

Östra Nylands välfärdsområdes fastighetsstrategi 2023–2026

- Fastighetstjänsterna modigt som stöd för branscherna

Välfärdsområdesfullmäktige
16.1.2024



Innehåll

- Fastighetsstrategin i förhållande till välfärdsområdesstrategin s. 3
- De viktigaste egenskaperna för lokalbeståndet s. 4
- De viktigaste utmaningarna/riskerna med lokalbeståndet s. 5
- Principerna för ägande och uthyrning s. 6
- Målen för fastighetstjänsterna 2023–2026 s. 7–12

Fastighetsstrategin för Östra Nylands välfärdsområde 2023–2026 baserar sig på strategiska helheten för Östra Nylands välfärdsområde och på den kartläggning av nuvarande lokalbeståndet som utarbetades hösten 2023.

Fastighetsstrategin har utarbetats i samarbete med välfärdsområdets fastighetstjänster och Landskapens lokalcentral.

Fastighetsstrategin i förhållande till välfärdsområdesstrategin

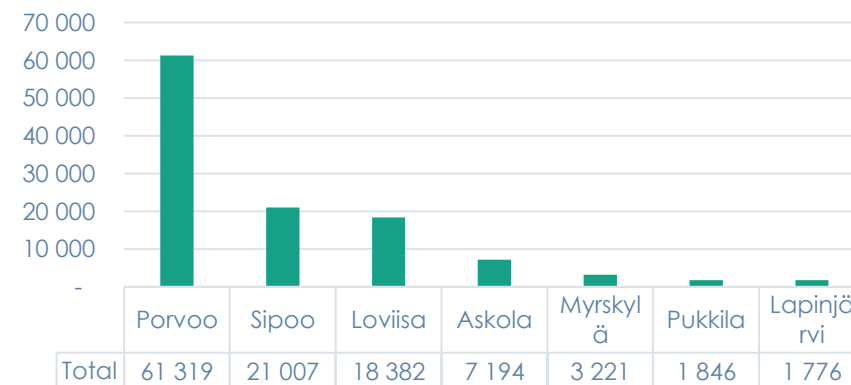


De viktigaste egenskaperna för lokalbeståndet

- Verksamheten bedrivs huvudsakligen i hyreslokaler
 - Största delen (ca 70 %) av hyresavtalen är avtal som överförs som sådana från kommunen, specialomsorgsdistriktet, räddningsverket eller sjukvårdsdistriktet.
 - 40 st. så kallade 3+1-avtal
 - Många avtal som är giltiga tills vidare, med en uppsägningstid på 6–12 månader
 - Många olika hyresvärdar, av vilka alla inte är professionella
 - Hyreskostnaderna 2023 ca 19,2 miljoner euro
- Delvis gammal och funktionellt svag lokal, där det även uppkommer problem med inomhusluften.
- Rumsyta/boende (1,1) klart under det riksomfattande genomsnittet (1,9).
- Inga lokaler för den specialiserade sjukvården (HUS-ansvarar för den specialiserade sjukvården i området)
- Lokalerna splittrade på olika håll i kommunerna i området (t.ex. i Borgå)
- De mest betydande kommande byggnadsinvesteringar:
 - Avsikten är att byggandet av den nya räddningsstationen i Lovisa inleds 2024.
 - Valfärdsområdet har inlett förhandlingar med HUS-sammanslutningen om planeringen av ett nytt välfärdscenter i Borgå.

Byggnader totalt 192 st.	Lokaler totalt 5 985 st.
Den totala rumsytan 113 649 m²	Lokalernas användarorganisationer 130 st.

