiviteten är en aspekt som man försöker utveckla allt mer.

Välfärdsområdet kan, vid utgången av minimihyresperioden i begränsningslagen, vid behov säga upp nuvarande hyreskontrakt och lösa sina utrymmesbehov med hyresvärdar inom privata sektorn, om utvecklingen av servicenätet och kostnadshanteringen så förutsätter.

I eventuella anpassningsåtgärder i lokalitetsnätverket ska man också beakta kommunernas behov och synpunkter, bland annat vilka fastigheter kommunerna enkelt kan hitta en ny hyresgäst till eller nya användningsändamål för.

På basis av det utrymmesbehov som fastställts i servicestrategin och strategin för servicenätet kommer välfärdsområdet primärt också att ingå längre hyresförbindelser för de utrymmen som är av central betydelse på lång sikt i serviceproduktionen. Detta stöder i sin tur kommunernas fastighetsekonomi och förbättrar utsikterna för långsiktiga fastighetsavkastningar eller stöd för exempelvis objekten i frågas ägandearrangemang då efterfrågan bland fastighetsmarknadsaktörer växer.

Kontroll över kapital bundet till fastigheter

Efter att utrymmesbehovet definierats ska välfärdsområdet i samband med att de *fastighetsspecifika planerna* konkretiseras bestämma hur välfärdsområdet ska förhålla sig till:

- Ägande- och förvaltningsstrukturen för varje fastighet
- Hur nödvändiga investeringar ska förverkligas samt principerna för finansieringen av investeringar
- Objekt som välfärdsområdet klarar sig utan och kan lösgöra sig från
- Objekt som välfärdsområdet vill binda sig till på längre sikt

Vid sidan av de verksamhetsmässiga målen och servicestrategins mål kommer det totala kapitalet bundet till fastigheterna och finansieringen av det att styras på övergripande nivå för att se till:

- att välfärdsområdets kapital inte i onödan är bundet till icke strategiska objekt,

- att finansieringskostnader i koppling till fastigheterna inte i onödan belastar finansieringsgrunden för välfärdsområdets serviceproduktion.

Alternativ för ägande och förvaltning av fastigheter

I första hand är det endast de fastigheter som välfärdsområdet anser vara strategiska för verksamheten på lång sikt som välfärdsområdet ska äga. För hyresfastigheter ska man försöka dimensionera längden på hyresförbindelsen så att den motsvarar det antagna behovet av utrymmet, naturligen med beaktande av de lagstadgade bestämmelserna om hyresförbindelser under övergångsperioden. I förverkligandet av ägandearrangemanget för fastigheterna utvärderas också möjligheterna gällande privata fastighetsmarknader.

Förutom att äga och hyra fastigheter finns det andra alternativa ägande- och förvaltningsstrukturer, exempelvis fastighetsleasing.

Om välfärdsområdet leasar en fastighet kan välfärdsområdet om det så vill frigöra kapital från tidigare ägda fastigheter och ändå i princip bevara den strategiska kontrollen i fastighetens område. Vid fastighetsleasing förbinder sig hyresgästen till att lösa in objektet tillbaka vid utgången av leasingperioden till det restvärde som överenskommit på förhand. Fastighetsleasing är en finansieringsmodell som är möjlig att använda också vid nybyggen eller saneringsprojekt.

Investeringsprinciper

Välfärdsområdet förverkligar i regel inga nya betydande fastighetsinvesteringar i framtiden. I och med vårdreformen kommer välfärdsområdet att från och med 1.1.2023 behöva be Social- och hälsovårdsministeriet om tillstånd för fastighetsinvesteringar som överstiger 5 miljoner euro. Eurogränsen hindrar i praktiken välfärdsområdet från att självständigt besluta om betydande fastighetsinvesteringar.

Även med tanke på den servicebaserade fastighetsstrategin är aktiv fastighetsinvestering i regel inte av något strategiskt intresse för välfärdsområdet. I fastighetsstrategin är inte heller maximering av ägande något primärt mål för välfärdsområdet.

I samband med definitionen av utrymmesbehov går det ändå att identifiera investeringsbehov av liten art, med vilka utrymmen som behövs för serviceproduktionen renoveras för att motsvara det ändamål som personalen behöver enligt den nya servicestrategin och strategin för servicenätet för att förverkliga behov och möjligheter gällande att kunna arbeta på fler ställen.

Förutom verksamhetsmässiga lösningar strävar investeringarna efter att ur ett totalekonomiskt perspektiv göra det möjligt att vidta effektiviseringsåtgärder i utrymmes användningen för att uppnå kostnadsinbesparingarna.

Fastighetsbelåning

Välfärdsområdet utvärderar regelbundet om dess fastighetsrelaterade lånearrangemang är konkurrenskraftigt ordnade. Ett sätt att utvärdera effektiviteten i välfärdsområdets finansieringsstruktur är nyarrangemang av befintliga låneavtal, om

avtalen tillåter nyarrangemang och det är ändamålsenligt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Förutom nivån på lånekostnaderna är det viktigt att systematiskt följa med och utvärdera hur ändamålsenlig avbetalningsplanen och räntevillkoren är. Ett exempel är att börja använda ränteskyddsinstrument/regelbundet utvärdera hur ändamålsenliga instrumenten är, också för giltiga låneavtal.

2.2.2. Uppföljning av fastighetsekonomin

Sett ur ledningen av välfärdsområdets fastighetsekonomiska perspektiv är det viktigt:

- att kunna förutspå och budgetera fastigheternas underhållskostnader, inklusive eventuella renoveringar,
- att följa med hur fastighetskostnaderna utvecklas med hjälp av bestämda mätare, och
- att organisera de ekonomiska processerna och rapporteringen så effektivt som möjligt.

Som en del av definitionen av utrymmesbehov är det också naturligt att bestämma vilka mätare som ska användas för att följa upp och leda välfärdsområdets utrymmeskostnader och hur effektivt/ändamålsenligt utrymmes användningen är. En grundläggande princip i den servicebaserade fastighetsstrategin är att man med mätarna kan följa med hur effektiva välfärdsområdets utrymmen är i förhållande till serviceproduktionen/personalens arbetsprestationer. Tanken är inte att följa med nivån på fastighetskostnaderna separat från välfärdsområdets övriga verksamhet.

3. De viktigaste åtgärderna i lokalitetsprogrammet för Österbottens välfärdsområde

