

Vantaan kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien laskentamenetelmät

1. Johdanto

Johdon laskentatoimen eli sisäisen laskentatoimen (sisäisen laskennan) tehtävänä on tukea liikkeenjohdollista päätöksentekoa, jotta myös julkiset palvelut voivat tasavertaisesti kilpailla muuttuvissa oloissa. Laskentatoimen haasteena on toimia välineenä, jonka avulla ymmärretään kustannusten todelliset aiheuttajat ja oikeat mittarit toiminnan kehittämiseen. Laskentatoimen avulla voidaan havaita asioiden välisiä syy- ja seuraussuhteita sekä löytää toiminnan painopistealueita.

Sisäistä laskentaa voidaan hyödyntää talouden suunnittelussa, jolloin toteutuneiden kustannusten ja suoritteiden laskentaa käytetään taloussuunnittelun perustana. Kustannuslaskennan yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaan kohteena olevalle toiminnalle on kohdistettava kaikki ne kustannukset ja tuotot, jotka toiminta aiheuttaa. Käytännössä on noudatettava tarkoituksenmukaista tarkkuutta.

Sisäisen vuokran laskennassa on tavoitteena noudattaa vastaavia yleisiä periaatteita kuin sisäisessä laskennassa yleensä. Sisäisen vuokran laskennan tärkeimpänä tavoitteena on antaa riittävän oikeaa tietoa johtamista ja päätöksentekoa varten.

Tässä asiakirjassa on esitetty laskentamenetelmät, joilla määritellään Vantaan kaupungin omien toimintojen käytössä olevien toimitilojen sisäiset vuokrat. Sisäinen vuokra lasketaan samojen laskentamallien mukaisesti tilojen käyttäjistä riippumatta. Sisäisten vuokrien tarkoituksena on näyttää, mitä tilat, rakennukset ja näihin liittyvät palvelut oikeasti maksavat ja mistä nämä kustannukset muodostuvat.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskuksen tulosalue laskuttaa sisäiset vuokrat kaupungin tiloja käyttäviltä toimialoilta.

2. Sisäisten vuokrien rakenne

Sisäiset vuokrat koostuvat yleisesti kahdesta osasta: *perusvuokrasta ja ylläpitovuokrasta*. Toimitilojen hallinta voi perustua suoraan omistukseen, osakeomistuksiin tai vuokraukseen. Toimitilojen todellisten kulujen rakenne on eri hallintaperusteilla erilainen. Kulurakenteiden erilaisuudesta johtuen joudutaan sisäisessä laskennassa valitsemaan laskentamenetelmät, joiden avulla eri hallintamuotojen sisäinen laskenta saadaan yhdenvertaiseksi ja mahdollisimman oikeudenmukaiseksi. Tällä on vaikutusta erityisesti perusvuokran laskentaan.

Perusvuokrien laskentatavalla voi olla merkitystä mm. kuntien väliseen kustannusjakoon liittyvissä mak-suusuuslaskelmissa sekä kaupungin hakemien erilaisten avustusten ja projektien rahoituksen määrittelyssä. Lisäksi tällä hetkellä valmisteltavina olevat muutokset kuntien vastuulla olevien palvelujen järjestämisvastuuseen, niihin liittyvään toimitilojen hallintaan ja kustannuksiin eivät ole tiedossa. Edellä mainitusta johtuen on tarkoituksenmukaista, että kustannukset kohdistetaan kullekin toimitilalle ja sitä kautta toimitilan käyttäjälle tilakohtaisesti aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

3. Perusvuokrien laskentamenetelmät

3.1. Tilojen hallintaperusteena suora omistus

Kaupungin suoraan omistamien tilojen perusvuokran laskennan lähtöarvoina ovat rakennusten jälleenhankinta-arvo (JHA), tekninen arvo (TA), korko (K) ja korjausvastike (KV).

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen. Uusissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvo saadaan lähtötilanteessa määritellyn investoinnin kautta eli kuinka paljon rahaa rakennuksen rakentamiseen on kaikkiaan käytetty (hankintameno).

Rakennusten jälleenhankinta-arvoille tehdään vuosittain indeksitarkastus rakennuskustannusindeksiä käyttäen.

Rakennuksen tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo kuvaa sitä arvoa, joka saadaan kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut arvon aleneminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennuksen kunto ja suoritettut toimenpiteet sekä vuosittainen kuluminen.

Rakennusten tekninen arvo päivitetään vuosittain tekemällä sekä indeksitarkastus että vähentämällä vuosittainen kuluminen sekä lisäämällä vuoden aikana tehtyjen investointien arvo.

Vuosittaisen kulumisen osuudeksi on valittu 1,75 %. Kulumisen määrä perustuu olettamukseen, että rakennuksen teknisen elinkaaren kesto on 40 vuotta ja että teknisen elinkaaren jälkeen rakennuksen arvosta on jäljellä 30 %. Näin ollen rakennuksen arvo pienenee 40 vuoden aikana 70 prosenttia. Rakennuksen arvoa korottaviksi investoinneiksi ei huomioida toiminnallisia muutoksia, jotka eivät vaikuta rakennuksen teknisen elinkaaren pituuteen.

