



§ 73

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle kaupungin sisäisessä vuokrauksessa käyttämän vuokramallin uudistamiseksi

HEL 2022-007970 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle että 1.1.2023 alkaen kaupungin toimitilojen sisäiset pääomavuokrat määritetään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Tuottovaatimus, eli korko on 3 % ja se määritetään kohteiden kirjanpiddollisesta tasearvosta.

Investointivastike määritetään sisäisen kannan jälleenhankinta-arvosta, poistoajan pituutena käytetään toimitilakannan keskimääräistä poisto-aikaa 35 vuotta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokratujen neliöiden suhteessa. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta.

Tuottovaatimuksen ja investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan viiden vuoden välein.

Yleiskustannus on 0,67 euroa/m²/kk. Yleiskustannuksen suuruutta tarkistetaan viiden vuoden välein.

Kaikki sisäiset vuokrasopimukset päivitetään.

Toteutetaan maksulajien päivitys, joka mahdollistaa kustannusvastavuuden seurannan, sopimusten päivittämisen kustannusten muuttuessa sekä selkiyttää budjetointia ja lisää kustannusten läpinäkyvyyttä.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Nina-Ilona Törmikoski: Tuottovaatimus liukuma 1-3 % puuttuu esityksestä. Muutoksen seuraukset tulisi voida arvioida paremmin kaupunkistrategiassa mainitun linjauksen näkökulmasta (mm. liian kovasta vuokran noususta aiheutuva palveluiden heikkenemisen kannalta pelastuslaitoksen, Kuvan, Soten ja Staran osalta.)

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Nina-Ilona Törmikosken pöydällepanoehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 5

Martin Aalto, Riina Bhatia, Otto Meri, Katri Penttinen, Nina Sillantaka

Ei-äännet: 3

Noora Laak, Stefan Loman, Nina-Ilona Törmikoski

Tyhjä: 1

Santtu Salmela

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hylkäsi Ilona Törmikosken pöydällepanoehdotuksen äänin 5 - 3 (1 tyhjä).

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315

sari.hilden(a)hel.fi

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831

marten.lindholm(a)hel.fi

Suvi Rautiainen, taloussuunnittelija, puhelin: 09 310 40346

suvi.rautiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sisäisen pääomavuokramallin uudistus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä tilakustannusten kohdistamisesta ja sisäisen vuokran määrittämisestä

Sisäisen vuokrauksen tarkoituksena on havainnollistaa, kuinka tilakustannukset muodostuvat ja kohdistaa ne oikeudenmukaisesti tiloille ja



toimialojen tiloja tuottamille palveluille. Sisäisen vuokran tavoitteena on mm. tehdä tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi, kohdistaa tilakustannukset tasapuolisesti, tehostaa tilojen käyttöä sekä lisätä kustannustietoisuutta.

Sisäisen vuokrajärjestelmän tavoitteena on tilakustannusten kohdistaminen täysimääräisinä tiloja käyttävälle toimialalle ja sitä kautta palvelutuotannon kokonaiskustannuksiin. Sisäinen vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu neljästä pääkomponentista: pääomavuokrasta, maanvuokrasta, ylläpitovuokrasta ja hallintokulusta eli yleiskustannuksesta. Näiden lisäksi osana vuokraa voidaan periä muita eriä kuten korvaukset käyttäjäpalveluista ja toteutetuista toiminnallisista muutoksista. Sisäisessä vuokrauksessa on myös ulkoisilta vuokranantajilta vuokrattuja rakennuksia ja tiloja. Niiden sisäinen vuokra muodostuu suoraan ulkoisesta vuokrasta, johon lisätään kaupunkiympäristön yleiskustannus ja mikäli ylläpito tai osa ylläpidosta on kaupungin vastuulla, ylläpitovuokra.

Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumaa vastaavasta poistosta tai investointivastikkeesta. Poistojen lisäksi pääomavuokran määrittämisessä otetaan huomioon korkokulut rahoituksesta.

Vuokran määrittäminen nykyisen pääomavuokramallissa

Nykyisessä sisäisen tilakannan vuokramallissa pääomavuokra muodostuu investoinnin korkokustannuksista 3 % ja rakennuksen kulumaa vastaavasta poistosta. Poiston määrä on 70 % investoinnista. Poistoaika on 30 vuotta.

Uudishankkeessa sekä korko että poisto määritetään tilainvestoinnin hankinta-arvosta.

