

2016

Ranuan kunnan ja kuntakonsernin kiinteistöstrategia



Veli Saarijärvi

15.10.2016

Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
1.1. Kiinteistöjohtamisen näkökulmat	3
1.2. Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus	4
1.3. Toimitila ja vuokrauspalvelu	5
2. Kiinteistöstrategian laatimisen lähtökohdat	5
2.1. Perustehtävä	5
2.2. Arvot	5
2.3. Kiinteistöstrategian tavoite, tarkoitus ja tehtävä	6
2.3.1. Tavoite	6
2.3.2. Tarkoitus	6
2.3.2. Tehtävä	6
3. Visio ja strategiset päämäärät	7
3.1. Visio 2025	7
3.2. Strategiset päämäärät	7
3.2.1. Kiinteistöjen arvo säilyy	7
3.2.2. Tilojen sijainti ja määrä vastaavat käyttäjien tarpeita	7
3.2.3. Varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari	7
3.2.4. Vähennetään toiminnalla ja ratkaisulla ympäristökuormitusta	7
3.2.5. Kiinteistöissä on turvallista ja terveellistä toimia	8
3.2.6. Kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja käyttäjäystävälliset	8
4. Kiinteistömassan salkutus	8
4.1. Kiinteistösalkutuksen tavoite	8
4.2. Arvottamis- ja pisteytysohje	8
4.3. Kiinteistöjen arvottaminen	12
5. Kriittiset menestystekijät	13
6. Johtopäätökset ja seuranta	14
Liitteet	14

1. Johdanto

Julkisyhteisöjen (valtio ja kunnat) kiinteistöt ja toimitilat muodostavat yli puolet julkisesta kiinteistökannasta. Kiinteistökanta muodostuu käyttötarkoitukseltaan hyvin erityyppisistä rakennuksista, jotka on rakennettu tiettyjen erityistoimintojen tarpeisiin ja jotka eivät helposti sovellu muuhun käyttöön. Tästä johtuen julkisyhteisöjen hallinnoimaa kiinteistömassaa ohjaavat aivan erilaiset periaatteet kuin kiinteistöbisneksessä, jossa päätavoite on maksimaalinen tuotto. Julkishallinnon tulee turvata omaan palvelutuotantonsa käyttöön sopivia ja hyväkuntoisia sekä tilankäytöltään tehokkaita kiinteistöjä. Ammattimaisesti hoidetut kiinteistöt ja toimitilat ovat perusedellytys useimpien julkisten palvelujen tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.

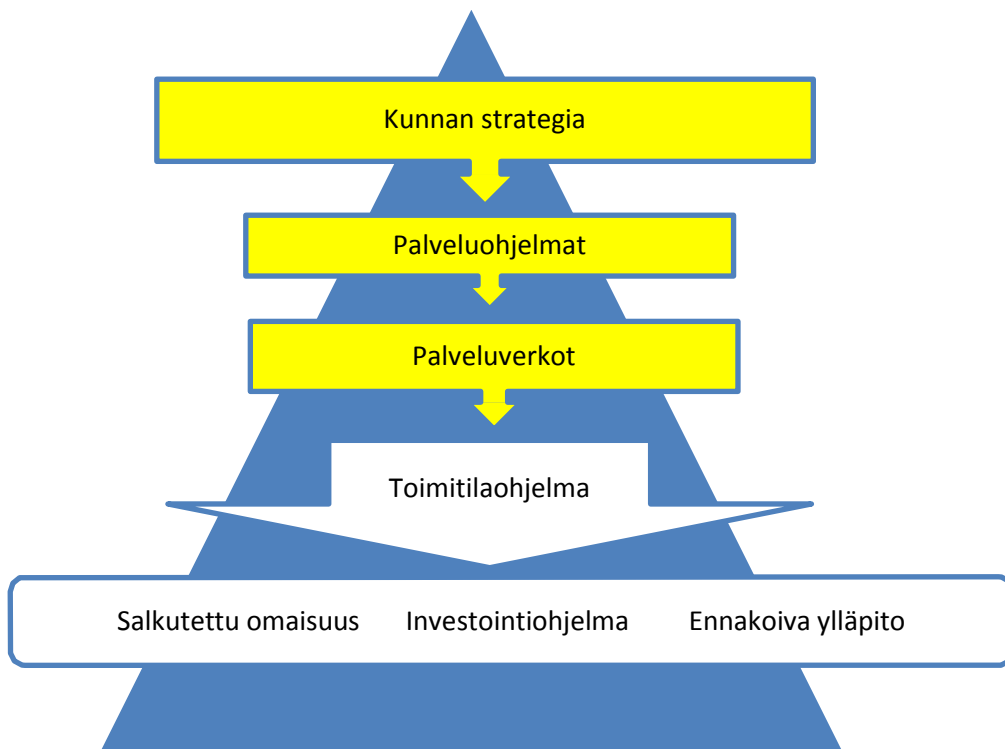
Kiinteistönhallinnassa on oltava selkeä kiinteistönhallintastrategia. Tilatehokkuus on avainkysymys toimitilakustannuksissa ja ylimääräinen, tuottamaton, käyttämätön tai alhaisella käyttöasteella oleva kiinteistömassa on rasite kiinteistötaloudelle. Ranuan kunnan omien rakennusten kiinteistönhallinta on keskitetty tekniseen toimen toimitila- ja vuokrauspalvelu tulosalueelle, jossa kiinteistönhallinnan vastuujärjestelmän toiminnan perusedellytyksenä on selkeän kiinteistöstrategian luominen. Tämä taas saa aikaan tarpeen kiinteistöjen salkutukselle ja arvottamiselle, johon liittyy yhtenä tärkeänä osatekijänä palveluverkon määrittely. Kiinteistömassasta on pystyttävä erottamaan kunnan kannalta tärkeät palvelutuotannon vaatimat kiinteistöt, mahdollisesti muuhun käyttöön kehitettävät kiinteistöt ja tarpeettomat kiinteistöt.

