

TOIMITILOOHJELMA

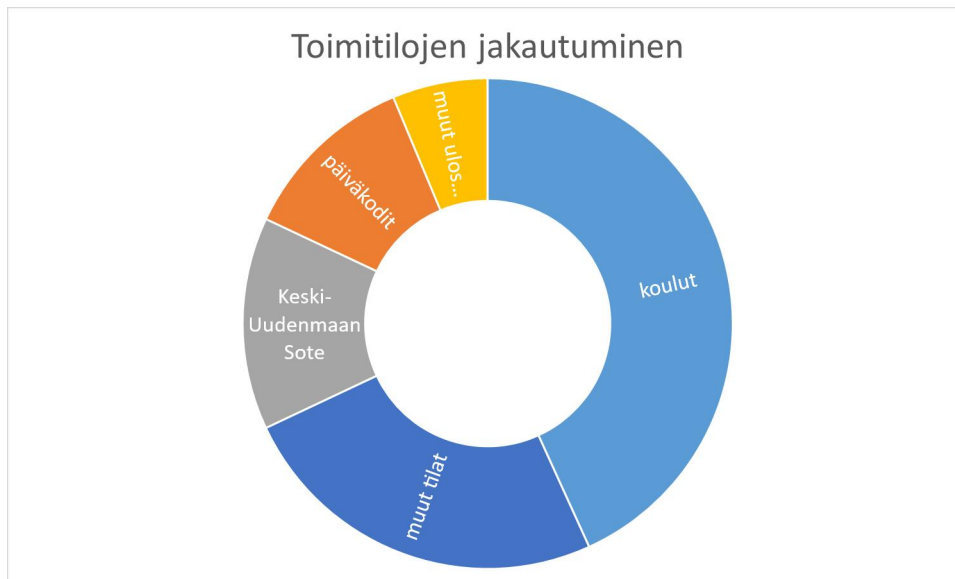
1 Toimitilaohjelman lähtökohdat ja tarkoitus

Kunnan toimitilat muodostuvat sivistystoimialan käytössä olevista tiloista (päiväkodit, koulut, nuorisotilat, kirjastot), Keusoten käytössä olevista sosiaali- ja terveystoimen tiloista sekä hallintotiloista, varikkotiloista, vesihuollon tiloista ja liikuntatiloista. Toimitilojen määrä (vuoden 2016 tilanne) on yhteensä noin 202 000 brm² (175 000 htm²) jakaantuneena noin 290 rakennukseen tai tilaan. Tiloista sosiaali- ja terveystoimen käytössä on noin 57 000 brm². Valtaosa toimitiloista muodostuu kunnan suoraan omistamista kiinteistöistä. Kiinteistöyhtiöosakkuuksien kautta hallittuja tiloja on noin 5 % toimitilakannasta. Toimitilojen tekninen arvo on noin 258 miljoonaa euroa ja jälleenhankinta-arvo noin 333 miljoonaa euroa. Kunnan toimitilat muodostavat kunnan suurimman omaisuuserän. Kunnan omistamien Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy:n ja Nurmijärven Sähkö Oy:n tilat eivät sisälly edellä mainittuihin lukuihin. Tämän toimitilastrategiaesityksen periaatteita noudatetaan soveltuvin osin kuitenkin myös näiden ja muiden konserniyhtiöiden toimitilojen osalta.

Nurmijärven kunnan toimitilastrategian lähtötietona ovat Nurmijärven kuntastrategia 2018-2025 ja palveluverkkosuunnitelma.

Toimitilaohjelman tarkoituksena on toimia valmistelua ja päätöksentekoa ohjaavana asiakirjana kiinteistöasioissa.

