



Maakuntien tilakeskus

Kooste:

Kysely kuntien tilajohtamisen nykytilasta, tarpeista ja toiveista



Tilajohtamisen perusasiat ovat Suomen kunnissa keskimäärin melko hyvässä kunnossa, mutta taloudellinen tilanne haastaa monia. Paremmille tilajohtamisen työkaluille ja helppokäyttöiselle vertailutiedolle on selkeä tarve. Suuremmissa kunnissa tila-asioiden nykytila koetaan keskimäärin paremmaksi kuin pienemmissä kunnissa.

Johdanto

Maakuntien tilakeskuksen yhtenä keskeisenä tehtävänä on tukea kuntia tarjoamalla parempia työkaluja tilajohtamiseen. Yhteinen projekti tilatietojen koostamiseksi ja valtakunnallisen tilannekuvan luomiseksi on aloitettu.

Lähestyimme Suomen kuntia runsas kuukausi sitten kyselyllä, jonka tarkoituksena oli luoda yhteistyön aluksi tarkempi näkemys siitä, miten kunnat kokevat tilajohtamisen nykytilanteen ja minkälaisia tarpeita kunnilla on. Kysely lähetettiin kaikkiin Manner-Suomen kuntiin keskeisille viranhaltijoille. Kyselyn toteutti Kantar TNS ja saimme siihen 254 vastausta 181 kunnasta. Suurkiitos kaikille vastaajille!

Tutkimuksessa tarkasteltiin seuraavia sisältöalueita:

- Kunnan toimitilojen nykytilanne vastaajan oman vastuualueen/toimialan kannalta
- Kunnan palveluverkkosuunnitelman nykytila
- Kunnan toimitilastrategian nykytila
- Toimitilojen ja kiinteistöjen hallintaan käytetyt järjestelmät
- Toimitila-asioiden nykytila kunnassa ja niiden koettu tärkeys
- Maakuntien tilakeskusta koskevat mielipiteet

Kyselystä kävi myös ilmi, että tilajohtamisen kehittämiseksi on Suomen kunnissa selkeä tarve. Yhtenä indikaattorina voidaan pitää kyselyyn vastanneiden halukkuutta lähteä mukaan tilajohtamisen kehityshankkeeseen, johon halukkaaksi ilmoittautui 38 prosenttia vastaajista. Hankkeessa kehitetään kuntien toimitilaohjaamista tukevaa tietomallia ja raportointia sekä jatkopalostetaan tilatietoa kuntien tarpeita vastaavaksi.