Strategialinjausten mukaisesti toimitilahallintaa kehitetään ja työn tueksi laaditaan kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategian valmistelussa on selvitetty Ranuan kunnan ydintoiminnoissa tapahtuvia rakenteellisten muutosten sekä ikärakenteessa tapahtuvien muutosten vaikutusta toimitilatarpeisiin. Kiinteistövarallisuuden hallinnassa suunnataan toiminnot niin, että tilat ja niihin liittyvät palvelut ovat välineitä eri hallintokuntien ydintoimintojen toteuttamiselle. Tavoitteena on etsiä tehokkaita tapoja tuottaa ja hallita palvelutoiminnassa tarvittavia resursseja. Keskeisinä kehittämiskohteina ovat tilojen käyttöön, omistamiseen ja kiinteistöjohtamisen organisointiin liittyvät asiat.

1.1. Kiinteistöjohtamisen näkökulmat

Kiinteistöjohtamisella hallitaan ja johdetaan tilaresursseja ja omaisuutta varsinaisen ydintehtävän ja omaisuuden hallinnan näkökulmasta. Ranuan kunta on tyydyttänyt omat tilatarpeensa pääosin rakennuttamalla tilat omaan omistukseensa, jolloin omaisuudesta huolehtiminen on erittäin keskeinen osa kiinteistöjohtamista. Kiinteistöomaisuudesta seuraa vastuu omaisuuden arvon säilyttämisestä ja tilojen käyttökelpoisuudesta ydintoiminnoille. Tilojen käytössä pyritään tilatehokkuuteen ja taloudellisuuteen. Palvelujen tuottamisessa keskeisinä lähtökohtina ovat turvalliset ja terveelliset tilat. Tilojen käyttö ja omistaminen vaativat tuekseen erilaisia tilapalveluita kuten kiinteistöhuolto, siivouspalvelut, kunnossapito ja turvallisuus. Näiden palvelujen tuottaminen on keskeinen osa kiinteistöpalvelujen toiminnan ohjausta.

Omistajaohjauksen ketjun (kaavio 1.) tulisi olla johdonmukainen ja katkeamaton, jossa jokaisella toiminnan tasolla on tehty yhteisesti sitovat päätökset. Palveluverkosta tehdyillä päätöksillä on merkittävä ohjaava vaikutus tilahallinnan toteuttamiseen.



Kaavio 1. Omistajaohjauksen ketju

1.2. Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus

Kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien kehityksestä näyttävät siltä, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito- ja korjausmäärärahat eivät tule riittämään tämänhetkisen kiinteistömässän säilyttämiseen. Vanhojen tilojen viihtyisyys ja tekninen taso on vaihtelevaa. Tilojen muunneltavuuteen ja myös tilojen viihtyisyyteen ei juuri ole aiemmin kiinnitetty huomiota. Vanha rakennuskanta tuo haasteita käyttäjille. Tilojen muuntelu ja uuden tekniikan tuominen tiloihin on vaativa tehtävä. Onnistuminen edellyttää ajoittain myös toimintatapojen muuttamista tilan asettamalla ehdoilla. Harkittaessa uudisrakentamista tai peruskorjausta tehdään aina tilatarveselvitys, hankeohjelma ja kustannusarvio, jossa huomioidaan tarvittavilta osiltaan myös elinkaarikustannukset. Sen jälkeen tehdään varsinainen investointipäätös. Peruskorjausten ja uudisrakentamisen yhteydessä pyritään huomioimaan toiminnan asettamat tekniset vaatimukset, toiminnallisuus ja energiatehokkuus.

Ranuan kunnalla on suorassa omistuksessaan rakennusomaisuutta seuraavasti:

- rakennustilavuus noin 130 000 m³
- bruttoala noin 30 000 m²
- huoneala noin 26 000 m²

Ranuan kunnan konserniyhtiöissä on lisäksi noin 25 000 brm² kiinteistömässä, joka jakautuu siten, että Ranuan vuokra-asunnot Oy:llä noin 14 200 brm², Ranuan Lämpö Oy:ssä noin 5 600 brm², Ranuan Seudun Matkailu Oy:ssä noin 4 600 brm² ja Ranuan Vesihuolto Oy:llä noin 800 brm².

