Kunnille sote-uudistuksessa jäävät toimitilat

13:00 Avaussanat
Erityisasiantuntija Karri Vainio, Kuntaliitto

13:10 Kuntien ja kuntayhtymien sote- ja pelastustoimitilat
Tilapalvelupäällikkö Jussi Niemi, Kuntaliitto

13:30 Kiinteistöt sote-lakiluonnoksissa
Johtava lakimies Arto Sulonen, Kuntaliitto

13:50 Kommentit ja keskustelu

14:30 Tilaisuus päättyy

KUNTA LIITTO

Lausuntokierros ja lakiluonnosten käsittely kuntaverkostoissa

- Kuntatoimijat ovat olleet lähes kokonaan sivussa valmistelusta - lausuntokierroksen merkitys ja näkemysten huomiointi korostuvat

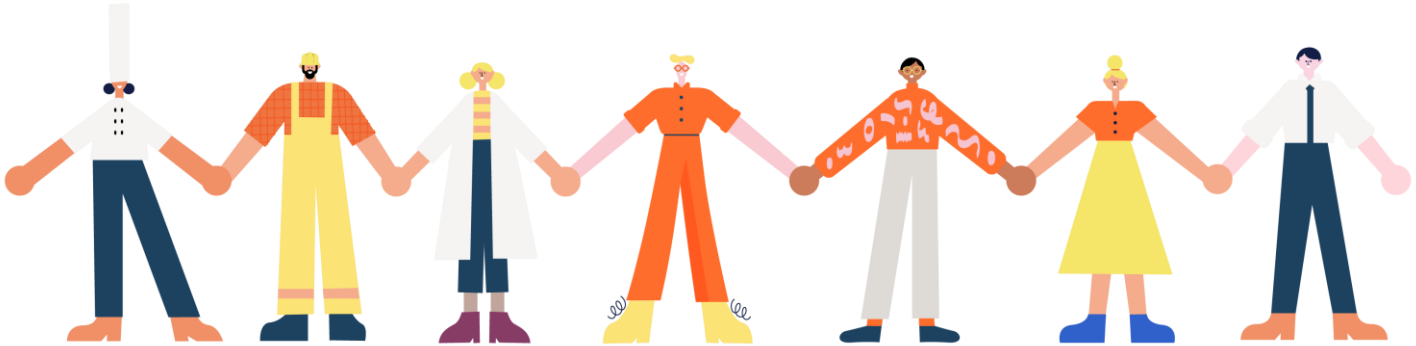
- Kuntaverkostokäsittelyiden tavoitteena on tukea kuntatoimijoita sekä hyödyntää verkostoilta saatavaa palautetta Kuntaliiton oman lausunnon valmistelussa

KUNTA LIITTO

Kuntaverkostokäsittelyistä tullaan julkaisemaan nostoja Kuntaliiton verkkosivuilla kuntaliitto.fi/soteuudistus

Tarkempi aikataulu

- Kuntaliiton kuntaverkostokäsittelyt 11.8 – 2.9. (yht. >20 tilaisuutta)
- Verkostokäsittelyiden yhteenveto sote-tulevaisuuspäivä webinaarissa 3.9.
- Kuntaliiton lausuntoluonnoksen julkaisu 8.9
- Sote-uudistus ja lausuntoluonnos esillä myös Kuntamarkkinoilla 9.9- 10.9
- Kuntaliiton lausunnon hyväksyminen ja julkaisu 24.9
- Lausuntokierros päättyy 25.9



KUNTA LIITTO

Työskentelytavat

- Voit esittää teemojen alustajille kysymyksiä tai käsiteltäviin asioihin kommentteja keskusteluikkunan kautta

- Myös puheenvuoropyynnöt esitetään keskusteluikkunan kautta)

- Puheenjohtaja jakaa puheenvuorot

- Pyydämme ystävällisesti pitämään mikrofonia mykistettynä, kun et ole itse äänessä, taustahälinän minimoimiseksi

KUNTA LIITTO

Kunnille sote-uudistuksessa jäävät toimitilat

13:00 Avaussanat
Erityisasiantuntija Karri Vainio, Kuntaliitto

13:10 Kuntien ja kuntayhtymien sote- ja pelastustoimitilat
Tilapalvelupäällikkö Jussi Niemi, Kuntaliitto

13:30 Kiinteistöt sote-lakiluonnoksissa
Johtava lakimies Arto Sulonen, Kuntaliitto

13:50 Kommentit ja keskustelu

14:30 Tilaisuus päättyy

KUNTA LIITTO

KUNTA LIITTO

Sote-kiinteistöt

Näkemyksiä sote-uudistukseen liittyviin kiinteistöomaisuuskysymyksiin

Jussi Niemi / Suomen Kuntaliitto

Omaisuusjärjestelyt HE-luonnos 15.6.2020

Sairaanhoitopiirit, erityishuoltopiirit

Varat ja velat sekä sitoumukset siirtyy

- **Ei korvausta**
- Ky-osuudet kirjataan kunnassa peruspääomaa vastaan
- Ky:n alijäämät katettava ennen siirtoa, ylijäämät voidaan palauttaa jäsenkunnille

Kunnat ja muut kuntayhtymät

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen:

- **irtain omaisuus,**
- **sopimukset ja**
- **lomapalkkavelka siirtyy**
- **Ei korvausta**
  - Irtain omaisuus ja lomapalkkavelka kirjataan peruspääomaa vastaan

Toimitilat vuokrataan 3 + 1 vuodeksi

MAAKUNTA

KUNTA LIITTO

Sote-toimitilat / keskeisimmät erot aiempiin ehdotuksiin

- Perusratkaisu noudattelee aiemman valmistelun pääpiirteitä (ns. suppea jakautumismalli). Uudenmaan erillisratkaisu on huomioitu.
- Erona on, että lainsäädäntö ei edellytä perustettavaksi valtakunnallista toimitilayhtiötä hallinnoimaan tai omistamaan sote-kiinteistöjä (Maakuntien tilakeskus Oy).
- Sairaanhoitopiirien ja erityishuoltopiirien toimitilat siirtyvät sote-maakuntien taseeseen ja hallinnoitaviksi.
- Lakiehdotuksessa esitettään perustettavaksi valtakunnallinen toimitila- ja kiinteistöhallinnon **osaamiskeskus**, jossa maakunnat ovat ja valtio voi olla osakkaana (Maakuntien tilakeskus Oy).
- Lakiehdotuksessa on useilla pykälillä käsitelty ja säädelty sote-maakuntien investointeja.

Sote-toimitilat / Kuntien ja sote-maakuntien vuokraratkaisu

- Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät sote-maakunnan hallintaan 1.1.2023 alkaen.
- Sote-maakunta ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään kolme vuotta. Sote-maakunnalla on optio yhteen lisävuoteen. (ns. siirtymäkausi)
- Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan säätää valtioneuvoston asetuksella. Tästä asetuksesta ei kuitenkaan ollut ehdotusta lausunnolla olevassa aineistossa. (*Kaatuneessa esityksessä oli asetusluonnos 05/2018*)
- Kuntien ulkopuolelta käyttöönsä vuokraamien sote-toimitilojen vuokrasopimukset siirtyvät sote-maakunnille. Poikkeuksena olivat tietyt leasing-ratkaisut, joiden sopimusrakenne ei siirry.