Keskeiset tulokset

Toimitilojen nykytilanne

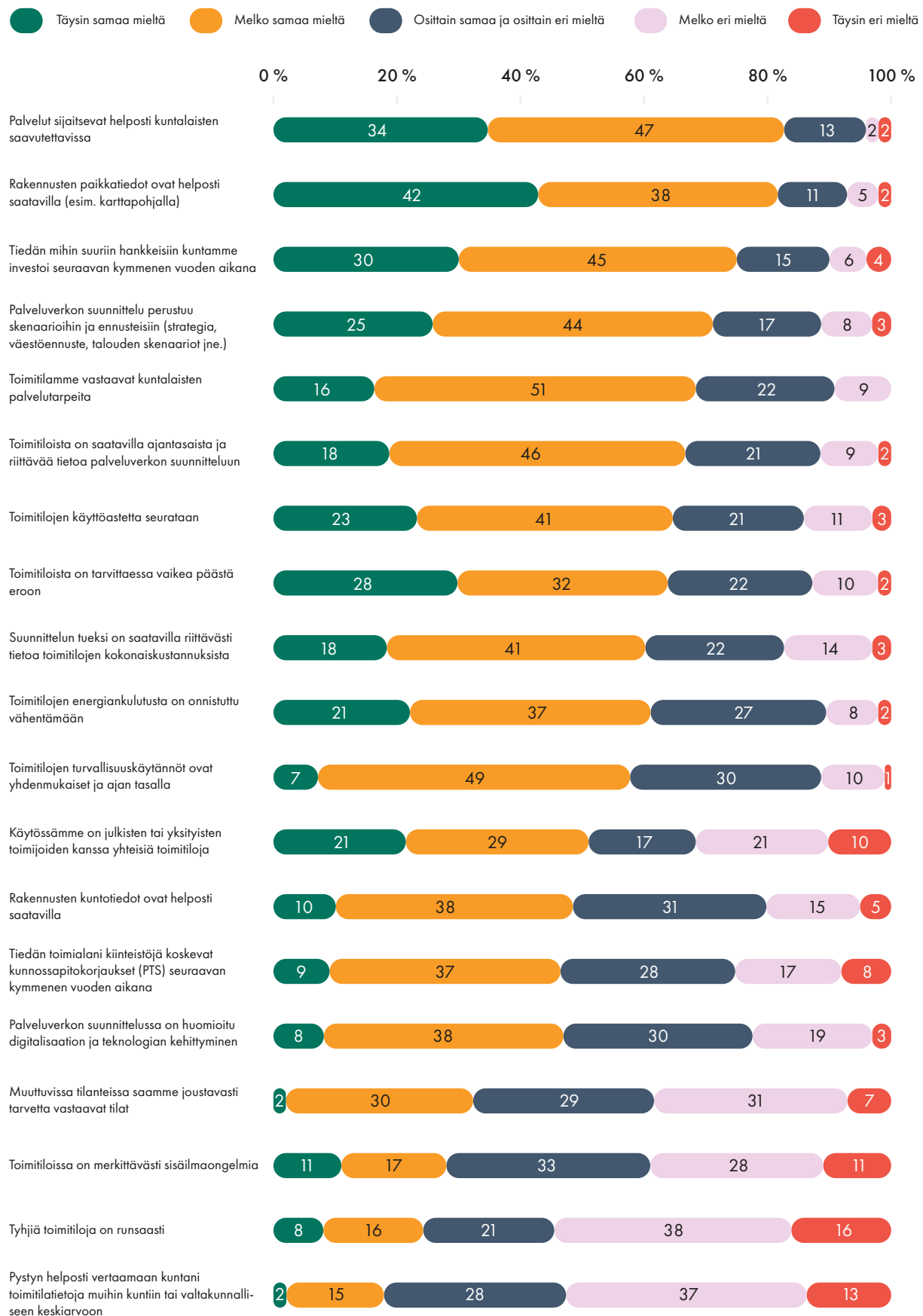
Kyselyssä vastaajat kokevat toimitilojensa nykytilanteen keskimäärin hyvänä. Palvelut sijaitsevat pääsääntöisesti helposti kuntalaisten saavutettavissa, rakennusten paikkatiedot ovat helposti saatavilla ja kuntien tulevat investoinnit ovat hyvin tiedossa.

Selkeimpiä puutteita on havaittavissa tilatietojen valtakunnallisen vertailutiedon saatavuudessa, sillä alle viidenneen kokee pystyvänsä tekemään vertailuja muihin kuntiin ja valtakunnallisiin keskiarvoihin. Lisäksi alle puolet kokee, että esimerkiksi palveluverkkosuunnittelussa on huomioitu digitalisaatio ja teknologian kehitys. Myös merkittävät sisäilmaongelmat koetaan haasteelliseksi noin kolmanneksessa kunnissa.

Avoimissa vastauksissa korostui erityisesti monien kuntien suuri korjausvelka sekä yleisesti heikko taloustilanne, joka vaikeuttaa esimerkiksi tilojen korjaus- ja kunnossapitomahdollisuuksia. Myös tyhjiä tiloista tarvittaessa eroon pääseminen koettiin useissa kunnissa haasteeksi.

Toimitilojen nykytilanne oman vastuu-/toimialan kannalta (%)

n = 254





Kuntien palveluverkkojen ja toimitilastrategioiden nykytila

Kuntien palveluverkkojen ja toimitilastrategioiden nykytilasta kysyttäessä vain 32 prosenttia kertoi, että kunnassa on ajan tasalla oleva palveluverkkosuunnitelma. Hieman suurempi osa vastaajista, 38 prosenttia, kertoi, että kunnalla on ajan tasalla oleva toimitilastrategia.

Palveluverkkosuunnitelma on käytössä erityisesti suuremmissa kunnissa. Pienemmissä, alle 2000 asukkaan kunnissa sellainen on noin joka viidennellä. Vastaajien kokemuksen mukaan toimitilastrategia löytyy noin kolmelta neljästä kunnasta, joilla on ajantasainen palveluverkkosuunnitelma. Avoimissa vastauksissa moni vastaaja kertoi, että palveluverkkosuunnitelmaa laaditaan tai sitä ollaan päivittämässä parhaillaan.