1.3. Toimitila ja vuokrauspalvelu

Teknisen toimen toimitila- ja vuokrauspalvelu vastaa kunnan omistamien kiinteistöjen kiinteistöhuollosta, puhtauspalveluista, kunnossapidosta ja käyttäjäpalveluista. Tekninen toimi vastaa myös rakentamis- ja rakennuttamistehtävistä. Teknistä toimea johtaa tekninen johtaja ja toimitila ja vuokrauspalveluyksikköä rakennusmestari. Teknisessä toimessa henkilöstöä on 33 henkilöä, joista välittömästi toimitila- ja vuokrauspalveluntehtävissä noin 20 henkilöä. Oman henkilöstön osaamiseen ja ammattitaitoon panostetaan jatkuvasti.

2. Kiinteistöstrategian laatimisen lähtökohdat

Kunnanhallitus on perustanut kiinteistöstrategiatyöryhmän 15.12.2014 § 312. Kiinteistöstrategiatyön tehtävänä on ollut kehittää kiinteistöjen ylläpitoa, huoltoa, rakentamista sekä kiinteistötaloutta. Valtuuston asettaman tehtävänannon mukaan kiinteistöstrategian tarkoituksena on järjestää tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset tilat ympäristöystävällisesti ja energiatehokkaasti. Valtuuston asettamaan tehtävääntoon kunnanhallitus on päättänyt lisätä teknisten tukipalveluiden organisointivaihtoehtojen selvittämisen sekä siivoustyön ja kiinteistöhoidon mitoituksen ohjaamisen.

Kiinteistöstrategiatyöryhmään ovat kuuluneet luottamushenkilöedustajina Tiina Torvinen puheenjohtajana, Rauno Kelahaara ja Tuula Karjalainen sekä kunnanjohtaja, tekninen johtaja sihteerinä, hallintojohtaja sekä kiinteistöhoiton ja siivoustyön edustajat. Kiinteistötyöryhmä on pyytänyt lausuntoja hallintokuntien ydintoimintojen tilatarpeista sekä kartoittanut tulevaisuuden palveluverkkoa 2030 – luvulle saakka.

2.1. Perustehtävä

Toimitila- ja vuokrauspalvelun ydintehtäviä ovat:

- huolehtia mahdollisimman tehokkaasti kiinteistö- ja toimitilaomaisuudesta.
- tarjota palvelutuotannolle ja muille käyttäjille turvalliset, terveelliset, tarkoituksenmukaiset ja kilpailukykyiset toimitilat sekä tilapalvelut ja kunnossapito.
- huolehtia investointi- ja perusparannusohjelmiin sisältyvien kohteiden rakennuttamisesta ja rakentamisesta.
- suunnitelmallinen ja huolto- ja kunnossapito sekä dokumentointi

2.2. Arvot

Vastuullisuus ja yhteistoiminta

Kannamme toiminnassamme **kestävän kehityksen** perustalta yhteistä vastuuta yhteisöstä, yksilöstä, ympäristöstä ja alueemme tulevaisuudesta. Kuntakonsernina toimimme yhtenä kokonaisuutena.

Tavoitteenamme on kuntalaisille ja yhteisöille suunnattujen palvelujen laadukas ja tehokas järjestäminen sekä **palvelualttius**.

Suhtaudumme avarakatseisesti uusiin asioihin ja ihmisiin. Uskomme luovuuden, yhteistoiminnan ja **yhteisöllisyyden** merkitykseen kehittymisen voimavarana.

Noudatamme päätöksenteossamme tasapuolisuutta ja yhdenvertaisuutta. Toimimme avoimesti, tasapuolisesti ja **oikeudenmukaisesti** kuntalaistemme hyvinvoinnin tukena.

2.3. Kiinteistöstrategian tavoite, tarkoitus ja tehtävä

2.3.1. Tavoite

Kiinteistöstrategian tavoite on järjestää tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset tilat kunnan ydintoimintoja varten. Tavoitteita toteutetaan asiakaslähtöisyyden, talouden, hallinnan ja teknisten ratkaisujen näkökulmasta.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on kehittää kiinteistöjen ylläpitoa. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvat kunnossapito, rakentaminen, sekä kiinteistöjen taloudesta ja hallinnoinnista vastaaminen.

Tarkoituksenmukainen kiinteistömassa täyttää kunnan palvelutuotannon ydintoimintojen tilatarpeen ja on kokonaistaloudellisesti toiminnallisesti ja taloudellisesti tulokellinen kokonaisuus. Tähän tavoitteeseen päästään pitkän tähtäimen kiinteistöstrategisilla linjauksilla.

2.3.2. Tarkoitus

Kiinteistöstrategian keskeisimpänä tarkoituksena on esittää strategiset linjaukset ja niihin perustuvat toimenpiteet. Kiinteistöstrategiassa esitetään suunnitelma, jolla saadaan kiinteistökustannukset halutulle tasolle ja toteutetaan **kiinteistömassan hallittu sopeuttaminen tulevaisuutta varten** ottaen huomioon tulossa olevat rakenteelliset muutokset sekä ikärakenteen voimakkaan muutoksen aiheuttama palvelutuotannon siirtyminen lapsista ja nuorista ikääntyvän väestön palveluihin.

