

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**

Pohjattu TkL VTM Harri Isoniemi lausuntoon 17.12.21.

Kouvolan kaupunki Tilapalvelut lausunto 19.01.2022

#### VALTIONNEUVOSTON ASETUSLUONNOS HYVINVOINTI-ALUEIDEN RAKENNUSTEN VUOKRIEN MÄÄRITTELYYN

Valtiovarainministeriö julkaisi 30.11.2021 uuden asetusluonnoksen ”Ehdotus valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen siirtymäkauden vuokrasopimusten vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026”. Asetusluonnos annettiin lausunnonlehdelle ja lausunnot on pyydetty toimittamaan valtion sähköiseen lausuntopalvelu.fi palveluun 24.1.2022 mennessä.

#### 1) PÄÄOMAVUOKRA

Pääomavuokra pohjautuu pitkälti samaan laskentapohjaan, kuin edellinenkin. Suurin muutos on, että maanvuokra on poistunut pääomavuokrasta. Aikaisemmassa asetusluonnoksessa maanvuokra pohjautui valtakunnalliseen vyöhykehintaan, jossa valtakunta oli jaettu viiteen alueeseen, joissa maanvuokra vaihteli maakunnille vuokrattavan pinta-alan mukaan Helsingin 1,0 €/m<sup>2</sup>/kk ja alle 15 000 asukkaan kuntien 0,20 €/m<sup>2</sup>/kk välillä.

Pääomavuokrasta kirjoitetaan, että 6 % tuottovaatimus sisältää myös mahdollisen maa- vuokraosuuden, jota ei ole erikseen avattu. Tästä herää kysymys, että miten tämä mahdollinen

maanvuokra on nyt huomioitu 6 %:n tuottovaatimuksessa. Jos 6 % tuottovaatimus sisältää maanvuokran ja pääomavuokra lasketaan rakennuksen teknisestä arvosta, niin maapohjan vuokra ei nyt ehdotetussa asetusluonnoksessa ole mitenkään huomioitu. Rakennuksen sijainti tulee löyhästi esille jälleenhankinta-arvon määrittelyn kautta, josta tekninen arvo lasketaan, ja johon alueellinen rakentamisen hintataso vaikuttaa, mutta tämä on eri asia kuin maapohjaan sidottu maakorvaus eli maanvuokra. Tältä osin asetusluonnos on ristiriitainen eli maanvuokra on mahdollisesti sisällössä mukana, mutta sisällöllisesti sitä ei kuitenkaan ole nyt mihinkään määritelty (tuottovaatimus %, ja rakennuksen arvopohja). Jos maanvuokra halutaan mukaan tuottovaatimukseen, tulisi maapohjalle määritellä oma arvo/hinta, josta maapohjan vuokra lasketaan 6 % tuotto-vaatimuksella tai vaihtoehtoisesti luoda jonkinlainen maanvyöhykehinta, jossa maan-vuokran kohteena oleva maantieteellinen alue hinnoitellaan vuokrattavan pinta-alan neliöhinnan pohjalta maanhintavyöhykkeisiin, jolloin maanvuokra saadaan läpinäkyvästä osaksi vuokrien määrittelyä. Tämä jälkimmäinen oli tehty edellisessä asetusluonnoksessa, mutta nyt tämä edellisen asetusluonnoksen mukainen vyöhykehintainen maanvuokra on tästä uudesta asetusluonnoksesta poistettu. Suurissa kaupungeissa keskusta-alueilla oleva kaavoitettu maa on erittäin niukkaa, mikä tulisi myös huomioida Hyvinvointialueelta perittävässä pääomavuokrassa. Niissä missä kaavoitettu maa ei ole niukkaa niin maanvuokra on luonnollisesti edullisempi. Nykyisestä asetusluonnoksesta maanvuokra puuttuu siis kokonaan, jolloin kunnat ja kaupungit luovuttamat käytännössä ilmaiseksi Soterakennusten alle omistamat maapohjat Hyvinvointialueiden käyttöön.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut kannattaa aiempaa mallia, jossa maavuokra käsiteltiin erikseen, pohjautuen vyöhykehinnastoon. Toinen vaihtoehto on, että erillisen erän arvo määritellään maaomaisuuden kirjanpitoarvon pohjalta ja sille 6% tuottovaade. Tonttivuokra pitää pohjautua aitoon käypään maapohjan hinta-arvoon.

