



Kuntaliiton ja FCG Finnish Consulting Group Oy:n yhteistyössä Senaatin kanssa toteuttama

Kunnat ja kiinteistöt -verkostohanke

Kuntien kiinteistöomaisuuden murrosvuodet ovat edessä

- Hyvinvointialueiden palveluverkkoratkaisujen myötä kunnat kohtaavat merkittävän haasteen, kun suuri määrä **sote-kiinteistöjä jää tyhjilleen**. Muutos vaikuttaa negatiivisesti erityisesti pienemmissä kunnissa.
- Hyvinvointialueet neuvottelevat kuntien kanssa **uusista vuokrasopimuksista** ja vuokratasoista vuodesta 2024 alkaen. Neuvotteluissa sovitut ratkaisut vaikuttavat kuntatalouden liikkumavaraan jopa vuosikymmenien ajan.
- Tyhjenevien kiinteistöjen ongelma kasvaa myös **perusopetuksessa** oppilasmäärien vähentyessä.



Verkoston teemat 2024-2026

1. Kiinteistökannan strateginen johtaminen
2. Kiinteistöjen talousvaikutukset ja tyhjilleen jäävien kiinteistöjen jatkokäyttö
3. Vuokrasopimusten uusiminen ja tilojen yhtiöittäminen

Kuntaliiton ja FCG:n yhteisen verkostohankkeen sisältö pähkinänkuoressa

- Verkostohanke on kolmevuotinen ja se toteutetaan vuosina 2024–2026.
- Verkostohanke sisältää yhteensä kuusi valtakunnallista seminaaria ja kolme räätälöityä kuntakohtaista työpajaa valituissa teemoissa.
- Hankkeessa nostetaan esille myös edunvalvonta-asioita.
- Hankkeessa otetaan huomioon hallitusohjelman mukainen julkisen sektorin tilaohjelma.
- FCG on vastuussa verkostohankkeen kokonaisuudesta sekä kuntakohtaisesta asiantuntija- ja kehittämistyöstä.
- Kuntaliitto vastaa verkostohankkeen yhteisistä osioista eli vuosittain järjestettävistä valtakunnallisista seminaareista.
- Senaatti-kiinteistöjen kuntien tilatietopalvelut tukee ja auttaa kuntia tiloihin liittyvän tietosisällön kokoamisessa Skenarios-käyttöjärjestelmään ja tietojen raportoinnissa.
- Työskentely käynnistyy huhti-toukokuussa 2024.

Yhteisten seminaarien sisältö (alustava)



Aloitusseminaari

- Aiheena on kiinteistöjen organisointiin, talouteen ja kehittämiseen liittyviä teemoja.
- Seminaarin tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuvaa **tyhjien sote kiinteistöjen ongelmien laajuudesta**



2. seminaari

- Aiheena on kiinteistöpolitiikan strategiseen kehittämiseen liittyviä kysymyksiä ja teemoja.
- Toisessa seminaarissa pohditaan, **kuinka johtaa kiinteistökantaa strategisesti pidemmällä aikavälillä**



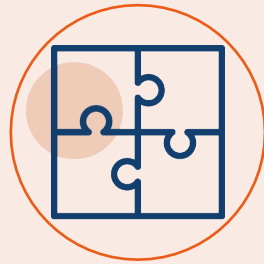
3. seminaari

- Painopisteenä on kiinteistöjen **talousvaikutuksiin ja arvonmääritykseen liittyvät asiat**



4. seminaari

- Painopisteenä on **vuokrasopimusten uusiminen 3+1 vuoden vuokratuuden jälkeen sekä tilojen yhtiöittämiseen liittyvät asiat**



5. seminaari

- Painopisteenä on **päätöksentekoprosessin tuki kiinteistöasioissa.**



Päätösseminaari

- Ohjelmassa on mm. kuntacaseja, paneeli- sekä yhteiskeskusteluja.
- Kuudennen seminaarin sisältönä on **verkostohankkeen yhteenveto.**

Seminaareihin osallistuvat saavat ajantasaiset tiedot ja laajan ymmärryksen murrosvuosien vaikuttavimmista ratkaisuista

- 6 yhteistä vuorovaikutuksellista seminaaria, jotka rakentuvat verkoston teemojen varaan
 - Kiinteistökannan strateginen johtaminen
 - Kiinteistöjen arvonmääritys ja talousvaikutukset kunnalle
 - Vuokrasopimusten uusiminen ja tilojen yhtiöittäminen
- Muutoksen johtamista ja toimeenpanoa tukevat ajankohtaistieto ja –katsaukset Kuntaliiton asiantuntijoilta
- Verrokkitietoa ja vertaiskokemuksia samojen haasteiden parissa toimivilta

