

Arbetsgrupp för utrymmeseffektivitet och effektivare avyttring av fastigheter

Slutrapport april 2021

[Uppdaterad version inför stadsstyrelsen 5.9.2022](#)

Innehållsförteckning

1. Bakgrund
2. Målsättningar och arbetsfördelning för grupperna
3. Strategier för stadens fastighetsägande
4. Stadens fastighetsmassa och utrymmeseffektivitet
5. Effektivare avyttring av bebyggda fastigheter

1. Bakgrund

Stadsdirektören har i slutet av april 2020 utsett en arbetsgrupp ”Arbetsgrupp för utrymmeseffektivitet och effektivare avyttring av fastigheter”. Arbetsgruppens uppgift är att ta fram förslag till strategier för stadens fastighetsägande, kartlägga fastighetsmassan, nuvarande användning, kommande utrymmesbehov, utreda möjligheter till utrymmeseffektivisering, ge åtgärdsförslag och utreda effektivare avyttring av bebyggda fastigheter.

Arbetsgruppens medlemmar är stadens tjänsteinnehavare Patrik Nygrén, Petra Palmroos, Seppo Pihl, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Ulrika Lundberg och Miia Lindström och Jonas Nylund.

2. Målsättningar och arbetsfördelning för grupperna

Arbetsgruppen höll sitt första möte 18.5.2020 där man gick igenom målsättningarna och delade in gruppen i mindre undergrupper (subgrupper). Mellanrapporten från oktober behandlades i stadsstyrelsen 21.12.2020. Stadsstyrelsen beslöt då att anteckna mellanrapporten till kännedom och att åtgärder bör planeras för att uppnå en utrymmeseffektivisering av 3 000 - 5 000 m² inom 1 – 5 år. Målsättningen är att behandla slutrapporten i stadsstyrelsen i april 2021.

Subgrupp 1 bestående av medlemmarna Jonas Nylund, Petra Palmroos och Patrik Nygrén fick i uppdrag att utreda strategierna för stadens fastighetsägande.

Subgrupp 2 bestående av Seppo Pihl, Ulrika Lundberg, Miia Lindström och Daniel Backman fick i uppdrag att kartlägga stadens befintliga fastighetsmassa och användning samt målsättningar och åtgärdsförslag för att effektivera användningen av utrymmena.

Subgrupp 3 bestående av Jonas Nylund, Peter Lindgren och Petra Palmroos fick i uppdrag att utreda hur processen med att avyttra fastigheter kunde göras effektivare.

Tillsvi vidare har stora arbetsgruppen haft arbetsmöten 18.5, 12.6, 3.9, 29.9 och 30.10.2020 och subgrupperna har jobbat i sina separata arbetsmöten mellan stora arbetsgruppens mötesdatum.

Stora arbetsgruppen har därefter sammanträtt 30.11.2020, 17.12.2020, 28.1.2021, 19.2.2021, 29.3.2021 och 16.4.2021.

En fastighetsstrategi har utarbetats år 2013 och antecknats för kännedom i stadsstyrelsens sektion för servicetjänster 4.3.2013 § 8, vilken finns bifogad till rapporten, bilaga 1. Målsättningen är att uppdatera fastighetsstrategin i sin helhet senare.

[En aftonskola gällande skolnätverksutredningen hölls den 29.3.2022 och stadsstyrelsen tog beslut i ärendet 13.6.2022.](#)

[Aftonskola ordnades den 3.5.2022 för stadsstyrelsen där kommande uppdateringar i denna rapport diskuterades och presenterades med målsättningen att uppdaterad rapport behandlas av stadsstyrelsen i början av hösten 2022.](#)

3. Strategier för stadens fastighetsägande

Subgrupp 1 har utrett olika ägande- och hyresformer samt tagit fram förslag till stadens strategi för ägandet. Fördelarna och nackdelarna med de olika alternativen kartläggs. Till uppgifterna hörde även kartläggning av marknaden och ungefärliga prisnivåer.

Den statliga fastighetsstrategin som publicerades av finansministeriet 2010 och den statliga strategin för lokaler 2014/2020 innehåller mål som bör vara utgångspunkten för verksamheten för alla offentliga fastighetsägare.

Förutom hållbar utveckling och underhållstänkande inkluderar en bra fastighetsstrategi ägarens och användarens intressen. Balanserad förvaltning av offentlig egendom bör vara ekonomiskt effektiv och socialt rättvis.

3.1 Ägandemodeller

Direkt ägande innefattar det fulla ansvaret för staden för byggandet, underhållet och för att uppnå avkastningsmålet. Att investera i egen balans är ett bra alternativ när det behövs utrymmen i ett område vars utveckling man känner till på lång sikt. Fram till de senaste åren har ägandet av servicefaciliteter för den offentliga sektorn varit nästan självklart, och det är först under de senaste åren som både marknadsutbudet och tänkesättet hos kommuner och staten har utvecklats så att alternativa sätt att förvärva lokaler också har blivit vanligare.

Beslutet att äga lokalerna drivs av behovet av att använda fastigheten eller byggnaden. En rationell beslutsfattare jämför kostnader, risker och andra egenskaper hos olika inköpsalternativ. Också värden och preferenser styr beslutsfattandet. Beslutet mellan ägande och leasing är också relaterat till tidsspannet för behovet av utrymme: ju kortare behovet är, desto mer flexibelt är det att hyra eller leasa. Att ta hand om en ägd fastighet eller byggnad binder resurser och kräver kunskap och därför kan att hyra anses i allmänhet vara enklare än att äga. Å andra sidan innefattar ägandet kontroll- och beslutsmakt över lokalerna, dvs bara ägaren har kunskap om fastighetsunderhåll och att till exempel ta beslut om förändringar och utveckling av sina lokaler/byggnader. För vissa specifika behov finns det inte lämpliga fastigheter eller byggnader på hyresmarknaden och därför kan ägarskap ibland vara det enda alternativet.

