

RAKLI

***Tilatarpeet ja omistamisen
strategia
- klinikan aloitusseminaari***

RAKLI, 14.12.2021

Tilaisuuden ohjelma

RAKLI

- 9.00 Tilaisuuden avaus, *Kimmo Kurunmäki, RAKLI*
- Tilatarpeet muutoksen kourissa: työympäristöt sekä kauppa ja palvelut, *Mikko Östring, RAKLI*
- Toimitilastrategian laadinnan reunaehdot, *Mikko Viitala, Porin kaupunki*
- Yrityksen tilatarpeiden ja kiinteistöportfolion yhteensovittaminen, *Juha Juutinen, VR-Yhtymä*
- Keskustelu: tilannekuva strategiavalmiuksista ja -haasteista*
- Kuntien toimitilojen uudistuvat hankintakäytännöt, *Juha-Matti Junnonen, BES Built Environment Services Oy*
- Built-to-Suit-sopimusmallin valmistelu, *Eva Elston-Hämäläinen, RAKLI*
- Klinikan tavoitteet ja työpajojen teemat, *Kimmo Kurunmäki, RAKLI*
- Työskentelyyn osallistuvien tilanne ja odotukset*
- Kysymyksiä ja keskustelua: eväitä klinikan työpajatyöskentelyyn*
- 11.00 Tilaisuus päättyy

Mitä tiloja tarvitaan? Miten tilaa hankitaan? Mistä luovutaan?



Miksi aihe on tärkeä ja ajankohtainen?

– poimintoja sparraustilaisuudesta 1.10.2021

RAKLI

- Tilankäytön epävarmuudet lisääntyneet ja aikajänteet moninaistuneet, kaivataan strategista tukea tilakysymysten ratkaisemiseen
- Kaivataan kokemustenvaihtoa hankintamalleista, kokemuspohjaista yhteiskehittämistä
- Tilanhankinnan tavan valintakriteerien selkeyttäminen ja niiden huomioiminen strategiassa
- Alueellinen kiinteistömarkkinatilanne vaikuttaa: kasvuseudut/muut, myös sijainti kasvualueen sisällä ratkaiseva
 - Kasvavilla seuduilla sovellettavissa olevien hankintamallien paletti on laajempi
 - Y-kaavojen kiinteistöjen jälkimarkkinakelpoisuus haasteena
 - Sote-uudistus pitää tilastrategiaa odottavalla kannalla
- Yhteistyö tärkeää
 - Tilapalvelut + kiinteistöyhtiöt, kiinteistönomistaja + käyttäjät, oppilaitos + oppilaitos
 - Julkinen + yksityinen (projektiosaaminen, investoinnit)
 - Yhteiskäyttöisyyden yleistyminen
- Kunnallinen liikelaitos vrt. yhtiö: rooli markkinoilla

Kiinteistö-/toimitilastrategiassa alkuun pääseminen
- Tehdään päätöksenteosta tiedostetumpaa

Historia: valtaosa omistetaan itse

Mistä hyvät esimerkit muodostuvat?
Vertaistuki

Tilaajaosaaminen

Sopimusosaaminen

Koulutustarpeet: miten teemme omaa omistajastrategiaamme?

Mitkä ovat lähitulevaisuuden kehitysaskela?

Muutosketteryys: alustavat suunnitelmat vrt. toteutetut mallit

Hybridityö ja -opiskelu

Puheenvuorot

RAKLI

Klinikasta

Klinikkatoiminta

RAKLI

- Klinikoissa kehitetään yhdessä aktiivisessa vuorovaikutuksessa kiinteistö- ja rakennusalaan käytännön tapausten kautta
- RAKLI kokoaa aiheen kannalta keskeiset osapuolet etsimään parhaita ratkaisumalleja
- RAKLI järjestää työpajoille intressivapaat puitteet sekä työskentelyprosessin vetäjän
- Kukin klinikka sisältää avoimet aloitus- ja tulosseminaarit sekä valituille osallistujille 3-5 työpajaa. Tulokset raportoidaan.
- Klinikan kesto on keskimäärin n. 6kk.
- Klinikkatoiminta on RAKLIN maksullista jäsenpalvelua
 - Osallistumismaksu on organisaatiokohtainen: 1-4 osallistujaa/organisaatio



Esimerkkejä klinikoista

RAKLI

- Rakennuslupa tietomallilla –skaalausklinikka
- Parhaat käytännöt tulevaisuuden kestäviin työympäristöihin ja työympäristöjohtamiseen
- Vähähiilinen rakennuttaminen
- Kiertotalouskriteerit haltuun
- Puurakentaminen
- MaaS-palvelut ja kaupunkikehittäminen
- Helsingin kävelykeskustan laajentaminen ja maanalainen kokoojakatu
- Tilat käyttöön
- Elinvoimaa lähiöihin
- Matkakeskus Turkuun
- Työympäristömuutosten johtaminen ja viestintä
- Tietotyön suorituskyky ja strateginen työympäristöjohtaminen
- Lisätietoja: <https://www.rakli.fi/klinikat/>

Tilatarpeet ja omistamisen strategia -klinikka

RAKLI

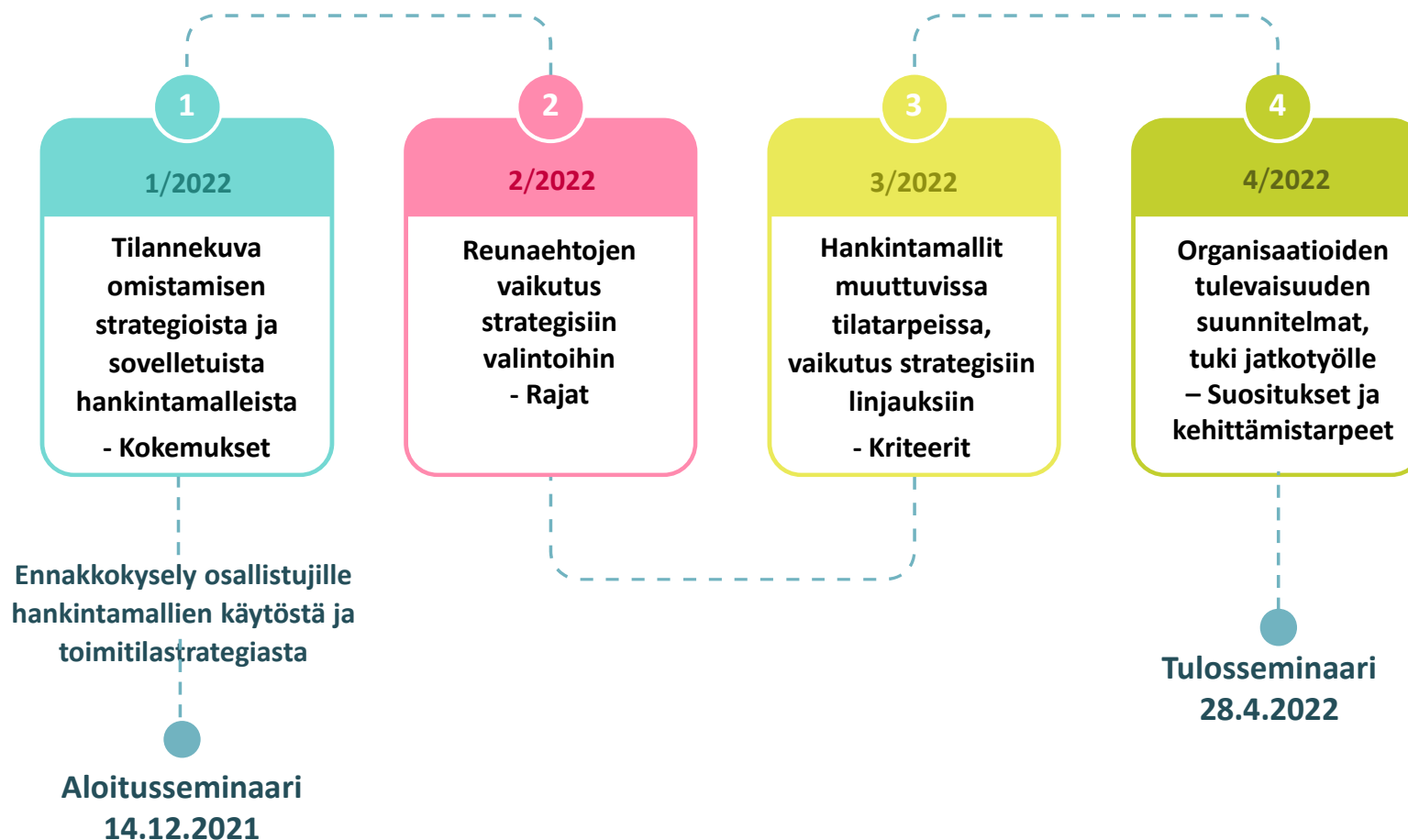
- Mitä tarvitaan? Miten hankitaan? Mistä luovutaan?
 - Klinikka tukee strategisten linjausten tekemistä, jakaa kokemuksia ja tarjoaa vertaistukea, tunnistaa tilatarpeiden ja omistamisen haasteita sekä kokoaa suosituksia
- Klinikkaan kootaan omistajia ja käyttäjiä, jotka haluavat kehittää toimitilahallintaansa
 - Klinikka kohdennetaan erityisesti kunnille, sairaanhoitopiireille, koulutuskuntayhtymille, seurakuntayhtymille ja valtiolle
 - Mukaan otetaan myös muita aiheesta kiinnostuneita käyttäjä-omistajia
 - Mahdollisuus muodostaa pienryhmiä kuten kunnat, teollisuuden käyttäjä-omistajat, tai sekoitetut taustat
- Toteutus hybridinä, teknisenä alustana Howspace
- Osallistumismaksu 2500 € RAKLIN jäsenorganisaatiolta ja 3500 € ei-jäseneltä. Summa oikeuttaa 1-4 hengen osallistumisen/organisaatio.

ILMOITTAUTUMISIA KLINIKKAAN OTETAAN VASTAAN!

Alustava aikataulu ja työpajojen alustavat teemat

RAKLI

Työpajojen sisältö
tarkentuu työskentelyn
edetessä



Työpaja 1

RAKLI

Työpajojen sisältö
tarkentuu työskentelyn
edetessä

1

1/2022

**Tilannekuva
omistamisen
strategioista ja
sovelletuista
hankintamalleista
- Kokemukset**

- Tilanne- ja kokemuskartoitus
 - Strategiat
 - Hankintamallit
- Strategian tarjoama tuki hankintamallien valinnalle
- Mallien periaatteet vrt. käytännön toimivuus
- Mallien soveltamisen yleisyys, tilannekohtaisuus
 - Milloin? Miksi?

Työpaja 2

RAKLI

Työpajojen sisältö
tarkentuu työskentelyn
edetessä



- Reunaehdot: olemassa oleva kiinteistökanta, markkinatilanne, kuntatalous, väestökehitys, ikärakenne, säädösympäristön muutokset, hybridityö/-opiskelu, politiikka,...
- Miten toimitilastrategia vastaa organisaation muita strategioita, ts. kulkevatko samaa linjaa vai onko ristiriitaisuuksia?
 - Kuntastrategiaa uudistetaan tai päivitetään 4 vuoden välein. Onko se sopiva sykli ohjaamaan toimitilastrategiaa?
 - Dynaaminen palveluverkkosuunnittelu vrt. tilanhankintamallit ja strategiat
- Ristipaineita organisaation tavoitteissa? Vähähiilisyys, talouden ohjaus, tilankäytön tehostaminen, kaupunkikuva, turvallisuus ja terveellisyys
 - Toisaalta tärkeitä yhteistavoitteita, esim. tilankäytön tehostaminen (jakaminen) = vähähiilisyys

Työpaja 3

RAKLI

Työpajojen sisältö
tarkentuu työskentelyn
edetessä

3

3/2022

**Hankintamallit
muuttuvissa
tilatarpeissa,
vaikutus strategisiin
linjauksiin
- Kriteerit**

- Tilojen käyttötarkoitus: yleinen, erityinen
- Aikajänne: pitkä, lyhyt. Mitkä reunaehdot ja kriteerit ovat määrääviä eri aikajänteillä?
- Vallitseva tilatarjonta, markkinatilanne
- Taloudelliset edellytykset, kustannustehokkuus suhteessa investointikuluihin/aikajänteen elinkaareen
 - Muut kestävyys kriteerit
- Resurssit ja osaaminen vrt. totutut käytännöt
- Muutosketteryys
- Ratkaisun/tilatarpeen kiireellisyys

Työpaja 4

RAKLI

Työpajojen sisältö
tarkentuu työskentelyn
edetessä

4

4/2022

**Organisaatioiden
tulevaisuuden
suunnitelmat,
tuki jatkotyölle
– Suositukset ja
kehittämistarpeet**

- Missä pitää parantaa?
- Mitä erityyppiset organisaatiot voivat oppia toisiltaan?
- Mitkä ovat tunnistettavia suosituksia:
 - Kuntakentälle?
 - Kuntayhtymille?
 - Yrityksille?
- Tarvitaanko jotain apuja lainsäädännöltä, kansalliselta ohjaukselta?

Kiinnostavat kysymykset? Odotukset klinikalta?

RAKLI

- Odotukset klinikalta?
- Mihin kysymykseen haluaisit saada vastauksen?
- Mitä eväitä työpajatyöskentelyyn? Mitä kysymyksiä tulisi ottaa työpöydälle?

Lähteekö organisaatiosi mukaan klinikkaan?

RAKLI

Ilmoittautumisia otetaan vastaan:

kimmo.kurunmaki@rakli.fi, 050 373 6144

marika.latvala@rakli.fi, 040 554 1351

eva.elston-hamalainen@rakli.fi, 043 825 6073

1. työpaja ehdolla 19.1.2022 klo 9-12



Kiitos!

