

Lausunto

24.01.2022

Asia: VN/29851/2021

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

11589/03.00.00/2021

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 26

§ 26

Lausunnon antaminen ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Lehtinen Maija

Laurila Mauri

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Espoon kaupunginhallitus antaa valtioneuvostolle liitteenä olevan lausunnon ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Käsittely Svahn, Syrjänen, Kuismin ja Majuri poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen väliaikaisen toimielimen jäsen, HallL 28 § 1 mom. 5-kohta).

Päätös

Kaupunginhallitus: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 on tullut kaikille kaupungeille ja kunnille lausuttavaksi.

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansäätämistä annetun lain (616/2021) 22 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä. Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023 ja olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2026.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansäätämistä annetussa laissa (jäljempänä voimaansäätämislaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan.

Voimaansäätämislain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa

vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

Siirtymäkauden ajan vuokra kuitenkin määräytyisi säännöksen mukaisti. Voimaansäätämislain 32 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaansäätämislain 20 §:ssä tarkoitettuihin sekä alueen pelastustoimea hoitaviin kuntayhtymiin sovelletaan mitä, kunnasta säädetään. Voimaansäätämislain 3 §:n mukaisesti omaisuusjärjestelyjä koskevia 4 luvun säännöksiä ei sovelleta Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen omaisuusjärjestelyihin.

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on osallistunut toimitilojen osalta LU-hyvinvointialueen valmisteluun. Olemme laatineet lausunnon vuokra-asetuksesta, joka on listatekstin liitteenä.

Asetuksessa ehdotetaan, että vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknisetä riskiä.

Esityksessä todetaan, että kunnan tulee saada kohtuullinen tuotto ja että hyvinvointialueen toimitilat eivät olisi verorahoitteisia. Annetulla ehdotuksella tämä ei tule toteutumaan.

Päätöshistoria

Liitteet

-

Espoon kaupungin lausunto ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Oheismateriaali

-

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen siirtymäkauden vuokran määräytymisestä 2023-2026

Tiedoksi

Valtioneuvosto

Espoon kaupungin lausunto ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Espoon kaupunki on tutustunut otsikossa mainittuun ehdotukseen ja lausuu siitä seuraavaa:

Ehdotuksen mukaan vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta ja sen tulee kattaa 22§ 3 mom. mukaan kohtuulliset toimitilakustannukset. Kuten asetuksessa todetaan, sisäinen vuokratulo muuttuu ulkoiseksi vuokratuloksi, jolloin myös vuokralaisesta tulee aito sopimukseen perustuva vuokralainen. Pääomavuokran tasoksi on ehdotettu 6 %, jolla tulisi kattaa tilainvestoinnin korko, poisto, riski sekä maavuokra. Espoon kaupunki perii pääomavuokraa tällä hetkellä 6,5 % ja maanvuokraa omana vuokratuokomponenttina. Erityisesti tiivisti rakennetuilla alueilla, kuten pääkaupunkiseudulla, maapohjalla on merkittävä kustannusvaikutus ja sillä tulee olla oma vuokratuokomponentti, jolla katetaan tontin pääomakustannus.

Espoon kaupunki toteaa, että edellä mainituilla asetuksen määritykset eivät toteuta lupausa kattaa muutoksesta aiheutuvat kustannukset, vaan hyvinvointialueen tilakustannuksia rahoitettaisiin edelleen kunnan verorahoituksella.

Vuokra-asetuksessa ei mainita lainkaan tiloihin tehtävien investointien osuutta.

Investoinneista, joilla on vaikutusta perittävään vuokraan, pitäisi pystyä sopimaan

vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ja käyttäjän (vuokralaisen) tulee myös sitoutua pitkäaikaisista investoinneista aiheutuvan vuokran maksuun. Muussa tapauksessa näitä investointeja ei kiinteistön ja tilojen omistaja tee, eivätkä tilat pysy kulloistenkin toiminnallisten vaatimusten edellyttämässä laatutasossa.

