

Fastighetsgranskningen som en del av utredningen om servicenät

28.11.2023

Inspira



Arbetets bakgrunder och mål

Östra Nylands välfärdsområde vill stärka sina egna färdigheter för hållbar verksamhet i fråga om ett ekonomiskt hållbart nätverk av lokaltjänster.

Som en del av granskningen av lokalservicenätet vill välfärdsområdet utreda potentialen och omfattningen av de ekonomiska konsekvenserna av lokaländringarna.

Målet med arbetet är att utarbeta en framtidsinriktad helhetsbetonad modell av olika alternativ för genomförande av lokallösningar och granska dem sinsemellan.

Innehåll

04 Sammanfattning

05 Pådrivare av förändringar

08 Alternativ för lokalhantering

11 Jämförelsekalkyler

Sammanfattning

Framtida lokalbehov är beroende av framtida servicebehov. Spetsarna i servicestrategin för Östra Nylands välfärdsområde styr även ledningen av lokaler och effektiv användning av dem. Utifrån de nuvarande framtidsvyerna finns det inget behov av radikala åtgärder inom välfärdsområdet. Frågan om hur tjänsterna ska ordnas är dock aktuell och påverkar även lokalbehovet.

Det är möjligt att på lång sikt uppnå besparingar med hjälp av lokalledning. De direkta besparingarna i fastighetskostnaderna har under granskningsperioden 2024–2050 uppskattats till sammanlagt cirka **70 Mn euro** jämfört med nuläget.

Pådrivare av förändringar



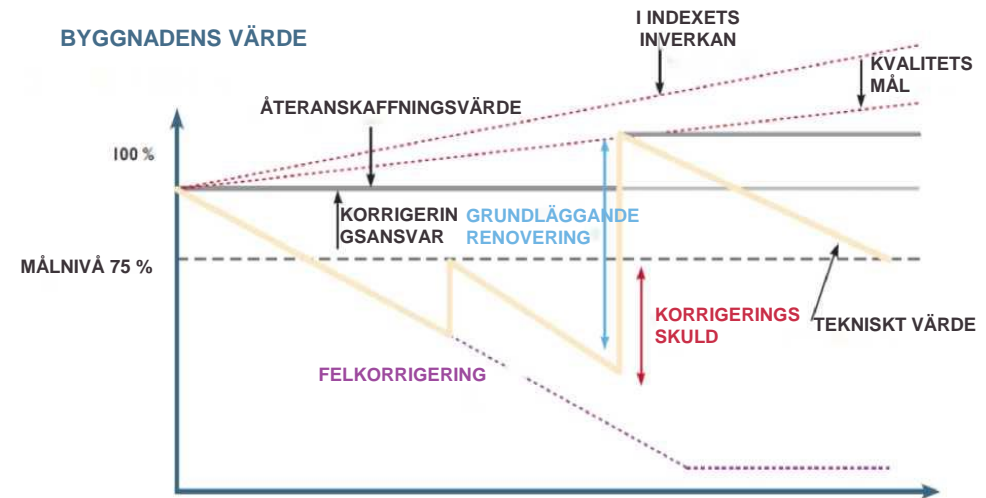
Spetsarna i servicestrategin styr även ledningen av lokaler.

- **Kunden i centrum för servicen:** Målet är att förbättra tjänsternas jämlikhet, klientorientering, rådgivning och handledning samt de förebyggande tjänsterna och självbetjäningstjänsterna.
- **Högklassiga, jämlika och tillgängliga tjänster:** Målet är att utveckla servicenätverket, processerna för tjänsteproduktionen och kostnadseffektiviteten samt de elektroniska och mobila tjänsterna samt samarbetet med olika aktörer.
- **En välmående och kompetent personal som möjliggör serviceproduktionen:** Syftet är att öka på stödpersonalen, kvalitativ ledning, arbetsmodellernas mångsidighet, personalens kompetens samt personalförmånernas och lönernas konkurrenskraft.



Fastighetens tekniska skick som en del av granskningen

- Fastighetens tekniska skick inverkar på den kostnad som fastigheten medför.
 - Direkta kostnader för fastighetsägaren som föranleds av renovering/förbättring.
 - För hyresgästen baserar sig höjningarna av hyran i de flesta fall på omfattningen av renoveringen/förbättringen.
- Fastighetens tekniska kostnad kan kalkylmässigt uppskattas vara 1,75 % av fastighetens återanskaffningsvärde på årsnivå.
 - Detta innebär alltså att man varje år måste investera 1,75 % av fastighetens återanskaffningsvärde för att inte sänka fastighetens tekniska skick. I praktiken är det dock inte möjligt eller ändamålsenligt att göra renoveringar kontinuerligt, utan renoveringen görs som en större engångsprestation.



Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 5/2018: Utvecklings- och sparpotentialen för kommunernas byggnadsbestånd

Återanskaffningsvärde = Det belopp som vid varje tidpunkt behövs för att bygga en ny motsvarande byggnad på samma byggnadsplats.

Tekniskt värde = Värde som fås när man från byggnadens återanskaffningsvärde drar av en värdeminskning på grund av byggnadens ålder, användning, minskad användbarhet eller värdeminskning på grund av någon annan orsak. Värdeminskningen beror på byggnadens ålder, användning, skötsel och skick

Alternativ för lokalhantering



Centrala alternativ för lokalhantering

Nuvarande lokaler

Nya lokaler

Ägande

Innebär i praktiken att lokalen köps som sådana i välfärdsområdets balansräkning. Kräver en renoveringsinvestering för att lokalerna ska fungera så att de stöder servicen. Ägandet av lokalerna medför ansvar för underhållet och kräver av välfärdsområdet en plan för att genomföra detta.

Innebär investering i en helt ny lokal. Kräver alltså byggnadsinvesteringar och av välfärdsområdet en plan för utförande av byggnadsprojektet. Ägandet av lokalerna medför ansvar för underhållet och kräver av välfärdsområdet en plan för att genomföra detta. De nya lokalerna möjliggör omorganisering eller koncentrerings av verksamheterna. Finansieringen möjliggörs antingen genom fastighetsleasing eller genom balanslån.

Uthyrning

Innebär att den nuvarande uthyrningen fortsätter. Lokalerna kräver dock renoveringar, men i detta fall ligger det på hyresvärdens ansvar. Renoveringarna kan antas påverka hyran. Välfärdsområdet har å andra sidan inte full beslutanderätt i fråga om omfattningen och tidpunkten för renoveringarna.

Innebär att en helt ny lokal byggs i investerarens balansräkning. De nya lokalerna möjliggör omorganisering eller koncentrerings av verksamheterna. I slutskedet hyr välfärdsområdet lokalerna. Möjligheten påverkar dock planerna och slutresultatet.

Avstående från lokaler

Lokallösningarnas ekonomiska konsekvenser

Direkta effekter

- Omorganiseringen av lokalerna inverkar direkt på kostnaderna för själva fastigheten, såsom kapital- och underhållshyror, eller i fråga om ägarobjekten på kostnaderna som uppstår av finansieringen.
- Genom avtalen kan också kostnaderna för underhållet fördelas mellan parterna på många olika sätt.
- Direkta effekterna är konkreta och relativt förutsebara och kan avbildas.

Indirekta effekter

- Med indirekta effekter avses sådana kostnadsbesparingar eller -ökningar som orsakats på grund av förändringar i lokaler vars storlek inte kan fastställas entydigt. Till dessa kostnader hör till exempel:
 - tillgången till personal och deras trivsel
 - logistikkostnader
 - antal vårdare som lagarna och förordningarna kräver
 - ordnande av måltidsservice
 - extra städning

Jämförelse av alternativen



Alternativ som granskats

- Utifrån den rådande situationen har det av fastighetsbeståndet valts 20 fastigheter/helheter för granskning. För var och en av dem har det fastställts en eller flera åtgärder som ska granskas.
- Man har börjat granska situationen genom helheten. Tre scenarier har beskrivits för detta ändamål:
 - Inga förändringar genomförs. (Nuvarande)
 - Av de alternativa åtgärderna väljs det förmånligaste alternativet (Min)
 - Av de alternativa åtgärderna väljs det oförmånligaste alternativet (Max)
- Som utgångsdata för avbildningen har uppgifter om fastigheternas kostnader i Östra Nylands välfärdsområde använts, dessutom har Inspira använt Statistikcentralens databank, hyresförordning och dess bilaga samt tidigare uppdrag för att komplettera de utgångsdata som behövs för avbildning och eftersträva en så beskrivande prognos som möjligt.