2.3.2. Tehtävä

Kiinteistöstrategian tehtävänä on ohjata kiinteistön käyttäjien tarpeisiin vastaavaa, taloudellista ja elinkaariajattelua huomioivaa kiinteistönpitoa. Kiinteistöstrategian päämäärähakuisella suunnitelmallisuudella vaikutetaan ennakoivasti kiinteistönpitoa koskeviin asioihin ja varmistetaan ydintoimintojen menestyksellinen toteuttaminen.

Kiinteistöstrategia luo pohjan pitkän aikavälin suunnitelmalle järjestää toimitilat eri palvelumuodoille ja niiden käyttäjille. Kiinteistöstrategia ohjaa toimenpiteitä investoinneista kiinteistöjen kunnossapitoon saakka. Samalla arvioidaan tilojen käytettävyyttä, käyttöasteita, vuokrauserusteita sekä kiinteistöhoitoa, peruskorjaus- ja investointitarpeita.

3. Visio ja strategiset päämäärät

3.1. Visio 2025

Toimitila- ja vuokrauspalvelut tarjoaa Ranuan kunnan kaikkien hallintokuntien tilatarpeisiin perustuvat toimivat, tilatehokkaat, turvalliset, terveelliset ja mahdollisimman ajanmukaiset toimitilat kustannustehokkaasti huomioiden elinkaarikustannukset, energiatehokkuuden, tarpeidenmukaisen muunneltavuuden ja ympäristönäkökulmat.

3.2. Strategiset päämäärät

3.2.1. Kiinteistöjen arvo säilyy

Kuntoarvioiden, pitkäntähtäimen suunnittelun sekä johdonmukaisen ja suunnitelmallisen kiinteistöjen huollon ja ylläpidon sekä peruskorjausten avulla säilytetään rakennusten arvo. Tilojen hallinta-, huolto- ja palautejärjestelmän avulla tuetaan ydintoimintoja palvelevien toimitilojen käytettävyyttä, tilatehokkuutta sekä taataan käyttäjille turvalliset, terveelliset ja viihtyisät toimitilat tilatarpeeseen.

3.2.2. Tilojen sijainti ja määrä vastaavat käyttäjien tarpeita

Palveluverkkoselvitykset luovat pohjan toimitilarvesuunnittelulle siten, että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään käyttäjien tarpeita. Tilojen sijainnin sekä palvelutuotannon sijoittelun suunnittelussa huomioidaan käyttäjien tarpeiden lisäksi toimintojen ja tukipalveluiden tarkoituksenmukainen, taloudellinen ja tehokas palvelutuotantorakenne. Tilojen käyttöasteiden määrätietoisella nostamisella ja tilojen yhteiskäytöllä luodaan tehokkaita kiinteistökokonaisuuksia.

3.2.3. Varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari

Energiatehokkuuden optimaalisessa toteutuksessa minimoidaan rakennusten lämmityksen, ilmanvaihdon, jäähdytyksen ja sähköenergian tehontarpeet. Pitkä käyttöikä saavutetaan kestäville, muunneltavilla ja joustavilla rakenne- ja rakentamisratkaisuilla sekä suunnitelmallisella huolto- ja kunnossapitotoimenpiteillä.

3.2.4. Vähennetään toiminnalla ja ratkaisuilla ympäristökuormitusta

Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa ja vettä sekä pienentämään jätteiden määrää ja tehostamaan lajittelua. Rakennussuunnittelussa ja energianhankinnassa huomioidaan kestävä kehitys, ekotehokkuus, hiilijalanjälki ja elinkaari. Kiinteistökohtaisella huoltokirjajärjestelmän ja energiakulutusseurannan avulla varmistetaan toimitilojen maksimaalinen elinkaari sekä energiatehokkuus.

3.2.5. Kiinteistöissä on turvallista ja terveellistä toimia

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla sekä huolto- ja ylläpitotoimilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä. Kiinteistöissä olevista ongelmista laaditun ohjeen mukaan käyttäjät ilmoittavat rakennuksista ilmenevistä näkyvistä tai ongelmaepäilyistä välittömästi kiinteistötoimelle.

3.2.6. Kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja käyttäjäystävälliset

Kiinteistöissä hyödynnetään tietoteknisiä ohjelmia kiinteistöjen ylläpidossa, esimerkiksi kiinteistöhallinnan, automaatio-ohjauksen ja sähköisen huoltokirjan muodossa. Toimitilojen käyttäjiä tiedotetaan toimintoihin vaikuttavista kiinteistössä tehtävistä toimenpiteistä sekä tilojen turvallisuuteen ja terveyteen vaikuttavista tekijöistä.

