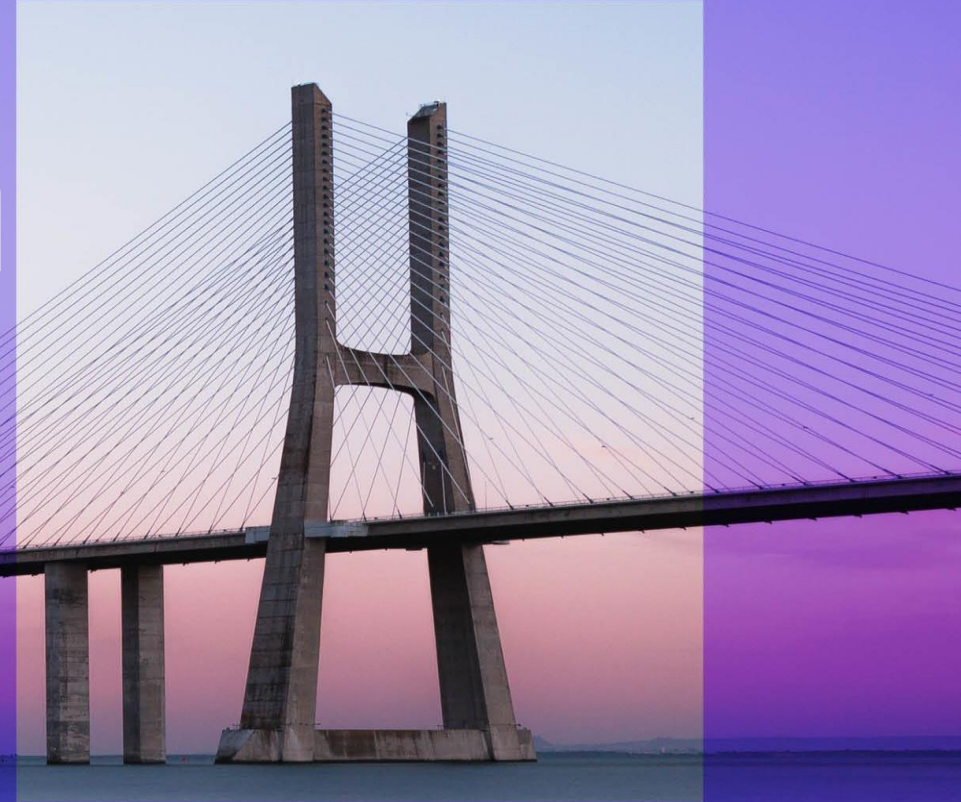


Huutoniemen sairaala- alueen jatkotoimenpiteiden vertailu ja arviointi



Loppuraportti

16.9.2022

KPMG

Töölönlahdenkatu 3A
PO Box 1037
00101 Helsinki
Finland

Luottamuksellinen

Pohjanmaan hyvinvointialue, Huutoniemen sairaala-alue

Toimitamme ohessa Huutoniemen sairaala-alueen toimintojen ("Kohde") jatkotoimenpiteiden arvioinnin luonnosraportin. Työmme perustuu kanssanne solmittuun toimeksiantosopimukseen ("Toimeksiantosopimus"). Toimeksiantosopimus määrittää työmme alun perin sovittuun laajuuden, joka on suunnattu niihin kysymyksiin ja asioihin, jotka Te olette määritelleet kriittisiksi asioiksi hankkeeseenne liittyen.

Toimeksiantokirjeen mukaisesti myöhemmät raportit korvaavat aikaisemmat kirjalliset tai suulliset raportit.

Raportti on tarkoitettu ainoastaan niille osapuolille, jotka ovat hyväksyneet toimeksiantosopimuksemme ehdot. Raporttiamme ei saa lainata eikä siihen saa viitata missään laajuudessa ilman etukäteen antamaamme nimenomaista kirjallista lupaa, mikäli toimeksiantosopimuksen ehdoissa ei nimenomaisesti toisin määrätä. Työmme sisällöstä on sovittu tämän raportin nimettyjen vastaanottajien kanssa, emmekä hyväksy vastuuta työstämme tai raportistamme suhteessa mihinkään muuhun osapuoleen.

Kunnioittaen,

Anssi Koski
Director
KPMG Oy Ab

Teemu Haataja
Director
KPMG Oy Ab

Tel +358 20 760 3000

Fax +358 20 760 3377

www.kpmg.fi

Tärkeä huomautus

Työmme alkoi kesällä 2022 ja analyysityömme päättyi 16.09.2022. Emme ole ottaneet raportissamme huomioon analyysityömme päättymispäivän jälkeisiä tapahtumia tai olosuhteiden muutoksia.

Olemme käyttäneet ensisijaisena tietolähteenä Kohteen Johdon meille toimittamaa aineistoa, tietoja ja kommentteja. Emme ota vastuuta edellä mainittujen tietojen oikeellisuudesta, josta Kohteen Johto on vastuussa. Käyttämämme ensisijaisen lähteen yksilöivät lähdeviitteet on esitetty raportissamme ja olemme varmistaneet, siltä osin kuin se on mahdollista, että raportissa esitetyt tiedot ovat yhdenmukaisia muiden tietojen kanssa, joita meille on toimitettu ja joita olemme muutoin hankkineet työmme yhteydessä. Emme kuitenkaan ole tarkastaneet meille toimitettujen tietojen oikeellisuutta.

Tämä työ ei ole minkään tilintarkastusstandardien mukainen varmennustoimeksianto, joten emme anna missään tilintarkastusstandardeissa tarkoitettua varmennuslausuntoa.

Viittaamme raportissamme "KPMG-analyysiin": tällä tarkoitamme ainoastaan sitä, että olemme suorittaneet (silloin kun näin todettu) tiettyjä analyttisiä toimenpiteitä meille toimitetulle aineistolle; emme ota vastuuta meille toimitetusta aineistosta.

Emme hyväksy vastuuta juridisten tai muiden neuvonantajien raporteissa esitetyistä asioista, vaikka olisimme viittaneet niihin raportissamme.