Kuntien sote-toimitilat yleistä

KUNTA-LIITTO

Sote-toimitilat / määräarvioita

Sairaanhoito- ja erityishuoltopiirit

Sairaanhoitopiirit
- 20 kpl
- 3,2 milj.m2
- Investointeja n. 5 mrd.€

Erityishuoltopiirit
- 17 kpl
- 0,2 milj.m2

Yhteensä noin 3,4 milj.m2

Lähde: Maakuntien tilakeskus Oy

Kuntien hallinnoimat sote-kiinteistöt

Kuntien perusterveydenhuollon tilat
- Terveyskeskukset, sairaalat, neuvolat yms. 3,3 milj. m2 (arvio)

Kuntien sosiaalitoimen tilat
- Vanhustenhoito, vammaispalvelut, lastensuojelu, asumispalvelut yms. 3,4 milj.m2

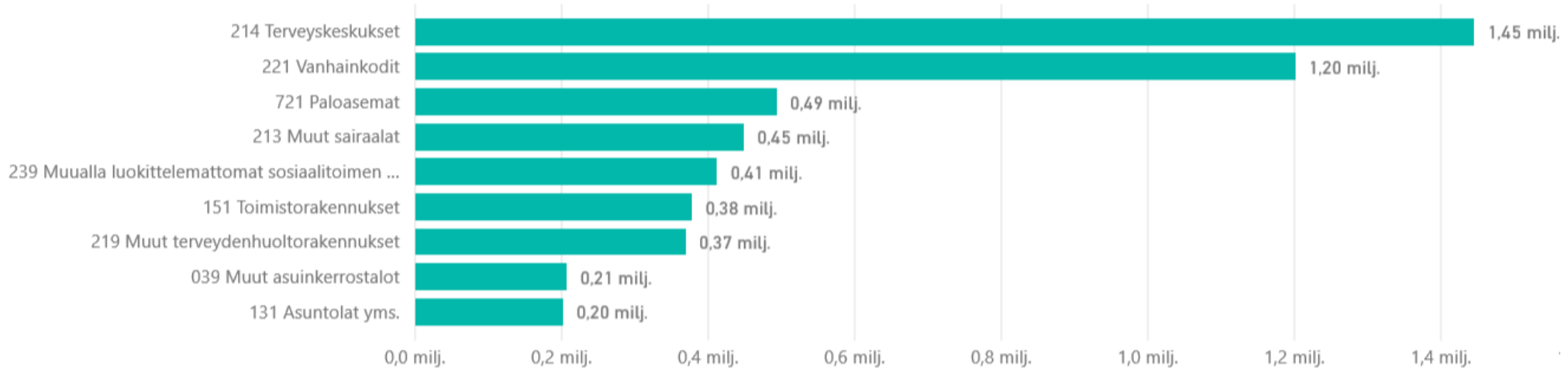
Pelastustoimen tilat
- Kunnilla paloasemia n. 770 kpl
- Muita paloasemia n. 190 kpl
- Karkea neliöarvio 0,62 Mm^2

Yhteensä noin 7,32 milj.m2

KUNTA LIITTO

Kuntien sote-tilat / pinta-ala

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety)



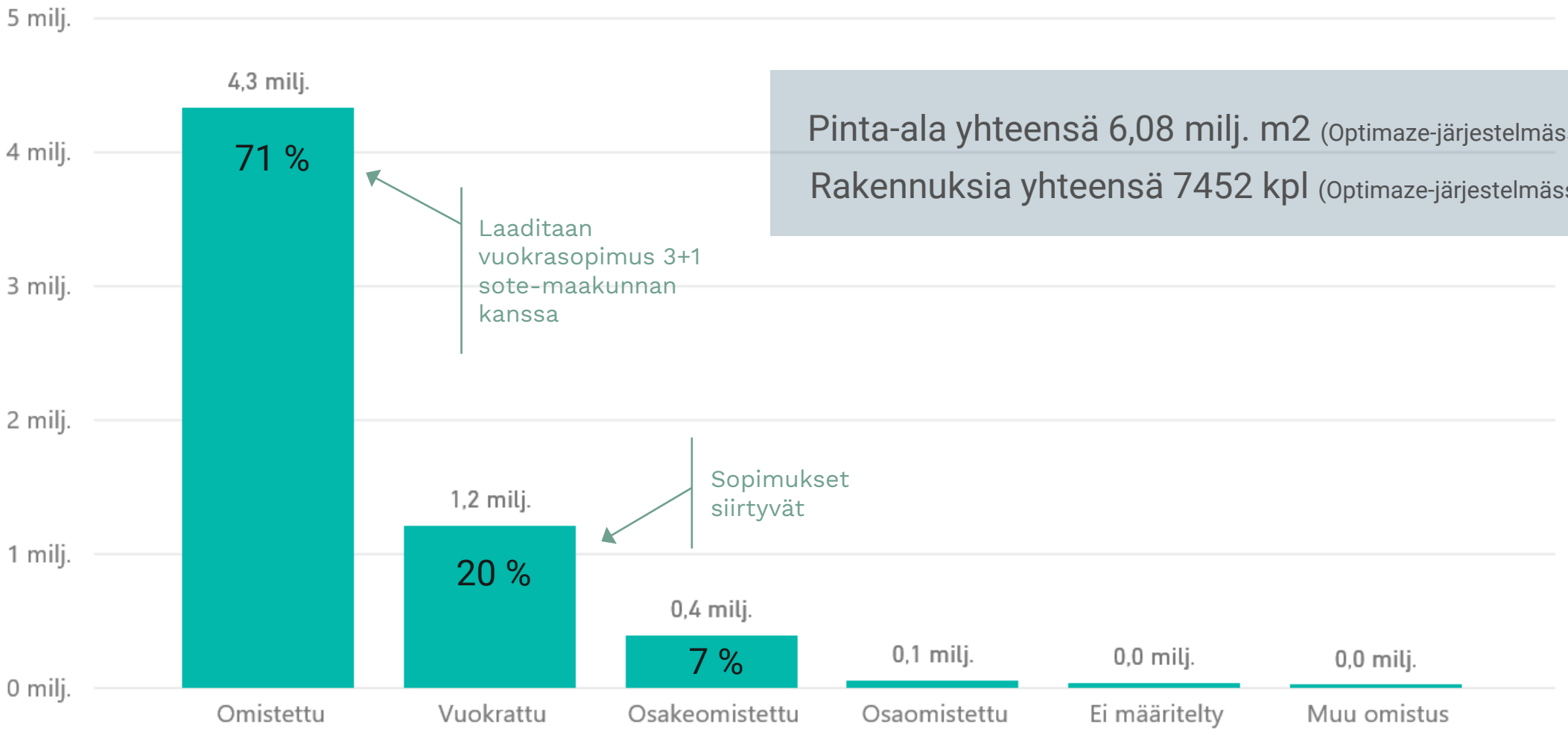
Rakennustyyppi	Pinta-ala Maakunnalle htm/brm
214 Terveyskeskukset	1 445 092,73
221 Vanhainkodit	1 200 849,54
721 Paloasemat	493 187,55
213 Muut sairaalat	448 384,20
239 Muualla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset	412 061,89
151 Toimistorakennukset	377 827,94
219 Muut terveydenhuoltorakennukset	369 140,83
039 Muut asuinkerrostalot	207 056,56
131 Asuntolat yms.	201 712,73
229 Muut huoltolaitosrakennukset	142 338,17
223 Kehitysvammaisten hoitolaitokset	128 190,15
215 Terveydenhuollon erityislaitokset	120 524,30

Sisältävät mahdollisesti myös vanhusten palveluasumista

KUNTA-LIITTO

Kuntien sote-tilat / pinta-alat / hallintamuoto

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety)