Käytössä olevat tilat:	186 089 htm ²	
koulut	80 476	(43,2 %)
päiväkodit	21 819	(11,7%)
Keski-Uudenmaan Sote	26 061	(14,0%)
muut ulos vuokratut	11 679	(6,3%)
Muut tilat	46 054	(24,7%)



2 Toimitilojen nykytilanne

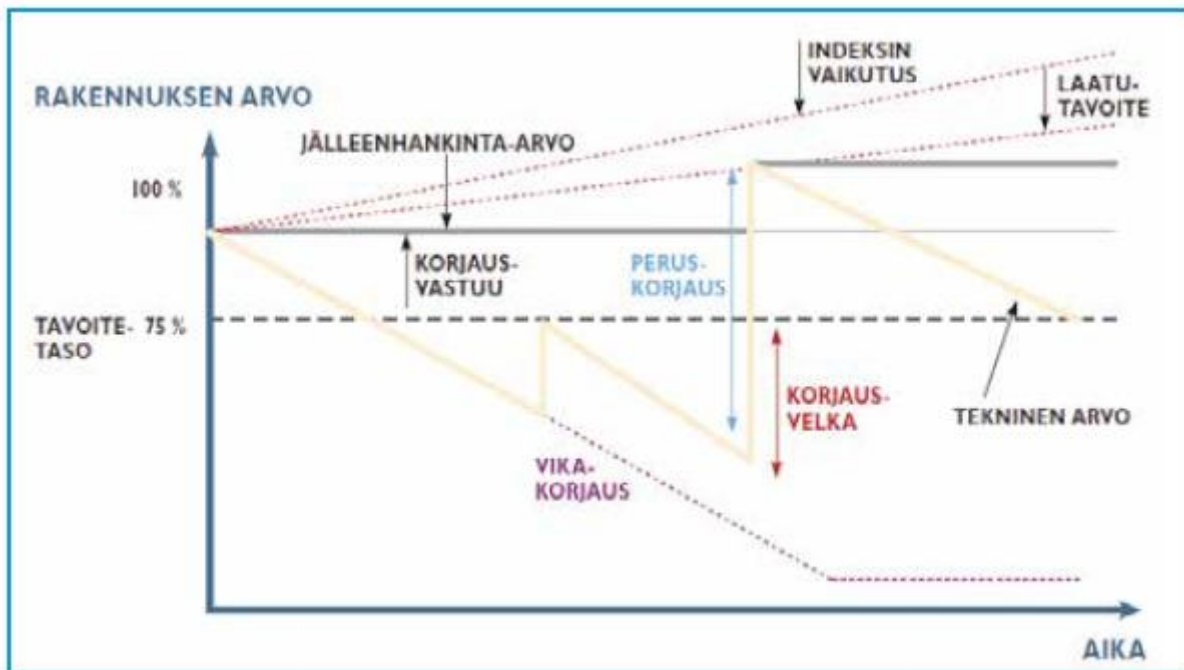
2.1 Korjausvelka

Korjausvelan määrä kertoo, paljonko rakennuksiin olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat käytön kannalta hyvässä kunnossa. Korjausvelka syntyy, kun ennakoivasta kunnossapidosta tingitään ja tehdään vain välttämättömiä, kiireellisiä korjauksia. Kunnossapito on siis vähäisempää kuin rakenteiden kuluminen. Korjausvelka, rapistuminen, ilmenee mm. kehnona sisäilmänä ja rikkoontuvina vesijohtoina. (RT Rakennusteollisuus)

Korjausvelka on se summa, joka tulisi käyttää, jotta omaisuuserä saataisiin taas hyväksyttävään kuntoon. Jotta korjausvelkaa voidaan laskea, tarvitsee määritellä: jälleenhankinta-arvo (JHA), tekninen arvo (TeknA) ja rakennusten kuntoluokka (Kla= TeknA/JHA). Korjausvelka voidaan määritellä teknisen arvon ja jälleenhankinta-arvon välisellä suhteella saatavasta tunnusluvusta ja yleisesti sekä rakennus- että omaisuuden tasolla voidaan käyttää seuraavia raja-arvoja.