Tarkastellut kohteet / kokonaisuudet

Loviisan terveysasema

Taasiakoti

Harmaakallio

Lyckan / Onnela

Rosenkulla

Lapinjärven terveysasema

Myrskylän terveysasema

Väinölä

Mäntyrinteen palvelukeskus

Askolan terveysasema

Vammaispalvelun päivätoiminta

Porvooon vammaispalvelun päivä- ja työtoiminta

Linnakoskenkatu 37

Hallinnon tilatarpeet

Neuvolapalvelut

Porvooon pelastusasema

Söderkullan terveysasema Amiraali

Söderkullan hammashoitola

Juusaksentie 18 k

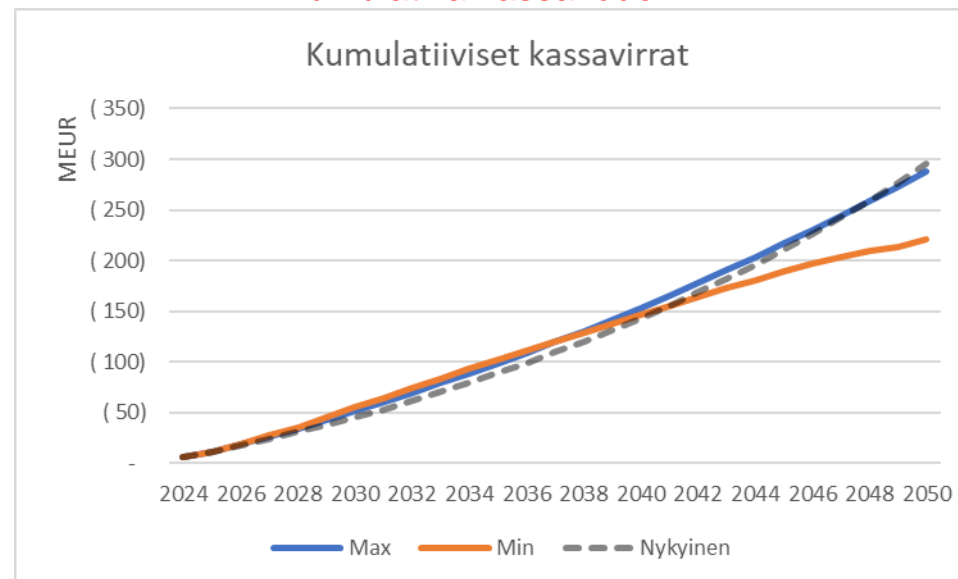
Ratatupa

Riktgivande avbildningar

- Granskningsperiod 2024–2050.
 - En framtidsinriktad granskning beror på fastigheternas karakteristiska långsiktiga kostnadsskillnad.
- Om de förmånligaste alternativen väljs bland de förmånligaste totala kostnaderna, är den totala kostnaden under prognosperioden **ca 221 Mn euro**.
- Om de mest oförmånligaste alternativen väljs, är den totala kostnaden under prognosperioden **cirka 288,5 Mn euro**.
- Om inga åtgärder vidtas, är den totala kostnaden under granskningsperioden cirka **295 Mn euro**

Det är alltså möjligt att på lång sikt uppnå inbesparingar med hjälp av lokaledning.

Kumulativa kassaflöden



Max	Min	Nykyinen
(288 543 218)	(221 323 735)	(295 323 035)