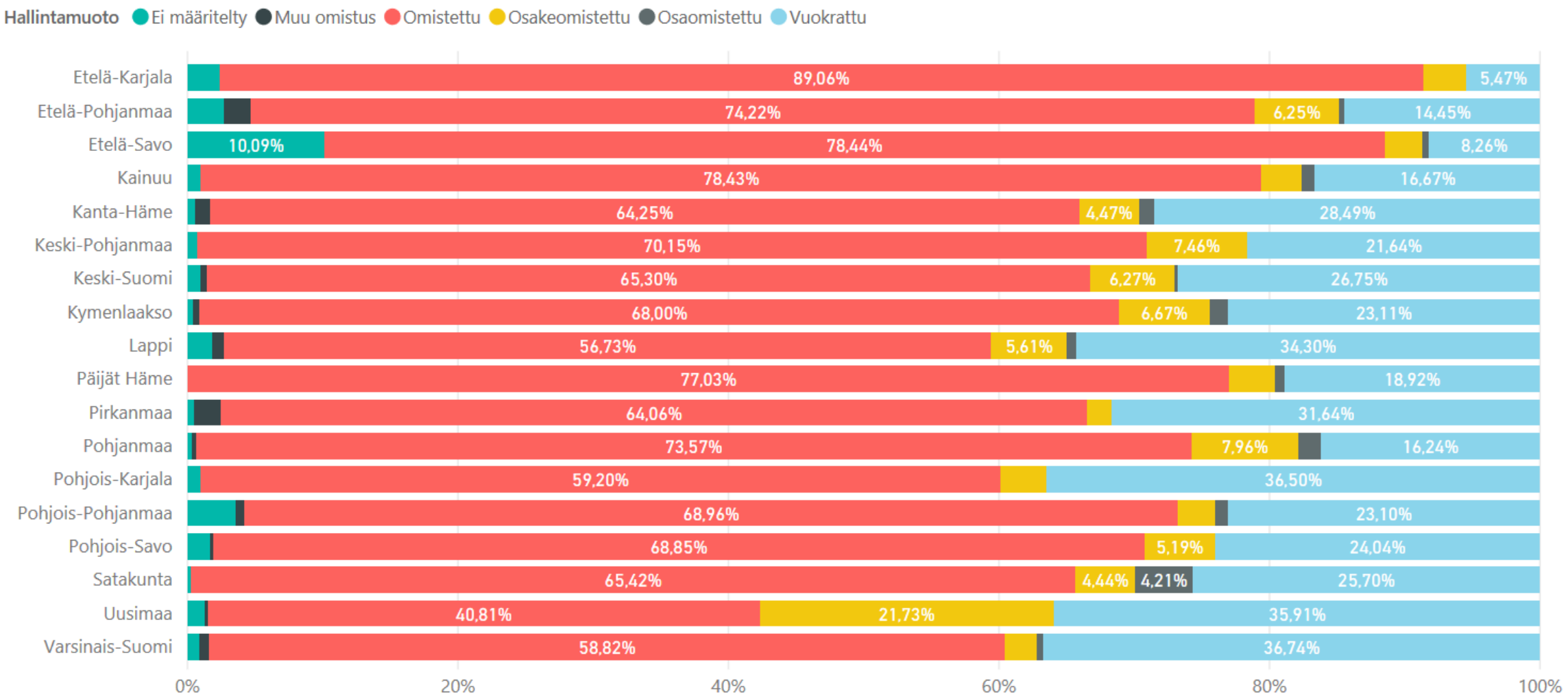
Pinta-ala yhteensä 6,08 milj. m2 (Optimaze-järjestelmässä)

Rakennuksia yhteensä 7452 kpl (Optimaze-järjestelmässä)

KUNTA LIITTO

Kuntien sote-tilat / omistusmuodot / maakunnittain

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety, laskettu rakennusten lukumäärän (kpl) kautta)



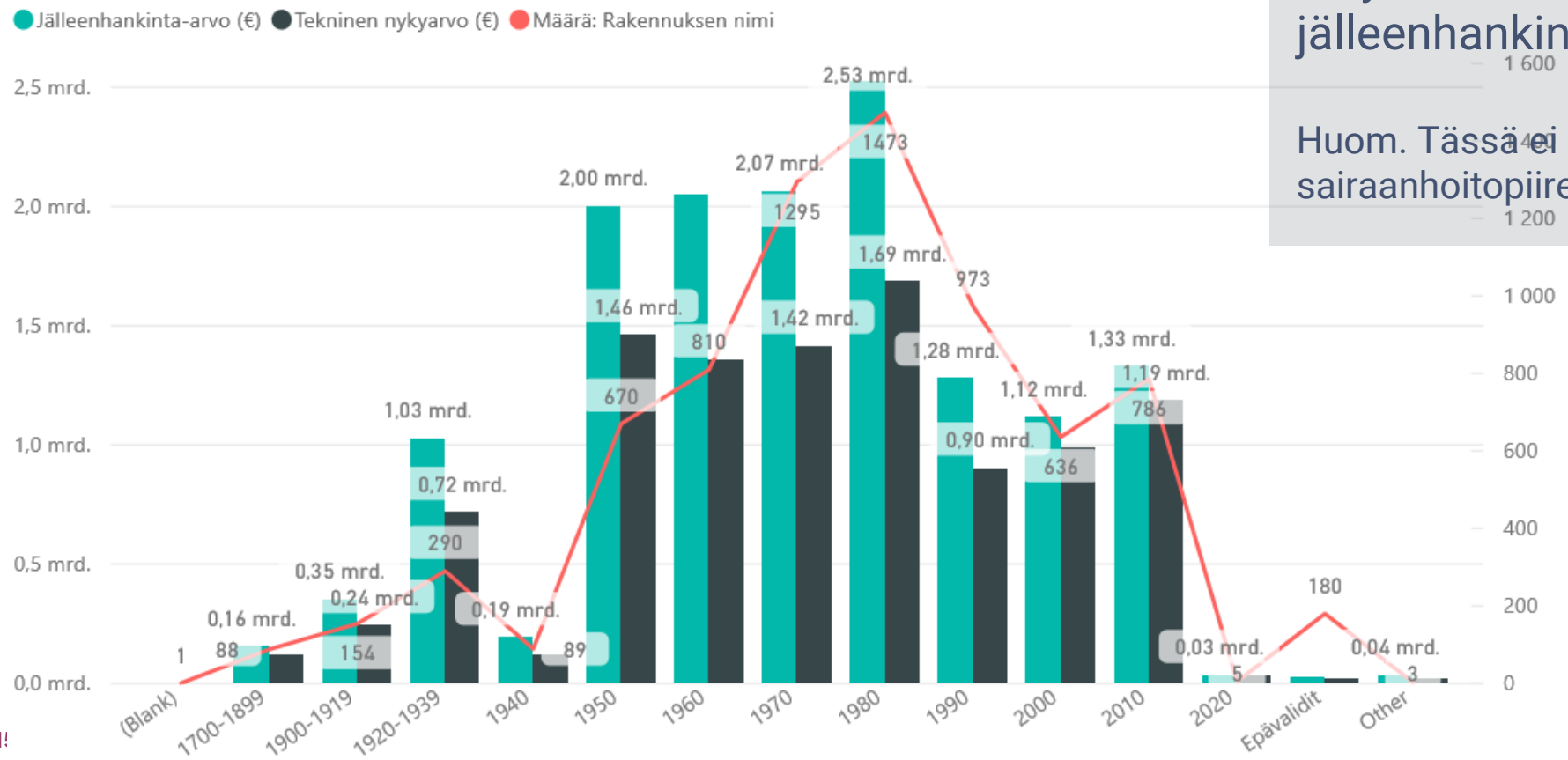
Kuntien sote-tilat / arvotietoja / vuosikymmenittäin

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety)

Järjestelmään viedyn (kuntien) kiinteistökannan tekninen arvo on yhteensä n. 10 mrd. € ja jälleenhankinta-arvo n. 14 mrd. €

Huom. Tässä ei ole mukana sairaanhoitopiirejä.

Arvotiedot vuosikymmenittäin



KUNTA LIITTO

Kuntien sote-toimitilat vuokraus

KUNTA-LIITTO

Aikaisempi (05/2018) ehdotus asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Kunnan sisäisen vuokran järjestelmä

Voidaan noudattaa maakunnan ja kunnan välisessä vuokrasopimuksessa, jos:

- järjestelmä on kunnassa otettu käyttöön valtuuston päätöksellä ja järjestelmää käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin
- vuokrataso ei olennaisesti ole suurempi kuin ns. laskennallinen malli

TAI

Vuokran määräytyminen ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää

- Mikäli kunnalla ei ole sisäistä vuokrajärjestelmää käytössä tai kunta muutoin niin päättää, käytetään ns. laskennallista vuokranmääritystä

Pääomavuokra

rakennuksen tekninen arvo tai sen puuttuessa laskennallinen tekninen arvo

+ maapohjan arvo

x 6 %

+

Ylläpitovuokra

- lasketaan käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia, keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja

KUNTA LIITTO

Kuntien ja maakuntien välinen vuokrasuhde

Aikaisempi (05/2018) ehdotus siirtymäkauden vuokrasopimus periaatteiksi

Kunnassa käytössä aito ja käyttökelpoinen sisäisen vuokrauksen järjestelmä

Kunnan sote-tiloista käyttämä sisäinen vuokrajärjestelmä → Siirtyy sellaisenaan kunnan ja maakunnan väliseksi vuokrajärjestelmäksi

---

Kunnassa ei ole ”siirtokelpoista” sisäisen vuokrauksen järjestelmää

Keskimääräisien jälleenhankintahintojen avulla

Arvon määritys =
JHA (Tilatyyppi)
- Kuluminen 1,75% + Inv. = TeknA

Hankintahinnan avulla

Arvon määritys =
Indeksoitu Inv (JHA)
- Kuluminen 1,75% = TeknA

Arvotiedon avulla

Olemassa oleva TeknA

→ Pääomavuokra = TeknA x 6 % → Maan-vuokra → Ylläpitovuokra = Tilatyyppikohtainen YP €/htm2/kk → Bruttovuokra = Povkr + Ypvkr

KUNTA-LIITTO

Sote-toimitilat / mahdollisia ongelmakohtia

- Sote-maakuntien investointeja on säädelty merkittävästi ja investointien suhteen liikkumavara jäänee pieneksi.
- Sote-maakunnalla ei todennäköisesti tule olemaan riittävästi liikkumavaraa, jotta se voisi investointioikeutensa puitteissa hankkia omistukseensa myös kuntien omistamia sote-toimitiloja.
- Kuntien taloudelliset edellytykset tehdä sote-toimitilojen perusparannuksia on rajoittunut. Kunnissa saattaa syntyä tahtotila myydä sote-kiinteistöjä sijoittajille välttyäkseen näiden toimitilojen ylläpito- ja investointikustannuksista.
- Vuokra-asetuksessa tulisi luoda malli, joka mahdollistaisi kuntien investointien riittävä rahoitus.
- Sote-maakuntien investointiraamiin tulisi luoda mahdollisuus kuntien omistamien sote-toimitilojen ostamiseen tarpeen vaatiessa.