Palveluverkkosuunnitelman nykytila (%)

n = 254

Suunnitelmaa ei ole

20

Suunnitelma on, mutta sen on vanhentunut

21

Suunnitelma on ja se on ajan tasalla

32

Muu

13

Ei osaa sanoa

15

Toimitilastrategian nykytila (%)

n = 254

Strategiaa ei ole

21

Strategia on, mutta sen on vanhentunut

21

Strategia on ja se on ajan tasalla

38

Muu

8

Ei osaa sanoa

12



Toimitilojen ja kiinteistöjen hallintaan käytetyt järjestelmät

Vastaajien mukaan yleisimmin käytössä oleva järjestelmä toimitilojen hallintaan on kunnissa Excel-taulukkolaskentaohjelma. Noin kolmannes ei osannut kertoa käytössä olevaa järjestelmää.

Toimitila-asioiden nykytila kunnassa

Kyselyssä vastaajat arvioivat asioiden nykytilaa omissa kunnissaan. Parhaalla tolalla kunnissa koettiin olevan erityisesti tiloihin liittyvien perustietojen ajantasaisuus sekä se, että tilat tukevat toiminnoille ja palveluille asetettuja tavoitteita. Molemmissa tapauksissa noin neljä viidestä vastaajasta ajatteli näin. Myös kiinteistöjen energiatehokkuuden huomiointi sekä se, että investoinnit perustuvat luotettaville arvioille nähtiin nykytilanteessa keskimäärin toimiviksi, noin kolme neljästä koki näin.

Selkeimmät puutteet koettiin siinä, miten valtakunnallisesti vertailukelpoinen tieto tukee tilajohtamista. Lisäksi keskimäärin kuntien heikkoudeksi koettiin digitalisaation ja teknologian kehittymisen huomiointi osana toimintasuunnittelua. Se, että tilajohtaminen perustuu strategiaan ja että digitalisaatio huomioidaan toimitilasuunnittelussa, koettiin olevan paremmalla tolalla suuremmissa kuin pienemmissä kunnissa.

Lisäksi noin neljä kymmenestä vastaajasta kertoi, ettei työympäristöjen olosuhdetietoa ja käyttöastetta ei seurata reaaliaikaisesti eikä uusia omistus- ja hallintamuotoja ei kehitetä aktiivisesti.

Tärkeimmiksi asioiksi kunnat arvioivat ajantasaisen tiedon, ongelmien hoidon ennaltaehkäisevästi sekä sen, että tilat tukevat palveluille asetettuja tavoitteita.

Avoimissa vastauksissa mainintoja saivat erityisesti tilastrategioihin, digitalisaatioon ja vertailumahdollisuuksiin liittyvät kehityskohteet.

Käytössä olevat toimitilojen ja kiinteistöjen hallintaan tarkoitetut järjestelmät/ohjelmat (%)