Sisällysluettelo

Toimeksiannon tausta, tarkoitus ja rajaukset

Huutoniemen kiinteistöjen nykytila

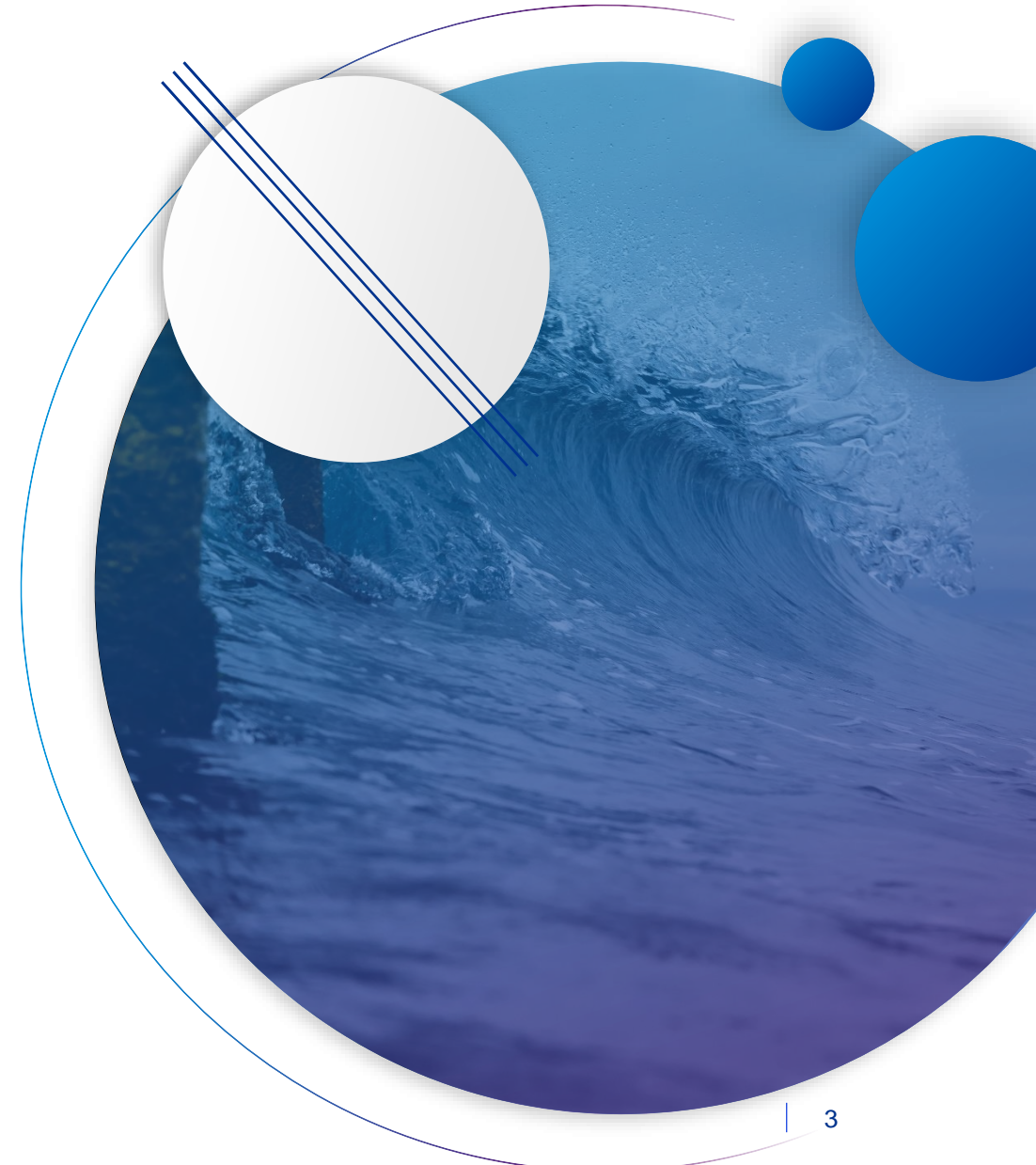
Huutoniemen kiinteistöjen strategiset vaihtoehdot

sivu

4

5

23



Toimeksiannon tausta, tarkoitus ja rajaukset

TAUSTA JA TAVOITTEET

- SOTE-uudistuksen myötä Huutoniemen sairaala-alue siirtyy Vaasan sairaanhoitopiiriltä Pohjanmaan hyvinvointialueen omistukseen.
- Sairaalatoimintoja on siirtynyt Huutoniemen sairaala-alueelta kokonaan pois, joten tilat ovat tällä hetkellä vajaakäytöllä.
- Toimeksiannon tilaaja on pyytänyt KPMG:ltä tukea arvioida ja vertailla kiinteistöstrategisella tasolla kohdekiinteistöjen tulevaisuuden eri vaihtoehtoja.
 - KPMG on tutustunut Huutoniemen sairaala-alueen tilannekuvaan, jonka pohjalta KPMG on laatinut tämän yhteenvedon ja muistion.
 - KPMG on sille toimitetun materiaalin, olemassa olevan tiedon ja kohteen tutustumiskäynnin pohjalta laatinut kolme vaihtoehtoista tapaa Huutoniemen sairaala-alueen kehittämispoluksi toimeksiantosopimuksen mukaisesti.
- Huutoniemen sairaala-alueella on yritetty aiemmin myydä huonolla menestyksellä kaavariskillä / kehityshankkeena.
- Ratkaisuja suunnitellessa tulee ottaa huomioon, että yli 5 miljoonan euron investoinnit vaativat valtion hyväksynnän.
- Käyttökate on rahoituksessa keskeinen mittari. Hyvinvointialueen talousarviossa huomioidaan tehtävien ja toiminnan tavoitteiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot. Määrärahoihin sisältyvät myös vuokramenot, jotka vaikuttavat hyvinvointialueen käyttökatteeseen. Lisäksi omistuskiinteistöjen käyttöomaisuuden poistot, rahoituskulut sekä muut kulut vaikuttavat hyvinvointialueen tulokseen ja sitä kautta rahoitukseen
- Hyvinvointialueen rahoitusmalli voidaan kiteyttää, että mitä tehokkaampi toimitilarakenne on ja mitä tehokkaammin sen ylläpito on järjestetty, sitä enemmän hyvinvointialueella on rahoitusta käytettävissä varsinaiseen palvelutuotantoon.

RAJAUKSET

- Tähän toimeksiantoon ei sisälly varsinaisia kustannuslaskelmia eri skenaarioiden vaikutuksista, mutta selvityksessä voidaan hyödyntää kuitenkin niitä tietoja ja laskelmia, mitä asiakkaalla mahdollisesti jo on.
- Tärkeänä toimeksiannon rajauksena on hyvä hahmottaa, että KPMG:n tuottamat palvelut eivät kata insinööriosaaamista vaativaa hankekehitysosaamista (ml. kaavoitus). Pystymme kuitenkin näitä näkökulmia muistiossamme huomioimaan olettaen, että saamme relevantit taustatiedot dokumentaatiosta / haastatteluista. Tästä rajauksesta huolimatta uskomme, että toteuttamalla toimeksiannolla on teille konkreetista apua kohdekiinteistöjen edellyttämien seuraavien toimenpiteiden valinnassa ja päätöksenteossa.

Huutoniemen kiinteistöjen nykytilanne

Kiinteistökokonaisuuden kuvaus

- Huutoniemen sairaala-alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Sen piha-alueet jakautuvat metsään, peltoon ja puistoon, jotka lisäävät alueen viihtyvyyttä. Lisäksi alueen rakennuksista suuri osa saanee Rambollin selvityksen mukaan suojelupäätöksen alueen mahdollisen kaavamuutosprosessin yhteydessä. Tämä rajoittaisi olennaisesti alueen kehittämismahdollisuuksia.
- Huutoniemen sairaala-alueen kiinteistöt on rakennettu ja otettu käyttöön eri aikoina. Ensimmäinen kiinteistö käyttöönotettiin jo 1920-luvulla (vanha paviljonki) ja viimeisin 1990-luvulla (tennishalli).
- Huutoniemen sairaala-alueen jokainen kiinteistö on arvoluokiteltu erikseen (Rambollin tekemä selvitys, 10.2.2021). Useat kiinteistöistä on arvioitu arvoluokaltaan korkeimpaan kategoriaan, joita tulisi suojella, koska rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, miljöoarvoltaan ja / tai historiallisesti merkittäviä. Alueella on myös rakennuksia, joita ei arvioinnin perusteella ole tarpeellista suojella, kuten talli/varasto ja tennishalli. Lisäksi osa rakennuksista on huonokuntoisia.
- Lopullinen suojelumerkintä määräytyy asemakaavaprosessissa. Kaavamääräyksessä huomioidaan inventointitiedot, rakennusten arvot, rakennuksen kunto, tulevat käyttötavoitteet ja määräyksen kohtuullisuus ja realismi.