Omaisuuksien kunto: tekninen arvo / jälleenhankinta-arvo

$< 0,5$	<i>omaisuuden kunto heikko</i>
$0,5-0,6$	<i>omaisuuden kunto välttävä</i>
$0,6-0,7$	<i>omaisuuden kunto tyydyttävä</i>
$0,7-0,8$	<i>omaisuuden kunto hyvä</i>
$> 0,8$	<i>omaisuuden kunto erinomainen</i>



Kuva 1 Rakennuksen arvot, kuluminen ja korjaustarpeet (Trellum Consulting Oy)

Kun rakennus valmistuu, sen kuntoluokka on 100 %. Rakennus alkaa kuitenkin heti valmistumisensa jälkeen kulua ja laskennallisesti kulumisen tapahtuu yleensä noin 1,5–2,5 %/vuosi. Kulumisen (ja samalla arvon alenemisen) vauhti riippuu sekä rakennuksen tyypistä, että käytön intensiteetistä. Kuntoluokka on teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon suhde. Hyvänä tasona pidetään yli 75 % kuntoluokkaa, jolloin rakennukseen ei ole vielä syntynyt ns. korjausvelkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka alittaa tason noin 60 %, alkaa rakennuksen peruskorjaus tulla ajankohtaiseksi. Useimmiten tämä ajoittuu välille 25–40 vuotta rakennuksen valmistumisesta. Rakennuksen ns. kulumattoman osan arvon on katsottu olevan noin 30 %. Sekin kuluu, mutta huomattavan hitaasti eikä sitä yleensä huomioida laskelmissa. Kuntoluokan 50% alittavat rakennukset ovat yleensä jo huonokuntoisia. (Korhonen&Niemi 2016)

2.2 Toimitilojen kehittämistarpeet

Toimitiloja kehitetään palveluverkkosuunnitelman ohjaamana sekä yksittäisinä kiinteistöinä.

Palveluverkkosuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen; se sisältää pidemmän aikavälin linjauksia, jotka ohjaavat investointisuunnitelman valmistelua, mutta konkreettiset investointipäätökset tehdään vuosittain talousarvion investointisuunnitelman yhteydessä käytettävissä olevien taloudellisten resurssien puitteissa. Palveluverkkosuunnitelman ajantasaisuutta arvioidaan pääsääntöisesti valtuustokausittain ja tarvittaessa nopeammassakin rytmissä. Palveluverkkosuunnitelma ohjaa rakennusinvestointien sijaintia ja laajuutta.

Yksittäisiä kiinteistöjä kehitetään siten, että ovat terveellisiä ja turvallisia käyttäjille ja ylläpidolle. Lisäksi toimitilojen kehityksessä huomioidaan tilojen soveltuminen toimintaan, ympäristö- ja toiminnan tehokkuus sekä tilojen ajanmukaisuus.

2.3 Sisäisen vuokrauksen järjestelmä

Hallintokunnilta peritään tilojen käytöstä sisäistä vuokraa. Sisäisessä vuokrassa tilojen käyttäjä vastaa kaikista tilojensa kustannuksista mukaan lukien pääomavuokran osuus. Sisäisen vuokrauksen yhtenä tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjää tarkoituksen mukaiseen ja tehokkaaseen tilojen käyttämiseen.

Sisäinen vuokra on väline kustannustietoisuuden kasvattamiseen sekä tilojen käytön tehostamiseen. Ennen kaikkea sisäinen vuokra mahdollistaa asianmukaisten ja toimivien tilaresurssien tuottamisen varsinaiseen palvelu-toimintaan. Kunnallisen palvelutuotannon tulee tapahtua tehokkaasti ja taloudellisesti. Palvelutuotannon todellisten kustannusten ml. tilakustannusten tulee olla päätöksentekijöiden tiedossa.