RAKLI
Tilaa elämälle



Tilatarpeet muutoksen kourissa **Työympäristöt & kauppa ja palvelut**

Tilatarpeet ja omistamisen strategia -klinikan avaustilaisuus
14.12.2021 | Helsinki

Mikko Östring
Johtaja | Toimitilat | RAKLI ry



"Seinistä sisältöön"
**Miten tilojen käyttö
muuttuu työympäristöissä?**

Tulevaisuudenkestävät työympäristöt ja työympäristöjohtaminen -klinikka

CBRE



Klinikan osallistujat

RAKLI

+80 000 työntekijää

~1,5 Mm² toimistoja (+10 Mm² /kiinteistönomistajat)

- A. Ahlström Kiinteistöt
- ACRE
- ABB
- A-Insinöörit
- Caverion
- DNA
- Elisa
- Elo
- Helsingin yliopisto
- HOAS
- If
- KONE
- LähiTapiola
- OP
- Porin kaupunki
- Salo IoT Campus
- Senaatti-kiinteistöt
- Sponda
- SSAB
- Suomen Yliopistokiinteistöt
- Turun teknologiakiinteistöt
- UPM
- Vantaan kaupunki
- VR
- VTT
- Wärtsilä
- Yleisradio

2015



Työympäristöjen evoluutiovaiheita

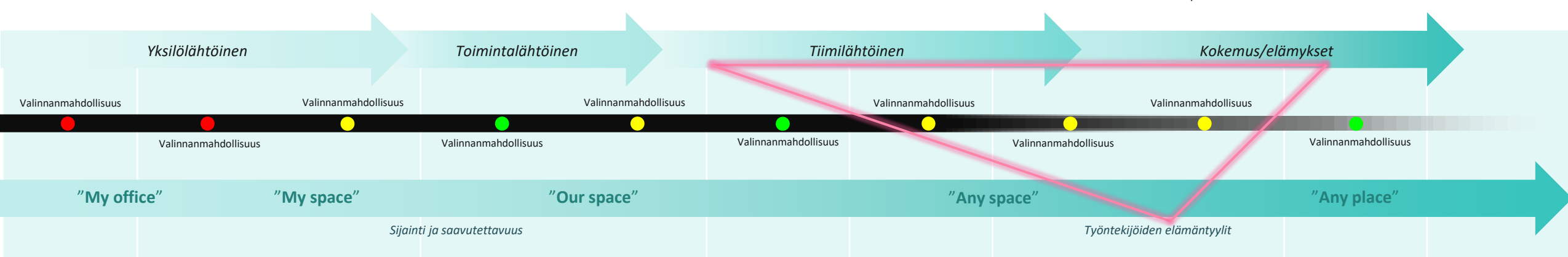
"The way we were"

"The way we are"

"The way we could be"



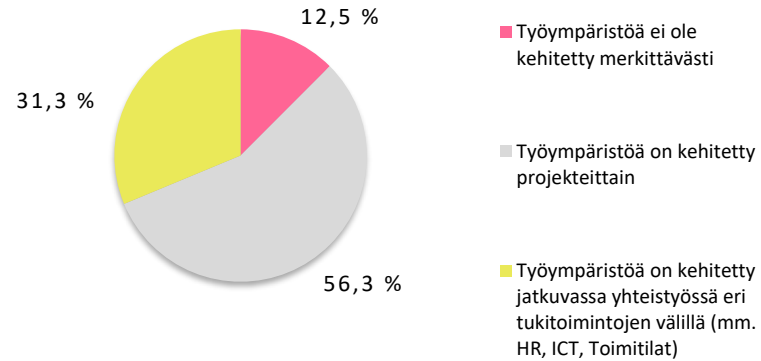
Koppi-konttorit	Avokonttorit		Monitilaympäristöt		Coworking-tilat	Jaetut työympäristöt	Työympäristö palveluna		Muut ympäristöt
Hierarkkinen Statuslähtöinen	Tasapäistävä Avoin	Tehokas Vuorovaikutteinen	Tehokas Vuorovaikutteinen	Tiimilähtöinen Yhteenkuuluvuus	Yhteisö Tila palveluna (SaaS)	Organisaatioiden yhteinen työympäristö	Tila palveluna organisaatiolle	Coworking-tila organisaation omistamaan tilaan	- Koti - Loma-asunto - Liikennevälineet - Hotellit - Kahvilat ..
- Koppi-konttorit - Nimetyt työpisteet	- Korkeat sermit - Nimetyt työpisteet	- Madalletut sermit, parempi luonnonvalo - Nimeämättömät työpisteet	- Laajempi valikoima tiloja ja alueita mm. keskittymiseen, vuorovaikutukseen - Madalletut sermit, parempi luonnonvalo - Nimeämättömät työpisteet	- Laaja valikoima tehtäväperusteisia ympäristöjä liikkuville tiimeille - Nimetyt/nimeämättömät työpisteet yksilöille ja tiimeille	- Yhteisölliset resurssit, palvelut - Nimetyt/nimeämättömät työpisteet - Dedikoidut huoneet	- Jaetut resurssit - Vuorovaikutus ja yhteistyö yli organisaatiorajojen	- Maksu tiloista ja palveluista - Rajoitettu riski, keskipitkä sopimusaika, ei pääoma-kuluja - Rajoitetut mahdollisuudet räätälöintiin	- Hallinnoitu ja palveltu ympäristö - Maksu tiloista ja palveluista - Palveluina esim. työympäristösuunnittelu, yhteisömanageri, FM-palvelut	



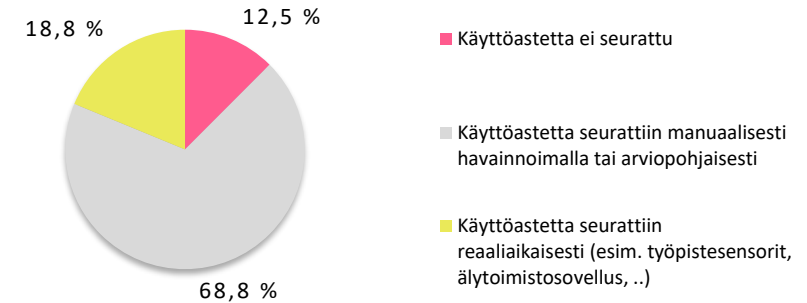
Lähtötilanteet vaihtelevat organisaatioittain

RAKLI

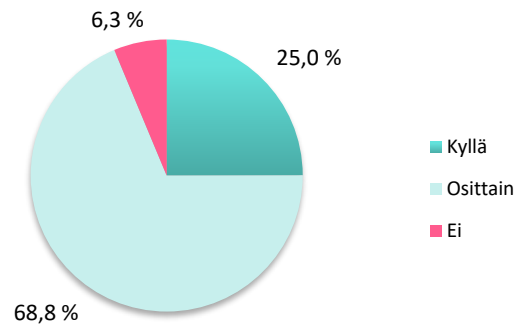
Työympäristökehittämisen toimenpiteet viimeisen 5 vuoden aikana



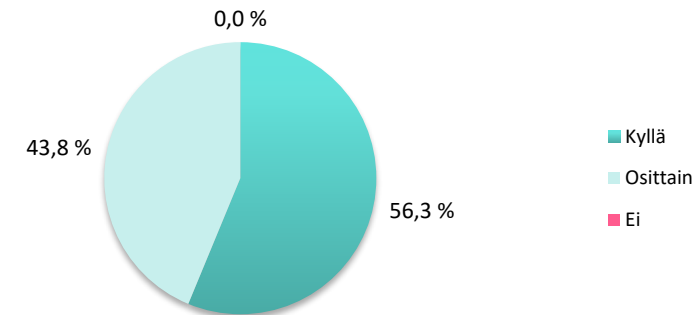
Tilojen käyttöasteen seuranta työympäristöjohtamisen tukena



Organisaationi henkilöstöpolitiikka mahdollisti monipaikkaisen työnteen?

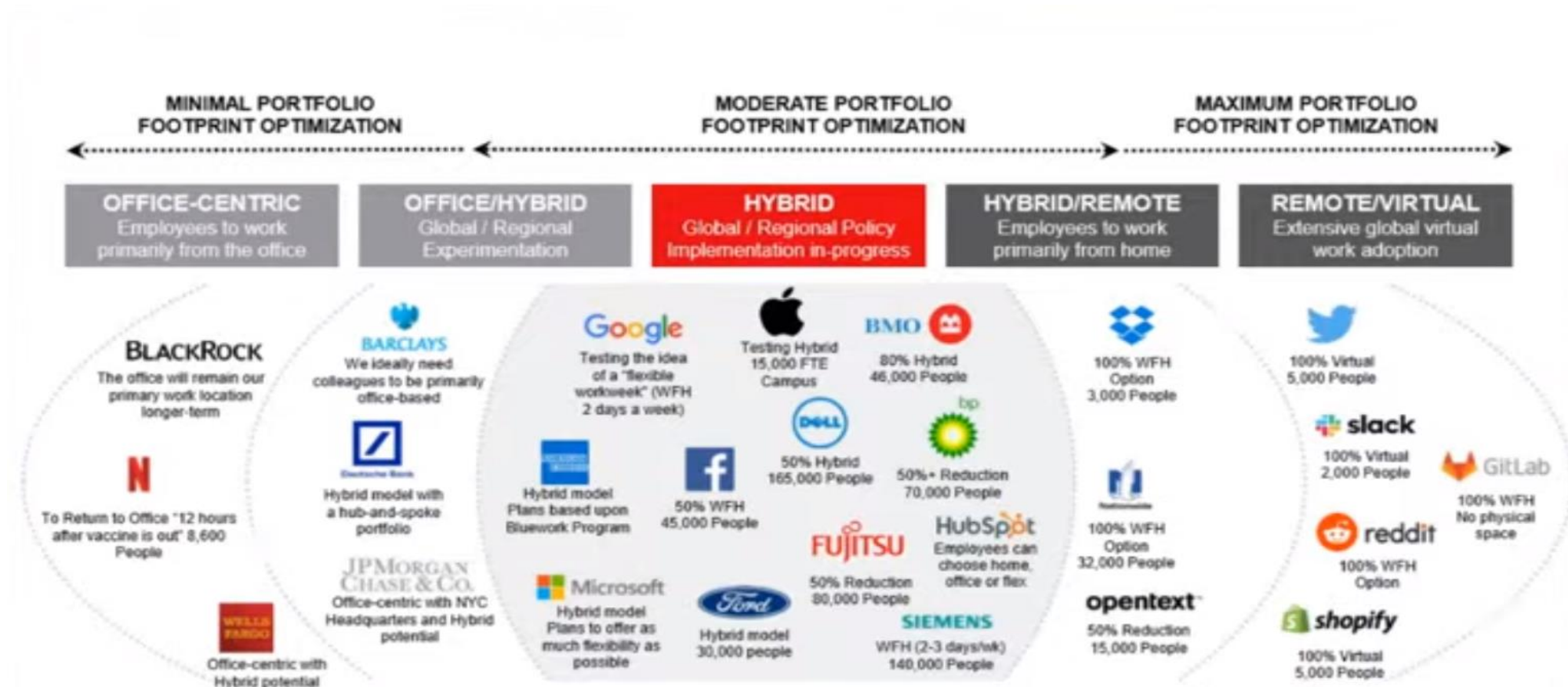


Organisaatiossani oli digitaaliset valmiudet monipaikkaiseen työntekoon?



There's No "One Size Fits All"

