



12.11.2012

Kj/8

§ 1230

V Kj / Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite peruskorjausten vuokra vaikutusten tasoittamisesta

HEL 2012-009036 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 HEL 2012-009036 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 13.6.2012 asia
14

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Valtuutettu Yrjö Hakanen ja 21 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunginhallitus selvittää, miten peruskorjausten aiheuttamien sisäisten vuokrien suuria korotuksia voidaan ehkäistä. Eräänä mahdollisuutena aloitteessa esitetään selvitettäväksi, voidaanko siirtyä käytäntöön, jossa osa vuokratuotoista siirretään kiinteistövirastoon tai tilakeskukseen muodostettavaan peruskorjausrahastoon, josta maksetaan kulloinkin vuoroon tulevat peruskorjauskulut. Samalla aloitteessa esitetään sisäisten vuokrien määräytymisperusteiden tarkistamista, jotta vuokramenojen osuus palvelujen kustannuksista ei nousisi kohtuuttoman suureksi.

Kaupunginhallitus viittaa kiinteistölautakunnan lausuntoon ja toteaa, että kaupungin palvelutuotannon tarpeisiin tarvittavien toimitilojen



pääoma- ja ylläpito- ja vuokratkustannukset ovat tilojen hankintatavasta riippumatta kaupungin talouden kannalta merkittäviä.

Kaupungin kiinteä omaisuus keskitettiin 1.1.1994 kiinteistövirastolle kaupungin liikelaitosten rakennuksia lukuun ottamatta. Kiinteistövirasto alkoi vuokrata rakennuksia ja huonetiloja käyttäjähallintokunnille sisäisin vuokrauksien perustuen sen aikaiseen markkinavuokraan, joka ei ole kuitenkaan seurannut markkinavuokrien kehitystä. Vuokrat ovat jääneet selvästi alle tilojen nykyisen omakustannustason. Sisäisten vuokrien järjestelmää on sen jälkeen kehitetty ja selkiytetty siten, että uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden yhteydessä sovitut palvelutilojen sisäiset vuokrat on määritetty kustannusperusteisesti.

Sisäinen vuokra muodostuu nykyisin pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumista vastaavasta poistosta, uudisrakennuksessa investointikustannuksille lasketusta korosta, peruskorjauskohteessa investointikustannusten ja vanhan rakennuksen teknisen nykyarvon summalle lasketusta korosta sekä tontinvuokrasta. Pääomavuokrien poisto-osalla katetaan tekniset peruskorjaukset. Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön käyttökelpoisena pitämiseksi tarvittavasta kiinteistöhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset sekä tilakeskuksen omasta toiminnasta aiheutuvat välittömät yhteiskustannukset. Nykyisessä järjestelmässä poikkeuksena ovat markkinakelpoiset toimistotilat, joiden vuokrat määritetään markkinaperusteisesti myös omille hallintokunnille. Tilakustannukset vaihtelevat yleensä 5–25 % välillä hallintokunnan toiminnan kokonaiskustannuksista, joten tilakustannuksilla on vaikutusta palveluntuottajan tehokkuuteen. Kaupungin tuottamaa palvelutoimintaa varten rakennettavista, korjattavista, ylläpidettävistä ja varattavista rakennuksista ja palvelutiloista aiheutuvat kustannukset on luontevaa kohdentaa täysimääräisesti sisäisiin vuokriin, jolloin kaupungin asukkaille tuottamien palveluiden kustannuksia voidaan paremmin arvioida.

Nykyisissä sisäisten vuokrien sopimuksissa pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. Ylläpitovuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Joinakin vuosina on vuokrien korotuksista tehty hallinnollinen päätös, joka on ollut alempi kuin elinkustannusindeksin ja kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutos. Kustannusperusteisesti määritetyissä vuokrissa sopimusten mukaisten indeksikorotusten lisäksi vuokratasoa korotetaan käyttäjähallintokunnan esittämien toiminnallisten muutosten ja rakennuksen ominaisuuksia lisäävien tai parantavien korjausten vuoksi. Sen sijaan tekniset peruskorjaukset eivät nosta vuokraa.

Tällä hetkellä on kuitenkin vielä runsaasti voimassa em. vanhoja markkinahintapohjaisia vuokrasopimuksia, joiden vuokra on selvästi



alle omakustannusvuokran eikä vuokra sisällä teknisiä peruskorjauksia. Aloitteessa mainitut suuret vuokrankorotukset johtuvat siitä, että näitä vuokrasopimuksia uusitaan ja tiloista aletaan periä mm. tekniset peruskorjaukset sisältävää omakustannusvuokraa.

Sisäisellä vuokranlaskentamallilla voidaan arvioida kohteen omakustannusvuokra hallintokunnan käyttöön jo peruskorjaushankkeen suunnittelun aikana. Vanhojen vuokrasopimusten uusiminen on tärkeää myös tilakeskuksen toiminnan ja talouden kannalta, jotta saaduilla vuokrilla voidaan kattaa tiloista aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti ja pitää tilat käyttökelpoisessa kunnossa. Nykyinen sisäisen vuokran määrittely on ollut läpinäkyvä, toimiva ja omakustannusvuokria voidaan pitää kohtuullisina.