Perusparannushankkeessa korko lasketaan investoinnin ja jäljellä olevan teknisen arvon summasta. Jos investoinnin hankinta-arvo ja teknisen arvon summa on pienempi kuin jälleenhankinta-arvo poisto lasketaan jälleenhankinta-arvosta. Jos investoinnin ja teknisen arvon summa on suurempi kuin jälleenhankinta-arvo, lasketaan sekä korko että poisto niiden summasta.

Rakennuksen tekninen arvo lasketaan kaupunkiympäristön tilahallintajärjestelmän teknisen arvon laskenta-ohjelmalla. Kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelu määrittää rakennustyyppikohtaiset jälleenhankinta-arvot. Arvot päivitetään tarvittaessa siten, että ne vastaavat rakennusten nykylaatuvaatimusten mukaisia jälleenhankinta-arvoja.



Vuosikatteella pitäisi rahoittaa kohteiden perusparannukset ja korvaava uudisrakentaminen, eli vastata kannan vuosikulumaa. Nykyisessä vuokranmallissa pääomavuokria on päivitetty ainoastaan perusparannus- tai uudishankkeen yhteydessä. Tämän vuoksi perusparantamattomien kohteiden vuokrat ovat jääneet jälkeen vuokrien yleisestä hintakehityksestä ja toiminnan ja investointien rahavirta toteutui 90 miljoonaa euroa alijäämäisenä vuoden 2020 tilinpäätöksessä.

Tausta ja aikataulu

Kaupunginhallituksessa 22.6.2020 hyväksytyn toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmassa linjataan, että uudistetaan nykyinen tilavuokrajärjestelmä ja vanha sopimuskanta päivitetään siten, että sisäiset vuokrat kattavat kaikki omistamiseen ja ylläpitoon kuuluvat kustannukset. Uuden mallin tulee kannustaa tilojen käyttäjää ja ylläpitäjää toimimaan strategian linjausten mukaisesti ja taloudellisesti tehokkaasti. Vuokramallin uudistuksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta edistää tilojen monitoimijaisuutta sekä erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen.

Lisäksi kaupunkistrategian mukaisesti on tarkoitus kehittää tilavuokrien määräytymisperiaatetta siten, että peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta, jotta vältytään vuokrien liian voimakkaasta noususta johtuva palveluiden heikkeneminen.

Toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmassa on linjattu, että pääomavuokrien tasokorotuksiin tehtävät muutoksia valmistellaan v. 2022 ja muutokset on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2023 alusta.

Vuokramallia uudistettiin vuoden 2022 talousarvion yhteydessä ylläpitoavuokrien määräytymisen osalta. Nyt valmistelussa oleva vuokramallin uudistus kohdistuu pääomavuokran osuuteen.

Uusi pääomavuokramalli ja kohdekohtaiset pääomavuokrien muutokset

Uusi pääomavuokramalli koostuu kahdesta pääkomponentista, tuottovaatimuksesta ja investointivastikkeesta.

Tuottovaatimus, eli korko on säädettävä prosenttiosuus (1 - 3 %) kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta. Nykyisessä pääomavuokranmallissa korko on 3 % hankkeen investoinnin ja jäljellä olevan teknisen arvon summasta. Koska Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjauksissa linjataan, että Helsingin kaupungin tarkoituksena tai tavoitteena ei ole harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa tai muuta aktiivista riskejä sisältävää sijoitustoimintaa. Tilojen tuottamisen



ainoa tarkoitus on tarjota palveluiden ja kaupungin muun toiminnan kannalta välttämättömät tilat. Tämän takia korkotasoa ei ole muutettu uudessa vuokramallissa, mutta korko-osuus lasketaan kohteiden kirjainpidollisesta tasearvosta eikä enää hankkeen investoinnin ja jäljellä olevan teknisen arvon summasta. Tämä merkitsee, että pääomavuokran korko-osuus on jatkossa perusparannushankkeissa paljon maltillisempi kuin nykyisessä mallissa. Tavoite on, että perusparannukset ovat kilpailukykyisiä uudisrakentamisen kanssa. Lisäksi kohteissa, jossa ei ole tehty perusparannustoimenpiteitä maksetaan vähemmän pääomavuokraa kuin uudesta kohteesta. Ohjaavana vaikuttimena on, että mitä kalliimpi uudisrakennus tai perusparannus, sen korkeampi pääomavuokra.

