

# Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöstrategia 2023-2026

- Kiinteistöpalvelut rohkeasti toimialojen tukena

Aluehallitus 21.12.2023



# 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

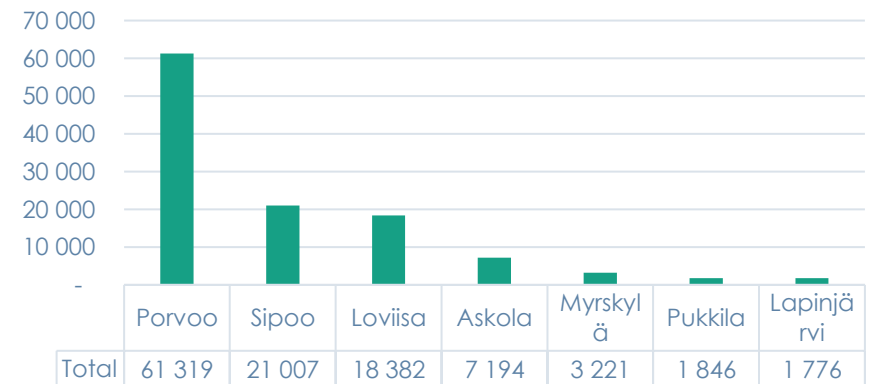


# Toimitilakannan keskeisimmät ominaisuudet

- 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
  - Vuokrakustannukset 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.

<b>Rakennuksia yhteensä</b> <b>192 kpl</b>	<b>Tiloja yhteensä</b> <b>5 985 kpl</b>
<b>Huoneala yhteensä</b> <b>113 649 m<sup>2</sup></b>	<b>Tilojen käyttäjä-</b> <b>organisaatioita</b> <b>130 kpl</b>

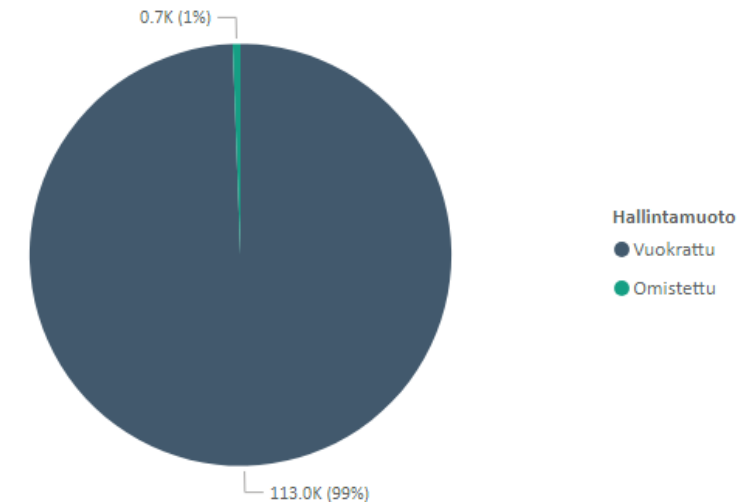
Huoneala kunnittain 11/2023



# 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.
- 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
- 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 leasing sopimuksia, 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.**
  - Toimitilakustannuksia alennetaan lisäämällä tilatehokkuutta ja luopumalla tarpeettomista tai vajaakäyttöisistä tiloista. Luovuttavista toimitiloista päätetään erillisen valmistelun perusteella.
- **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



## 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 (yhteenvedo)

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

# Tavoitteet, toimenpiteet, aikataulu ja mittarit

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