Vid *fastighetsleasing* äger finansören byggnaden och användaren betalar leasinghyra. Efter att avtalsperioden för leasing gått ut har användaren vanligen möjlighet att lösa in fastigheten eller avtala om en ny leasingperiod. Vid leasing har man varken fastigheten eller lånet i egen balans. Leasingkostnaderna bokförs i resultaträkningen (driftskostnader) och en ansvarsförteckning bifogas bokslutet. Leasing ger flexibilitet och frigör kapital. I leasingavtal hör underhåll och reparationsansvaret till användaren, dvs staden. Det är fördelaktigt om byggnaden har energiklass B eller bättre, vilket möjliggör förmånligare leasingprissättning, dvs greenlease.

Sale and Leaseback är ett arrangemang för försäljning och återbetalning av en fastighet och innebär att ägaren säljer fastigheten till det finansieringsföretag som finansierar den. Därefter hyr finansieringsföretaget omedelbart samma fastighet ut så att förvaltningen och användningen av fastigheten alltid behålls hos den tidigare ägaren. Man kommer även överens om optionen för att återta ägandet av fastigheten på vissa villkor. Sale & leaseback är en form av outsourcing av utrymmeshantering där beslutsmakten relaterad till fastigheten till stor del kan behållas hos säljaren och genom att definiera förköpsrätten/företrädesrätten är det möjligt att återgå till "vanligt ägande". Sale & Leaseback kan också göras för en ny byggnad, i vilket fall staden inte behöver ta ett

lån, inte ens för byggfasen. Sale & leasebackavtalet kan innehålla optioner t.ex. för förlängning av hyresavtalet, användning av den oanvända byggrätten, företrädesrätt och rätten att hyra ut. Sale & leaseback har använts för ett brett utbud av fastighetstyper - kontor, fabriker, kraftverk, hamnar, sjukhus.

Utrymme som en tjänst, "*Space as a service, SaaS*" sätter fokus från fysiskt utrymme till service. Inom fastighetssektorn innebär detta olika nya typer av affärsmodeller där tillgång till lokaler erbjuds som en tjänst istället för att äga eller traditionellt hyra dem. Förutom rätten att använda utrymmet inkluderar tjänsten vanligtvis också nödvändiga möbler och grundläggande tjänster såsom städning- och telekommunikationslösningar och ofta också rättigheter till gemensamma utrymmen som mötes-, bastu- och till exempel träningsanläggningar. Ofta inkluderar begrepp också möjlighet köpa en mängd ytterligare tjänster. SaaS tjänster uppstår på områden där det finns en naturlig marknad.

Livscykelmodeller är upphandlingsmetoder för investeringsprojekt där samma entreprenör är åtminstone ansvarig för planering, konstruktion och underhåll av byggnaden samt oftast ansvarig även för finansiering, ägande och andra tilläggstjänster relaterade till användningen av byggnaden. Livscykelprojekt kan genomföras både som nybyggnads- och renoveringsprojekt. I livscykelmodellen ingår kunden och entreprenören ett långsiktigt, upp till 20...40 årigt, serviceavtal. Det är varaktigheten och djupet i dessa avtal som skiljer sig från traditionella byggentreprenader, och därmed skiljer sig ansvarsfördelningen och riskerna i avtalet också från ett traditionellt genomfört investeringsprojekt. I livscykelprojekt spelar den privata entreprenören/tjänsteleverantören en viktigare roll jämfört med traditionella modeller. Vid utformningen av ett livscykelprojekt definierar kunden projektets funktionalitet och kvalitet samt önskat slutresultat, men lämnar entreprenören/tjänsteleverantören frihet att välja de tekniska lösningarna för projektet och metoderna för tjänsteproduktionen. (Vissa livscykelmodeller kallas även Public-Private Partnership-modeller, dvs PPP, och används främst för mycket stora investeringsprojekt i storleksklassen hundramiljoner euro).

Alternativa ägandemodeller är:

- Direkt ägande
- Leasing
- Sale and leaseback (Försäljning av byggnaden och hyr den för egen användning)
- Livscykelmodell
- (hyra)
- (SaaS)

Arbetsgruppen har jämfört skillnaderna mellan balanslån och leasingfinansiering och konstaterat att finansieringsvillkoren fortfarande är relativt förmånliga. Vid större leasingfinansieringar har skillnaderna mellan leasing och balanslån varit små, endast 0,1 – 0,2 procentenheter som lägst. Dock kan större variationer förekomma med tanke på leasingfinansieringsobjekt, tidsperiod och storleken av belopp. Vid leasingfinansieringen är finansieringskostnaden och restvärdet efter leasingperiodens slut samt leasingtiden avgörande faktorer. Arbetsgruppen har haft två möten med ett finansinstitut och gått igenom skillnaderna mellan balanslån och leasingfinansiering. Stadens möjligheter att både erhålla traditionella banklån och leasingfinansiering ses som potentiella och realistiska lösningar. Marknadsläget beträffande traditionella banklån är i nuläget mycket fördelaktiga för kommunen. Räntemarknaden är mycket pressad och räntorna ligger på mycket låga

nivåer. Som ett exempel på räntenivåer kan nämnas att 6 månaders Euribor låg på -0,509 % och den tyska 10-åriga räntan på -0,295 % den 14 april 2021. [Räntenivån har ändrat på grund av det förändrade världsläget och kontinuerligt stigit under år 2022. Noteringen för 6 månaders Euribor var 0,862 %, 12 månaders Euribor var 1,258 % och den tyska 10-åriga räntan var 1,23 % den 19 augusti 2022.](#) För att kunna trygga stadens lånestock och dess räntenivå räntesäkrar staden sina lån. Räntesäkringens uppgår nu till ca 85 – 90 % av den totala lånestocken.

