



Lehdistöedote

Ville Riihinen

Kuopio kasvaa Saaristokaupunkiin – uudelle asuin-
alueelle tuleva koulu toteutetaan *elinkaarimallilla*.

Kunnissa on tulevaisuudessa selvä toimitilaomistuksien ulkoistamistarve ja erityisesti elinkaarimallit ovat merkittäviä uusien toimitilojen toteuttamisessa.

KUNTIEN PALVELUTUOTANTO edellyttää laajaa tilankäyttöä ja perinteisen toimintamallin mukaan kunnat ovat ratkaisseet toimitilojen hankinnan lähinnä omana uudistuotantona toteutettujen hankkeiden avulla. Kiristynyt taloudellinen tilanne ja muut kuntien toimintaympäristön muutokset ovat pakottaneet kunnat kiinnittämään huomiota toimitilojen omistamiskysymyksiin. Kunnissa on tulevaisuudessa selvä ulkoistamistarve toimitilaomistuksien suhteen ja erityisesti elinkaarimallit ovat merkittävässä asemassa kuntien uusien toimitilojen toteuttamisessa.

Elinkaarimalleista apua kuntien taloushuoliin

Kuntien toimitilojen järjestämisessä on olemassa yhä enemmän vaihtoehtoja

Kunnat ovat velvoitettuja järjestämään tiettyjen palveluiden saatavuuden asukkailleen ja näiden palveluiden tuottamiseen tarvitaan toimitiloja. Nykytilanteessa kunnat omistavat valtaosan palvelutuotantonsa edellyttämistä toimitiloista itse. Palvelutuotanto tai kuntien perustehtävät eivät kuitenkaan edellytä toimitilojen omistamista.

Keskustelu vaihtoehtoisten toimintamallien käytöstä on kiihtynyt viime vuosina kuntien toimintaympäristössä tapahtuneiden voimakkaiden muutosten takia ja vaihtoehtoisia palveluiden tuottamistapoja on otettu käyttöön kuntien ulkoistaessa ja yksityistäessä palveluitaan joillakin aloilla. Nykyinen trendi osoittaa, että suhtautuminen vaihtoehtoisia palveluiden tuottamistapoja kohtaan on

monilla tahoilla entistä ennakkoluulottomampaa ja myös ydintoimintojen ja ns. tukitoimintojen erottamiseen suhtaudutaan avoimemmin kuin aikaisemmin.

Julkisella sektorilla on yleistynyt ajatusmalli siitä, että niukemmilla resursseilla pyritään saavuttamaan yhä parempia ja laadukkaampia palveluita.

Kuten muidenkin resurssien ja palveluiden tapaan, kunnalla on mahdollisuus hankkia toimitiloja monin eri keinoin. Talouden realiteettien pakottamina kunnissa

Elinkaarimallit tuovat joustavuutta kuntien investointeihin.

on yhä useammin haettu vaihtoehtoista toimintamallia toimitilojen järjestämiseksi. Tärkeimmät toimintamallit toimitilojen järjestämiseksi ovat:

- Oma investointi budjettirahoituksella. Uudistuotanto, tilojen peruskorjaaminen ja tilojen ostaminen markkinoilta.
- Yksittäisen kiinteistön/kiinteistösalikon yhtiöittäminen.
- Elinkaarimallit toisten kuntien tai yksityisten toimijoiden kanssa.
- Tilojen vuokraaminen markkinoilta.

Viime vuosina sekä kuntien ja yksityisen sektorin kiinnostus erilaisia yhteistyömalleja kohtaan on kasvanut nopeasti. Eräät kunnat ovat yhtiöittäneet yksittäisiä toimitiloja tai useista kohteista muodostuvia kiinteistösalakkuja kunnan omistamiin tytäryhtiöihin. Joint-venture-tyyppisiä malleja on käytössä etenkin elinkeinopoliittisissa toimitiloissa, esimerkiksi näistä ovat mm. Technopolis ja Tampere Science Parks. Omistajina joint-venture-malleissa on esimerkiksi tietyn seudun kuntia tai kuntia ja tiloissa toimivia yrityksiä.

Yksityisrahoitusmallit ovat suosittuja Englannissa ja Australiassa ja nyt myös Saksa on ryhtymässä käyttämään niitä saadakseen välttämättömiä koulu-, tie- ja sairaalahankkeita liikkeelle.

