

TAMPEREEN KAUPUNKI

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

Tilaomaisuuden linjaukset

7.8.2019

Sisälllys

Sivu

1	TILAOMAISUUDEN LINJAUSTEN LAADINNASTA.....	2
1.1	Tilaomaisuuden linjausten lähtökohdat	2
1.2	Tilaomaisuuden strategisen kehittämisen lähtökohdat	2
1.3	Linjausten laadintaprosessista ja tavoitteista.....	4
2	TILAOMAISUUDEN HALLINNAN NYKYTILAKUVAUS.....	5
2.1	Kaupungin hallinnoimat tilat ja niiden käyttäjät	5
2.2	Tilaomaisuuden salkutus.....	5
2.3	Tilaomaisuuden strategiset suuntaviivat	7
2.4	Tilaomaisuuden palvelu- ja vuosisuunnitelma.....	7
2.5	Tilaomaisuuteen liittyvien palveluiden organisointi	8
2.6	Tilaomaisuuden korjausvelka ja sen hallinta.....	9
2.7	Tilaomaisuuden investointiohjelma.....	11
2.8	Tilojen sisäisen vuokran määrittäminen	11
2.9	Tilojen väliaikainen vuokraus	12
2.10	Tilaomaisuuden hoito- ja kunnossapito	12
3	LINJAUSTEN YHTEENVETO	13
3.1	Linjausten kehitystarpeiden määrittäminen	13
3.2	Linjausten muodostaminen	13
3.3	Linjausehdotukset tilojen hallinnoinnista.....	13
3.4	Linjausehdotukset tilojen käytöstä	14
3.5	Linjausehdotukset tiloihin liittyvän toiminnan kehittämisestä.....	15
	LIITEAINEISTO.....	16
	Kysely tilaomaisuuden linjauksista.....	16
	Työpajat ja niiden tulokset.....	18

7.8.2019

1 TILAOMAISUUDEN LINJAUSTEN LAADINNASTA

1.1 Tilaomaisuuden linjausten lähtökohdat

Rakennetun ympäristön korjausvelka on kasvanut voimakkaasti. Kuntien näkökulmasta erityinen haaste on olemassa olevien toimitilojen ominaisuuksien ja kunnan palvelutuotannon tarpeiden välillä olevassa epäsuhdassa. Tavoitteena on, että rakennukset kestävät vuosikymmeniä, kun taas tiloja hyödyntävät palvelut ja niihin liittyvät palvelutarpeet saattavat sen sijaan muuttua hyvinkin nopeasti. Näin ollen toimitilakannan verkosto, tekninen kunto, elinkaari ja tilakapasiteetti eivät usein vastaa palvelutuotannon tilatarpeita kunnan taloudellinen tilanne huomioiden. Palveluiden kehittäminen tulee kytkeä kiinteämmin yhteen palveluverkon pitkäjänteiseen suunnitteluun ja toimitilakannan strategialähtöiseen kehittämiseen.

Toimitilakannan strategialähtöistä kehittämistä on mahdollista systematisoida ja tukea määrittelemällä kaupungille tilaomaisuudelle kohdistetut linjaukset. Tilaomaisuuden linjausten tavoitteena on kuvaamalla ja ohjeistamalla saada aikaan palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat turvalliset, terveelliset ja viihtyisät tilat, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, kannattavasti ja ongelmia ennaltaehkäisevällä kiinteistönpidolla.

Tilaomaisuuden linjausten yleisenä tarkoituksena on muun muassa selvittää ja linjata mitä ja miten kaupunki haluaa omistaa, mitä tiloja hankitaan käyttöön vuokraamalla, miten ja millä resursseilla sen tulee omistustaan hoitaa ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sen tulee omistuksiaan käyttää. Tilaomaisuuden linjaukset antavat siten kaupungin tilahallinnolle tarvittavan ohjeistuksen ja määrittelyt mahdollistamaan suunnitelmallisen ja pitkäjänteisen toiminnan. Tämän lisäksi linjaukset määrittelevät kaupungin eri toimijoiden väliset roolit vastuullisen toiminnan toteuttamiseksi.

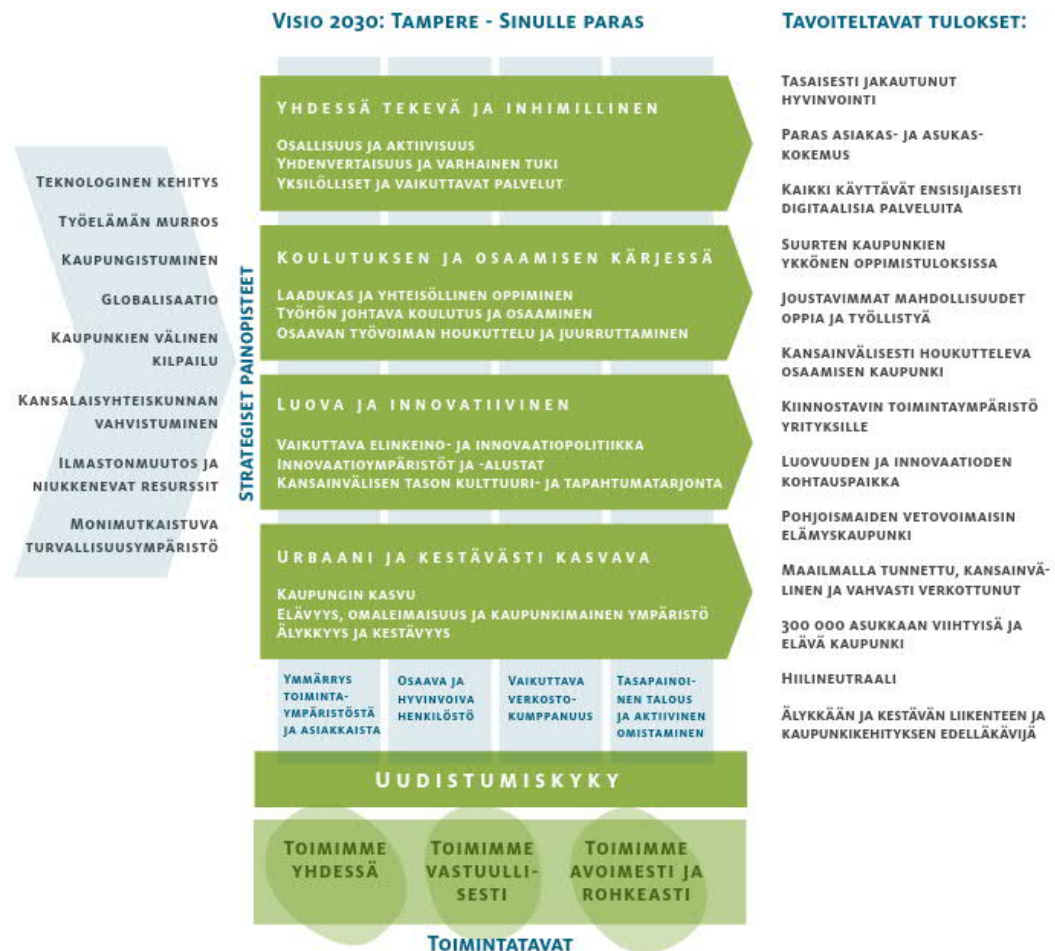
1.2 Tilaomaisuuden strategisen kehittämisen lähtökohdat

Tilaomaisuuden strategisen kehittämisen lähtökohtana toimii asunto- ja kiinteistö- lautakunnan elokuussa 2017 hyväksymä "Lähtökohdat maa- ja asuntopolitiikan sekä tilastrategian valmisteluun" sekä marraskuussa 2017 Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymä strategia vuoteen 2030. Tampereen strategia (kuva 1) on ylin kaupungin toimintaa ohjaava asiakirja ja se luo pohjan kaupungin strategiselle johtamiselle ja kehittämiselle.

Tampereen kaupungin tilaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä, omistajan tavoitteiden asettamisesta sekä tilaomaisuutta koskevien linjausten toimeenpanosta vastaa asunto- ja kiinteistö- lautakunta. Kaupungin organisaatiossa (kuva 2) asunto- ja kiinteistö- lautakunnan järjestämät palvelut kuuluvat elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueelle kuuluvaan Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmään.