Huutoniemen sairaala-alueen rakennusten arviointi 1/2

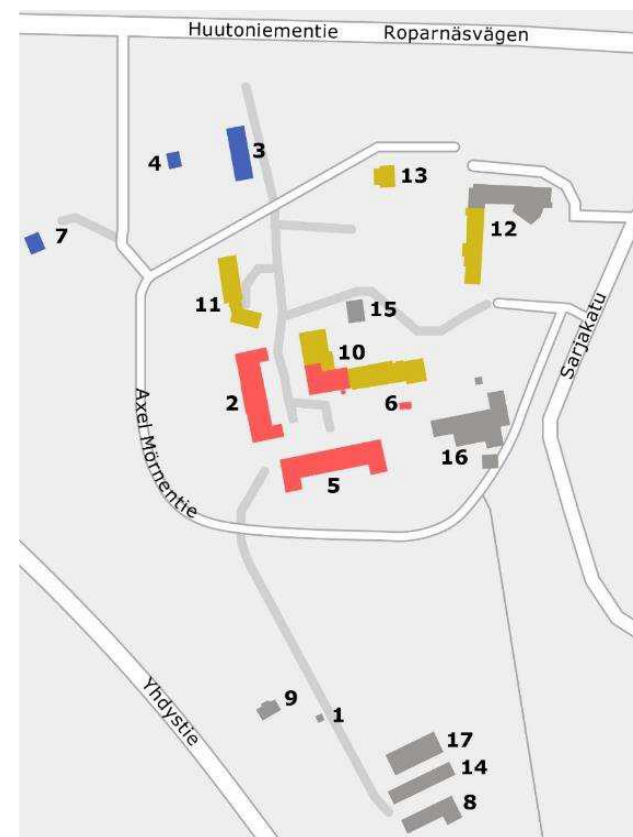
RAKENNUKSET JA RAKENTAMISAJANKOHDAT



1. Varasto
2. Vanha paviljonki 1926
3. Sairaanhoidtajien asuntola 1931
4. Lääkärien asuintalo 1935
5. Uusi paviljonki 1936
6. Hautauskappeli 1936
7. Ylilääkärin talo 1938
8. Sikala 1955
9. Henkilökunnan asuinrakennus 1956
10. Talousrakennus 1926-61
11. Hallintorakennus 1958
12. B-sairaala 1963 ja AMK
13. B-sairaalan henkilökunnan asuinrakennus 1963
14. Talli/varasto 1964
15. Kahvila 1972
16. Monitoimitalo 1985
17. Tennishalli 1996

- | | |
|---|-----------|
| ■ | 1920-1929 |
| ■ | 1930-1939 |
| ■ | 1950-1959 |
| ■ | 1960-1969 |
| ■ | 1970-1979 |
| ■ | 1980-1989 |
| ■ | 1990-1999 |

ARVOKKAAT RAKENNUSKOKONAISUUDET



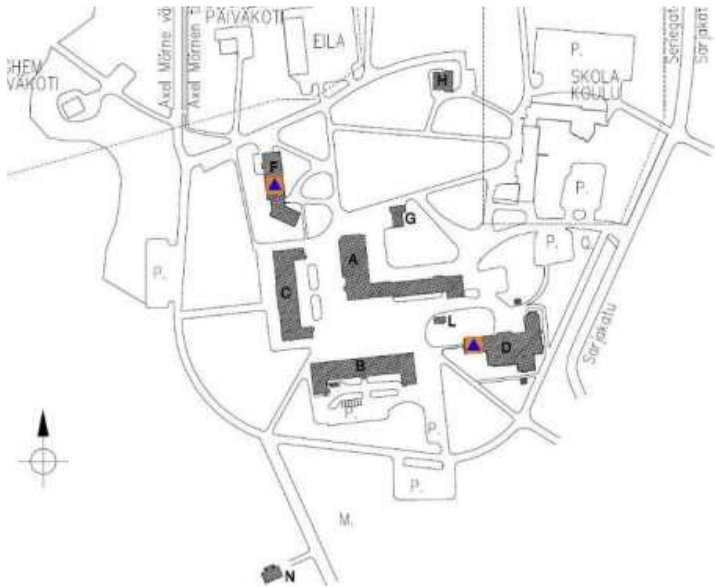
- | | |
|---|-------------------|
| ■ | Arvokokonaisuus 1 |
| ■ | Arvokokonaisuus 2 |
| ■ | Arvokokonaisuus 3 |

Rakennusten arviointi 2/2

- Rambollin tekemässä raportissa rakennukset on luokiteltu kolmeen eri arvokokonaisuuteen edellisellä sivulla (7) olevan kuvan mukaisesti.
- Selvityksen mukaan asemakaavoituksen avulla olisi mahdollista turvata rakennusten säilyminen osana historiallisesti merkittävää sairaalaympäristöä.
- Rakennusten muutos- ja korjausrakentamisessa tulisi ottaa huomioon niiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet ja pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan ne.
- Rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa on niiden sisätiloissa kuitenkin mahdollista tehdä muutoksia, mutta suositeltavaa olisi säilyttää niiden alkuperäiset pintamateriaalit, yksityiskohdat ja rakennusosat.
- Edellisen sivun (7) kuvassa harmaalla olevat rakennukset eivät ole arvoluokitukseltaan merkittäviä.

Rakennuskanta

- Huutoniemen sairaala-alueen rakennusten korjaushistoriaa ei ole kaikilta osin dokumentoidusti saatavilla. Se luo haasteita muun muassa kiinteistöjen käytön ja huoltojen suunnittelun osalta.
- **Rakennusten korjausvelan määrä ei ole selvillä.** Tiedossa kuitenkin on, että kohteessa ei ole suoritettu vuosikausiin mittavampia korjaustöitä ja korjausvelan arvioidaan olevan merkittävä. Arvion alustavuudesta johtuen tämän muistion suosituksissa ei ole kyetty huomioimaan eri strategisten vaihtoehtojen kustannusvaikutuksia korjausvelan osalta.
- Sirate on tehnyt Huutoniemen sairaala-alueen kymmenelle rakennukselle kuntotutkimukset 23.8. - 31.10.2021 aikavälillä. Selvityksessä mukana olleet rakennukset ovat sen perusteella pääasiallisesti tyydyttävässä / välttävässä kunnossa.



Rakennus ja rakennusvuosi	Yleiskunto
C Vanha Paviljonki, 1926	Tyydyttävä / Välttävä
A Talousrakennus, 1926 - 1961	Tyydyttävä
B Uusi paviljonki, 1936	Välttävä
Eila Sairaanhoidtajien asuntola, 1931	Välttävä / Heikko
F Hallintorakennus, 1958	Välttävä / Heikko, tilaosat tyydyttävä
H B-sairaalan henkilökunnan asuinrakennus, 1963	Välttävä
G Kahvila, 1972	Välttävä / Tyydyttävä
D Monitoimitalo, 1985	Tyydyttävä / Hyvä
N Henkilökunnan asuinrakennus, 1956	Välttävä
L Hautauskappeli, 1936	-

Kiinteistöjen nykyinen käyttö

- Huutoniemen sairaala on vanha suojeltu sairaala-alue, joka on suurelta osin tyhjentyneet käyttäjistä. Sieltä on siirretty palveluita Hietalahden sairaalakampuksen tiloihin, joten Huutoniemessä sijaitsevat kiinteistöt ovat tällä hetkellä vapaana uusille palveluille tai käyttötarkoituksille. Vaasan sairaanhoitopiirin vuodeosastoja ja osa muista toiminnoista on sijainnut siellä.
- Huutoniemen sairaala-alueen kiinteistöjä on yritetty myydä aikaisemmin kehityshankkeena, mutta niille ei ole löytynyt ostajaa.