Esitetty 6 prosentin tuottovaade pääomalle on Kouvolan kaupungin Tilapalvelujen mielestä realistinen ja hyvä.

## 2) TEKNINEN ARVO

Toinen haaste koskee teknisen arvon määrittelyä. Aiemmassa asetusluonnoksessa oli maininta, että pääomavuokran laskennassa voidaan käyttää kunnilla jo olemassa olevia teknisiä arvoja, jos se on alalla olevien yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty. Nyt tämä vaihtoehto on poistettu uudesta asetusluonnoksesta.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut kannattaa aiempaa mallia, jossa voidaan hyödyntää kunnissa olemassa olevia teknisen arvon laskelmia, jos ne on yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty.

Asetusluonnoksen mukainen vuokrattavien kohteiden arvon määrittely on osittain vaikeasti tulkittava. Asetusluonnoksessa viitataan kirjanpitoon pohjautuvaan tekniseen arvoon, joka ei ole yleisesti tunnettu tai käytetty määritelmä ja vaatinee yksityiskohtaisempaa selvitystä. Määritelmä on tulkittavissa siten, että tekninen arvo muodostetaan ensisijaisesti hankintahinnan kautta, joka ei vastaa alalla vakiintunutta tai kunnissa käytössä olevaa käytäntöä teknisen nykyarvon määrittelystä. Tämä on ongelmallinen ja aiheuttaa kunnissa ja hyvinvointialueella tarpeetonta hallinnollista lisätyötä ja resurssien väärää allokointia jo muutoinkin työllistävänä siirtymäaikana.

Aidosti tekninen arvo on sisäisen laskennan kautta tuotettava rakennusten ominaisuuksista lähtevä arvo, jossa ensin pyritään arvioimaan olemassa olevan rakennuksen ominaisuuksien uudelleentuottamiskustannusta (jälleenhankinta-arvo) tai toinen lähtökohta on arvioida uuden vastaavan rakennuksen mukaista rakentamiskustannusta. Tästä jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen arvioitu iän, käytön ja käyttökelpoisuuden mukanaan tuoma kuluminen, josta saadaan tekninen arvo. Uusissa ja uudehkoissa rakennuksissa rakennuskustannuksilla indeksoitua hankintahintaa voidaan käyttää jälleenhankinta-arvon määrittelyyn, josta voidaan laskea oletuskuluminen, jonka pohjalta voidaan alustavasti laskea rakennuksen tekninen arvo, mutta vanhoissa rakennuksissa indeksoitu hankintahinta jää auttamattomasti jälkeen rakennuksen tämän hetken arvioiduista rakennuskustannuksista.

Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet ovat kasvaneet ajan saatossa käyttäjien toiminnan, talotekniikan kehittymisen sekä viranomaisten antamien ohjeistusten ja määräysten myötä. Asetusluonnoksen mukaan laskettavan 1990- luvulla markka-aikaan valmistuneen rakennuksen hankintahinnan indeksoiminen arviointihetken johtaa erittäin alhaiseen jälleenhankinta-arvoon, joka ei missään nimessä kuvaa ko. rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta määrittelyhetkellä. Vaikka 1990- luvun rakennuksessa varustelu-taso on uutta rakennusta vaatimattomampi, niin tästä huolimatta hankintahinnasta jää uupumaan rakentamisen sisällöissä tapahtuvat muutokset, jotka auttamattomasta myös vaikuttavat vanhojen rakennusten tämän hetken arviointiin rakennuskustannuksiin. Tämä indeksoitu hankintahinta on uuden asetusluonnoksen mukaan hyväksytyyn teknisen arvon laskentapohja, jolloin lähtökohtaisesti tämä arvo on määrittelyhetken arviointiin rakennuskustannuksiin nähden alhainen ja edelleen asetusluonnoksen mukaisella kulumisella tekninen arvo muodostuu erittäin alhaiseksi, joka taas ei kuvaa rakennuksessa jäljellä olevien panosten hintoja. Näin tästä arvosta laskettava pääomavuokra jää myös erittäin alhaiseksi, jolla rakennusta ei pystytä pitämään edes määrittelyhetken mukaisessa kunnossa, joka on todennäköisesti yksi pääomavuokran lähtökohta.

### 3) KULUMINEN

Aiemmassa asetusluonnoksessa tämä rakennuksen katselmoinnin kautta määritelty tekninen arvo hyväksyttiin pääomavuokrien laskentaan, mutta tässä uudessa tätä ei nyt siis hyväksytä. Nyt asetusluonnoksessa esitetty teknisen arvon laskentamenetelmä johtaa koko Suomessa kuntien rakennuskannan uudelleen arviointiin, kun yhdelläkään kunnalla ei ole nyt kuvattua arvotietoa olemassa ja tällä aikataululla se on jopa mahdoton tehtävä. Uudehkoissa rakennuksissa mallin mukaista teknistä arvoa voidaan käyttää, mutta valtaosa Suomen Sote rakennuksista on valmistunut

vuosien 1960–2000 aikana, jolloin nyt esitetty malli ei tuota tarkoituksenmukaista arvopohjaa pääomavuokran laskentaan.

#### 4) YLLÄPITOVUOKRA

Asetusluonnoksessa ylläpitovuokrat määritellään käyttötarkoitukskohtaisen ylläpitovuokran kuukausineliöhinnan pohjalta, joka vaihtelee varistorakennusten 1,64 €/m<sup>2</sup>/kk sekä asuinrakennusten ja hoitoalan rakennusten 5,19 €/m<sup>2</sup>/kk välillä. Tämän lisäksi ylläpitovuokraan huomioidaan hallinnon eränä 0,35 €/m<sup>2</sup>/kk sekä kunnossapito-osuutena 0,5 % kunnossapitotekijä rakennuksen jälleenhankinta-arvosta laskettuna. Ilmeisesti tässä ylläpitovuokran kunnossapito-osuus lasketaan asetusluonnoksen liitteenä olevien käyttötarkoitukskohtaisten jälleenhankinta-arvon neliöhintojen pohjalta, kun tätä kunnossapidon vuokraerän laskentaa ei uudessa asetusluonnoksessa ole avattu. Se sovelletaanko kunnossapitokorvauksen laskentaan rakennuskohtaisia liitteessä mainittuja ikä- ja kokokertoimia ei asetusluonnoksesta käy selville. Ylläpitovuokraan vaikuttaa rakennuksen pääkäyttötarkoitus, jolloin se ei huomioi rakennuksen sisällä olevia mahdollisesti ylläpidoltaan kalliimpia tilakokonaisuuksia. Esimerkiksi monella kaupungilla on mm. hammashoitoloita koulurakennuksissa, jolloin nyt tehdyn asetusluonnoksen mukaan näiden ylläpidon hintana olisi käytettävä 2,80 €/m<sup>2</sup>/kk, kun hoitoalan rakennuksilla se on määritelty 4,77 €/m<sup>2</sup>/kk tai 5,19 €/m<sup>2</sup>/kk. Se miksi hoitoalan rakennuksille on määritelty kaksi eri ylläpitovuokran neliöhintaa ei myöskään asetusluonnoksesta käy selville.

Toisaalta ylläpitovuokra kohdan viimeisessä kappaleessa on maininta, että vuokrasopimuksessa ylläpito-kustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä poiketa, mikäli toisessa momentissa oleva määräytymisperuste johtaa tosiasiallisia kustannuksia olennaisesti poikkeavaan tasoon. Toisella momentilla tässä ilmeisesti tarkoitetaan tämän ylläpitovuokran 5 § toista kappaletta eli ylläpitovuokra lasketaan käyttämällä asetusluonnos liitteen mukaisia keskimääräistä rakennustyypikohtaisia ylläpitohintoja. Jos rakennuksen/tilojen todelliset ylläpito-kustannukset ovat tätä suuremmat, voidaan ylläpitovuokra määritellä ilmeisesti myös tätä korkeammaksi. Tämä lause tarkoittaa käytännössä sitä, että yllävuokra voidaan määritellä todellisten kulujen pohjalta tai voidaan myös arvioida, että, jos Hyvinvointialueelle vuokrattavan tilan ylläpito-menot tulevat olemaan nyt kuvatun liitteen mukaista rakennuksen pääkäyttötarkoituksenmukaista ylläpitovuokraa korkeampi, liitteen mukaista ylläpidon vuokrahintaa ei tarvitse käyttää. Tämä pykälä on sellainen, joka tulee aiheuttamaan suurta hämmennystä itse vuokrien määräytyksestä ja johtaa siihen, että tällä pykälällä ja liitteillä ei käytännössä tule olemaan kovinkaan paljon merkitystä vuokrien määrittelyssä, kun ensin luodaan tarkka hinnoittelukuvaus, josta kuitenkin voidaan tarvittaessa poiketa. Tätä hinnoittelua toden-näköisesti käytetään viitetietona eli niissä rakennuksissa, joissa ylläpito-kulut ovat alemmat kuin asetusluonnoksen liitteen mukainen hinta, käytetään liitteen hintaa ja jos taas todellinen kulu on suurempi, ylläpitovuokra pohjautuneen tähän ylläpitovuokraan, joka voidaan perustellusti osoittaa.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut kannattaa mallia, jossa ylläpitovuokra perustuu tosiallisiin ylläpito-kustannuksiin, sillä palvelusisällöllä, mitä rakennuskohtaisesti on käyttäjän kanssa räätälöity.

Jos ylläpituvuokra perustuu taulukkoon, kaikki energiasäästö tavoitteet unohdetaan, eikä kannusta käyttäjää energiasäästöihin. Se, että käyttäjä maksaa jokaisesta vesilitrasta ja lämmityksestä ihan itse, motivoi paljon paremmin. Lisäksi huomioitava, että sähkökustannukset vuokralaiselle, sähkömarkkinalaki 72§.

Asetusluonnoksesta ei selviä, kuuluuko siivous ylläpituvuokraan vaiko ei, ja voiko siivouksen sisällyttää ylläpituvuokraan? Mahdollistaisimme siivouksen sisällyttämisen ylläpituvuokraan. Oletuksena, ettei taulukkosumma sisällä siivousta.

Taulukon ylläpitosumma ei sisältäne kameravalvontaa, vartiointipalvelua, automaatiovalvontaa, jotka voidaan laskuttaa erikseen? Vai siirretäänkö kamera- ja hälytysjärjestelmäkustannukset suoraan käyttäjälle?

#### 5) VUOKRIEN TARKISTUS

Vuokrat tullaan sitomaan elinkustannusindeksiin, mutta yleisesti tiedossa on, että Hyvinvointialueelle vuokrattavissa rakennuksissa on huomatta korjausvelka ja välittömiä investointitarpeita. Uudessa asetusluonnoksessa ei ole mitenkään avattu näiden siirtymäkaudella tehtävien investointien vuokravaikutusten laskentaa. Oletus on, ettei investointeja tehdä.

#### 6) MUUTA ERITYISTÄ HUOMIOITAVAA

Sote-uudistuksen lainsäädäntö asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan siirtyvien ja uusien muodostuvien vuokrasopimusten osalta. Kunnilla, jotka ovat tähän asti järjestäneet palvelut esimerkiksi paras-lainsäädännöstä johtuen vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottamana ja vuokranneet kuntayhtymälle tilat, siirtyisi vuokrasopimukset sellaisenaan. Olemassa olevat sopimukset eivät kata riittäväällä tasolla kiinteistön hallinnan kustannuksia ja riskejä. Kunnan itse tuotettua palvelut, muodostuu jatkossa hyvinvointialueen kanssa asetuksen mukaiset uudet vuokrasopimukset. Siirtyvien sopimusten ja asetuksen mukaisten sopimusten voimassaoloaika ja muut ehdot voivat poiketa toisistaan runsaasti. Tämä hankaloittaa hyvinvointialueen sopimusten hallintaa eikä kohtele kuntia tasapuolisesti. Kouvolan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa tulisi selkeästi ottaa kantaa siihen, että kaikkiin kuntien ja kuntien tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen vuokrasopimukseen hyvinvointialueen kanssa sovelletaan samaa voimassaoloaika (3+1 vuotta) ja asetuksen mukaisia ehtoja kokonaisuudessaan, kuntien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

Kuinka määritellään vuokrat kun kyseessä leasing, elinkaarimalli, ulkoa vuokratut vuokratilat ja samassa rakennuksessa on eri käyttäjäkuntia. Entäpä, jos tila ollaan vuokrattu ulkoa ja kunnostettu

kaupungin investoimana/käyttötaloudesta käyttäjän tarpeisiin sopivaksi? Myös tämä kaupungin investoima summa pitää huomioida joltain aika väliltä.

Ahola Katja  
Kouvolan kaupunki - Kouvolan Kaupunki Tilapalvelut