Tidigare behövde kommunerna inte i motsvarande grad så som för balanslån, redogöra för kommunens uppgjorda leasingavtal. Inom detta område har det skedd förändringar och i och med nya krav vid uppgörande av stadens bokslut skall även leasingfinansiering framgå och redogöras för i enlighet med gällande lagstiftning. Detta betyder att även leasing ses som en del av hur staden finansierar sin verksamhet och inte enbart som en driftskostnad i driftbudgeten.

Att äga eller fastighetsleasa?

På grund av begränsade möjligheter att hyra fastigheter från privata marknaden, läggs vikten här nedan på fastighetsleasing.

Då staden önskar höja kapitalets effektivitet eller när man vill senarelägga en potentiell ökning av lånestocken lönar det sig att uppgöra jämförelser mellan att äga och att hyra enbart utgående från ekonomiska aspekter. Ärendet är ändå mer mångfasetterat, för beslutet bör göras utgående från den valda strategin. Utöver minskning av kostnader kan det finnas flera anledningar att välja mellan direkt ägande eller att hyra/leasa en fastighet och beslutet påverkas av hur mycket strategin fokuserar på kostnadsminskningar och underhålls- och andra ansvar.

Tillgången på eget eller främmande kapital samt priset dvs den relativa kostnaden styr beslutet mellan att äga eller att hyra verksamhetsutrymmen. Det som kan tala för att äga sina utrymmen är att kommunen kan få förmånligare lån än fastighetsutvecklaren. Räntan för speciellt offentliga sektorns krediter är vanligtvis förmånligare, för dessa lån anses vanligen av finansiärerna som mindre riskfyllda. Stadens egna balanslån räntesäkras vanligtvis till en omfattning mellan 30 – 90 % av stadens totala lånestock, vilket betyder att man minimerar risken för radikala räntehöjningar över tid. Fastighetsutvecklarens eget krav på verksamhetsbidrag och krediträntan kan höja priset för de hyrda utrymmena så mycket att det kan bli förmånligare med direkt fastighetsägande.

Kommunen kan ha andra orsaker att välja mellan direkt ägande eller leasing/hyresförhållande än enbart på basen av de direkta kostnaderna. Orsaken till hyrandet kan också vara större behov av flexibilitet i användningen av fastighetsmassan, fastän det är ett lite dyrare alternativ. Flexibilitet kan på längre sikt ge större ekonomiska fördelar och möjliggöra flexibla fastighetsarrangemang. Det har allmänt konstaterats att företag som hyr utrymmen klarar sig i ekonomiska jämförelser bättre än sådana som själva äger stora fastighetsmassor.

Att hyra verksamhetsutrymmen är förnuftigt om verksamheten inte nödvändigt kräver utrymmen som man äger och där man kan skönja verksamhetsmässiga förändringar på sikt, samt då priset på kapitalet är högt. Att hyra är även lönsamt då inlösningsvärdet för eget ägande skulle bli lågt efter den egentliga avtalsperiodens slut, om det är så att staden har intresse av att lösa in fastigheten.

Fastighetsägaren behärskar nödvändigtvis inte alltid fastighetsmarknaden. Det här framkommer när man köper verksamhetsutrymmen och inte beaktar fastighetsmarknadens situation. Problemet är att verksamheten vanligen växer vid högkonjunktur samtidigt som prisnivån har stigit väldigt högt. Om man då anskaffar utrymmen till ett högt pris och behovet av verksamhetsutrymmen sjunker vid

lågkonjunktur, kan man bli tvungen att sälja sina utrymmen till underpris på grund av att den allmänna prisnivån sjunkit.

Stadens geografiska läge kan vara till nackdel vad beträffar stadens möjligheter att erhålla konkurrenskraftiga fastighetsleasingsavtal. Även flexibiliteten för inlösningen kan vara ofördelaktig på grund av att marknaden i området är begränsad.

Staden kommer även i framtiden att ha mest balanslån, men leasingalternativet kommer sannolikt i vissa fall att vara fördelaktigare. Beslut gällande ägande- och finansieringsmodell görs alltid från objekt till objekt.

Strategiska beslut om vilka ägandemodeller staden tillämpar beaktar följande faktorer.

Faktorer som påverkar strategin för ägandet och bedöms för varje enskilt fall

- marknadsläget, realiserbarhet
- marknadsläget, merkostnaden för leasing
- ansvarsfördelningen
- behovet av flexibilitet
 - minskande invånarantal eller kundantal, befolkningsstruktur, demografi
 - hur länge fastigheten behövs för stadens egen användning, dvs tidsaspekt
- behovet av ändringar i stadens serviceproduktion t.ex. SoHä-reformen
- skuldsättningsgrad, bärkraft för att ha skulder i egen balans
- ändringar i lagstiftningen
- strategiskt viktiga enskilda objekt
- styrningsmöjligheterna för utrymmes användningen
- stadens resurser för fastighetsunderhåll
- kritisk fastighetsmassa (för att hålla & utveckla egen kunskap för fastighetsunderhåll)
- riskhanteringsaspekter

Tabell 1: Riktlinjer för val av ägandemodell i Pargas stad

Användningsändamål	Fastighetsportfölj	Ägandemodell	Modellen lämplig	Bokföringsvärde 31.12.2020
Tom 4 629 m ²	A...C+	(Säljs eller rivs för att marken planeras för annat ändamål.)	Vid konditionsklass A...C+, klass D rivs	95 169 euro
Skola 37 067 m ² *	A A...B A	Direkt ägande Leasing Sale and leaseback	Vid stabilt användarunderlag, strategisk placering. Vid minskande användarunderlag, flyttbara enheter. För specialfall, ifall marknad finns (tex nya skolcentret).	17 297 813 euro

Småbarnspedagogik 5 359 m ² *	A A...B -	Direkt ägande Leasing Sale and leaseback	Vid stabilt användarunderlag, strategisk placering. Vid minskande användarunderlag, flyttbara enheter. För specialfall, ifall marknad finns (tex nya skolcentret).	4 412 548 euro
Effektiverat serviceboende, serviceboende 15 737 m ² **	-	Direkt ägande, försäljning på sikt	Ändringar i ägandet begränsat enligt lag under övergångstiden till SoHä. Bolagisera, målet att avveckla stadens ägande efter vårdreformen trätt i kraft.	12 382 419 euro (innefattar relaterade service-/kringfunktioner, som kök, etc)
Social- och hälsovård 12 634 m ² **	-	Direkt ägande, försäljning på sikt	Ändringar i ägandet begränsat enligt lag under övergångstiden till SoHä. Bolagisera, målet att avveckla stadens ägande efter vårdreformen trätt i kraft.	3 719 251 euro
Administration 8 458 m ² ***	A A...B	Direkt ägande Leasing	För långvariga eller strategiskt viktiga. För krympande, flyttbara.	7 518 483 euro
Uthyrning 6 094 m ²	-	(Säljs)	Staden avvecklar uthyrningsverksamheten	1 092 211 euro
Kultur och idrott 5 992 m ² *	A A...B -	Direkt ägande Leasing Hyra	För långvariga eller strategiskt viktiga. För krympande, flyttbara. Specialfall ifall det finns på marknaden	1 323 008 euro
Bostäder 910 m ²				84 475 euro
Andra 4 316 m ²	-	Case by case	-	558 946 euro

Användningsändamål enligt befintlig modell i Pargas stad (tom, skola, dagvård, serviceboende, Social- och hälsovård, administration, uthyrning, kultur & motion, bostäder, andra)

Fastighetsportfölj enligt befintlig modell i Pargas stad A....D (A=används, B=framtiden utreds, C=säljs, C+=realiseras eller användningsändamålet ändras, D=rivs)

* Ingår fastigheter med flera användningsändamål och utrymmen som används gemensamt. (t.ex. skola, daghem, bibliotek, centralkök, kombi, kikaren)

** Ingår fastigheter med flera användningsändamål och utrymmen som används gemensamt. (t.ex. serviceboende, hälsovård, centralkök)

*** Ingår fastigheter med flera användningsändamål och utrymmen som används gemensamt. (t.ex. stadshuset/socialavdelning förvaltning)

	Lån	Fastighetsleasing
Användningsändamål	Ägarfinansiering	Kapital hyra (och restvärde)
Finansieringstid	Enligt avtal	Enligt objektets livscykel
Återbetalningsplan	Utjämnning	Annuitet / kvartal
Ägande	Kunden	Finansiären Möjlighet att lösa in (flera)
Momsavdrag	Leveranstid	Enligt hyresrater
Bokföring	Avskrivningar och kostnader i resultaträkningen, i balansräkningen bestående aktiva och främmande kapital	Som en kostnad i resultaträkningen, en ansvarsförteckning i bokslutsnoterna

Bild 1: Lån vs fastighetsleasing

GENOMFÖRANDE MODELL	FINANSIERINGS MODELL	ANSVAR					
		Projektplanerings- ansvar	Byggnadsplanerings- ansvar	Byggansvar	Betalning av investeringen och fastighetsägande av objektet	Källa till investerings finansiering	Ansvar för vård, underhåll och användbarhet för utrymmen
Eget genom- förande	1. Egen balans	●	●	●	●●	●	●
	2. Fastighetsbolag	●	●	●	●●	●	●
	3. Leasingfinansiering	●	●	●	○	○	●
Livscykel-modell	4. Egen balans	●	●	●	●●	●	●
	5. Fastighetsbolag	●	●	●	●●	●	●
	6. Leasingfinansiering	●	●	●	○	○	●

● Beställare / kund	● Total tjänsteproducent	● Banken
● Fastighetsbolag ägt av kunden	○ Leasingfinansierare	

Bild 2: Beskrivning av alternativa implementerings- och finansieringsmodeller: Ansvarsfördelning mellan olika alternativ

4. Stadens fastighetsmassa och utrymmeseffektivitet

Subgrupp 2 har kartlagt stadens befintliga fastighetsmassa med betoning på verksamhetens ändamål och användningsgrad. Arbetsgruppen har även granskat kritiskt stadens hyresavtal med externa aktörer samt identifierat verksamheter där tex utrymmesbehovet/kundunderlaget minskar och t.ex. leasing eller dylika lösningar kunde vara lämpliga för att hantera fastighetsrisker. Gruppens uppgift har även varit att definiera målsättningen för utrymmeseffektivitet (m² /pers) för olika verksamheter.

Målet är effektiv och flexibel användning för olika ändamål. För att nå ekonomisk effektivitet är minskningsbehovet 3 000 – 5 000 m². Stadens totala fastighetsmassa var ca 94 550 m² brutto hösten 2020. Därefter har några fastigheter sålts eller överlåts och staden har köpt utrymmen av Kustregionens fastigheter samt av sjukvårdsdistriktet (ÅUCS). Den totala fastighetsmassan i mars 2021 utgör ca 101 200 m². I utrymmen köpta av ÅUCS inleds vaccinerings mot covid-19 under vecka 16. Vaccineringsarna kommer att pågå i månader framöver, och först därefter kan den egentliga verksamheten inledas. Verksamheten inleds gradvis i de utrymmen som frigörs.

Som grund för utrymmeseffektiveringen har den befintliga fastighetsmassan och utrymmes användningen kartlagts/sammanställts, se [bilaga 2 Pargas byggnadsbestånd - Paraisten rakennuskanta uppdatering 3.5.2022 och listan över Pargas utrymmeskategorier](#). Bilagan innefattar alla Pargas stads byggnader med fastighetsbeteckning, adress, byggnadens namn, byggnadsår, kvadratmetrar, användningsändamål och användare.

