

Vaikutusten ennakoarvio / SoTe- ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittäminen

Tekninen lautakunta 22.04.2025 § 43

Valmistelija: tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Suonenjoen kaupunginhallitus hyväksyi 9.9.2024 § 204 BDO Oy:n laatiman sotekiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen ja siinä olleen vaihtoehto 3B:n jatkovalmistelun ensisijaiseksi malliksi. Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti teknisiä palveluja jatkamaan jatkoselvittelyä sekä hankkimaan asiantuntija-apua.

Jatkovalmistelun asiantuntija-apuna on toiminut Finwise Advisors Oy ja Haglex Oy. Asiantuntijaselvitys on kattanut aiemman selvityksen kriittisen arvioinnin. Asiantuntijatoimeksianto kattaa asiantuntija-avun yhtiön tai yhtiöiden perustamisen toimeenpanoon saakka. Jatkoselvityksessä arvioidaan vaihtoehtoja tarkemmin talouden suunnittelun näkökulmasta, sekä esitetään eri yhtiöittämistapojen vaikutuksia lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Kiinteistöomaisuuden yhtiöittämisselvitysluonnos on valmistunut. Selvityksessä on vertailtu sote- ja pelastuskiinteistöjen sekä teollisuuskiinteistöjen järjestelyvaihtoehdot, vaihtoehtoiset omistus- ja hallintamallit, toteutustavat ja tukipalvelujen järjestämisvaihtoehdot.

Asiantuntijat ovat päätyneet etenemissuosituksiin, joita on perusteltu monipuolisesti koko kaupunkikonsernin talouden ja riskien näkökulmasta. Jatkoselvitys poikkeaa joiltain osin BDO:n selvityksestä esimerkiksi tukipalvelujen organisoitumisen suhteen. Yhtiöittämisessä eteneminen vaatii kaupunginhallituksen päätöksen ja päätöksen tueksi EVA-selvityksen.

Yhtiöittämisselvitys on esitetty oheismateriaalina.

Ehdotus

Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta hyväksyy yhtiöittämisselvityksen, sekä hyväksyy siinä esitetyt etenemissuositukset ja esittää sitä edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi BDO:n selvityksen korvaavana jatkoselvityksenä.

Päätös

Finwise Advisors Oy:n asiantuntijat Niini Juonala ja Lassi Vuorela, sekä Haglex Oy:n asiantuntija Antti Saarinen esittelivät tiivistelmän Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys -raportista § 36 päätöksenteon jälkeen kello 16:36-17:56.

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiivistelmä kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksestä lisätään pöytäkirjan liitteeksi.

Kaavoittaja Timo Kortelainen poistui kokouksesta päätöksenteon jälkeen klo 20:34.

Valmistelijat: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403, hallintojohtaja Raija Rantanen, p. 044 744 2933, kasvun ja oppimisen johtaja Anne Lahtivirta, p. 044 480 6048 ja tekninen johtaja Kimmo Hälinen, p. 0400 377 761

Suonenjoella tehdään päätöksiä, joilla on monenlaisia vaikutuksia esimerkiksi asukkaisiin, ympäristöön ja talouteen. Päätösten vaikutusten ennakkoarviointi (EVA, evaus, arviointi) on tapa arvioida etukäteen, miten valmistelussa oleva päätös voi vaikuttaa erilaisten ihmisryhmien elämään.

Arviointi tuottaa päätöksentekijöille tietoa valmisteilla olevan asian ratkaisuja toteuttamisvaihtoehtoista. Erilaisten vaihtoehtojen arviointi auttaa ennakoimaan päätöksen mahdollisia hyviä ja huonoja vaikutuksia. Arviointi auttaa kuvamaan, millä perustella tiettyyn ratkaisuun on päädytty.

Suonenjoen kaupungin arviointijärjestelmä pohjautuu Kuntaliiton suositukseen ja siinä arvioidaan päätösten vaikutuksia suhteessa kaupungin strategiaan ja hyvinvointisuunnitelmaan sekä päätösvaihtoehtojen kuntalaisvaikutuksia, ympäristövaikutuksia, organisaatio- ja henkilöstövaikutuksia sekä taloudellisia vaikutuksia. Päätösten vaikutusten arvioinnin ensimmäinen vaihe otettiin käyttöön kaupunginhallituksen päätöksellä 3.4.2023. Tämän jälkeen mallia on kehitetty eteenpäin ja uudistettu päätösten vaikutusten ennakkoarvioinnin periaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2.4.2024.

Suonenjoen kaupungilla laajaa päätösten vaikutusten ennakkoarviointia käytetään, kun päätöksellä arvioidaan olevan laajasti vaikutuksia strategian toteutumiseen, päätös kohdistuu useampiin ihmisryhmiin ja sillä on merkittäviä vaikutuksia useisiin näkökulmiin (ihmisten elinoloihin, terveyteen, viihtyvyyteen tai ympäristöön, organisaatioon, henkilöstöön tai talouteen ja elinvoimaisuuteen).

Sote- ja teollisuuskiinteistöomaisuuden yhtiöittämistä koskevasta asiasta on päätetty toteuttaa itse varsinaisen selvitystyön (liite) lisäksi laaja ennakkovaikutusten arviointi. Prosessin valmistelua ohjaa kaupunginjohtajan johtoryhmä. Asian valmistelusta ei ole teknisen lautakunnan kokouspöytäkirjojen lisäksi tiedotettu erikseen. Nyt esiteltävä ennakkovaikutusten arviointi pitää sisällään ajatuksen erillisen tiedottamissuunnitelman toteuttamisesta.

