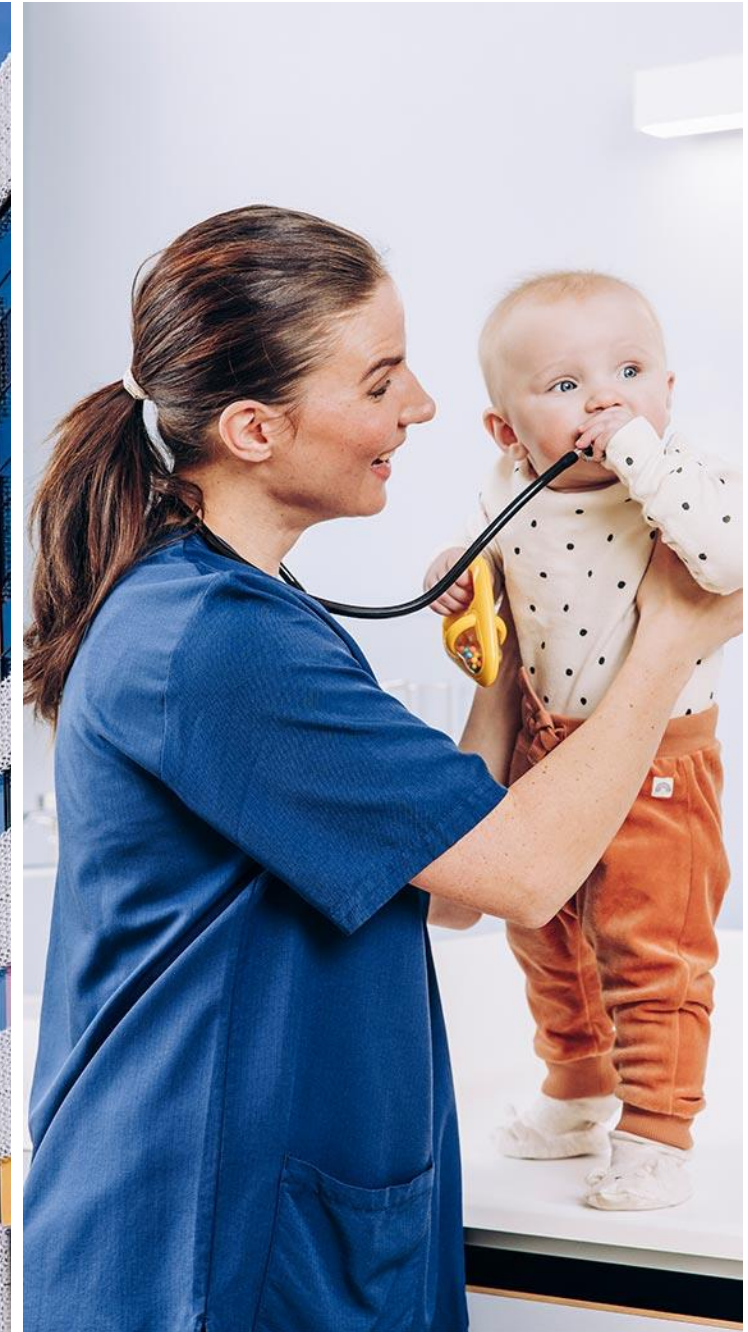


Kiinteistö- tarkastelu osana palveluverkko- selvitystä

28.11.2023

Inspira



Työn taustat ja tavoite

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue haluaa vahvistaa omia valmiuksiaan kestäväälle toiminnalle taloudellisesti kestävästä tilapalveluverkon osalta.

Osana tilapalveluverkon tarkastelua hyvinvointialue haluaa selvittää tilamuutosten taloudellisten vaikutusten potentiaalia ja suuruutta.

Työn tavoitteena on laatia tulevaisuuteen katsova kokonaisvaltainen malli tilaratkaisujen eri toteutusvaihtoehdoista ja tarkastella niitä keskenään

Sisältö

04 Tiivistelmä

05 Muutoksen ajurit

08 Tilahallinnan vaihtoehdot

11 Vertailulaskelmat

Tiivistelmä

Tulevaisuuden tilatarpeet ovat riippuvaisia tulevaisuuden palvelutarpeesta. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelustrategian kärjet ohjaava myös toimitilajohtamista ja tilojen tehokasta käyttöä. Nykyisten tulevaisuuden näkymien perusteella hyvinvointialueella ei ole tarvetta radikaaleille toimenpiteille. Kuitenkin kysymys siitä, miten palvelut järjestetään on ajankohtainen ja vaikuttaa myös tilatarpeeseen.

Toimitilajohtamisen keinoin on mahdollista saavuttaa pitkällä aikavälillä säästöjä. Suorat säästöt kiinteistökustannuksista on arvioitu olevan tarkastelujaksolla 2024-2050 yhteensä enimmillään noin **70MEUR** verrattuna nykytilanteeseen.

