



Fastighets- och lokalitetsplan

Välfärdsområdesstyrelse 15.05.2023 § 146
609/00.01.02/2023

Beredare Ulf Stenbacka
Pia-Maria Sjöström
Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 040 669 2001 (US), 040 184 1597 (P-MS)
fornamn.efternamn@ovph.fi

Välfärdsområdet har idag verksamhet i över 500 byggnader. 58 av dessa ägs av välfärdsområdet. Resten hyrs av kommuner, privatpersoner samt företag. Hyresavtalen med kommunerna har ett års uppsägningstid och är i kraft 3 år. Avtalen med kommunerna kan således tidigast sägas upp 31.12.2024. Ett optionsår kan tas i bruk. Budgeterade hyror för år 2023 är dryga 45 M€.

Ett omfattande arbete kommer att ske under de kommande åren med att optimera användningen av fastigheterna så att de motsvarar verksamhetens behov gällande både placering och funktion. Arbetet med välfärdsområdets servicenätverk kommer att fungera som ledstäng i denna process. En koncentration av verksamheter kommer att ske för att uppnå kostnadsinbesparingar samt synergieffekter då man verkar i gemensamma utrymmen. Det här innebär centralisering lokalt, där man alltså inte strävar efter en försämring av närservicen.

Med planen för servicenätverket som stöd kan planering och förhandlingar inledas med fastighetsägarna inför framtiden. En indelning av fastigheterna i korta, medellånga och långa avtal ses som ändamålsenligt både för oss som hyresgäst och för hyresvärden. Med längre avtal kan hyresvärden med större trygghet investera i sina fastigheter och hålla dem i sånt skick att de uppfyller våra krav på funktion, arbetssäkerhet och tillgänglighet. Därutöver bereder vi som bäst ett måldokument för välfärdsområdets bindning till hyresobjekt.

Välfärdsområdesfullmäktige godkände en lokalitetsstrategi 16.12.2022/§ 114.

I den lokalitetsstrategi som godkändes i välfärdsområdesfullmäktige konstateras att när placeringen, kvaliteten och dimensioneringen av utrymmena i service- och lokalitetsnätverket bestäms måste man vid fastställandet av utrymmesbehoven utgå från strategin för servicenätet. Till den här helheten hör bland annat huruvida utrymmena är ändamålsenliga men också 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/som 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, och
- utrymmen som välfärdsområdet möjligen klarar sig utan.

Fullmäktige gav tjänstemännen i uppgift att reda ut det nuvarande fastighetsunderhållet och att utarbeta en utvecklingsplan. Det här arbetet har nu börjat beredas per verksamhetsområde i fastighets- och lokalitetsarbetsgruppen under ledning av tjänstemän. Målet är att fastställa utrymmesmål för 3, 5 och 15 år.



Välfärdsområdesfullmäktige gav tjänstemännen också i uppgift att organisera fastighetsförvaltningen i välfärdsområdet. För närvarande håller organiseringen av fastighetsförvaltningen ännu på att gestaltas. Därutöver arbetar man som bäst med att ta fram korrekta uppgifter och processer. Det har ändå visat sig vara svårare än förväntat att överta och hantera 500 byggnader. Rekryteringen av en hyreschef pågår som bäst, vilket kommer att underlätta situationen. Många processer håller också på att utvecklas, bland annat en in- och uthyrningsprocess, flyttprocess och process för inomhusluftsutmaningar. Fastighets- och lokalitetsarbetsgruppen har i flera omgångar fört diskussioner om utvecklandet av mätare och nyckeltal för fastigheter och har i nuläget fastställt följande mätare:

- lokalitetskostnadernas andel av organisationens totalkostnader, %.
- personal- och kundnöjdhet
- antalet utrymmen som är i bruk
- energiförbrukning, användningen av utsläppsfri energi, %
- hyreskostnaderna per verksamhetsområde.

För vissa mätare är det lättare att hitta data, medan t.ex. kundnöjdheten ännu kräver mer bearbetning. Mätarna utvecklas ständigt och listan kommer att få sin form så småningom.

En enkät för att mäta kundnöjdheten i de nuvarande lokaliteterna utarbetas också som bäst, och den ska testas före den genomförs i hela organisationen.

Välfärdsområdet ska i enlighet § 29 i lagen om ordnande av social- och hälsovård årligen utarbeta en redogörelse för social- och hälsovården i välfärdsområdet och för välfärdsområdets ekonomiska läge. Därtill ska redogörelsen innehålla välfärdsområdets preliminära förslag till den investeringsplan som avses i 16 § i lagen om välfärdsområden. Tjänstemännen bereder för närvarande en dylik redogörelse, men en slutgiltig investeringsplan kan utarbetas först när riktlinjerna gällande framtids- och anpassningsprogrammet har dragits upp.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår, att styrelsen

- antecknar fastighets- och lokalitetsplanen för kännedom
- ger tjänstemännen i uppdrag att bereda huvudlinjerna för hyrestiderna

Beslut:

Förslaget godkändes.

Antecknades till protokollet att lokalitetsdirektör Ulf Stenbacka närvarade vid ärendets behandling för att ge information i ärendet.

Distribution