

Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistäminen

74/10.03.02/2017

KV 11.12.2017 § 101

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
sosiaali- ja terveystoimen johtaja Ulla Tikkanen, puh. 050 355 3246
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki omistaa palvelukeskus Villa Bredan osoitteessa Bredantie 14–16. Vuonna 1992 valmistuneessa Villa Bredassa on meneillään peruskorjaus- ja laajennushanke (noin 18 MEUR). Hankkeen valmistumisen tavoite on joulukuu 2017 ja käyttöönoton arvioidaan olevan maaliskuussa 2018. Hankkeen jälkeen on Villa Bredan pinta-ala noin 7 300 brm² (saneerausosa 2 700 brm², laajennusosa 3 700 brm² ja autohalli 900 brm²). Saneerausosaan sijoitetaan palvelukeskuksen ja kotihoidon toimintoja, vastaanottotiloja, kokoontumis- ja liikuntatiloja sekä keskuskeittiö. Laajennusosaan sijoitetaan tehostetun palveluasumisen ryhmäkodit. Hanke mahdollistaa palveluiden tuottamisen omana tai ulkoistettuina sekä tehostetun palveluasumisen irrottamisen palvelukeskuksen muusta toiminnasta.

Villa Bredan peruskorjaus- ja laajennushanke on erittäin merkittävä investointihanke kaupungin taloudelle. Hanketta ei ole ollut mahdollista toteuttaa tulo-rahoituksella, vaan toteutus on edellyttänyt lainarahoituksen käyttämistä lisäten kaupungin rahoituskuluja. Rahoituskulujen määrään vaikuttaa korkotaso. Vaikka korkotaso on tällä hetkellä matala, mahdollisella korkotason nousulla on vaikutus rahoituskuluihin ja tätä kautta kaupungin tuleviin vuosittaisiin kustannuksiin.

Hankkeen hankintamenon vähentämisellä eli vuosittaisten poistojen tekemisellä on merkittäviä vaikutuksia kaupungin talouteen seuraavien 20 vuoden ajan. Villa Bredan arvioitu tasearvo on noin 19 300 000 euroa. Kaupungin poistojen taso on jo nykyisellään hyvin korkea, vuonna 2017 noin 738 euroa per asukas. Tämä taso on selvästi suurempi kuin useimmilla muilla kunnilla. Vuodelle 2018 ennustettu poistotaso nousisi Villa Bredan valmistumisen myötä noin 830 euroon per asukas. Edellyttäen, ettei tehdä mitään suurempia investointeja, poistotaso olisi seuraavan kerran vuoden 2017 tasolla arviolta vasta vuonna 2025. Poistotason hallitsemiseksi seuraava suurempi investointiohjelmaan sisältymätön investointi voisi toteutua aikaisintaan vuoden 2025 jälkeen. Koska poistotaso saisi kaupungin taloudellisen tasapainon kannalta kuitenkin pienentyä vielä tästä, seuraava suurempi investointi tulisi toteuttaa vasta 2020-luvun loppupuolella.

Julkisen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistamisessa (sote-uudistus) vastuu julkisten sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestämisestä siirtyy maakunnille. Sote-uudistuksen yhteydessä on esitetty, että kuntien sote-kiinteistöt (sosiaali- ja terveyspalvelujen käytössä olevat rakennukset) eivät siirry maakunnille, vaan kunnan ja maakunnan välillä solmitaan sote-kiinteistöjen hallinnasta vuokrasopimukset, jotka ovat voimassa vähintään kolme vuotta

sote-uudistuksen toteuttamisesta, minkä jälkeen maakunnalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Villa Breda kuuluu sote-kiinteistöihin, jotka siirtyivät maakunnan hallintaan sote-uudistuksen myötä, siltä osin kuin on kyse sosiaali- ja terveyspalvelujen käytössä olevista tiloista.