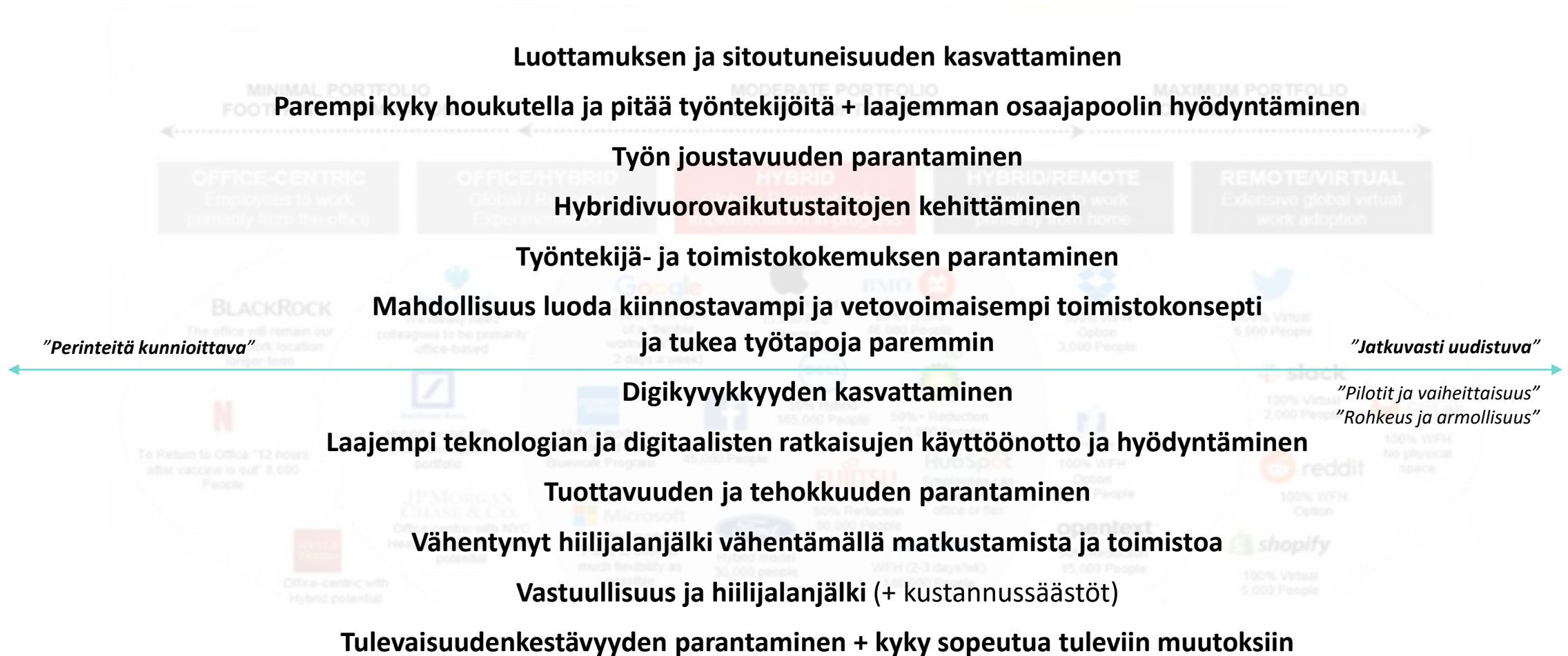
RAKLI



Lähde: JLL

12 mahdollisuutta hyödynnettäväksi

RAKLI



TYÖYMPÄRISTÖN KEHITTÄMINEN ON PROSESSI

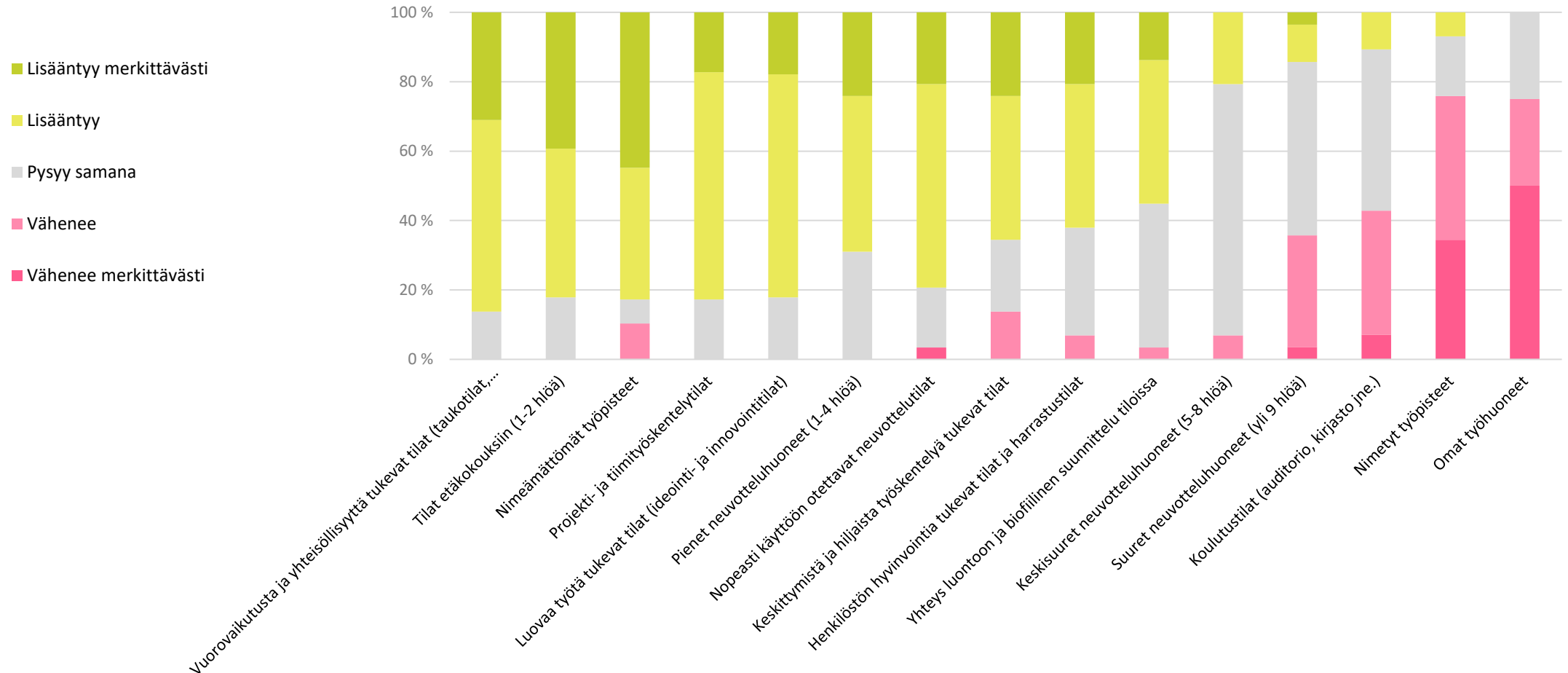


Lähde: Ville Inkeri ja Anna Säilä, Newsec (Esitys klinikan 3. työpajassa)

“SHAPING ENVIRONMENTS WHERE PEOPLE WANT TO BE”

Tilatyyppeiden tarpeiden muutokset seuraavan 1-2 vuoden aikana

RAKLI



Organisaationi hybridimallia ohjaavat strategiset tavoitteet

RAKLI

- **Monipaikkaisen työn mahdollistaminen**
 - Työntekijän valinnanvapauden lisääminen, missä ja milloin työtä tehdään
 - Lisätä mahdollisuuksia valita työtehtävien mukaan työpisteeni ja työtilani
 - Työskentelypaikka määritetään tiimeittäin työnkuvan mukaan
 - Tarjota uusia digitaalisia työkaluja mahdollistaa hybridityöskentelyä
 - Joustavat ja tehokkaat työtilat - tulevaisuuden toimisto
- **Vuorovaikutuksen ja yhteisöllisyyden vahvistaminen**
 - Lisätä mahdollisuuksia kohtaamisiin yli yksikkö ja tiimirajojen niin tilaratkaisuina kuin työskentelyn kulttuurin kautta
 - Digitaalisuuden lisääminen työtavoissa, esim. kommunikointi, tiedon jakaminen, tiimityöskentely
- **Hyvinvointi - Hyvinvoiva työyhteisö ja hyvinvoivat yksilöt**
- **Turvallisuus ja terveellisyys**
- **Asiakas keskiössä - hyvä asiakaskokemus**
- Tuottavan työn tukeminen ja perustehtävän sujuva toteutus
 - Motivoivan työympäristön luominen henkilöstölle
- Tilakustannusten pienentäminen

Tilantarpeen muutos?

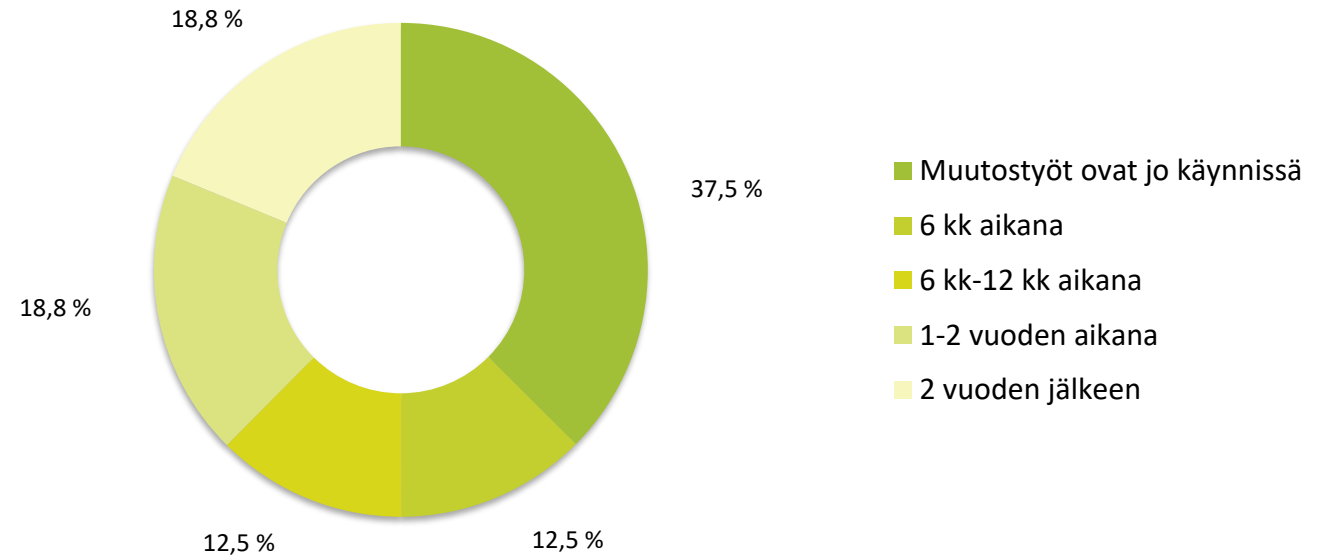
RAKLI

Arvio, miten organisaationne
nykyinen tilantarve (m²)
muuttuu toimintanne näkökulmasta
seuraavan 1-2 vuoden aikana?

keskimäärin
-18 %

Huom! Joustava monipaikkainen työ ei tarkoita, että
tilantarve automaattisesti pienenesi

Milloin näette työympäristön laadullisten ja määrällisten
muutosten realisoituvan toimitiloihinne?



Timantti 5. työpajasta

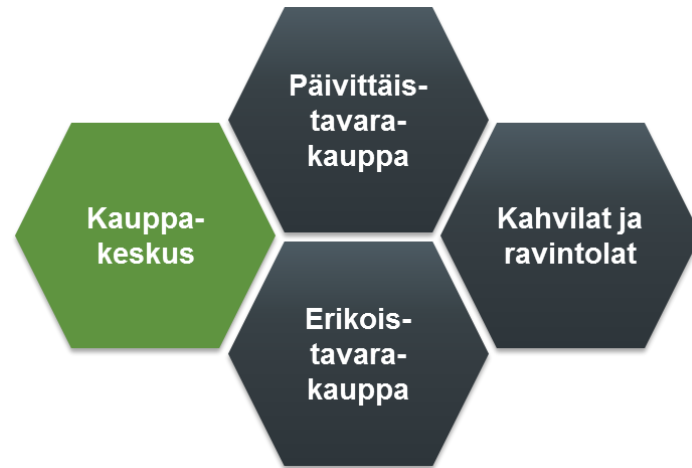
Toimistolle meneminen ”elämysmatka”

Kauppa ja palvelut

Case Kauppakeskukset

Kehittyvä kauppakeskus

Perinteinen kauppakeskus oli kauppa ja ravintolat



1990-luku

Kehittyvä kauppakeskus

Palvelut korostuneet, julkiset mukaan



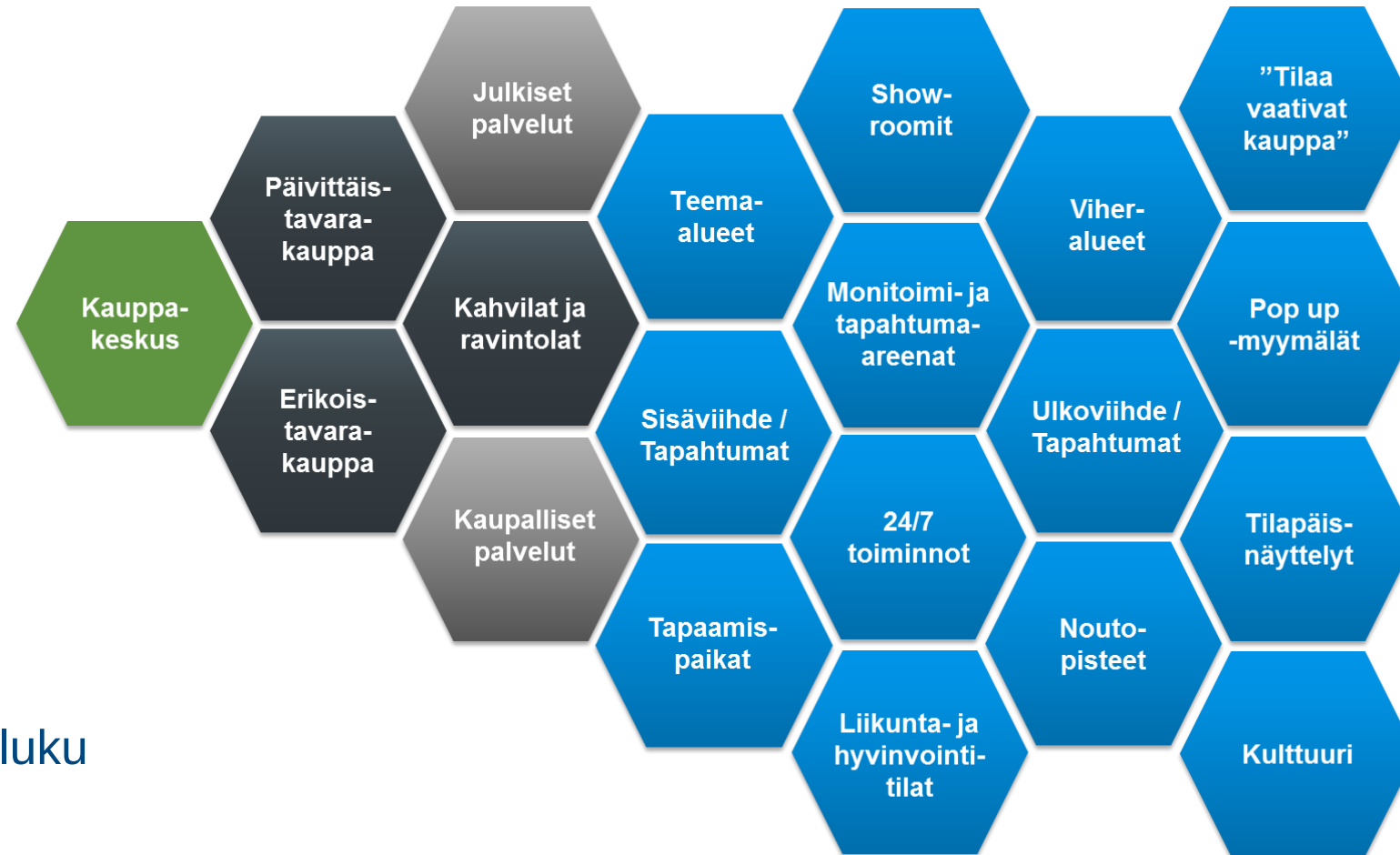
2000-luku

Kehittyvä kauppakeskus

Kokemukset ja monikanavaisuus



RAKLI



2010-luku

Lähde: Juha Tiuraniemi, Colliers (esitys kaupan tutkimuspäivillä 1.2.2018)