4.1 Social- och hälsovårdsreformen (SoHä-reformen)

Förslaget om SoHä-reformen planeras träda i kraft fr.o.m. 1.1.2023. I Pargas ingår ca 26 000 brm² fastighetsmassa inom SoHä. Dessa skulle efter reformen flyttas ut från stadens balansräkning för ombildning till ett av staden ägt fastighetsbolag.

Under övergångsperioden skulle kommunen inte verka i en konkurrerad marknad i den mening som avses i kapitel 15 i kommunallagen. Men efter övergångsperioden skulle situationen förändras. Efter övergångsperioden skulle kommunen kunna hyra ut sina lokaler till exempelvis välfärdsområdet. I denna situation skulle kommunen troligen anses bedriva en konkurrensutsatt marknad och i detta fall, enligt 126 § i kommunallagen, bör verksamheten som regel bolagiseras.

Välfärdsområdet hyr de lokaler för social- och hälsovård och räddningsväsende som blir kvar i kommunernas ägo under en övergångsperiod på tre år. Välfärdsområdet kan förlänga hyrestiden med ett extra år.

Ur kommunernas synvinkel är den centrala frågan vad som händer efter övergångsperioden 3 (+ 1) år med de verksamhetsutrymmen som välfärdsområdet hyr och vilken kommer hyresnivån att vara under övergångsperioden. En väsentlig utmaning är att kommunerna tvingas leva länge i ovisshet om SoHä-landskapen kommer att fortsätta hyra utrymmen. Denna osäkerhet kan hota kommunernas investeringsmöjligheter och förhindra även upprätthållandet av utrymmenas funktionalitet med nödvändiga investeringar. Från verksamhetens synvinkel tryggar övergångsperioden att service finns kvar i staden under fråga varande tid. [Strategier för ägandet av fastighetsbolaget på längre sikt efter bolagiseringen kommer att utvecklas \(stadens ägande, försäljning till välfärdsområdet, försäljning till extern aktör, samkommunägt bolag, andra alternativ...\)](#). Bolagiseringsförberedelser startas redan nu, med principen bolag utan personal.

Kommunförbundet har föreslagit en förändring i propositionen att vårdlandskapet borde senast 12 månader innan hyresavtalets utgång meddela vilka utrymmen vårdlandskapet önskar inleda förhandlingar om en ny hyresperiod.

Ett utkast till statsrådets förordning kom på nytt 8.4.2022 (det tidigare förslaget föll pga kritiska utlåtanden, även från Pargas stad.). Hyran är en helhetshyra som består av kapital -och underhållsandelar. Kapitalhyran baserar sig på tekniskt värde som kan räknas på olika sätt enligt den information som finns tillgänglig/kan användas. Även samma principer som använts tidigare för interna hyror kan användas om kommunen kommer överens om det med välfärdsområdet.

Pargas har använt och försöker fortfarande ha i bruk sina interna hyror mot välfärdsområdet. OBS ekonomiska risker om interna hyrorna inte kan användas! Beslut från välfärdsområdet saknas fortfarande.

Interna hyror för 2023 behandlades i tekn.sek 1.6 och sst 13.6.2022.

Listan över fastigheter som hyrs till välfärdsområdet 3+1år som bilaga 8. (daterad 23.8.2022).

Hyresavtalen gällande sådana social- och hälsovårdsutrymmen som staden nu hyr av utomstående överförs till vårdlandskapen. Undantag kan vara vissa typer av leasing-avtal.

Social- och hälsovårdsreformen kommer att ha en betydande inverkan på stadens framtida utrymmes användning. SoHä utrymmen särskiljs tydligt i strategin med tanke på framtiden. Målsättningen är att utveckla bashälsovården och socialservicen inom staden. SoHä-centralen utvecklas i en riktning som garanterar SoHä-funktioner i Pargas även i framtiden. Samtidigt är det av yttersta vikt att nå effektivisering, dvs minskning i SoHä kvadratmeteranvändning. Noteras att strategiskt viktigt är att Pargas övertygar välfärdsområdet nu under de ca 2 kommande åren om att Pargas har en klar, hållbar och stabil servicehelhet. Preliminär åtgärdsplan för utrymmesoptimering områdesvis som bilaga 3.

4.2 Förändringar inom bildningen

Utrymmeseffektivisering inom bildningsavdelningen är beroende av pågående servicestrukturutredningar. Skolnätsutredningen samt servicesstrukturutredningen för småbarnspedagogiken blev klara och behandlades i nämnd och stadsstyrelse innan sommarpausen 2022. Arbetet drog ut på tiden på grund av flera nationella reformer som aktualiserats under 2021 och 2022. I arbetet granskades servicestrukturen ur ett 2-5 års och ett 10 års perspektiv. Målsättningen var att ge en helhetsbild av den grundläggande utbildningen och komma med konkreta förslag till hur kostnaderna kan fås ned och verksamheten göras mera effektiv samtidigt som kvaliteten bibehålls. Utgångspunkten var det kraftigt sjunkande elevantalet. I fokus ligger lönekostnaderna. I konsekvensanalysen tog man fasta på tre aspekter: pedagogiska och verksamhetsmässiga konsekvenser med barnet i fokus, samhälleliga konsekvenser och ekonomiska konsekvenser. Utredningen byggde på det basmaterial som tagits fram av Vertikal Oy.

Aftonskola gällande servicestrukturen har hållits 29.3.2022. I aftonskolan deltog medlemmar i stadsstyrelsen och stadsfullmäktige samt bildningsnämnden och dess sektioner. Stadsstyrelsen beslöt vid sitt möte 13.6.2022 § 178 att utredningen om den grundläggande utbildningen, inklusive skolnätsfrågan läggs ned och utredningen om servicestrukturen inom småbarnspedagogiken

remitteras till bildningsavdelningen för fortsatt beredning. Stadsstyrelsen förutsätter att småbarnspedagogiken lämnar sin utredning senast 30.10.2022. Beslutet har delgivits stadsfullmäktige 20.6.2022 § 88.