Kaupungin tavoitteena on ollut selvittää, onko Villa Bredan omistaminen kaupungin näkökulmasta taloudellisesti ja toiminnallisesti paras vaihtoehto huomioiden investointihankkeen vaikutukset kaupungin taloudelle ja sote-uudistuksen vaikutukset sosiaali- ja terveyspalveluihin, sekä mitkä ovat kaupungin mahdollisuudet luopua Villa Bredan omistamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy laati kaupungin pyynnöstä viime keväänä selvityksen Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelystä ja sen toteuttamisesta (**salassapidettävä JuLk 24.1 § kohta 20, oheismateriaalina vain extranetissä**).

Selvityksen lähtökohtana oli Villa Bredan omistuksesta luopuminen ja kaupungin taseen keventäminen investointikustannusta vastaavaan kauppahintaan. Selvityksessä esiteltiin seuraavat vaihtoehdot kaupungin omistukselle: a) Villa Bredan myynti ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle ja Villa Bredan tilojen takaisinvuokraus kaupungille sekä b) Villa Bredan myynti leasing-rahoittajalle ja Villa Bredan tilojen takaisinvuokraus kaupungille. Kummankin vaihtoehdon osalta selvitettiin vaihtoehdon vaikutuksia kaupungin taseeseen ja huomioitiin myös sote- ja maakuntauudistuksen vaikutukset.

Selvityksen perusteella päädyttiin esittämään yhdyskuntavaliokunnalle ja sosiaali- ja terveysvaliokunnalle omaisuusjärjestelyä, jossa Villa Bredan rakennus myydään ja tontti vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle ja Villa Bredan tilat vuokrataan takaisin kaupungille. Tässä järjestelyssä kaupunki maksaisi kiinteistösijoittajalle tiloista vuokrasopimuksen mukaista vuokraa, joka käytännössä kattaisi pääomakustannukset ja ylläpitokustannukset. Kiinteistösijoittaja kantaisi rakennuksen teknisen ja taloudellisen jäännösarvoriskin, järjestäisi rakennuksen ja tontin hoidon ja ylläpidon sekä maksaisi tontista kaupungille vuokrasopimuksen mukaista vuokraa. Koska kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaan 1.7.2016 jälkeen solmittuihin sopimukseen (ml. rakennusten vuokrasopimukseen) tulee liittää ehto, jonka mukaan maakunnalla on oikeus irtisanoa sopimus ensimmäisen toimintavuotensa aikana 12 kuukauden irtisanomisajalla, tällainen ehto olisi sisällytettävä Villa Bredan rakennusta koskevaan vuokrasopimukseen.

Luottamustoimielinkäsittelyn valmistelun aikana aloitettiin myös omaisuusjärjestelyn toteuttamista varten tarvittavan konsulttipalvelun hankinnan valmistelu tekemällä markkinakartoitus alustavan tarjouspyynnön pohjalta. Markkinakartoituksen yhteydessä saatiin tarpeellista tietoa tarjouspyynnön jatkoystävälliselle ja todettiin samalla, että on syytä vielä selvittää tarkemmin mm. onko kaupungin etujen mukaista vuokrata vai myydä tontti, vuokranmääräytymisperusteet (jotta sopimukset olisivat kaupungin näkökulmasta taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaiset) sekä kohteen ylläpidon ja hoidon vastuun jakautuminen kaupungin ja sijoittajan välillä. Markkinakartoituksen perusteella päätettiin jakaa jatkovaihe osiin siten, että tässä vaiheessa kilpailutetaan konsultti omaisuusjärjestelyn toteuttamisen valmistelua varten ja vasta myöhemmässä vaiheessa varsinaista to-

teuttamista varten.

Esitetyllä omaisuusjärjestelyllä on sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Villa Bredan myynnin myötä poistot pienenevät arviolta tasoon 730 euroa per asukas ja esimerkiksi jäännösarvoriski siirtyy kaupungilta sijoittajalle, mitä voidaan pitää kaupungin talouden näkökulmasta erittäin myönteisenä. Toisaalta omaisuusjärjestelyllä kohteen taloudelliset vaikutukset siirtyvät käytännössä taseesta käyttötalouteen ja on oletettavaa, että kiinteistösijoittajan kaupungilta Villa Bredasta perimä vuokra on korkeampi kuin kustannukset vaihtoehdossa, jossa Villa Breda pysyisi kaupungin omistuksessa.