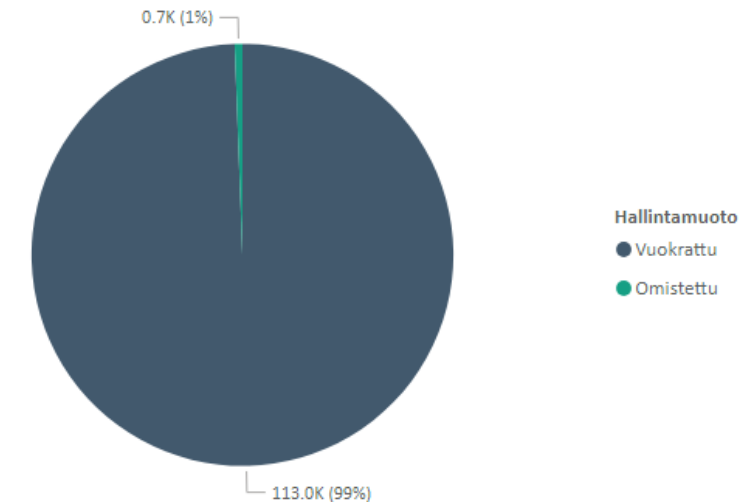
Rumsyta kommunvis 11/2023



De viktigaste utmaningarna/riskerna med lokalbeståndet

- Branscherna har inte en tillräcklig uppfattning om sitt framtida behov av lokaler för att lokalbeståndet ska kunna ordnas på det sätt som är effektivast med tanke på ekonomi och verksamhet.
- Delvis gammal och funktionellt svag lokal, där det även uppkommer problem med inomhusluften.
- 40 hyresavtal (3+1-avtal) upphör 31.12.2025, om inget görs åt avtalen.
- Man verkar enbart i hyreslokaler, på vilket sätt säkerställer man att de strategiskt viktiga lokalerna även i fortsättningen är tillgängliga?
- Investeringsbehov vs. tillräckligheten av lånefullmakter
- Det nuvarande lokalbeståndet kräver utveckling av framtida behov.
- Hyrorna höjs årligen i enlighet med indexvillkoren i hyresavtalet.
- Fastighetstjänsternas tillräckliga personalresurser (t.ex. omförhandling av 3+1-avtal och kommande lokalprojekt)

Rakennusten huoneala hallintamuodoin



Byggnadernas rumsyta enligt besittningsform

Besittningsform

Uthyrd
Ägd

Principer för ägande och uthyrning

Ägande

- Vi strävar efter att huvudsakligen äga de fastigheter som är centrala ur verksamhetens synvinkel och som har följande egenskaper:
 - långvarigt användningsbehov
 - lättillgängligt läge
 - funktionen minst bra
 - skicket minst bra
 - ägandet är kostnadseffektivt
- Vid sidan av ägandet kan man från fall till fall även göra långsiktiga hyres- eller leasingavtal, med vilka man säkrar serviceproduktionen.

Uthyrning

- Vi strävar efter att hyra ut lokalerna med följande egenskaper:
 - kortfristigt användningsbehov
 - kostnadseffektiv uthyrning
- Uthyrningens övriga randvillkor:
 - lokalerna motsvarar användningsbehovet
 - lokalerna är i gott skick eller hyresvärden förbinder sig att iståndsätta lokalerna inom utsatt tid.
 - lokalerna har inga problem med inomhusluften

Målen för fastighetstjänsterna 2023–2026



Maakuntien tilakeskus

1. Fastighetstjänsternas mål som härletts ur välfärdsområdesstrategin

- **Våra framtida lokaler är behövliga, säkra och hälsosamma.** Våra lokaler är även:
 - Trafikmässigt lättillgängliga för klienter och personal
 - Tillgängliga för alla användare
 - Effektivt stora
 - Ekologiskt hållbara
- **Våra lokaler erbjuder arbetstagarna i välfärdsområdet en fungerande och trivsamt arbetsmiljö.**
- **Våra lokalkostnader kan förutses på lång sikt och budgeten överskrids inte.**
 - Lokalkostnaderna minskas genom att öka på användareffektiviteten och genom att avstå från obehövliga lokaler, eller lokaler som inte används effektivt. Beslut om vilka lokaler man avstår ifrån fattas på basis av separat beredning.
- **Vårt samarbete med interna och externa intressentgrupper är öppet och smidigt.**
 - Vi finns här för användarna och stöder verksamheten via lokalerna
 - Vi håller tät kontakt med våra viktigaste externa intressentgrupper för att säkerställa lokaler som motsvarar våra mål nu och i framtiden

