



## Plan för utveckling av det fysiska servicenätet

### Välfärdsområdesstyrelse 17.06.2024 § 131

3599/00.01.02.01/2024

Beredare Sjöström Pia-Maria  
Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 040 184 1597, fornamn.efternamn@ovph.fi

En långsiktig plan för utveckling av det fysiska servicenätet har utarbetats utifrån välfärdsområdets servicestrategi, fastighetsstrategi och framtids- och anpassningsprogram. Planen har under försommaren diskuterats enskilt med varje kommun. I planen finns en kommunvis och regional genomgång av fastighetsbehovet, gällande nuvarande objekt och kommande behov. Därtill ingår en nulägesanalys och ställningstagande inför omförhandling av de tidsbundna hyresavtal välfärdsområdet har med kommuner och samkommuner. Verksamheten är dock under stor förändring och det är i dagsläget omöjligt att helt förutse utrymmesbehoven ens för de kommande 5 åren.

**Bakgrund:** Välfärdsområdet hade i april 2024 knappt 500 fastigheter, fastighetsytan var 2,46 m<sup>2</sup>/ inv. vilket är ca 25% mer än i landets medeltal. Välfärdsområdet äger drygt 10% av fastighetsmassan, resten hyrs, framförallt av kommuner, samkommuner och kommunala fastighetsbolag. Fastighetsmassan varierar mellan kommunerna (0,85-2,91 m<sup>2</sup>/inv), dels p.g.a av att befolkningsstrukturen och andelen köpta tjänster varierar, men främst eftersom vården och servicen tidigare ordnats på olika sätt. Välfärdsområdet är i behov av mångsidiga utrymmen som kan omvandlas i enlighet med servicestrategin och för att kunna reagera på ändringarna i befolkningsstrukturen. Det behövs också beredskap för att planerade industri-investeringar kan påverka servicebehovet. Samtidigt förändrar utvecklingen av användarvänlig digital och rörlig service sannolikt på sikt behovet att fysiska verksamhetspunkter.

Hyresavtalen med kommuner och samkommuner har i enlighet med 22§ i genomförandelagen (616 / 2021) uppgjorts till 31.12.2025 med option för 2026. I enlighet med hyresförordningen ingår i hyran avkastning på kapitalet på 6 %. Från 2026 kan kommuner och samkommuner inte längre fungera som hyresvärd för välfärdsområdet. Kommunerna behöver antingen bolagisera eller sälja fastigheterna, de kommunägda fastighetsbolagen ska fungera som en aktör på fria marknaden. Bolagiseringskravet gäller inte för de fastigheter där välfärdsområdet hyr enstaka rum, som t.ex. elevvårdens utrymmen i skolorna.

Välfärdsområdet kan antingen äga, hyra eller finansiera sina fastigheter på annat sätt, t.ex. via leasing. Finansministeriet beviljar årligen lånefullmakter utifrån välfärdsområdets ekonomiska resultat. Lånefullmakt behövs för att uppta lån för att finansiera investeringar, men också för att uppgöra långvariga hyresförbindelser och för att teckna långvariga leasingavtal. Lånefullmakt kräver ett positivt resultat och Österbottens välfärdsområde har inte beviljats nya lånefullmakter varken för 2024 eller 2025. Finansministeriet kan dock bevilja undantagslov för brådskande investeringar.

I enlighet med framtids- och anpassningsprogrammet är välfärdsområdets målsättning att inga ytterligare social- och hälsocentraler, välfärdsstationer eller avdelningar stänger under 2025-2026, fysiska servicenätet anpassas på när servicens villkor. Samtidigt finns i programmet ett inbesparingskrav på fastighetshyror på ca 9 milj. euro, vilket ska förverkligas genom en förtätning av verksamheten, koncentration av administrativa funktioner och att hyresnivån anpassas. I enlighet med servicestrategin ska andelen äldre som bor hemma öka och olika typer av mellanboendeformer utvecklas. Inom psykosociala servicen och funktionshindersservice finns behov av olika typer av boendeformer och främst inom funktionshindersservicen finns ett uppdämt behov av boendeplatser med 24/7 service.

Enligt planen används inte optionsåret för hyresavtalen med kommunerna, utan avtalen omförhandlas under 2025. Förhandlingspart är de den som fungerar som hyresvärd från



2026, dvs i flesta fall de kommunägda fastighetsbolagen. Hyresavtalen görs i enlighet med styrelsens beslut i första hand antingen som fortlöpande avtal med 12 månaders uppsägningstid eller för vissa större helheter 10 åriga avtal förutsatt att man kommer överens om hyresnivån. Längre hyresavtal än för 10 år endast i undantagsfall i samband med stora nyinvesteringar.

**Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina**

föreslår, att styrelsen godkänner planen för utveckling av det fysiska servicenätet.

**Beslut:**

Föredragande ändrade beslutsförslaget att lyda

**Styrelsen**

- antecknar för kännedom att planen för utveckling av det fysiska servicenätet används som grund för den fortsatta beredningen
- beslutar att välfärdsområdet inte ska använda optionsåret i de hyresavtal som ingåtts med kommuner och samkommuner, utan att avtalen ska omförhandlas under år 2025
- beslutar att den part som fungerar som hyresvärd från år 2026 ska fungera som förhandlingspart vid hyresförhandlingarna och inte kommunens eller samkommunens representant.

Styrelsen beslutade i enlighet med det ändrade beslutsförslaget.

Styrelseledamot Gösta Willman föreslog att styrelsen därutöver ska konstatera att den i detta skede av behandlingen inte tog ställning till några konkreta förändringar av det fysiska servicenätet. Styrelsen godkände det kompletterande tillägget enhälligt.

Följande styrelseledamöter anmälde jäv och deltog inte i ärendets behandling: Sari Somppi, Hans-Erik Lindqvist, Katja Rajala, Rainer Bystedt, Mervi Rantala (samfundsjäv, Förvaltningslagen 434/2003 28.1 § 5 punkten) samt Mikko Ollikainen (generalklausul, Förvaltningslagen 434/2003, 28 § 7 punkten). Sammanträdet var beslutsfört (7/13).

Marko Heinonen avlägsnade sig från sammanträdet före behandlingen av paragrafen inleddes kl. 11.52.

Distribution