

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöstrategia 2023-2026

- Kiinteistöpalvelut rohkeasti toimialojen tukena

Luonnos 27.11.2023



Sisällys

- Kiinteistöstrategia suhteessa hyvinvointialuestrategiaan s. 3
- Toimitilakannan keskeisimmät ominaisuudet s. 4
- Toimitilakannan keskeisimmät haasteet/riskit s. 5
- Omistamisen ja vuokraamisen periaatteet s. 6
- Kiinteistöpalveluiden tavoitteet 2023-2026 s. 7-12

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöstrategia vuosille 2023-2026 pohjautuu Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen strategiakokonaisuuteen sekä syksyllä 2023 laadittuun toimitilakannan nykytilakartoitukseen.

Kiinteistöstrategia on laadittu yhteistyössä hyvinvointialueen Kiinteistöpalveluiden ja Maakuntien tilakeskuksen kanssa.

Kiinteistöstrategia suhteessa hyvinvointialuestrategiaan

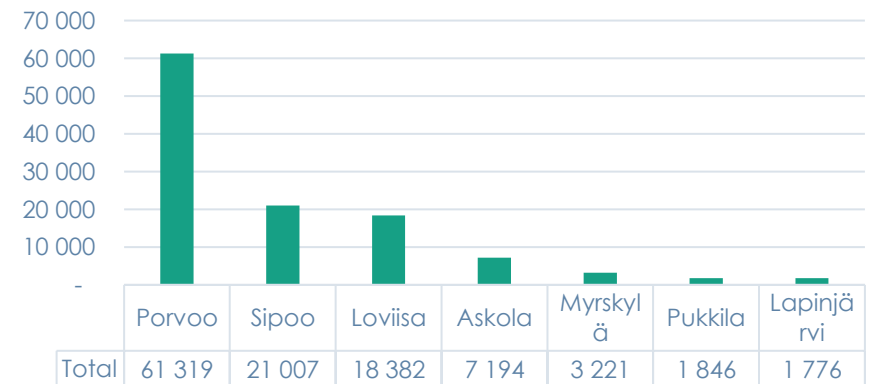


Toimitilakannan keskeisimmät ominaisuudet

- Toimitaan pääosin vuokratiloissa
 - Valtaosa (n. 70 %) vuokrasopimuksista on kunnalta, erityishuoltopiiriltä, pelastuslaitokselta tai sairaanhoitopiiriltä sellaisenaan siirtyneitä sopimuksia.
 - 40 kpl ns. 3+1-sopimusta
 - Paljon toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa 6-12 kk irtisanomisaika
 - Paljon erilaisia vuokranantajia, joista kaikki eivät ammattimaisia
 - Vuokratustannukset vuonna 2023 noin 19,2 miljoonaa euroa
- Osin vanhaa ja toiminnallisuudeltaan heikkoa tilaa, joissa myös sisäilmaongelmia.
- Huoneala/asukas (1,1) selvästi alle valtakunnallisen keskiarvon (1,9).
- Ei erikoissairaanhoidon tiloja (HUS-vastaa alueen erikoissairaanhoidosta)
- Toimitilat pirstaloituneina eri puolilla alueen kuntia (esim. Porvoossa)
- Merkittävimmät tulevat rakennusinvestoinnit:
 - Loviisan uuden pelastusaseman rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2024.
 - Hyvinvointialue on aloittanut HUS-yhtymän kanssa neuvottelut uuden hyvinvointikeskuksen suunnittelusta Porvooseen.

Rakennuksia yhteensä 192 kpl	Tiloja yhteensä 5 985 kpl
Huoneala yhteensä 113 649 m²	Tilojen käyttäjä- organisaatioita 130 kpl