Investointivastike määritellään jälleenhankinta-arvojen perusteella. Kohteiden jälleenhankinta-arvojen perusteella määritetään investointivastike nk. vuosittainen rakennuskannan korjaustarve ja kuluma, joka jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille neliöiden suhteessa. Koska investointivastike jyvitetään kiinteistötyypeittäin yli koko tilakannan, investointivastike ei myöskään nouse perusparannuksen yhteydessä.

Uudistuksen tavoitteet

Uudistuksella tavoitteena on, että peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta ja ohjaavat kustannustehokkaiseen tilaratkaisuun. Lisäksi uudistuksen tavoitteena on, että arvokiinteistöjen perusparannusten korkeat korjauskustannukset eivät aiheuta kohtuuttomia pääomavuokria.

Kiinteistötyyppikohtainen investointivastike tasaa vuokria ja vastaa kaupunkistrategian linjaukseen ”Kaupunkistrategian mukaisesti on tarkoitus kehittää tilavuokrien määräytymisperiaatetta siten, että peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta, jotta välttyään vuokrien liian voimakkaasta noususta johtuva palveluiden heikkeneminen”. Lisäksi koron laskentaperusteen muuttaminen tasearvoon pienentää perusparannuksesta aiheutuvaa vuokran korotusta. Koska kaikki vuokrat päivitetään uudistuksen yhteydessä, perusparannuksen yhteydessä vain investoinnista aiheutuva korko-osuus nousee, kun nykyisessä vuokramallissa perusparannuksen jälkeen laskettavassa vuokrassa päivittyy laskennan perusteena oleva tekninen arvo.

Tasearvoihin perustuva korko toimii toimitilastrategian mukaisena taloudellisen ohjauskeinona, joka kannustaa hillitsemään investointikustannuksia.

Kohde- ja toimialakohtaiset pääomavuokrien muutokset

Postiosoite PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin 09 310 1691 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Maaliskuussa 2022 toimialojen ja liikelaitosten vuokrauksessa oli 1,8 milj. m² ja sisäisen kannan jälleenhankinta-arvo oli 8,9 mrd. euroa. Laskennassa poistoajan pituutena on käytetty toimitilakannan keskimääräistä poistoaikaa 35 vuotta. Koska laskennassa havaittiin kallioväestönsuojien vuokrien nousevan kohtuuttomasti, tarkasteltiin niiden poistoaikaa. Koska kallioväestönsuojissa kuluva osaa on normaaliin rakennukseen nähden merkittävästi vähemmän, muutettiin niiden poistoajaksi 50 vuotta. Tällä tavalla määritettynä sisäisiltä vuokralaisilta perittävä investointivastike on yhteensä 259 milj. euroa, joka jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille neliöiden suhteessa.. Kiinteistötyyppejä on yhteensä 31 kpl ja keskimääräinen investointivastike on 11,96 euroa/m²/kk. Liiteaineistossa on esitetty yksityiskohtaiset kiinteistötyyppi-kohtaiset investointivastikkeet.

Sisäisiltä vuokralaisilta perittävä pääomavuokran korko-osuus laskettuna 3 % tuottovaatimuksella on yhteensä 42 milj. euroa. Osaketilojen osalta nykyiselle tilakannalle ei ole laskettu pääoman korko-osuutta. Korko-osuus lasketaan osaketilojen osalta ainoastaan uusille kohteille.

Yhteenvedona voidaan todeta, että perusparannusten jälkeiset pääomavuokrat pienenevät 10 - 30 %. Suurimmat muutokset tapahtuvat arvokohteiden osalta. Uudisrakentamishankkeiden vuokrat nousevat keskimäärin 10 %.

Uusi vuokramalli on Kaskon pääomavuokrien osalta noin 39 milj. euroa edullisempi kuin nykyinen vuokramalli, jos nykyisen vuokramallin arvot päivitettäisiin nykyisten arvojen mukaisiksi.

Pääomavuokrien päivittäminen

Pääomavuokrien investointivastikkeen tulisi vastata jälleenhankinta-arvoista laskettua kulumaa, koska vuosikatteella pitäisi rahoittaa kohteiden perusparannukset ja korvaava uudisrakentaminen. Rakentamiskustannukset ja jälleenhankinta-arvot ovat viime vuosina nousseet nopeammin kuin yleinen hintakehitys. Tämän vuoksi esitetään, että investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan viiden vuoden välein koska muuten pääomavuokrat eivät vastaa jälleenhankinta-arvojen perusteella määriteltä kulumaa.