Muutoksen ajurit



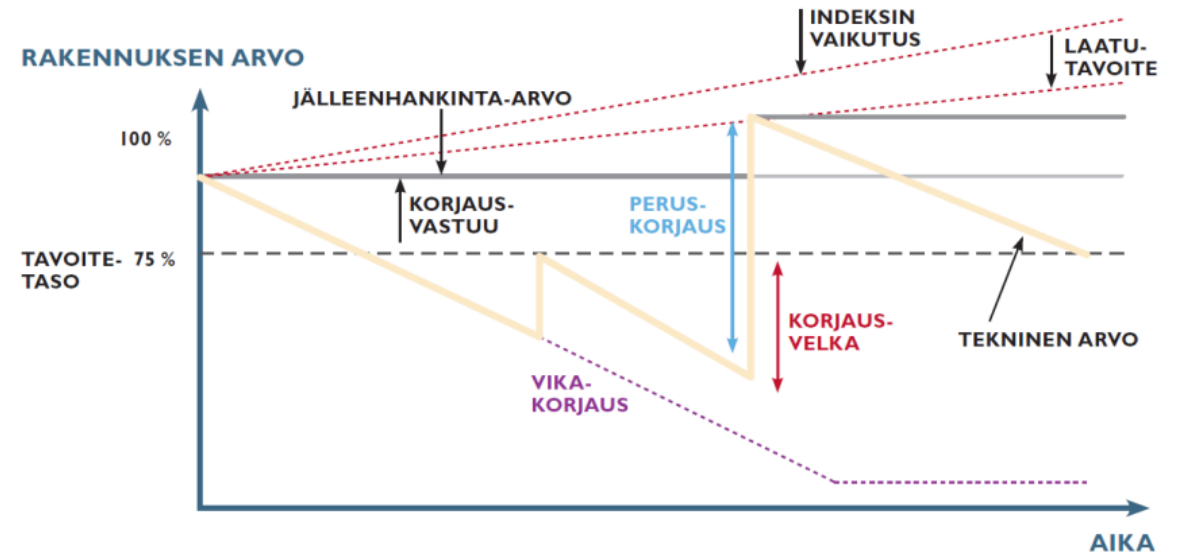
Palvelustrategian kärjet ohjaavat myös toimitilajohtamista.

- **Asiakas palvelun keskiössä:** Tavoitteena on parantaa palveluiden yhdenvertaisuutta, asiakaslähtöisyyttä, neuvontaa ja ohjausta, sekä ennaltaehkäiseviä ja itsepalveluita.
- **Laadukkaat, yhdenvertaiset ja saavutettavat palvelut:** Tavoitteena on kehittää palveluverkostoa, palvelutuotannon prosesseja, kustannustehokkuutta, sähköisiä ja liikkuvia palveluja, sekä yhteistyötä eri toimijoiden kanssa.
- **Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö palvelutuotannon mahdollistajana:** Tavoitteena on lisätä tukihenkilöstöä, laadukasta johtamista, työskentelymallien monipuolisuutta, henkilöstön osaamista, sekä henkilöstöetujen ja palkkojen kilpailukykyisyyttä.



Kiinteistön tekninen kunto osana tarkastelua

- Kiinteistön tekninen kunto vaikuttaa kiinteistöstä muodostuvaan kustannukseen.
 - Kiinteistön omistajalle suoria peruskorjauksesta / perusparannuksesta johtuvia kustannuksia.
 - Vuokralaiselle useimmissa tapauksissa vuokran korotuksia perustuen peruskorjauksen / -parannuksen laajuuteen.
- Kiinteistön tekninen kuluma voidaan laskennallisesti arvioida olevan vuositasolla 1,75% kiinteistön jälleenhankinta-arvosta.
 - Tämä tarkoittaa siis, että kiinteistöön olisi investoitava vuosittain 1,75% sen jälleenhankinta-arvosta, jotta sen tekninen kunto ei laskisi. Käytännössä peruskorjauksia ei kuitenkaan pystytä tai ole tarkoituksenmukaista tehdä jatkuvasti, vaan peruskorjaus suoritetaan kertasuorituksena suurempana.



Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 5/2018: Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali

Jälleenhankinta-arvo = Rahamäärä, joka kunakin ajankohtana tarvitaan uuden vastaavanlaisen rakennuksen rakentamiseksi samalle rakennuspaikalle.

Tekninen arvo = Arvo, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvonalentuminen. Arvon alennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta

Tilahallinnan vaihtoehdot



Tilahallinnan keskeiset vaihtoehdot

Nykyiset tilat

Uudet tilat

Omistus

Tarkoittaa käytännössä tilan ostamista sellaisenaan hyvinvointialueen taseeseen. Vaatii peruskorjausinvestoinnin tilojen saattamiseksi palveluja tukevaan kuntoon. Tilojen omistaminen tuo tullessaan ylläpitovastuun ja vaatii HVA:lta suunnitelman toteuttaa tämä.

