



Lausunto

24.01.2022

HEL 2021-013637

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

Pormestari antoi valtionvarainministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026:

Asetuksessa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkaudella. Sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annetussa laissa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Lausunnolla oleva asetus vuokran määräytymisestä on voimaantulon toimeenpanoa. Voimaantulon omaisuusjärjestelyjä koskevia säädöksiä ei sovelleta Helsinkiin. Helsinki näkee kuitenkin tarpeelliseksi lausua asetuksesta, koska se ei huomioi pääkaupunkiseudun erityispiirteitä eikä kuntien nykyisiä vuokranmääräytymisperiaatteita.

Asetusluonnos vaatii korjauksia

Helsingin kaupunki toteaa, että jäljempänä esitettävät huomiot luonnoksen sisällöstä ja siinä olevista puutteista ovat siten vakavia, ettei asetusta tule antaa ennen kuin sitä on olennaisilta osin korjattu.

Asetuksen vuokramalli poikkeaa yleisesti käytössä olevasta mallista

Asetusluonnoksen 2 §:n mukaan kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Tätä tarkennetaan 3–5 §:n määräyksiin pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisperusteista.

Asetusluonnoksessa esitetty vuokranmääräytymismalli poikkeaa kokonaisuutena kunnissa yleisesti käytössä olevista vuokranmääräytymisperiaatteista erityisesti teknisen arvon laskennan ja maanvuokran osalta. Lisäksi sekä pääoma- että ylläpitovuokran määrittelyyn liittyy kohtia, jotka vaatisivat tarkempaa selvitystä. Tämä aiheuttaa ongelmia mallin käytössä sekä siirtymäkauden että mahdollisen siirtymäkauden jälkeisen vuokran määräytymisen osalta. Kuntien rakennuksissa voi olla monia kuntien toimintoja ja vuokralaisia, joiden vuokrat tulee määritellä samoilla periaatteilla. Tämä olisi mahdotonta, jos hyvinvointialueen toimintojen vuokra määräytyisi tämän asetusluonnoksen ehdotuksen mukaan.

Pääomavuokrassa ei huomioida maanvuokraa

Maanvuokran osalta asetusluonnos on puutteellinen. 6 %:n tuottovaatimuksen ehdotetaan sisältävän mahdollisen maanvuokran. Ehdotuksen mukaan pääomavuokra lasketaan kuitenkin rakennuksen teknisestä arvosta, joten maapohjan vuokraa ei todellisuudessa ole pääomavuokrassa huomioitu. Maapohjan arvo tulee huomioida pääomavuokran muodostuksessa ja maanvuokra lisätä pääomavuokraan erillisenä osana. Asetusluonnoksessa ei myöskään selviä yksiselitteisesti, mitkä kustannukset pääomavuokralla tulisi kattaa.

Teknisen arvon laskenta ei huomioi käytössä olevia teknisiä arvoja

Asetusluonnoksessa ei mahdollisteta pääomavuokran laskennassa kunnilla käytössä olevia teknisiä arvoja, jotka ovat alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti määritelty. Asetusluonnoksessa esitetty teknisen arvon laskenta on liian kaavamainen eikä huomio kuntakohtaista tarkempaa laskentaa. Teknistä arvoa ei välttämättä kunnissa ole muodostettu kirjanpidossa olevien tietojen eikä asetuseräluonnoksessa esitettyjen vaihtoehtoisen laskentavan tietojen perusteella.

Ylläpitovuokran laskenta on liian kaavamainen

Asetusluonnoksessa ylläpitovuokrat määritellään käyttötarkoituksokohtaisen ylläpitovuokran kuukausineliöhinnan pohjalta, joka vaihtelee varistorakennusten 1,64 €/m²/kk sekä asuinrakennusten ja hoitoalan rakennusten 5,19 €/m²/kk välillä. Tämä menettely ei tue normaalia ylläpitovuokran tavoitetta, jossa yhteistyössä käyttäjän kanssa pyritään siihen, että ylläpitokulut pystyvät hallinnassa ja ylläpitovuokra seuraa kustannusten toteutumaa. Asetuksessa ei myöskään huomioida, että ylläpitovuokran sisältö mahdollisesti vaihtelee eri tiloissa vastuujon mukaisesti esimerkiksi siivouksen ja turvajärjestelmien osalta.