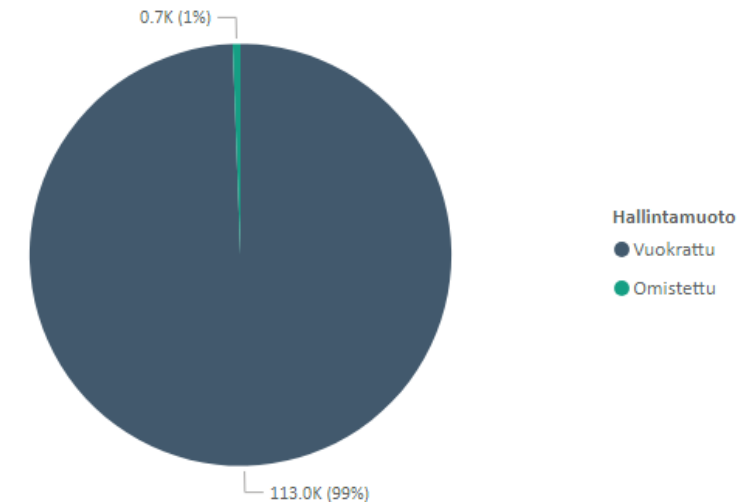
Huoneala kunnittain 11/2023



Toimitilakannan keskeisimmät haasteet/riskit

- Toimialoilla ei ole riittävää näkemystä tulevaisuuden tilatarpeestaan, jotta toimitilakanta voitaisiin järjestellä talouden ja toiminnan kannalta tehokkaimmalla tavalla.
- Osin vanhaa ja toiminnallisuudeltaan heikkoa tilaa, joissa myös sisäilmaongelmia. Paikoittain tilat eivät täytä edes lain vaatimuksia.
- 40 vuokrasopimusta (3+1-sopimukset) päättyy 31.12.2025, mikäli sopimuksille ei tehdä mitään.
- Toimitaan pelkästään vuokratiloissa, miten varmistetaan, että strategisesti tärkeät tilat ovat jatkossakin käytettävissä?
- Investointitarpeet vs. lainanottovaltuuksien riittävyys
- Ylimääräisiä tiloja ei käytännössä ole, joten toimitilakustannuksia ei voida pienentää tiloja vähentämällä. Lisäksi nykyinen tilakanta vaatii kehittämistä tulevaisuuden tarpeita varten.
- Vuokrat korottuvat vuosittain vuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaisesti.
- Kiinteistöpalveluiden henkilöresurssien riittävyys (esim. 3+1-sopimusten uudelleen neuvottelu ja tulevat tilahankkeet)

Rakennusten huoneala hallintamuodittain



Omistamisen ja vuokraamisen periaatteet

Omistaminen

- Pyrimme pääsääntöisesti omistamaan toiminnan kannalta keskeiset toimitilat, joilla on seuraavat ominaisuudet:
 - pitkäaikainen käyttötarve
 - sijainniltaan helposti saavutettava
 - toiminnallisuus vähintään hyvä
 - kunto vähintään hyvä
 - omistaminen kustannustehokasta
- Omistamisen rinnalla voisimme tapauskohtaisesti myös solmia pitkäaikaisia vuokra- tai leasingsopimuksia, joilla varmistetaan palvelujen tuottaminen.

Vuokraaminen

- Pyrimme vuokraamaan toimitilat, joilla seuraavia ominaisuuksia:
 - lyhytaikainen käyttötarve
 - vuokraaminen kustannustehokasta
- Vuokraamisen muut reunaehdot:
 - tilat vastaavat käyttötarvetta
 - tilat ovat hyvässä kunnossa tai vuokranantaja sitoutuu kunnostamaan tilat määräajassa.
 - tiloissa ei ole sisäilmaongelmia

Kiinteistöpalveluiden tavoitteet 2023-2026



Maakuntien tilakeskus

1. Hyvinvointialuestrategiasta johdetut kiinteistöpalveluiden tavoitteet

- **Tulevaisuuden tilamme ovat tarpeenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä.** Tilamme ovat myös:
 - Liikenteellisesti asiakkaiden ja henkilöstön helposti saavutettavissa
 - Kaikille käyttäjille esteettömiä
 - Tehokkaan kokoisia
 - Ekologisesti kestäviä
- **Tilamme tarjoavat hyvinvointialueen työntekijöille toimivan ja viihtyisän työskentely-ympäristön.**
- **Toimitilakustannuksemme ovat ennustettavissa pitkälle aikavälille eikä budjettia ylitetä.**
- **Yhteistyömme sisäisten ja ulkoisten sidosryhmien kanssa on avointa ja sujuvaa.**
 - Olemme olemassa käyttäjiä varten ja tuemme toimintaa tilojen kautta
 - Pidämme tiiviisti yhteyttä keskeisimpiin ulkoisiin sidosryhmiimme, jotta varmistamme tavoitteidemme mukaiset tilat nyt ja tulevaisuudessa

