

FCG. KUNTA  
LIITTO



SENAATTI

Kuntaliiton, Senaatin, kuntien ja FCG:n yhteistyönä toteutettava

# Kunnat ja kiinteistöt -verkostohanke

# Kuntien kiinteistöomaisuuden murrosvuodet ovat edessä

- Hyvinvointialueiden palveluverkkoratkaisujen myötä kunnat kohtaavat merkittävän haasteen, kun suuri määrä **sote-kiinteistöjä uhkaa jäädä 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 mm. **perusopetuksessa** oppilasmäärien vähentyessä.



## Verkoston teemat 2024-2025

1. Sote- ja pela-vuokraustoiminnan kehittäminen, vuokrasopimusten uusiminen ja tilojen yhtiöittäminen
2. Kiinteistöjen talousvaikutukset ja tyhjilleen tai vajaalle käytölle jäävien kiinteistöjen jatkokäyttö
3. Kiinteistökannan strateginen johtaminen ja kehittäminen

# Verkostohankkeen sisältö pähkinänkuoressa

- Verkostohanke on kaksivuotinen ja se toteutetaan vuosina 2024–2025.
- Verkostohanke sisältää osallistujakunnille yhteensä neljä valtakunnallista seminaaria, työskentelyalustan ja infotilaisuuksia sekä valinnaisena räätälöityjä kunta- tai kuntaryhmäkohtaisia työpajoja valituissa teemoissa.
- Hankkeessa nostetaan esille myös edunvalvonta-asioita (mm. yhdyspintatyö, palveluverkot, maankäyttö, kaavoitus, elinvoima, investointien hallinta, kiinteistökaupat) ja tuotetaan ohjeistusta keskeisiin teemoihin.
- Hankkeessa otetaan huomioon hallitusohjelman mukainen julkisen sektorin tilaohjelma (Julkiset tilat Suomi – ohjelma/VM).
- FCG on vastuussa verkostohankkeen kokonaisuudesta sekä kuntakohtaisesta asiantuntija- ja kehittämistyöstä.
- Kuntaliitto vastaa verkostohankkeen yhteisistä osioista eli vuosittain järjestettävistä valtakunnallisista seminaareista.
- Senaatti-kiinteistöjen kuntien tilatietopalveluyksikkö tukee ja auttaa kuntia tiloihin liittyvän tietosisällön kokoamisessa Skenarios-palveluun ja tietojen raportoinnissa.
- Työskentely käynnistyy huhti-toukokuussa 2024. Ensimmäisessä seminaarissa esillä ainakin yhtiöittäminen ja vuokraukseen liittyvät ajankohtaiset asiat.

# Kaikki kunnat saavat yhteisesti ajantasaiset tiedot ja laajan ymmärryksen murrosvuosien vaikuttavimmista ratkaisuista

- 4 yhteistä vuorovaikutuksellista seminaaria, jotka rakentuvat verkoston teemojen varaan
  - Sote- ja pela-vuokraustoiminnan kehittäminen, vuokrasopimusten uusiminen ja tilojen yhtiöittäminen
  - Kiinteistöjen arvonmääritys, talousvaikutukset ja tyhjilleen jäävien kiinteistöjen jatkokäyttö
  - Kiinteistökannan strateginen johtaminen ja kehittäminen
- 1-2 kuukauden välein pidettävän teams-infon ajankohtaisista asioista ja esille nousseista kysymyksistä
- Yhteisen teams-alustan tietojen välitykseen ja ylläpitoon
- Muutoksen johtamista ja toimeenpanoa tukevissa seminaareissa esillä mm.:
  - Valtakunnallinen sote- ja pela-vuokrauksen tilanne
  - Yhtiöittämisen muistilista ja pelisäännöt
  - Vuokrasopimusmuutokset siirtymäkaudella
  - Yleiset vuokrausperiaatteet siirtymäkauden jälkeiselle ajalle
  - Uusi vuokrasopimusmalli ja soveltamisohjeet
- Lisäksi verrokkitietoa ja vertaiskokemuksia samojen haasteiden parissa toimivilta