Kuntakohtaisten kehittämistyöpajojen vaihtoehtoja



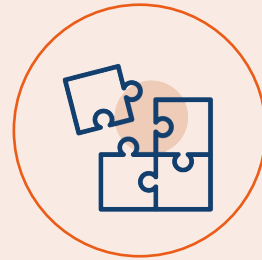
Nykytilanteen analysointi

- Toteutetaan lähtötilannekysely ja tunnistetaan lähitulevaisuuden aiheuttamia riskejä ja mahdollisuuksia.
- **Tavoite:** tunnistaa kunnan kiinteistöpolitiikkaan liittyvät kehittämistarpeet.



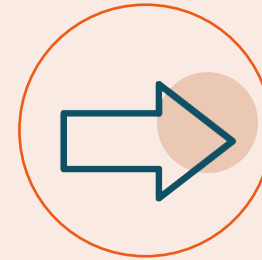
Kiinteistöjen nykyinen käyttö

- Kiinteistötalous
- Benchmark vastaaviin kuntiin
- Skenaariot (mm. HVA:n palveluverkon päivitys, käyttötarve tulevaisuudessa)



Vaihtoehtojen tunnistaminen

- Mm. omistaminen, hallinta, käyttö- ja kehityspotentiaali
- Vaihtoehtojen analysointi, esim. SWOT (mm. hyödyt ja riskit, verotus, eri käyttötarkoitukset)



Suunnan valinta

- Esimerkiksi: Valitun tulevaisuus-vaihtoehdon tarkempi suunnittelu
- Kiinteistökohtaisten toimenpiteiden määrittäminen



Päätöksenteon tuki

- Esimerkiksi: Valmistelu- ja päätöksentekoprosessin tukeminen

Työpajat ovat kunnan omaa kehittämistoimintaa, jota voidaan räätälöidä kuntakohtaisesti

- Osana verkostoa kunta voi käyttää kolme kehittämistyöpajaa kunnan omaan kehittämistoimintaan.
- Työpajat suunnitellaan ennen verkostohankkeen aloittamista kunnan tarpeiden mukaan ja nivotaan osaksi kunnan omaa työtä.
- Työpajat voivat olla yhteiskehittämiseen tähtääviä vuorovaikutteisia tilaisuuksia ja seminaareja sekä siihen liittyvää valmistelua tai muita kehittämistyöhön kytkeytyviä selvityksiä, arviointeja ja vertailuja.
- Toimijoina ovat pääasiassa kuntien poliittinen ja ammatillinen johto, mutta kehittämistyöpajoja voidaan järjestää myös toimialoille, kunnan esihenkilöille tai kuntalaisille ja sidosryhmille.
- Kuntakohtainen kehittämisen tuki sisältää myös muun tuen ja sparrauksen, työpajojen käytön suunnittelun sekä niihin liittyvän valmistelun ja raportoinnin. Lisäksi voidaan tarvittaessa järjestää organisaation omiin kehittämistarpeisiin räätälöityä muuta konsultointitukea.

Verkostohankkeen hinnoittelu

Verkostohankkeen kuntakohtainen osallistumismaksu on 7000€/vuosi (yhteensä kolmen vuoden aikana 21 000€).

Hintaan lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Lisäksi kuntakohtaisen kehittämisen myötä syntyvät asiantuntijoiden matkustuskustannukset laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaisesti.

Tunnetemme sekä kunnat että kiinteistöt ja olemme tukena päätöksenteon kaikissa vaiheissa.



Mikko Simpanen
Tilapalvelupäällikkö,
Kuntaliitto

Kiinteistöasiantuntija
Puh. 050 591 9241
mikko.simpanen@kuntaliitto.fi



Teemu Linnakoski
Liiketoimintajohtaja,
Kiinteistöt, FCG

Korjaustarpeen ja -
kustannusten asiantuntija
Puh. 044 278 7324
Teemu.linnakoski@fcg.fi



Taneli Heikkilä
Projektijohtaja,
Kiinteistöt, FCG

Kiinteistöasiantuntija
Puh. 041 731 7429
Taneli.heikkila@fcg.fi



Paavo Kero
Johtava asiantuntija,
Kiinteistöt, FCG

Kiinteistöasiantuntija



Jussi Sallinen
Johtava konsultti,
Talous ja sote, FCG

Talousasiantuntija



Sami Miettinen
Varatoimitusjohtaja,
FCG

FCG.

Ole yhteydessä ja varmista
paikkasi verkostossa!

www.fcg.fi