Kehittyvä kauppakeskus

Kaupunkikeskukset



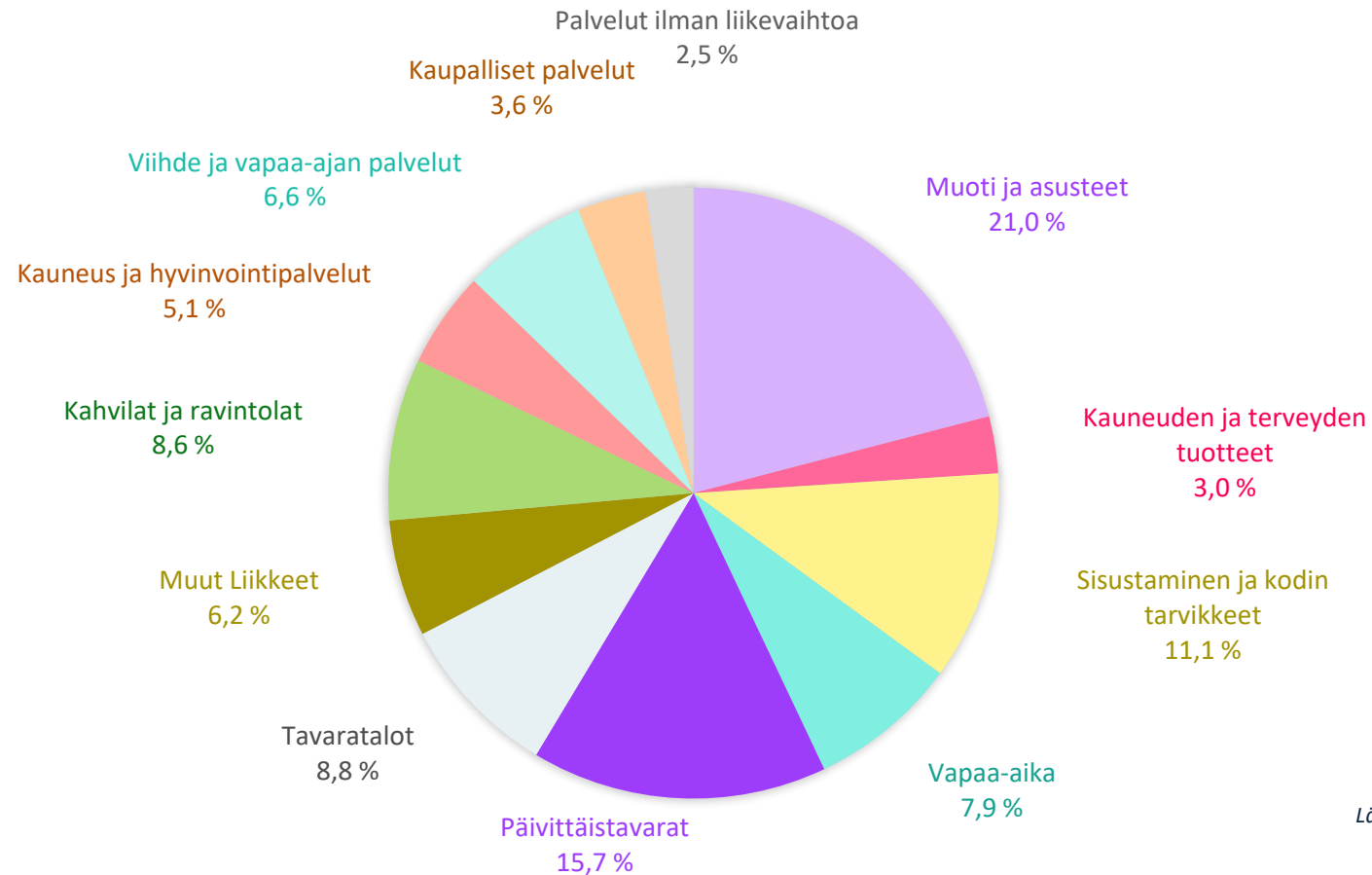
RAKLI



2018

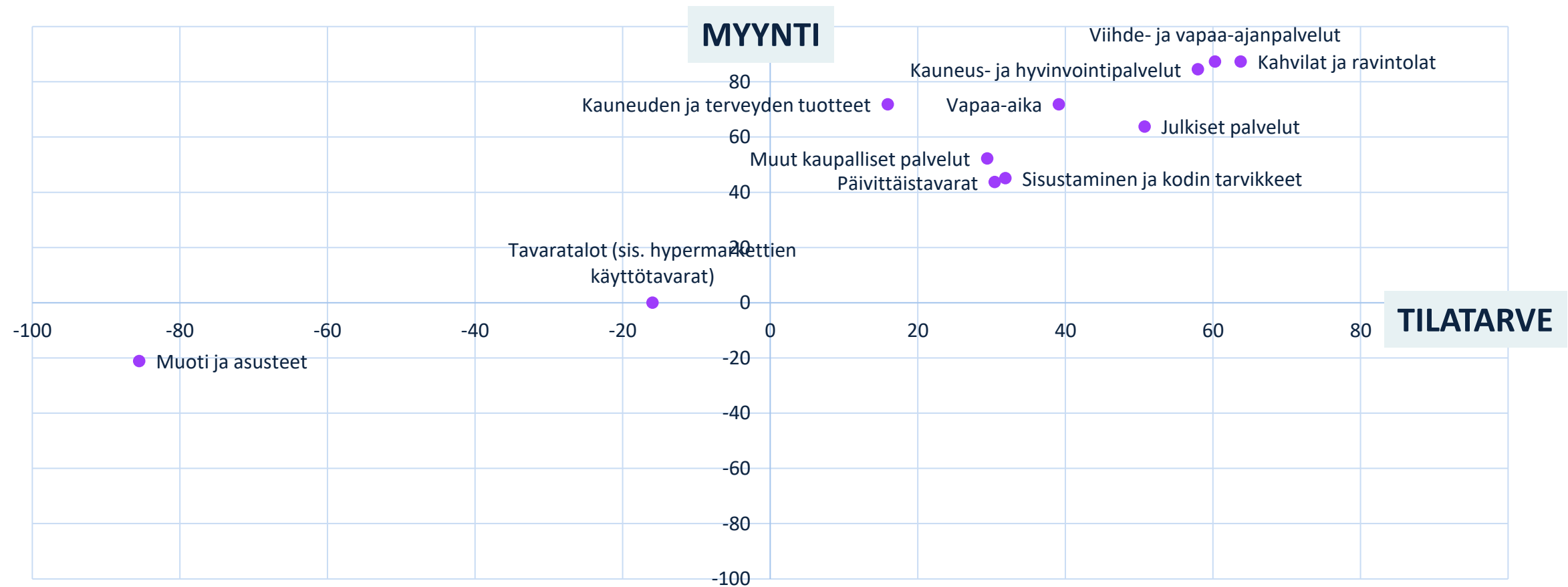
Lähde: Juha Tiuraniemi, Colliers (esitys kaupan tutkimuspäivillä 1.2.2018)

Toimialajakauma kauppakeskuksissa 2020



Lähde: Kauppakeskukset 2021 –julkaisun tiedonkeruu

Miten myynti ja tilan tarve kehittyvät eri toimialoilla seuraavan vuoden aikana?



Uusia toimialoja kauppakeskuksissa?

(muutoksia asiakkaiden arjessa)



Kauppakeskus
Ratina
@kauppakeskusratina

Etusivu

Tietoja
Kuvat
Arvostelut
Videot
Julkaisut
Yhteisö

Luo sivu

Tykkää Seuraa Suosittele ...



Kirjoita kommentti...



Kauppakeskus Ratina

17. tammikuuta kello 16:43 · 🌐

Mahtavia uutisia 🎉 saamme Ratinaan Spondan palkitun MOW (Mothership Of Work) co-working konseptin. Ratinan MOW tulee tarjoamaan joustavat työtilat Tampereen parhaalla paikalla noin 300 yrittäjälle ja työntekijälle. Lue lisää: <http://bit.ly/2DHZKiz>



Tykkää Kommentoi Jaa



35

Osuimmat kommentit ▾



Kirjoita kommentti...



Kari Koskinen Nykyaika tulee Mansen keskustaani!

Tykkää · Vastaa · 4 pv



1

Lähetä viesti

Ostoskeskus paikassa Tampere

4,8 ★★★★★

Yhteisö

Näytä kaikki

Kutsu kavereitasi tykkäämään tästä sivusta

3 849 henkilöä tykkää tästä

3 871 henkilöä seuraa tätä

Tietoja

Näytä kaikki



Vuolteenkatu 1
33100 Tampere
Hae reittiohjeet

Tyypillinen vastausaika: muutaman tunnin kuluessa
Lähetä viesti

www.ratina.fi

Ostoskeskus

Ihmiset tykkäävät myös



Kauppakeskus City...

Ostoskeskus

Tykkää



Koskikeskus

Ostokset ja vähittäiskauppa

Tykkää



Ruskotalo

Esiintymis- ja tapahtumapaikka

Tykkää

welive

Love Your Life



A New Way of Living.

WeLive is a new way of living built upon community, flexibility, and a fundamental belief that we are only as good as the people we surround ourselves with. From mailrooms and laundry rooms that double as bars and event spaces to communal kitchens, roof decks, and hot tubs, WeLive challenges traditional apartment living through physical spaces that foster meaningful relationships. Life is better when we are part of something greater than ourselves. Whether for a day, a week, a month, or a year, by joining WeLive - you'll be psyched to be alive.

MOVE IN FOR MONTHS or STAY A FEW NIGHTS WeLive is your home as long as you need.

Julkisten palvelujen murros

→ Miten vähemmällä voisi saada enemmän ja parempaa?

RAKLI

- Sisällön ja palveluprosessien jatkuva kehittäminen
- Monikanavaisen asiakaskokemuksen johtaminen
- Virtuaalipalvelut ja -palvelutilat
- Tilojen monikäyttöisyys, yhteis- ja rinnakkaiskäyttö
- Palvelujen keskittyminen palvelutoreille
→ *Palveluverkon tiivistyminen ja kehittyminen*
- Laaja-alainen yhteistyö
Julkinen ja yksityisen sektorin + 3. ja 4. sektorin kanssa
→ *Alusta- ja jakamistalouden mahdollistaminen julkisissa palveluissa*



"Isoon Omenaan ensi elokuussa avautuvalla palvelutorilla voi lääkärille odotellessa lukea kirjaston lehtiä", kertoo kiinteistökehitysjohtaja Risto Seppo Citycon Oy:stä. KUVA: JUKKA GRÖNDAHL HS

Lähde: HS, [17.2.2016](#)

Ministeri Rehula: Ihmisten terveydentilaa voitaisiin seurata kännykän avulla – "Lähipalvelut menevät kotiin"

Perhe- ja peruspalveluministeri Juha Rehula haluaa terveydenhoidon tietojärjestelmät valtion käsiin

KOTIMAA 24.10.2015 2:00 Päivitetty: 24.10.2015 8:06

Jaana Savolainen HELSINKIIN SANOMAT



"75 % perusterveydenhuollon käynneistä voidaan hoitaa virtuaalivastaanotolla."



Biohakkeri parantaa itsensä, niin teet pian sinäkin

LAHTI
LAHDEN KAUPUNKI

Anna palautetta

Etusivu Asuminen ja ympäristö Kulttuuri ja liikunta Sosiaali- ja terveyspalvelut Opiskelu ja kirjasto Päätöksenteko ja talo

Sosiaali- ja terveyspalvelut > Terveyspalvelut > **Terveyskioski**

TERVEYSKIOSKI

Lahden Terveyskioskin hoitajatasoiset palvelut ovat kaikille lahtelaisille avoimia ja maksuttomia. Ne toimivat ilman ajanvarausta.

Terveyskioskin löydät Kauppakeskus Trion pohjakerroksesta (lähellä Vapaudenkadun ja Kauppakadun risteystä).

Trion Terveyskioski palvelee arksin klo 9-18 ja lauantaisin klo 9-16.

Terveyskioskissa palvelemme asiakkaita paikan päällä. Puhelimitse lahtelaisia palvelee Terveysneuvo ma - to klo 7:30-16:00 ja pe klo 7:30 - 15:00, p. 03 4108 9420 lähäkinkkien asiakkaat ja p. 03 4108 9425 pääterveysaseman asiakkaat.

Lahden terveyskioski
Jatkoa käyttäjien Lahden tekninen ja ympäristötoimiala tapahtuma.
9.11

Tänään on kaunis päivä ulkoilla ja osallistua 🌞

Kirkkonummen h

Jyväskylän  seurakunta

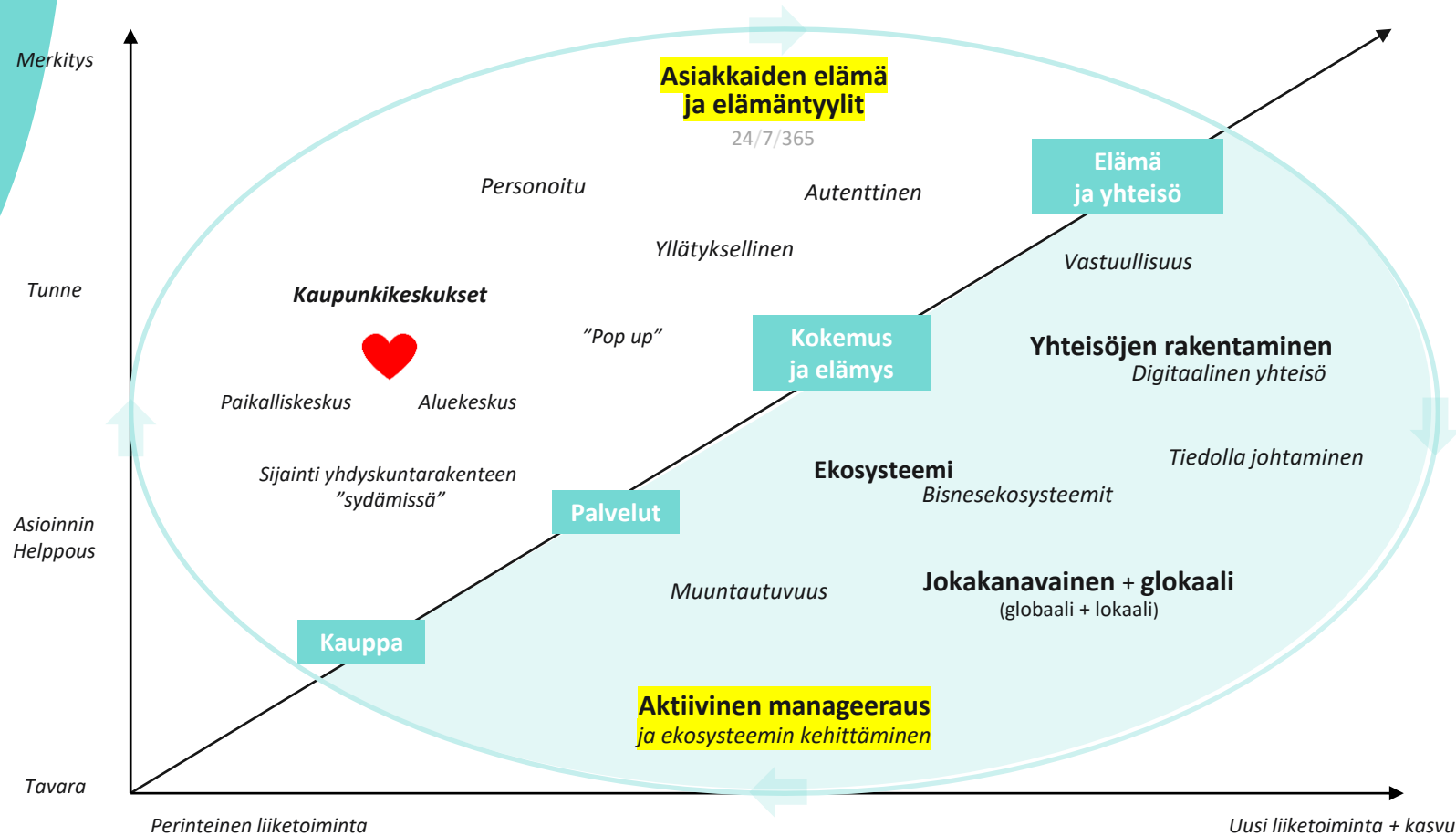
RULLA JEESUSTEIPPIÄ 100 ENSIMMÄISELLE.



Myymlöiden avajaisarjouset ovat voimassa vain to-su 26.-29.10.2017, tai niin kauan kuin tavaraa riittää.

