

Hyvinvointialueen vuokraamia toimitiloja koskevat linjaukset

Palvelu- ja tulevaisuuslautakunta 15.05.2024 § 6

Valmistelija

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

Osavuosisikatsauksessa todetaan, että Etelä-Savon hyvinvointialueen taloustilanne on vaikea. Vuoden 2023 tilinpäätöksessä taseessa on kumulatiivista alijäämää 34,4 miljoonaa euroa. Osavuosisikatsauksen 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 sopeutustoimien 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 muutuskustannuksiin 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 sisältymättömiä 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 työsuhteasuntoja 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-asemien 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 asumisyksiköjä 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 omakustannusperiaatteella. Tällä hetkellä osa vuokrasopimuksista on omakustannusperiaatteeseen nähden 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 siirtyvät hyvinvointialueelle sellaisinaan. Palvelutaloissa nykyisin asuvien asukkaiden vuokrasopimusten mukaisilla vuokrilla ei saada katettua palvelutalosta hyvinvointialueen omistajalle maksamaa vuokraa. Asukasvuokrille on määritetty 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

sopimukseen 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 määrittellä lopullinen pääomavuokrataso.

6. Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.

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

Tiedoksi

Aluehallitus 27.05.2024 § 128
3060/04.00.05.03/2024

Valmistelija

tila- ja tukipalvelujen johtaja Velimatti Thure, puh. 044 351 9658
lakimies Tarja Poikolainen, puh. 044 359 9483

Asiaselostus: Palvelu- ja tulevaisuuslautakunta 15.05.2024 § 6 (ks. asian aiempi käsittely).

Hyvinvointialueen aluevaltuusto on 18.9.2023 § 71 osana Etelä-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiaa hyväksynyt kiinteistö- ja tilastrategian. Kiinteistöstrategian päämääränä on muun muassa hyvinvointialueen kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, kestäväällä ja kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä ja muuttuvissa olosuhteissa. Toimitilastrategian mukaan toimitilojen tavoitteena on muun muassa tukea tuloksellista toimintaa. Lisäksi tilojen kehittämisellä edistetään työnteon ja asioinnin sujuvuutta, parannetaan kustannusvaikuttavuutta ja mahdollisuuksien mukaan myös alennetaan toimitilakustannuksia.

Aluevaltuusto on 18.9.2023 § 71 linjannut tilatavoitteiden saavuttamisen osalta muun muassa seuraavaa:

- Tavoitteeseen pääseminen vaatii joko kaikista kunnilta vuokratuista tiloista luopumista tai puolesta kunnilta vuokratuista tiloista ja kaikista yksityisiltä vuokratuista tiloista luopumista.
- Merkittävin tekijä tilamäärän vähentämiseen tulee palveluverkkopäätöksen kautta. Tästä riippumatta tilojen käyttöä voidaan edelleen tiivistää muun muassa keskittämällä toimintoja omistettuihin tiloihin, joita pidetään lähtökohtaisesti aina täynnä.
- Tilakustannuksiin voidaan vaikuttaa myös neuvottelemalla kiinteistöjen vuokrasojen alentamisesta kaikkien vuokranantajien kanssa, säästötavoite on 15 % vuokrakustannuksista.

Hallintosäännön 11.3 §:n 4 kohdan mukaan palvelu- ja tulevaisuuslautakunta tekee esityksen hyvinvointialueen käytössä olevien kiinteistöjen ylläpidosta ja kehittämisestä osana hyvinvointialuestrategiaa. Lautakunta on hallintosäännön mukaisesti tehnyt 15.5.2024 § 6 esityksen, joka on linjassa hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöksen 18.9.2023 § 71 kanssa.

Toimivalta

Hallintosääntö 9.2 §:n 3 kohta

Hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus esittää aluevaltuustolle, että se hyväksyy seuraavat hyvinvointialueen toimitiloja koskevat linjaukset:

1. Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat säännökset huomioiden.
2. Yksityisten vuokranantajien kanssa avataan vuokrasopimusten muutosneuvottelut. Mikäli lopputulos ei ole hyvinvointialueen näkökulmasta tyydyttävä, konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus irtisanoa sopimukset hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat

säännökset huomioiden.

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.

Lisäksi aluehallitus toteaa, että toimitiloja koskevien linjausten vaikuttaessa palveluverkkoon asiat tuodaan erikseen hallintosäännön 8.5 §:n 3 kohdan mukaisesti aluehallituksen kautta aluevaltuuston päätettäväksi.

Käsittely:

Merkitään, että esteestä ilmoittivat: Janne Laine (Savonlinnan kaupunginhallituksen esittelijä, yleislausekejäävi), Eija Stenberg (yhteisöjäävi, Savonlinnan kaupunginhallituksen puheenjohtaja), Jouni Koskela (yleislausekejäävi, Savonlinnan kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja), Jaana Strandman (yhteisöjäävi, Mikkelin kaupunginhallituksen jäsen), Oskari Valtola (yleislausekejäävi; Mikkelin kaupunginvaltuuston puheenjohtaja), Erkki Huupponen (yleislausekejäävi; Pieksämäen kaupunginvaltuuston puheenjohtaja) ja Tommi Vehmala (yleislausekejäävi; Kangasniemen kunnanvaltuuston puheenjohtaja).

Esteilmoitukset hyväksyttiin ja esteelliset poistuivat kokouksesta.

Merkitään, että esteellisenä poistuneiden tilalle saapuivat Eija Stenbergin henkilökohtainen varajäsen Ari Hartonen, Jouni Koskelan henkilökohtainen varajäsen Heli Järvinen, Oskari Valtolan henkilökohtainen varajäsen Ari Hänninen ja Jaana Strandmanin henkilökohtainen varajäsen Kirsi Visunen.

Merkitään, että kokouksesta kokonaan poistuivat Jaana Strandman, Jouni Koskela, Oskari Valtola, Eija Stenberg, Janne Laine ja Tommi Vehmala.

Merkitään, että kokouksessa pidettiin tauko 10.46-10.51.

Merkitään, että konsernipalvelujen toimialajohtaja selosti asiaa kokouksessa ja vastasi aluehallituksen esittämiin kysymyksiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Tiedoksi

Aluevaltuusto