Aloitteessa on esitetty eräänä mahdollisuutena siirtyä käytäntöön, jossa osa vuokratuotoista siirretään kiinteistövirastoon tai tilakeskukseen muodostettavaan peruskorjausrahastoon, josta maksetaan kulloinkin vuoroon tulevat peruskorjauskulut. Kyseinen järjestely johtaisi siihen, ettei kiinteistökohtainen vuokra määräytyisi kohteessa kustannusperusteisesti ja aloitteessa mainittua vuokramenojen osuutta palvelujen kustannuksista ei voitaisi nykyiseen tapaan ohjata. Jatkossa, kun nykyisen sisäisen vuokran järjestelmä toimii vanhojen sopimusten uudistuttua, peruskorjaukset eivät aiheuta aloitteessa mainittuja suuria vuokrankorotuksia.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 HEL 2012-009036 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 13.6.2012 asia
14

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.10.2012 § 508

HEL 2012-009036 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Yrjö Hakasen ja 21 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:



Kunnan perustehtävä on tuottaa palveluja kuntalaisille. Julkisten palvelujen tuottaminen edellyttää toimitilojen - esimerkiksi koulujen, päiväkotien, terveysasemien, erilaisten kulttuurirakennusten ja hallinnollisten tilojen - järjestämistä palvelujen käyttöön. Kunta voi hankkia tarvitsemansa toimitilat joko itse rakennuttamalla ja omistamalla ne tai muilta kiinteistönomistajilta vuokraamalla. Hankintamuodosta riippumatta toimitilat aiheuttavat merkittäviä kustannuksia (pääoma-, ylläpito- ja muita kustannuksia), ja siksi niiden merkitys koko kaupungin talouden kannalta on poikkeuksetta varsin huomattava.

Kaupungin kiinteä omaisuus keskitettiin 1.1.1994 kiinteistövirastolle kaupungin liikelaitosten rakennuskantaa lukuun ottamatta. Kiinteistövirasto alkoi vuokrata rakennuksia ja huonetiloja käyttäjähallintokunnille sisäisin vuokrauksin käypään markkinavuokraan. Järjestelmää on sen jälkeen kehitetty ja selkiytetty siten, että uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden yhteydessä sovitut palvelutilojen sisäiset vuokrat on määritetty kustannusperusteisesti. Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitoavuokrasta. Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumista vastaavasta poistosta, uudisrakennuksessa investointikustannuksille lasketusta korosta, peruskorjauskohteessa investointikustannusten ja vanhan rakennuksen teknillisen nykyarvon summalle lasketusta korosta sekä tontinvuokrasta. Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön käyttökelpoisena pitämiseksi tarvittavasta kiinteistöhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset sekä tilakeskuksen omasta toiminnasta aiheutuvat välittömät yhteiskustannukset. Kaupungin omaan käyttöön vuokrattujen markkinakelpoisten toimistotilojen vuokrat määritetään markkinaperusteisesti.

Sisäinen vuokra on tilojen hinta, joka muodostuu kaupungille tilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista ja jota voidaan verrata henkilöstökustannuksiin, palvelujen ostoon, materiaalikustannuksiin tai vastaaviin, joita tavallisesti on totuttu seuraamaan ehkä paremmin kuin tilojen aiheuttamia kokonaiskustannuksia. Tilakustannukset vaihtelevat yleensä 5 - 25 % välillä hallintokunnan toiminnan kokonaiskustannuksista, joten palveluntuottajan taloudellinen tehokkuus määräytyy suurelta osin muiden kustannustekijöiden hallinnalla. Osatekijöihinsä purettu, läpinäkyvä vuokra helpottaa kuitenkin ennustettavuudellaan hallintokuntien toimitilakustannusten budjetointia. Sisäisen vuokran järjestelmä antaa hallintokunnille mahdollisuuden vertailla toimintansa kustannuksia esimerkiksi yksityissektorin kanssa.

Vuokran perustana ovat kaupungille aiheutuvat kustannukset. Niitä syntyy aina, olipa omistaja yksityinen tai julkinen taho. Yksityiset omistajat asettavat useimmiten omistuksilleen korkeammat



tuottotavoitteet kuin kaupunki. Tämä selittää osaltaan vapaiden markkinoiden korkeampaa vuokratasoa. Markkinavuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan ohjaamana, ja vuokraan vaikuttavat lisäksi mielikuvat ”hyvästä osoitteesta” ja tietyn alueen haluttavuudesta.

Mikäli kaupungin tuottamaa palvelutoimintaa varten rakennettavista, korjattavista, ylläpidettävistä ja varattavista rakennuksista ja palvelutiloista aiheutuvia kustannuksia ei täysimääräisesti kohdenneta sisäisiin vuokriin, niin kustannukset tältä osin jäävät kaupungin yleiskatteisiksi kustannuksiksi, jotka eivät kohdistu mihinkään kaupungin asukkailleen tuottamaan palveluun.