n = 254

Excel-taulukkolaskentaohjelma

23

Haahtela

18

Granlund

16

Fatman

3

Optimize

2

Ramboll FM

1

Origo

0

Jokin muu

19

Ei mikään edellämainituista

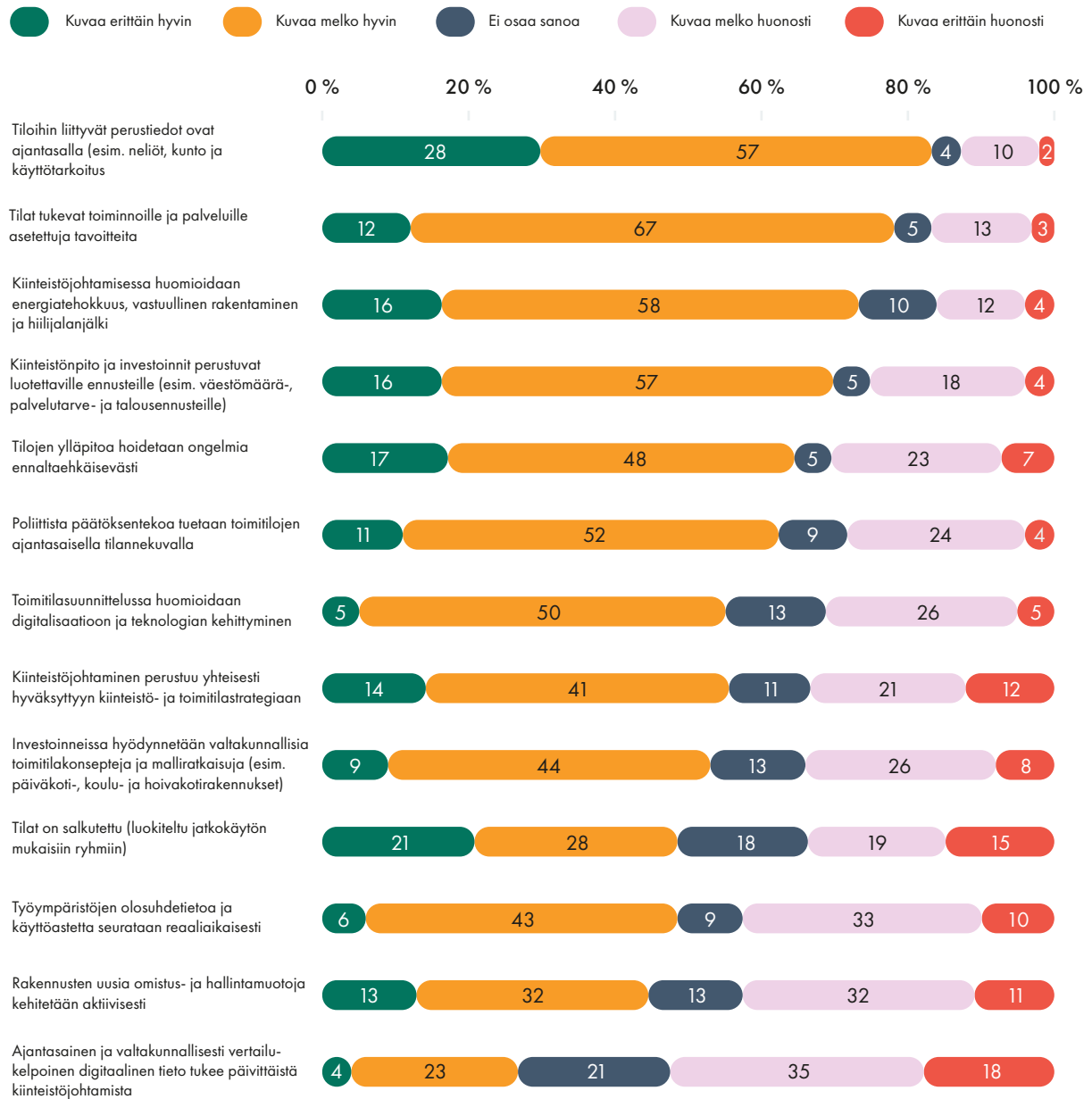
7

Ei osaa sanoa

29

Arvioita kunnan nykytilasta (%)

n = 254

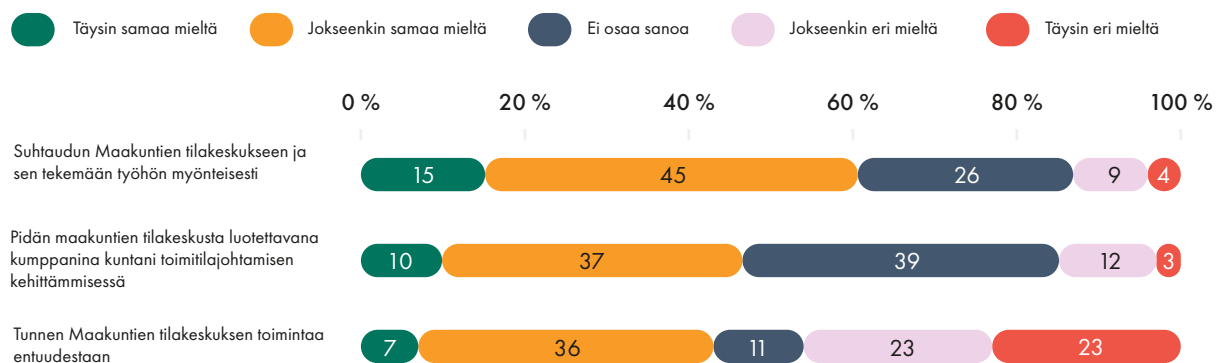




Maakuntien tilakeskusta koskevat mielipiteet

Kyselyn lopuksi pyydettiin näkemyksiä Maakuntien tilakeskuksesta. Yleisesti ottaen enemmistö suhtautui Maakuntien tilakeskuksen tekemään työhön myönteisesti. Niiden keskuudessa, jotka tunsivat entuudestaan Maakuntien tilakeskuksen toimintaa myös luottamus sitä kohtaan oli suurempaa.

