

Yhdyskuntavaliokunta	§ 113	10.10.2017
Kaupunginhallitus	§ 234	23.10.2017
Kaupunginhallitus	§ 253	20.11.2017

Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistäminen

74/10.03.02/2017

YLKV 10.10.2017 § 113

:

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163  
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
sosiaali- ja terveysjohtaja 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 brm<sup>2</sup> (saneerausosa 2.700 brm<sup>2</sup>, laajennusosa 3.700 brm<sup>2</sup> ja autohalli 900 brm<sup>2</sup>). 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 tulorahoituksella, 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, v. 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 maakunnil-

le. Sote-uudistuksen yhteydessä on esitetty, että kuntien sote-kiinteistöt (sosiaali- ja terveystalouksien 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 terveystalouksien 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 terveystalouksiin, 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 on päädytty esittämään 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 sopimuksiin (ml. rakennusten vuokrasopimuksiin) tulee liittää ehto, jonka mukaisesti maakunnalla on oikeus irtisanoa sopimus ensimmäisen toimintavuotensa aikana 12 kuukauden irtisanomisajalla, tällainen ehto olisi sisällytettävä Villa Bredan rakennusta koskevaan vuokrasopimukseen.

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 Villasta 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 siirrolle ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vastuulle varmistetaan myös tilakeskukseen 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 kiinteistöomaisuusjärjestelyä ei ole käsitelty aikaisemmin kaupungin luottamustoimielimissä. 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.

Edellä tarkoitetulla omaisuusjärjestelyllä ei ole suoranaisia vaikutuksia sosiaali- ja terveystoimen toimintaan Villa Bredassa. Sosiaali- ja terveystoimen näkökulmasta tärkeintä on toiminnan jatkuvuus, laadukkaasti ylläpidetyt tilat ja kustannusten ennakoitavuus budjetoinnissa. Sosiaali- ja terveystoimintavaliokunta käsittelee KH:lle asiassa annettavan lausuntonsa lokakuun kokouksessaan.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää osaltaan puoltaa Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistämistä ja lähettää asian edelleen sosiaali- ja terveystoimintavaliokunnalle lausunnon antamista varten. Edelleen yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki päättää ryhtyä Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyyn siten, että Villa Bredan rakennus myydään ja tontti vuokrataan ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle.

.....

Esittelijä muutti kokouksessa päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:

Yhdyskuntavaliokunta päättää osaltaan puoltaa Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistämistä ja lähettää asian edelleen sosiaali- ja terveystoimintavaliokunnalle lausunnon antamista varten. Edelleen yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki päättää ryhtyä Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyn selvittämiseen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päätti osaltaan puoltaa Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistämistä ja lähettää asian edelleen sosiaali- ja terveystoimintavaliokunnalle lausunnon antamista varten. Edelleen yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki päättää ryhtyä Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyn selvittämiseen.

KH 23.10.2017 § 234

Sosiaali- ja terveysvaliokunta käsittelee asian kokouksessaan 24.10.2017. Asia tuodaan lisävalmistelun jälkeen KH:n käsiteltäväksi myöhemmin.

KJ:

KH merkitsee asian tämän hetkisen käsittelyvaiheen tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

KH 20.11.2017 § 253

Sosiaali- ja terveysvaliokunta käsitteli asian kokouksessaan 24.10.2017 (§ 71) ja teki yhdyskuntavaliokunnan päätösehdotusta vastaavan päätöksen. Valmistelussa tuotiin esiin edellä olevan lisäksi, että on 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 käynnistämiseksi ei katsota olevan esteitä myöskään sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnan näkökulmasta.

Valmistelun lähtökohtana oli siis Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n laatima edellä mainittu selvitys Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelystä ja sen toteuttamisesta. Selvitys on **oheismateriaalina vain ext-  
ranetissä (salassapidettävä JulKL 24.1 § 20 kohta)**.

Luottamustoimielinkäsittelyn valmistelun aikana aloitettiin myös omaisuusjärjestelyn toteuttamista varten tarvittavan konsulttipalvelun hankinnan valmistelu tekemällä markkinakartoitus alustavan tarjouspyynnön pohjalta. Markkinakartoituksen yhteydessä saatiin tarpeellista tietoa tarjouspyynnön jatkotyöstämiseksi ja todettiin samalla, että on syytä vielä selvittää 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 tarkoituksenmukaisin jakautuminen kaupungin ja sijoittajan välillä. Muun muassa tästä syystä päätösehdotus muutettiin yhdyskuntavaliokunnassa alkuperäisestä. Markkinakartoituksen perusteella päätettiin jakaa jatkovaihe osiin siten, ettei tässä vaiheessa vielä kilpailuteta konsulttia varsinaisen omaisuusjärjestelyn toteuttamista varten, vaan toteuttamisen valmistelua varten.

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.

KJ:

KH esittää KV:lle, että kaupunki päättää ryhtyä Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyyn siten, että Villa Bredan rakennus myydään ja tontti joko vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydään ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.