Bilagor



Vastuuvapauslauseke

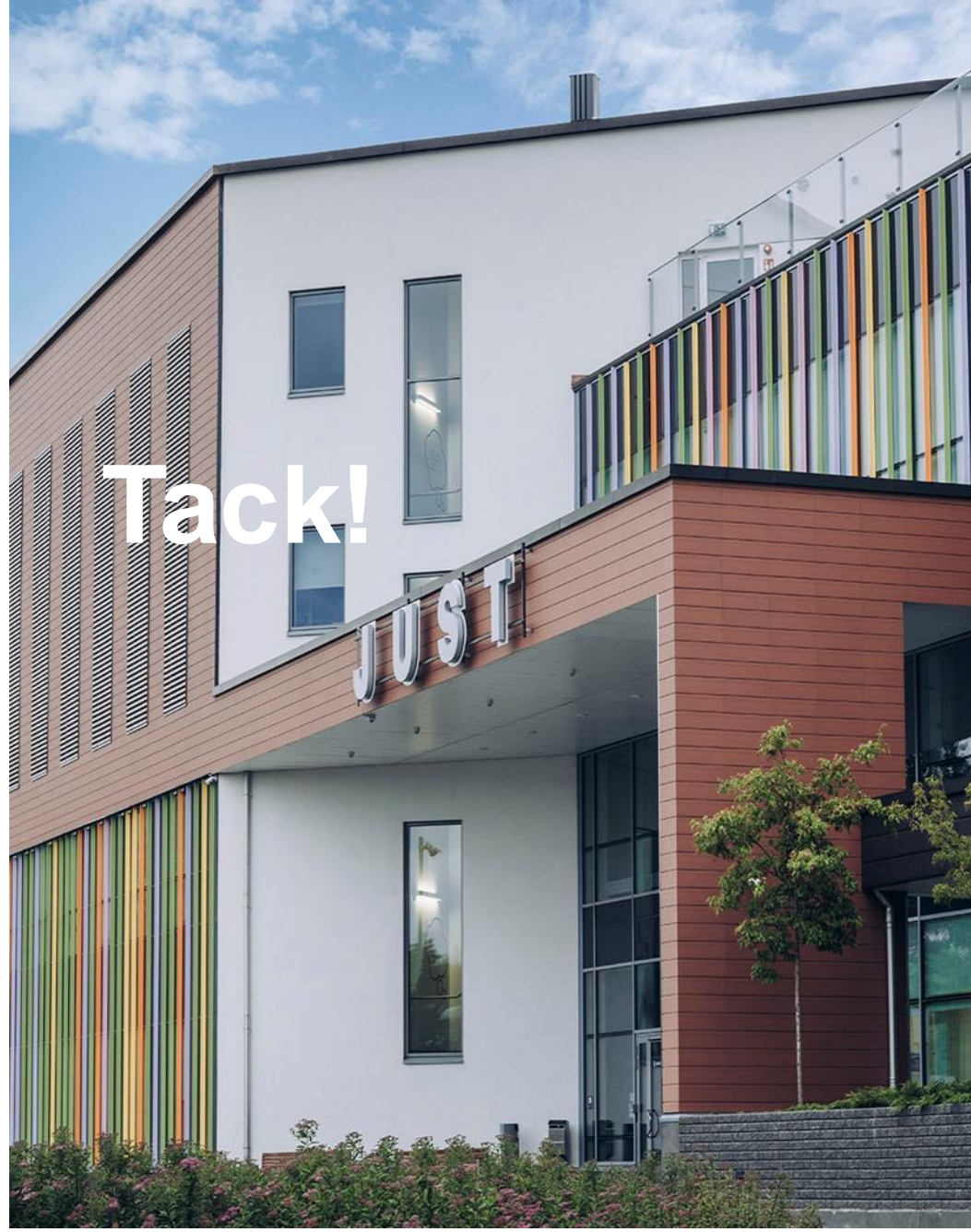
Kuten normaalisti toimeksiantoja hoitaessaan / laskelmia tehdessään, Inspira on luottanut käyttämänsä Toimeksiantajalta, Toimeksiantajan osoittamalta taholta ja julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on toimeksiantoa ja taloudellista mallinnusta varten olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä. Inspira ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta, eikä ole hankkinut tai saanut muulta taholta käyttöönsä mitään riippumatonta arviota mistään Kohteen omaisuuserästä, varoista tai vastuista.

Antamamme raportti ja laskelmat perustuvat raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituksellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa tiedoissa, olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät uudelleen arvostamista ja voisivat johtaa raportin ja laskelmien olennaisiin muutoksiin. Inspira ei ole edellä mainittuja tietoja, olosuhteita tai materiaaleja koskevien muutosten johdosta velvollinen päivittämään tai muuttamaan raporttia ja laskelmia.

Raportti sekä laskelmat ja niiden tulokset sekä näiden perusteella tehdyt johtopäätökset ovat riippuvaisia käytetyistä oletuksista. Kun käytetyt oletukset liittyvät muun muassa oletuksiin tulevaisuuden kehityksestä, Inspira ei voi taata raportin ja laskelmien oikeellisuutta eikä Inspira vastaa raportissa esitettyjen tietojen tai arvioiden oikeellisuudesta tai pitävyydestä. Mahdollisten järjestelyiden toteuttaminen perustuu kaikilta osin Toimeksiantajan omaan perusteltuun päätöksentekoon eikä Inspira ota vastuuta järjestelyn toteuttamisesta tai muustakaan päätöksenteosta.

Tätä raporttia ei saa muuttaa tai luovuttaa taikka käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin, mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu. Muuttamista, luovuttamista tai käyttämistä koskevan rajoituksen rikkominen johtaa Inspiran vapautumiseen kaikista raportista johtuvista tai siihen liittyvistä vastuista.

Inspiran vastuu on rajattu siten kuin Toimeksiantajan kanssa on sovittu. Inspira ei hyväksy vastuuta raportista suhteessa muihin tahoihin kuin Toimeksiantajaan eikä Inspira ole vastuussa vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että kolmas osapuoli saa tiedon raportista, käyttää sitä tai luottaa siihen.



Tack!