Småbarnpedagogikens serviceutredning behandlas i stadsstyrelsen mot slutet av år 2022.

4.3 Involvering och medverkan

Vid tidpunkten för publiceringen av mellanrapporten (stadsstyrelse 23.11.2020) konstaterades att till följande i processen fortsätter/startar möten med användarna inom bildningen, social-och hälsovården, äldrerådet, hem och skola och områdesnämnderna. Parterna har tagit ställning till förslagen och givit sina ytterligare åtgärdsförslag och prioriteringar för att minska/effektivera kvadratmeteranvändningen, möten har protokollförts.

Under arbetet har användare och aktörer involverats vilket även har fungerat som konsekvensbedömning beträffande olika åtgärdsförslag. Områdesnämnderna i Houtskär, Iniö, Nagu och Korpo har gett sina utlåtanden, vilka bifogats denna rapport.

Bildningen

I samband med servicestrukturutredningarna har användarna hörts. Inom småbarnspedagogiken har en enkät gjorts och på skolsidan har hållits möten med de flesta Hem och Skola-föreningar under mars-april 2021. Föreningarnas styrelser har också skriftligt gett sina synpunkter på skolverksamheten och skolornas framtid. Hörandet har inte specifikt gällt fastighetsfrågan. Också på ungdomssidan har diskussioner förts framför allt i Korpo.

Social- och hälsovård

Äldrerådet har hörts 19.1 varefter det gett ett utlåtande gällande fastighetsarbetsgruppens utvecklingsförslag som berör äldre personer inom samtliga kommundelar i Pargas (som bilaga). Därtill har möten hållits med äldreomsorgens samt hälsovårdens berörda personal, varefter personalen även gett sina utlåtanden under mars månad 2021. Personalen i Iniö (hälsovård och äldreomsorg) har lyft fram att äldreboendet Aftonro inte kan inhysa hälsostationen, eftersom det skulle bli för trångt. Däremot såg man positivt på att hälsostationen skulle flytta till byggnaden intill, och därmed vara beläget på samma område. Personalen i Korpo uttryckte sin åsikt att hälsostationen bör vara på nuvarande ställe, och att stabshuset inte är ändamålsenliga utrymmen för hälsostationsverksamhet. Däremot kunde fler aktörer finnas i hälsostationsbyggnaden för att effektivera utrymmes användningen. Personalen i Nagu har uttryckt sin åsikt i att nuvarande utrymmen och samarbete i samma byggnad (hälsostation och äldreomsorg) är ändamålsenligt. Däremot är serviceboendet på samma område som Grannas, i dåligt skick och borde åtgärdas. Äldreomsorgens personal har tagit ställning till eventuell koncentrerad dagverksamheten Solgläntan och Seniorstugan till gemensamma utrymmen i nuvarande Kombilas utrymmen, ifall Kombilas verksamhet i framtiden placeras i kreativa lärcentret. Personalens åsikt är att Kombilas utrymmen inte skulle lämpa sig för äldreomsorgens dagverksamhet. Solgläntans nuvarande utrymmen anses mest ändamålsenliga, med bl a centralparken i omedelbar närhet, ur personalens synvinkel. Ett skilt diskussionsmöte har hållits med Ankarhusets personalgrupper under våren 2021, som även gett utlåtanden gällande eventuell flytt av familjecenter till social- och hälsovårdscentralen. Personalen har i sina utlåtanden i huvudsak sett positivt på en flytt och möjligheten att bygga upp en ny verksamhet kring service för barn, unga och familjer. Barn- och ungdomspsykiatriens närvaro i gemensamma utrymmen förbättrar möjligheten till samarbete.

Personalen betonar vikten av att få vara delaktig i planeringen av utrymmes användning i Sote-centralen.

4.4 Flyktingfrågan

Migrationsverket har tagit fram en ny modell för personer som flyr kriget i Ukraina. Syftet med kommunmodellen är att göra det möjligt för personer som söker och får tillfälligt skydd (senare person) att bo där de har etablerat sig när de har anlänt till Finland. Det är fråga om en snabb och tillfällig lösning som innebär att kommunen producerar inkvarterings- och handledningstjänster åt en (flykting)förläggning och de personer som söker och får tillfälligt skydd.

Pargas stad har i juni 2022 ingått ett avtal med förläggningen i Åbo om att agera enligt kommunmodellen och producera mottagningstjänster. Avtalet är en förutsättning för att ersättningar enligt kommunmodellen ska kunna betalas ut från och med 1.5.2022. Det är frivilligt för kommunerna att delta. Avtal enligt kommunmodellen kan göras för perioden 1.5.2022 till 4.3.2023. Uppsägningstiden är 2 månader.

Det bor ca 100 (situationen i augusti 2022) personer under tillfälligt skydd i Pargas. Tills vidare bor alla i privat boende. I nuläget (augusti 2022) innefattar nya kommunmodellen i Pargas drygt 40 ukrainare, läget ändras kontinuerligt. Hyresavtal har skrivits mellan staden och hyresvärdarna.

Enligt kommunmodellen bestämmer kommunen själv antalet ukrainare, det vill säga till vem/hur många kommunen vill erbjuda boende genom ett detta avtal. Flyktingförläggningen (VOK) påtvingar inte, allt är helt frivilligt. Staden bestämmer hur mycket boende som erbjuds.

Kommunmodellen gäller endast personer som ansökt om och får tillfälligt skydd. Kommunmodellen gäller inte personer som endast har ansökt om internationellt skydd (asylsökande). Förläggningen i Åbo (VOK) har inte begärt Pargas att vidta andra åtgärder eller förbereda någon mottagning i större/centraliserad skala.

