

FCG.

KUNTA
LIITTO

 SENAATTI

TOSI-HANKE 2025

Toimitilakustannusten hallinta ja sisäinen vuokra - verkostohanke

20.12.2024

Kuntien toimitilat – tunnistettuja haasteita

- Rakennuskanta on osin heikkokuntoista, **korjaustarve kasvaa** eikä riittäviin investointeihin ole varaa
- Rakennuskanta on osittain **vajaakäytöllä**: palvelutarpeen vs. tilakannan epäsuhta, toisaalta hybridi- ja iltakäytön haasteet
- Tilakustannusten tasoa on hankala hahmottaa, koska **vertailutietoa ei ole saatavilla**
- **Tietojärjestelmät** eivät tue laadukasta kiinteistöjohtamista
- **Kiinteistöjohtamisen tasossa on kehitettävää**, mm. prosessit, roolit, yhtenäiset käytännöt
- Toimitilahaasteet **poikkeavat paljon** toisistaan mm. kuntakoon ja toimintaympäristön vuoksi



Kuntien toimitilat – eri rooleja

Kunnat tarvitsevat toimitiloja tuottaakseen ydintoimintojaan eli palveluita kuntalaisille.

Kuntaorganisaatiossa eri tahoilla on oma roolinsa tilaomaisuuden johtamisessa ja kehittämisessä. Myös näkökulmat ja intressit voivat poiketa toisistaan. Kokonaiskuvan hahmottaminen ja ”samaa maaliin pelaaminen” ovat kestävän kiinteistönpidon kulmakiviä.



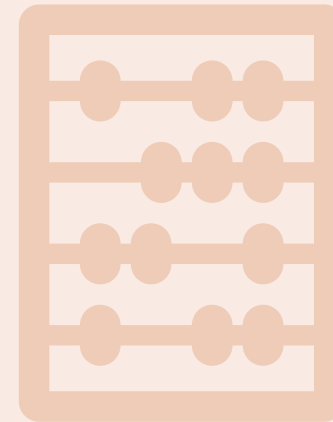
Toimitilojen kustannukset ja tuotot - kysymyksiä



Sisäisen vuokran tavoitteena on toimia kunnan kiinteistöjohtamisen apuvälineenä

Sisäisen vuokran tavoitteet (Kuntaliiton opas 2009*)

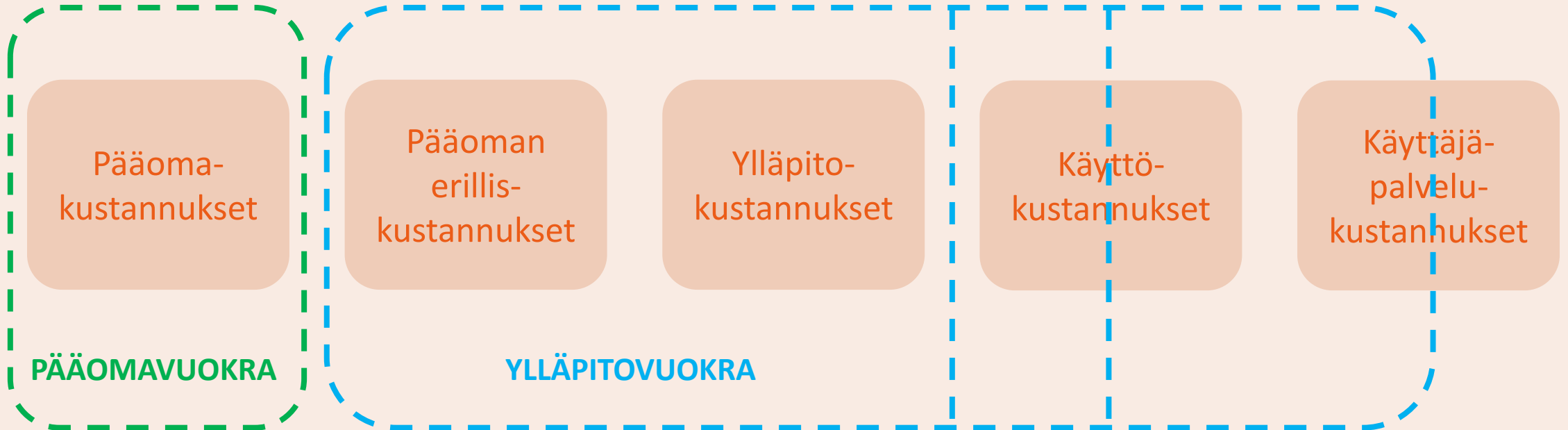
1. ”tuottaa toimivat tilat palveluille,
2. jakaa tilakustannukset oikeudenmukaisesti eri käyttäjille,
3. selkeyttää budjetointia ja rahoitussuunnittelua
4. helpottaa kunnan/kuntien yksiköiden toiminnan taloudellisuuden arviointia ja vertailua
5. Kannustaa tilaomaisuuden tehokkaampaan käyttöön, sekä
6. Antaa paremman mahdollisuuden vertailla myös muita vaihtoehtoisia tapoja tilojen hankintaan”