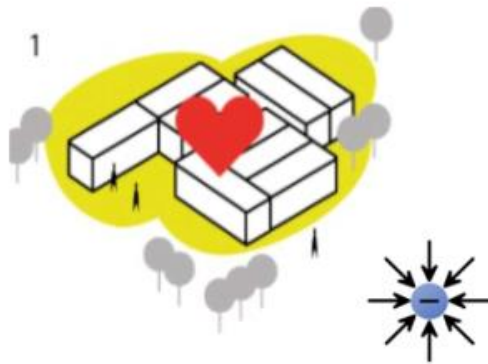
Kauppakeskukset ”uuden ajan palvelualueustoina”

RAKLI



Koulu tuotteena

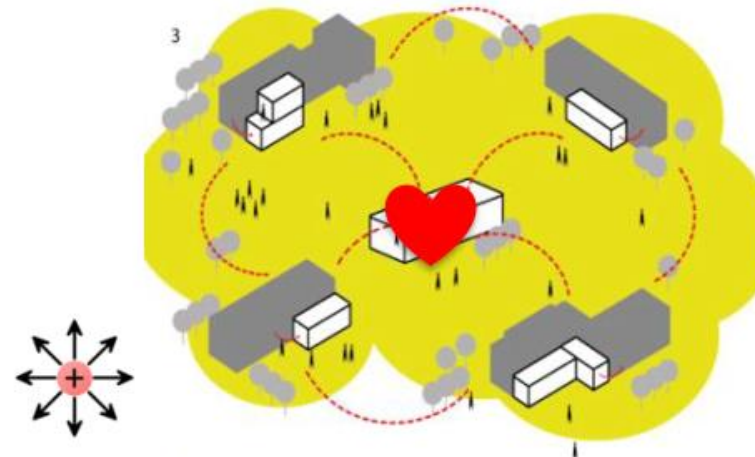
Perinteinen malli luo eristäytyneitä kouluyksiköitä



- Hidas toteutus
- Joustamattomat rakenteet
- Korkea ympäristövaikutus
- Korkea investointikustannus
- Vie elinvoimaa ympäristöstä
- Tuotokeskeinen ratkaisu

Koulu palveluna

Koulu palveluna malli hyödyntää ympäristön resursseja opetuksen järjestämisessä



- Nopea toteutus
- Joustava resurssien verkosto
- Matalampi ympäristövaikutus
- Matalampi investointikustannus
- Luo alueellista elinvoimaa
- Palvelukeskeinen ratkaisu

*Jarmo Suominen
2017*



**Johtopäätökset
tilankäyttöön ja tilastrategioihin?**

Lisätietoja

mikko.ostring@rakli.fi
+358 50 301 8933

RAKLI
Tilaa elämälle

Työympäristöt-teemaverkosto

→ [Teemaverkostot RAKLI:n jäsenille – ilmoittaudu mukaan!](#)

RAKLI

RAKLI:n Työympäristöt-teemaverkosto kokoaa yhteen käyttäjäorganisaatiot, toimitilojen omistajat, managerit, kehittäjät ja palveluntarjoajat. Tutustumme teemaverkoston tilaisuuksissa ajankohtaisiin työympäristöcaseihin ja sparraamme työpajoissa työympäristöjohtamisen keskeisistä teemoista. Taphtumia järjestetään lisäksi yhteistyössä Toimitilajohtamisen yhdistys FIFMAN kanssa.

Teemoja työpajoissa 2019

- Työympäristön muutoksen vaikutukset työkuultuuriin
- Miten muutosta tuetaan sosiaalisen, digitaalisen ja fyysisen työympäristön avulla
- Projektityön tukeminen älykkäästi työympäristön eri elementeillä
- Miten tukea kasvaa työympäristöjohtamisella

Tilaisuuksia 2019

- 13.12. Voittavat konseptit työympäristöissä
- 2.11. Workplace Benchmark @ Nokia
- 28.11. Workplace Benchmark @ K-Kampus
- 8.-9.10. REWORK-Summit
- 27.9. Coworking-tilojen mahdollisuudet kauppa-keskuksissa
- 17.9. Workplace Learning Afternoon @ Senaatti
- 16.-18.9. Oppimis- ja työympäristöt opintomatka Lontoo (3L Education)
- 28.8. Workplace Benchmark @ Elisa
- 23.5. Suorituskyky ja hyvinvointi tietotyössä ja työympäristöissä @ Sofia Future Farm
- 15.5. Case REDI Living Room & Kalasataman Horisontti
- 24.4. Workplace Benchmark & Cowork with us @ Sofia Future Farm
- 15.4. Workplace Benchmark @ Finnair
- 28.3. Toimitilakysynnän ennakointi työympäristöissä -työpaja

RAKLI:n teemaverkostot

RAKLI kokoaa teemaverkostoja, joiden avulla haluamme palvella entistä paremmin entistä useampaa jäsenorganisaatiossamme työskentelevää henkilöä. Ilmoittautumalla mukaan teemaverkostoon saat ensimmäisten joukossa tiedon, kun meillä on tilaisuuksia tai tiedotettavaa valitsemaasi teemaan liittyen. Teemaverkostoon liittyminen tarjoaa hyvän mahdollisuuden olla ajan hermolla ja osallistua alan kehittämiseen juuri sinua kiinnostavasta näkökulmasta ja valitsemallasi panoksella. Toimintatavat hioutuvat sen mukaan, mitä kunkin verkoston jäsenet haluavat yhdessä tehdä. **Tervetuloa mukaan toimintaan!**

RAKLI:n jäsenille avoimia teemaverkostoja ovat muun muassa *Infra, Kauppa ja palvelut, Maankäytön suunnittelu, Next Generation, Oppimisympäristöt, Rakennuttaminen, Työympäristöt* sekä *Uudistuminen ja digitalisaatio*.

2021

14+1 Casea Vuoden työympäristöteko –kilpailun osallistujilta

RAKLI

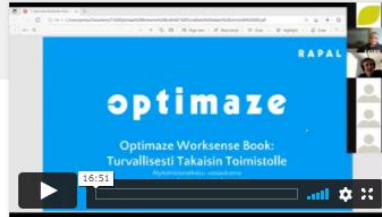
1 - 12 of 17

Share



Taitori_Takaisin toimistolle -palv...

RAKLI



Rapal_Optimize Worksense Bo...

RAKLI



Ramboll_Henkilöstötapahtuma ...

RAKLI



Aalto Space_Aalto Space -sovel...

RAKLI



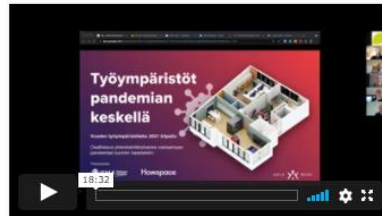
HOK-Elanto ja Newsec_Kokona...

RAKLI



Helsingin kaupunkiympäristön t...

RAKLI



Agile Work_Työympäristöt pan...

RAKLI



A-Insinöörit_Paras työpaikka - s...

RAKLI



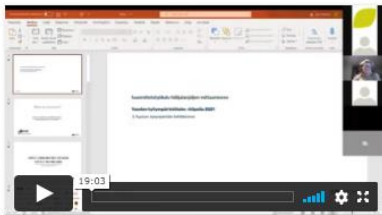
Isku+ Caring for Life

RAKLI



Osuuskauppa Varuboden-Osla_...

RAKLI





Toimitilastrategian laadinnan reunaehdot

Julkisen sektorin näkökulma

Mikko Viitala
13. joulukuuta 2021

Tulevaisuuden skenaarioiden reunaehdot

Hyvinvointialueuudistus

Kuntien omistamat toimitilat velvoitetaan vuokraamaan 1.1.2023 alkaen 3+1 vuodeksi. Myös toisin voidaan sopia. *(Toimeenpanolaki, vuokra-asetus)*

Markkinoilta vuokratut tilat siirtyvät sopimuksineen sellaisenaan. *(Toimeenpanolaki)*

Irtain omaisuus siirtyy tase-arvolla. *(Toimeenpanolaki)*

Yhtiöittämisvelvollisuus: Kuntaliitto, kuntalaki

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi *(Kuntalaki 126§)*.

Kuntalain 15 luvussa on säännöksiä monista aikaisemmin puhtaasti toimialasäännöksen perusteella määräytyneistä asioista, kuten kunnan antamista lainoista ja takauksista (129§), kiinteistön luovutuksesta ja vuokrauksesta (130§) ja kilpailutilanteessa markkinoilla olevan toiminnan yhtiöittämisvelvollisuudesta (127§).

Kilpailuneutraliteetin varmistamiseksi kunnan palvelut on tuolloin hinnoiteltava markkinaperusteisesti (128).

Kaupungit odottavat seuraavaksi varainsiirtoverohuojennusta tietyssä aikaikkunassa ja Hyvinvointialueen päätöksiä tulevasta palveluverkosta.

Kaupungin oma strategia

Kestävä kehitys ja
hyvinvointi!

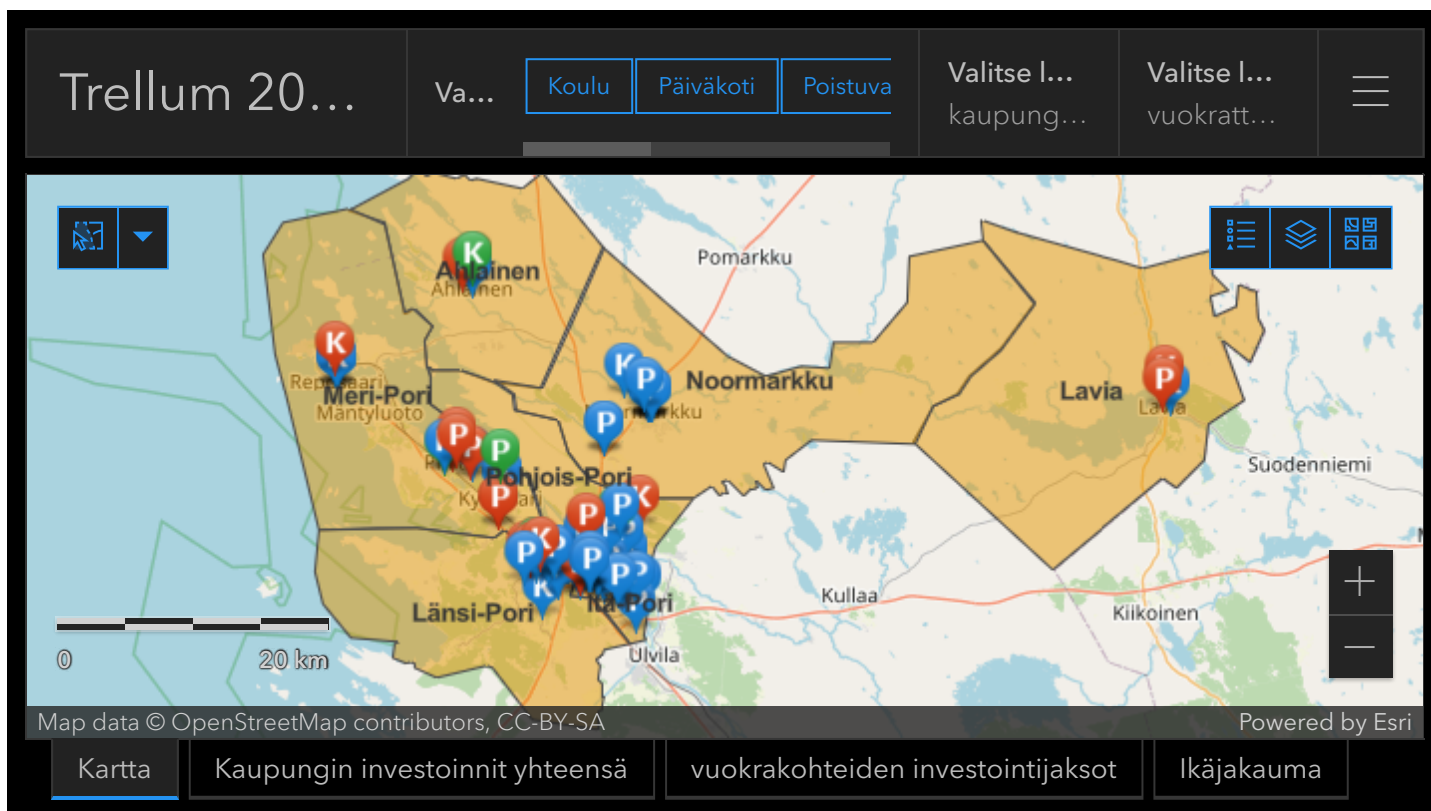
<https://www.unicef.fi/unicef/tyomme-paakohteet/kestavan-kehityksen-tavoitteet/>

Muutoksia
valtuustokausittain
poliittisiin ohjelmiin.

Kasvava vai supistuva kaupunki?

Palveluverkkoselvitys: Koti- ja kulttuuri



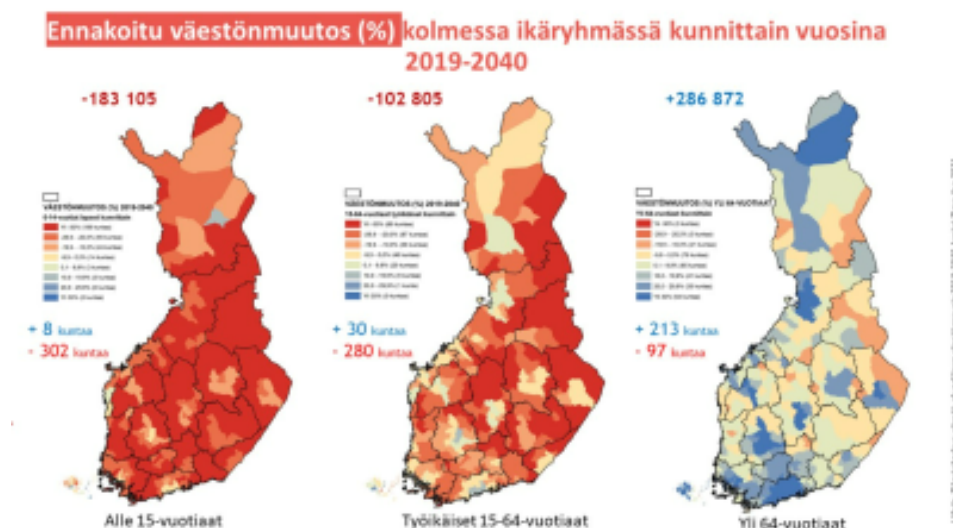


Trellum_PTS_2018

Väestömuutos "Timo Aro"

ENNAKOITU [#väestönmuutos](#) ikäryhmittäin ja kunnittain
2019-2040:

1. Lasten määrä vähenee noin -183 000
2. Työikäisten määrä vähenee noin -103 000
3. Iäkkäiden määrä kasvaa noin +287 000 hlöä



Timo Aron analyysi väestömuutoksesta

Salkutus ja toimitilojen ylläpito

Olemassa olevan salkutuksen hyödyntäminen strategian suunnittelussa. Tarvittaessa päivitys. Tiedon analysointi tuo oivalluksia. Koontinäytöt on hyvä työkalu.



ArcGIS Dashboards

Realisoitavien kiinteistöjen kehittäminen

Hyviä kokemuksia mm. Torirakennuksen ja Rantamakasiinin kehittämisestä käyttöoikeussopimuksen kilpailuttamisen kautta.