Korko

Korko kuvaa sisäisen vuokran laskennassa rakennuksiin tehdyistä investoinneista aiheutuvaa rahoituksen kustannusta. Koron arvoksi on valittu 2,5 %.

Korjausvastike

Korjausvastike (KV) tarkoittaa sitä vuosittaista rahamäärää, jota tarvitaan rakennuksen teknisen kulumisen korvaamiseen. Korjausvastikkeen arvoksi on valittu 2,5 %.

Suoraomisteisen rakennuksen perusvuokra (PV_S) saadaan laskentakaavasta:

$$PV_S = (JHA \times KV) + (TA \times K)$$

3.2. Tilojen hallintaperusteena osakkeiden omistus

Tiloille, joiden hallinta perustuu kaupungin omistamiin osakkeisiin, lasketaan perusvuokra (PV_0) seuraavasti:

$$PV_0 = (T + MT) \times (K + KV) + VA, \text{ jossa}$$

T on osakkeiden tasearvo (alkuperäinen hankintahinta)

MT on kaupungin tiloissa teettämien muutostöiden arvo

K on korko

KV on korjausvastike

VA on kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön kaupungilta laskuttamat vastikkeet

Koron arvoksi on valittu 2,5 %. Korjausvastikkeen arvoksi on valittu 2,5 %.

3.3. Tilojen hallintaperusteena vuokralle ottaminen

Kaupungin ulkoa vuokraamien tilojen perusvuokra (PV_v) on vuokranantajalle maksettavan vuokran suuruus.

4. Ylläpitovuokran laskenta

Ylläpitovuokra muodostuu yhteistehtävistä, yleishoidosta, kiinteistönhoidosta, kunnossapidosta sekä käyttöpäalveluista, joita ovat sähkö, lämmitys, vesi ja jätevesi. Asiakastoimialat maksavat käyttäjäpalveluiden eli siivous- ja vahtimestaripalveluiden ulkoiset laskut suoraan. Aikaisemmin siivous- ja vahtimestaripalvelut sisältyivät sisäisiin vuokriin.

Tilakeskuksen todelliset kustannukset muodostuvat seuraavista tehtävistä.

1. Yhteistehtävät
2. Yleishoito (yleishoito, teknisten järjestelmien ja laitteiden hoito, koneellinen ulkoalueiden hoito, vikakorjaukset ja jätehuolto)
3. Kiinteistönhoito (peruskiinteistönhoito, ulkoalueiden hoito)
4. Kunnossapito
5. Lämmitys
6. Sähkö
7. Vesi- ja jätevesi

Yhteistehtävät sisältävät mm. tilakeskuksen ylläpitotoiminnoille kohdistettavat henkilöstömenot ja vakuutusista aiheutuvat menot. Yleishoidon menot mm. sisältävät yleishoidon, teknisten järjestelmien ja laitteiden hoidon, koneellisen ulkoalueiden hoidon, vikakorjaukset ja jätehuollon. Kiinteistönhoitokustannukset muodostuvat peruskiinteistönhoidon ja ulkoalueiden hoidon kustannuksista.

Ylläpitovuokra sisältää kaikki tilakeskuksen toimittamat ylläpito- ja käyttöpäalvelut.

YLLÄPITOPALVELUT

1. Yhteistehtävät
2. Yleishoito
3. Kiinteistönhoito
4. Kunnossapito

KÄYTTÖPALVELUT

1. Lämmitys
2. Sähkö
3. Vesi- ja jätevesi

Ylläpitovuokran määrittelyä varten kerätään edellisen käytettävissä olevan tilikauden toteutuneet kulut, jotka kerrotaan hintojen suhteellisen muutoksen tekijöillä, joilla kuvataan kyseisen palvelun tai hyödykkeen hintatason muutos. Näin saadaan rakennuskohtaiset ylläpitovuokran maksuerät, jotka mahdollistavat rakennuksen päivittämisen käytön.

Ylläpitovuokran elementeistä huomioidaan osake- ja vuokratiloissa ne menot, jotka eivät sisälly osaketiloissa vastikkeeseen ja vuokratuissa tiloissa vuokrasopimukseen.

Yhteistehtävät, yleishoito ja kunnossapidon kustannukset määritellään kaupunkitasoisista kokonaiskustannuksista, joista lasketaan yksikkökustannus jakamalla kokonaiskustannukset ylläpidettävien rakennusten pinta-alalla. Kustannukset kohdistetaan huoneistoille saadun yksikkökustannuksen perusteella.

