

Hyvinvointialueen sopeutusohjelma, toimitilat

Palvelu- ja tulevaisuuslautakunta 15.05.2024 § 6
3060/04.00.05.03/2024

Valmistelija

Tila- ja tukipalvelujen johtaja Veli Matti Thure puh. 044 351 9658

Osavuositarkastuksessa todetaan, että Etelä-Savon hyvinvointialueen talustilanne on vaikea. Vuoden 2023 tilinpäätöksessä taseessa on kumulatiivista alijäämää 34,4 miljoonaa euroa. Osavuositarkastuksen tulosennuste on talousarvion 49,2 miljoonan euron alijäämää hieman parempi eli 40,5 miljoonaa euroa alijäämäinen. Ennusteenkin mukainen hieman talousarviota parempi toteuma tarkoittaisi kuitenkin edelleen 74,8 miljoonan euron kumulatiivista alijäämää vuoden 2024 tilinpäätöksessä. Hyvinvointialuelain mukaan valtiovarainministeriö voi harkintansa mukaan käynnistää hyvinvointialueen arviointimenettelyn, mikäli kumulatiivista alijäämää ei ole saatu katettua vuoden 2026 loppuun mennessä. Aluevaltuuston joulukuussa hyväksymässä taloussuunnitelmassa vuosi 2025 olisi 25 miljoonan euron lisäsopeutuksilla 10,2 miljoonaa euroa ylijäämäinen ja v. 2026 edelleen 10 miljoonan euron lisäsopeutuksilla 15,2 miljoonaa euroa ylijäämäinen. Kumulatiivista alijäämää olisi tällöin v. 2026 tilinpäätöksessä edelleen kattamatta 49,4 miljoonaa euroa.

Edellä olevan perusteella talouden tasapainottamista on jatkettava määrätietoisesti. Keskeistä on paitsi jo päätettyjen sopeustoimien toteuttaminen tehtyjen linjausten mukaisesti, myös uuden tasapainotusohjelman valmistuminen ja sen toteuttamiseen sitoutuminen niin päättäjien kuin koko Eloisan henkilöstön taholta. Merkittävä osa talouden tasapainottamista on hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen määrän vähentäminen. Käytännössä tämä tapahtuu vähentämällä vuokratiloja, sijoittamalla toimintoja aiempaa pienempiin tiloihin ja tehostamalla omistettujen tilojen käyttöä. Tilojen vähentäminen johtaa tilojen muutoskustannuksiin käyttöön jäävissä tiloissa. Nämä tarkastellaan kriittisesti, jotta muutokset ovat taloudellisesti perusteltuja.

Käytössä olevat tilat

Toukokuun 2024 alussa Etelä-Savon hyvinvointialueella on käytössään yhteensä 345.311 m² tiloja (asukasluku 2022 = 131.025). Tilojen määrä, 2,64 m² asukasta kohden laskettuna on hyvinvointialueiden korkein; YTA-alueella keskiarvo on 2,28 m²/asukas ja koko maan keskiarvo on 1,99 m²/asukas.

Hyvinvointialueen tiloista 164.189 m² on omistettua tilaa (1,25 m²/asukas). Omistettuja rakennuksia tai huoneistoja on yhteensä 99. Omistettujen tilojen

osuus kaikista tiloista on tällä hetkellä 47,6 %. Omistettujen tilojen osuus käytössä olevista tiloista on kaikista hyvinvointialueista korkein.

Toukokuun 2024 alussa hyvinvointialueella on käytössään 233 rakennuksessa (joista 57 kouluilla) yhteensä 181.140 m² vuokratiloja (1,39 m²/asukas), joiden talousarviovuodelle 2024 varattu vuokratilakustannus on 25,6 M€ (n. 11,80 €/m²/kk) ja muita vuokriin sisällyttämättömiä eriä 1,96 M€. Yhteensä vuokratilojen keskimääräinen neliökustannus on 12,7 €/m²/kk. Vuokratilojen osuus kaikista hyvinvointialueen tiloista on 52,4 %.

Vuokratilojen merkittävimmät käyttötarkoitukset:

- palvelutalot 44 %
- sote-asetat 23 % (sisältää erilliset hammashoitolat)
 - o rakennusten, joissa toimiva vuodeosasto tai jaksohoito-osasto pinta-alaosuus soteasemista on 79 %
- pelastuslaitoksen tilat 13 %
- erilaiset työ- ja päivätoiminnan tilat 9 %
- toimistotyyppiset rakennukset 5 %
- muut tilat (kouluterveydenhuolto, asunnot, varastot ym.) 6 %.

Edellä olevien tilojen lisäksi hyvinvointialueelle on vuokralla työsuhdeasuntoja sekä erilaisia tukiasuntoja yhteensä n. 50, joiden vuokratilakustannus vuodessa on n. 0,4 M€.