Lisäksi viiden vuoden välein tulee korjata tuottovaatimus vastaamaan tasearvojen muutoksia.

Jotta viiden vuoden välein tehtävä investointivastikkeiden kertakorotukset eivät olisi kohtuuttomia, investointivastikkeita tulee korjata vuosittain elinkustannusindeksillä, mikä ei kuitenkaan todennäköisesti korjaa ta-



soa riittävästi, koska elinkustannusindeksi ei ole viime vuosina vastaan-
nut rakennuskustannusten nousua.

Yleiskustannuksen päivittäminen

Kaupunginhallituksen 14.12.2015 hyväksymissä tilahankkeiden käsitte-
lyohjeissa määritetään, että yleiskustannus sisältyy ylläpitovuokraan ja
ulkoa vuokrattavissa kohteissa se lisätään edelleenvuokraushintaan
hallintokuluna. Yleiskustannuksella katetaan vuokraustoiminnasta ai-
heutuvia kuluja, joita ovat henkilöstö- ja tilakustannukset, vuokraamat-
tomista tiloista aiheutuvia kustannukset, vakuutusrahastomaksut sekä
tilojen markkinointi- ja kehittämiskulut.

Yleiskustannuksen suuruus on ollut vuodesta 2015 alkaen 0,5 eu-
roa/m²/kk. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan yleiskustannuksen
suuruutta pitäisi tarkistaa kolmen vuoden välein.

Uudessa vuokramallissa tilahallinnon yleiskulut vyörytetään kaikille
kaupungin hallitsemille tiloille. Yleiskuluihin kuuluu tilaorganisaation
palkat, vuokrat, kulut tietojärjestelmistä, vakuutusmaksu, tyhjien tilojen
aiheuttamat kulut ja tilojen markkinointi- ja kehittämiskulut.

Vuokrasopimuksella oleva yleiskulu (euroa/m²/kk) määritetään siten, et-
tä edellä mainittujen kulujen summa vuositasolla jaetaan vuokratun
alan summaluvulla, joka jaetaan kalenterivuoden kuukausien lukumää-
rällä.

Yleiskuluihin ei sisälly hankkeissa mukana olevien henkilöiden palkat,
vaan nämä sisältyvät hankkeiden investointikustannuksiin. Lisäksi
yleiskustannuksiin ei sisälly kiinteistönhoidon henkilöstökuluja.

Yleiskulu on vuodesta 2023 alkaen 0,67 euroa/m²/kk. Yleiskulujen suu-
ruutta on tarkoitus jatkossa tarkistaa viiden vuoden välein.

Pääomavuokramallin uudistamisen yhteydessä tehtävät muut päivitykset

Pääomavuokramallin päivitys on mittava uudistus ja sen läpivieminen
vaatii kaikkien 1 800 sisäisten vuokrasopimusten päivittämisen.

Pääomavuokramallin uudistamisen yhteydessä toteutetaan maksula-
jiuudistus, joka lisää tilakustannustiedon läpinäkyvyyttä sekä kustan-
nusvastaavuuden seuranta kaikkissa läpilaskutettavissa kustannusla-
jeissa (ylläpito, kunnossapito, maanvuokrat, yleiskulut sekä ulkopuoli-
set vuokrat). Maksulajien päivitys mahdollistaa lisäksi sopimusten päi-
vittämisen kustannusten muuttuessa sekä selkiyttää budjetointia ja li-
sää kustannusten läpinäkyvyyttä myös asiakkaalle.



Vaikutukset käyttötalouteen

Vuoden 2023 talousarvioehdotuksen raamissa sekä talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen 2023 - 2025 laatimisohejessa on määritelty, että uuden vuokramallin vuokramuutosten vaikutukset käyttötalouden määrärahoihin on mahdollista siirtymävaiheessa toteuttaa kaupunkistrategian menokasvutavoitteen näkökulmasta kustannusneutraalisti. Talousarviokohdan 31002 Rakennukset toimintakatteen muutokset kompensoidaan toimialojen tilakustannuksissa täysimääräisesti.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi
Suvi Rautiainen, taloussuunnittelija, puhelin: 09 310 40346
suvi.rautiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sisäisen pääomavuokramallin uudistus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kaupunginkanslia
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Pelastuslaitos
Sosiaali- ja terveystoimiala
Tarkastusvirasto
Rakentamispalveluliikelaitos
Tilat-palvelu