

Joensuun kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien määräytymisperusteet v. 2023 - 2026

KRAKLIK 24.05.2022 § 83
3644/10.03.02.01.00/2022

Omistajaohjausjaosto päätti 10.6.2019 § 85, että Joensuun kaupungin toimitilojen silloiset vuokranmääräytymisen perusteet ja vuokrataso pidettiin voimassa vuosina 2020–2022. Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten kokonaisvuokra sidottiin elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytettiin toukokuun 2018 elinkustannusindeksiä.

Vuonna 2022 tilakeskuksen vuokratulot muodostuvat sisäisistä vuokrista 37,4 M€ ja ulkoisista vuokrista 11,3 M€. Vuokraukseen, kiinteistöjen vakuuttamiseen sekä veroihin liittyviä menoja on yhteensä 14,6 M€. Siun soten ja P-K:n pelastuslaitoksen ulkoiset vuokrat ovat 5,4 M€. Vuonna 2021 on Sote- ja Pela-kiinteistöjen vuokrat yhtenäistetty ja vuokran määräytyminen on sidottu vuosille 2023–2025. Polkka Oy:n vuokrat ovat 1,4 M€.

Tilakeskus tilasi kevättalvella 2022 nykyisen vuokratason arvioinnin sekä vertailun muihin kaupunkeihin Trelum Consulting Oy:ltä (TkL VTM Harri Isoniemi). Loppuraportti valmistui 13.5.2022. Raportissa simuloidaan vuokrien kehitystä tilakeskuksen talouden näkökulmasta aina vuoteen 2027 asti. Tarkastelun perusteella nykyinen vuokrataso vuokrantarkistuskäytännöineen sekä laskentasaäntöineen näyttää edelleen riittävän Joensuun kaupungin kiinteistöomaisuuden ulkoisten menojen ja korjausvelan kasvun hallintaan.

Keskimääräinen bruttokuukausinelivuokra Joensuussa vuonna 2022 on 11,99 euroa. Muissa suurissa kaupungeissa vastaava vuokrataso oli jo vuonna 2019 noin 12–13 euroa, joten Joensuun hinnoittelun muihin kaupunkeihin nähden voidaan ajatella olevan noin 1–2 euroa neliötä kohti edullisempi. Vuokralaskennan haasteena on, että nykyinen omien rakennusten sisäisen vuokran hinta näyttää Trelummin tarkastelun perusteella jääneen jälkeen muiden kaupunkien sisäisten vuokrien hintatasosta, kuin myös ulkoa vuokrattujen rakennusten hintatasosta. Vuokran hinnoittelumielessä sisäinen vuokra on tällä hetkellä verraten edullinen suhteessa vaihtoehtoihin tilahankintatapoihin. Tämä voi luoda painetta varsinkin peruskorjauksille, koska niiden vuokravaikutus on suhteessa pieni verrattaessa uudisrakennettuihin muihin tilamuotoihin. Tämä voi lisätä korjausinvestointien kysyntää omissa rakennuksissa.

Vaikka tähän asti toimialojen tilatarpeen osalta on päädytty uudisinvestointeihin tai vaihtoehtoihin tilahankintamuotoihin, voi hinnoittelumielessä ja toisaalta rakennetun omaisuuden arvon säilymisen kannalta olla syytä arvioida tilahankintatapojen mielekkyyttä. Omien korjaus- ja korvausinvestointien kysynnän vastapainona toimii kaupungin tavoite saattaa investointitaso taloudellisesti kestäväälle tasolle, joka toisaalta puoltaa muita tilanhankintatapoja. Ratkaisuna muuttuviin tilatarpeeseen on arvioitava omien rakennusten pitoa erityisesti jo korjausta vaativien rakennusten osalta. Näin ollen kaupungin palvelujen kannalta toimimattomasta, tilanomistuksellisesti tuottamattomasta tai heikosti tuottavasta (kulujen suhde) rakennuskannasta on syytä luopua purkujen ja myyntien avulla.