Hankintalaki ja kuntalaki ohjaa.

Aikatauluikkuna

1.3.2022

Hyvinvointialueiden valtuustot aloittaa toimintansa.

1.1.2023

Toiminta siirtyy hyvinvointialueille.
Vuokrasopimukset voimaan ja sopimukset siirtyy.

1.1.2023 - 31.12.2025

Asetuksen mukainen vuokra on taattu lailla ja asetuksella. Hyvinvointialueiden ja kuntien välinen aktiivinen vuoropuhelu.

1.1.2026

Mahdollinen optiovuosi ja kuntien yhtiöittämisvelvollisuus.

Kiitos!



Tilayksikön päällikkö,

Porin Kaupunki, Tekninen toimiala, Tilayksikkö

Tilatarpeet ja omistamisen strategia

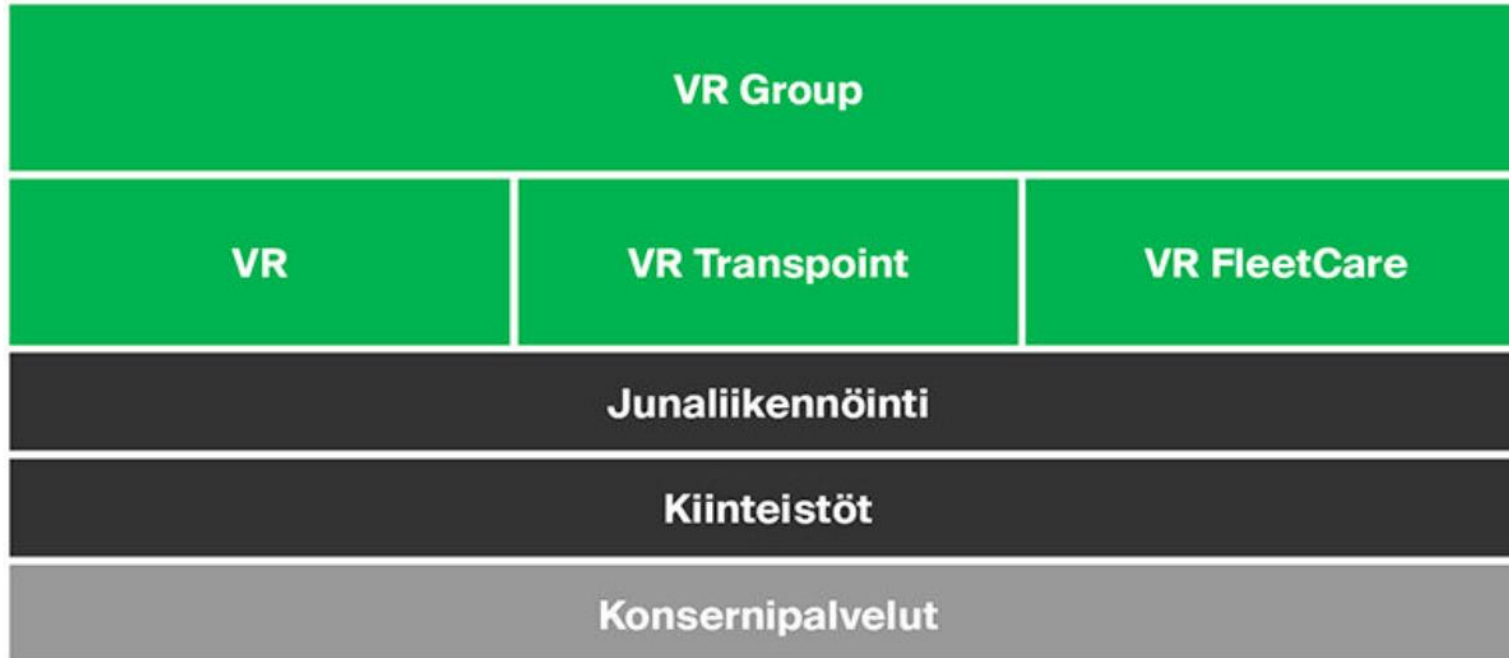
Raklin klinikan aloituswebinaari

Juha Antti Juutinen

14.12.2021

Liiketoiminnot

Konsernin liiketoiminnot palvelevat kuluttaja- ja yritysasiakkaita



- Kiinteistöyksikkö ylläpitää, vuokraa ja kehittää VR Groupin omistamia kiinteistöjä.
- Konepajat, varikot, logistiikka- ja asemakiinteistöt sekä toimisto- ja sosiaali-tiloja.
- Yksityisraiteet
- 11 henkilön organisaatio

Käyttäjä-omistajan polku muutostilanteessa



Tilat rakennetaan oman liiketoiminnan tarpeeseen, Kiy:n taseeseen.

Liiketoiminta maksaa markkinahintaista vuokraa.

Investointivuokra -> markkinahintainen vuokra

Investoinnin takaisinmaksuvelvoite

Investointeja voidaan tehdä olemassa oleviin kiinteistöihin myös ulkoisen vuokralaisen tarpeeseen.

Liiketoiminta luopuu osittain tai kokonaan tilasta.

Muutos aiheuttaa yleensä investointitarpeen toiseen kiinteistöön tai kokonaan uuden kohteen investointitarpeen.

Tehdäänkö päätös kiinteistön tulevaisuudesta aina tapauskohtaisesti?

Harkinta-aikaa päätöksille -> Ulosvuokraus

Käyttökuntoinen rakennus, ei kehityspotentiaalia tai joku muu tunnistaa kehityspotentiaalin -> Myynti

Kiinteistökehitys; paikkakuntakohtaiset draiverit, pitkäjänteisyys

Kiinteistöportfolion optimointi

Periaatteita

1. Yrityksen omien liiketoimintojen kiinteistötarpeiden priorisointi, rautatiealan sääntely huomioiden
2. Liiketoimintojen käytössä olevien tilojen optimointi -> esim. tuotantotilojen keskittäminen
3. Vuokrausasteen nosto ulosvuokrauksella -> potentiaaliset kohteet
4. Vuosittainen kohdekannattavuuden tarkistus -> bottom-kohteet
5. IFRS:n mukaisesti alle 5% omassa käytössä olevat kohteet ovat ns. sijoituskiinteistöjä -> tasearvo määräytyy markkina-arvon mukaisesti (joka johtaa yleensä alaskirjauksiin)
6. Heikosti kannattavien tai kannattamattomien ulosvuokrattujen kohteiden myynti, mutta myös kannattavia kohteita on myyty
7. Kiinteistökehittäminen: Kaavoitusprosessin läpivienti joko yksin, kumppanin kanssa tai kumppanivetoisesti
8. Lähtökohtaisesti VR:n pääomia ei käytetä ulkopuolisten kiinteistöhankkeisiin.



Kiinteistöportfolion optimointi

Hivenen taustaa

- 1995 Valtion rautatiet yhtiöitettiin ja jaettiin kahtia:
 - Ratahallintokeskus, joka on nykyisin osa Väylävirastoa
 - VR-Yhtymä Oy
- VR-Yhtymään siirtyi merkittävä kiinteistöomaisuus, jolla pääomitettiin yrityksen toimintaa.
- Osa varikkoalueista ovat ns. käyttöoikeuskiinteistöjä.
- Toimimme palveluvelvoitelain mukaisesti.
- Kaikki kiinteistötransaktiot hyväksytetään Yhtymän hallituksessa.
- Omistajaohjauksesta vastaa Valtioneuvoston kanslia.



Kuntien toimitilojen uudistuvat hankintakäytännöt

Tilatarpeet ja omistamisen strategia –klinikan aloitusseminaari 14.12.2021

Juha-Matti Junnonen

BES Built Environment Services Oy



Selvityksen tausta

- Kuntien toimintaympäristö on muuttunut viimevuosina ja kuntien tilahankintamallit ovat monipuolistuneet viime vuosien aikana johtuen sekä kuntien taloushaasteista että uusista tilatarjontamalleista.
- Rakli ry tilasi kuntien tilahankintamalleja kartoittavan selvitystyön BES Built Environment Services Oy:ltä keväällä 2021.
- **Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa millaisia tilahankintavaihtoehtoja kunnilla on käytössä tänä päivänä ja millaisin perustein vaihtoehto valitaan.**
- Selvitys toteutettiin kesän ja alkusyksyn 2021 aikana.
- Menetelminä käytettiin kirjallisuusselvitystä ja haastattelututkimusta. Haastatteluja tehtiin yhteensä kahdeksan kappaletta.

Kuntien kiinteistöjen hallinnan tulevaisuuden haasteet

Rajalliset taloudelliset mahdollisuudet

- Tilojen käyttöä tehostettava, jotta saavutetaan kustannussäästöjä
- Investointien kohdentaminen: palvelu- ja tilatarpeet vs. käytettävissä olevat resurssit
- Kiinteistöjen ja palveluiden organisointi- ja hankintamallit, kasvava yhteistyö yksityisen sektorin kanssa

Olemassa oleva kiinteistökanta

- Vanheneva tilakanta; korjaustarpeet, sisäilmahaasteet
- Joustavuus ja muunneltavuus keskeisiä tilankäytön tehostamiseksi
- Tarpeettomaksi jäävien tilojen jatko- ja uudelleenkehitys sekä luopuminen

Muuttuvat käyttäjätarpeet

- Palvelutarpeiden ja tilatarjonnan yhteensovittaminen
- Miten tuotetaan tulevaisuuden palvelut?
- Digitalisaatio muuttaa palvelu- ja tilatarpeita – mutta kuinka?

Toimitilojen hankinta – strategiasta päätöksentekoon



Päätökseen vaikuttavia tekijöitä

- Kunnan toimitilastrategia
- Tilojen käyttötarkoitus
 - Onko käyttötarkoitus yleinen vai spesifinen?
- Tilatarjonta
 - Onko tarjolla sopivaa vanhaa tilaa vai joudutaanko rakennuttamaan uutta?
- Aikajänne
 - Onko tilantarve pitkäaikainen vai lyhytaikainen?
- Vaihtoehtojen taloudellisuus
 - Onko taloudellisia edellytyksiä investoida kiinteään omaisuuteen?
 - Vaihtoehtojen edullisuus?
- Resurssit ja osaaminen (omistaminen/rakennuttaminen)
 - Onko tarvittavia resursseja ja osaamista vai ei?
- Kunnan käytännöt
 - Miten kunta on tottunut tiloja hankkimaan?
- Kontrolli ja päätösvalta
 - Onko mahdollista tehdä tarvittavia tilamuutoksia itsenäisesti?
- Poliittinen näkökulma kuntasektorilla
- Epävarmuudet ja riskit

Omistaa vai vuokrata? – yleisiä syitä

Omistaminen = ostaminen tai rakennuttaminen omaan omistukseen

- **Omistaminen**

- Tilatarpeen pitkä aikajänne
- Pääomia on saatavilla kiinteistöinvestointeihin
- Toimitilojen erityisluonne ja –ominaisuudet
- Kontrollin ja päätösvallan tarve kiinteistöissä
- Oma osaaminen ja henkilöstö
- Odotus kiinteistön positiivisesta arvonekehityksestä

- **Vuokraaminen**

- Tilatarpeen aikajänne on lyhyehkö tai ennalta tuntematon
- Pääomia ei ole saatavilla tai ehdot eivät ole houkuttelevia tai pääomien tuotto muissa kohteissa on kiinteistöjä korkeampi
- Tarvitut tilat yleisluonteisia ja sopivia tiloja ja palveluita on tarjolla
- Omien henkilöstön ja kiinteistöosaamisen puute

Valmiiden tilojen ostaminen

- Edellytyksenä on, että sopivia tiloja on markkinoilla
 - Käyttötarkoitus rajaa huomattavasti potentiaalisten vaihtoehtojen määrää
- Kauppa voidaan tehdä kiinteistökauppana tai ostamalla kiinteistöosakeyhtiön osakkeita
- Käytön aikajänne on pitkä, ja kunta kantaa omistajuuteen liittyvät riskit ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset
- Omaa osaamista ja organisaatiota kiinteistöasioiden hallintaan

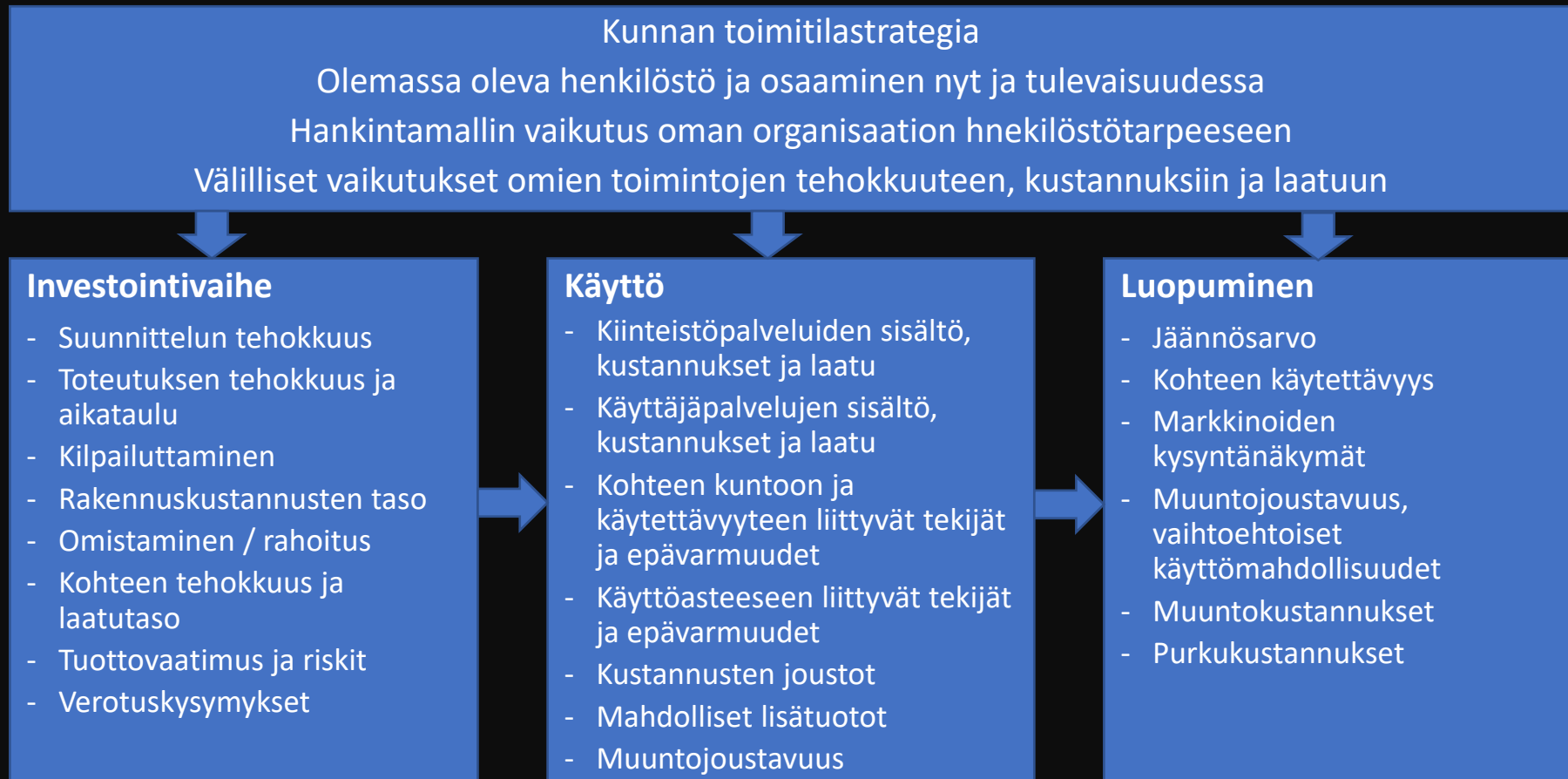


Uusien tilojen rakennuttaminen

- Halutaan omistaa tilat itse.
- Spesifinen käyttö / markkinoilta ei löydy soveltuvia tiloja.
- Käytön aikajänne on pitkä, ja kunta kantaa omistajuuteen liittyvät riskit ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset.
- Hankinta ei ole kiireellinen; aikajänne useita vuosia hankesuunnittelusta kohteen käyttöönottoon
- Mahdollisuus hyödyntää erityyppisiä toteutus- ja rahoitusmuotoja
 - Hankkeen toteutus kunnan taserahoituksella ja perinteisellä toteutusmuodoilla
 - Hankkeen toteutus kunnan omistaman kiinteistöyhtiön rahoituksella ja perinteisellä toteutusmuodoilla
 - Hankkeen toteutus kiinteistöleasing-rahoituksella ja perinteisellä toteutusmuodoilla
 - Hankkeen toteutus kunnan taserahoituksella ja elinkaarimuodolla
 - Hankkeen toteutus kunnan omistaman kiinteistöyhtiön rahoituksella ja elinkaarimuodolla
 - Hankkeen toteutus kiinteistöleasing- rahoituksella ja elinkaarimuodolla