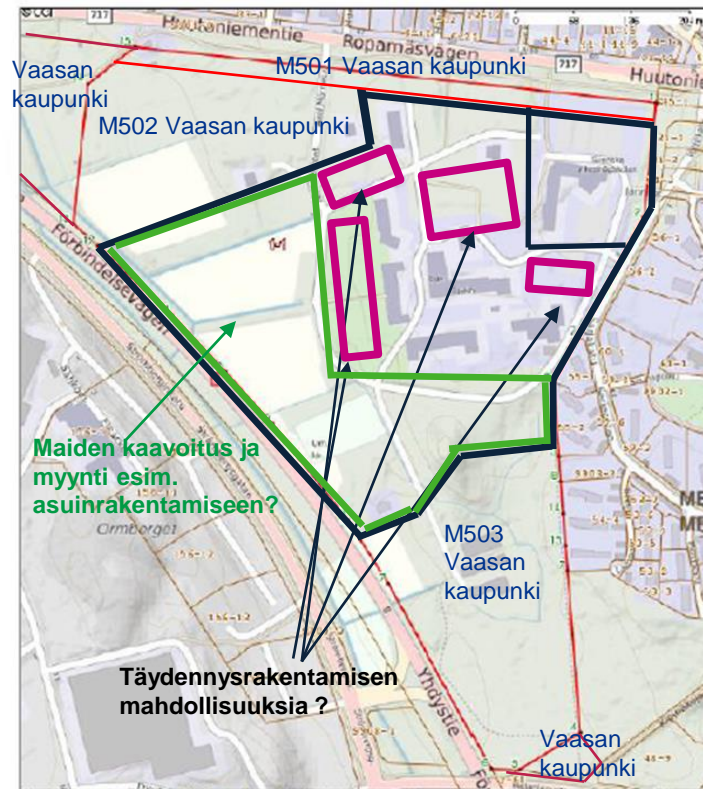
Huomioita Huutoniemen kiinteistönomistustilanteesta (1/2)



KIINTEISTO KARTALLA 09.09.2019
905-30-1-1

sivu 1 (1)

Kiinteistötunnus:	905-30-1-1
Rekisteriyksikkökohti:	Tontti (13)
Kunta:	Vaasa (905)
Kylä/kaupunginosa:	030 KAUPUNGINOSA (30)
Rekisteröintipäivämäärä:	30.03.1984
Paltojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	31,4226 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeuskäsitteet on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Kartalla näkyvät sijainnit eivät ole epäkuuluisia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus saavuttaa toimintasuojat ja maastosta. Kartalla on esitetty näytteen käyttöoikeuskäsitteet, joiden sijainnit on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä saattavat käyttöoikeuskäsitteet selviävät kiinteistörekisteritiedoista. Tästä kartasta on viitottu. © MVL ja kunnat

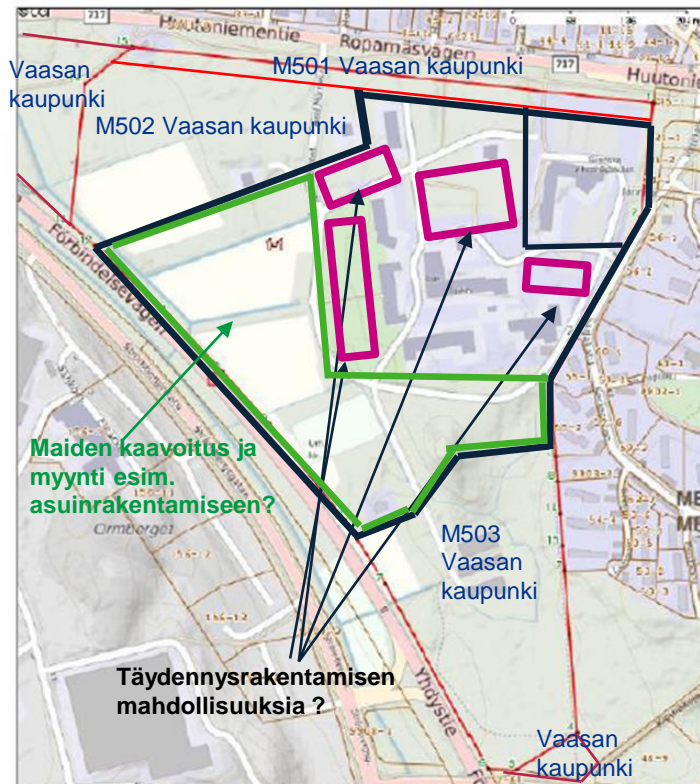
Huomioita kiinteistörekisteritiedoista

- Tontti on Vaasan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistuksessa, lukuunottamatta tontista erottamatonta määräalaa 905-30-1-1-M504, jonka lainhuutotietojen perusteella omistaa Svensk Österbottens förbund för utbildning och kultur. Kiinteistötietojärjestelmästä ei ollut saatavissa tietoa määräalan sijainnista.
- Tonttiin sisältyy erottamattomia määräaloja ja rasiustodistukseen on kirjattu Vaasan kaupungille määräalojen erottamisoikeus 20.9.1996. Oikeuden sisällöstä meillä ei ole tarkempaa tietoa.
- Tonttiin kohdistuu lisäksi kirjaamaton Vuokraoikeus laitostunnuksella 905-30-1-1-L1, jossa vuokralaisena Fastighetsbolaget Eila Ab.
- Lisäksi tonttiin kohdistuu lainhuudattamaton luovutus Vaasan kaupungille, joka on tehty esisopimuksen 7.12.2017 perusteella. Luovutuksen kohteen tieto tai luovutuksen tarkempi sisältö puuttuu kiinteistötietojärjestelmästä. Asiakkaalta saamamme käsityksen mukaan kyseinen luovutus ei lopulta toteutua silloisen sote-uudistuksen version kaaduttua.
- Tontin jatkokehityksen kannalta suosittelemme, että kiinteistörekisteritiedot saatetaan ajan tasalle ja oikaistaan, mikäli niissä ilmenee virheitä. Lisäksi yllä mainittujen seikkojen täsmentyminen voi vielä vaikuttaa olennaisestikin tämän muistion havaintoihin esimerkiksi Huutoniemen maa-alueen hyödyntämismahdollisuuksista.

*kuvan mukaisen kiinteistön muodostuksen rekisteritietoja ei vielä ole varmennettu. Kuvan rajat ovat Asiakkaalta saadun tiedon mukaiset

Huomioita Huutoniemen kiinteistönomistustilanteesta (2/2)

Kiinteistötunnus:	905-30-1-1
Rekisteriyksikkökoji:	Tontti (113)
Kunta:	Vaasa (905)
Kylä/kaupunginosa:	030 KAUPUNGINOSA (30)
Rekisteröintipäivämäärä:	30.03.1984
Paltojen lukumäärä:	1
Maa-pinta-ala:	31,4226 ha