7.8.2019

TAMPEREEN STRATEGIA 2030

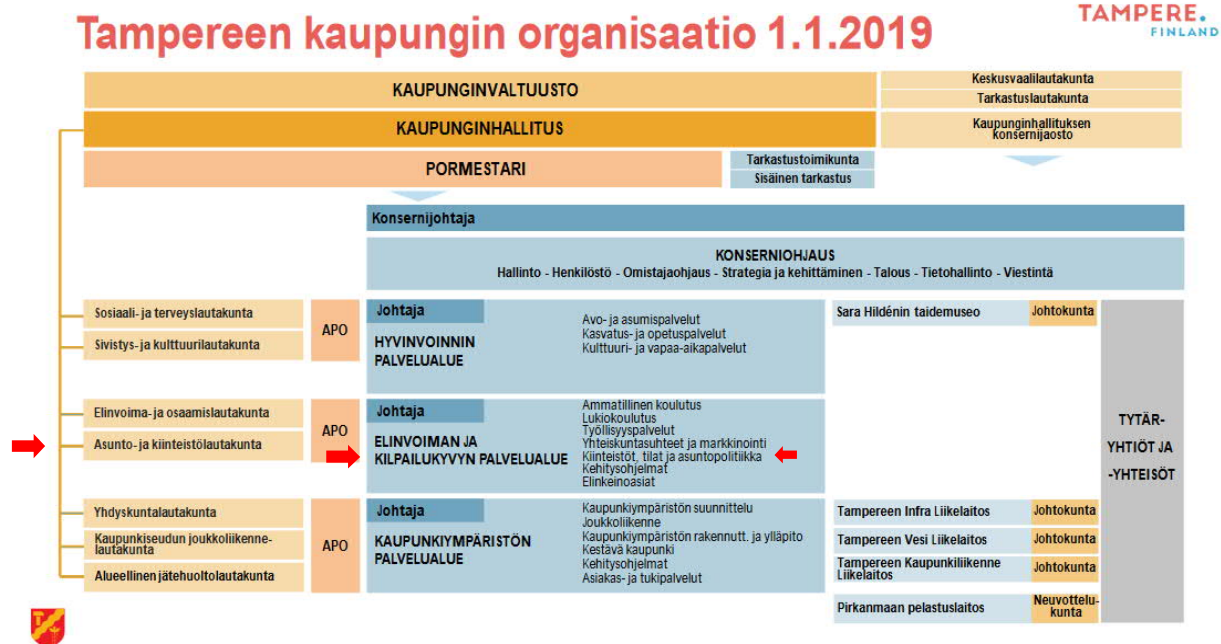


Kuva 1. Tampereen kaupungin strategia 2030

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä vastaa palvelutilaverkkojen suunnittelusta ja kehittämisestä konsernin kokonaisedun edellyttämällä tavalla. Palveluryhmä varmistaa osaltaan kaupungin väestönkasvun, asuinrakentamisen ja elinkeinoelämän sijoittumisen edellytyksiä sekä varmistaa tilojen osalta toimintaedellytykset kaupungin palveluiden järjestämiselle. Lisäksi palveluryhmä edistää asuntotuotannon kilpailun syntymistä ja asumisen kohtuuhintaisuutta kaupungin käytävissä olevin keinoin.

Palveluryhmä laatii yhdessä hyvinvoinnin- ja kaupunkiympäristön palvelualueiden kanssa kaupunkikonsernin pitkän aikavälin palveluiden, asumisen, liikenteen ja maankäytön ajoitus ja investoinnit (PALM) -ohjelman. Palveluryhmän keskeisiä tehtäviä ovat asunto- ja maapolitiikan valmistelu ja toteutus, palvelutilaverkkojen suunnittelu yhteistyössä tiloissa toimivien palvelutoimialojen kanssa sekä kaupungin tilaomaisuuden hallinta.

7.8.2019



Kuva 2. Tampereen kaupungin organisaatio

1.3 Linjausten laadintaprosessista ja tavoitteista

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka palveluryhmä pyysi alkuvuodesta 2018 tarjouksia Tampereen kaupungin tilaomaisuuden linjausten laadintaprosessin fasilitoinnista, linjausten taustamateriaalin kokoamisesta sekä valmisteltujen linjausten yhteen kokoavan asiakirjan laadinnasta taustamateriaalin ja laadintaprosessissa kerätyn aineiston pohjalta. Tarjouksen pohjalta tehtyä toimeksiantoa on hyödynnetty tämän asiakirjan valmistelussa.

Tarjouspyynnön toimeksianto koostui kolmesta osasta: nykytilan analysointi ja kuvaus, tilaomaisuuden linjausten valmistelu sekä tilaomaisuuden linjausten viimeistely. Nykytilan analysointi ja kuvaus -osan tavoitteena on luoda analysoitu kuva kaupungin tilaomaisuuden hallintaan liittyvästä nykytilasta sekä kartoittaa lyhyesti verrokkikaupunkien olemassa olevien linjausten tilanne (tai jos niitä ei ole) ja niiden keskeiset tavoitteet. Tilaomaisuuden linjausten valmistelu -osan tavoitteena on muodostaa Tampereen kaupungin tilaomaisuuden linjaukset osallistamalla keskeisiä toimijoita linjausten laadintaan. Tilaomaisuuden linjausten viimeistely -osan tavoitteena on koota edellisten vaiheiden aineistot yhteen ja muodostaa Tampereen kaupungin tilaomaisuuden linjaukset.

Tarjouksia saatiin yksi ja FCG Konsultointi Oy sai tehtäväkseen laatia edellä kuvatun toimeksiannon. Konsultin puolelta projektipäällikkönä toimi johtava konsultti Esko Korhonen. Tilaajan puolelta työtä ohjasi työryhmä, jonka puheenjohtajana toimi kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm. Toimeksiannon kaksi ensimmäistä osaa toteutettiin huhti-joulukuussa 2018 ja työhön sisältyi tilaajan valitsemille henkilöille suunnattu webropol-kysely sekä työryhmäkokousten lisäksi kaksi työpajaa, joista toinen oli tarkoitettu viranhaltijoille ja toinen sekä viranhaltijoille että luottamushenkilöille.

7.8.2019

2 TILAOMAISUUDEN HALLINNAN NYKYTILAKUVAUS

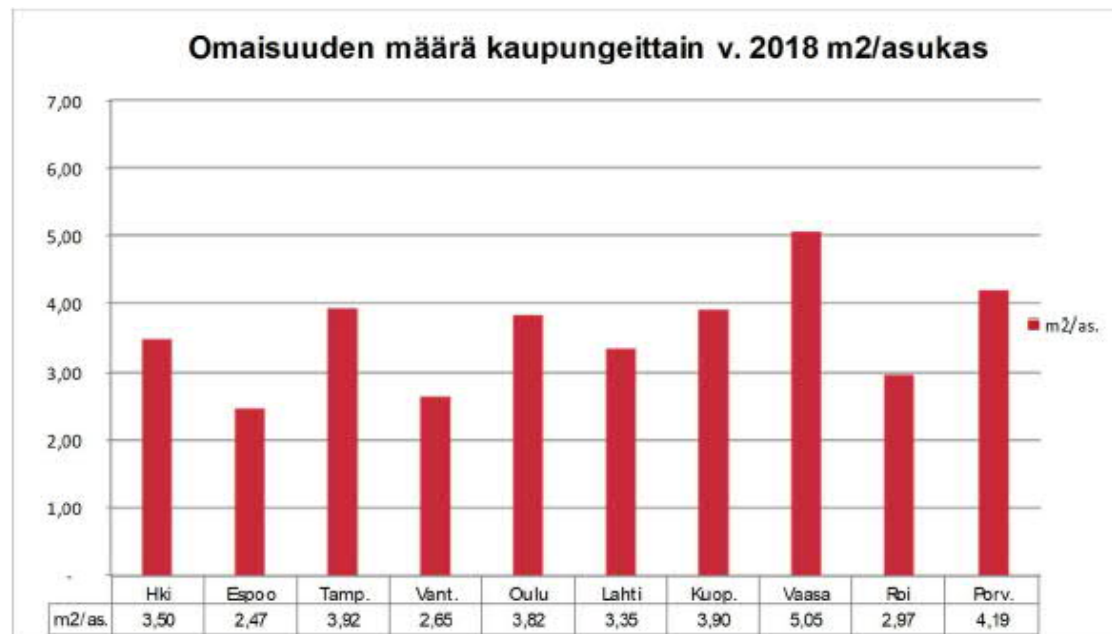
2.1 Kaupungin hallinnoimat tilat ja niiden käyttäjät

Tampereen kaupunki hankkii tiloja palveluverkkonsa tarpeisiin toimien käyttäjäomistajana ja vuokralaisena. Kaupungin palvelutilaverkko koostui vuonna 2018 n. 860 omistetusta rakennuksesta ja n. 240 vuokraamalla hankitusta rakennuksesta tai tilasta.

Omien rakennusten pinta-ala on yhteensä n. 1.140.000 m² ja vuokratilojen pinta-ala noin 450.000 m². Vuonna 2018 käytössä olleista tiloista oli palveluverkon käytössä 84 % ja 16 % oli vuokrattu palveluverkon ulkopuolisille toimijoille tai väistötilakäytössä. Palveluverkon suurimmat käyttäjät olivat kasvatus- ja opetuspalvelut (27 %), toisen asteen koulutus (17%), kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (17%), avo- ja asumispalvelut (10%) sekä ikäihmisten palvelut (5%).