Kuntien sote-toimitilat omistaminen

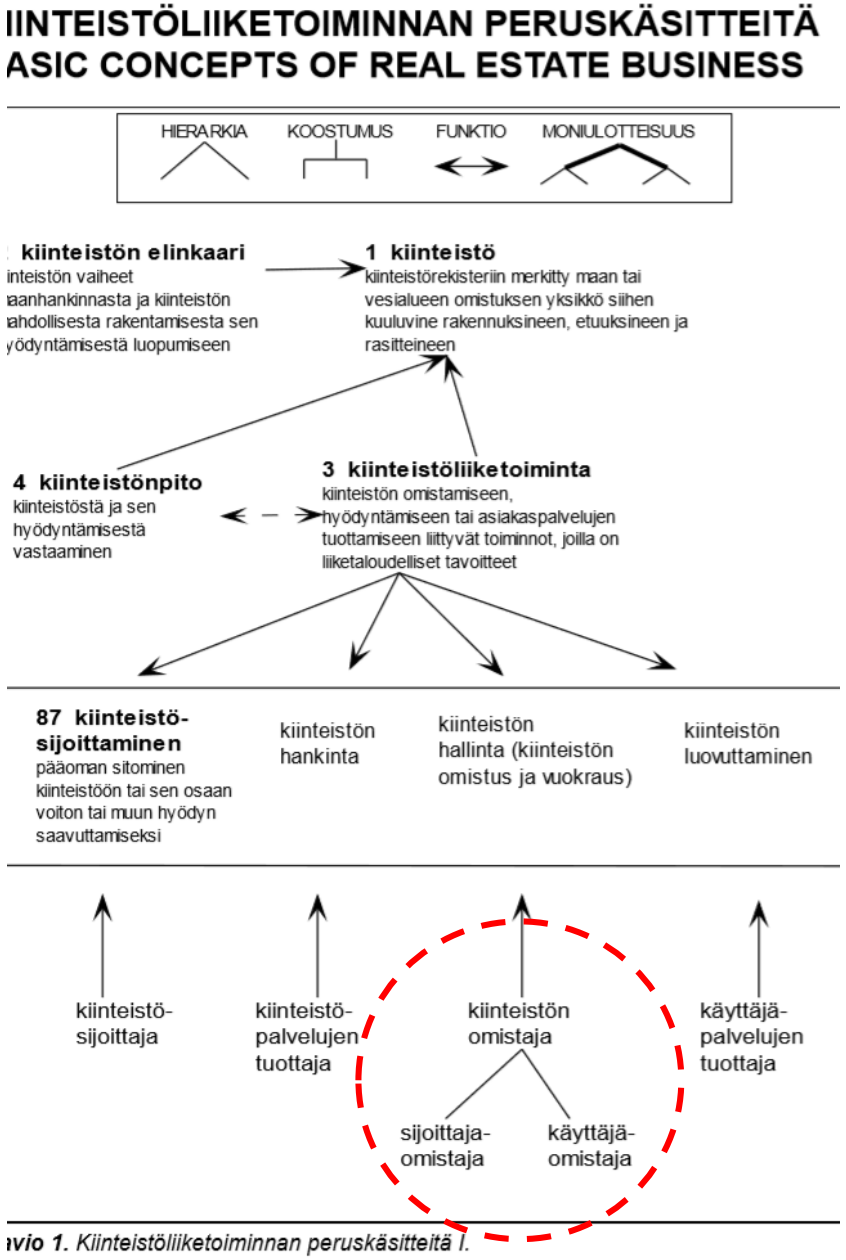
KUNTA-LIITTO

Kiinteistönomistuksen periaate määrittelee kiinteistö-johtamisen tapaa

kiinteistönomistus *en real estate ownership; property ownership*
kiinteistön hallinta siten, että yhdellä tai useammalla henkilöllä tai yhteisöllä on omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan. Kiinteistönomistaja voi olla joko **sijoittajaomistaja** tai **käyttäjäomistaja**.

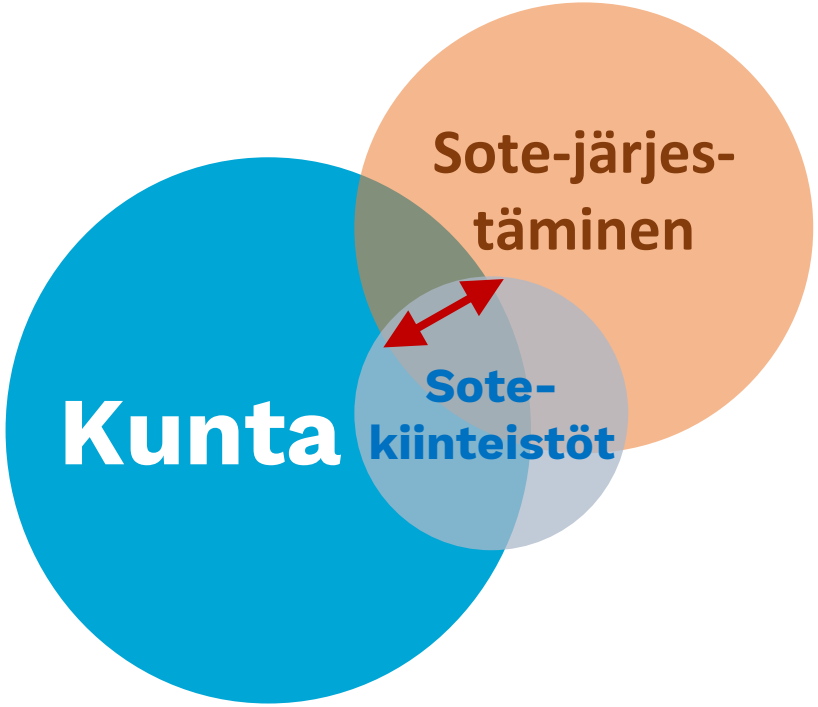
possession of real estate in which an individual or a community has proprietary rights to the real estate or its part A real estate owner may be either an investor-owner or a user-owner.