Elinkaarimalleja on käytetty viime vuosina Suomen kunnissa erilaisissa konsepteissa

Kuopiossa on neljän koulua ja yksi päiväkotit muodostettu investointipaketiksi, jonka osina ovat urakkasopimus ja palvelusopimus. Sopimukseen kuuluu suunnittelu, toteutus ja rahoittaminen. Urakkasopimukseen kuuluu kohteiden perusparannus- ja uudisrakennushankkeiden rakennuttaminen, suunnittelu ja rakentaminen. Rakennustyöt toteutunevat vuosina 2010–2013. Palvelusopimukseen kuuluu rakennusten kiinteistöpalvelut alkaen rakennustöiden vastaanotosta. Palvelusopimukset on suunniteltu päättyviksi vuonna 2036. Palvelut tuotetaan kaikissa kohteissa rakennustöiden vastaanotosta alkaen sopimuksen päättämiseen asti.

Espoon kaupunki allekirjoitti kesällä 2009 sopimuksen kolmen koulun peruskorjaus- ja laajennushankkeiden toteuttamisesta elinkaarimallia käyttäen. Elinkaarimallin mukaisesti sopimuskumppani vastaa koulujen peruskorjaamisen ja lisärakentamisen lisäksi myös niiden ylläpidosta, kiinteistöpalveluista ja tarvittavasta peruskorjaamisesta 20 vuoden ajan. Kiinteistön ylläpidosta kaupunki maksaa

sopimuksen mukaisesti vuosittain. Mikäli hoidossa ilmenee puutteita, vuosimaksua alennetaan.

Senaatti-kiinteistöt aloitti vuonna 2008 kaksi valtion toimitilastrategian mukaista hanketta, joissa valtion ulkopuolinen taho rahoittaa uudistilojen suunnittelun, rakennuttamisen ja rakentamisen sekä toimii näin tuotettujen tilojen omistajana.

Toinen yksityisrahoitusmallilla toteutettavista hankkeista on uusi Hallinnon tietotekniikkakeskus (HALTIK), jonka rakennustyöt alkoivat kesällä 2009 ja vuokra-ajan on tarkoitus alkaa 2011 toisella puoliskolla. Ja toinen Senaatti-kiinteistöjen toteuttama yksityisrahoitus-hanke on Pietarsaaren uusi virastotalo, jonka tavoitteena on järjestää virastoille uudet asianmukaiset tilat, josta palvelut ovat keskitetysti saatavissa.

Toimitilaomistuksien ulkoistaminen kunnissa tulee kasvamaan nopeasti

Keväällä 2009 Teknillisessä korkeakoulussa tehdyssä diplomityössä ”Kuntien toimitilaomistusten järjestely mahdollisuudet” tehtiin laaja kyselytutkimus sadan suurimman kunnan ylimmille toimitiloista vastaaville virkamiehille.

Ulkoistamisia toimitilaomistuksien suhteen kunnissa oletetaan tapahtuvan tulevaisuudessa yhä kasvavissa määrin. Suurin osa kyselyyn vastanneista (80 %) uskoo ulkoistamisen alkavan seuraavan viiden vuoden kuluessa. Tämä selittyi osaksi uudistuotantoa kohtaan olevalla

”Jopa kasvukeskuksissa joudutaan keskustelemaan välttämättömien koulutai päiväkotihankkeiden lykkäämisistä.”

ulkoistamishalukkuudella, mutta myös jo olemassa olevien toimitilojen osalta ulkoistamiset tulevat kasvamaan tulevaisuudessa. Kyselyn tuloksista on havaittavissa, että ulkoistamisen uskotaan lisääntyvän ajan kuluessa merkittävästi ja yli kymmenen vuoden tähtäimellä lähes puolet vastanneista arvioi, että kunnat ulkoistavat yli 25 % käyttöomaisuuteen kuuluvista toimitilaomistuksistaan. Tämä tarkoittaa sadan suurimman kunnan osalta karkeasti arvioiden yli kahden ja puolen miljardin euron ja neljän miljoonan neliömetrin ulkoistettavaa toimitilamäärää. Kunnat ovat näin ollen merkittävässä osassa tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla.

Kyselytutkimuksen tuloksena todettiin, että kunnissa on tulevaisuudessa selvä ulkoistamistarve toimitilaomistuksien suhteen ja erityisesti elinkaarimallit ovat merkittävässä asemassa kuntien toimi-



Yksityisrahoitusmallilla toteutettava Pietarsaaren uusi virastotalo tarjoaa tarkoituksenmukaiset tilat viranomaistoiminnalle.