Kaupungin tilaomaisuuden nykyhintaa on 1.368M€ (tilanne 31.12.2018). Tilaomaisuudesta pinta-alallisesti noin puolet on valmistunut tai siirtynyt kaupungin omistukseen vuosina 1960-1999 ja tilojen kunto on keskimääräisesti tyydyttävä (kuntoluokka 63%).

Kuvassa 3 on suurten kaupunkien tilaomaisuuden vertailu vuodelta 2017. Vertailussa Tampereen tilamäärä asukasta kohti on suurehko, mutta vertailua heikentää kaupunkien erilaiset tilojen hallintamallit (esim. yhtiöittäminen).



Kuva 3. Tilaomaisuuden määrät m²/asukas kaupungeittain v. 2018 (Trellum Consulting Oy). Tampereen vuoden 2017 omaisuuden määrä oli 4,13 m²/asukas.

2.2 Tilaomaisuuden salkutus

Kaupungin hallinnoimien tilojen käyttö- ja kehitystarpeita arvioidaan palveluverkon tarpeiden kautta. Palveluverkon suunnittelu pohjautuu kaupungin kasvutavoitteisiin ja väestösuunnitteleeseen, jonka pohjalta voidaan suunnitella tarvittava palvelutilaverkko. Palvelutilaverkon pohjalta arvioidaan mitä kohteita tulee kehittää ja mistä voidaan luopua.

7.8.2019

Palvelutilaverkko on luokiteltu kohteittain alla esiteltyihin salkkuihin. Salkun yhteydessä on esitetty kohteiden osuus kokonaispinta-alasta. Salkutus määrittää kohteen tulevan käyttö- ja kehitystarpeen. Kohteiden salkutusta päivitetään juoksevasti palveluverkon tarpeiden, omistajaohjauksen tavoitteiden ja kohteen kuntotietojen pohjalta.

Salkkuluokat ja niiden kuvaus:

Palveluverkossa pidettävä kohde (54% tilapinta-alasta)

- Palveluverkossa tarvittava kohde, ei kehitystarpeita. Esim. kaupungin omistama tai vuokrasopimuksen nojalla hallinnoima uudehko tai hiljattain perusparannettu kohde, johon ei kohdennu kehitystarpeita

Palveluverkossa tarpeellinen, kehitettävä kohde (32% tilapinta-alasta)

- Palveluverkossa tarvittava kohde, johon kohdistuu kehitystarpeita johon kohteen laskeneesta kuntoluokasta tai käyttötarpeen muutoksesta. Esim. kaupungin omistama tai vuokraoikeuden nojalla hallinnoima kohde, jonka kuntoluokka laskenut alle 75 % tai palveluverkon muuttuneesta tarpeesta johtuva muutos esim. päiväkodista kouluksi

Palveluverkon ulkopuolinen vuokrat kohde (alle 1% tilapinta-alasta)

- Kaupungin omistuksessa pidettävä kohde, jolle ei ole välitöntä tarvetta palveluverkossa. Esim. Pannuhuone, osa Hiedanrannan kohteista, väestönsuojat ja tilanteen aikaiset johtokeskukset, joita voidaan vuokrata ulkopuolisille toimijoille

Kaupunkikuvallinen kohde (alle 1% tilapinta-alasta)

- Kaupungin omistuksessa pidettävä kaupunkikuvallinen kohde, esim. vanhat piiput ja rakenteet, jotka kertovat mm. kaupungin teollisuushistoriasta

Kehittämisen kautta realisoitava kohde (7% tilapinta-alasta)

- Kaupungin omistuksessa oleva kohde, josta kehittämisen kautta on odotettavissa parempi myyntihinta kuin suoraan myytäessä. Esim. toimistorakennuksen kaavallinen kehittäminen asuntorakentamiseen

Suoraan ilman kehittämistä realisoitava kohde (1% tilapinta-alasta)

- Kaupungin omistuksessa oleva kohde, josta ei ole kehittämisen kautta odotettavissa sellaista merkittävää arvonnousua, joka kattaisi kehittämisestä aiheutuvat kulut sekä kehittämisen ajalta aiheutuvat kohteen ylläpitokulut

Vuokrakohteesta luopuminen (3% tilapinta-alasta)

- Kaupungin vuokrasopimuksen nojalla hallinnoima kohde, jota ei tarvita enää palveluverkon käytössä, irtisanotaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Purettava kohde (2% tilapinta-alasta)

7.8.2019

- Kaupungin omistuksessa oleva kohde, jolle ei ole käyttötarvetta eikä kohdetta ole taloudellisesti järkevää kunnostaa tai kohteen tilalle rakennetaan uudiskohde hyödyntämällä kiinteistön rakennusoikeus

2.3 Tilaomaisuuden strategiset suuntaviivat

Kaupungin tilaomaisuus siirtyi Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksesta asunto- ja kiinteistölautakunnan vastuulle 1.1.2018. Lautakunta vastaa hallintosäännön mukaan 1) kaupungin maa- ja tilaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä, 2) maa- ja - asuntopolitiikan sekä tilaomaisuuden linjausten valmistelusta ja seurannasta sekä omistajan tavoitteiden asettamisesta, 3) maa- ja asuntopolitiikan toimeenpanosta sekä tilaomaisuuden hallinnasta valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti ja 4) kaupungin maa- ja vesialueiden sekä tilaomaisuuden edunvalvonnasta.

Asunto- ja kiinteistölautakunta on valmistellut asunto- ja maapolitiikan linjaukset vuosille 2018 - 2021 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi (kv. hyväksynyt ko. linjaukset 23.4.2018) sekä hyväksyy tilaomaisuutta koskevat linjaukset vuosille 2018 - 2021. Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 16.8.2017 § 11 käsitellyt Maa- ja asuntopolitiikan sekä tilastrategian 2018 - 2021 suuntaviivat tilastrategian valmisteluun. Tilastrategian valmistelun suuntaviivat on esitelty kuvassa 4.

Älykkäämpiä rakennuksia	<ul style="list-style-type: none"> • Käyttöasteen seuranta ja käyttöasteen kehittäminen yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa • Talotekniikan ohjauksen ja etävalvonnan kehittäminen monipuolisen ja turvallisen käytön mahdollistamiseksi • Käyttöä ja rakennusten ohjausta parantavien mobiilisovellusten käyttöönotto • Kulunhallinnan kehittäminen ja ajallisesti laajemman käytön mahdollistaminen digitalisaation keinoin
Ympäristöystävällinen kiinteistönpito	<ul style="list-style-type: none"> • Energian, veden ja jätehuollon raportoinnin kehittäminen ja hyödyntäminen • Hiilijalanjäljen pienentäminen ja hyvittäminen • Yhteistyö kumppaneiden ja käyttäjien kanssa ympäristöystävällisemmän toiminnan mahdollistamiseksi • Kohteiden käyttäjien aktivoiminen ympäristöystävälliseen käyttöön • Aktiivinen sisäilmatyö Tampereen kaupungin palvelurakennuksissa
Tehokkaampi tilankäyttö	<ul style="list-style-type: none"> • Kohteiden avaaminen kuntalaisten käyttöön 24/7 • Hallintorakennusten tilajärjestelyt, 15 m²/hlö • Kaupunkitila-yhteistyö Tapahtumatoimiston kanssa • Tori-toiminnan kehittäminen • Valmistautuminen SOTE-kohteiden vuokraamiseen ja realisointiin
Kustannustehokkuus	<ul style="list-style-type: none"> • Tila- ja palvelutoimintojen tehostaminen digitalisoimalla (mm. varausjärjestelmät) • Tarpeettoman tilaomaisuuden realisoiminen • Ylläpito- ja korjauskustannusten optimoiminen • Korjausvelan hallinta • Toimiva yhteistyösopimus ja toiminnan raportointi Tilakeskuksen kanssa

Kuva 4. Asunto- ja kiinteistölautakunnan 16.8.2017 hyväksymät suuntaviivat tilastrategian valmisteluun