6. Toimialakohtaiset sisäiset vuokrat

Rakennuskohtainen sisäinen kokonaisvuokra saadaan laskemalla perusvuokran ja ylläpitovuokran summa. Yksittäisessä rakennuksessa sijaitsevan huoneiston sisäinen vuokra saadaan laskemalla ensin kyseisen huoneiston suhteellinen osuus koko rakennuksen pinta-alasta, minkä jälkeen kerrotaan osuudella koko rakennuksen sisäinen vuokra.

Toimialojen kanssa tehtyjä vuokrasopimuksia ylläpidetään tilahallintajärjestelmässä. Tilakeskuksen ylläpitämässä tilarekisterissä on noin 3000 yksittäistä huoneistoa, joiden sisäinen vuokra veloitetaan asiakastoimialan ilmoittamalta kustannuspaikalta. Tilakeskuksen asiakastoimialat tarkistavat säännöllisesti tilahallintajärjestelmästä käytössään olevat tilat ja ilmoittavat niissä tapahtuneet korjaukset tilahallintaan. Tätä varten toimialojen tulee määritellä tulosalueittain toimitiloista vastaavat henkilöt, jotka koordinoivat tulosalueen toimitilojen käyttöä ja ilmoittavat tilojen käytössä tai tarpeissa tapahtuneista muutoksista ja myös vapautuvista yksittäisistä huoneista.

Tilakeskus toimittaa toimialoille tiedon sisäisistä vuokrasta ja vuokrakustannuksia koskevan pohja-aineiston. Toimialat huolehtivat taloussuunnitelmakaudelle tulevien kohteidensa vuokramäärärahojen varauksesta. Toimialat budjetoivat vuosittain käytössään olevien tilojen sisäiset vuokrat budjetointihetkellä tiedossa olevan tilanteen mukaisesti. Sisäisten vuokrien budjetointia tehtäessä huomioidaan myös tiedossa olevat olennaiset muutokset, jotka voivat liittyä esimerkiksi toimitilainvestointeihin tai vuokrasopimuksiin. Talousarviovuoden aikana tapahtuvat tapahtuvista olennaisista muutoksista vuokratasoihin tehdään tarvittaessa talousarviomuutokset talousarvion sitovuustasoihin perustuen. Toimitilainvestointiesitys valmistellaan ja tarkennetaan palveluverkkosuunnitteluprosessin mukaisesti tilakeskuksen, taloussuunnittelun ja käyttäjätoimialojen yhteisissä workshoppeissa ja hankejohtoryhmässä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt uusien toimitilojen hankinnasta erillisen menettelytapaohjeen. Tilakeskus veloittaa sisäiset vuokrat todellisen tilojen käytön perusteella.

7. Vertailu aikaisemmin käytettyihin laskentamenetelmiin

Merkittävimpiä muutoksia aikaisemmin käytössä olleisiin laskentamenetelmiin ovat olleet seuraavat:

Korko-parametrin arvoa on muutettu 3,5 prosentista 2,5 prosenttiin. Muutosta voidaan perustella rahoitusmarkkinoilla tapahtuneilla muutoksilla.

Suoraan omistettujen rakennusten sisäisten vuokrien ns. tasauksesta on luovuttu. Aikaisemman menetelmä antoi sekä huonokuntoisten että hyväkuntoisten rakennusten perusvuokrille yhtä suuret yksikköhinnat.

Osaketilojen hankintahinnat ja tehtyjen muutostöiden arvo huomioidaan perusvuokran määrittelyssä.

Määritelmiä

kiinteistökustannukset

Kaikki kiinteistön olemassaolosta aiheutuvat kustannukset. Kiinteistökustannukset muodostuvat pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista ja ylläpitokustannuksista.

korjausvastike

Korjausvastike tarkoittaa sitä vuosittaista rahamäärää, jota tarvitaan rakennuksen teknisen kulumisen korvaamiseen.

korkokustannus

Korkokustannus on sisäisen vuokran pääomavuokran osa, joka muodostuu omistajan asettamasta tuottovaatimuksesta.

kunnossapito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvat toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

käyttökustannukset

Käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun mukaan.

pääomakustannukset

Kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat korosta, poistosta/korjausvastuusta ja maanvuokrasta.

pääomavuokra

Se vuokran osa, jolla katetaan omistajan pääomakustannukset

sisäinen vuokra

Samaan organisaatioon kuuluvan käyttäjäyksikön maksama korvaus toimitilojen käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle..

tekninen nykyarvo

Se rahamäärä, joka saadaan kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut arvon aleneminen.

toiminnallinen muutos

Rakennukseen tuotetaan ominaisuuksia, joita siinä aiemmin ei ole ollut.

vuokrasopimus

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) on luovutettu toiselle käytettäväksi.

ylläpitokustannukset

Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksiin sisältyy kaikki kiinteistön päivittäisestä käytöstä ylläpidosta aiheutuvat kiinteät ja muuttuvat kustannukset, jotka koostuvat henkilöstö-, aine-, tarvike ja kalustokuluista.

ylläpitovuokra

Se vuokran osa, jolla katetaan omistajan ylläpitokustannukset.