Lähde: Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos, Rakli, Helsinki 2012, Sanastokeskus TSK



Sote-järjestäminen lähellä kuntaa:
läheinen toiminnan järjestämiseen ja rahoitukseen liittyvä yhteys

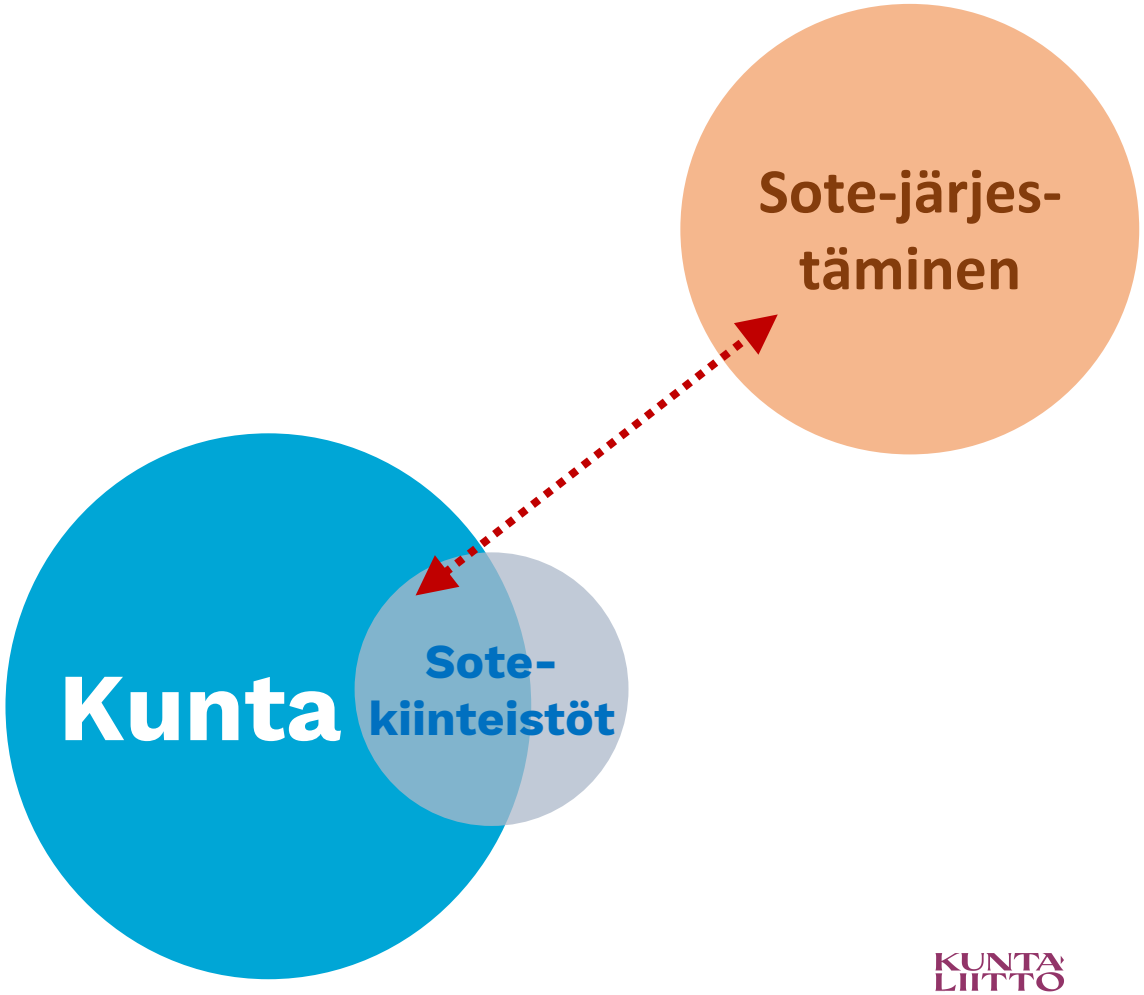
- **Käyttäjäomistajalle** tyypillinen kiinteistöjohtaminen korostuu (*CREM, Corporate Real Estate Management* -ajattelu)
- Kiinteistöjohtaminen on alisteinen sote-toiminalle ja sen strategioille.
- Kiinteistöjohtamisen tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi keskeisiä sote-resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa ydintoiminnoille
- ”Omistetaan itse kiinteistöt joita käytetään”
- Toimitilajohtamisessa käyttölähtöinen johtamistapa



KUNTA-LIITTO

Sote-järjestäminen etäällä kunnasta:
etäinen toiminnan järjestämiseen ja rahoitukseen liittyvä yhteys

- **Sijoittajaomistajalle** tyypillinen kiinteistöjohtaminen korostuu (*real estate investment, Asset Management*)
- ”Kiinteistöjen omistaminen muuttuu kiinteistöihin sijoittamiseksi”.
- Kiinteistösijoittaminen on pääoman sitomista kiinteistöön voiton saavuttamiseksi.
- Tulosorientoitunut johtamistapa. Riski-tuotto-likviditeetti –optimointi.
- Omistetut kiinteistöt pyritään vuokraamaan / myymään mahdollisimman tuottavasti.



Sote-kiinteistöjen hallinnointiratkaisut

Rakennuksen merkitys palvelutuotannolle on pieni

Strateginen omistaja

- Toimitilojen strategisella liiketoiminnalla on mahdollista hallita kiinteistöriskiä.

Sijoittajaomistaja

- Toimitiloja kehitetään liiketoiminnan ja tuottavuuden ehdoilla
- Toimitiloja vuokrataan tuottavaan hintaan
- Toimitiloja myydään tuottavaan hintaan

Tuotetaan palvelut itse

Joku muu tuottaa palvelut

Käyttäjäomistaja

- Toimitiloja käytetään omaan palvelutuotantoon
- Toimitilat omistetaan itse
- Toimitiloja kehitetään palvelutuotannon ehdoilla
- Kiinteistö- ja palveluriski

Strateginen omistaja

- Toimitilojen strategisella omistamisella on mahdollista ohjata palvelutuotannon sijoittumista (palveluriskin hallinta)

Rakennuksen merkitys palvelutuotannolle on suuri

KUNTA LIITTO

Sote-kiinteistöjen hallinnointiratkaisut

- Sote-toimitilojen järjestelyt ovat riippuvaisia ja alisteisia suhteessa sote-palvelutuotantoon ja järjestämisvastuisiin liittyviin ratkaisuihin. Sote-toimitilat ovat palvelutuotannon **tukitoimintoja**
  - Omistusjärjestelyt tulisi ratkaista siten, että ne tukevat palvelutuotannon tarpeita mahdollisimman hyvin ja joustavasti.
- Sote-toimitiloihin liittyvät ratkaisut voidaan jakaa <u>lyhyen tähtäimen</u> ja <u>pitkän tähtäimen</u> ratkaisuihin.
  - Parasta olisi tavoitella pitkän tähtäimen ratkaisuja, mutta mikäli sellaisia ei ole mahdollista suoraan toteuttaa niin voidaan turvautua lyhyen tähtäimen (esim. siirtymävaiheen) ratkaisuihin.
  - Pitkän tähtäimen ratkaisujen tulisi olla linjassa kiinteistöliiketoiminnan ”lainalaisuuksien” kanssa, jotta ratkaisut olisivat aidosti kestävällä pohjalla.
  - Tällaisia ”lainalaisuuksia” ovat mm. sijoittajaomistaja- ja käyttäjäomistaja–ajattelu sekä kiinteistöjen strategisen merkityksen tiedostaminen (strateginen omistajuus).

Johtava lakimies Arto Sulonen

Toimitilaratkaisu (1)

- Sairaanhoitopiirien ja erityishuoltopiirien toimitilat siirtyvät maakuntien taseeseen ja hallinnoitaviksi

- Lainsäädäntö ei edellytä perustettavaksi valtakunnallista toimitilayhtiötä eikä alueellisia toimitilayhtiöitä

- Perustetaan kuitenkin valtakunnallinen toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskus, jossa maakunnat ovat ja valtio voi olla osakkaana
  - Ylläpitää tilatietojärjestelmää
  - Informoi valtioneuvostoa ja maakuntia investointipäätöksistä ja niiden vaikutuksista sote-maakuntatalouteen
  - Maakunnat voiva antaa myös muita tehtäviä
  - Maakunnilla käyttövelvollisuus

- Valtakunnallisesta toimitilojen hallinnoinnista luopuminen vastaa pääosin aiempia Kuntaliiton esittämiä kannanottoja

KUNTA-LIITTO

Toimitilaratkaisu (2)

- Investointien rahoitus maakunnissa
  - Maakunnat laativat ministeriöille vuosittain esityksen investointisuunnitelmaksi neljäksi vuodeksi
  - Valtioneuvosto päättää tilikausittain maakunnan oikeudesta ottaa pitkäaikaista lainaa
  - Valtion voi antaa omavelkaisen takauksen

- Maakunnan lainanottovaltuus määritellään maakunnan laskennalliseen lainanhoitokatteeseen perustuvan enimmäismäärän ja ennakoidun lainamäärän erotuksena

- Ei erillistä investointirahoitusta valtiolta, vaan lainanlyhennykset rahoitetaan poistojen kautta käyttökustannusten valtionrahoitusjärjestelmässä

- Investoinnit ovat erittäin tiukassa valtion ohjaksessa

Kompensaatio siirtyvästä omaisuudesta

- Oikeus kompensaatioon, jos <u>välittömät</u> kustannukset ylittävät euromäärän, joka vastaa 0,7 prosenttiyksikön korotustarvetta laskennallisesta kunnallisveron tuotosta (korvausraja)
- Lisäksi oikeus kompensaatioon, jos kunnan veroprosentti ylittää kahdella prosenttiyksiköllä kaikkien kuntien painotetun keskimääräisen tuloveroprosentin. Korotus olisi 75 % korvausrajan alittavalta osalta
- <u>Kuntaliitto</u> on aiemmin esittänyt korvausrajaksi 0,25 prosenttiyksikköä tai kustannus vähintään 3 milj. euroa
- <u>Kuntaliitto</u> on aiemmin (viime keväällä) eduskunnassa todennut 0,7 prosenttiyksikön korvausrajan liian korkeaksi.