2.4 Tilaomaisuuden kehittäminen asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelmassa

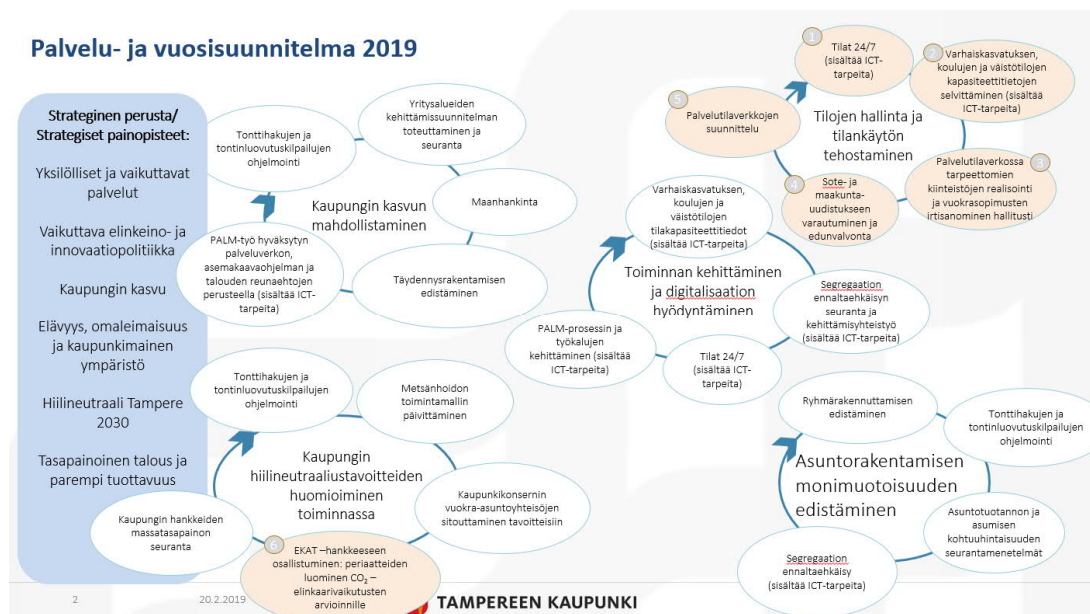
Asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelma on osa kaupungin strategista johtamisjärjestelmää. Palvelu- ja vuosisuunnitelma (pavu) on väline

7.8.2019

kaupungin strategian toteuttamiseen ja lautakunnan alaisen toiminnan johtamiseen.

Palvelu- ja vuosisuunnitelma koostuu kahdesta osasta: palvelusuunnitelmasta ja vuosisuunnitelmasta. Palvelusuunnitelmaan kootaan toiminnan pitkän aikavälin strategiset tavoitteet sekä hankinnan ja kehittämisen linjaukset. Vuosisuunnitelmassa pitkän aikavälin tavoitteet ja linjaukset sekä talousarvion vuosittaiset toiminnan ja talouden tavoitteet tarkennetaan toimenpiteiksi.

Kuvassa 5 on esitetty kaupungin strategiset painopisteet, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän pitkän aikavälin strategiset tavoitteet (isot ympyrät) sekä niitä edistävät toimenpiteet (pienet ympyrät). Numeroilla 1-6 merkityt ovat tilaomaisuuteen liittyviä toimenpiteitä.



Kuva 5. Palvelu- ja vuosisuunnitelma vuodelle 2019

2.5 Tilaomaisuuteen liittyvien palveluiden organisointi

Tilojen hallinnointi on kaupungin organisaatiossa keskitetty Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueelle Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka – palveluryhmään. Palveluryhmä jakautuu Kiinteistötoimen, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot ja Tilaomaisuuden hallinta – palveluysiköihin.

Tilaomaisuuden hallinta -yksikön (8 henkilöä) päätehtävä on hallinnoida ja kehittää pitkäjänteisesti tilaomaisuutta kaupungin palveluverkon tarpeisiin, huolehtia tiloihin liittyvistä vuokrausjärjestelyistä ja sopimuksista sekä tarpeettoman tilaomaisuuden realisoinnista tai purkamisesta. Lisäksi yksikkö valmistelee uudisrakennus- ja perusrakennusinvestointeihin liittyvät investointisopimukset hyvinvointipalveluiden talonrakennushankkeiden hankesuunnitelman yhteydessä.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka – palveluryhmä ostaa Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä Tampereen kaupungin omistamien tai kaupungin palvelukäyttöön yksityisiltä vuokramarkkinoilta vuokraamien tilojen ja kiinteistöjen hanke-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut niiltä osin, kun ne eivät kuulu Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -

7.8.2019

palveluryhmän tai kaupunkikonsernin muiden tila- ja käyttäjäpalveluita tuottavien yksiköiden tehtäviin. Tampereen Tilapalvelut Oy perustettiin 12.10.2017 ja siihen siirrettiin Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen liiketoiminta 1.1.2018 alkaen.

Vuoden 2019 vuosisuunnitelmassa Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen huollon ja kunnossapidon, hankejohtamisen, tilavuokralaskutuksen, kiinteistöjohtamisen ja tilanhallinnan palvelut ovat yhteensä 53,3 milj. €. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat rakennuttamispalvelut, yhteensä 52,7 milj. €, sisältyvät vuosisuunnitelmassa investointimenoihin ja sisältävät valtuuston hyväksymän talousarvion mukaiset talonrakennushankkeet.

2.6 Tilaomaisuuden korjausvelka ja sen hallinta

Rakennus ja sen tilat alkavat kuluja heti valmistumisen ja käyttöönoton myötä. Kulumisen nopeuteen vaikuttaa esimerkiksi teknisten järjestelmien, rakennus- ja pintamateriaalien laatu sekä käyttötarkoitus (vrt. museo ja päiväkot). Kulumista voidaan vähentää oikealla kiinteistöhoitolla ja kunnossapidolla, siivouksella sekä vastuullisella käytöllä.

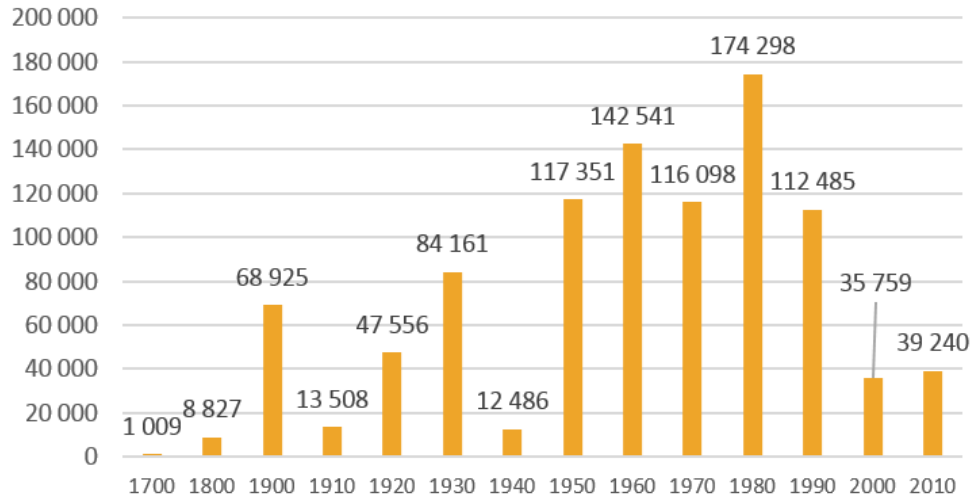
Korjausvelkaa alkaa kertymään kun rakennuksen kuntoluokka on 75 % tai alle. Kaupungin omistamissa kohteissa korjausvelka kasvaa vuosittain noin 30 M€ rakennuskannan normaalin kulumisen johdosta (1,5-1,75% vuodessa). Korjausvelkaa pienentävät tekijät ovat palveluverkon rakennuksiin tehtävät perusparannusinvestoinnit sekä palveluverkkoon kuulumattomien rakennusten realisoinnit ja purut.

Kaupungin tilaomaisuuteen kohdentuvaa korjausvelkaa seurataan vuosittain tuottamalla kaupunkien korjausvelkaindeksiä vertailevalle palvelutuottajalle (tällä hetkellä Trellum Consulting Oy) tarvittava kiinteistöjen ja korjausinvestointien lähtötietoaineisto, jonka pohjalta muodostetaan kuntien välisen vertailun mahdollistava korjausvelkaindeksi.

Korjausvelka on ollut 297 M€ vuonna 2015, 308 M€ vuonna 2016 ja 311 M€ vuonna 2017. Vuoden 2018 korjausvelka on ollut 321 M€, johon on vaikuttanut alentavasti realisoituneet ja puretut kohteet (yhteensä noin 10 M€) sekä tehdyt perusparannusinvestoinnit. Korjausvelkaan nostavasti vaikuttavia tekijöitä on normaalin kulumisen lisäksi rakentamisen kallistunut hinta.