4. Kiinteistömassan salkutus

4.1. Kiinteistösalkutuksen tavoite

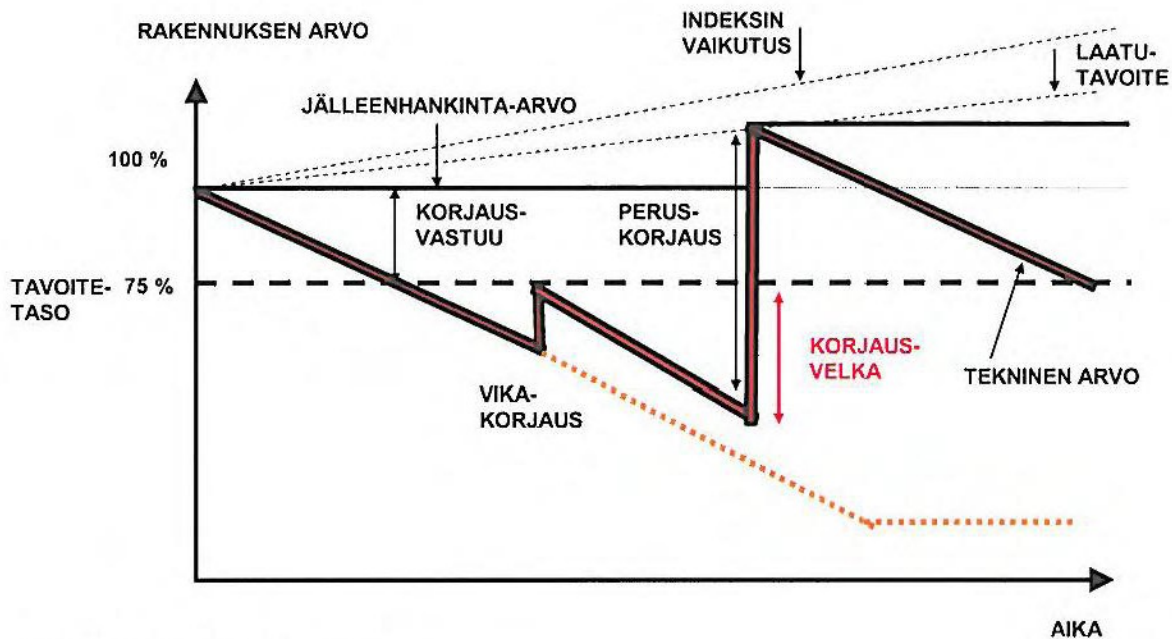
Salkutuksen eli kiinteistöjen arvottamisen tavoitteena on luoda kiinteistömassan hallintaan strategia sekä ohjelmallinen työkalu, jolla kiinteistöt voidaan luokitella kolmeen eri salkkuluokkaan (A, B ja C). Kiinteistömassasta on pystyttävä erottamaan kunnan näkökannalta katsottuna välttämättömät kiinteistöt (luokka A), kehitettävät kiinteistöt (luokka B) ja täysin tarpeettomat kiinteistöt (luokka C). Salkutuksessa otetaan tässä vaiheessa käyttöön myös luokka D, sosiaali- ja terveystoimen rakennukset tulevien sote – ratkaisujen vuoksi.

Ylimääräinen tuottamaton ja käyttämätön kiinteistömassa on rasitteena kuntataloudelle ylläpitokulujen vuoksi. Toiminnan kannalta välttämättömiin kiinteistöihin pystytään keskittämään kaikki kunnan käytössä olevat resurssit ja näin pystytään kehittämään oleellista kiinteistökantaa. Salkutuksen avulla pyritään saamaan palvelutuotannon käyttöön käyttäjille mahdollisimman tasavertainen sekä taloudellisesti tehokas ja optimaalinen kiinteistökanta. Kiinteistömassasta valtaosan tulisi muodostua toiminnan kannalta välttämättömistä kiinteistöistä ja kiinteistöjen tulisi lisäksi olla kunnan parhaita kiinteistöjä toiminnallisesti, teknisesti ja sijainnillisesti. Kiinteistöjen yllä- ja kunnossapitokustannusten kohdistaminen pyritään näin saamaan kustannustehokkaaksi.

4.2. Arvottamis- ja pisteytysohje

Arvottamisen periaatteet ja kysymykset tulevat omistajan tarpeista ja näkökohdista. Kunta ei tavoittele voittoa kiinteistöjen omistamisesta vaan pohjana on pystyä tarjoamaan palveluita ja toimitiloja eri hallintokunnille ja kuntalaisille kestävästi. Kiinteistöjen tuotolla pitää pystyä ylläpitämään ja säilyttämään kiinteistöt kestävästi pitkällä aikajänteellä. Kiinteistön nykyarvo- ja korjausvelkamääritykset yhdessä

laadittujen kuntoarvioiden kanssa muodostavat perustan salkutusprosessille (Kaavio 2.). Korjausvelka on kiinteistön nykyisen kuntotason ja valitun optimikuntotason välinen erotus.