Tarkoittaa kokonaan uuteen tilaan investointia. Vaatii siis rakennusinvestoinnin ja HVA:lta suunnitelman viedä rakennusprojekti. Tilojen omistaminen tuo tullessaan ylläpitovastuun ja vaatii HVA:lta suunnitelman toteuttaa tämä. Uudet tilat mahdollistavat toimintojen uudelleen järjestelyn tai keskittämisen. Rahoittaminen mahdollista joko kiinteistöleasingilla tai taselainalla.

Vuokraus

Tarkoittaa nykyisen vuokrauksen jatkamista. Tilat kuitenkin vaativat peruskorjausta, mutta tässä tapauksessa se on vuokranantajan vastuulla. Peruskorjausten voidaan olettaa vaikuttavan vuokraan. Toisaalta hyvinvointialueella ei ole täyttä päätäntävaltaa peruskorjausten laajuudesta ja ajoituksesta.

Tarkoittaa kokonaan uuden tilan rakentamista sijoittajan taseeseen. Uudet tilat mahdollistavat toimintojen uudelleen järjestelyn tai keskittämisen. Lopputilanteessa hyvinvointialue vuokralla tiloissa. Mahdollisuus silti vaikuttaa suunnitelmiin ja lopputulokseen.

Tiloista luopuminen

Tilaratkaisujen taloudelliset vaikutukset

Suorat vaikutukset

- Tilojen uudelleen järjestely vaikuttaa suoraan itse kiinteistöstä aiheutuviin kustannuksiin, kuten pääoma- ja ylläpitovuokriin, tai omistuskohdeiden osalta rahoituksesta muodostuviin kustannuksiin.
- Sopimuksilla voidaan myös jakaa ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia kumppaneiden kesken monellakin eri tavalla.
- Suorat vaikutukset on konkreettisia ja kohtuullisen ennustettavissa ja mallinnettavissa.

Epäsuorat vaikutukset

- Epäsuorilla vaikutuksilla tarkoitetaan sellaisia tilamuutoksista johtuvia kustannussäästöjä tai lisäyksiä, joiden suuruutta ei pystytä yksiselitteisesti määrittämään. Näitä kustannuksia on esimerkiksi:
 - Henkilöstön saatavuus ja viihtyvyys
 - logistiikan kustannukset
 - lakien ja asetusten vaatimat hoitajamäärät
 - Ateriapalvelujen järjestäminen
 - ylimääräiset siivoukset

Vaihtoehtojen vertailu



Tarkastellut vaihtoehdot

- Vallitsevan tilanteen pohjalta kiinteistökannasta on valikoitui tarkasteltavaksi 20 kiinteistöä / kokonaisuutta, joille jokaiselle on määritelty yksi tai useampi tarkasteltava toimenpide.
- Tilannetta on lähdetty tarkastelemaan kokonaisuuden kautta. Tätä varten on mallinnettu kolme skenaariota:
 - Mitään muutoksia ei tehdä. (Nykyinen)
 - Vaihtoehtoisista toimenpiteistä valitaan edullisin vaihtoehto (Min)
 - Vaihtoehtoisista toimenpiteistä valitaan epäedullisin vaihtoehto (Max)
- Mallinnuksen lähtötietoina on käytetty Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelta saatuja tietoja koskien kiinteistöjen kustannuksia, lisäksi Inspira on käyttänyt tilastokeskuksen tietopankkia, vuokra-asetusta ja sen liitettä, sekä aikaisemmin toteuttamiaan toimeksiantoja täydentämään mallinukseen tarvittavia lähtötietoja pyrkien mahdollisimman kuvaavaan ennusteeseen.

