

Varhan vuokrasopimusten jatkaminen Naantalin kiinteistöissä

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 195
1302/10.00.02.01/2022

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Varsinais-Suomen hyvinvointialue lähetti Naantalin kaupungille kirjeen 25.6.2024. Kirjeessä pyydetään kunnan kannanottoa Varhan tarpeeseen saada alennettua tilakustannuksia. Varha ehdottaa, että määräaikaisen vuokrasopimuksen pääomavuokran tuottoprosentti laskettaisiin 6 prosentista 3 prosenttiin vuoden 2025 aikana. Muilta osin vuokrasopimus pidettäisiin sopimuksen mukaisena.

Varha pyytää kaupunkia ilmaisemaan kirjallisesti kantansa syyskuun 2024 loppuun mennessä.

Kirjeessään Varha ilmoittaa lisäksi, että se ei tule käyttämään optiotaan vuokrasopimuksen jatkamisesta 31.12.2025 lähtien yhdellä vuodella. Varha sen sijaan tavoittelee solmittavan uudet vuokrasopimukset muutetuilla pääomavuokran määräytymisperusteilla. Varha tavoittelee, että vuokrasopimusneuvotteluissa otetaan huomioon se, että vuokrasopimukset tehdään viimeistään vuoden 2026 alusta lukien perustettavan kaupungin kiinteistöyhtiön ja Varhan välillä. Varha selostaa pyyntöään kirjeessään seuraavasti:

"Varha teki kuntien kanssa vuokra-asetuksen mukaiset vuokrasopimukset kuntien omistamista sote- ja pela-tiloista vuoden 2023 alusta alkaen. Sopimukset ovat määräaikaisena voimassa vuoden 2025 loppuun asti. Vuokra-asetus mahdollistaa Varhalle yhden optiovuoden (2026) jatkaa tilojen vuokrausta asetuksen mukaisilla vuokrasopimuksilla. Option käytöstä on ilmoitettava vuoden 2024 aikana. Vuokra-asetuksen mukaan pääomavuokra määräytyy erikseen määrittelystä teknisestä arvosta, josta pääomavuokran vuosivuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella. Teknisen arvon määrittelyyn asetusta mahdollistaa kolme eri laskentatapaa, joita kaikkia on käytetty Varhan ja kuntien välisissä sopimuksissa. Varhan käsityksen mukaan menettely ei ole johtanut oikein määriteltyyn pääomavuokraan eikä kohtele kuntia vuokranantajana tasapuolisesti. Myös 6 % tuottovaatimus johtaa Varhan näkökulmasta kalliisiin pääomavuokriin ilman, että kunnat ovat investoineet tiloihin tai kunnille on syntynyt muutoksen yhteydessä uutta investointivelvoitetta tiloihin.

Vuokrasopimusten ylläpitovuokra määräytyy asetuksen mukaan käyttämällä keskimääräistä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja asetuksen liitteen mukaan. Ylläpitovuokra sisältää hallintokorvauksen ja kunnossapidon, joka on laskettu jälleenhankinta-arvosta. Vastuut vuokralaisen ja vuokranantaja välillä määräytyvät asetuksen mukaisen vastuunjakotaulukon mukaisesti. Varhan palveluverkkosuunnittelu etenee ja sen tavoitteet vuoden 2026 loppuun asti on menossa päätöksentekoon elokuussa 2024. Pidemmän aikavälin palveluverkkosuunnitelman

valmistelua jatketaan tämän jälkeen ja tavoitteena on saada vuoteen 2030 ulottuva palveluverkkosuunnitelma valmiiksi seuraavan valtuustokauden aikana. Palveluverkkosuunnitelman tarkentuminen tulee aiheuttamaan moneen vuokrakiinteistöön toiminnallisia muutoksia. Kunnat joutuvat yhtiöittämään vuoden 2025 aikana tilat, joita yhtiö vuokraa sen jälkeen Varhalle.”