Muotojen vertailussa huomioon otettavat asiat



Vuokraaminen

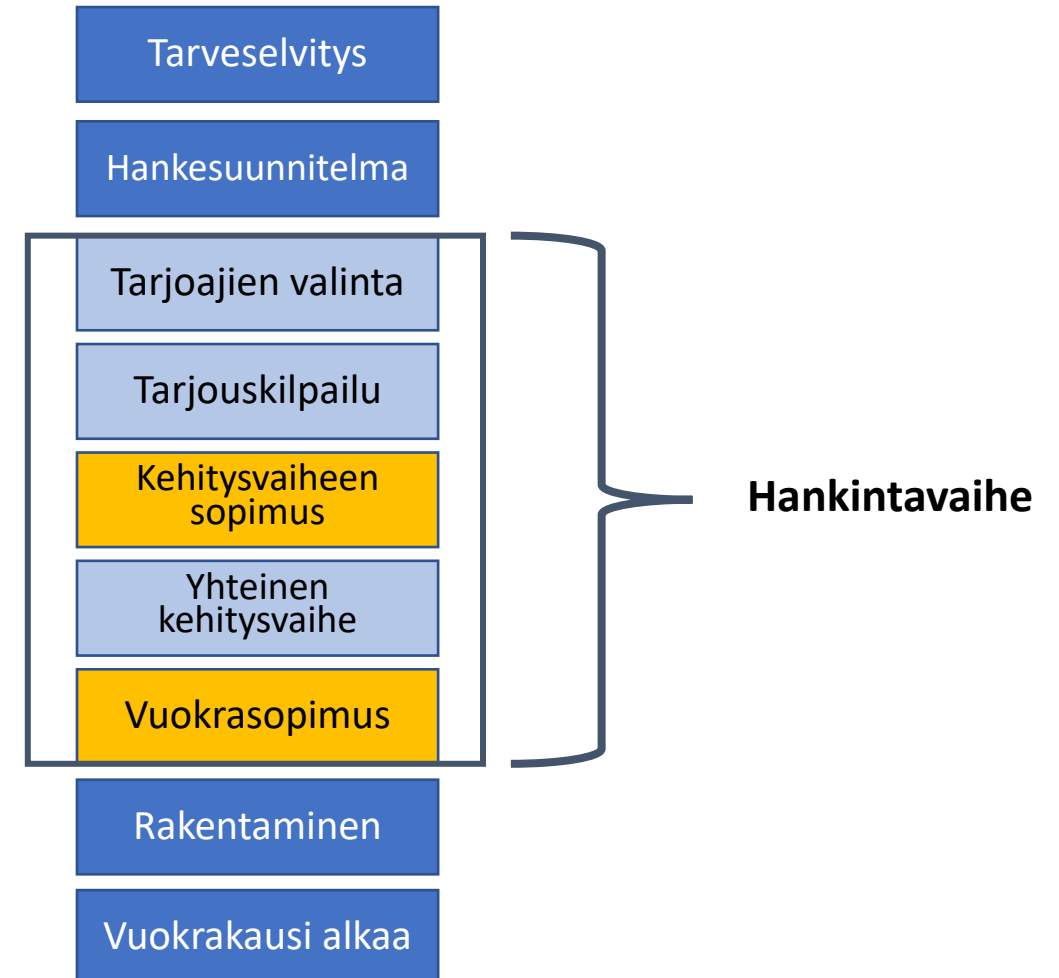
- Kunta haluaa keskittyä ydintoimintaansa
- Markkinoilla on sopivaa tilatarjontaa
- Vuokraamista käytetään yleensä silloin kun tiedetään investoinnin käyttötarpeen olevan määräaikainen eikä haluta sitoutua pitkiin omistajavastuisiin ja –riskeihin
 - Halutaan välttyä tyhjän tilan tai mahdollisen lisätilan tarpeen aiheuttamilta lisäkustannuksilta
 - Halutaan tilojen hallintaan liittyvää joustavuutta
 - Kunnalla ei ole tarvittavaa kiinteistöosaamista itsellään
- Perusmallissa toteuttaja (vuokranantaja) omistaa, hallitsee ja kehittää kiinteistöjä kunnan tarpeisiin
- Vuokranantaja voi olla rahoittaja/sijoittaja, joka rahoittaa ja rakennuttaa tilat kunnan käyttöön
- Kunta vuokraa tilat määräaikaisella vuokrasopimuksella ja maksaa tiloista pääoma- ja ylläpitovuokraa.
- Vuokranantaja vastaa omistajavastuista ja yleensä myös ylläpidosta.

Vuokrauksen hybridimallit...

- Hybridimalleissa omistaminen ja vuokraaminen ”vuorottelevat” tai kohde kehitetään kunnan tarpeisiin yhteistyössä, mutta kunta tulee vuokralaiseksi kohteeseen
- **Sale and lease back –malli, jossa kunta myy kohteen ensin vuokranantajalle ja vuokraa sen takaisin käyttöönsä**
 - Mallissa kunta vapauttaa pääomia ja siten saada seuraavia hyötyjä:
 - **Pääoman uudelleenohjaus kiinteistöistä velan vähentämiseen** tai helpottamaan kunnan taloudellista tilannetta ja pääoman käytön tehokkuutta
 - **Keskittyminen kunnan ydintoimintaan**, missä kunta voi tuottaa parhaiten lisäarvoa
 - **Kiinteistöihin liittyvien riskien siirtäminen asiantuntijoille**, jotka hallitsevat ne paremmin kuin kunta itse
 - **Joustavuuden lisääminen ja tilankäytön sekä pääoman hallinnan tehokkuuden kasvattaminen**
 - Soveltuu erityisesti luonteeltaan tiloille, joille voidaan arvioida olevan laajemmin kysyntää
 - Mikäli toimija on valmis solmimaan pitkän vuokrasopimuksen, voi soveltua myös erityiskohteisiin, mikäli markkinoilta on saatavissa matalaan alkuvuokratuottoon ja pitkään sopimusaikaan perustuvia vuokrasopimuksia

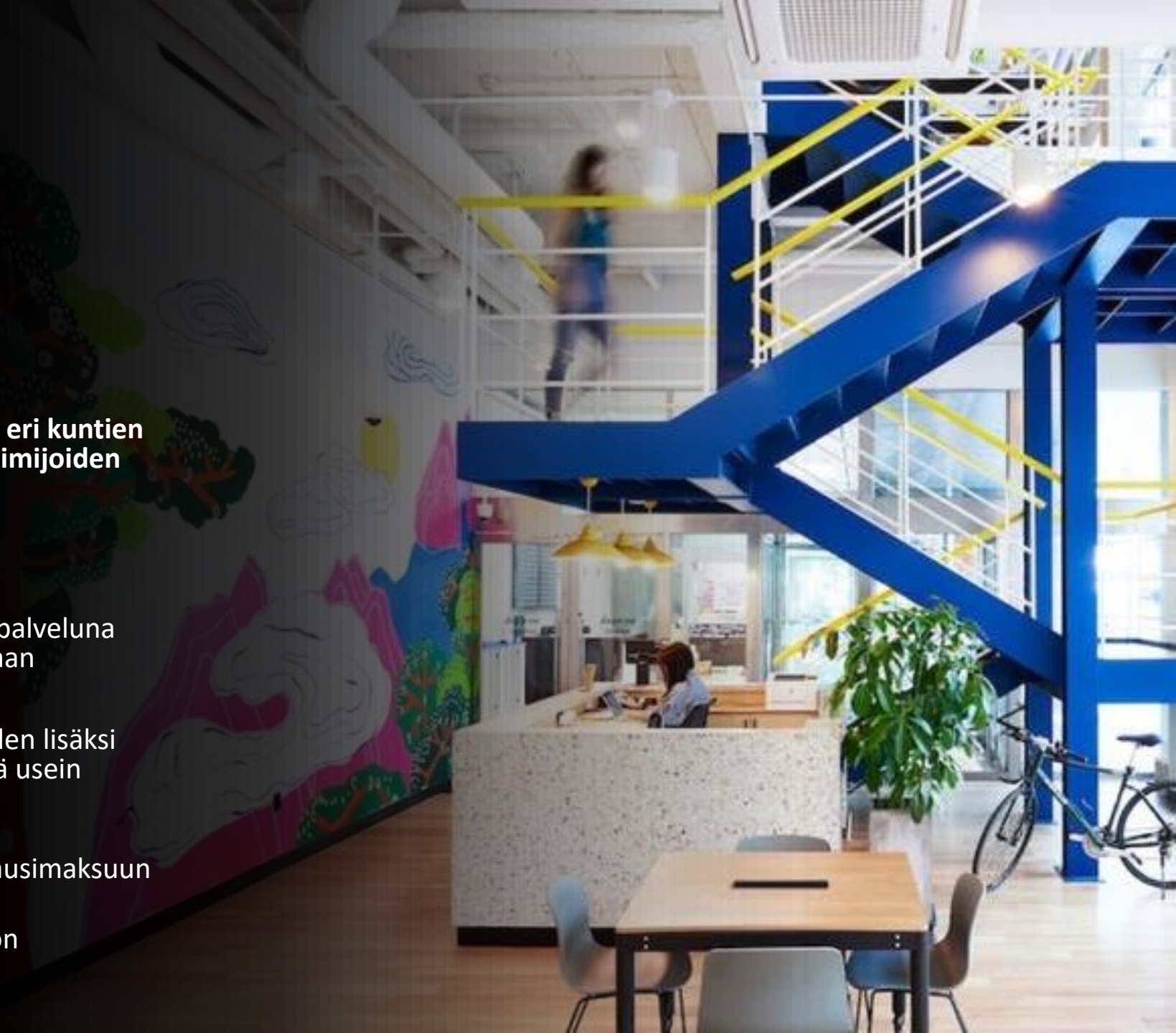
... Vuokrauksen hybridimalli

- Build to Suit –malli
 - **Kunta vuokralaisena tekee rakennuttajan kanssa sopimuksen uuden, räätälöidyn kohteen rakentamisesta vuokrasopimusta varten**
 - Valmistuttuaan kunnasta tulee tyypillisesti kohteen ainoa käyttäjä
 - Sopimus mahdollistaa sekä maan että rakennuksen optimaalisen tehokkaan käytön, sillä kunta määrittelee, miten he haluavat sen suunniteltavan vastaamaan heidän vaatimuksiaan ja tarpeitaan
- **BTS-järjestely käsittää kaksi sopimusta:**
 - Kehittämisen- tai rakentamissopimus, joka koskee tulevan kohteen suunnittelua ja rakentamista
 - Vuokrasopimus, jossa määrätään vuokraehdot



Yhteiskäyttö ja jakaminen

- **Tilojen yhteiskäyttö kunnan eri toimintojen, eri kuntien tai muiden julkisen tai yksityisen sektorin toimijoiden kanssa**
 - Tavoitellaan tilankäytön tehokkuutta ja joustavuutta mutta myös kuntalaisille tehokkaampaa palveluverkkoa
- Tilojen jakamisessa käyttöoikeutta tarjotaan palveluna niiden itse omistamisen tai vuokraamisen sijaan
 - **Tila palveluna-ajattelu (SaaS)**
- Palvelu sisältää tyypillisesti tilan käyttöoikeuden lisäksi myös tarvittut kalusteet ja peruspalveluja sekä usein myös yhteistilojen, kuten kokous-, sauna- ja liikuntatilojen käyttöoikeuksia
- Tilan saa lyhytaikaiseen käyttöön usein kuukausimaksuun perustuvilla sitoumuksilla
- Soveltuu lähinnä monipaikkaiseen tietotyöhön
- Erityinen huomio kiinnitettävä tietoturvaan





Yhteisöoperoiija

- Tilaoperointimalli
- Myydään jäsenyyksiä
- Asiakkaalle valta päättää; joustavat lyhytaikaiset sopimukset
- Lisäpalvelut ja tapahtumat
- Tilabrändi

Yhteisöalustan kehittäjä

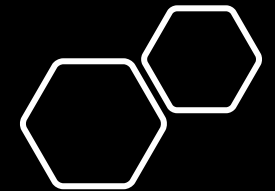
- Operoiija luo innovaatio-alustan ja yhteisön
- Ratkaisutoimittajan suhde ympäristöön
- Sisällöntuotanto
- Tapahtumatalo

Käyttötarkoituksen muovaaja

- Toimitilan käyttötarkoituksen muovaaja
- Muunnokset hotelleiksi, hoivakodeiksi, kouluiksi ym.

