



28.11.2012

Kj/17

§ 396

Kj / Den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen om utjämning av hyreseffekterna av ombyggnader

HEL 2012-009036 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

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

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Ledamoten Yrjö Hakanen och 21 andra ledamöter föreslår i sin motion att stadsstyrelsen ska låta utreda hur det går att förhindra att ombyggnader leder till stora höjningar i de interna hyrorna. En möjlighet som enligt motionen bör utredas är att staden övergår till en praxis där en del av hyresintäkterna överförs till en ombyggnadsfond bildad för fastighetskontoret i stort eller dess lokalcentral, varvid kostnaderna för den ombyggnad som står i tur betalas ur fonden. Enligt motionen bör vidare grunderna för fastställandet av interna hyror justeras för att hyresutgifterna inte ska utgöra en omättligt stor andel av kostnaderna för servicen.

Stadsstyrelsen hänvisar till ett utlåtande från fastighetsnämnden och påpekar att kapital-, underhålls- och hyreskostnaderna för de lokaler som behövs för stadens serviceproduktion är avsevärda i stadens ekonomi oberoende av hur lokalerna skaffas.

Stadens fasta egendom med undantag av affärsverkens byggnader överfördes 1.1.1994 till fastighetskontoret. Fastighetskontoret började då hyra ut byggnader och lokaler till användarförvaltningarna mot en



intern hyra som baserar sig på marknadshyran vid den tidpunkten. Denna marknadshyra har inte följt utvecklingen i marknadshyrorna. Hyrorna understiger helt klart den nuvarande självkostnadsnivån för lokalerna. Systemet med interna hyror har senare utvecklats och gjorts klarare på det sättet att de interna hyror för servicelokaler som bestäms i samband med ny- och ombyggnadsprojekt är kostnadsbaserade.

Den interna hyran består nu av en kapitalhyra och en underhållshyra. Kapitalhyran omfattar en avskrivning som motsvarar slitaget på byggnaden, räntan på investeringskostnaderna i fråga om en nybyggnad, räntan på investeringskostnaderna i fråga om ett ombyggnadsobjekt hopräknade med det tekniska nuvärdet på den gamla byggnaden och dessutom tomtarrendet. Kostnaderna för tekniska ombyggnader täcks med avskrivningsdelen i kapitalhyran. Underhållshyran används dels för kostnaderna för den fastighetsskötsel och det underhåll som krävs för att fastigheten ska förbli användbar, dels för de direkta gemensamma kostnader som hänför sig till lokalcentralens egen verksamhet. Ett undantag i det nuvarande systemet är de marknadsdugliga kontorslokalerna, i fråga om vilka hyrorna är marknadsbaserade också för stadens egna förvaltningar. Lokalkostnaderna varierar i allmänhet mellan 5 % och 25 % av totalkostnaderna för en förvaltnings verksamhet. De påverkar följaktligen serviceproducenternas effektivitet. Det är naturligt att kostnaderna för byggnader och servicelokaler som byggs, repareras, underhålls och reserveras för serviceverksamhet tillhandahållen av staden ingår i de interna hyrorna i sin helhet. Kostnaderna för stadens service till invånarna kan då bättre beräknas.

Kapitalhyran i de gällande avtalen om interna hyror justeras årligen enligt levnadskostnadsindex. Underhållshyran binds vid kostnadsindex för fastighetsunderhåll. Vissa år har ett administrativt beslut fattats om hyreshöjningar som är mindre än förändringen i levnadskostnadsindex och kostnadsindex för fastighetsunderhåll. När det gäller kostnadsbaserade hyror tillämpas inte bara de avtalsenliga indexhöjningarna, utan hyresnivån höjs också med anledning av verksamhetsrelaterade ändringsarbeten och av reparationsarbeten som ökar eller förbättrar byggnadens egenskaper i det fall att arbetena utförts på förslag av användarförvaltningen. Tekniska ombyggnader höjer däremot inte hyran.

Det finns fortfarande ett stort antal gamla gällande avtal baserade på marknadspriset där hyran helt klart understiger självkostnadshyran och inte omfattar tekniska ombyggnader. De stora hyreshöjningar som nämns i motionen beror på att avtalen förnyas och en självkostnadshyra som omfattar bl.a. tekniska ombyggnader börjas tas ut för lokalerna.



28.11.2012

Kj/17

Modellen för intern hyresberäkning gör det möjligt att beräkna självkostnadshyran för ett objekt så att förvaltningen känner till den redan då ombyggnadsprojektet planeras. Det är viktigt att de gamla hyresavtalen förnyas också med tanke på lokalcentralens verksamhet och ekonomi, för att hyrorna ska täcka kostnaderna för lokalerna i sin helhet och lokalerna förbli användbara. Det nuvarande sättet att bestämma interna hyror är transparent och välfungerande, och självkostnadshyror kan anses vara skäligena.

En möjlighet som nämns i motionen är att staden övergår till en praxis där en del av hyresintäkterna överförs till en ombyggnadsfond bildad för fastighetskontoret i stort eller dess lokalcentral, varvid kostnaderna för den ombyggnad som står i tur betalas ur fonden. En sådan praxis skulle leda till att hyran inte bestäms för en enskild fastighet utifrån kostnaderna och till att den andel av kostnaderna för servicen som består av hyresutgifter inte kan styras på samma sätt som nu (hänvisning till andelen i motionen). I framtiden, då det nuvarande systemet med interna hyror tillämpas efter att avtalen förnyats, orsakar ombyggnader inte sådana stora hyreshöjningar som avses i motionen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.11.2012 § 1230

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



28.11.2012

Kj/17

Lisätiedot

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

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 vuokrauksien 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 ylläpitovuokrasta. 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 kiinteistönhoidosta 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. Osatekijöihinä purettu, läpinäkyvä vuokra helpottaa kuitenkin ennustettavuudellaan hallintokuntien toimitilakustannusten budjetointia. Sisäisen vuokrauksen 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. Ylläpituvuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Ylläpituvuokran 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 vuokraa 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



kustannusperusteiseksi, 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



28.11.2012

Kj/17

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.

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