

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöstrategia 2023-2026

- Kiinteistöpalvelut rohkeasti toimialojen tukena

Aluevaltuusto 16.1.2024



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

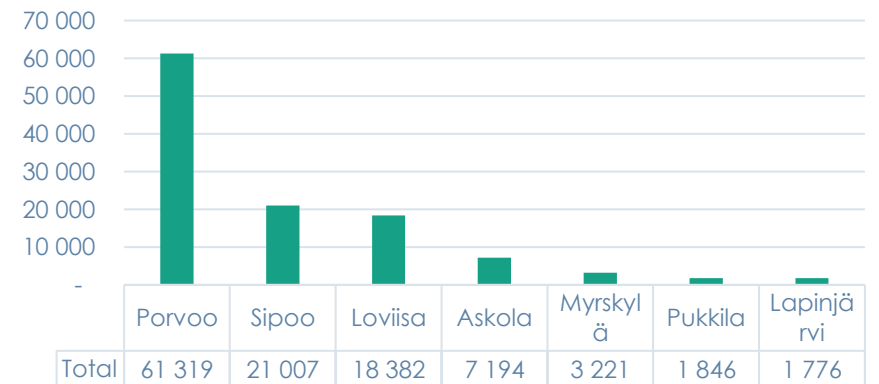


Toimitilakannan keskeisimmät ominaisuudet

- 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.

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

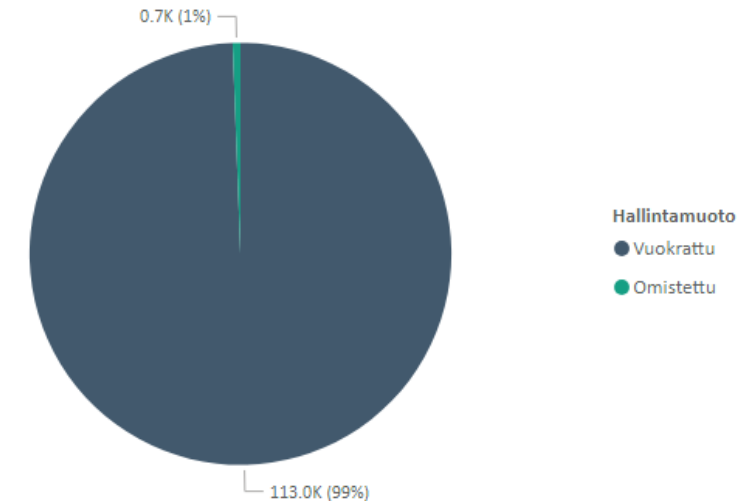
Huoneala kunnittain 11/2023



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.
- 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 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.**
 - 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 (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.
 - 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 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
<p>Tulevaisuuden tilamme ovat tarpeenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä. Tilamme ovat myös:</p> <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
<p>Tilamme tarjoavat hyvinvointialueen työntekijöille toimivan ja viihtyisän työskentely-ympäristön.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Seuraamme työntekijöiden tyytyväisyyttä filoihin vuosittaisella käyttäjätyytyväisyyskyselyllä ja reagoimme saatuun palautteeseen.• Osallistamme käyttäjät uusien tilojen hankintaan	Jatkuva Jatkuva	<ul style="list-style-type: none">• Käyttäjätyytyväisyyden kehitys
<p>Toimitilakustannuksemme ovat ennustettavissa pitkälle aikavälille eikä budjettia ylitetä.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Laadimme toimitilakustannusten budjetit taloushallinnon vuosikellon mukaisesti.• Toimitilakustannuksia alennetaan lisäämällä tilatehokkuutta ja luopumalla tarpeettomista tai vajaakäyttöisistä tiloista. Luovuttavista toimitiloista päätetään erillisen valmistelun perusteella	Jatkuva 2024 -	<ul style="list-style-type: none">• Budjettiseuranta• Talousseuranta, kiinteistötilanteen seuranta
<p>Yhteistyömme sisäisten ja ulkoisten sidosryhmien kanssa on avointa ja sujuvaa.</p> <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