# Vertaistukea ja vastauksia infotilaisuuksissa 1-2 kk:n välein

Verkostohanke auttaa kuntia löytämään ratkaisuja mm. seuraaviin teemoihin:

## 1.

### SOTE-KÄYTÖSSÄ SÄILYVÄT KIINTEISTÖT

Omistus ja hallinta  
Yhtiöittämisen tarve ja vaihtoehdot  
Investoinnit  
Vuokrasopimusten uusiminen, ehdot ja vuokranmääritykset

## 2.

### TYHJENEVÄT KIINTEISTÖT

Tarve  
Markkinakysyntä ja myyntimahdollisuudet  
Käyttömahdollisuudet ja –rajoitteet  
Kunto ja kustannustieto  
Purkamisen edellytykset  
Kompensaatiomekanismit

## 3.

### KIINTEISTÖJOHTAMISEN TUKIPAKETTI

Kiinteistöstrategia  
Kiinteistökannan omistus- ja hallintavaihtoehdot  
Salkutus ja investointien ohjelmointi  
Kestävä kiinteistötalous  
Kiinteistöjohtamisen vuosikello

## 4.

### MUU RÄÄTÄLÖITY KOKONAISUUS

Osallistujakunnan yksilöllisten tarpeiden pohjalta räätälöity kokonaisuus

# Kunta- ja kuntaryhmäkohtaisten kehittämistyöpajojen vaihtoehtoja



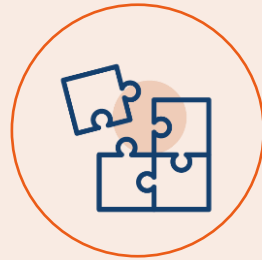
## Nykytilanteen analysointi

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



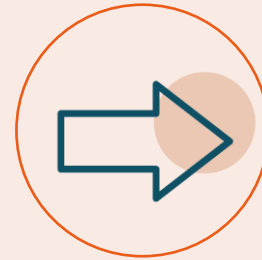
## Kiinteistöjen nykyinen käyttö

- 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 tulevaisuusvaihtoehdon tarkempi suunnittelu
- Kiinteistökohtaisten toimenpiteiden määrittäminen



## Päätöksenteon tuki

- Esimerkiksi: Valmistelu- ja päätöksentekoprosessin tukeminen

# Verkostohankkeen sisältöpaketit 2024-25

## Seminaarit 4 kpl

Ajankohtaiset  
asiantuntijapuheenvuorot

Verkostoituminen,  
vertaistuki ja kokemusten  
jakaminen

Toteutus Kuntatalolla /  
hybridinä keväisin ja  
syksyisin

Seminaarit toteutetaan  
yksipäiväisinä noin klo 10-  
15

## Oppimisen alusta

Jaettu työtila  
keskustelulle ja  
ajankohtaisille asioille

Keskeisten kysymysten  
kiteytys ja vastaukset  
niihin

Asiantuntija-apua arjen  
tilanteisiin

Teams-kokous  
osallistujille noin 1-2  
kuukauden välein

## Kuntaryhmätyös- kentely etänä

Kuntaryhmäkohtaiset  
työpajat (etätoteutus)

Kuntaryhmäkohtainen  
työskentely valittujen  
teemojen ympärillä

Työpajat voidaan  
rytmittää  
osallistujakuntien  
toivomalla tavalla

## Kuntatyöskentely kunnassa

Kuntakohtaiset yhdellä tai  
kahdella työpajalla

Kuntakohtainen  
työskentely valittujen  
teemojen ympärillä

Työpajat järjestetään  
paikan päällä kunnassa

Työpajat voidaan  
rytmittää  
osallistujakunnan  
toivomalla tavalla



# Hinnoittelu

	S-paketti* 2 x 1200 €/v 2400 €	M-paketti 3900 €	L-paketti 6200 €	XL-paketti 8500 €
Seminaarit	✓	✓	✓	✓
Oppimisen alusta ja 6 kpl/v Teams-ajankohtaisinfot	✓	✓	✓	✓
Kuntaryhmätyöskentely (yksi Teams-työpaja) 1500 €		✓	✓	✓
Kuntatyöskentely (yksi lähityöpajapäivä) 2300 €			✓	✓
Kuntatyöskentely (toinen lähityöpajapäivä) 2300 €				✓