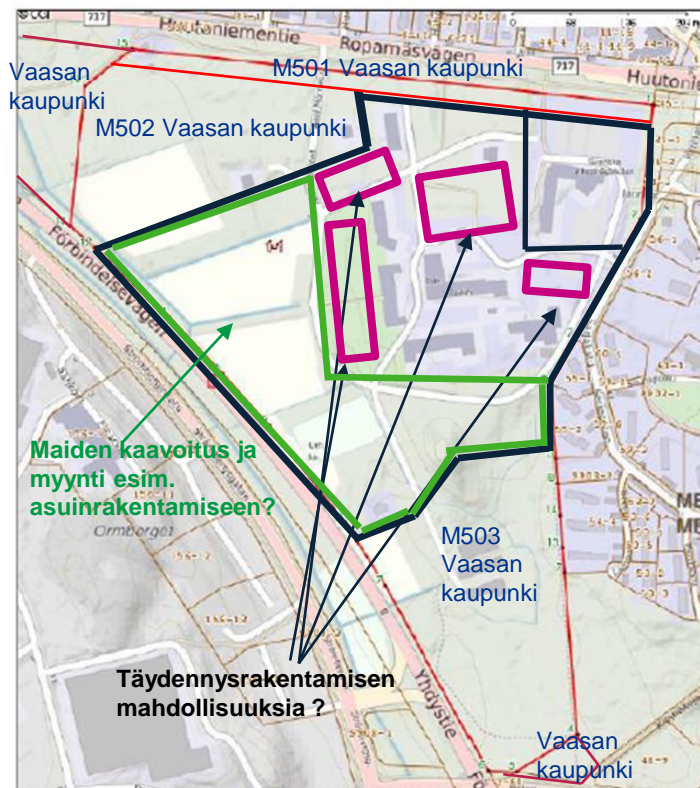
Kiinteistön raja- ja käyttösuojakkeidat on haettu kiinteistörekisteristä. Kartalla näkyvät sijaintiedot ovat vain epäsuoria. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus saadaan toimintasuojasta ja maastosta. Kartalla näkyvät näytetään käyttösuojakkeidat, joiden sijainti on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rajoittavat käyttösuojakkeidat selvitetään kiinteistörekisteristä. Tästä kartasta on viitottu. © MVL ja kunnat

Alueella on paljon hyödyntämätöntä maa-alaa

- Tontin koko on kiinteistörekisteritietojen mukaan 314 225 m², josta silmämääräisesti n. kolmannes on Huutoniemen sairaala-alueen käytössä.
- Vapaata maa-aluetta on siis karkeasti reilut 200 000 m².
- Esimerkinomaisesti ja ottamatta kantaa teknisiin toteutusmahdollisuuksiin, jos n. 100 000 m² maa-alueesta lohkottaisiin irti sairaala-alueesta ja kaavoitettaisiin rivitalotonteiksi 0,3 tehokkuusluvulla, saataisiin alueelle sijoitettua n. 30 000 m² asuinrakennusoikeutta. Tämä puolestaan vastaisi esimerkiksi 85 m² asuntojen keskikoolla ja 0,85 huoneistoala / kerrosala –tehokkuussuhteella n. 300 rivitaloasunnon kokonaisuutta ja 2,5 asukkaan talouden keskikoolla 750 asukkaan asuinalueita. Jo näillä parametreillä alue riittäisi kattamaan merkittävän osan asuinrakentamisen edellyttämästä maa-alueesta suhteessa Vaasan kaupungin Huutoniemen alueelle osoitettuun pitkän aikavälin tarpeeseen. Lisäksi maa-aluetta voisi jäädä käytettäväksi myös a) väljempään omakotiasumiseen b) muihin tarpeisiin. Vaikka yleiskaavassa ei ole osoitettu aluetta teollisuus- / logistiikkarakentamiseen, voisi tätä mahdollisuutta myös tutkia.
- Maanmittauslaitoksen julkaisemien kauppahintatietojen mukaan keskimääräinen kerrosneliöhinta (€/k-m²) asuinpienaloikiinteistöille asemakaava-alueella (luovuttajana muu kuin kaupunki) on vaihdellut Vaasassa v. 2019 - 2022 118 - 399,00 €/k-m² välillä. Rakennusoikeuden hinnoissa on suurta hajontaa ja tämä selittynee kauppojen vähäisellä lukumäärällä ja tonttien eri tyypisillä sijainneilla. Tästä voidaan tehdä alustava päätelmä, että hyödyntämättömän maa-alueen kaavoituksella ja myynnillä voitaisiin saavuttaa mahdollisesti hyvinkin merkittävä myyntitulo hyvinvointialueen kannalta. Alueen maiden käyvästä arvosta kannattaa tätä tarkoitusta varten pyytää paikalliset olosuhteet tuntevan kiinteistönarvioitsijan lausunto päätöksenteon tueksi.
- Vaasan kaupungin perimä maankäyttömaksun perustuu jäljempänä kuvatulla tavalla yöhykehinnotteluun oletetusta alueen arvonnoususta – eikä toteutuneisiin kauppahintoihin tai oletettuun todelliseen arvonnousuun.
- Lisärakentamisen määrä määräytyy tarkemman suunnittelun kautta kun kaikki tarvittavat selvitykset on valmiina ja eri mittakaavan vaatimukset ja vaikutukset on tutkittu. Lopullinen mittakaava käyttötarkoituksineen tulee asemakaavaprosessissa.

Maa-alueen kehittämisen juridiset raamit

Kiinteistötunnus:	905-30-1-1
Rekisteriyksikkökohti:	Tontti (13)
Kunta:	Vaasa (905)
Kylä/kaupunginosa:	030 KAUPUNGINOSA (30)
Rekisteröintipäivämäärä:	30.03.1984
Paltojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	31.4226 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksiköt on haettu Kiinteistörekisteristä. Kartalla näkyy sijaintiedot ja osto- ja myynti-tilat. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus saadaan toimintasuojasta ja maastosta. Kartalla on esillä käytettävissä olevat, joiden sijainti on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä saattaa käyttää useita yksiköitä, joiden sijainti on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä saattaa käyttää useita yksiköitä, joiden sijainti on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. © MVL ja kunnat

Asemakaavoituksen käynnistäminen

- Yksityinen maanomistaja voi tehdä aloitteen asemakaavan laatimiseksi. Kaavamuutosta ryhdytään laatimaan, jos kaupunki pitää sitä tarkoituksenmukaisena. Huomioiden Vaasan yleiskaavan 2030 tavoitteet Huutoniemen osoittamiseksi uudeksi asuinalueeksi asemakaavoituksen käynnistämistä pidettäneen tarkoituksenmukaisena.
- Kaupunki perii kaavoituksesta (i) kaavoituskustannukset sekä (ii) alueen arvonnoususta maankäyttömaksun.
- Vaasan kaupungin kaupunkisuunnittelun verkkosivuilta ilmenee, että kaavoituskustannus voisi olla asemakaavamuutosprosessissa 7.500 - 10.000 euroa + kuulemis- ja selvittelykustannukset. Käynnistämissopimuksessa todetaan, että kaavoituksesta peritään taksan mukainen maksu. Sopimuksessa sovitaan kaavallisten selvitysten kustannusvastuista. Lisäksi sopimukseen kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan, että maankäyttösopimuksesta neuvotellaan kun kaavaprosessi on edennyt tarpeeksi pitkälle.
- Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarkoituksenmukainen tonttijako ja osoitetaan tonteille ja rakennuspaikoille mahdolliset uudet käyttötarkoitukset ja käytettävissä oleva rakennusoikeus.
- Tonttia koskevassa yleiskaavassa sairaala-alueita koskee merkintä "sk-2", joka tarkoittaa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Nämä määräykset tulevat tarkennettavaksi asemakaavan laadinnan yhteydessä.
- Rakennusten suojeluelvoitteen mahdolliset vaikutukset rakennusoikeuden arvoon ja siten arvonnousuun huomioidaan tapauskohtaisesti maankäyttösopimuksen laatimisen yhteydessä.