2. Kiinteistöpalveluiden toimintaympäristöstä nousevat tavoitteet

- Parannamme tilakannan kuntoa ja toiminnallisuutta vuokrasopimusten asettamissa rajoissa.
- Varmistamme kiinteistöpalveluiden osaamis- ja henkilöressurssien riittävyyden tulevia vuokrasopimusneuvotteluja ja rakennushankkeita silmällä pitäen.
- Tarjoamme toimialoille ajantasaiset toimialakohtaiset tilatiedot sisältäen laajuustiedot, tilakustannukset ja vuokrasopimusten keskeisimmät sisällöt.
- Luokitellemme toimitilat niiden merkityksen, käytettävyyden ja kunnan mukaan, jotta kiinteistöjohtamisen toimia voidaan kohdentaa ja mitoittaa oikein.
- Teemme tiivistä ja jatkuvaa yhteistyötä hyvinvointialueen talousorganisaation kanssa, jotta kiinteistöinvestoinnit voidaan toteuttaa talouden ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Kiinteistöpalveluiden tavoitteet 2023-2026 (yhteenveto)

- Tulevaisuuden tilamme ovat tarpeenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä. Tilamme ovat myös:
 - Liikenteellisesti asiakkaiden ja henkilöstön helposti saavutettavissa
 - Kaikille käyttäjille esteettömiä
 - Tehokkaan kokoisia
 - Ekologisesti kestäviä
- Tilamme tarjoavat hyvinvointialueen työntekijöille toimivan ja viihtyisän työskentely-ympäristön.
- Toimitilakustannuksemme ovat ennustettavissa pitkälle aikavälille eikä budjettia ylitetä.
- Yhteistyömme sisäisten ja ulkoisten sidosryhmien kanssa on avointa ja sujuvaa.
 - Olemme olemassa käyttäjiä varten ja tuemme toimintaa tilojen kautta
 - Pidämme tiiviisti yhteyttä keskeisiin ulkoisiin sidosryhmiimme, jotta varmistamme tavoitteidemme mukaiset tilat nyt ja tulevaisuudessa
- Parannamme tilakannan kuntoa ja toiminnallisuutta vuokrasopimusten asettamissa rajoissa.
- Varmistamme kiinteistöpalveluiden osaamis- ja henkilöresurssien riittävyyden tulevia vuokrasopimusneuvotteluja ja rakennushankkeita silmällä pitäen.
- Tarjoamme toimialoille ajantasaiset toimialakohtaiset tilatiedot sisältäen laajuustiedot, tilakustannukset ja vuokrasopimusten keskeisimmät sisällöt.
- Luokitellemme toimitilat niiden merkityksen, käytettävyyden ja kunnon mukaan, jotta kiinteistöjohtamisen toimia voidaan kohdentaa ja mitoittaa tarkoituksenmukaisesti.
- Teemme tiivistä ja jatkuvaa yhteistyötä hyvinvointialueen talousorganisaation kanssa, jotta kiinteistöinvestoinnit voidaan toteuttaa talouden ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Tavoitteet, toimenpiteet, aikataulu ja mittarit