Ylläpitovuokra on ehdotuksessa esitetty keskimääräisesti laskettuina ja sille on asetettu erilaiset alueelliset tasot. Espoon kaupunki on toiminnan ja palveluiden turvaamiseksi tehnyt erilaisia toimitilojen ylläpitösopimuksia, joihin eivät keskimääräiset kustannukset sovellu. Mikäli ylläpitoa ei ole järjestetty ulkoisin sopimuksin, perustuvat kaupungille aiheutuvat todelliset kustannukset tarkkoihin työ-, kone- ja tarvikemitoituksiin. Espoon kaupunki tulee käyttämään mahdollisuutta sopia ylläpitokustannuksista asetuksen 5 § toisessa momentissa säädetyistä poiketen, koska säädetty määräytymisperuste johtaa tosiasiallisista kustannuksista oleellisesti matalampaan vuokratasoon. Espoo ehdottaakin, että ylläpitokustannusten laskennassa voisi edelleen käyttää sisäisen vuokran määräytyksen perusteita. Mikäli toimitilat ovat kunnan käytössä kiinteistöosakeyhtiön osakeomistukseen perustuen, vuokra määräytyy 3-6 § säädetyllä tavalla, Espoon kaupunki toteaa, että ehdotettu malli ei huomioi oikeudenmukaisesti kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä laina-, rahoitus- tai takausvastuita ja niiden vaikutusta pääomavuokraan. Muutoinkin ehdotuksesta voidaan todeta sen painottuvan suoraan kunnan taseessa oleviin toimitiloihin, eikä näin ollen huomioi riittävällä tavalla osaketiloihin liittyviä erityiskysymyksiä, kuten esimerkiksi takausvastuita.

Rakennusten kuluminen on mallissa laskettu suoraviivaisesti, eikä se näin laskettuna huomioi tehtyjä kunnossapitokorjauksia (tekniseen arvoon) riittävällä tavalla esitetyillä kertoimilla. Tällä hetkellä teknistä arvoa pystytään määrittelemään ja tarkentamaan kohteen havainnointien ja korjausten perusteella. Esitetty järjestely johtaa hyvinvointialueen tilakustannusten tukemiseen kunnan verorahoituksella. Tämä ei mahdollista eikä tue riittävän tilojen kunnossapidon rahoitusta. Esityksen mukaisella laskentatavalla vuokranantaja ei jatkossa voi investoida tai tehdä taloudellisesti perusteltavissa olevia kunnossapitokorjauksia. Asetusluonnoksessa tekniset arvot on

ehdotettu laskettavan kirjanpitoarvoista, mikä poikkeaa normaalista teknisen arvon

2

määrityksestä. Tämä johtaa edelleen kunnossapidon sekä peruskorjausten kannalta liian alhaiseen vuokraan erityisesti vanhemmilla kohteilla.

Espoon kaupunki käyttää useita erilaisia toimitilojen omistus-, elinkaari- ja hallintamalleja sekä hyödyntää kilpailuttaen ulkopuolistakin osaamista. Esitys ei nyt mahdollista erilaisia toteutusmalleja. Erilaisille toteutustavoille pitää löytää niille soveltuva tapa määrittää vuokra.

Osa Espoon kaupungin omistamista hyvinvointialueelle vuokrattavista asumispalveluita sisältävistä kohteista on rahoitettu valtion myöntämällä pitkäaikaisella korkotukilainalla (ns. ara-kohteet). Näissä kohteissa vuokralaiselta saa periä asuinhuoneistossa vuokraa määrän, joka tarvitaan vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista, kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta, kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin, asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista, omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta sekä omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista sekä muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä. Lausunnolla olevaa ehdotusta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 ei voida soveltaa korkotukilainalla rakennettujen ara-kohteiden pääoma- ja ylläpitovuokran määrittämisessä, vaan niissä tulee jatkossakin noudattaa korkotukilain ja -asetusten määräyksiä.

Espoon kaupunki katsoo, että vuokra-asetusluonnos ei takaa kunnalle tilojen omistajana tiloista aiheutuvia kustannuksia vastaavaa vuokraa hyvinvointialueelta, eikä se siten houkuta myöskään kehittämään omistamiaan hyvinvointialueelle vuokrattavia tiloja. Malli ei saa johtaa toimitilojen kunnan verorahoituksella tapahtuvaan ylläpitoon, vaan sen tulee turvata kaupungille kohtuullinen ja matalariskinen tuotto. Vuokra-asetuksessa tulisi huomioida kuntien jo pitkään

noudattamat ja suurelta osin yhtenäiset laskentaperusteet huomattavasti paremmin, koska kaupungin tehtävänä ei ole vuokranantajana subventoida hyvinvointialueen tilakustannuksia.

Laurila Mauri
Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos