

Lausunto

21.01.2022

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

Paraisten kaupungin lausunto koskien valtioneuvoston vuokrien määrityksen asetusaluetta (sote)

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 15

1387/00.04.00/2021

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on 2021 päivittänyt rakennusten arvot, joiden mukaisesti on saatu uudet laskennalliset pääoma- ja käyttövuokrat sekä korjausvastuutekijät.

Päivitetyt vuokrat vastaavat pääomavuokran osuudella arvoa 6 % teknisestä arvosta ja käyttövuokra on tarkennettu rakennusten käytön mukaisesti.

Aikaisemman hyvinvointialuetta koskevan informaation ja tarkistusten mukaisesti on todettu päivitettyjen vuokrien vastaavan määritettyjä suuruuksia.

Valtiovarainministeriö on 11/2021 julkaissut uuden vuokrien määrittelyksen asetusluonnoksen, josta on saatu runsaasti palautetta ja kommentteja kuntakentältä.

Uusi vuokrien määrittely asetusluonnos kuntien on kannalta erittäin huono ja ongelmallinen. Asetusluonnokselle on annettu lausuntoaikaa 24.1.2022 asti, jolloin kunnat voivat antaa lausunnon asiasta.

Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 %:n tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman pääoman ja vieraan pääoman kustannuksia.

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 %:n tuottovaatimuksella. Nykyisestä asetusluonnoksesta maanvuokra puuttuu kokonaan, jolloin kunnat ja kaupungit luovuttavat käytännössä ilmaiseksi soterakennusten alla omistamansa maapohjat hyvinvointialueiden käyttöön.

Tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.

Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen arvo on 1,75 % vuositasolla. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan maksimitasolla 70 %:n kuluminen.

Kunnilla ei ole olemassa asetusluonnoksen mukaista kirjanpidon teknistä arvoa, jolloin mahdollisuudeksi jää teknisten arvojen uudelleenmäärittely ohjeen mukaisesti tai muodostaa laskennallinen tekninen arvo.

Kuluminen

Määrittelyssä 70 % rakennuksesta kuluttaa itsensä 40 vuoden aikana, jolloin kuluminen on 1,75 %. Loppu 30 % on kulumatonta osuutta.

Käyttötalouden puolelta tehtävät panostukset jäävät huomiotta. Kunnossapitokorjaukset, kiinteistöhoidon taso ja käyttäjän toiminta menettävät merkityksensä.

Vuokrien tarkistus

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

Investoinnit ”alan käytäntöjen mukaan” edellyttää käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, jolloin näistä investoitavista kohteista tulisi minimissään tehdä 10, maksimissaan 25 vuoden vuokrasopimus, joka tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

Uuden asetusluonnoksen vuokranmääritysohjeella pääomavuokra ei tule riittämään rakennuksen pitämiseen lähtötilanteen mukaisessa kunnossa, saati sitten rakennuksen kunnon parantamiseen.

Yhteenveto

Asetusluonnoksesta puuttuu maanvuokra, eli maapohjat tulisi luovuttaa ilmaiseksi hyvinvointialueen käyttöön, jolloin tämä on myös yksi merkittävä epäkohta nykyisessä asetusluonnoksessa. Asetusluonnoksessa oleva ylläpitovuokran määräytyminen on erittäin epäselvä ja edelleen vuokrien tarkistuksessa ei oteta mitään kantaa investointien vuokrien määräytymiseen sekä näiden toteuttamisen vaikutuksia nyt laissa ajateltuun siirtymäkauden vuokra-aikoihin. Kukaan omistaja ei tule investoimaan rakennuksiin, jos käytön aikajänne jää alle neljän vuoden.

Asetusluonnos antaa mahdollisuuden määrittää kirjanpidollinen tekninen arvo neljällä uudella tavalla, mikä asettaa kunnat lopputuloksen kautta eriarvoiseen tilanteeseen.

Vuokra-aikana suoritettavien investointien vaikutus vuokraan on määrittämättä.

Oheismateriaali Lausunto Trellum: Valtioneuvoston asetusluonnos hyvinvointialueiden rakennusten vuokrien määrittelyyn

Esittelijä Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy lausunnon koskien valtioneuvoston vuokrien määrityksen asetusluonnosta ja lähettää lausunnon valtion sähköiseen lausuntopalveluun.

Päätös Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Talouspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö

Oheismateriaali

Lausunto Trellum: Valtioneuvoston asetusluonnos hyvinvointialueiden rakennusten vuokrien määrittelyyn

TkL VTM Harri Isoniemi 17.12.2021

VALTIONNEUVOSTON ASETUSLUONNOS HYVINVOINTIALUEIDEN 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 lausunnon ja lausunnot on pyydetty toimittamaan valtion sähköiseen lausuntopalvelu.fi palveluun 24.1.2022 mennessä.

Nyt annettu asetusluonnos ei kaikilta osin ole yksiselitteinen vuokrien määritykseen ja siinä kuvattu mm. sisältöjä, joita ei tällä hetkellä ole olemassa. Edelleen asetusluonnoksessa oleva arvojen ja etenkin teknisen arvonmääritys on verraten hämmentävä, joten seuraavassa olen käynyt annettuun asetusluonnokseen liittyviä tulkintaongelmia ja muutamia asetusluonnoksen keskeisiä epäkohtia vuokranmäärityksen näkökulmasta. (Laatikoissa)Tähdellä* olevat pykälät on haettu nyt lausunnon annettusta asetusluonnoksesta, joita olen tässä tekstissä käynyt läpi. Tämä on allekirjoittaneen avoin

kirjoitus, jota voi vapaasti jakaa eteenpäin. Tätä saa myös niin halutessaan lainata, kun kaupungin ja kunnat kirjoittavat omia vastineitaan annetusta asetusluonnoksesta.

1) PÄÄOMAVUOKRA

*3 § Pääomavuokra

*Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella.

*Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle.

Pääomavuokra pohjautuu pitkälti samaan laskentapohjaan, kuin edellinenkin. Suurin muutos on, että maanvuokra on poistunut pääomavuokrasta. Aikaisemmassa asetus- luonnoksessa maanvuokra pohjautui valtakunnalliseen vyöhykehintaan, jossa valtakunta oli jaettu viiteen alueeseen, joissa maanvuokra vaihteli maakunnille vuokrattavan pinta- alan mukaan Helsingin 1,0 €/m²/kk ja alle 15 000 asukkaan kuntien 0,20 €/m²/kk välillä. Nyt pääomavuokran perusteluissa pääomavuokrasta sanotaan seuraavaa.

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 teknistä riskiä.

Pääomavuokrasta kirjoitetaan, että 6 % tuottovaatimus sisältää myös mahdollisen maa- vuokraosuuden, jota ei ole erikseen avattu. Tästä herää kysymys, että miten tämä mah- dollinen maanvuokra on nyt huomioitu 6 %:n tuottovaatimuksessa. Jos 6 % tuottovaati- mus sisältää maanvuokran ja pääomavuokra lasketaan rakennuksen teknisestä arvosta, niin maapohjan vuokraa ei nyt ehdotetussa asetusluonnoksessa ole mitenkään huomi- oitu. 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 raken- nuksen arvopohja). Jos maanvuokra halutaan mukaan tuottovaatimukseen, tulisi maa- pohjalle määritellä oma arvo/hinta, josta maapohjan vuokra lasketaan 6 % tuottovaati- muksella tai vaihtoehtoisesti luoda jonkinlainen maanvyöhykehinta, jossa maanvuokran 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.

2) TEKNINEN ARVO

Toinen haaste koskee teknisen arvon määrittelyä, joka asetusluonnoksessa on kuvattu seuraavasti.

*4 § Tekninen arvo

*Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.

*Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskulumisen laskennan alkujankoha on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

*Jos rakennuksella ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

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. Tämän poistamisen lisäksi uudessa asetusluonnoksessa Valtiovarainministeriöllä on mennyt sekaisin kuntien sisäinen ja ulkoinen laskenta eli kirjanpito. Kirjanpito ei tunne Teknisen arvon käsitettä, vaan kirjanpidon mukainen rakennuksen arvo on kirjanpitoarvo, joka pohjautuu rakennuksen hankintahintaan, josta on vähennetty valtionosuudet ja jonka jälkeen saadaan kirjanpitoarvon pohja, joka taas jaksotetaan rakennuksen ajatellulle pitovälikaudelle poistoina. Tämä on ulkoista laskentaa, joka on laki- säteistä ja nämä määrittelyt pohjautuvat tästä annettuihin erillisiin lakeihin ja asetuksiin. Kirjanpitoarvo on käytännössä nimellishintainen arvo, josta vuosittain otetaan nimellishintainen poisto ja kirjanpidossa ei siis tunneta teknisen arvo käsitettä.

Aidosti tekninen arvo on sisäisen laskennan kautta tuotettava rakennusten ominaisuudesta 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 jälkeä 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 varustelutaso on uutta rakennusta vaatimattomampi, niin tästä huolimatta hankintahinnasta jää uupumaan rakentamisen sisällöissä tapahtuvat muutokset, jotka auttamattomasti myös vaikuttavat vanhojen rakennusten tämän hetken arviotaviin rakennuskustannuksiin. Tämä indeksoitu hankintahinta on uuden asetusluonnoksen mukaan hyväksytyn teknisen arvon laskentapohja, jolloin lähtökohtaisesti tämä arvo on määrittelyhetken arviotuihin rakennuskustannuksiin nähden alhainen ja edelleen asetusluonnoksen mukaisella 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.

Käytännössä yhdeltäkään kaupungilta ei löydy asetusluonnoksen kuvauksen mukaista "kirjapidon" kautta määriteltyä teknistä arvoa, jolloin ainoaksi vaihtoehdoksi jää joko rakennusten arvojen uudelleen määrittely nyt esitetyllä ohjeella tai sitten noudattaa tuota toista kohtaa "Jos rakennuksilla ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo", jonka ohjeet on niin ikään annettu asetusluonnoksessa. Tässä määrittelyssä haasteeksi muodostuu rakennuksen kulumisen mallinnus, joka tosin oli annettu myös "kirjapitoon" perustuvan teknisen arvon määrittelylle, jollaisia tällä hetkellä ei yhdestäkään kunnasta ja kaupungista löydy².

3) KULUMINEN

Maanvuokran puuttumisen, teknisen arvon määrittelyohjeen lisäksi kolmas haaste liittyy kulumisen käsitteeseen eli "Kirjanpitoon" pohjautuvan teknisen arvon laskentaohjeessa on maininta, että laskennallinen kuluminen noudattaa lineaarisen kulumisen mallia, jossa 70 % rakennuksesta kuluttaa itsensä 40 vuodessa (kuluminen 1,75 % vuodessa) ja loppu 30 % on ns. kulumatonta osuutta. Asetusluonnoksessa on maininta, että mainittu oletuskuluminen perustuu käytössä oleviin laskentamenetelmiin³.

Olen tästä vähän jopa otettu, kun tämän laskentamallin on allekirjoittanut luonut vuosien 2003–2004 aikana, joka käytännössä toimii edustamani yrityksen Trellum Consulting Oy:n

arvonmäärityksen työkalun. Malli osin pohjautuu Helsingin kaupungissa ansiok- kaasti tehtyyn työhön rakennuksen kulumisen mallintamisesta. Tässä Helsingin mallissa rakennus jaettiin kuluvaan ja kulumattomaan osaan, juuri nyt kuvatuilla suhdeluilla. Helsingin mallissa 70 % rakennuksesta kuluu 35 vuodessa ja kuluminen noudattaa toisen aseteen yhtälömallia, jossa alkuvaiheessa kuluminen on hidasta ja kuntoluokan heiken- tyessä kuluminen kiihtyy viimeisenä vuonna sen ollessa noin 4 %:ia, kunnes 30 % kunto- luokka saavutetaan, jolloin kuluminen pysähtyy. Allekirjoittanut lähti yksinkertaista- maan tätä Helsingin mallia omaksi työkalukseksi niin, että kuluminen on lineaarista ja 70 % kuluva osan kuluu 40 vuodessa, jolloin vuosikuluminen on 1,75 %, kunnes 40 vuoden kohdalla saavutetaan 30 % kuntoluokka, jolloin rakennus ei enää kulu. Tämän mallin kehittäjänä katson jopa velvollisuudeksi oikaista tähän kulumismalliin liittyvää käyttöä sekä sen toimivuutta asetusluonnoksen mukaiseen käyttöön.

Tällä mallilla pyrin aina ensin muodostamaan saatujen perustietojen ja kirjapidon akti- vointien kautta laskennalliset jälleenhankinta- ja tekniset arvot, joiden pohjalta lasken

1 Tästä enemmän kohdassa 3.

2 Teoreettinen mahdollisuus on olemassa, jos kunnan kaikki Sote rakennukset ovat valmistu- nut tai ne on peruskorjattu 2010 luvun jälkeen, voidaan nyt kuvattua mallia teknisen arvon las- kentaa käyttää. Jos näin ei ole, niin nyt esitetty malli ei johda järkeviin teknisiin arvoihin eikä pääomavuokriin.

3 Asetusluonnoksen sivulla 2. Kunnan kirjanpidossa alkavan kappaleen kohdan viimeinen lause ”Edellä mainittu oletuskuluminen perustuu käytössä oleviin laskentamenetelmiin”.

rakennuskohtaisen kuntoluokan (Kla = Tekninen arvo / jälleenhankinta-arvo). Tämän jälkeen katselmoin aina määriteltävät rakennukset, jolloin lopulliset rakennuskohtaiset arvot ja kuntoluokat muodostuvat rakennuksessa todellisuudessa oleviin fyysisiin ominaisuuksiin. Katselmoinnissa siis korjaan lähtötietojen kautta tehtyjä arvoja, kun jokaisessa rakennuksessa rakennuksen ominaisuudet ja kuluminen ovat erilaisia. Nyt luodusta kulumismallista jää mm. kaikki käyttötalouden puolelta rakennuksiin tehtävät panostukset huomioimatta ja kunnossapitokorjauksilla, kiinteistönhoidon tasolla sekä käyttäjän omalla toiminnalla on aina huomattavaa vaikutusta rakennuksen kulumiseen ja tämän hetken kuntoluokkaan sekä tätä kautta myös rakennuksen ominaisuuksien kautta laskettavaan tekniseen arvoon. Näin ollen asetusluonnoksessa esitetty teknisen arvon määrittely ei tuota luotettavaa teknistä pääomavuokrien laskentaa, vaan se yksinkertaistaa lii- kaa rakennuksessa olevia ominaisuuksia ja johtaa epäluotettavaan arvojen määrittely- seen. Luotettava teknisen arvon määrittely vaatii aina kohdekatselmoinnin ja karkean kuntoarvion arvioitavasta rakennuksesta, jonka kaupungit ovat itse omilla määrittelyis- sään tehneet tai hankkineet tämän määrittelyn ostopalveluna. Näiden määrittelyjen läh- tökohtana on objektiivisesti kuvata rakennuksessa olemassa olevien panosten hintoja (jälleenhankinta- ja tekninen arvo) ja sitä kautta näistä lähes aina lasketaan myös allekir- joittaneet kehittämiä omaisuuden tunnuslukuja⁴, jotka antavat kuvan missä jamaassa kunnan omistama kiinteistö on. Jo yksistään tämän laskennan puitteissa rakennuk- sesta määriteltyjen

arvojen ja kuntoluokkien (tekninen arvo = jälleenhankinta-arvo x kuntoluokka) objektiivisuus tulee testattua, jotta määritellyt arvot ja niistä laskettavat omaisuuden tunnusluvut antavat luotettavan kuvan omaisuuden velvoitteista.

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

Pääomavuokran ohella rakennusten ylläpitovuokrasta on asetusluonnoksessa kerrottu seuraavasti.

5 § Ylläpitovuokra

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Aiemmassa asetusluonnoksessa oli maininta, että kunnan sisäistä vuokraa voidaan käyttää Maakunnalle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyssä, mutta nyt tämä kohta, maanvuokran ja kuntien itsensä määrittelemien teknisten arvojen ohella, on uudesta

4 Korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Tässäkin Valtiovarainministeriön alla olevan Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö Maakuntien Tilakeskus Oy on ansiokkaasti tuonut allekirjoittaneet kehittämän korjausvelan ja kuntoluokan laskennan kunnille toistaiseksi ilmaiseksi tarjottavaa Scenarios- palveluun. Myös allekirjoittaneen kehittämä lineaarisen kulumisen malli on otettu käyttöön em. palvelussa. Tästä allekirjoittanut tulee jollain aikavälillä olemaan yhteydessä Kilpailu- ja kuluttajavirastoon kilpailuneutraaliteettiin liittyvien asioiden tiimoilta.

asetusluonnoksesta poistettu. Tämä johtaa siihen, että kuntien itsensä määrittelemiä pääoma- ja ylläpitovuokria ei hyväksytä Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrahinnoiksi ja pääomavuokrat uuden asetusluonnoksen mukaan lasketaan siis ”kirjanpidon” teknisen arvon pohjalta, jota ei ole olemassa, tai vaihtoehtoisesti asetusluonnoksen mukaisen teknisen arvon määrittelyn pohjalta, jossa erittäin isona ongelmana on edellisessä kuvattu kulumisen käsite, jolloin sisäisen vuokran ylläpitovuokran puuttumisen johdosta ylläpitovuokralle on niin ikään pitänyt kehittämään oma määrittely.

Uudessa asetusluonnoksessa ylläpitovuokrat määritellään käyttötarkoitukskohtaisen ylläpitovuokran kuukausineliöhinnan pohjalta, joka vaihtelee varistorakennusten 1,64 €/m²/kk sekä asuinrakennusten ja hoitoalan rakennusten 5,19 €/m²/kk välillä. Tämän lisäksi ylläpitovuokraan huomioidaan hallinnon eränä 0,35 €/m²/kk5 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 €/m²/kk, kun hoitoalan rakennuksilla se on määritelty 4,77 €/m²/kk tai 5,19 €/m²/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 ylläpitokustannusten 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 rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Jos rakennuksen/tilojen todelliset ylläpitokustannukset 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 ylläpitomenot tulevat olemaan nyt kuvatus 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 todennäköisesti käytetään viitetietona eli niissä rakennuksissa, joissa ylläpitokulut 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.

5 Hallinnon erä on määritelty samoin kuin aiemmissa ohjeistuksissa, jotka kuvasivat 1.1.2020 määriteltävien vuokrien laskentaa. Sitä ei ole nyt tähän asetusluonnokseen tarkistettu millään hintatekijällä, jolloin ajantasainen hinta olisi 0,37 €/m²/kk.

5) VUOKRIEN TARKISTUS

Vuokrien tarkistuksesta uudessa asetusluonnoksessa on seuraava maininta.

*Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

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 siirtymä- kaudella tehtävien investointien vuokravaikutusten laskentaa. Jos oletetaan, että tässä noudatetaan yllä kuvattua ”kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä”, niin investoitavien kohteiden tekniset arvot tarkistetaan lisäämällä niihin investoinnit ja tästä uudesta teknisestä arvosta lasketaan 6 % tuottovaatimuksella uusi pääomavuokra. Tämän lisäksi ”kiinteistöalan yleisissä käytännöissä” omistaja ei investoi kohteeseen, jonka tuleva käyttö jää alle neljään vuoteen, joten investoinnin toteutus edellyttää myös vuokraehtojen uudelleen tarkistamista. Investoinnit ”alan käytäntöjen mukaan” edellyttää käyttäjän pitkäaikaisesta sitoutumisesta tulevan investoinnin käyttöön, jolloin näistä investoitavista kohteista tulisi minimissään tehdä 10 maksimissaan 25 vuoden vuokrasopimus, joka tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

Jos investoitavien kohteiden osalta voidaan olettaa, että noudatetaan ”kiinteistöalalla olevia yleisiä käytäntöjä”, niin tämä on kuntien kannalta erittäin hyvä asia. Ehkä tätä investointien vuokrien määrittelyä olisi kuitenkin syytä asetusluonnokseen avata, jotta tulkintaerimielisyyksiltä vältytään. Osa voi olettaa, että investoinnit kuuluvat vuokrahintaan ja osa olettaa, että rakennus vuokrataan siinä kunnossa, kun se vuokraamishetkellä on ja investointien vuokravaikutus lasketaan aina erikseen. Se miten tätä investoidun kohteen vuokraa tarkistetaan ja onko sillä vaikutusta nyt laissa olevaan 3+1 vuoden vuokra-aikaan, olisi asetusluonnoksessa syytä kuvata. Todennäköisesti

Sote lakien mukainen tulkinta on, että rakennukset vuokrataan 1.1.2023 alusta siinä kunnossa kuin ne lähtötilanteessa on 3+1 vuoden määräajalle.

Nyt uuden asetusluonnoksen vuokranmääritysohjeella pääomavuokra ei tule riittämään rakennuksen pitämistä lähtötilanteen mukaisessa kunnossa, saati sitten rakennuksen kunnan parantamista. Aidot sisäisen laskennan kautta tuotettujen teknisten arvojen pohjalta lasketut pääomavuokrat, tuottavat vuokrahinnan, jolla rakennus on mahdollista pitää lähtötilanteen mukaisessa kunnossa, mutta sillä ei pystytä investoinnein parantamaan olemassa olevan tilan ominaisuuksia. Rakennuksen aito tekninen arvo perustuu rakennuksen todelliseen lähtötilanteen kuntoluokkaan (tekninen arvo = jälleenhakinta-arvo x kuntoluokka), jolloin siitä lasketulla pääomavuokralla rakennus saadaan pidettyä lähtötilanteen mukaisessa kunnossa. Investointien vuokrien määritykseen liittyvä vuokralaskenta ja sopimuksen pituuden käsittelyä tulisi valmistelussa olevassa asetusluonnoksessa myös avata.

6) LOPUKSI

Kaupungeissa ja kunnissa nykymuotoinen kiinteistönpito alkoi 1990-luvun alussa, kun vuonna 1993 Kunnalliskomitean mietinnön pohjalta havaittiin, että kuntien kiinteistöomaisuuden tuotto oli heikkoa ja käyttötehotonta. Tätä viestiä myös Valtiovarainministeriö vei kunnille voimakkaasti eteenpäin, jolloin monet kaupungit ja kunnat lähtivät kehittämään omaa sisäistä laskentaa eli määrittelemään rakennusten arvoja ja vuokria kirjanpitolaitosten heikkouden takia. Myös valtio Valtiovarainministeriön johdolla lähti kehittämään omaa kiinteistönpitoaan lakkauttamalla silloisen Rakennushallituksen jakamalla tämän toiminnan omistajaorganisaatioksi silloin luodulle Valtion Kiinteistölaitoksella (nyk. Senaatti-kiinteistöt) sekä ylläpitotoimintoja tuottavalle Engel Oy:lle, jonka valtio sittemmin myi markkinoille. Valtion kiinteistölaitos lähti tuolloin kehittämään omaa

markkinaehtoista vuokrajärjestelmää ja useat isot kaupungit tämän kannustamana lähtivät myös kehittämään omaa kiinteistönpitoaan ja sisäisen laskennan keinoin tuottamaan kirjanpitolaitosten luotettavamman kuvan omistamistaan rakennuksista sekä määrittelemään aitoja tilakustannuksia.

Vuodesta 1993 eli nyt noin 30-vuoden aikana monet kaupungit ja kunnat ovat näitä sisältöjään kehittäneet ja nyt aikanaan nämä Valtiovarainministeriön tuolloin edistämät asiat eivät nyt käykään meneillään olevan uudistuksen kuntien vuokrien määrittelyssä. Kuntien itsensä määrittelemistä sisäisiä vuokria ei ole nyt mitään mainintaa asetusluonnoksessa eli niitä ei hyväksytä Hyvinvointialueelle määriteltävien vuokrien määrittelyssä, toisin kuin aiemmassa asetusluonnoksessa ja edelleen pääomavuokran laskentaan ei hyväksytä kuntien itsensä määrittelemiä teknisiä arvoja, jotka nyt esitettyä mallia luotettavammin kuvaavat rakennuksissa jäljellä olevien panosten todellista rahallista arvoa ja tätä kautta tuottaa tarkoituksenmukaisen pääomavuokran arvopohjan. Asetusluonnoksesta puuttuu maanvuokra eli maapohjat tulisi luovuttaa ilmaiseksi Hyvinvointialueen käyttöön, jolloin tämä on myös yksi merkittävä epäkohta nykyisessä asetusluonnoksessa. Asetusluonnoksessa oleva ylläpitovuokran määrittely on erittäin epäselvä ja edelleen vuokrien tarkistuksessa ei oteta mitään kantaa investointien vuokrien määritykseen sekä näiden toteuttamisen vaikutuksia nyt laissa ajateltuun siirtymäkauden vuokra-aikoihin. Kukaan omistaja ei tule investoimaan rakennuksiin, jos käytön aikajänne jää alle neljän vuoden.

Allekirjoittanut on seurannut kuntien kiinteistönpitoa noin neljännesvuosisadan, ollut määrittelemässä noin 60 kaupungin ja kunnan sisäisiä vuokria viimeisen 20 vuoden aikana sekä

tuottanut yli 100 arvonmääritysprojektia, joissa nyt kuvatun asetusluonnoksen mukaisella mallilla on tuotettu alustavat arvot, jotka edelleen on katselmoitu kuntoluokan ja teknisen arvon luotettavuuden takaamiseksi. Näiden katselmoitujen rakennusten lukumäärä on noin 13 000 rakennusta

Uusi vuokrien määrittelyn asetusluonnos on kunnille erittäin tärkeä ja merkittävä asia. Varsinainen sosiaali- ja terveystalouden palvelutuotanto siirtyy uusille perustettaville Hyvinvointialueille, mutta rakennusten omistajuus jää kunnille, jotka tullaan siirtymäkaudeksi vuokraamaan tulevan asetuksen mukaisille vuokrahinnoilla Hyvinvointialueiden käyttöön. Nyt annettu uusi asetusluonnos ei mahdollista järkevien vuokrahintojen tuottamista ja sitä kautta siinä kuvattuja laskentasääntöjä tulee tarkistaa.

Turussa 17.12.2021

Trellum Consulting Oy

Harri Isoniemi, gsm 0400 520 199

tekniikan lisensiaatti, valtiotieteiden maisteri toimitusjohtaja, kiinteistöjohtajan konsultti

Johansson Aira

Pargas stad - Paraisten kaupunki - Tekniset tukipalvelut/kiinteistöpäällikkö

Seppo Pihl