Juhani Siikala ja Jouko Oravisjärvi

Kaavio 2. Korjausvelkamääritys

Pisteytys suoritetaan seuraavasti:

1. Tekninen kunto

Hallinnollisen kiinteistön tekninen kunto muodostuu siihen kuuluvien rakennusten pääasiallisten/merkittävimpien rakennusten keskimääräisen kunnan perusteella. Yhteismitalliset kuntoarviot sekä korjausvelkamääritykset ovat edellytys tasapuoliseen vertailuun. Teknistä kuntoa arvioitaessa pyritään ottamaan huomioon kohteen energiatalous, talotekniikka, rakennusvuosi ja tehdyt peruskorjaukset sekä mahdolliset ympäristöriskit. Tekniselle kunnolle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = uuden veroinen, ajanmukainen, hyvä energiatalous
- 3 = kohtuullinen, puutteita nykyvaatimuksiin nähden, korjaamistarpeita
- 2 = määräysten mukainen, ajanmukaistamistarvetta
- 1 = ei täytä määräyksiä tai merkittäviä riskejä tiedossa

2. Toiminnallinen kelpoisuus, käyttötarkoitus

Toiminnallisella kelpoisuudella tarkoitetaan käyttötarkoituksen mukaan arvioitua toiminnallista kelpoisuutta eli sitä, miten kohde soveltuu nykyiseen käyttöönsä ja mikä sen yleinen muuntojoustavuus sekä tilatehokkuus (henkilö/m²) on. Toiminnalliselle kelpoisuudelle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = asiakkaan toimintaa tukeva, hyvin muunneltavissa ja tilatehokas
- 3 = asiakkaan toimintaa tukeva, osittain muunneltavissa, ei merkittäviä rajoituksia

- 2 = heikosti muunneltavissa, käyttötarkoitus rajoitettu
- 1 = soveltumaton, ei muunneltavissa

3. Talous

Taloudelle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = suuri ja pysyvä vuokratuotto sekä käypä vuokrataso, ylläpitokustannukset alhaiset
- 3 = hyvä vuokratuotto tai hyvä vuokratate, ylläpitokustannukset normaalit
- 2 = pieni vuokratuotto tai alhainen vuokratate, ylläpitokustannukset kohtuulliset
- 1 = vuokratuotto vähäinen, lyhytaikaisin sopimuksin ja vuokrataso alle käyvän tason, ylläpitokustannukset suuret

Kohteen tuottotaso arvotetaan erikseen annetun vuotuisen kokonais- tai pääomavuokratuottomäärän mukaisesti (suuri kassavirta, pieni kassavirta tai vähäinen kassavirta). Käyttökustannukset arvostetaan esimerkiksi €/huoneisto-m².

4. Sijainti, Palveluverkko

Sijainti ilmaisee, mikä on kohteen sijainti paikkakunnan sisällä suhteessa palveluverkkoelimityksiin. Toisaalta sijainti voi tarkoittaa sijaintia asiakkaan käyttötarkoitus huomioon ottaen. Sijainnille annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = kohteen sijainti paikkakunnan sisällä tai asiakkaan käyttötarkoitus huomioon ottaen on erinomainen
- 3 = hyvä
- 2 = tyydyttävä
- 1 = heikko

5. Kysyntä, Sitoutuminen

Kysyntä ja sitoutuminen arvioidaan seuraavien kriteerien mukaisesti:

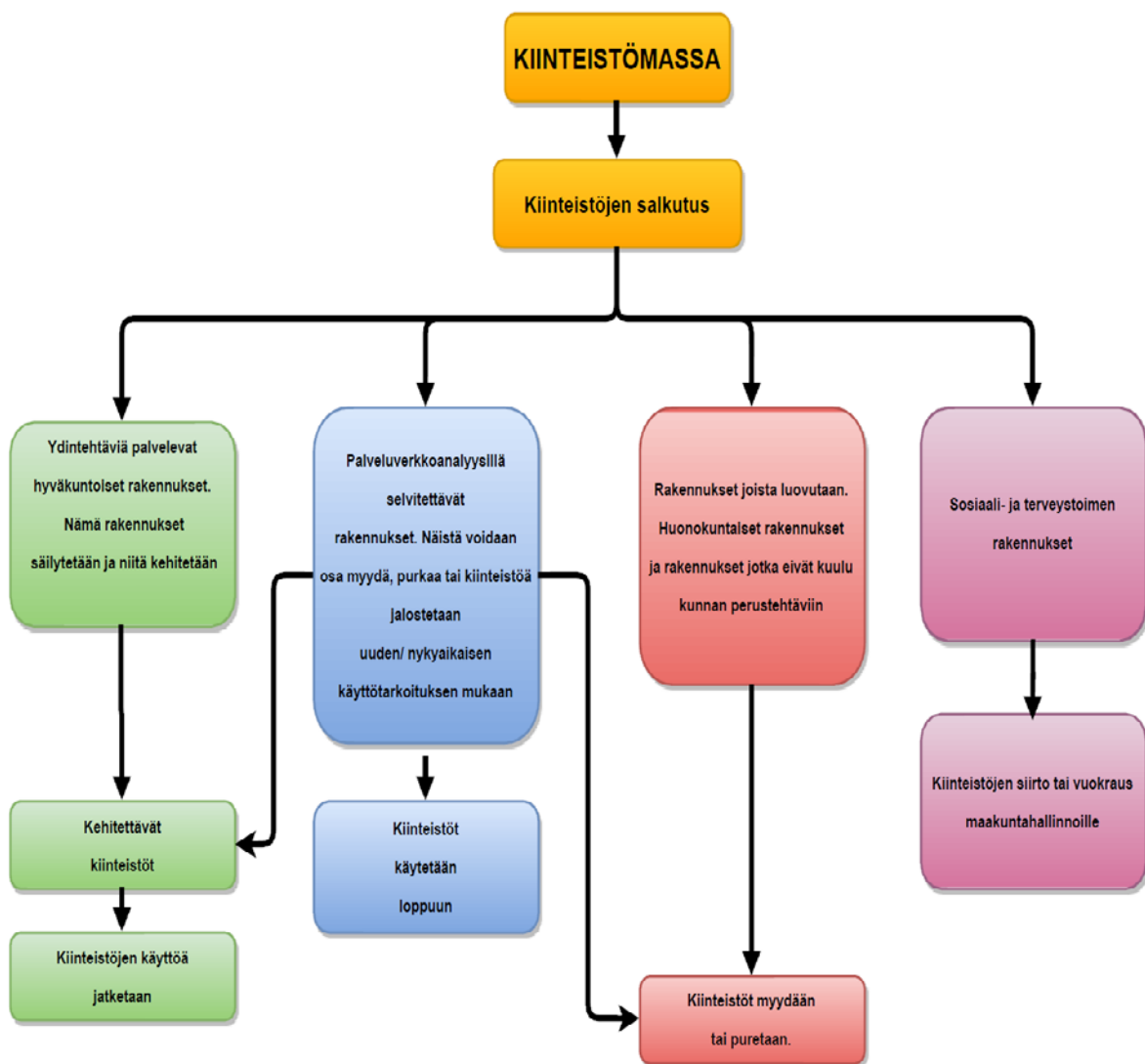
- 4 = kunta tai muu pysyvä asiakas ja pitkäaikainen sopimus
- 3 = pysyvä asiakas ja lyhyehkö sopimus
- 2 = asiakkaalla muutospaineita ja/tai lyhyt sopimus
- 1 = sopimus irtisanottu, uusasiakashankinta