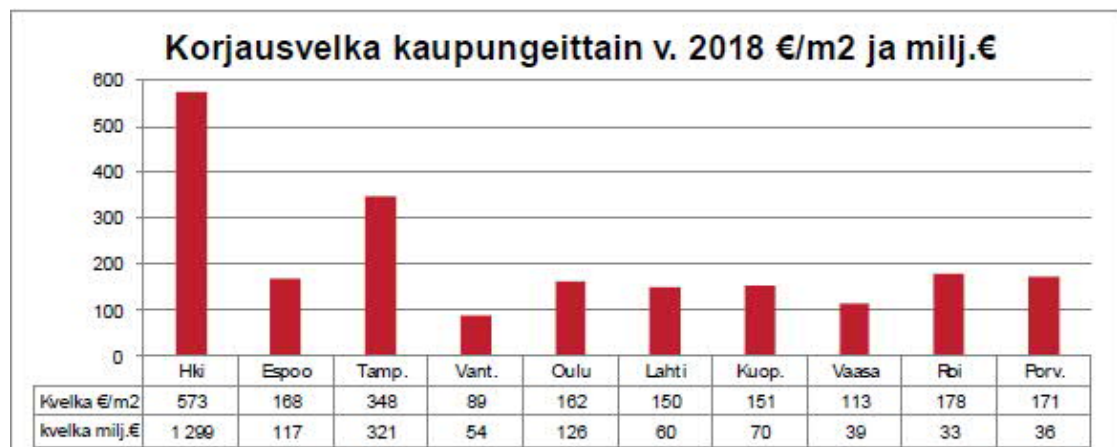
7.8.2019

Kaupungin omistaminen kohteiden yhteispinta-ala valmistumisvuoden mukaan



Kuva 6. Kaupungin omistamat kohteet vuosikymmenittäin vuonna 2018 (Kitia)

Kuvassa 7 on puolestaan suurten kaupunkien vertailu korjausvelan määrästä. Tässä vertailussa Tampereen korjausvelan määrä on toiseksi korkein. On kuitenkin huomattava, että vertailulaskenta perustuu kaupunkien ilmoittamiin tietoihin ja kaupunkien laskentatavat rakennusten teknisten ja jälleenhankinta-arvojen määrittämisessä vaihtelevat jonkin verran, jolloin korjausvelan absoluuttisen rahamäärävertailut kaupungeittain eivät aina ole täysin vertailukelpoisia keskenään.

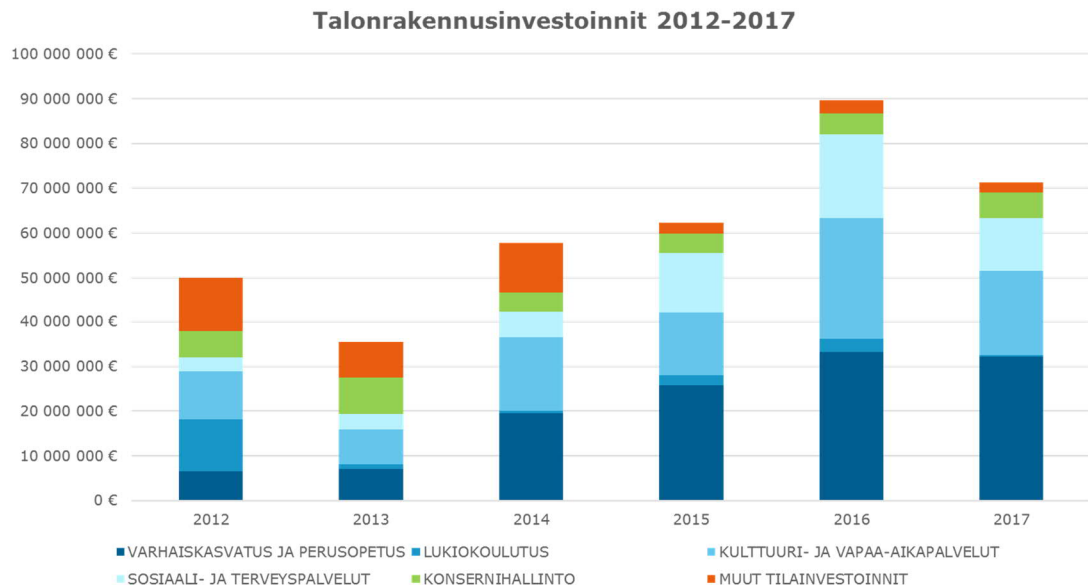


Kuva 7. Korjausvelka kaupungeittain €/m² ja milj. €. v. 2018 (Trellum Consulting Oy). Tampereen vuoden 2017 korjausvelan määrä oli 311M€.

7.8.2019

2.7 Tilaomaisuuden investointiohjelma

Kuvassa 8 on esitetty viime vuosien talonrakennusinvestointien määrät ja jakauma. Talonrakennushankkeiden taso on taloussuunnitelmavuosina (2018-2021) 55–65 milj. €:n välillä.



Kuva 8. Talonrakennusinvestoinnit vuosina 2012 – 2017 (Kitia)

2.8 Tilojen sisäisen vuokran määrittäminen

Kaupungin omistamien rakennusten sisäinen pääomavuokra on määritelty rakennukseen sitoutuneen pääoman mukaan. Rakennuksesta laskutettavan pääomavuokratulon tulee kattaa kohteen rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin rahoituskulu (4 %), rakennuksen kirjanpidollisesta arvosta tehtävä poisto (3,3 %) sekä muut omistajan vastuulle kuuluvat kustannukset. Pääomavuokrasta katettavien kulujen kautta laskettu investoinnin tuottovaade on tällä hetkellä 7 % (Kuntaliiton suosituksen mukaisesti vaihteluväliksi on määritelty 6-8 %), eli rakennuksen vuosivuokra on 7 % sen rakentamisen tai hankinnan aiheuttamasta investoinnista. Rakennuksiin tehtävien perusparannusten ja muiden vuokravaikutteisten investointien vuokran määrä määritellään kuten edellä. Muilta kiinteistön omistajilta vuokrattujen kohteiden sisäinen pääomavuokra on sama kuin omistajan perimä vuokra.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittämiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin Haahtelan Kiinteistötietojärjestelmän avulla tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 7 % teknisestä nykyarvosta. Vuokra sidottiin Tilastokeskuksen ylläpitämään ja kiinteistöjen vuokrauksessa yleisesti käytettyyn elinkustannusindeksiin, jonka keskimääräinen kehitys on ollut n. 1,3 % vuodessa.

7.8.2019

2.9 Tilojen väliaikainen vuokraus

Kaupungin hallinnoimia tiloja voidaan vuokrata väliaikaisesti kohdassa 2.8 mainituista periaatteista poiketen kohteissa, jotka eivät ole palveluverkon käytössä. Tiloja voidaan vuokrata yrityksille, yhteisöille tai yksityisille tahoille. Tiloja vuokrataan pääasiassa markkinavuokratason mukaisesti, mutta voittoa tavoittelemattomien osapuolten kanssa vuokrataso voidaan suhteuttaa mm. vuokralaisen ylläpitovastuun määrään. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi ja enintään kolmen kuukauden irtisanomisajalla, jolloin käytöstä ei aiheudu aikatauluriskiä esim. kehityskohteissa.

2.10 Tilaomaisuuden hoito- ja kunnossapito

Tilaomaisuuden hoidon- ja kunnossapidon hankinnan tavoitteina on ennaltaehkäisevä toiminta, pitkäjänteisyys, ympäristöystävällisyys ja kustannustehokkuus. Tilaomaisuuden hoito- ja kunnossapitopalvelut ostetaan Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä palvelu- ja yhteistyösopimukseen perustuen tulospäätteisesti. Tulospäätteisyydellä tarkoitetaan, että asiat ovat aina tarvittavassa kunnossa ja palvelujen tuottaja voi itse ratkaista miten asiat hoitaa. Tulospäätteiselle hankinnalle on asetettu mitattavat päätavoitteet, jotka ovat:

1. Korjausvelan pienentyminen
2. Sisäilmakohteiden laskeva määrä ja niistä johtuvien väistötilojen laskeva määrä, € ja m²
3. Ylläpitokustannukset ovat suurten kaupunkien keskitasoa paremmat
4. Rakennuttamispalveluiden korkea laatu (hankekohtaiset laatu- ja kustannustavoitteet)
5. Asiakastyytyväisyyden parantaminen (asiakastyytyväisyyskysely)

Lisäksi sopimuksen ja siinä sovittavan palvelutuotannon sekä yhteistyön yleisiksi tavoitteiksi on sovittu:

- Tuotantoprosessien tehostaminen (standardointi, dokumentointi ja seuranta)
- Kunta- ja organisaatorajat ylittävä yhteistyö
- Tampereen kaupungin kokonaisuus
- Päällekkäisten toimintojen karsiminen
- Sähköisten hankinta/tilaus -prosessien käyttöönotto
- Tulevaisuuden taloudellisiin ja teknisiin haasteisiin vastaaminen
- Tietojen kertatallennusperiaatteen tukeminen
- Yhdessä sovituissa toimintaperiaatteissa pitäytyminen

Palvelusopimusneuvottelun ylläpito- ja rakennuttamispalveluiden tuottajan kanssa käydään vuosittain.

7.8.2019

3 LINJAUSTEN YHTEENVETO

3.1 Linjausten kehitystarpeiden määrittäminen

Linjausten kehitystarpeiden selvittämiseksi tehtiin kysely sekä järjestettiin kaksi työpajaa. Kysely toteutettiin toukokuussa 2018 ja se lähetettiin yhteensä 25 kaupungin avainhenkilölle. Kyselyn kysymykset ja kooste vastauksista on esitetty liiteaineistossa. Selvitystyön aikana järjestettiin myös kaksi puolen päivän pituista työpajaa elokuussa 2018. Ensimmäisessä työpajassa osallistujina oli viranhaltijoita ja toisessa myös luottamushenkilöt. Työpajojen keskeisimmät tulokset on esitetty liiteaineistossa.