Esitetyllä järjestelyllä varmistetaan, että kauniaislaisilla on pitkälle tulevaisuuteen sopimuksen mukaisessa kunnossa oleva Villa Breda, jonka vuosittaiset kustannukset ovat etukäteen tiedossa. Rakennuksen ylläpidon siirrolta ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vastuulle varmistettaisiin myös tilakeskuksen niukkojen resurssien riittävyys kaupungin muiden rakennusten ylläpitoon eikä uusia vakansseja kiinteistöhoitotehtäviin tarvitsisi perustaa.

Kaiken edellä esitetyn perusteella esitettyä omaisuusjärjestelyä voidaan pitää kokonaistaloudellisesta näkökulmasta kaupungille edullisena ratkaisuna.

Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelystä ei ole vielä tehty päätöstä kaupungin luottamustoimielimissä. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 10.10.2017 (§ 113) ja sosiaali- ja terveysvaliokunta 24.10.2017 (§ 71). KH:lle asia saatettiin tiedoksi 23.10.2017 (§ 234) varsinaisen asiakäsittelyn oltua 20.11.2017 (§ 253). Periaatepäätöksen tekeminen Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyn muuttamiseen ryhtymisestä kuuluu valtuustolle. Muut järjestelyprosessin aikana tehtävät päätökset tehdään noudattaen hallintosääntöä, jonka mukaan KH päättää kunnan omaisuuden hankinnasta ja siitä luopumisesta. Konsultin tarjouksen hyväksymisestä päättää kaupungin hankintaohjeiden perusteella toimivaltainen taho (KJ tai KH). Mikäli tarjous ylittää käytettävissä olevat määrärahat, asia tuodaan siltä osin ainakin KH:lle päätettäväksi.

Molemmat valiokunnat puolsivat osaltaan Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistämistä ja esittivät edelleen, että kaupunki päättää ryhtyä Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyn selvittämiseen.

Sosiaali- ja terveysvaliokunnan käsittelyssä tuotiin esiin, että edellä tarkoitettulla omaisuusjärjestelyllä ei ole suoranaisia vaikutuksia sosiaali- ja terveyspalvelujen toimintaan Villa Bredassa. On kuitenkin todennäköistä, että toiminta ei esimerkiksi hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen tehtävien (palvelukeskus) osalta siirry sellaisenaan maakunnan järjestämisvastuulle. Sosiaali- ja terveystoimen näkökulmasta tärkeintä on toiminnan jatkuvuus, laadukkaasti ylläpidetyt tilat ja kustannusten ennakoitavuus budjetoinnissa. Näin ollen kiinteistön myynnille ja takaisinvuokraamisen käynnistämislle ei katsota olevan esteitä myöskään sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnan näkökulmasta.

Valiokuntien ja KH:n käsittelyn välissä edellä mainitun markkinakartoituksen yhteydessä saatujen lisätietojen perusteella esitys KH:lle muuttui jon-

kin verran valiokuntien esittämästä.

KH:

KV päättää, että ryhdytään Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyyn siten, että Villa Bredan rakennus myydään ja tontti joko vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydään ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle.

.....

Keskustelun aikana valt. Filppula ehdotti valt. Eväsojan kannattamana, että päätösehdotuksen viimeinen sana ”kiinteistösijoittajalle” poistetaan.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja valt. Filppulan ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus hävisi äänin 29–4 (Björk, Eväsoja, Filppula, Salminen), yhden äänestäessä tyhjää (Saarela).

Valt. Tuohioja ehdotti, että KV päättää, että asia tuodaan KV:n päätettäväksi ennen varsinaisen tarjouskilpailutuksen käynnistämistä. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

KV päätti, että ryhdytään Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyyn siten, että Villa Bredan rakennus myydään ja tontti joko vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydään ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle.

Lisäksi KV päätti, että asia tuodaan KV:n päätettäväksi ennen varsinaisen tarjouskilpailutuksen käynnistämistä.