Sisäisten vuokrasopimusten mukaan pääomavuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. Ylläpitovuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Ylläpitovuokran taso arvioidaan tarkistuslaskelman perusteella noin 3 - 5 vuoden välein. Viime vuosina vuokria on kuitenkin hallinnollisilla päätöksillä korotettu vähemmän kuin on ollut elinkustannus- ja kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutos.

Kustannusperusteisesti määritetyissä vuokrissa sopimusten mukaisten indeksikorotusten lisäksi vuokratasoa korotetaan käyttäjähallintokunnan esittämien toiminnallisten muutostöiden ja rakennuksen ominaisuuksia lisäävien tai parantavien korjaustöiden johdosta.

Tällä hetkellä on kuitenkin vielä runsaasti voimassa olevia vanhoja alhaisia markkinasuuntautuneita vuokrasopimuksia, joissa vuokra ei ole määritelty kustannusperusteisesti. Eri tavalla määriteltyjen vuokrien samanaikainen voimassaolo on ongelmallista, koska se aiheuttaa erilaisen vuokratason samantyyppisissä toimitiloissa. Nämä vanhat sopimukset uusitaan kustannusperusteisiksi peruskorjausten yhteydessä, mikä aiheuttaa aloitteessa mainitun vuokratason merkittävän muutoksen. Tilakeskuksen tavoitteena on muuttaa kaikki vanhojen sopimusten vuokrat mahdollisimman pian kustannusperusteisiksi, mutta se edellyttää sisäisten vuokrien tason tarkistamista myös tiloja käyttävien hallintokuntien talousarvioasetelmassa.

Tilakeskuksen toimintakate suhteessa vuokratuloihin on alentunut tilakeskuksen toiminnan aloittamisesta vuonna 2005 noin 70 %:sta noin 50 %:iin ja ilman vuonna 2008 aloittanutta asuntovuokrausyksikköä noin 55 %:iin. Tilikauden tulos on tekniseen arvoon verrattuna alentunut samana ajanjaksona noin 3,4 %:sta noin 1,6 %:iin. Tilikauden tulos ei kata enää kaupunginhallituksen asettamaa 3 %:n tuottotavoitetta.



Talousarviossa esitetty tilakeskuksen käyttötalouden alijäämä aiheutuu sisäisten vuokrien "alihinnoittelusta" sekä tyhjänä olevista tiloista, rakennusten purkamisista ja kehittämiskohteina olevien rakennusten ylläpidosta. Muita kuin välittömiä aiheuttamisperiaatteen mukaisia tilakustannuksia ei sisällytetä hallintokunnilta perittäviin vuokriin.

Tilakeskuksen talouden tasapainottaminen siten, että vuokratuloilla voidaan huolehtia kaupungin omistaman rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä kohtuullisella tasolla, tarkoittaa sisäisten vuokrien määrittämistä kaikilta osin kustannusperusteisesti ja sitomista pysyvästi kustannustason muutoksiin. Lisäksi kaikesta sellaisesta rakennuskannasta, jonka omistaminen ei ole kaupungin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista, on perusteltua luopua järjestelmällisesti ja suunnitellusti.

Aloitteessa on esitetty eräänä mahdollisuutena siirtyä käytäntöön, jossa osa vuokratuotoista siirretään kiinteistövirastoon tai tilakeskukseen muodostettavaan peruskorjausrahastoon, josta maksetaan kulloinkin vuoroon tulevat peruskorjauskulut. Kyseinen järjestely johtaisi siihen, ettei kiinteistökohtainen vuokra määräytyisi kustannusperusteisesti, jolloin koko sisäisen vuokran ohjausvaikutus mitätöityisi. Lisäksi kiinteistöviraston käyttötalousmenot rahoitetaan Helsingin kaupungin talousarvion luvussa 5 21 Kiinteistötoimi osoitetuilla määrärahoilla ja talonrakennuksen investoinnit rahoitetaan talousarvion luvussa 8 02 Talonrakennus osoitetuilla määrärahoilla, joten nykyisessä talousarvioasetelmassa aloitteessa esitetty peruskorjausrahaston käyttö ei ole mahdollinen.

Kiinteistölautakunta kiinnittää huomiota siihen, että käyttäjähallintokunnille tulisi talousarviossa varata riittävät varat peruskorjauksista aiheutuvien vuokrankorotusten kattamiseen.

Käsittely

04.10.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen 12. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen virke: Kyseinen järjestely johtaisi siihen, ettei kiinteistökohtainen vuokra määräytyisi kustannusperusteisesti, jolloin koko sisäisen vuokran ohjausvaikutus mitätöityisi. Lisäksi seuraava virke alkaisi sanalla "lisäksi".

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kiinteistölautakunta kiinnittää huomiota siihen, että käyttäjähallintokunnille tulisi talousarviossa varata riittävät varat peruskorjauksista aiheutuvien vuokrankorotusten kattamiseen.



12.11.2012

Kj/8

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 40352
martti.siren(a)hel.fi

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566