3.2 Linjausten muodostaminen

Tilaomaisuuden strategisten linjausten tarkoitus on muodostaa toimitilahallinnolle pitkän tähtäimen (5-10 vuotta) kaupunkitasoiset suuntaviivat, joiden pohjalta operatiivista toimintaa voidaan edelleen kehittää. Linjauksia tarkastellaan valtuustokausittain ja tarvittaessa vuosittain. Linjausten laadinta perustuu aiemmin tässä raportissa esillä olleisiin taustadokumentteihin, kyselyn ja työpajojen tuloksiin.

3.3 Linjausehdotukset tilojen hallinnoinnista

- 1) Kaupunki hallinnoi tiloja, jotka soveltuvat palveluverkon tarpeisiin ja tukevat sen toimintaa joko suoraan tai kehittämällä. Tilat ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä. Tilojen ylläpito järjestetään suunnitelmallisesti, kannattavasti ja ongelmia ennaltaehkäisevällä kiinteistönpidolla

Mittari:

- Sisäilmakohteiden laskeva määrä ja niistä johtuvien väistötilojen laskeva määrä € ja m² (verrataan edellisen vuoden tasoon)
- Rakennuttamispalveluiden korkea laatu (hankekohtaiset laatu- ja kustannustavoitteet)

- 2) Kaupunki hallinnoi ensisijaisesti palveluverkon tarvitsemia tiloja, muista kohteista pyritään aktiivisesti luopumaan kehittämällä tai suoraan realisoimalla pl. kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, joille ei käytännössä ole markkinoita (esim. Haulitorni, piiput jne.). Kehitetään toimintamalleja, joilla tiloja voidaan tarjota myös kolmannen sektorin toimijoille esim. Hiedanranta ja Hatanpään kartanon alueella

Mittari: Kaupungin hallinnoimien tilojen lukumäärä, jotka eivät ole palveluverkon käytössä

- 3) Kaupungin omistamissa tiloissa korjausvelkaa alkaa kertymään kun kuntoiluokka laskee alle 75 %

Mittari: Korjausvelan pienentyminen (Trellum-korjausvelkaindeksi-seuranta)

- 4) Kaupungin omistamille palveluverkon kohteille asetetaan 70 % keskimääräinen

7.8.2019

Mittari: Rakennusten keskimääräinen kuntoluokka

- 5) Tilaseurantaryhmän tehtävänä on jatkossa yhteen sovittaa palvelu- ja tilaverkko niin, että rakennusten käyttö on kustannustehokkaampaa ja rakentamis/korjaussuunnittelu ennakoivampaa

Mittarit: Tilaseurantaryhmän työ kehittynyt, kyllä/ei

3.4 Linjausehdotukset tilojen käytöstä

- 6) Kaupungin hallinnoimien rakennusten ylläpitokustannukset ovat suurten kaupunkien keskitasoa pienemmät (KTI-tutkimus)

Mittari: Kustannustavoitteet toteutuneet, kyllä/ei

- 7) Kaupungin hallinnoimien rakennusten ylläpidon laatutavoitteet ovat salkuittain seuraavat
- Palveluverkossa pidettävä kohde: normaali hoito- ja kunnossapitotaso, ei investointitarpeita
 - Palveluverkossa tarpeellinen, kehitettävä kohde: normaali hoitotaso, mahdollisesti kasvanut kunnossapitotarve, lisättävä investointiohjelmaan (talonrakennuslistalle)
 - Palveluverkon ulkopuolinen vuokrat kohde: normaali hoito- ja kunnossapitotaso, rajattu investointimahdollisuus
 - Kaupunkikuvallinen kohde: säilyttävä hoito- ja kunnossapitotaso, rajattu investointimahdollisuus
 - Kehittämisen kautta realisoitava kohde: käytössä oleva kohde, normaali hoito- ja kunnossapitotaso, ei investointeja. Jos kohde ei ole käytössä, säästöjä tavoitteleva hoitotaso, rajattu kunnossapitotaso, ei investointeja
 - Suoraan ilman kehittämistä realisoitava kohde: käytössä oleva kohde, normaali hoito- ja kunnossapitotaso, ei investointeja. Jos kohde ei ole käytössä, säästöjä tavoitteleva hoitotaso, rajattu kunnossapitotaso, ei investointeja
 - Vuokrakohteesta luopuminen: käytössä oleva kohde, vuokrasopimuksen vastuujaon mukainen normaali hoito- ja kunnossapitotaso, ei investointeja. Jos kohde ei ole käytössä, vuokrasopimuksen vastuujaon mukainen säästöjä tavoitteleva hoitotaso, rajattu kunnossapitotaso, ei investointeja
 - Purettava kohde: käytössä oleva kohde, normaali hoitotaso, rajattu kunnossapitotaso, ei investointeja. Jos kohde ei ole käytössä, kohde valmistellaan purkua varten, kulut minimoiva hoitotaso, ei kunnossapitotaso, ei investointeja

Mittari: Ylläpidon toiminta laatutavoitteiden mukaista, kyllä/ei

- 8) Kaupungin hallinnoimien kohteiden ajallista käyttöastetta parannetaan avaamalla tiloja kuntalaisten käyttöön digitaalisia ratkaisuja hyödyntämällä sekä pidentämällä kohteiden oman käytön aukioloaikoja

Mittari:

- Kuntalaisten käyttöön avattujen kohteiden lukumäärä nouseva verrattuna edellisen vuoden tasoon
- Rakennusten aukioloaste nouseva % (kuinka monta tuntia vuorokaudesta rakennus on avoinna käyttäjille)

7.8.2019

- 9) Kaupungin hallinnoimille kohteille määritellään rakennustyypeittäin tilatehokkuus- ja kustannustasotavoite sekä energia- ja ympäristötavoitteet vuoteen 2021 mennessä

Mittari:

- Tavoitteet asetettu ja hyväksytty, kyllä/ei
- Vertailutietona hyödynnetään valtakunnallista vertailutietoa

- 10) Kiinteistönpidon raportointi kehitetään kohdekohtaiseksi vuoden 2020 loppuun mennessä. Kohdekohtainen raportti sisältää huollon, ulkoalueiden hoidon, turvallisuuden, jätehuollon, sähkön, lämmön ja veden kustannukset kuukausitasoisesti, sekä sähkön, lämmön ja veden kulutus määrät kuukausitasoisesti. Pienistä ja suurista investoinneista raportoidaan kohdekohtaisesti budjetoitu ja toteutunut kustannus sekä määräraha-kohtainen kumulatiivinen toteuma ja ennuste

Mittari: Raportointi kohdekohtaista, kyllä/ei

3.5 Linjausehdotukset tiloihin liittyvän toiminnan kehittämisestä

- 11) Kaupungin hallinnoimien kohteiden palveluissa tavoitellaan manuaalisten työvaiheiden digitalisoimista. Tällä tarkoitetaan esim. tilavuokrauksen laskuttamisen sijasta maksamista verkossa varauksen yhteydessä tai fyysisen avaimen lainaamisen sijasta digitaalisen avaimen lähettämistä asiakkaan puhelimeen

Mittari: Digitalisoitujen työvaiheiden lukumäärä nouseva

- 12) Kaupungin hallinnoimissa kohteissa tavoitellaan nykyistä pienempien tilakokonaisuuksien älykkäämpää ohjaamista kustannustehokkaammin ja ympäristöystävällisemmin. Tällä tarkoitetaan esim. siirtymistä koko rakennuksen ohjaamisesta vyöhyke- tai tilatasolle varaus- tai läsnäolotiedon pohjalta. Lisäksi rakennusten automaatiojärjestelmän ohjaustietoa kehitetään analyyttisemmäksi ja ennustavammaksi

Mittari: Älykkäämmin ohjattujen rakennusten lukumäärä nouseva

- 13) Kohteiden viestintäkanavia kehitetään helpommin saavutettavaksi ja informatiivisemmaksi. Tällä tarkoitetaan esim. neuvotteluhuoneen ovenpieleen asennettavaa tablet-näyttöä, jossa näytetään tilan varaustiedot, rakennuksen olosuhdetietoja sekä mahdollistetaan vikailmoituksen jättäminen

Mittari: Kohteiden lukumäärä nouseva, joissa kehitetyt viestintäkanavat on otettu käyttöön

7.8.2019

LIITEAINESTO

Kysely tilaomaisuuden linjauksista

Tilaomaisuuden linjauksia kartoittava webropol –kysely toteutettiin toukokuussa 2018. Kysely lähetettiin yhteensä 25 kaupungin avainhenkilölle. Kyselystä muistutettiin yhden kerran. Vastauksia saatiin ainoastaan kuusi kappaletta. Seuraavassa on esitelty kysymykset ja kooste vastauksista.