Kaikista tiloista ei-käytössä olevia tiloja on 0,89 % ja vapaata tilaa 0,52 %. Ei-käytössä olevista tiloista yli puolet on Nenonpellon alueen kolmessa rakennuksessa, joihin on haettu purkulupaa. Vapaana olevat tilat ovat käytännössä tiloja, joihin ollaan muuttamassa toisesta tilasta lähiaikoina.

Hyvinvointialueen tilojen määrä on vähentynyt vuoden 2023 alusta n. 22.385 m². Toiminnan alusta toukokuun 2024 alkuun mennessä eri rakennuksissa sijainneita tiloja on irtisanottu 44, joista on päättynyt 23 sopimusta. Uusi tiloja on vuokrattu samaan aikaan 10, joista kaksi on hyvinvointialueen vastuulle siirtyneitä palvelutaloja. Irtisanottujen, mutta vielä päätymättömien sopimusten huoneala on 4.720 m².

Ikääntyvän väestön tarpeiden vuoksi hyvinvointialueen omaan taseeseen rakennettava 25 paikkainen palvelutalo valmistuu Juvalle alkuvuodesta 2025. Mikkeliin valmistuu vuoden 2026 alussa osittain hyvinvointialueen käyttöön tuleva kerrostalo, johon tulee 19 ympärivuorokautisen ja 40 yhteisöllisen asumisen paikkaa.

Sote-asettien ja toimistotyyppisten rakennusten sekä päivätoiminnan tilojen osalta on palvelutuotannon toimesta tehty palvelutuotannon taajamakohtaiset selvitykset nykyisestä henkilöstömäärästä ja tarvittavien palvelujen määrästä. Näiden selvitysten pohjalta edetään tilojen tiivistämisessä kaikissa taajamissa.

Vuokrakustannusten hallinta

Hyvinvointialueen palvelutuotanto tarvitsee riittävät ja tarkoitukseensa soveltuvat tilat. Tämänhetkisen taloustilanteen kannalta olennaista on tehostaa omien tilojen käyttö taloudellisesti kestävällä tavalla mahdollisimman tehokkaaksi. Taloudellisesti kestävä tapa sisältää korjausten kohdentamisen tilatehokkuuden parantamiseen (m²/työvuoro) ja sisäilmaolosuhteiden kehittämisen vastaamaan tulevaa käyttötarkoitusta ja tiloissa yhtä aikaa toimivien henkilöiden määrää. Korjausten toteuttamisen haasteena on investointimäärärahojen vähäisyys, jolla on vaikutusta muutosten toteutusaikatauluun.

Vuokrakustannusten hallinta on mahdollista tiivistämällä tilojen käyttöä irtisanomalla tiloja ja neuvottelemalla vuokranantajien kanssa vuokrasopimuksen uusista ehdoista. Hyvinvointialueen vuokrasopimusten irtisanomisaika vaihtelee 1-12 kk välillä. Asetuksen mukaisia sopimuksia on yhteensä 90, joista 52 on kouluja. Lisäksi hyvinvointialueella on 12 sopimusta, joissa määräaikainen sopimus päättyy myöhemmin kuin 31.12.2025. Näistä osassa on kuitenkin mahdollisuus irtautua lyhyemmällä irtisanomisajalla, jos irtisanominen tehdään vuoden 2024 tai 2025 aikana.

Kokonaan käytössä olevien kiinteistöjen osalta on mahdollista pienentää vuokramenoja rajaamalla vuokrattava ala vain palvelutuotannossa todella tarvittaviin tiloihin. Tällaisia kohteita ovat mm. sote-asetat ja osa palvelutaloista.

Palvelutalojen erityiskysymys

Koska palvelutalojen osuus vuokratiloista on niin merkittävä ja kyse on asumispalvelusta, on palvelutalojen vuokratason määrittely käsiteltävä oman erillisenä kysymyksenään. Hyvinvointialue toimii oman palvelutuotannon asumisyksiköissä ns. ensivuokralaisena, joka vuokraa tilat edelleen asukkaille. Hyvinvointialueen tehtävänä ei ole tehdä liiketoimintaa asuntojen vuokraamisella, eikä myöskään asumisyksikköjä hyvinvointialueelle pääasiassa vuokraavien kuntien. Tällä hetkellä hyvinvointialueen kunnilta vuokraamien kohteiden neliövuokrat poikkeavat toisistaan, vaihteluväli on 7,3 €/m²/kk - 20,5 €/m²/kk, keskiarvon ollessa 12,7 €/m²/kk.