KUNTA LIITTO

Kompensaatiossa huomioon otettavat kustannukset

- Korvaus vain välittömistä kustannuksista, joita kunta ei ole voinut omilla toimillaan välttää
- Tarpeettomaksi jäävät toimitilat korvauksen piirissä
- Kunnilta siirtyvä irtain omaisuus, kuntayhtymien peruspääomaosuudet ja henkilöstön lomapalkkavelka otettaisiin huomioon kuntien peruspääomassa (eivät silloin tulosvaikutteisia), eikä niitä otettaisi huomioon kompensaatiolaskelmissa
- Kuntaliitto on aiemmin vaatinut myös irtaimen omaisuuden ja kuntayhtymäosuuksien ottamista huomioon kompensaatiota laskettaessa ja tällä kannalla on ollut myös perustuslakivaliokunta
- Siirtyvien kuntayhtymien (erit. SHP:t) taseiden alijäämät (109 milj. eur.) katettava ennen siirtoa, eikä alijäämien kattamista oteta huomioon kompensaatiossa

Maaomaisuuden siirtyminen

- Lähtökohta: sairaanhoitopiirien ja kehitysvammapiirien maaomaisuus siirtyy korvauksetta
- Sote-maakunnilla ja kuntayhtymien jäsenkunnilla on kuitenkin oikeus sopia maaomaisuuden siirtymisestä myös toisin
- ”Toiminnan edellyttämään rakennusomaisuuteen sitoutuvan kuntayhtymän maaomaisuuden tulee kuitenkin siirtyä sote-maakunnaalle”
- Kuntaliitto on eri yhteyksissä esittänyt, että maapohjien tulisi säilyä kuntien omistuksessa

Siirry **www.menti.com** ja käytä koodia **35 70 43 3**

https://www.menti.com/3gea713rfp

Kysymykset

1. Vastaajan asema

2. Onko omaisuusjärjestelyjen yleisperiaate mielestänne hyväksyttävissä?

3. Onko kunnille jäävien kiinteistöjen vuokraamisen 3+1 vuoden siirtymäkausi mielestänne

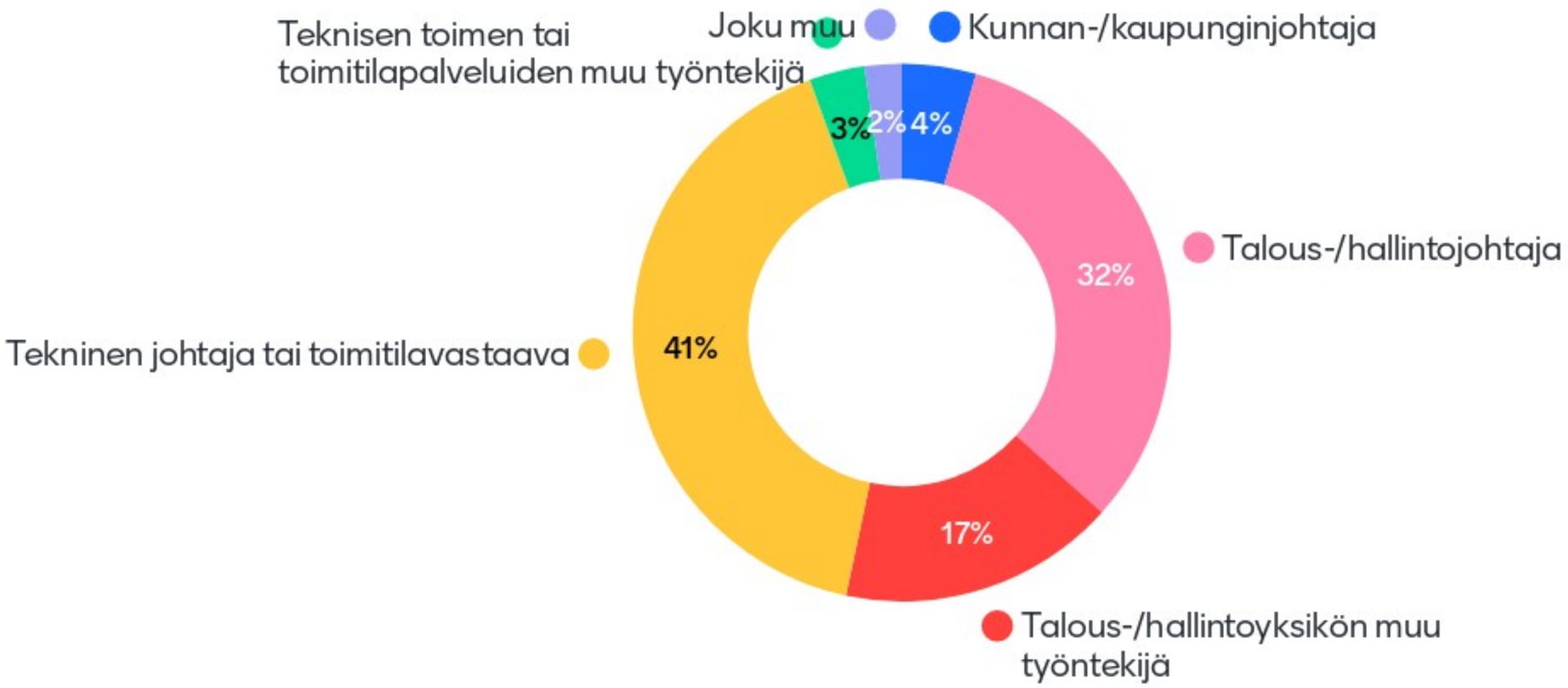
4. Onko kunnassanne keskusteltu sote-kiinteistöjen myymisestä?

5. Onko omaisuusjärjestelyihin liittyvä kompensaatioperiaate hyväksyttävissä? (Välit kustannukset .0,7% kunnallisveron korostuspaineen ylit. osalta)

6. Vastaako 6% tuotto teknisestä arvosta sopivaa kuntien maakunnalle vuokraamien sote-toimitilojen tuottoa / pääomavuokran tasoa?