Tilojen tehoton käyttö ja riittämättömät kiinteistönhoito- ja kunnossapitomäärärahat ovat tavanomaisia ilmiöitä toimitilahallinnossa. Tilankäytön tehostamisessa on keskeistä todellisten tilakustannusten oikea kohdistaminen tilojen käyttäjille. Tällä saadaan ohjattua käyttäjiä arvioimaan kriittisesti tilatarpeitaan, kun tiedetään, mitkä toimintayksiköt ovat kalliita tuotettuihin palveluihin tai suoritteisiin nähden.

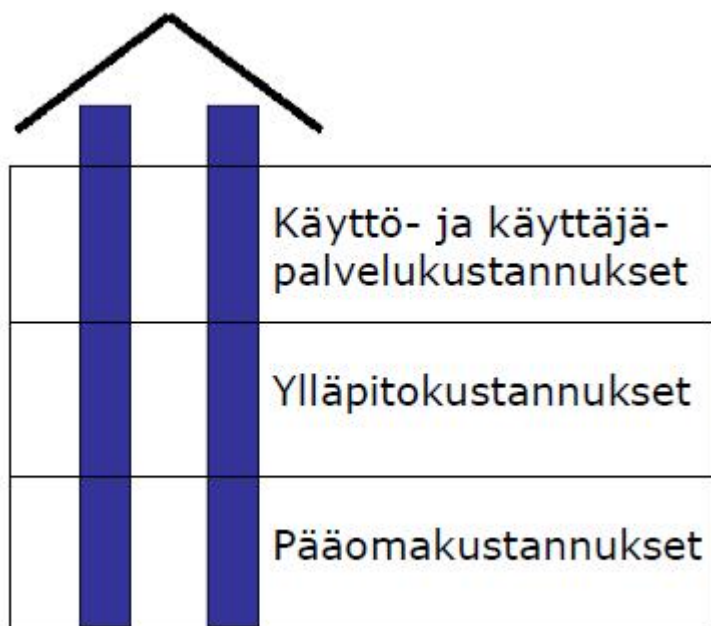
Sisäisten vuokrien tavoitteena on:

- Tuottaa aidot tilakustannukset kuntien käyttämille ja omistamille tiloille.
- Helpottaa kuntien välisten palvelutuotantokustannusten vertailua.
- Osoittaa pääomaan/omistamiseen liittyvät pitkän aikavälin tarpeet.
- Tuottaa riittävä tulorahoitus kiinteistöjohtamisen toteuttamiseen kunnissa.

Ylläpitovuokra muodostuu:

- kunnossapidosta (0,5 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta)
- kiinteistönhoidosta (hallinto, kunnossapito, lämmitys, yleishoito, ulkoalueet, koneiden ja laitteiden hoito)
- käyttökuluista (sähkö, vesi ja jätevesi)
- käyttäjäpalveluista (vastikkeet ym.)

Pääomavuokra koostuu rakennuksille määritellystä 3 %:n korkokustannuksesta (tuottovaatimus) tekniselle arvolle (päivänarvo) ja 1,75 %:n korjausvastuusta jälleenhankinta-arvolle.



Kuva 2 Tilakustannuksen muodostuminen (Trellum Consulting Oy 2005)

3 Toimitilojen ryhmittely / salkutus

Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve ja rakennuksen kunto (tekniset tiedot) sekä päätetään niiden pohjalta rakennuksen tuleva kohtalo. Toimitilojen salkutus päivitetään palveluverkkoselvityksen yhteydessä.

3.1 Ylläpidettävät toimitilat, Salkku A

A-salkussa olevat toimitilat ylläpidetään, säilytetään ja kehitetään sekä tarvittaessa saneerataan käyttötarkoitusta vastaavaksi. A-salkun rakennuksille varataan vuosittain riittävät yllä- ja kunnossapitoresurssit, jotta korjausvelka ei kasvaisi vuosittain entisestään. Varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari.

3.2 Selvitettävät toimitilat; Salkku B

B-salkussa olevista toimitiloista osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä jalostetaan uuden/nykyisen käyttötarkoituksen mukaan.