4.5 Sammanställning av åtgärdsförslag

I [den uppdaterade bilagan 3](#) presenteras en åtgärdsplan som har tagits fram under arbetet. En del åtgärder är inte realiserbara av varierande orsaker och därmed resulterar slutrapporten i följande åtgärdsförslag:

Iniö

Iniö hälsohuset och områdeskontor: Flytt till Iniö gamla daghemmet [år 2022/2023](#), [realisering 2023](#).

Houtskär

Inga åtgärdsförslag

Korpo

Hälsostation: Stärka effektiviteten med yttre åtgärder [år 2022/2023](#)

Kommunalgården: Realiseras [år 2023](#)

Napas bastu Rosklax: Realiseras [år 2022/2023](#)

Nagu

Grannas: Åtgärden kommer att skjutas upp i linje med genomförandet av SoHä-reformen

Pargas

Solgläntan och Seniorstugan: Realiseras år 2024

Havsvind fd. daghem: Flytt genomförd. Realisering år 2023

Gula huset, Gula husets förråd, Blåa huset: Realiseras/överlåtelse 2022 (2023)

Industrihall Pargas Ax: Realiseras år 2022/2023

Kombila: Flytt till Kreativt lärcenter, Skolgatan år 2023/2024

SoHä-centralen: Flytt från stadshuset, ca 50% av socialpersonalen, Kikaren, familjetjänster och familjecenter till SoHä-centralen år 2022

Familjehuset Ankaret: Realiseras år 2022/2023

- Gällande Ankarhuset har en utredning över tredje sektorns intresse och möjligheter gjorts (summering i bilaga 9). Utredningen visar att ekonomiska förutsättningarna är utmanande, jmf hyresnivån 16,92€/m² vs betal förmåga 10€/m² eller lägre. Visionen som utretts var följande: Ett hus för Pargasborna, där tredje sektorn, staden och andra aktörer tillsammans jobbar för demokrati, kultur, miljö och välmående. Ett område som är mitt i staden och som sjuder av liv. Utredningen resulterar i att staden behöver vara en aktiv och betalande part för denna typ av användning för Ankarhuset, även vid möjliga samarbetsmodeller med inslag av någon extern finansierande part. Syftet med denna rapport är att utreda utrymmeseffektivitet och att ta fram åtgärdsförslag, vilket under arbetets gång har visat sig vara utmanande. Staden har fastighetsmassa nära Ankarhuset tex i stadshuset, vars utrymmes användning nu ses över och det kan utredas om visonen delvis kan beaktas i den planeringen. Ankarhuset är en betydande del i effektivisering av stadens fastighetsmassa och har listats som säljobjekt i denna rapport.
- Flyktingfrågan, tidigare fanns preliminära planer för inkvartering i Ankaret. Se kapitel 4.4., i maj-juni 2022 blev det klart att det inte är aktuellt med Ankaret för Ukrainare, statens vilja är att styra de som sökt om tillfälligt skydd till vanliga bostäder via Migrationsverkets kommunmodell.

I arbetsgruppens slutrapport har de identifierade åtgärdernas inverkan listats i kvadrat och euro, för ca tidsperioden 2021...2026. Se bilaga nr 2. Pargas byggnadsbestånd uppdatering 3.5.2022 och se bilaga nr 3. Fastighetsoptimering jämte åtgärdsplan, aktiva byggnader 2021-2023+.

Det väsentliga är att fastigheter som direkt tas ur bruk (inte via lokalbanken), ger den största ekonomiska nyttan. Användare vars verksamhetsförutsättningar berörs av ändringarna har en nyckelroll i planeringen och förverkligandet av åtgärderna.

- Realiserade objekt 2021: F.d. Mossala skola (daghem) och gamla kommunalstugan i Pargas
- Förverkligade sälj- och överlåtelseobjekt år 2022: Sunnanberg skola och överlåtelse av Lyckebo i Houtskär
- Budgetboken 2022, målsättning för lokalbanken: Fastigheter som säljs under 2022/ driftsbudgeten - 103 000 €, försäljningsinkomster +1,55 M€. Under året 2022 kommer det inte vara realistiskt att uppnå alla målsättningar under förändrade förhållanden.

4.6 Andra åtgärder

Gällande kontorsutrymmena har arbetsgruppen tagit fram följande åtgärdsförslag för att uppnå bättre effektivitet. (Noteras att om/när SoHä-reformen träder i kraft har staden färre anställda. I vilket fall som helst bör kontorsanvändningen förtätas och även hyras ut till externa parter.)

- Staden utreder olika sätt/system för personalen att boka sina egna interna sittplatser och möteslokaler för dagen/veckan för att öka utrymmeseffektiviteten.
- Personalenkät gällande lämplig mängd av distansarbete utförs. ([Distansarbetsrekommendationen slutade i Mars 2022, och enkät och utredning kan objektivt utföras under hösten 2022. "New normal"](#))
- En analys med hjälp av en mätning av utrymmenas faktiska nyttjandegrad utförs när coronasituationen lättar. [Utförs under hösten 2022.](#)
- Förbättra marknadsföringen för de utrymmen som finns att hyra för externa. Koordinera marknadsföring även mot externa distansjobbare (tex vid områdeskontor).

5. Effektivare avyttring av bebyggda fastigheter

Subgrupp 3 har haft som uppgift att definiera hur fastigheter kan avyttras i snabbare takt dvs definiera processen kring Lokalbanken inklusive hela försäljningsprocessen.

Arbetsgruppen har konstaterat att

- Den största effektivitetsökningen kan uppnås genom att förbättra arbetssättet inom stadens organisation (mer strukturerat och effektiviserat samarbete mellan avdelningarna). Se preciserad schema bilaga 4 Försäljningslistan, processöversikt.
- Effektivitet och snabbare avyttring kan även uppnås genom en smidigare beslutsprocess för försäljning gällande bebyggda fastigheter (Notera: det finns en annan, fungerade process för icke-bebyggda fastigheter). Se preciserad schema bilaga 5 Försäljningsprocessen.