1. Vastaajan asema

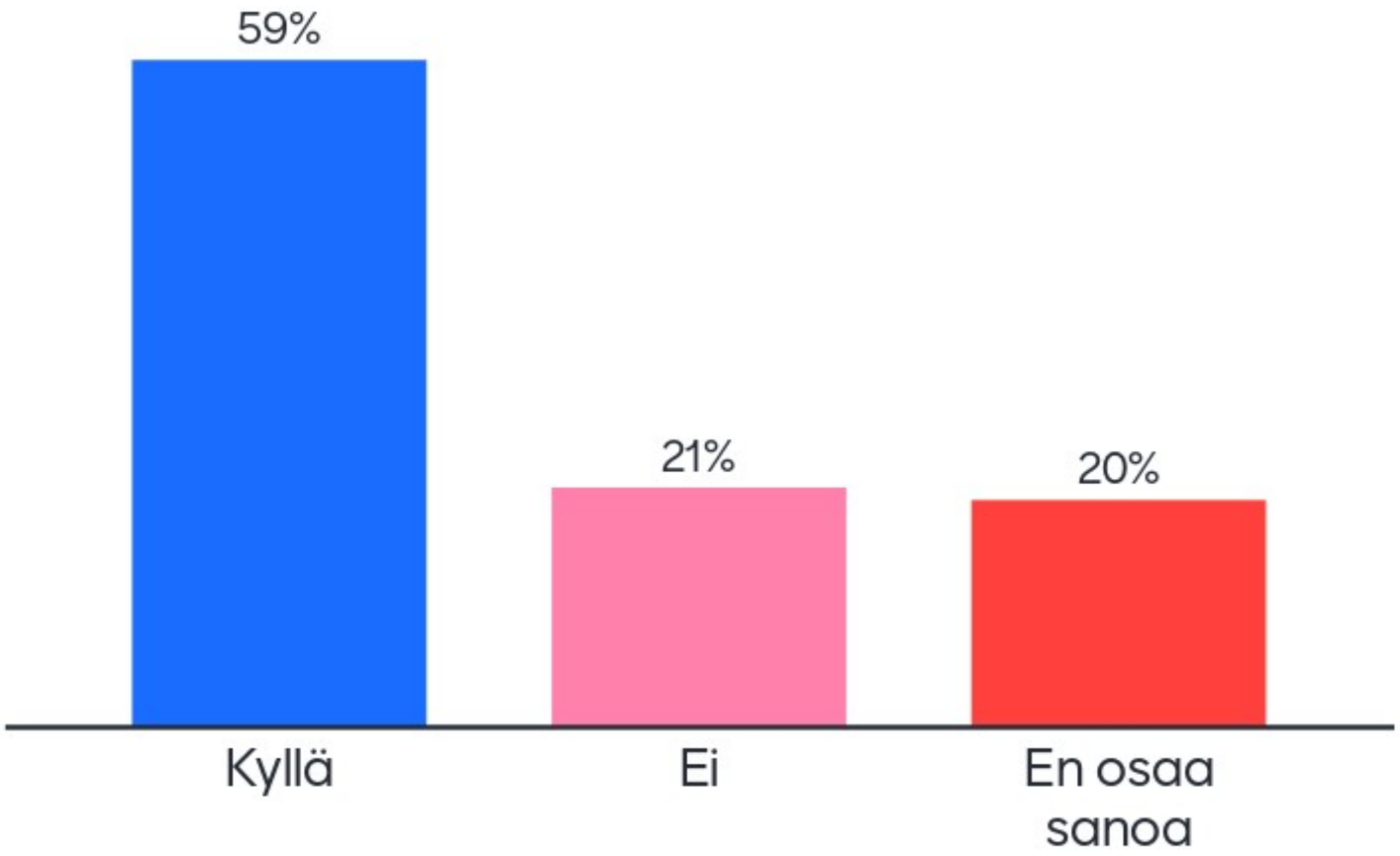
Mentimeter



90

2. Onko omaisuusjärjestelyjen yleisperiaate mielestänne hyväksyttävissä?

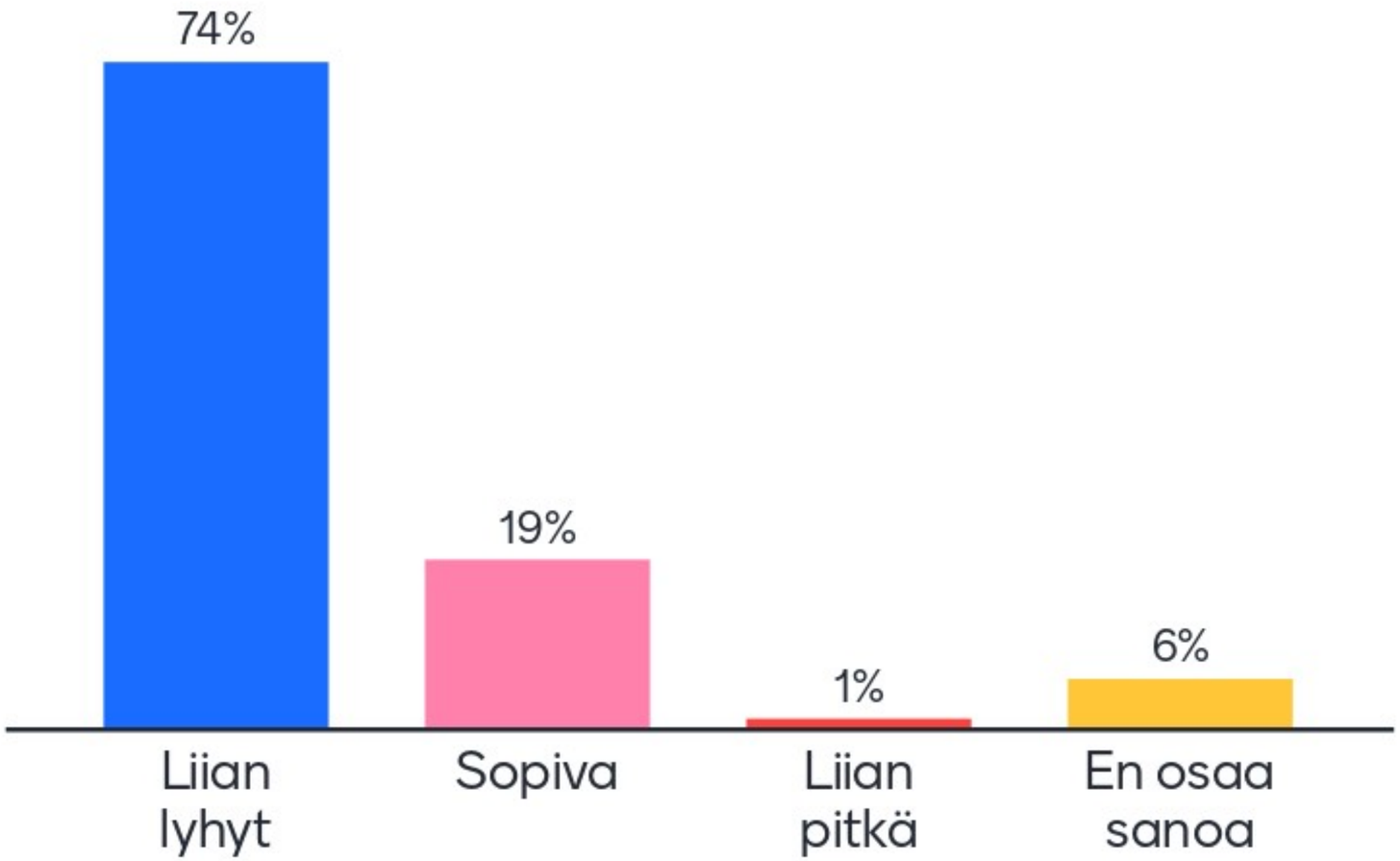
Mentimeter



90

3. Onko kunnille jäävien kiinteistöjen vuokraamisen 3+1 vuoden siirtymäkausi mielestänne..

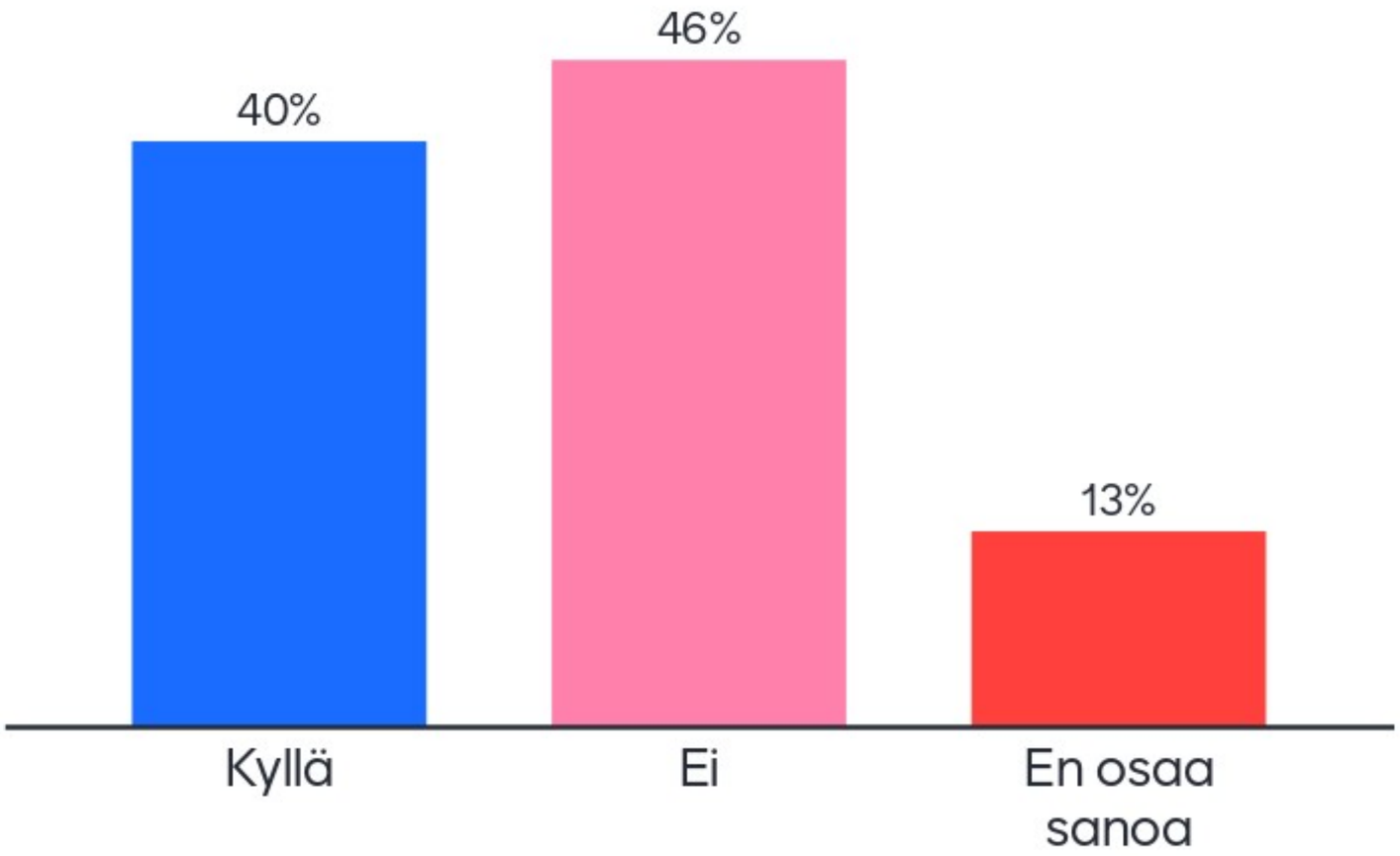
Mentimeter



90

4. Onko kunnassanne keskusteltu sote-kiinteistöjen myymisestä?