Maa-alueen kehittämisen juridiset raamit

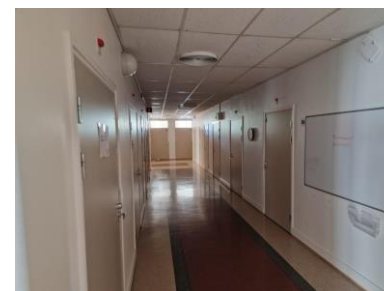
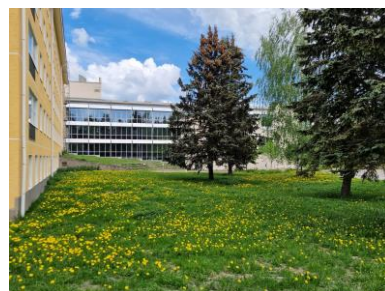
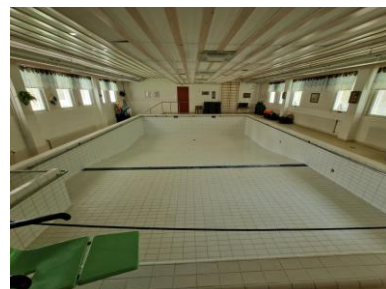
Maankäyttökorvauksen suuruus

- Kiinteistön omistaja on velvollinen osallistumaan uudesta kaavasta tai kaavamuutoksesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Tällöin kiinteistönomistajan täytyy maksaa kunnalle maankäyttömaksu, josta sovitaan maankäyttösopimuksessa.
- Maankäyttömaksulla – tai korvauksella katetaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.
- Maankäyttömaksun perustana on alueen arvonnousu uuden asemakaavan myötä. Vaasassa on ilmeisesti vahvistetut aluehinnat asuin- sekä teollisuus- ja varastotonteille. Nämä eivät kuitenkaan ole olleet käytettävissämme.
- Maankäyttömaksun määrittämisen lähtökohtana on kaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakennekustannukset ja sopimuskohteen arvonnousu. Vaasan kaupungin maapoliittisen ohjelman (2019) mukaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi katsotaan kustannusvelvoitteen tulevan yleensä katetuksi siten, että maanomistaja korvaa noin 50 % syntyvästä arvonnoususta kaupungille. Tietyt kriteerit täyttävissä asuinkortteleiden täydennysrakentamishankkeissa osuus voi olla pienempi.
- Arvonnoususta riippumatta korvauksen tulee aina kuitenkin kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat infrarakentamisen kustannukset.

Maankäyttökorvauksen suorittaminen

- Vaasan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa (2019) on raamitettu maankäyttösopimusten ehtomaailmaa.
- Sopimuskorvaus voidaan suorittaa kunnalle rahakorvauksena tai esim. maanluovutuksilla (yleiset alueet, tontit, raakamaa). Korvaustapa sovitaan kussakin tapauksissa erikseen. Laajojen asuntoalueiden asemakaavojen ja niiden yhteydessä tehtävien maankäyttösopimusten lähtökohtana on kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan, että korvauksesta merkittävä osa peritään tonttimaana.
- Rahana suoritettava maankäyttösopimuskorvaus eräännyy maksettavaksi silloin, kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (kun uuden asemakaavan mukainen rakennuslupa myönnetään), kuitenkin hankkeen laajuudesta riippuen pääsääntöisesti viimeistään 2-4 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.
- Maksuaikataulusta ja sopimuksen muistakin ehdoista voidaan kuitenkin sopia tapauskohtaisesti. Mikäli ulkopuolisen ostajan/grynderin kanssa on sovittu tonttikaupoista ns. asemakaavaehdolla, tonttikauppa voidaan sopia toteutettavaksi, kun asemakaava on saanut lainvoiman, minkä jälkeen vasta maankäyttökorvaus eräännyy. Kiinteistön/kiinteistöjen mahdollisessa luovutuksessa maanomistajan vastaa kuitenkin viimekädessä maankäyttösopimuksen velvoitteista kunnes vastuu velvoitteista on todistettavasti siirtynyt ja kaupunki on siirron hyväksynyt.
- Kaupungille tulevien suoritusten vakuudeksi tulee asettaa kaupungin hyväksymä vakuus.
- Maankäyttökorvaukselle lasketaan 4 %:n vuotuinen korko siltä osin, kun se eräännyy yli yhden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että korvaus sidotaan rakennuskustannusindeksiin (kokonaisindeksi).

Havainnollistavia valokuvia Huutoniemen sairaala-alueesta keväältä 2022



Yhteenveto kaavatilanteesta

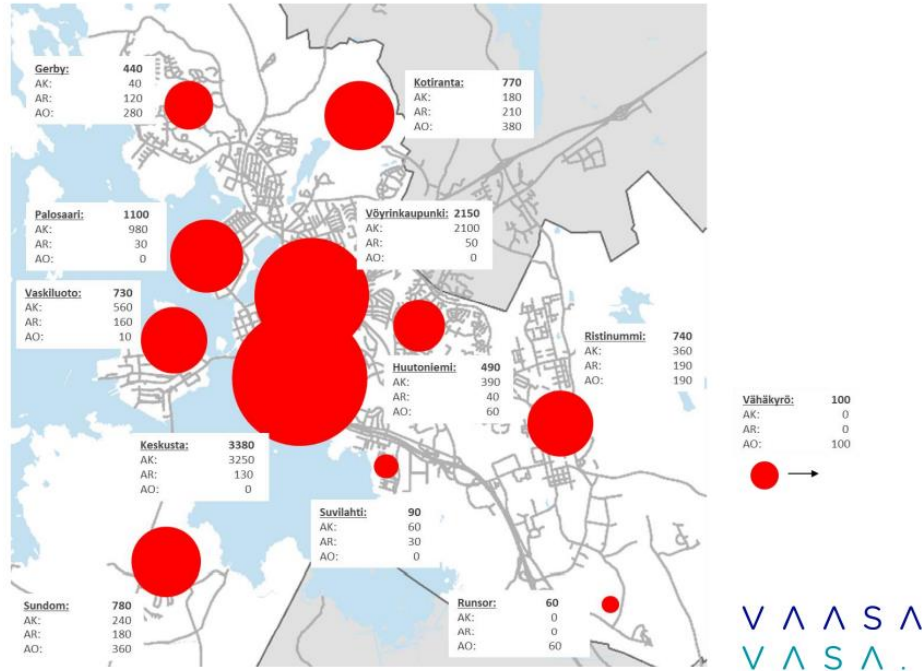
- Huutoniemen sairaala-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Se kuuluu taajamatoimintojen alueeseen ja sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Lisäksi itä-länsi-suuntaisesti alueen halki kulkee päävesijohto ja kaakko-luoteis-suuntaisesti voimasiirtojohto.
- Vaasan yleiskaavassa 2030 Huutoniemen sairaala-alue sijoittuu asuinkerrostalojen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle. Lisäksi alue sijoittuu kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaalle alueelle, jota koskevat tietyt suunnittelumääräykset. Sairaala-alueen ulkopuoliset alueet tontilla on pääosin osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.
- Yleiskaavassa 2030 esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavan keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.
- Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 9.1.1981 ja se koskee aluetta edelleen. Asemakaavassa ei ole sairaala-alueelle kohdistuvia suojelukohteita tai –määräyksiä.
- Kokonaisyleiskaavan päivitys on alkanut ja siinä yhteydessä voidaan tarkastella laajempia muutostarpeita, mikäli niin on tarpeen.