Sote- ja teollisuuskiinteistöomaisuuden yhtiöittämiseen liittyvässä ennakkovaikutusten arvioinnissa on vertailuun valittu neljä vaihtoehtoa:

- Ei yhtiöitetä mitään kiinteistöjä
- Yhtiöitetään sotekiinteistöt ja teollisuuskiinteistöt samaan yhtiöön
- Yhtiöitetään sotekiinteistöt ja teollisuuskiinteistöt erillisiin yhtiöihin
- Myydään kiinteistöt tai osa kiinteistöistä

Ennakkovaikutusten arviointi on liitteenä.

Ennakkovaikutusten arviointi on laadittu Suonenjoen kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti seuraavista näkökulmista:

- tarkastellaan, toteuttaako päätösvaihtoehto kunnan strategiaa ja hyvinvointisuunnitelmaa
- asukkaisiin kohdistuvien vaikutusten arvioiminen
- ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioiminen
- organisaatioon ja henkilöstöön kohdistuvien vaikutusten arvioiminen
- talouteen kohdistuvien vaikutusten arvioiminen

Arvioinnin pohjalta voidaan todeta, että kaikissa neljässä vaihtoehdossa on positiivisia, neutraaleja ja negatiivisia osa-alueita lukuun ottamatta nykytietoa, että Sote-kiinteistöjen vuokraaminen ilman yhtiöittämistä ei olisi mahdollista. Laaditussa ennakkovaikutusten arvioinnissa on arvioitu, että yhtiöittäminen on edellytys SoTe-kiinteistöjen vuokraamiselle ja näin ollen se vaihtoehto ei ole saanut positiivisia osa-alueita osakseen, koska on arviointi, että Sotepalveluja ei voitaisi järjestää jatkossa Suonenjoen kiinteistöissä, mikä voisi vaarantaa jatkossa palvelut Suonenjoella. Kuntaliitto on arvioinut, että tietyin edellytyksin yhtiöittäminen ei ole tarpeen, joten tämän asian selventäminen ennen lopullista päätöstä on varmistettava.

Ennakkovaikutusten arvioinnin yhteenvedon johtopäätös on, että kiinteistöjen myynti tosiasialliselle palvelunkäyttäjän tarpeeseen on ensisijaisesti kannatettavin etenemisen vaihtoehto. Se vähentää kaupunkikonsernin kiinteistöihin sitoutuvaa taloudellista pääomaa ja riskiä. Ja myös vahvistaa kaupunki konsernin älykköön sopeutumisen mahdollisuutta ja keskittymistä kunnan varsinaisten palveluvelvoitteiden toteuttamiseen sekä vähentää hallinnollista tarvetta. Myynnin vaihtoehto tukee kaupungin aikaisemmin toteuttamia esityksiä ja päätöksiä kiinteistöistä luopumisen osalta. Tämän vaihtoehdon toteutuminen edellyttää ostajaa ja ei ole välttämättä toteutettavissa, mikäli ostajaa kiinteistöille ei löydy, joka olemassa olevista vuokralaisista ja ulkopuolisesta kiinteistösijoittajasta. Siksi on syytä varautua myös toissijaisten vaihtoehtojen mahdolliseen toteuttamiseen.

Toissijaiseksi vaihtoehdoksi tässä vaiheessa muodostuu ennakkovaikutusten perusteella yhtiöittää SoTe- ja teollisuuskiinteistöt samaan yhtiöön. Se mahdollistaa nykytiedon valossa vuokraustoiminnan jatkumisen konserniotasoisesti Suonenjoella. Yhden yhtiön hallinto olisi helpommin ja taloudellisemmin järjestettävissä, kuin kahden yhtiön malli. Myös yhtiön talouden heilahteluun ja mahdolliseen tyhjäkäyttöön yhden yhtiön malli antaa riskienhallinnallisesti hivenen paremmat mahdollisuudet. Toki samassa yhtiössä olisi niin teollisuuden ja yritysten tarvitsemat tilat kuin hyvinvointialueen tarpeeseen vuokrattavat tilat.

Ennakkovaikutusten arvioinnissa tuli esille muun muassa seuraavia asioita, jotka tulee varmistaa ennen käytännön toteuttamista:

- Kiinteistöjen mahdollinen markkinaehtoinen myynti on selvitettävä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.
- Voiko kunta välttyä SoTe-kiinteistöjen yhtiöittämiseltä, jos kunnan alueella ei ole markkinaa ja kilpailullinen toiminta ei toteudu lain edellyttämällä tavalla.
- Kokonaisuus tukipalvelujen järjestämisestä on tarkasteltava konsernitason tasoisesti ja varauduttava hallinnollisen rakenteen uudistamiseen, mikäli kiinteistöjen yhtiöittäminen on tarpeen.
- Yhtiöittämiseen liittyvä teknisten palvelujen tiedotussuunnitelma on toteutettava ja käytävä tarvittava vuoropuhelu olemassa olevien vuokralaisten kanssa.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus arvioi SoTe- ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittämistä koskevan ennakkovaikutusten arvioinnin riittäväksi ja osaltaan hyväksyy laaditun ennakkovaikutusten arvioinnin.

Päätös