6. Julkikuva, imago

Julkikuvalla tarkoitetaan sitä imagoa, miten myönteisesti ja laajasti kohdetta arvostetaan (arvostusperiaatteita ovat esimerkiksi arkkitehtuuri ja historialliset arvot sekä kulttuuriperinteen vaaliminen sekä soveltuvuus ympäristöönsä). Julkikuvalle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = myönteinen, edustava, alueellisesti tunnettu
- 3 = neutraali, paikallisesti tunnettu
- 2 = kielteisiä ominaisuuksia
- 1 = kielteinen, tunnettu

Arvotamiskysymysten pohjalta kohteet jaetaan loppuarvosanansa mukaisesti johonkin alla kuvailtuun salkkuun (Kaavio 3.):



Kaavio 3. Salkut ja salkkustrategiat

4.3. Kiinteistöjen arvottaminen

Luokka A, Ydintehtäviä palvelevat, toiminnan kannalta välttämättömät rakennukset

Ydintehtäviä palveleviin kiinteistöihin kuuluvat hyväkuntoiset rakennukset, joilla on ennustettavissa kunnan perustehtävien näkökulmasta pitkäaikainen vuokrasuhde. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

Luokka B, Palveluverkkoanalyysillä selvitettävät rakennukset

Näihin kiinteistöihin kuuluu mm. vanhoja koulu- ja asuntolarakennuksia, vanhoja toimistorakennuksia jne. Näistä osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä jalostetaan uuden/nykyisen käyttötarkoituksen mukaan.

Luokka C, Rakennukset, joista luovutaan

Poistuviin rakennuksiin kuuluu mm. seuraavantyyppisiä rakennuksia: huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuulu kunnan perustehtäviin.

Luokka D, Sosiaali- ja terveystoimen rakennukset

Sosiaali- ja terveystoimen valtakunnallisen uudistamisen vuoksi tässä vaiheessa päätettiin ryhmittää sosiaali- ja terveystoimen rakennukset omaan salkkuun. Muutoksen myötä saadaan selkeämpi käsitys siitä kiinteistömassasta joka uudistuksen myötä tulee siirtymään pois kunnan ydintehtäviä palvelevien rakennusten salkusta.

Palveluverkko- / tarveselvityksellä varmistetaan optimaalinen palvelutilojen järjestäminen kuntalaisten tarpeisiin. Kehitettävän rakennusomaisuuden arvo pidetään yllä jatkuvan kunnossapidon periaatteella, jolloin korvausinvestointeja tehdään vähintään poistoja vastaavasti. Rakennusomaisuuden tehokkuutta pyritään nostamaan tilojen käyttöä monipuolistamalla sekä selvittämällä uusien palvelurakennusten toteutus- ja rahoitusmuotoja. Rakennukset, jotka ovat elinkaaren lopussa ja jotka ovat toiminnallisesti vaa- jaakäytössä, myydään, puretaan tai jalostetaan uuteen toimintaan.