B-salkun toimitilojen osalta hallintokunnat laativat tai päivittävät osaltaan palveluverkkokuvauksensa. B-salkun toimitilat voivat siirtyä sekä A- että C-salkkuun.

3.3 Myytävät ja purettavat toimitilat, Salkku C

Rakennukset joista luovutaan mm. huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joita ei tarvita kunnan perustehtävien hoitamiseen. C-salkun rakennukset käytetään loppuun, myydään, puretaan tai jalostetaan kaavallisesti.

4 Hankkeiden toteuttamismuodot

Strategisesti tärkeät toimitilat hankitaan pääsääntöisesti kunnan omistukseen. Uusissa tilahankkeissa tutkitaan tarvittaessa tapauskohtaisesti kuntataloudelle paras hallinnointitapa tilatarpeiden tyydyttämiseksi. Vaihtoehtoisia tapoja voivat olla esimerkiksi vuokraus, kiinteistöleasing tai elinkaarihanke.

Hankintatavassa huomioidaan taloudellisen kannattavuuden lisäksi muutostarpeet tilamäärässä tarkasteluajanjaksolla. Mikäli tilatarve on lyhytaikainen, esimerkiksi alle 10 vuotta, tai tilatarve vähenee vuosien saatossa, vuokraus on perusteltu ratkaisu.

Kunnan oma tase, suora omistus. Kunta rahoittaa investoinnin yleensä ottamalla velkaa ja investointi kirjautuu kunnan taseeseen. Kunta vastaa investoinnin omistajavastuista ja käyttökustannuksista investoinnin pitoajalta.

Kunnan oma tase, epäsuora omistus. Kunnan oma yhtiö on kunnan 100 -prosenttisesti omistama kiinteistöyhtiö. Yhtiö rahoittaa investointinsa yleensä velalla ja kunta joutuu takaamaan lainat, jotka näkyvät kunnan konsernitaseessa. Kunta maksaa yhtiölle tiloista vuokraa, joka sisältää pääoma- ja ylläpitovuokraosuuden. Nurmijärvellä kiinteistöyhtiöitä ovat Valtion virastotalo, Koy Aleksis Kiventie 9, Aitohelmi ja Klaukkalan Säästökeskus.

Ulkoisen tase. Ulkoisen taseen vaihtoehto tarkoittaa vuokrajärjestelyitä. Vuokranantajalla voi olla rahoittaja/sijoittaja, joka rahoittaa ja rakennuttaa/toimittaa tilat. Kunta vuokraa tilat erikseen sovittavin ehdoin. Vuokranantaja vastaa omistajavastuista ja mahdollisesti myös ylläpidosta. Vuoraamista käytetään yleensä silloin kun tiedetään investoinnin käyttötärpeen olevan määräaikainen eikä haluta sitoutua pitkiin omistajavastuisiin.

Kiinteistöleasingkohteissa rahoitusyhtiö toimii samanaikaisesti kohteen rahoittajana ja omistajana. Rahoitusyhtiö huolehtii myös rakentamisen aikaisesta rahoituksesta. Asiakas kilpailuttaa ja valitsee vuokrakohteen rakentamisesta vastaavan urakoitsijan ja vuokraa rahoitusyhtiöltä leasingsopimuksella kohteen sen valmistuttua. Asiakas, urakoitsija ja rahoitusyhtiö solmivat keskenään rakennuttamissopimuksen, joka täydentää asiakkaan ja urakoitsijan välistä urakkasopimusta. Tyypillisen kiinteistöleasingopimuksen vuokra-aika on noin 20 vuotta. Sopimuskauden jälkeen asiakkaalla on mahdollisuus joko lunastaa kohde, jatkaa sopimusta tai osoittaa sille ostaja.