Mielipiteitä Maakuntien tilakeskuksesta (%) n = 254



Poimintoja avoimista vastauksista

Haasteet kunnan toimitilojen nykytilanteessa

"Heikentynyt ja edelleen heikkenevä talous ohjaa liikaa tilainvestointeja. Pitkän tähtäimen strategia puuttuu."

"Kaikkialla olevat sisätilaongelmat. Sisätilaongelmien vuoksi käytöstä poistettujen kiinteistöjen korkeat tasearvot. Alaskirjaukset rasittavat taloutta kohtuuttomasti. Sote-uudistuksen aikataulun epätietoisuus. Tilat tulee olla, mutta jäävätkö ne kuntien taakaksi mahdollisessa muutoksessa."

"Kiinteistöjen korjausvelkaa on runsaasti ja tulevan palveluverkon laajuuden määrittäminen ja suunnittelu on hankalaa. Pitkän tähtäimen suunnittelua pitäisi tehdä enemmän ja ennakoimattomat tilanteet vaikeuttavat toimintaa."

"Kuntien yleinen heikko taloudellinen tilanne on haaste toimitilojen ylläpidolle ja investointien suorittamiselle. Korjausvelka lisääntyy, kun ei ole rahaa riittävästi kohdistettavaksi rakennuksiin. Rakennuskanta on vanhaa ja toimitilojen muunneltavuus sen vuoksi heikkoa nykytarpeisiin nähden. Huoltosuhteen muuttuminen aiheuttaa ongelmia (vanhusväestön lisääntyminen ja syntyvyyden aleneminen)."

"Många dåliga lokaler och inte ekonomi att ta hand om dem."

"Sote-tilojen investointeja haittaa rajoituslaki. (Vuoden) 2019 alusta aloittaneen vapaaehtoisen SOTE-kuntayhtymän kanssa tehtävät vuokrasopimukset ovat rajoituslain takia liian lyhyitä, kun haetaan perusteita investoinneille. Sote-palveluverkon muokkaaminen koko maakunnantarpeisiin on kesken, mikä vaikuttaa myös kuntien investointitarpeisiin ja -haluihin."

Muut kehitystarpeet oman kunnan toimitilatiedossa ja -johtamisessa

"(Tilatietojen) automatisoitu päivittyminen, koska nyt ns. manuaalisesti päivitettävä."

"Hyvän sisäilman varmistamiseksi tiloja pitää hoitaa suunnitelmallisesti ja ennaltaehkäisevästi."

"Kiinteistöstrategian laadinta ja kiinteistöjen salkutus. PTS:n ja kuntokartoituksen laadinta kaikkiin kiinteistöihin."

"Kiinteistötiedon hallintajärjestelmän nykyaikaistaminen. Markkinavuoropuhelu esim. Kuntahankintojen kanssa ja avoimeen lähdekoodin perustuvia hallintatyökaluja kaivattaisiin, jotta se voidaan joustavasti ja edullisesti liittää talousjärjestelmien jne. tietoon."

"Kokonaisvaltainen strateginen johtaminen puuttuu."

"Palveluverkkostrategian laatiminen ja kiinteistöjen salkutuksen laatiminen sekä ylläpito olisi todella tärkeää."

"Resurssipula ja käytössä oleva raha vaivaa jossain määrin..."

"Smartare ägande i form av förebyggande tänk gällande underhåll och drift, utveckling av verksamheten så att vardagen underlättas för alla."

"Sähköinen kiinteistötieto ja huoltokirja. Kiinteistöjohtaminen on yksi osa-alue teknisen johtajan tehtävistä. Kun ei kerkiä niin ei kerkiä kaikkeen panostaa 100 %."

"Toimitilatiedosta luotu tilannekuva voisi olla reaaliaikainen."