Myytävien/purettavien rakennusten salkussa oleviin rakennuksiin voidaan testata

seuraavanlaisia kysymyksiä:

- Onko kunnan erityinen intressi omistaa tilat?
- Onko tilat osittain tai kokonaan tyhjillään tai tyhjentyneinä?
- Onko tilat muun toiminnan kuin kunnan ydinpalvelutuotannon käytössä?
- Onko tiloille ulkopuolista markkinakysyntää?
- Onko kunnalla taloudellisia resursseja ylläpitää tiloja ja rahoittaa niiden tulevia peruskorjauksia?
- Onko näköpiirissä suuria teknisiä/toiminnallisia investointitarpeita?
- Onko myynti kannattavampaa kuin ulosvuokraus?

5. Kriittiset menestystekijät

1. Asiakas ja vaikuttavuus

- ❖ Hyvätasoiset tilat mahdollistavat hyvän toimintaympäristön ja rakennusten pitkän käyttöiän.
- ❖ Eri hallintokuntien toimitilat ovat tilatarpeeseen perustuvia, turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä
- ❖ Sisäisillä palvelusopimuksilla taataan sovitun laatutason mukainen palvelu, varmistetaan käyttäjien tarpeiden tyydyttäminen sekä ohjataan käyttäjiä tehokkaaseen ja taloudelliseen tilojen käyttöön.

2. Talouden ja resurssien hallinta

- ❖ Kiinteistöjen omistus ja vuokraaminen ratkaistaan tapauskohtaisesti. Ydintoimintoja palvelevien rakennusten omistus pidetään pääsääntöisesti itsellä.
- ❖ Kiinteistöjen arvo säilytetään suunnitelmallisen ylläpidon ja korjausten avulla.
- ❖ Pyritään muunneltaviin energiatehokkaisiin kiinteistökokonaisuuksiin.
- ❖ Tilojen suunnittelussa ja käytössä otetaan huomioon ympäristövastuu, kestävä kehitys ja ekotehokkuus.
- ❖ Tilat ovat tehokkaassa käytössä
- ❖ Tilakustannukset pysyvät kohtuullisina.

3. Prosessit, rakenteet ja toimintatavat

- ❖ Kiinteistöihin ja niihin liittyviin palveluihin kohdistuvat prosessit määritellään.
- ❖ Kiinteistöjen hankintaan ja ylläpitoon liittyvät palvelut tuotetaan tehokkaasti.
- ❖ Rakennusten muutostyöt perustuvat tilatarveselvityksiin.
- ❖ Rakennusten kunnossapito ja korjaaminen perustuvat kuntoarvioihin ja jatkuvaan seurantaan.
- ❖ Rakennushankkeet toteutetaan RT – kortiston rakennuttamisen tehtäväluettelon mukaisesti.
- ❖ Tilaukset ja hankinnat hoidetaan oikein ja tehokkaasti.

4. Uudistuminen ja työkykyisyys

- ❖ Tilapalveluyksikön organisaatiota ja henkilöstörakennetta uudistetaan tarpeen mukaan.
- ❖ Tilapalveluyksikön henkilöstön ammattitaitoa kehitetään suunnitellusti.
- ❖ Tilojen hallinta- ja palautejärjestelmää kehitetään käyttäjäystävälliseksi.

6. Johtopäätökset ja seuranta

Kiinteistöstrategian toteuttamiselle turvataan kunnan ydin- ja tukitoiminnoille tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset tilat. Kiinteistöstrategia tukee osaltaan kunnan strategisten tavoitteiden ja kehittämissuunnitelmien saavuttamista.

Toimitilojen ja niiden määrän sopeuttaminen tarpeeseen sekä kiinteistöjen kuntoluokan säilyttäminen riittävässä tasossa kalliiden peruskorjausten vaihtoehtona on vastuullista ja kokonaistaloudellista toimintaa. Laadukkaat ja käyttäjien tarpeiden mukaiset, toimivat tilat mahdollistavat palvelutuotantoon toimintamahdollisuudet ja laadukkaat lähipalvelut kuntalaisille. Hyvä fyysinen toimintaympäristö vaikuttaa tilojen käyttäjien eli henkilökunnan tulokselliseen toimintaan ja kuntalaisten (oppilaat, asiakkaat, asukkaat) kokemaan arvostukseen sekä koettuun palvelun laatuun. Kiinteistöstrategiaa ja tilojen kehittämistä suunnitellaan ja toteutetaan yhdessä ja vuorovaikutteisesti tilojen käyttäjien kanssa.

Toimitilojen kehittäminen ja parantaminen toteutetaan tuloksellisesti ja kestävä kehityksen mukaisesti ottaen huomioon ympäristö- ja energiaratkaisut.

Kiinteistöstrategian toteutumista seurataan vuosittain tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä osana teknisen toimen toimitila- ja vuokrauspalvelun raportointia. Toimitilojen arvottaminen ja palveluverkko päivitetään vähintään valtuustokausittain. Toimitilatarpeessa ja palveluverkossa tapahtuvia muutoksia seurataan ja niihin reagoidaan vuosittain talousarvion ja toiminta- ja taloussuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Liitteet

Kiinteistösalkutus 2016, Tekninen toimi, toimitila- ja vuokrauspalvelut
Konserniyhtiöiden kiinteistömässä 2016