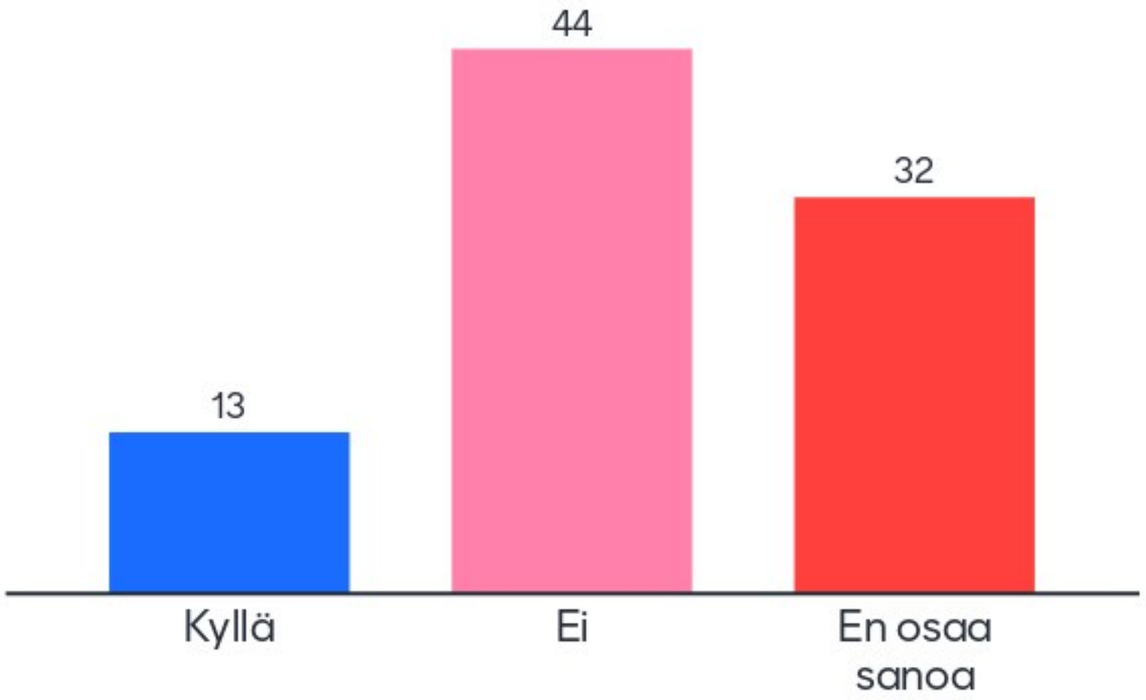
Mentimeter



89

5. Onko omaisuusjärjestelyihin liittyvä kompensaatioperiaate hyväksyttävissä? (Välit kustannukset .0,7% kunnallisveron korostuspaineen ylit. osalta)

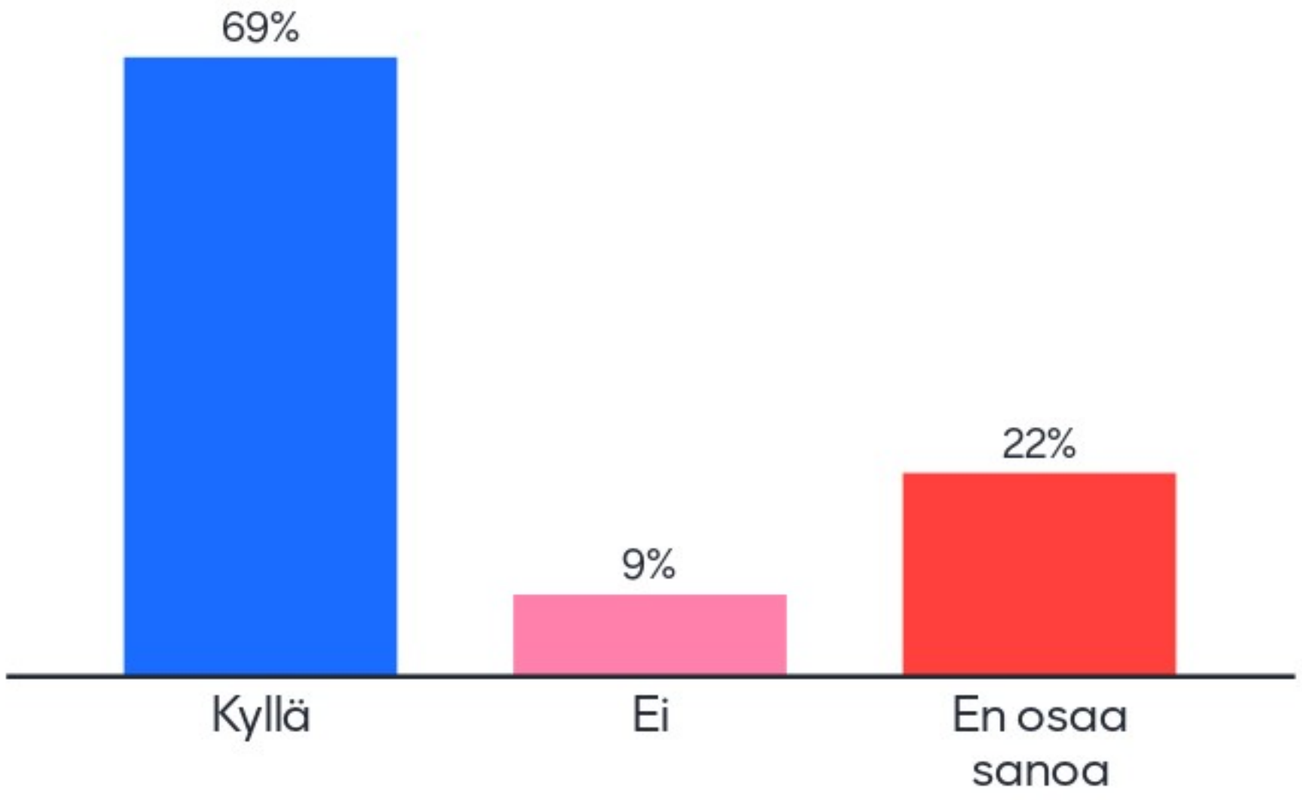
Mentimeter



89

6. Vastaako 6% tuotto teknisestä arvosta sopivaa kuntien maakunnalle vuokraamien sote-toimitilojen tuottoa / pääomavuokran tasoa?

Mentimeter



89