Paul Schmidt

”Elinkaarimalleissa on mahdollisuuksia.”

tilojen uudistuotannossa. Lähes kaikissa haastatelluissa kunnissa oli kiinnostusta elinkaarimalleja kohtaan ja ne koettiin yleisesti kannatettavina. Kunnan ja yksityisen toimijan yhteistyö- tai kumppanuustoiminnalla tarkoitetaan sellaista järjestelyä, jossa kunta luo linjaukset esimerkiksi toimitilarakennushankkeen toteuttamisesta ja tavanomaisessa järjestyksessä yksityinen sektori suunnittelee, rahoittaa ja toteuttaa hankkeen. Kunta sitoutuu pitkällä määräaikaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi toimitiloihin niiden valmistuttua. Nämä toimintamallit vaativat kuitenkin huomattavan suurta erityisosaamista niin tilaaja- kuin tuottajapuolella ja niihin liittyvät sopimukset ovat monimutkaisia ja raskaita. Yhteistyömallien käytöllä on kuitenkin mahdollista saavuttaa huomattavia etuja verrattuna toimitilojen vuokraamiseen tai omaan omistamiseen. Kuntien tulevaisuuden intressit toimitilojen omistuksen ulkoistamisen suhteen ovat pääasiassa näiden yhteistyömallien sovellutuksissa.

Elinkaarimallit osana vastuullista palvelutuotantoa

Elinkaarimallissa palvelun tuottaja ottaa vastuun paitsi investoinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta myös sen ylläpidosta ja toimivuudesta pitkällä aikavälillä. Kohteen luovutus tapahtuu vasta sopimusajan lopussa eikä, kuten totuttua, kohteen käyttöönotossa. Siten elinkaarimallin mukaiselta sopimukselta vaaditaan monia ominaisuuksia, joita totutuissa suunnitte-

lu- ja rakentamissopimuksissa ei tarvitse ottaa huomioon.

Elinkaarimalli ei merkitse yksityistämistä, jossa julkisyhteisö myy omaisuuttaan tai toimintojaan yksityiselle sektorille, vaan niissä julkisyhteisö säilyttää roolinsa julkisten palvelujen tuottamisesta vastaavana tahona ja niiden laadun valvojana sekä usein myös investointikohteen haltuun ottajana sopimusjakson päätyttyä.

Elinkaarimallia käytettäessä hankkeen rahoitus voidaan järjestää joustavasti. Rahoittaja voi olla investoija itse, palvelutuottaja tai ulkopuolinen sijoittaja. Julkishallinnon investointikohteille elinkaarimalli ja ulkopuolisen rahoituksen käyttäminen on varsin käyttökelpoinen järjestely mm. sen vuoksi, että sopivilla maksujärjestelyillä rahoitus jakautuu pitkälle aikavälille.

Elinkaarimallin haasteet ovat sopimuksen pitkäaikaisessa vaikutuksessa. Kokemusten myötä elinkaarimallin hyödyt ovat nousseet hyvin esille. Hankkeet voidaan mm. käynnistää nopeasti palvelutuottajan kokonaisvastuun pohjalta. Rahoitus voidaan järjestää vuosibudjetin ulkopuolella, koska maksut jakautuvat tuleville vuosille. Menettely kannustaa myös aikataulussa pysymiseen, samoin kuin kustannusten kurissa pitämiseen. Kun maksut on sidottu kohteen käytettävyyteen, hyvä laatu on myös palvelutuottajan etu. Myös riskit jakautuvat tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti.

Vastuut ja velvoitteet osapuolten eli loppukäyttäjän, investoijan ja palvelu-

Southern Crossin juna-asema Australian Melbournessa on toteutettu yksityisrahoitusmallilla.

tuottajan välillä voidaan sopia monella tavalla elinkaarimallissa. Tärkeäksi tekijäksi on noussut se, että asioista voidaan jo kilpailun aikana ja ennen sopimusten tekoa neuvotella, jotta yhteinen käsitys sopimuksen sisällöstä on selkeä.

Kunnissa kaivataan elinkaarihankkeista esimerkkejä. Positiivisten kokemusten kautta voidaan saada aikaiseksi suurempia linjamuutoksia kuntien omistajapolitiikassa ja suhtautumisessa elinkaarimallien käyttämiseen kuntien palvelutuotannon toimitilojen toteuttamisessa. Lähtökohteisesti tilanne vaatii kuntien taholta yhä strategisempaa lähestymistapaa ja kaikkien kunnan keskeisten osapuolten: kunnan ylimmän johdon, luottamuselinten, palvelutuotannon hallintokuntien ja tilaorganisaation sitoutumista päätöksentekoon.



Kirjoittaja on diplomi-insinööri, joka työskentelee analyttikkona rahoituksen neuvonantopalveluja tarjoavassa Inspira Oy:ssä, sähköposti ville.riihinen@inspira.fi.