2. Mål som framkommer i verksamhetsmiljön för fastighetstjänsterna

- Vi förbättrar lokalbeståndets skick och funktion inom de gränser som hyresavtalen ställer.
- Vi säkerställer tillräckliga kompetens- och personalresurser för fastighetstjänsterna med beaktande av kommande hyresavtalsförhandlingar och byggprojekt.
- Vi erbjuder branschspecifik uppdaterad lokalinformation för branscherna med uppgifter om omfattning, lokalkostnader och det viktigaste innehållet i hyresavtalen.
- Vi klassificerar lokalerna enligt deras betydelse, användbarhet och skick för att åtgärderna inom fastighetsledningen ska kunna riktas och dimensioneras på rätt sätt.
- Vi samarbetar intensivt och kontinuerligt med välfärdsområdets ekonomiska organisation för att fastighetsinvesteringarna ska kunna genomföras på det sätt som är mest ändamålsenligt med tanke på ekonomin och verksamheten.

Målen för fastighetstjänsterna 2023–2026 (sammanfattning)

- Våra framtida lokaler är nödvändiga, säkra och hälsosamma. Våra lokaler är även:
 - Trafikmässigt lättillgängliga för klienter och personal
 - Tillgängliga för alla användare
 - Effektivt stora
 - Ekologiskt hållbara
- Våra lokaler erbjuder arbetstagarna inom välfärdsområdet en fungerande och trivsamt arbetsmiljö.
- Våra lokalkostnader kan förutses på lång sikt och budgeten överskrids inte.
 - Lokalkostnaderna minskar genom att öka på användareffektiviteten och genom att avstå från obehövliga lokaler, eller lokaler som inte används effektivt. Beslut om vilka lokaler man avstår ifrån fattas på basis av separat beredning.
- Vårt samarbete med interna och externa intressentgrupper är öppet och smidigt.
 - Vi finns här för användarna och stöder verksamheten via lokalerna
 - Vi håller tät kontakt med våra viktigaste externa intressentgrupper för att säkerställa lokaler som motsvarar våra mål nu och i framtiden
- Vi förbättrar lokalbeståndets skick och funktion inom de gränser som hyresavtalen ställer.
- Vi säkerställer tillräckliga kompetens- och personalresurser för fastighetstjänsterna med beaktande av kommande hyresavtalsförhandlingar och byggprojekt.
- Vi erbjuder branschspecifik uppdaterad lokalinformation för branscherna med uppgifter om omfattning, lokalkostnader och det viktigaste innehållet i hyresavtalen.
- Vi klassificerar lokalerna enligt deras betydelse, användbarhet och skick för att åtgärderna inom fastighetsledningen ska kunna riktas och dimensioneras på rätt sätt.
- Vi samarbetar intensivt och kontinuerligt med välfärdsområdets ekonomiska organisation för att fastighetsinvesteringarna ska kunna genomföras på det sätt som är mest ändamålsenligt med tanke på ekonomin och verksamheten.