Kiinteistöjen sijainti suhteessa Vaasan kaupungin kaupunkirakenteen kehitykseen

- Huutoniemi sijaitsee Vaasan keskustan tuntumassa, etäisyys on vain muutamia kilometrejä. Alueelle on myös toimivat joukkoliikenneyhteydet.
- Huutoniemen alue kuuluu Vaasan asuntorakentamisen laajenemisalueisiin. Sinne odotetaan myös kohtalaisen merkittävää väestönkasvua 2020-2040 aikavälillä. Tällä hetkellä alueella on huomattavasti omakoti- / pientaloasutusta ja Vaasan MATO-ohjelmassa (maankäytön toteuttamisohjelma) se lukeutuu omakotitalo- ja rivitaloasuntojen tuotantotavoitteisiin. Lisäksi Huutoniemen sairaala-alue on erikseen noteerattu kerrostaloasuntojen asuntotuotantotavoitteissa. Huutoniemen alueelta löytyy tällä hetkellä monipuolisesti palveluita, kuten kauppoja, ravintoloita, päiväkoteja ja koulu.
- Huutoniemessä sijaitseva suomenkielinen alakoulu on vuoden 2019 MATO-ohjelman katsauksen mukaan ollut täynnä. Jos alueen väestön määrä kasvaa tulevaisuudessa, kuten on arvioitu, niin todennäköisesti se vaatii myös lisää koulupaikkoja. Kiinnostavaa olisi selvittää, voisiko Huutoniemen sairaala-alueen rakennuksia hyödyntää esimerkiksi koulujen käytössä.
- Myös selvitys siitä, voiko Huutoniemen sairaala-alueen maita uudelleen kaavoittaa on alueen tulevaisuuden käyttötapoja arvioitaessa olennainen.

Vaasan kaupungin maankäytön suuntaviivat

Asunto-
tuotanto-
tavoitteet
(lkm),
karkea arvio
vuosille
2020–2040



AK = arvio kerrostaloasunnoista

AR = arvio rivitaloasunnoista

AO = arvio omakotitaloasunnoista

- Huutoniemen alueelle arvioitu uusien asukkaiden määrä v. 2020-2040 on 845 henkilöä.

Lähde: Maankäytön toteuttamishjelma, päivitys 2020-2024

Vaasan kaupungin tavoitteet ja tausta

- Vaasan kaupungin väestönkasvun oletetaan olevan tulevaisuudessa hillittyä, jonka vuoksi asuntotuotanto säilyy myös maltillisena. Vuositavoitteena on keskimäärin 560 asuntoa, joka on sama tavoite kuin aiemmin ja vastaa noin 500-600 asukkaan väestönkasvun tarvetta. Vaikka väestönkasvu olisi hidasta tai jopa negatiivinen, niin uusille asunnoille on silti tarvetta muun muassa vanhan asuntokannan korvaamiseen ja asumispreferenssien muutosten vastaamiseen.
- Asuntotuotannossa tulee kiinnittää kasvavassa määrin huomiota asuntojen lukumäärän lisäksi myös niiden kerrosalaan, jotta turvataan erikokoisten asuntojen tuotanto.
- Vaasan kaupunki on asettanut tavoitteekseen asuntotuotannossa muun muassa seuraavaa:
 - Eri kokoisten asuntojen toteuttaminen ja huomioida, että keskusta-alueella toteutetaan myös muita kuin pieniä asuntoja. Asuntojen keskikokojen olisi toivottavaa ylittää 50 k-m²
 - Palveluiden saatavuuden ja liikkumismahdollisuuksien huomioiminen tonttituotannon suunnittelussa, pyritään rakentamaan jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle. Lisäksi kannustetaan täydennysrakentamiseen.
 - Viihtyisän kaupungin tavoite on ensisijainen tavoite, eikä tuotannon määrällinen tavoite saa ylittää sitä.
 - Asuntojen kohtuuhintaisuus ja laadullisuus ovat tärkeitä tekijöitä.
 - Kaupungin MATO-ohjelman tavoitteena on ensisijaisesti kaavoittaa kaupungin omia maita ensimmäisen kaavan yhteydessä. Poikkeukset ovat kuitenkin mahdollisia, jos alueen kehittäminen koetaan kaupungin kannalta tärkeäksi. Asemakaavamuutoksissa tehdään maankäyttösopimus maanomistajan kanssa jos maa ei ole kaupungin omistama.

Lähde: Maankäytön toteuttamisohjelma, päivitys 2020-2024

Vaasan kiinteistömarkkinoiden nykytilanteesta

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m2	15 000	14 000	13 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	8,00	7,75
Vajaikäyttöaste Q4/2021, %	2,80	4,90	1,60
Vuokratasot alueittain, €/m2/kk			
Keskusta	13-45	12-17	
Klemetilä/Strömb.	6-12	6-13	5-7

Keskeisiä nostoja

- Tilojen vajaikäyttö painottuu vanhoihin ja sijainniltaan haastaviin kohteisiin.
- Tuottovaatimusten keskimääräiset tasot voivat alittaa selvästi uusissa, hyväkuntoisissa ja vähäriskisissä pitkien vuokrasopimusten kohteissa (esim. uudet yhteiskuntakiinteistöt), kun taas haastavissa kohteissa tuottovaatimustasot voivat olla keskiarvoja olennaisesti korkeammat.
- Vuokratasojen ylähaarukat toteutuvat lähtökohtaisesti keskeisten sijaintien hyväkuntoisissa kohteissa ja laskevat keskustasta poistuttaessa ja vanhempiin kohteisiin siirryttäessä. Esitettyjen haarukoiden ylitykset ja alitukset ovat hyvin mahdollisia yksittäisissä kohteissa.
- Asumisen, yhteiskuntakiinteistöjen sekä teollisuuden / logistiikan sijoittajakysyntä vaikuttaa Vaasassa varsin hyvältä. Tämä kannattaa pitää mielessä mahdollisissa maa-alueiden myynti- ja kaavoitussuunnitelmissa.
- Sijoittajakysyntä on pääosin kotimaista, mutta vetovoimaisimmat kohteet voivat saada osakseen myös ulkomaista sijoittajakysyntää. Vetovoimaisimmat kiinteistösijoitukset ovat mainioita, useimmiten inflaatio suojaattuja turvasatamasijoituksia epävarmoina aikoina.
- Rakennuskustannusten kehittymisen epävarmuus, korkea inflaatio, matala kuluttajaluottamus ja rahoituksen kiristyminen hidastavat tällä hetkellä uudishankkeiden aloituksia.
- Markkina tarjoaa lähtökohtaisen mahdollisuuden yksityisen pääoman sekä operoinnin hyödyntämistä soveltuvissa kohteissa.



Kiinteistöjen ylläpitämisen kustannukset ovat nousussa

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kulueryittain (2015=100) muuttujina Vuosi, Kuluery ja Tiedot. Lähde: Tilastokeskus.