Jakamispalvelumallien moninaisuus

- Konseptit kehittyvät nopeasti ja uusia palvelumalleja tulee markkinoille



Tilojen omistamisen ja vuokraamisen taloudellisia perusteluita

Ostaminen ja rakennuttaminen

- Investointikustannukset
 - Lainoituksen edullisuus
 - Mahdollisuus pitkän aikavälin kehitysvaihtoehtoille
- Käyttökustannukset
 - Vuokrannousujen välttäminen
 - Pitkiin vuokraehtoihin sitoutumisen välttäminen
 - Hallintokustannusten kontrollointi
 - Kalliiden toimintainvestointien suojaus

Vuokraus ja yhteiskäyttöisyys

- Investointikustannukset
 - Pääoman sitoutumisen välttäminen
 - Halu rajoittaa epälikvidien sijoitusten määrää
- Käyttökustannukset
 - Vapaus valita halvempi tai kalliimpi tilan sijainti

Tilojen omistamisen ja vuokraamisen muita syitä

Ostaminen ja rakennuttaminen

- Kiinteistöorganisaatio
 - Organisaatiolla henkilöstöä ja osaamista
 - Totuttu tapa toimia
- Joustavuus ja epävarmuudet
 - Tilatarpeen pitkäaikainen kesto
 - Mahdollisuus tilamuutokseen ja laajennuksiin
 - Kiinteistömarkkinoista riippumaton valinnan vapaus
- Markkinatarjonta
 - Ainutlaatuinen sijainti ja kulkuyhteydet
 - Sopivia tiloja ei ole vuokrattavissa markkinoilta
 - Rakennuksen suunnittelullinen ainutlaatuisuus

Vuokraus ja yhteiskäyttöisyys

- Kiinteistöorganisaatio
 - Keskittyminen ydintoimintaan
 - Kiinteistöliiketoimintaan liittyvän henkilöstötarpeen vähentäminen
- Joustavuus ja epävarmuudet
 - Joustavuus tilatarpeen muutokseen
 - Vältetään rakennuksen omistamisesta ja rakennuttamisesta aiheutuvat riskit
 - Tehokkaampi ja ammattimainen kiinteistöjohtaminen
- Markkinatarjonta
 - Markkinoilla on hyvin sopivaa tilatarjontaa
 - Mahdollisuus hankkia tilaa käyttöön nopeasti
 - Lisäpalveluiden saatavuus

Yhteenveto

- Kuntien taloudellisten toimintaedellytysten muutokset ja kestävä kuntatalouden mahdollistaminen tuovat uusia haasteita kuntien kiinteistökannan hallintaan, sillä **kiinteistöt ja tilat muodostavat merkittävän osan kuntien taloudesta.**
- Iso osa kiinteistöistä rakennettu 1960 ja -70-luvuilla, jotka ovat teknisesti ja toiminnallisesti vanhentumassa ja edellyttävät voimakasta uudistamista ja kehittämistä.
- Erityyppisten tilahankintatapojen tarjonta ja valikoima lisääntynyt ja monipuolistunut ja **kunnille on tullut uusia vaihtoehtoja tilojen hankintaan ja hallintaan.**
- Keskeinen jako erilaisten tilahankinta ja –hallintamalleilla on **jako kunnan oman taseen kiinteistöihin ja ulkopuolisen toimijan taseen kiinteistöihin**, jolloin kunta on vuokralaisena tiloissa tai maksaa palvelumaksua niiden käytöstä.
- Tällä hetkellä vallitsevana tilahankintatapana tämän selvityksen perusteella on kunnan omaan taseeseen rakennutettavat kiinteistöt johtuen pitkältä kuntien saamasta **edullisesta rahoituksesta.**
- Kokeiluja uusista malleista tehdään kuitenkin kunnissa koko ajan. Näitä ovat mm. **vuokrausmallit, joita kiinteistösijoittajat tarjoavat kunnille, lyhytaikaiseen käyttöön soveltuvat siirtokelpoiset tilat, erilaiset yhteiskäyttöisyyden mallit sekä tila palveluna konseptit.**



Kiitos!

Juha-Matti Junnonen
BES Built Environment Services Oy
050-550 4458
juha-matti.junnonen@bes.fi

**Tilatarpeet ja omistamisen
strategia -klinikan
avausseminaari**

**Built to suit -
vuokrasopimusmallin valmistelu**

14.12.2021

Eva Elston-Hämäläinen
lakimies, RAKLI ry



RAKLI

Visio

Rakennettu ympäristö elämän palvelualustana

Digitalisaatio & teknologia

Kansainvälistyminen

Muutos arvoissa ja tarpeissa

Palvelullistuminen

Ilmastokriisi & vastuullisuus

Kaupungistuminen

Sääntely-ympäristön muutos

Asiakas edellä

Asiakaskokemuksen kehittäminen on sisäänrakennettu alan toimintaan

Vastuullisuuden suunnannäyttäjäksi

Vastuullisuus on alan merkittävä kilpailutekijä

Tuottavuuden asialla

Alan toimintamallit ovat tehostuneet ja Suomi on houkutteleva sijoituskohte

Data liikkumaan

Avoimet ja yhteiskäyttöiset digitaaliset alustat luovat lisäarvoa ja kilpailukykyä

Vaikuttava tekijä

RAKLI on vahva edunvalvoja ja alan johtava järjestö

Missio

Luomme kilpailukykyä ammattimaisille omistajille

Toimintaperiaatteet

- ▶ Tilankäyttäjän hyvinvointi
- ▶ Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- ▶ Markkinaehtoisuus
- ▶ Kansainvälisyys
- ▶ Vuorovaikutus ja yhteistyö
- ▶ Ennakoiva edelläkävijyys

Arvot

- ▶ Arvostaen ja välittäen
- ▶ Yhdessä onnistuen
- ▶ Rohkeasti uudistuen

Vuokramallin käyttö yleistynyt

RAKLI

- Vuokramallin käyttö yleistynyt esim. yhteiskuntakiinteistöjen vuokramarkkinoiden kehittyessä
 - Julkisia koulu- tai päiväkotihankintoja viimeisen kolmen vuoden aikana arviolta kymmenkunta vuokrahankintakilpailua/vuosi → määrä on kasvussa
 - Esim. Helsinki TA 2013 muutama vuokrahanke
 - Helsinki TA 2022 suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2022–2031 → 25 vuokrahanketta
 - Viime aikaisia vuokramallihankkeita mm. Kaupunkiympäristötalo, Helsinki, Paavolan campus, Lahti, Linnanmaan pääpaloasema, Oulu, Otaniemen toimitilat ja lukio, Espoo
 - Kansainväliset yksityisen sektorin toimijat käyttäneet ja tuoneet mallia Suomeen
- Toteutusmallin valinta ohjautuu hankkeen tavoitteiden ja muiden päätökseen vaikuttavien tekijöiden perusteella
 - Mm. talous, aikataulut, resurssit, riskienhallinta
 - Apuna eri tyyppiset yhdessä sovitut sopimusmallit
 - Rakennustietosäätiö: Yleishyödyllinen, koko rakennusalaan palveleva tutkimus-, koulutus- ja tiedotuskeskus

RT-sopimusasiakirjavalikoima kehittyä monipuolisesti (Sopimuslomake Net)

RAKLI

PJU-,PJP-, laskutyöpäivitys

RT®

RT 103017
Projektinjohto-
urakkasopimuksen
laatiminen tavoite- ja
kattohinnalla
Talorakennustyö

RT®

RT 103018
Projektinjohto-
urakan tehtävä-
luettelo

RT®

RT 80359
Projektinjohto-
urakkasopimus
tavoite- ja katto-
hinnalla

- PJU Tavoite-
budjetilla
- PJP
- Laskutyö-
urakka

Allianssihankkeet

RT 80354
Rakennushankkeen
allianssisopimus
RT 80355 Kehitysvaiheen
allianssisopimus
RT 80356 Toteutusvaiheen
allianssisopimus
RT 80357 Allianssin
kaupalliset ehdot
RT 80358 Allianssin
korvattavat kustannukset
RT 103199 Allianssin
yleiset sopimusehdot

Elinkaarihankkeet

RT®

RT 103164
Elinkaarimalli
hankkeen
toteutusmuotona

RT®

RT 103165
Elinkaarihankkeen
puitesopimuksen
laatiminen

RT®

RT 103166
Elinkaarihankkeen
palvelusopimuksen
laatiminen

RT®

RT 80361
Elinkaarihankkeen
puitesopimus

Sopimuslomake
Sopimuslomake Netistä

RT®

RT 80362
Elinkaarihankkeen
palvelusopimus

Sopimuslomake
Sopimuslomake Netistä

PPP-hankkeet

RT®

RT 103144
PPP-malli rakennus-
hankkeen hankinnan
mallina

RT®

Ohje siihen,
mistä PPP-
palvelusopimuksessa
on hyvä sopia.

2021→

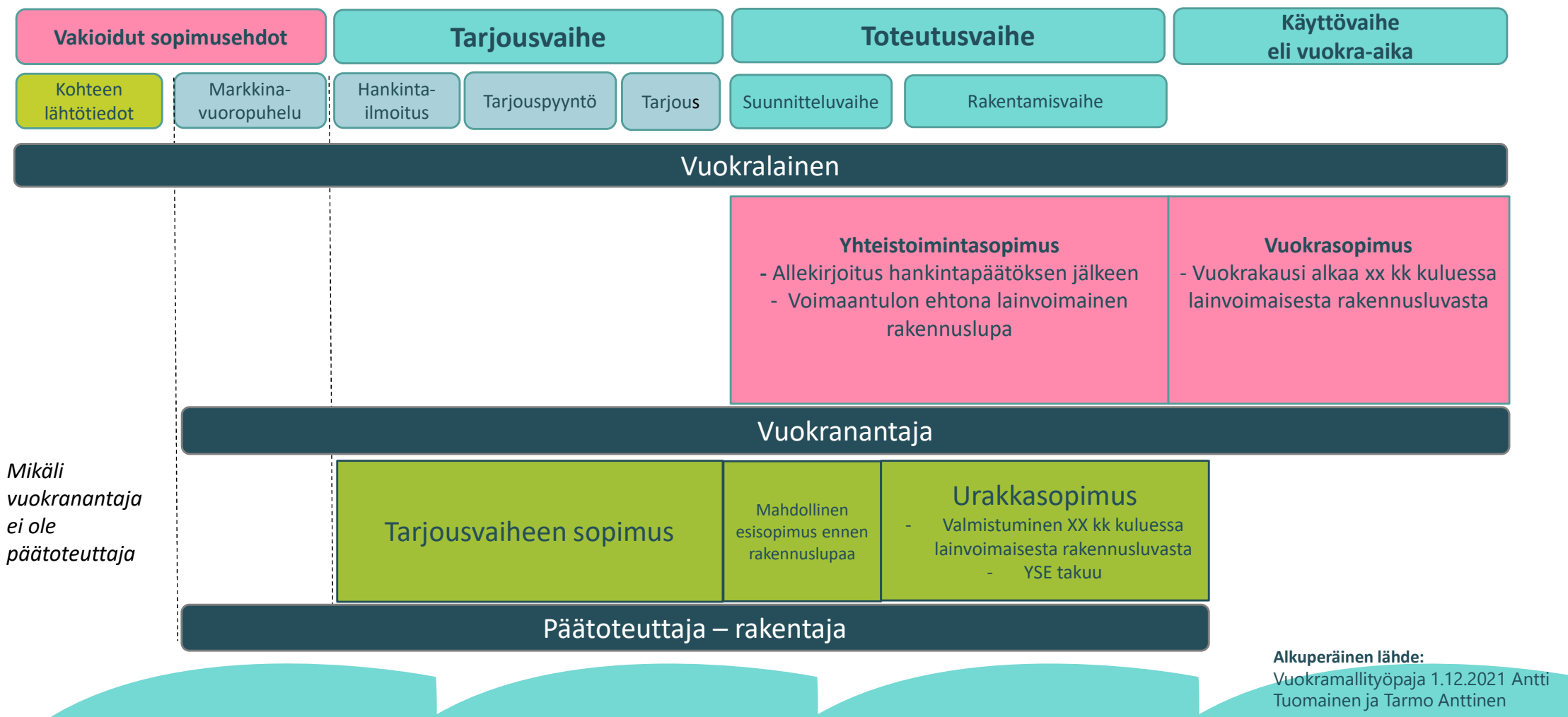
RT®

**Vuokrasopimusrakennuttaminen, Built to Suit –sopimusmalli:
yhteistoimintasopimus ja vuokrasopimus**

RAKENNUSTIETO>

Yhteiskuntakiinteistöjen vuokramallihankinta uudiskohteissa ja peruskorjauksissa

RAKLI



BtS –vuokramallisopimustyöstä poimintoja

RAKLI

- Vuokranantajan vastuulla: suunnittelu, rakentaminen, ylläpito ja käytettävyys, rahoitus, vuokralaisella ei lunastusvelvollisuutta
 - Ylläpitovastuun jakaminen
 - Lunastusoption lisääminen
- Ero liikehuoneiston vuokrasopimukseen
 - Pitkälle menevä räätälöinnin tarve
 - Vaatii yhteistoimintaa erityisesti suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, vuokrasopimus on vakioidumpi
- Malli ei koske myynti- ja takaisinvuokraussopimuksia
- Miten malli sopisi mahdollisimman moneen käyttöön?
 - Yksinkertaiselle ja monimutkaiselle tilalle mm. väistötila, päiväkotit, sairaala, tuotantotila, data-center
 - Organisaatioille, joilla erilaista osaamista ja resursseja
 - Yksityiselle ja julkiselle tilaajalle
- Laki liikehuoneiston vuokrauksesta sääntelee vuokratilasta pakottavien säännösten osalta
 - Mitkä LLHV:n ei-pakottavat säännökset otetaan sopimusmalliin?

BtS -vuokramalli -toimikuntatyön tavoitteita

RAKLI

- Tehostaa vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisymmärrystä sekä auttaa vähemmän kokenutta osapuolta
 - Kirjata ja ohjeistaa selkeästi keskeiset huomioitavat asiat
 - Tuoda esiin vaihtoehtoisia kirjauksia (rasti ruutuun)
- Yhtenäistää sopimusmalliin parhaita sopimuskäytäntöjä
- Tehdä vuokramallisopimuksen liitteet
 - Vastuurajataulukko ja hankintarajataulukko
- Tehdä RT-ohjekortti: Ohje vuokramallisopimuksesta
 - Yleiskuvaus ja sisältö, hankintaprosessin kuvaus, mahdollisesti neuvoteltavat kirjatukset
- Osallistaa ja kuulla alaa sopimusmallityön tueksi
 - 2 työpajaa 8.6. ja 1.12.2021
 - Kevätkaudella laaja lausuntokierros
- Aikataulutavoite kevät 2022
 - Koulutuksen tarve
 - Ulkomaisten sijoittajien tarve englanninkieliselle käännökselle



Kiitos!

RAKLI
Tilaa elämälle