*Isoniemi 2009. Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä. Suomen Kuntaliitto

Sisäisen vuokran elementit

Sisäinen vuokra määritetään yleisimmin kustannusperusteisesti (ks. kuva alla). Muita mahdollisia määrittystapoja on markkinavuokraperusteinen sekä hallinnollinen sisäinen vuokra. Ylläpituokran osuus voi vaihdella kunnittain ja kohteittain.



Sisäisen vuokran nykytila ja kehityskohteet

Sisäinen vuokrajärjestelmä on käytössä valtaosassa kuntia (87 % kokonaan tai osittain*).

Sisäinen vuokra määritetään tyypillisesti kustannusperusteisesti (vrt. markkina- ja hallinto-perusteinen).

- Havaintojen perusteella sisäisen vuokran tavoitteet ovat paljolti jääneet saavuttamatta – erityisesti yhteys sisäisen vuokran ja kuntatalouden välillä kaipaa selkeyttämistä
- Kunnat ovat hyvin eri tilanteissa, ja sama malli ei näytä sopivan kaikille
- Ylläpidon ja vertailtavuuden ongelmat ovat myös nousseet esille



*VNK 2017. Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali.

Sisäisen vuokran arviointikehikko

Sisäisen vuokran komponentit

		Kunnan kiinteistötalouden pelisäännöt	Sisäisen vuokran pelisäännöt	Pääomavuokra	Ylläpitovuokra
Sisäisen vuokran tavoitteet	Toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat palveluille	Investointitaso – vs. Kiinteistösalkun koko	Korjausinvestointitaso Käyttäjämutosprosessi	Korjausinvestointien käsittely?	Korjausinvestointien käsittely?
	Tehokas ja taloudellinen tilaomaisuuden käyttö	Toimialan tilakustannukset ja vaikutus ydintoimintaan? Tyhjiin tilojen kustannukset? Tilakustannussäästöt budjetoinnissa?	Mistä toimialaa veloitetaan? Esim. koulun käyttöaste? Ulosvuokraus?	Sisäisen vuokran kannustavuus Nykyinen vs. uusi tilakanta? Oma vs. ulkoa vuokrattu tila?	Veloitusperusteet ja kannustaminen säästöihin? Sisäisen vuokran järjestelmä
	Läpinäkyvät ja hyväksyttävät tilakustannukset - Tilakustannusten oikeudenmukainen jakautuminen - Budjetoinnin selkeyttäminen - Arviointi ja vertailu	Käyttöluokkakohtaiset kustannusraamit (tavoitetaso) Pitkän aikavälin investointisuunnitelmat (PTS), elinkaarikustannukset Eryitystupaukset: museorakennukset ym.	Sopimusehdot sisäinen vs. ulkoinen toimija? Sopimusehdot, esim. irtisanomistilanteessa?	Vaihtoehtoiset tilanhankintatapojen kustannukset (oma – ulkoinen) Kiinteistökohtainen kohdistus (tiliöinti)	Vaihtoehtoiset tilanhankintatapojen kustannukset (oma – ulkoinen) Kiinteistökohtainen kohdistus (tiliöinti)

TOSI-hanke 2025

Mistä kyse?

Hanke pähkinäkuoressa

- Hanke on suunnattu kaikille kunnille ja se toteutetaan vuoden 2025 aikana
- Toteutuksesta vastaa FCG, hankkeen kumppaneita ovat Kuntaliitto sekä Senaatin kuntien tilatietopalveluyksikkö
- Hanke koostuu yhteisistä tilaisuuksista sekä kuntaryhmä- ja kuntatapaamisista
- Hankkeessa muodostetaan toimitilakustannusten hallinnan ja sisäisen vuokran ideaalimalli sekä soveltamisohjeet eri kuntaryhmille (pienet – keskikokoiset – suuret)

Hyödyt osallistujakunnalle

1. Yleinen tieto sekä vertaiskokemukset toimitilakustannusten hallinnasta sekä sisäisestä vuokrajärjestelmästä, painottuen oman kuntasi viiteryhmällä
2. Kuntakohtainen näkemys kehittämistarpeista sekä konkreettinen etenemispolku toimitilakustannusten hallinnan ja sisäisen vuokrajärjestelmän päivittämiseksi ja ylläpitämiseksi
3. Sisäisen vuokrajärjestelmän hyväksyttävyyden varmistaminen yhteisillä linjauksilla ja vertailutiedolla