Palvelutalojen vuokrien pitää julkisessa palvelutuotannossa määräytyä omakustannuseriaatteella. Tällä hetkellä osa vuokrasopimuksista on omakustannuseriaatteen nähdessä ylihintaisia ja osa alihintaisia. Vuokranmäärityksessä huomioidaan, että hyvinvointialueen muun palvelutuotannon (tuotantokeittiö, avopalvelut, päivätoiminta ym.) tai henkilökunnan käytössä olevien tilojen osuus vuokrasta ei siirry asukkaiden maksettavaksi. Asukasvuokran laskennassa huomioidaan asukkaan huoneen lisäksi asukkaiden yhteiskäytössä olevat tilat jyvittämällä.

Omakustannusperiaatteella toimittaessa asukkaiden vuokran siis määrittää kiinteistön omistaja.

Hyvinvointialueelle siirtyneiden palvelutalojen asukkaiden vuokrasopimukset siirtyivät hyvinvointialueelle sellaisinaan. Palvelutaloissa nykyisin asuvien asukkaiden vuokrasopimusten mukaisilla vuokrilla ei saada katettua palvelutalosta hyvinvointialueen omistajalle maksamaa vuokraa. Asukasvuokrille on määritelty uudet vuokratasot hyvinvointialueen kiinteistön omistajalle maksaman vuokran perusteella. Uusien asukkaiden vuokrat määritellään ko. määrittelyn perusteella, mutta voimassa oleviin asukasvuokrasopimuksiin ei ole tehty muutoksia.

Konsernipalvelujen johtaja sekä tila- ja tukipalvelujen johtaja selostavat asiaa kokouksessa. Lautakunta tekee toimitiloja koskevat linjaukset kuultuaan selostuksen.

Esitys: Esitys annetaan kokouksessa.

Käsittely: Maritta Mynttinen ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi, HL 28.1 § 5. kohta). Esteilmoitus hyväksyttiin.

Seija Puputti ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi, HL 28.1 § 5. kohta). Esteilmoitus hyväksyttiin.

Mynttinen ja Puputti poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Asian käsittelyn ajan läsnä olivat Valor Partners Oy:n konsultit Jenna Nyländen ja Timo Saksela.

Esittelijä teki kokouksessa seuraavan esityksen:

Palvelu - ja tulevaisuuslautakunta esittää aluehallitukselle ja edelleen aluevaltuustolle seuraavaa:

1. Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä.
2. Yksityisten vuokranantajien kanssa avataan vuokrasopimusten muutosneuvottelut. Mikäli lopputulos ei ole hyvinvointialueen näkökulmasta tyydyttävä, konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus irtisanoa sopimukset.
3. Kukin rakennus vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään.

4. Ylläpitovuokran osalta noudatetaan omakustannusperiaatetta:
 - ylläpitovuokra tarkastetaan vuosittain hyvinvointialueindeksin perusteella (tarkastuskuukausi syyskuu).
 - kokonaan vuokrattavien kohteiden osalta voidaan sopia sähkön irrottamisesta vuokrasopimuksesta suoraan hyvinvointialueen omiin sopimuksiin sisältyväksi.
5. Pääomavuokra määräytyy kohteen tasearvon perusteella ja laskennan perusteeksi tavoitetasona käytetään 3 % tasearvosta. Pääomavuokra määritetään vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta (tasearvo 30.9.). Konsernipalvelujohtajalla on oikeus määritellä lopullinen pääomavuokrataso.
6. Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.
7. Lähtökohtaisesti solmitaan vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisaika on enintään 12 kuukautta.

Päätös:

Palvelu - ja tulevaisuuslautakunta esittää aluehallitukselle ja edelleen aluevaltuustolle seuraavaa:

1. Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä.
2. Yksityisten vuokranantajien kanssa avataan vuokrasopimusten muutosneuvottelut. Mikäli lopputulos ei ole hyvinvointialueen näkökulmasta tyydyttävä, konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus irtisanoa sopimukset.
3. Kukin rakennus vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään.
4. Ylläpitovuokran osalta noudatetaan omakustannusperiaatetta:
 - ylläpitovuokra tarkastetaan vuosittain hyvinvointialueindeksin perusteella (tarkastuskuukausi syyskuu).

- kokonaan vuokrattavien kohteiden osalta voidaan sopia sähkön irrottamisesta vuokrasopimuksesta suoraan hyvinvointialueen omiin sopimuksiin sisältyväksi.

5. Pääomavuokra määräytyy kohteen tasearvon perusteella ja laskennan perusteeksi tavoitetasona käytetään 3 % tasearvosta. Pääomavuokra määritetään vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta (tasearvo 30.9.).
Konsernipalvelujohtajalla on oikeus määritellä lopullinen pääomavuokrataso.

6. Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.

7. Lähtökohtaisesti solmitaan vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisaika on enintään 12 kuukautta.

Tiedoksi