Mål, åtgärder, tidtabell och mätare

Mål	Åtgärder	Tidtabell	Mätare
<p>Våra framtida lokaler är behövliga, säkra och hälsosamma. Våra lokaler är även:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trafikmässigt lättillgängliga för klienter och personal• Tillgängliga för alla användare• Effektivt stora• Ekologiskt hållbara	<ul style="list-style-type: none">• Vi utarbetar principer för nya objekt i välfärdsområdet• Insamling och uppföljning av underrättelser om förhållanden	<p>under 2024</p> <p>under 2024</p>	<ul style="list-style-type: none">• Utvecklingen av energieffektivitet• Utvecklingen av konditionsklassen• Utvecklingen av underrättelser om förhållanden
<p>Våra lokaler erbjuder arbetstagarna i välfärdsområdet en fungerande och trivsamt arbetsmiljö.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Vi följer upp arbetstagarnas tillfredsställelse med lokalerna genom en årlig enkät om användartillfredsställelse och reagerar på responsen.• Vi delaktiggör användarna i anskaffningen av nya lokaler	<p>Kontinuerlig</p> <p>Kontinuerlig</p>	<ul style="list-style-type: none">• Utvecklingen av användartillfredsställelsen
<p>Våra lokalkostnader kan förutses på lång sikt och budgeten överskrids inte.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Vi gör upp budgeten för lokalkostnaderna enligt ekonomiförvaltningens årsklockan.• Lokalkostnaderna minskas genom att öka på användareffektiviteten och genom att avstå från obehövliga lokaler, eller lokaler som inte används effektivt. Beslut om vilka lokaler man avstår ifrån fattas på basis av separat beredning.	<p>Kontinuerlig</p> <p>2024 -</p>	<ul style="list-style-type: none">• Budgetuppföljning
<p>Vårt samarbete med interna och externa intressentgrupper är öppet och smidigt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vi finns här för användarna och stöder verksamheten via lokalerna	<ul style="list-style-type: none">• Vi träffar regelbundet användarnas representanter• Vi inleder ett tätt samarbete med den kommunala planläggningen	<p>Kontinuerlig</p> <p>under 2024</p>	<ul style="list-style-type: none">• Årliga objektbesök• Årliga samarbetsmöten med kommuner och bursvärdar

Mål, åtgärder, tidtabell och mätare

Mål	Åtgärder	Tidtabell	Mätare
Vi förbättrar lokalbeståndets skick och funktion inom de gränser som hyresavtalen ställer.	<ul style="list-style-type: none">• Vi ersätter de mest utsatta lokalerna med lokaler som bättre motsvarar behovet• Vi förhandlar med hyresvärdarna om reparationer och grundläggande renoveringar	2024–2026 2024	<ul style="list-style-type: none">• Utvecklingen av konditionsklassen• Utvecklingen av användartillfredsställelsen
Vi säkerställer tillräckliga kompetens- och personalresurser för fastighetstjänsterna med beaktande av kommande hyresavtalsförhandlingar och byggprojekt.	<ul style="list-style-type: none">• Vi utvecklar kompetensen hos våra nuvarande anställda.• Välfärdsområdets personalplan bör innehålla tillräckliga resurser	Kontinuerlig Årligen	<ul style="list-style-type: none">• Antalet utbildningsdagar• Antal anställda och tillräcklig arbetstid
Vi erbjuder branschspecifik uppdaterad lokalinformation för branscherna med uppgifter om omfattning, lokalkostnader och det viktigaste innehållet i hyresavtalen.	<ul style="list-style-type: none">• Vi håller uppgifterna i Modulo-lokaldatasystemet uppdaterade	Kontinuerlig	<ul style="list-style-type: none">• Lokalrapport som utarbetats av fastighetstjänsterna två gånger i året
Vi klassificerar lokalerna enligt deras betydelse, användbarhet och skick för att åtgärderna inom fastighetsledningen ska kunna riktas och dimensioneras på rätt sätt.	<ul style="list-style-type: none">• Vi utarbetar en portföljklassificering och en konditionsklassificering av lokalbeståndet	02/2024	<ul style="list-style-type: none">• Portföljen och konditionsklassificeringen uppdaterade
Vi samarbetar intensivt och kontinuerligt med välfärdsområdets ekonomiska organisation för att fastighetsinvesteringarna ska kunna genomföras på det sätt som är mest ändamålsenligt med tanke på ekonomin och verksamheten.	<ul style="list-style-type: none">• Vi följer ekonomiförvaltningens årsklocka och för en aktiv dialog med ekonomiorganisationen	Kontinuerlig	<ul style="list-style-type: none">• Budgetuppföljning• Lyckade investeringar