Elinkaarimalli on hankintatapa, jossa palveluntuottaja yhdellä sopimuksella vastaa ainakin hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta pitkän sopimuskauden (15–25 vuotta) ajan. Tapauskohtaisesti sopimukseen voidaan sisällyttää myös käyttäjäpalveluita ja hankkeen rahoituskin.

5 Investointien hallinta

Palveluverkkosuunnittelun, toimitilaohjelman ja salkutuksen pohjalta muodostetaan kunnan pitkän tähtäimen investointiohjelma vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Investointien ajankohdat voidaan määritellä alustavasti kuntoluokkalaskennan, kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten perusteella huomioiden lisäksi erikseen palveluita varten tarvittavien investointien ajankohta.

Investoitaessa huomioidaan energiatehokkuus, muuntojoustavuus, huollettavuus, korjattavuus ja sisäilmaterveellisyys.

Suunnittelussa huomioidaan tilatehokkuustavoitteet seuraavasti:

Koulu 11,5 htm²/oppilaspaikka

Päiväkoti 10,5 htm²/hoitopaikka

Toimisto (uudisrakennus) 15 m²/työntekijä

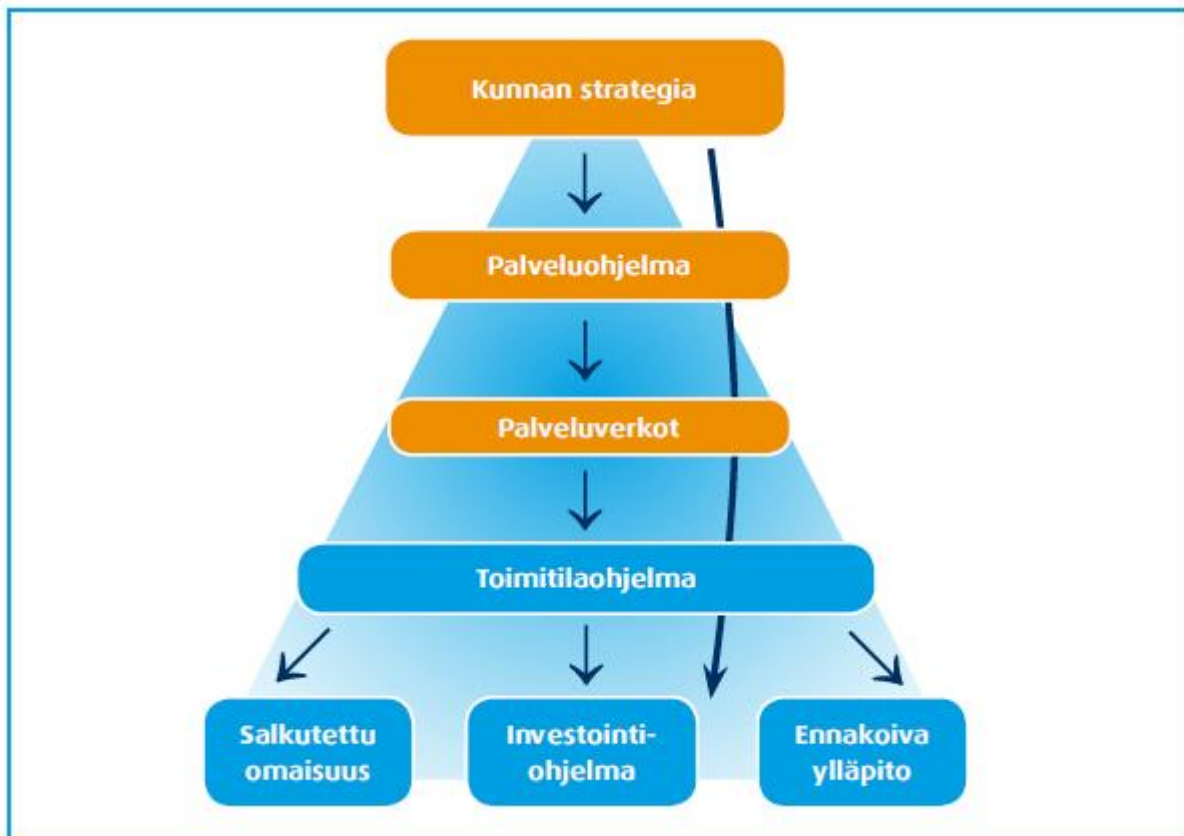
Toimisto (peruskorjausrakennus) 18 m²/työntekijä