1. Tampereen strategia 2030:ssä on mm. asetettu vuosille 2018-2021 tavoitteeksi mm. kaupungin talous on tasapainossa ja talouden tasapainottamisohjelman tavoitteet on saavutettu. Mitä tavoitteita asettaisit tämän pohjalta tilaomaisuuden linjauksiksi?

Vastauksissa korostui palveluverkon kehittäminen, jonka avulla voitaisiin luopua turhista kiinteistöistä ja kohdentaa panostuksia enemmän jäljelle jääviin. Lisäksi toivottiin suunnitelmallisuutta kohteiden korjausohjelmaan ja kohteista luopumiseen, tilatehokkuuden kasvattamista, PALM –työn hyödyntämistä, tilojen muunneltavuutta ja yhteiskäyttöisyyttä. Tavoitteet pitäisi jakaa kahteen aikaikkunaan 2018-2021 ja 2022-2030. Huomion arvoista oli myös ehdotus kiinteistöjen tunnuslukujen käyttöönotosta, kuten kuntoluokka 70 %, tilatehokkuus rakennustyypeittäin m²/käyttäjä (esim. 8 m²/oppilas), kustannustaso €/m², energiankulutus kWh/m² jne. Lisäksi esitettiin laadittavaksi yhteistoimintaperiaatteiden suuntaviivat kunta-maakunta yhteistyössä.

2. Kaupungin väestö kasvaa voimakkaasti. Miten sen tulisi näkyä tilaomaisuuden linjauksissa?

Tähän kysymykseen saatiin hyvin samanlaisia vastauksia kuin edelliseen eli korostettiin palveluverkkosuunnittelun avulla tapahtuvaa rakennuskannan kehittämistä ja tilatehokkuuden lisäämistä, huolehditaan säilytettävästä omaisuudesta ja tehdään harkiten uutta. Investointien tulee olla realistisia ja myös sisäilmaongelmien ehkäisyyn ja korjausvelan pienentämiseen tulee panostaa. Tilankäytön tehostamisessa ehdotettiin parannettavaksi rakennusten ajallista käyttöastetta ja tilojen avaamista laajemmin kaupunkilaisten käyttöön hyödyntämällä digitaalisia ratkaisuja.

3. Digitalisaation kehittäminen on kaupungin läpileikkaava teema. Miten sen tulisi näkyä tilaomaisuuden linjauksissa? Mitä konkreettisia tavoitteita asettaisit niille?

Digitalisaation kehittämisessä nähtiin paljon kehittämispotentiaalia, esim. tilojen avaaminen laajemmin kaupunkilaisten käyttöön digitaalisia ratkaisuja kehittämällä, käyttöastemittaukset online rakennuksista ja tiloista, tilojen monikäyttöisyyden lisääminen mm. teknologiaa hyödyntämällä, energiatalouden valvonta proaktiivisesti, etätyön lisääminen, verkko-opiskelu, itsepalvelurakennukset, lukitusratkaisut, älykkäät energiaverkot, tilojen ja rakentamisen hakuprosessien digitalisointi, palveluiden tilankäytön tehokkuuteen mittarit, palveluverkkotyö paikkatietopohjaiseksi ja laajemmin eri hallintokuntien käyttöön, tilatietojen täydennys paikkatietoon mieluiten suoraan Haahtela-kiinteistötiedossa. Yleisesti nähtiin, että rakennusten ”älykkyyden” vaatimukset kasvavat ja kiinteistöt toimivat palvelualustoina tulevaisuudessa. Tavoitteiksi esitettiin asetettavaksi: oman käytön ulkopuolella tilojen ulosvuokraus kasvanut x%, mitattu käyttöasteen kasvu x%, tulot digitaalisista palveluista ja datasta x€, vikapalautteiden määrä uusissa järjestelmissä x kpl, korjausaika tehostunut x%.

7.8.2019

4. Kaupungilla on käynnissä kehitysohjelmia kuten Viiden tähden keskusta ja Hiedanranta. Mitä tämä tarkoittaa tilaomaisuuden linjauksina?

Tähän kysymykseen saatiin vain vähän vastauksia. Lähinnä nähtiin, että ohjelmat on sopeutettava talouden kokonaisuuteen, vetovoimaiseen keskusta on panostaa, Hiedanrannan osalta luovuttava turhista korjauskelvottomista kiinteistöistä ja koko alueen tilanne tulee selkiyttää ja huolella miettiä kehityssuunnitelma jatkuvan poukkoilun sijaan.

5. Sote- ja maakuntauudistus on ratkaisuvaiheessaan ja vaikuttaa toteutuessaan myös kaupungin tilaomaisuuden hallintaan (esim. velvoite yhtiöittää vuokraustoiminta, saattaa realisoitua). Mitä linjauksia tulisi tehdä soten toteutumisen jälkeiselle ajalle?

Uudistuksen epävarmuus näkyi luonnollisesti vastauksissa. Erityisesti haluttaisiin varmistaa, että sote-kiinteistöt eivät jää tyhjilleen siirtymäajan jälkeen. Uudistuksen jälkeen sote-kohteet eivät ole enää osa kaupungin palveluverkkoa, jolloin kohteet voisi realisoida ja kaupunki vapautuisi omistajan investointi velvoitteista. Sote-kohteita koskeva mahdollinen yhtiöittämisvelvoite pakottaisi omistusjärjestelyihin. Joka tapauksessa linjaukset on tehtävä oikean tiedon pohjalta ja keskustelu vaihtoehtoista eri kuntien kesken olisi tarpeellista. Sisäisissä keskusteluissa mukana tulisi olla kaikki osapuolet, jotta saataisiin riittävä kokonaiskuva.

6. Rakennuskannan korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka on jäänyt investoimatta, jotta rakennuskannan kuntoluokka pysyisi hyvällä tasolla (75 %). Kaupungin rakennuskannan korjausvelan määrä on n. 311 milj. € (Trellum v. 2017) ja kuntoluokka n. 62 %. Pitäisikö korjausvelan euromääräiselle kehitykselle asettaa pitkän ajan tavoitteet? Pitäisikö myös rakennusten kuntoluokkatavoitteeksi asettaa esim. 65, 70 vai 75 % vuoteen 2030 mennessä?

Yleisesti nähtiin, että kuntoluokkatavoite olisi hyvä asettaa, mutta se tuli kohdistaa vain palveluverkossa ja palvelukäytössä oleville rakennuksille. Tavoitteeksi esitettiin 70-75 %:n kuntoluokkaa vuoteen 2030 mennessä. Korjausvelan määrää pidettiin yhdessä vastauksessa huonona mittarina.

7. Pitäisikö rakennuskannan ylläpidolle määrittellä kustannus- ja laatutavoitteet ja miten ne määrittelisit? Onko nykytilanne riittävän hyvä?

Nykytilanteen kehittämiseen nähtiin tarvetta. Erityisesti kaivattiin lisää kustannus- ja laatutavoitteita sekä ylläpidon luokitusta siten, että ne kohteet, jotka pysyvät varmasti palveluverkossa voisivat olla ylläpitotasoltaan korkeampia kuin ne, joista luovutaan jonkin ajan kuluessa. Selvemmat ylläpidon laatuluokat määriteltävä kohteiden tarkemman salkutuksen ja prioriteetin mukaan. Laatutason asettamiseen ylläpidon tietyillä osa-alueilla on valmiina hyviä malleja. Laatutavoitteissa myös asiakasnäkökulma on huomioitava.

8. Miten linjaisit tilankäytön tehostamista (kustannukset, käyttöasteet, täyttöasteet tms.)?

7.8.2019

Tilankäytön tehostamisessa rakennustyyppikohtaisten tunnuslukujen käyttöönotto nähtiin tärkeäksi. Näitä olisivat esim. €/käyttäjä, m²/käyttäjä, kWh/käyttäjä, käyttöaste%. Tilankäytön tehostamisessa pitää ottaa huomioon tilojen mitoitus myös tekniikan osalta. Asumisterveysasetus antaa tällä tarkat rajoitukset, mikäli tiloissa on liikaa oppilaita eikä tilan tekniikkaa ole mitoitettu tälle määrälle, se saattaa johtaa taas toisiin ongelmiin. Tilojen yhteiskäyttöä tulisi tehostaa. Myös yhteistyötä mm. koulu- ja päiväkotihankkeissa kasvatuksen ja opetuksen kanssa kehitettävä, mikäli tilankäyttöä halutaan tehostaa. Tunnuslukujen käytössä pitäisi olla käytettävissä valtakunnallisesti vertailtava malli (esim. kuusikkokaupungit), jota voisi hyödyntää päätöksenteossakin.