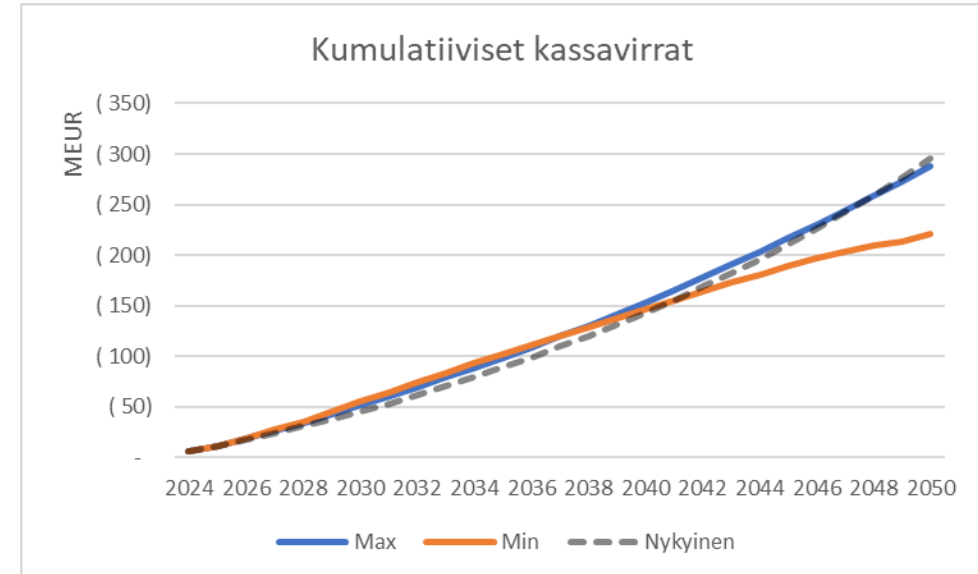
Tarkastellut kohteet / kokonaisuudet

Loviisan terveysasema
 Taasiakoti
 Harmaakallio
 Lyckan / Onnela
 Rosenkulla
 Lapinjärven terveysasema
 Myrskylän terveysasema
 Väinölä
 Mäntyrinteen palvelukeskus
 Askolan terveysasema
 Vammaispalvelun päivätoiminta
 Porvoon vammaispalvelun päivä- ja työtoiminta
 Linnakoskenkatu 37
 Hallinnon tilatarpeet
 Neuvolapalvelut
 Porvoon pelastusasema
 Söderkullan terveysasema Amiraali
 Söderkullan hammashoitola
 Juusaksentie 18 k
 Ratatupa

Suuntaa antavat mallinnukset

- Tarkastelujakso 2024-2050.
 - Pitkälle tulevaisuuteen katsova tarkastelu johtuu kiinteistöistöille ominaisesta kustannusten pitkän aikavälin eroavaisuudesta.
- Jos tunnistetuista vaihtoehdoista valitaan kokonaiskustannuksiltaan edullisimmat, on kokonaiskustannus ennustekauden aikana noin **221MEUR**.
- Jos vaihtoehdoista valitaan epäedullisimmat, on kokonaiskustannus ennustekauden aikana noin **288,5MEUR**.
- Jos mitään toimenpiteitä ei tehdä, on kokonaiskustannus tarkastelujaksolla noin **295MEUR**

Toimitilajohtamisen keinoin on siis mahdollista saavuttaa pitkällä aikavälillä säästöjä.



Max	Min	Nykyinen
(288 543 218)	(221 323 735)	(295 323 035)

Liitteet



Vastuuvapauslauseke

Kuten normaalisti toimeksiantoja hoitaessaan / laskelmia tehdessään, Inspira on luottanut käyttämänsä Toimeksiantajalta, Toimeksiantajan osoittamalta taholta ja julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on toimeksiantoa ja taloudellista mallinnusta varten olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä. Inspira ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta, eikä ole hankkinut tai saanut muulta taholta käyttöönsä mitään riippumatonta arviota mistään Kohteen omaisuuserästä, varoista tai vastuista.

Antamamme raportti ja laskelmat perustuvat raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituksellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa tiedoissa, olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät uudelleen arvostamista ja voisivat johtaa raportin ja laskelmien olennaisiin muutoksiin. Inspira ei ole edellä mainittuja tietoja, olosuhteita tai materiaaleja koskevien muutosten johdosta velvollinen päivittämään tai muuttamaan raporttia ja laskelmia.

Raportti sekä laskelmat ja niiden tulokset sekä näiden perusteella tehdyt johtopäätökset ovat riippuvaisia käytetyistä oletuksista. Kun käytetyt oletukset liittyvät muun muassa oletuksiin tulevaisuuden kehityksestä, Inspira ei voi taata raportin ja laskelmien oikeellisuutta eikä Inspira vastaa raportissa esitettyjen tietojen tai arvioiden oikeellisuudesta tai pitävyydestä. Mahdollisten järjestelyiden toteuttaminen perustuu kaikilta osin Toimeksiantajan omaan perusteltuun päätöksentekoon eikä Inspira ota vastuuta järjestelyn toteuttamisesta tai muustakaan päätöksenteosta.

Tätä raporttia ei saa muuttaa tai luovuttaa taikka käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin, mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu. Muuttamista, luovuttamista tai käyttämistä koskevan rajoituksen rikkominen johtaa Inspiran vapautumiseen kaikista raportista johtuvista tai siihen liittyvistä vastuista.

Inspiran vastuu on rajattu siten kuin Toimeksiantajan kanssa on sovittu. Inspira ei hyväksy vastuuta raportista suhteessa muihin tahoihin kuin Toimeksiantajaan eikä Inspira ole vastuussa vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että kolmas osapuoli saa tiedon raportista, käyttää sitä tai luottaa siihen.



Kiitos!