Oheismateriaali:

- Varhan kirje 25.6.2024

Varhan ja kaupungin välinen vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena vuoden 2025 saakka. Määräaikaista sopimusta voidaan osapuolten yhteisellä päätöksellä muuttaa. Sopimus on kaikilta osin asetuksen (Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026) mukainen. Sopimuksen sisältö on valmisteltu valtakunnallisesti mahdollisimman oikeudenmukaiselle tasolle ottaen huomioon rakennuskannan pitkän tähtäimen korjausvastuut.

Eri kuntien ja Varhan välisiin vuokrasopimuksiin on jäänyt yhtenäistämistavoitteesta riippumatta toisistaan poikkeavia vuokratasoja. Poikkeamat johtuvat siitä, että asetuksessa vuokran määrä säädettiin määritettäväksi kolmella vaihtoehtoisella järjestelmällä. Toisaalta vuokrien määrittämiseen oli erittäin lyhyt aika Varhan alueen kunnissa. Huomion arvoista on, että eri kunnissa ollaan hyvin eri tasoilla tilahallinnan määrittämisessä. Aiemmin kunnan omassa käytössä olevien tilojen kustannusperusteita on voitu tarkastella myös väljemmin, koska kyse on ollut sisäisistä kustannuksista.

Kiinteistön pääoman tuottovaatimukseksi sovittu 6 % on talouslaskennan näkökulmasta hyvin perusteltu. Vaatimusta voi tarkastella myös pääoman korkokustannuksen ja korjausvastuukustannusten kautta, jotka synnyttävät yhdessä tuon 6 %:n kustannustason. Sijoitetun pääoman korkokustannus on tällä hetkellä noin 3,5 %. Kustannusta kasvattavat rahoituslaitoksien korkomarginaalit. Kunnat rahoittavat investointinsa lähtökohtaisesti lainarahalla. Kiinteistön vanhentumisesta aiheutuva elinkaaren aikaisen korjausvastuun määrä on lineaarisen kulumisen mallin mukaan keskimäärin 1,75 % vuodessa.

Kiinteistön pääoman korkotuottovaatimus on laskettu sopimuksessa vuoden 2023 alkuun määritetyn pääomatason mukaan. Normaalisti pääoma määritellään alkuperäisen hankintakustannuksen mukaan. Siinä mielessä sopimuksen mukainen pääomavuokra on jo vuokranantajan kustannuksia alemmalla tasolla.

Pääomavuokran tuottoprosentin laskeminen 6 %:sta 3 %:iin tarkoittaisi sitä, että kaupungin tilavuokraus muuttuisi suoraan tappiolliseksi Varhalle luovutettavien tilojen osalta myös lyhyellä tähtäimellä. Esitetty 3 %:n vuokranalennus ei siten tule kysymykseen lyhytaikaisenakaan ratkaisuna. Jos tilojen korjausvastuusta ei tilapäisesti huolehdi, mitä Varhan kirjeessä todetaan, nousevat myöhemmin muodostuvat vastuut vastaavasti suuremmiksi. Vuokraustoiminnassa on syytä pitää vuokrien määrä tasaisena ja rakennusten kunto pitkäjänteisesti hyvänä. Tilojen vuokraus hyvinvointialueelle siirretään vuoden 2026 alussa perustettavaan yhtiöön. Myöskään yhtiössä ei ole mahdollista laskea vuokratasoa pitkän tähtäimen kustannustason alapuolelle. Naantalin kaupungin näkökulmasta neuvottelut 1.1.2026 lähtien Varhan käyttöön jäävistä tiloista, niiden vuokratasosta ja vuokra-ajan pituudesta tulee käynnistää viipymättä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus toteaa, että Varhan Naantalin kaupungin kohteiden pääomavuokran tuottoprosentti on määriteltä vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaiselle oikealle tasolle, eikä sitä ole mahdollista laskea Varhan esittämällä tavalla vuoden 2025 aikana.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Toni Forsblom poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys Varhan hallituksessa. Merkittiin, että puhetta kokouksessa johti tämän asian osalta varapuheenjohtaja Jari-Antti Hörkkö. Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.