9. Minkälaista kiinteistönpidon raportointia ja mitä tunnuslukuja kiinteistönpidosta pitäisit tarpeellisena?

Raportointiin ja tunnuslukuihin tuli vastaajilta laaja kirjo erilaisia esityksiä, kuten kuukausittain jokaisesta kiinteistöstä; €/m², kWh/h, kuntoluokka, sisäilmatilanne. Lisäksi kohdekohtainen energiaseuranta, kohdekohtainen kustannuskertymä, energiatehokkuus, vikailmoitusmäärät jne. Ja edelleen ohjelmoidut työt/tilanne/kustannukset/vaikeuttavuus, suunnittelemttomat työt/volyymi, ylläpidon muut kustannukset (eriteltynä)/laatu/poikkeamat pts, kohdeluokittelu, sisäilmakohteet ja niiden tilanne/vaikutus, asiakastyytyväisyys jne. Päiväkotiverkon kapasiteetti/vapaa kapasiteetti suunnittelualueittain. Kouluverkon kapasiteetti/vapaa kapasiteetti suunnittelualueittain. Ylläpidon kustannusraportti, korjausvelan raportointi, sisäilmakohteiden raportointi, asiakkaiden tyytyväisyys tiloihin ja ylläpitoon, energiatehokkuuden toteutuminen kiinteistöissä.

10. Miten muuten haluaisit linjata kaupungin tilaomaisuuden tulevaisuuden kehittämistä?

Vastauksissa tuotiin esille jo aiemmissa kysymyksissä käsitellyjä asioita, kuten tarpeettomasta omaisuudesta tulee luopua. Tilojen kuntoon tulee investoida riittävästi, investointitarvelaskelmat ovat olemassa. Tällä hetkellä peruskorjausinvestointeja ei ole tarpeeksi. Myös kaivattiin päätösprosessin sujuvoittamista tilaomaisuuden suhteen, mitä tiloille ylipäätään tehdään? Edelleen esitettiin kolmekohtainen lista linjauksista 1) Selkeä ja realistinen palveluverkkosuunnitelma kaikilta toimialoilta ml. euromääräiset resurssit toimialalle. Tämän pohjalta investoinnit olisi mahdollista kohdistaa oikein ja ohjata kohteen ylläpitotoimintaa. 2) Laaja ja aktiivinen realisointi- ja luopumishjelma "turhille" kiinteistöille. Eurot oleellisiin kohteisiin. 3) Taloudellinen valmius lisätä "häätätapauksessa" investointeja poikkeuskohteisiin. Nyt ongelmakohteet romuttavat pitkäaikaiset investointilistat. Yhteistyön lisääminen palveluverkkotyössä. Lisäksi toivottiin selkeämmin linjattavaksi, että palveluverkossa tarpeeton tilaomaisuus voidaan realisoida joko asemakaavallisen kehittämisen kautta tai suoraan myyden.

Työpajat ja niiden tulokset

Selvitystyön aikana järjestettiin kaksi puolen päivän pituista työpajaa. Ensimmäinen työpaja pidettiin 18.6.2018 palvelualueiden avainhenkilöille ja toinen 22.8.2018, jolloin työpajassa oli viranhaltijoiden lisäksi mukana myös luottamushenkilöt.

Molemmissa työpajoissa käsiteltiin seuraavat teemat ja kysymysten yhteydessä on esitetty lyhyt synteesi työpajojen keskeisimmistä tuloksista:

7.8.2019

1. Tilaomaisuuden linjaukset; palvelujen digitalisoitumisen vaikutukset lyhyt tähtäin ja pitkä tähtäin.

Digitalisaatio on kaupungin toiminnan läpileikkaava teema ja erityisesti palveluiden kehittämisessä se jo näkyy monin tavoin (sähköiset lupapalvelut, etätyö jne.). Sen avulla palveluita pystytään monimuotoistamaan ja tehostamaan jo lyhyellä tähtämellä. Kaupunginhallitus onkin linjannut, että digitalisaation avulla saavutetaan 10 milj. €:n säästöt vuoteen 2020 mennessä. Palvelut tulee jatkossa saavuttaa ensisijaisesti digitaalisina ja toissijaisesti vasta fyysisinä. Aivan kaikkia palveluita ei kuitenkaan ole mahdollista digitalisoida ja tilaomaisuuden osalta kehitys kulkee hitaammin. Tilojen ulosvuokraukselle olisi tehostamismahdollisuuksia.

Pitkällä tähtämellä digitalisaatio ja erityisesti sen merkitys palvelutuotantoon pystytään huomioimaan paremmin myös investointien toteuttamisessa. Esimerkkeinä voidaan mainita tilankäytön tehostuminen, monikäyttäjätilojen lisääntyminen, muuntojoustavuus, tilojen käyttöaikojen piteneminen (24/7) sekä rakennuksista ja käytöstä saatavan informaation hyödyntäminen entistä paremmin.

2. Sote- maakuntauudistus; tilaomaisuuden linjausten ennakointi/toimenpiteet oikean tiedon pohjalta sekä toteutumisen varmistaminen. Toimintamalli?

Tilanne on epäselvä. Vuokraus (n. 20 % tilakannasta) 3+1 vuotta on kuitenkin kaupungille edullinen, mutta mitä sen jälkeen. Arviolta 20 kohdetta tulisi realisoitavaksi. Eri toteutumismahdoista tulisi luoda skenaariot. Kaupungin perustehtävä ei ole omistaa sote-kiinteistöjä, mikäli uudistus toteutuu. Tunnistetaan sote-kiinteistöt, jotka realisoitetaan siirtymäajan jälkeen ja kiinteistöt, jotka halutaan yhtiöittää. Vauraudutaan realisoituihin ja kiinteistöjen kehittämiseen (asemakaava, kiinteistönmuodostus, liittymät, rakennusten itsenäinen toiminta) jo osana normaalia investointitoimintaa.

3. Tilankäytön tehostaminen; proaktiivisesti sekä sote- maakuntauudistuksen toteutumisen jälkeen? Voidaanko budjettiteknisesti vaikuttaa tilankäytön tehostamiseen?

Nykyinen sisäinen vuokrajärjestelmä, jossa vuokralainen saa budjettirahat käyttämiensä tilojen mukaan, ei kannusta tilankäytön tehostamiseen. Ensi vuoden alusta vuokralainen tulee maksamaan myös väistötiloista, joka mahdollisesti tuo lisäkannustetta. Vuokrarahojen budjetointi volyympiperusteisesti esim. kouluilla oppilasmäärän mukaan, voisi olla myös eräs ratkaisu. Vuokralaisten näkökulmasta haasteena on toisaalta, että tarpeettomista tiloista ei aina pääse eroon. Nykyisen käyttöasteen mittaamisperusteita tulisi täydentää tilannetta paremmin kuvaavilla mittareilla. Esim. käyttöasteeseen mittariksi tulisi ottaa mukaan myös %, joka kuvaa vuorokauden tunteja, jolloin tilat ovat käytössä. Tietoa pitäisi saada paremmin ns. ylimääräisistä tiloista tilahallinnan suuntaan.

4. Palveluverkkosuunnitelman ja nyt haettavien/tehtävien tilaomaisuuden linjausten yhteensovittamisen varmistaminen.

Erityisenä haasteena palveluverkkosuunnitelman ja PTS-ohjelman yhdistäminen. Huomioitava myös väestön kasvuennuste alueittain. Kuntarajat ylittävä palvelu- ja tilatarjonta tulisi myös huomioida. Tilaverkkojousta väestösuunnitteen pohjalta

7.8.2019

esim. luopumalla tiloista oikea-aikaisesti. Tavoitteena, että ei remontoida vääriä kohteita, jolloin tehokkaampi rahankäyttö. Toisaalta palveluverkkoon keskeisenä kuuluvat tilat voidaan pitää asianmukaisina.

5. Tilat ja palveluverkko; mahdolliset tyhjilleen jäävät tilat/lisätilan tarpeet (talousnäkökulma huomioiden) horisontaalinen yhteistyö ja sen varmistaminen? Kiinteistökehittäminen, uudenlaiset investointimallit.

Palveluverkkosuunnitelman valmistuttua tulee käydä se kaupungin kiinteistöjen hallinnassa (KITIA) läpi ja iteroida sitä, miten edetään. Kaupungin sisäistä yhteistyötä tulee tehostaa, jotta tiedetään missä tiloja tarvitaan ja missä kunnossa ne ovat ja mitä muutostarpeita on. Korjausvelan "maksaminen" ei tule olla tavoitteena. Kiinteistöjen pitkän aikavälin suunnitelmissa tulisi pyrkiä luopumaan niistä tiloista, jotka eivät liity kaupungin ydintoimintoihin, ennen niiden perusteellista korjausta. Kaikessa toiminnassa ei tarvita uudentasoisia tiloja. Tulisi tunnistaa myös väliaikaisia palvelutarpeita, joissa voitaisiin hyödyntää esim. vuokrausta ja leasing-mallia. Edelleen tulisi selvittää oman investoinnin vaihtoehtoisia toteutusmuotoja.