Tämän lisäksi ylläpitovuokraan huomioidaan hallinnon eränä 0,35 €/m²/kk sekä kunnossapito-osuutena 0,5 % rakennuksen käyttötarkoituksokohtaisten jälleenhankinta-arvojen neliöhintojen pohjalta. Kunnossapidon vuokraerän laskentaa ei asetuseräluonnoksessa ole tuotu esille, joten sen tasoa ei pysty arvioimaan. Asetuseräluonnoksen mukainen hallinnon yleiskustannus 0,35 €/m²/kk ei Helsingissä kata tilaorganisaation välillisiä kustannuksia.

Asetuseräluonnoksen mukaan ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä poiketa, mikäli määräytymisperuste johtaa tosiasiallisia kustannuksia olennaisesti poikkeavaan tasoon. Asetuseräluonnoksessa on täsmennettävä, missä tilanteissa ylläpidon vuokrahinnasta voidaan poiketa.

Ylläpidon kustannusten määrittely jää asetuseräluonnoksessa epäselväksi, esimerkiksi mitkä kustannukset sisällytetään hallinnon kustannuksiin ja miten kuluerään vyörytetään omistavan organisaation kustannuksia.

Investoinnit tulee huomioida vuokrien tarkistamisessa

Asetuseräluonnoksessa todetaan, että vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin. Asetuseräluonnoksessa ei ole tarkemmin määritelty, miten tiloihin kohdistuvien välttämättömien investointien vuokraikutukset lasketaan.

Kiinteistöalan yleisissä käytännöissä 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 edellyttävät alan käytäntöjen mukaan käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista kohteen käyttöön, jolloin näistä investoitavista kohteista tulisi minimissään tehdä 10 vuoden ja maksimissaan 25 vuoden vuokrasopimus, joka tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana

Investointien vuokrien määrittelyyn liittyvä vuokralaskenta ja sopimuksen pituuden käsittelyä tulisi valmistelussa olevassa asetusluonnoksessa myös avata.

Helsingin hintataso selkeästi asetusluonnosta korkeampi

Helsingin sosiaali- ja pelastustoimen rakennusten uudishinnat ovat keskimäärin 55 % (eli n. 1 400 €/htm²) korkeammat kuin asetusluonnoksen liitteessä mainitut jälleenhankintahinnat. Tästä johtuen asetusluonnoksen mukaiset pääomavuokrat ovat alhaisemmat kuin Helsingin uudishintojen mukaiset pääomavuokrat. Ikä- ja kokokertoimet eivät muuta tilannetta oleellisesti.

Helsingin ylläpidon uusien vuokrasopimusten yksikköhinnat ovat noin 8 % (eli n. 0,90 €/htm²/kk) korkeammat kuin asetusluonnoksessa mainitut yksikköhinnat.

Vuokrakustannusten vertailussa tulee huomioida, että vuokrattavia aloja ei ole määritelty yhdenmukaisesti. Esimerkiksi Helsingin väestönsuojien nykyisestä vuokrattavasta alasta puuttuvat ajoluiskat ja henkilösäännökäynnit käytävien, jonka vuoksi niiden vuokrakustannukset eivät ole vertailukelpoisia muiden kuntien vastaaviin.

Valtion laskennallinen rahoitus sosiaali- ja terveystalouteen ei huomioi Helsingin eikä pääkaupunkiseudun kustannustasoa. Rahoituksen tulee nykyistä paremmin huomioida tilakustannuksissa Helsinki ja pääkaupunkiseutu, jotta palvelutasoa ei jouduta karsimaan tilakustannusten vuoksi.

Salminen Kaarina
Helsingin kaupunki - Pormestari 24.1.2022 § 10