Tulevissa tilavuokrissa on huomioitava pääomatuoton taloudellisen kantavuuden lisäksi kaupungin maaomaisuuden hinnoittelun muutos maa-alueista perittävästä sisäisestä vuokrasta. Vuodesta 2023 tilakeskuksen vuokraamat tontit sidotaan ARA-hinnoitteluun. Tämä osaltaan vaikuttaa sisäisten vuokrien kokonaishinnoitteluun, koska myös maanvuokramenot tulee kattaa tilavuokratuloista. Vuokrien sitominen ARA-hinnoitteluun korottaa erityisesti keskusta-alueen maa-aluevuokria, kun taas vastaavasti voi pienentää reuna-alueiden maa-aluevuokria. Esimerkkinä maaomaisuuden vuonna 2021 antaman arvion mukaan Urheilutalon maa-alueen vuosivuokra vuonna 2022 on ollut nykyisellä sisäisellä hinnoittelulla 7796,67 euroa/vuosi. Maa-alueen rakennusoikeuteen perustuvalla ARA-hinnoittelulla maa-alueen vuokra olisi vuonna 2022 25 728,33 euroa/vuosi, eli maa-alueen vuokran määrä kasvaa yli

kolminkertaiseksi. Tarkkaa arvioita maa-alueiden vuokrien kokonaismuutoksesta ei ole saatu maaomaisuudesta tilavuokrien määrittämiseen mennessä, eikä näin ollen uutta maa-alueiden vuokrasopimusta ole tehty.

Edellä esitettyyn perustuen tilakeskus esittää, että vuosien 2023–2026 sisäisten vuokrien määrittämisperusteiksi seuraavaa:

1. Kaupungin suorassa omistuksessa olevat rakennukset

Pääomavuokra:

- 6 % korko tekniselle arvolle + maa-alueen vuokra

Hoitovuokra:

- Rakennusryhmäkohtaisesti määritellyt kunnossapito- ja muut hoitomenot viimeisimmän toteuman mukaan sekä tiedossa olevat muutokset.

Kokonaisvuokra:

- Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään huhtikuun 2022 indeksiä.
- Hoitovuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään Q4/2021 indeksiä.
- Vuokrankorotukset tulevat voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta.
- Indeksimuutoksen ollessa negatiivinen, eivät vuokrat laske.

2. Osakehuoneistot

Pääomavuokra:

- 6 % korko osakepääomalle.

Hoitovuokra:

- Vuosittainen hoitovastike + toteutuneet muut hoitokulut.

Kokonaisvuokra:

- Pääoma + hoitovuokra tarkistetaan vuosittain.

3. Vuokratut toimitilat

Vuokra:

- Ulkoisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra + 0,10 €/m²/kk hallintomeno.
- Vuokra tarkistetaan vuosittain ulkoisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan.

4. Investointien vuokrien määrittämisen perusteet

Vuokra:

- Uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta pääomavuokra määritellään hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella kuten kohdassa 1. ja hoitovuokra vastaavien kohteiden mukaisesti.
- Peruskorjaushankkeissa pääomavuokraan tulee lisäyksenä suunnitelman mukainen poisto.

Tilakeskus esittää, että vuokrien kehittämisestä pidetään välitarkastelu vuonna 2024, jolloin arvioidaan koko tilakeskuksen kiinteistörakenteen sekä kuntatalouden vaikutusta toimitiloihin kohdistettaviin määrärahoihin. Välitarkastelun tarkoituksena on varmistaa rakennusten tehokas ylläpito ja toisaalta arvioida pääomavuokrien tuoton riittävyys rakennusten kulumisen sekä kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen huomioiden.

Valmistelija: tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Joensuun kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien määrittämisperusteet v. 2023 - 2026 ja vuonna 2024 pidettävän välitarkastelun edellä esitetyn mukaisesti.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päättää, että tilakeskuksen maaomaisuudelta vuokraamat tontit sidotaan ARA-hinnoitteluun.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.