6 Toimitilahallinto

Valtuusto linjaa kuntastrategiassaan omistajapolitiikan, joka määrittelee, millaista omaisuutta kunta hankkii ja missä tehtävissä ja hankkeissa kunta on mukana omistajana ja sijoittajana. Omistajapolitiikka määrittelee myös omistuksen merkityksen, tarkoituksen ja tavoitteet. Kunnanhallitus vastaa kuntalain 39 §:n mukaan kunnan toiminnan omistajaohjauksesta.

Omistajaohjauksella tarkoitetaan kuntastrategiaan, omistajapolitiikkaan ja kunnan tavoitteisiin perustuvaa tytär- ja osakkuusyhteisöjen sekä yhteistoimintaorganisaatioiden hallintoon ja toimintaan myötävaikuttamista (46 §).

Nurmijärven kunnan toimitilahallinto on delegoitu tilakeskukselle. Tilakeskus vastaa toimitilojen hallinnosta, kehittämisestä, ylläpidosta ja rakennuttamisesta. Tilakeskus huolehtii, että rakennetut kiinteistöt pysyvät käyttökelpoisina.



Kuva 3 Tilahallinnon operatiivinen kehittäminen (Korhonen&Niemi 2016)

7 Linjaukset ja toimenpiteet

Palveluverkkosuunnitelma toimii toimitiloihin kohdistuvana tarveselvitysten pääasiakirjana.

Palveluverkkosuunnittelun, toimitilaohjelman ja salkutuksen pohjalta muodostetaan kunnan pitkän tähtäimen investointiohjelma vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelmaa tarkennetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Kunta hallinnoi ja omistaa vain niitä tiloja, joita palvelutuotannon toteuttamiseksi tarvitaan. Kaikkia kunnan omistamia tai vuokraamia toimitiloja hallinnoidaan tilakeskuksen toimesta, jolla varmistetaan tehokas ja taloudellinen toimintatapa.

Toimitiloista perittävä vuokra tai sisäinen vuokra vastaa kustannuksia. Todellinen vuokra ohjaa oikeaan päätöksentekoon palveluverkon ja kiinteistöomaisuuden osalta.

Palveluverkon rakennukset pidetään kunnossa, että ne ovat terveellisiä, turvallisia ja niiden arvo säilyy.

Tilatehokkuutta seurataan ja parannetaan.

Toimitilat, joille kunnalla ei ole itsellään käyttöä, pyritään ensisijaisesti myymään markkinatilanteen salliessa tai kun myynti on kokonaistaloudellisesti järkevää. Toimitilat voidaan kokonaistaloudellisin perustein myös vuokrata yrityksille.

Kunta ei hanki suoraan omistukseensa tai vuokralle asuinkiinteistöjä muuten kuin maapoliittisista syistä. Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy on Nurmijärven kunnan omistama vuokralatoyhtiö, joka omistaa asunnot.

Kunta ei omista yksittäisiä asuinhuoneisto-osakkeita.

Toimitilojen määrää pyritään vähentämään. Vähennystavoite koskee sekä tilapinta-alaa, että kiinteistöjen lukumäärää.

8 Toimitilaohjelman hyväksyminen, seuranta ja päivitys

Toimitilaohjelma päivitetään tarvittaessa valtuustokausittain, päivittämisestä vastaa toimitilaryhmä.

LÄHTEET

Kuntaliitto "Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan."

Toimitilaohjelman liitteet:
Salkutettu toimitilaluettelo