TOSI-hanke 2025

Toimitilakustannukset osana kuntataloutta

- Erityisenä hankkeen tarkastelualueena on kuntatalouden ja toimitilakustannusten sekä sisäisen vuokran väliset yhteydet, jossa selvitetään
 - Kuinka toimitilakustannusten hallinnalla voidaan kannustaa tehokkaampaan tilankäyttöön ja säästöihin
 - Miten toimitilakustannukset sekä sisäinen vuokra näkyvät kunnan taloudessa
 - Minkälaisia vuokran määräytymisperusteita on järkevää käyttää
 - Kuinka sisäinen vuokra budjetoidaan ja laskutetaan
- Yhtenä hankkeen tavoitteena on lisätä erityisesti päättäjien tietoisuutta tilakustannusten muodostumisesta ja sisäisen vuokran hyödyntämisestä siinä

TOSI-hanke

Toteutus



TOSI-hanke

Hinnoittelu ja räätälöinti

Hankkeen perussisällön **hinnoittelu:**

- Hankkeen hinta on 2450 € alv 0 % + mahdolliset matkakulut päätöstilaisuuteen
- Kunnat ja kiinteistöt –verkostohankkeen jäsenille osallistumismaksu -20 %

Hanketta voidaan **räätälöidä** osallistujakunnan tarpeen mukaan, esimerkiksi:

- Kuntatapaaminen lähitoteutuksena
- Sisäisen vuokra päättäjille: esittelytilaisuus tai työpaja
- Sisäisen vuokran kehityshankkeen toteutus sovitulla sisällöllä (esimerkiksi laskentatapa, pelisäännöt, ylläpidon määrittäminen, osallistaminen, päätöksenteon tuki)
- Räätälöinnin kustannusvaikutus hankkeeseen sovitaan erikseen

TOSI-hanke

Työryhmä - FCG



Taneli Heikkilä

**Johtava asiantuntija,
Kiinteistöt, FCG**

Projektipäällikkö,
kiinteistöjohtaminen
Puh. 041 731 7429
taneli.heikkila@fcg.fi



Riitta Ekuri

**Johtava asiantuntija,
Kiinteistöt, FCG**

Kiinteistötalous,
toimintamuodot
Puh. 044 7046 289
riitta.ekuri@fcg.fi



Eriikka Saastamoinen

**Johtava asiantuntija,
Johtaminen ja talous,
FCG**

Kuntatalous
Puh. 040 5929937
Eriikka.saastamoinen@fcg.fi



Teemu Linnakoski

**Johtaja, asiakkuudet,
FCG**

Kiinteistötalous,
kiinteistöjohtaminen
Puh. 044 278 7324
Teemu.linnakoski@fcg.fi



Esko Korhonen

**Johtava asiantuntija,
Kiinteistöt, FCG**

Kiinteistötalous,
kiinteistöjohtaminen
Puh. 050 361 1781
esko.korhonen@fcg.fi



Jan Tapper

**Liiketoimintajohtaja,
Kiinteistöt, FCG**

Puh. 050 379 0232
jan.tapper@fcg.fi

TOSI-hanke

Työryhmä - FCG



Roope Levanto

**Asiantuntija,
Kiinteistöt, FCG**

Kiinteistöjohtaminen,
kiinteistötalous
Puh. 050 080 9121
Roope.levanto@fcg.fi



Paavo Kero

**Johtava asiantuntija,
Kiinteistöt, FCG**

Kiinteistötalous,
kunto ja korjaustarve
Puh. 044 7729001
paavo.kero@fcg.fi



Iida Varpukoski

**Projekti-insinööri,
Kiinteistöt, FCG**

Data ja aineistot,
projektihallinto
Puh. 044 704 6271
iida.varpukoski@fcg.fi

TOSI-hanke

Työryhmä - Kumppanit



Mikko Simpanen

**Kehittämispäällikkö,
Kuntaliitto**

Kiinteistöasiantuntija
Puh. 050 591 9241

mikko.simpanen@kuntaliitto.fi



Marko Suomela

**Kuntien
tilatietopalveluyksikön
päällikkö, Senaatti-
kiinteistöt**

Puh. 040 670 0559

marko.suomela@senaatti.fi



Tomi Miettinen

**Asiantuntija,
asiakkuudet
Senaatti-kiinteistöt**

Puh. 040 571 1092

tomi.miettinen@senaatti.fi

FCG.

Tervetuloa mukaan
kehittämään
toimitilakustannusten
hallintaa ja sisäistä
vuokraa!

www.fcg.fi