\*)Hankkeella on osallistujakuntien minimimäärävaraus

Hinta on kahdelta vuodelta eli koko hankkeen ajalta. Hintaan lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Lisäksi kuntakohtaisen kehittämisen myötä syntyvät asiantuntijoiden matkustuskustannukset laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaisesti. Työpajapäiviä on mahdollista myös yhdistää muiden osallistujakuntien kanssa. Tällöin työpajojen kustannus on pienempi.

# Miksi lähteä mukaan?

- Historiallinen reformi on käynnissä ja se koskee kaikkia kuntia ja kaikkia kansalaisia
- Muutokseen valmistautuminen, muutosten hallinta ja ajan tasalla pysyminen on tärkeää
- Kunnat ja kiinteistöt -verkostohanke kokoaa ja jalostaa kaiken saatavilla olevan tiedon ja ohjeet yhteen paikkaan ja pitää osallistuvat kunnat ajan tasalla
- Verkostohanke huomioi kaikenkokoisten kuntien tarpeet ja avaa yhteisen foorumin
- Verkostohanke vastaa kuntien taholta tulevaan tiedon tarpeeseen, valvoo kuntien etua ja vastaa sellaisiin kysymyksiin, joihin vastauksia ei löydy muualta
- Verkostohanke ehkäisee vääriä ratkaisuja, säästää aikaa, vaivaa ja rahaa
- Verkostohankkeen vetureina ovat keskeiset kunta-alan toimijat
- Lisätietoja: - Mikko Simpanen, [mikko.simpanen@kuntaliitto.fi](mailto:mikko.simpanen@kuntaliitto.fi), puh. 050 591 9241,  
- Teemu Linnakoski, [teemu.linnakoski@fcg.fi](mailto:teemu.linnakoski@fcg.fi), puh. 044 278 7324,  
- Esko Korhonen, [esko.korhonen@fcg.fi](mailto:esko.korhonen@fcg.fi), puh. 050 361 1781 ja  
- Marko Suomela, [marko.suomela@senaatti.fi](mailto:marko.suomela@senaatti.fi), puh. 040 670 0559

# 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  
Puh. 044 772 9001  
paavo.kero@fcg.fi



Esko Korhonen

Johtava asiantuntija,  
Kiinteistöt, FCG

Kiinteistöasiantuntija  
Puh. 050 361 1781  
esko.korhonen@fcg.fi



Jussi Sallinen

Johtava konsultti,  
Talous ja sote, FCG

Talusasiantuntija  
Puh. 041 730 8108  
jussi.sallinen@fcg.fi



Sami Miettinen

Varatoimitusjohtaja,  
FCG

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



**Marko Suomela**

**Kuntien  
tilatietopalveluyksikön  
päällikkö, Senaatti-  
kiinteistöt**

Puh. 040 670 0559  
marko.suomela@senaatti.fi



**Anna Tontti**

**Asiantuntija,  
tilatiedot,  
Senaatti-kiinteistöt**

Puh. 050 325 7548  
anna.tontti@senaatti.fi



**Mika Tammisto**

**Asiantuntija,  
asiakasvastaava,  
Senaatti-kiinteistöt**

Puh. 050 353 5504  
mika.tammisto@senaatti.fi

FCG.

Ole yhteydessä ja varmista  
paikkasi verkostossa!

[Ilmoittaudu tästä](#)

[www.fcg.fi](http://www.fcg.fi)



SCAN ME