Tavoite	Toimenpiteet	Aikataulu	Mittarit
Tulevaisuuden tilamme ovat tarpeenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä. Tilamme ovat myös: <ul style="list-style-type: none">• Liikenteellisesti asiakkaiden ja henkilöstön helposti saavutettavissa• Kaikille käyttäjille esteettömiä• Tehokkaan kokoisia• Ekologisesti kestäviä	<ul style="list-style-type: none">• Laadimme hyvinvointialueen uudiskohteissa noudatettavat periaatteet• Olosuhdeilmoitusten kerääminen ja seuraaminen	2024 aikana 2024 aikana	<ul style="list-style-type: none">• Energiatehokkuuden kehitys• Kuntoluokan kehitys• Olosuhdeilmoitusten kehitys
Tilamme tarjoavat hyvinvointialueen työntekijöille toimivan ja viihtyisän työskentely-ympäristön.	<ul style="list-style-type: none">• Seuraamme työntekijöiden tyytyväisyyttä tiloihin vuosittaisella käyttäjätyytyväisyyskyselyllä ja reagoimme saatuun palautteeseen.• Osallistamme käyttäjät uusien tilojen hankintaan	Jatkuva Jatkuva	<ul style="list-style-type: none">• Käyttäjätyytyväisyyden kehitys
Toimitilakustannuksemme ovat ennustettavissa pitkälle aikavälille eikä budjettia ylitetä.	<ul style="list-style-type: none">• Laadimme toimitilakustannusten budjetit taloushallinnon vuosikellon mukaisesti.	Jatkuva	<ul style="list-style-type: none">• Budjettiseuranta
Yhteistyömme sisäisten ja ulkoisten sidosryhmien kanssa on avointa ja sujuvaa. <ul style="list-style-type: none">• Olemme olemassa käyttäjiä varten ja tuemme toimintaa tilojen kautta• Pidämme tiivistä yhteyttä keskeisimpiin ulkoisiin sidosryhmiimme	<ul style="list-style-type: none">• Tapaamme säännöllisesti käyttäjien edustajia• Käynnistämme tiiviin yhteistyön kuntien kaavoitusten kanssa• Vahvistamme vuokranantajayhteistyötä	Jatkuva 2024 aikana Jatkuva	<ul style="list-style-type: none">• Vuosittaiset kohdekäynnit• Vuosittaiset yhteistyökokoukset kuntien ja vuokranantajien kanssa

Tavoitteet, toimenpiteet, aikataulu ja mittarit

Tavoite	Toimenpiteet	Aikataulu	Mittarit
Parannamme tilakannan kuntoa ja toiminnallisuutta vuokrasopimusten asettamissa rajoissa.	<ul style="list-style-type: none">Korvaamme heikoimpia tiloja paremmin tarvetta vastaavilla tiloillaNeuvottelemme tilojen korjauksista ja perusparannuksista vuokranantajien kanssa	2024-2026 2024	<ul style="list-style-type: none">Kuntoluokan kehitysKäyttäjätyytyväisyyden kehitys
Varmistamme kiinteistöpalveluiden osaamis- ja henkilöresurssien riittävyyden tulevia vuokrasopimusneuvotteluja ja rakennushankkeita silmällä pitäen.	<ul style="list-style-type: none">Kehitämme nykyisten työntekijöidemme osaamista.Hyvinvointialueen henkilöstösuunnitelmassa tulee olla riittävät resurssit	Jatkuva Vuosittain	<ul style="list-style-type: none">Koulutuspäivien lkm.Henkilöstömäärä ja työajan riittävyys
Tarjoamme toimialoille ajantasaiset toimialakohtaiset tilatiedot sisältäen laajuustiedot, tilakustannukset ja vuokrasopimusten keskeisimmät sisällöt.	<ul style="list-style-type: none">Pidämme Modulo-tilatietojärjestelmässä olevat tiedot ajan tasalla	Jatkuva	<ul style="list-style-type: none">Kiinteistöpalveluiden tuottama tilaraportti 2 krt./vuodessa
Luokitellamme toimitilat niiden merkityksen, käytettävyyden ja kunnan mukaan, jotta kiinteistöjohtamisen toimia voidaan kohdentaa ja mitoittaa oikein.	<ul style="list-style-type: none">Laadimme toimitilakannan salkutuksen ja kuntoluokituksen	02/2024	<ul style="list-style-type: none">Salkutus ja kuntoluokitus ajantasalla
Teemme tiivistä ja jatkuvaa yhteistyötä hyvinvointialueen talousorganisaation kanssa, jotta kiinteistöinvestoinnit voidaan toteuttaa talouden ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.	<ul style="list-style-type: none">Noudatamme taloushallinnon vuosikelloa ja käymme aktiivista vuoropuhelua talousorganisaation kanssa	Jatkuva	<ul style="list-style-type: none">BudjettiseurantaOnnistuneet investoinnit