Arbetsgruppen föreslog i mellanrapporten en *precisering till processen* som förvaltningsstadgan beskriver gällande försäljning av stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs, pga att det tidigare hade medfört ineffektivitet inom stadens organisation och man behövde komma snabbare framåt i realiseringsprocessen. Revideringen av förvaltningsstadgan har beaktat de justeringar som behövts.

I den uppdaterade förvaltningsstadgan som stadsfullmäktige godkänt 16.3.2021 § 18 står följande:

- § 67 Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster ska "Årligen till stadsstyrelsen sammanställa en förteckning med förslag över de objekt i lokalbanken som ska säljas eller rivas under följande år. Beredningen och sammanställningen ska ske i växelverkan med stadens övriga förvaltningsenheter. De som använt fastigheterna och de som ska verkställa försäljningen bör i tidigt skede involveras i processen."

- § 62 Stadsstyrelsens beslutanderätt i punkt 6; "Beslut om försäljning av de stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten och fastställande av ett minimipris för fastigheterna."
- § 81 stadsgeodetens beslutanderätt; "Verkställa försäljning av de stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten i enlighet med stadsstyrelsens och stadsfullmäktiges beslut."
- § 148 Uppgifter och beslutanderätt i punkt 15; Avdelningscheferna och sektorcheferna beslutar om försäljning eller annan överlåtelse av lös egendom, som inte längre behövs i den egna verksamheten, enligt de principer som stadsstyrelsen fastställt."

Precisering i försäljningsprocessen

- Stadsstyrelsen gör enligt § 62 i förvaltningsstadgan "Beslut om försäljning av de stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten och fastställande av ett minimipris för fastigheterna." *Följande precisering av processen (inte till förvaltningsstadgan) föreslås: "Mättningsbyrån (stadsgeodeten) bereder till stadsstyrelsen för beslut om försäljning av de stadens fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten och fastställande av ett minimipris för fastigheterna. Ett objekt per ärende."*

Dvs med den föreslagna preciseringen tydliggörs det interna förfarandet som kort beskrivet blir följande: tekniska stödtjänster ger input till mättningsbyrån (stadsgeodeten) via stadsstyrelsens beslut gällande vilka fastigheter kan säljas, och mättningsbyrån (stadsgeodeten) bereder försäljning separat objekt per objekt till stadsstyrelsen och ansvarar sedan för verkställandet av försäljningen enligt stadsstyrelsens beslut. På så sätt är ansvarsfrågan preciserad för att realisera försäljningen hela vägen.

På grund av SoHä-reformen utförs en utredning under ledning av stadsgeodeten gällande vilka områden staten inte behöver i framtiden, dvs hur staden kan ta hand om dessa områden så att de inte tillfaller staten vid övergången enligt SoHä-reformen. [Arbetet är utfört och större påverkor blev vid Malmkulla-hälsocentral, Aftonro, Korpo och Houtskär brandstationer tomtområden.](#)

Försäljningslistan för bebyggda fastigheter bör definieras vid budgetförslaget samt under året när behov föreligger. I budget 2021 har försäljningslistan definierats och finns beaktad i stadens budget.

Betydelsen för stadens ekonomi

- Lokalbancens kostnad: bu 2022, 132 400€/förverklignats 94 467€ (läget 29.8.2022), dvs vikten av att realisera försäljningsobjekten/ rivningsobjekten är stor
- Iniö hälsöhuset och områdeskontor, kostnad –45 000 €/år
- Kommunalgårdén, kostnad –18 342 €/år
- Solgläntan, kostnad –84 000€/år, Seniorstugan, kostnad –55 000 €/år och Seniorum, kostnad –20 000 €/år
- Napas bastu Rosklax, inkomst +20 €/år i hyra
- Havsvind fd. Daghem, kostnad –42 000 €/år
- Gula huset, kostnad –5 781 €/år, Gula husets förråd, inkomst + 700 €/år i hyra, Blåa huset, kostnad – 4 417 €/år
- Industrihall Pargas Ax, inkomst +19 200 €/år i hyra
- Familjehuset Ankaret, kostnad –177 000 €/år
- Historiskt världsläge, dvs osäkerheter i försäljningspriser, energipriser
- 94 550 m2 brutto hösten 2020 -> 101 200 m2 mars 2021. Ersättande utrymmen av Kreativ lärcenter faller bort ur användning 2023 -> effektivitet höjs
- Behövet av utrymmeseffektivering 3000-5000m2, vilket betyder grovt taget ca 0,4...0,7 M€ brutto i drift/år.
- Reparationsskulden ökar varje år i storlek 1 M€, vilket medför ökad risk för störningar för användare. Budgetmedel behövs att kunna säkerställa serviceproduktionens förutsättningar, (Obs även vikten av att realisera försäljningsobjekten/ rivningsobjekten).
- Risken med interna hyrorna till VFO finns då inget beslut om hyror är taget inom VFO

Bilagor

1. Paraisten kaupungin kiinteistöstrategia 2013
2. Pargas byggnadsbestånd - Paraisten rakennuskanta uppdatering 3.5.2022 och Pargas utrymmeskatégorier
3. Fastighetsoptimering jämte åtgärdsplan, aktiva byggnader 2021-2023+
4. Försäljningslistan, processöversikt
5. Preciserad försäljningsprocess
6. Utlåtanden
 - 6.1 Nagunämnden 10.2.2021 § 17
 - 6.2 Iniönämnden 29.1.2021 § 4
 - 6.3 Houtskärsnämnden 27.1.2021 § 5
 - 6.4 Äldrerådet i Pargas 9.2.2021
 - 6.5 Korponämnden 3.3.2021 § 13
 - 6.6 Iniönämnden 8.6.2022 § 13

7. Skrivelse samt verksamhetsberättelse Åbolands hantverk rf 8.3.2021
8. Fastigheter som hyrs till välfärdsområdet 3+1år
9. Ankarhuset 2022 summering av utredningen