

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 vuokratuotona. Erityisesti tiivisti rakennetuilla alueilla, kuten pääkaupunkiseudulla, maapohjalla on merkittävä kustannusvaikutus ja sillä tulee olla oma vuokratuotontekijä, jolla katetaan tontin pääomakustannus.

Espoon kaupunki toteaa, että edellä mainituilla asetuksen määräykset eivät toteuta lupaus 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 ylläpitosopimuksia, 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 määräytymisperusteita.

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 osaketoimintoihin liittyviä erityiskysymyksiä, kuten esimerkiksi takausvastuita.

Rakennusten kulumisen 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

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 saaperaä 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.