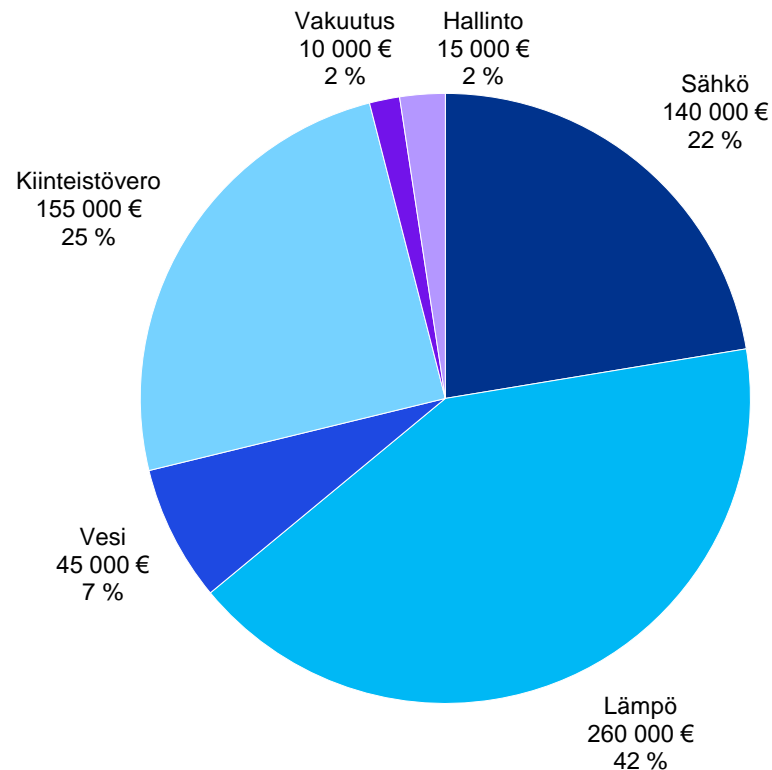
Vuosi	Kokonaisindeksi	Hallinto	Käyttö ja huolto	Ulkoalueiden hoito	Siivous	Lämmitys	Vesi ja jätevesi	Sähkö (kiinteistö)	Jätehuolto	Vahinkovakuutukset	Korjaukset
	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100
2015	100,00	99,95	99,95	100,08	100,08	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016	100,50	101,72	100,82	100,99	100,15	99,42	101,87	100,17	100,67	100,50	100,82
2017	101,89	102,19	101,20	101,43	100,50	101,48	102,32	104,63	102,28	100,80	101,88
2018	103,79	102,65	102,16	102,73	101,45	103,51	102,39	108,56	104,06	103,07	104,73
2019	106,03	104,02	102,70	103,85	101,92	105,41	103,51	116,49	105,77	104,12	107,36
2020	106,47	106,29	103,35	104,82	101,96	103,76	105,58	116,89	107,80	104,01	108,64
2021	109,98	107,93	105,74	106,40	102,60	108,17	108,44	119,95	114,16	109,55	113,89

Inflaatio (yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi), %. Ennuste 2022-2024. Lähde: Suomen Pankki, Euro & talous, 21.6.2022.

Vuosi	%
2021	2,1
E2022	5,6
E2023	2,4
E2024	1,8

- Inflaatio on kiihtynyt Venäjän hyökättyä Ukrainaan. Etenkin energiahintojen kallistuminen on vaikuttanut hintojen nousuun merkittävästi. Energianhinnat nousevat n. 30% vuonna 2022, mutta niiden odotetaan hiukan laskevan vuoteen 2024 mennessä, mutta hintatason odotetaan edelleen olevan korkea. Energiankulutus on yksi kiinteistöjen ylläpidon suurimmista kulueryistä, joten energialähteellä ja energianhinnoilla on olennainen merkitys kiinteistöjen ylläpidon kokonaiskustannuksiin. (Lähde: Valtiovarainministeriön julkaisu 2022:51)
- Inflaatiokehitykseen liittyy merkittävää epävarmuutta geopolittisesta tilanteesta johtuen. Esimerkiksi Tilastokeskuksen mukaan 7 / 2022 inflaatio oli 7,8 % tasolla vuoden takaiseen verrattuna. Tämä antaa viitteitä siitä, että Suomen Pankin ennusteet saattavat olla alakantissa.

Huutoniemen sairaala-alueen ylläpitokustannukset ovat yhteensä noin 625 K€ vuodessa



- Huutoniemen sairaala-alueen kiinteistöjen ylläpitokustannuksista valtaosa (64%) muodostuu lämmöstä ja sähköstä. Myös kiinteistövero on merkittävä yksittäinen kustannuserä.
- Suosittelemme arvioiduttamaan teknisillä asiantuntijoilla sitä, millaisilla energiatehokkuuteen vaikuttavilla remonteilla voisi tehokkaimmin vaikuttaa rakennuskokonaisuuden ylläpitokustannuksiin. Alustavasti esimerkiksi aurinkosähköjärjestelmän tai maalämpöjärjestelmän käyttöönotolla saattaa olla saavutettavissa merkittäviä ylläpitokulusäästöjä, jos niiden toteutus on teknisesti tarkoituksenmukaista. Lisäksi muita arvioitavia kohteita voisi olla esimerkiksi rakennusten ulkovaipan tiiveyttä parantavat ratkaisut sekä valaistukseen, vedenkulutuksen hallinnan sekä taloautomaation kehitystoimenpiteet.
- Kiinteistöveron määräytymisen perusteet kannattaisi mahdollisesti myös arvioida. KPMG:n kokemuksen mukaan kiinteistöveron perinnässä esiintyy yleisesti merkittäviäkin puutteita / epä johdonmukaisuuksia.

Ylläpitokustannukset asiakkaan toimittaman erittelyn mukaisesti

**Huutoniemen
kiinteistöjen
strategisia
vaihtoehtoja**

Johdantoa esitettyihin vaihtoehtoihin

Yleistä

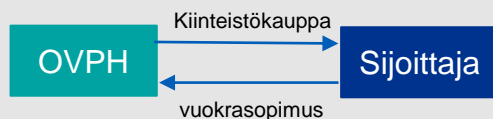
Olemme seuraaville kalvoille kiteyttäneet kolme strategista vaihtoehtoista kehityspolkua Huutoniemen kiinteistökannan osalta. Niiden kaikkien yhteydessä tai osana on lisäksi mahdollista toteuttaa edellä esitettyjen havaintojen ja taustatietojen pohjalta seuraavia toimenpiteitä.

- Palveluiden tuotannon näkökulmasta tarpeettomien maa-alueiden kaavoitus / tontinmuodostus ja myynti, tai myynti sellaisenaan.
- Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuuden kehittämiseen tähtäävät remontit, jotka samalla edistäisivät mahdollisimman tehokkaita tilojen käyttökustannuksia.
- Lisäksi luonnollisesti toimintojen keskittämisen vaatimat investointitarpeet Huutoniemen rakennuskantaan tulisi selvittää ja kustannukset arvioida. Käytössämme ei ole ollut rakennusten PTS-suunnitelmaa / arviota rakennusten korjausvelasta tätä selvitystä laadittaessa.
- Alueen mahdollinen täydennysrakentaminen (esimerkiksi hoiva-asuntoja) yksityistä pääomaa ja operointijärjestelyitä hyödyntäen ja tämän edellyttämät maanomistusjärjestelyt.
- Huutoniemen ja Hietalahden sairaala-alueen kiinteistöveron oikeellisuuden varmistaminen / säästömahdollisuuksien tunnistaminen.

Lisäksi saamamme käsityksen mukaan:

- Huutoniemen kiinteistökokonaisuuden myynnin (kehityshankkeena) kariuduttua on luontevaa pyrkiä keskittämään kiinteistöjen teknisen kunnan salliessa hyvinvointialueen toimintoja alueelle siten, että sen tilat olisivat mahdollisimman suuressa määrin tarkoituksenmukaisessa käytössä. Tämä osaltaan mahdollistaa muista vuokratiloista irtautumisen niiden sopimusten päättyessä ja sitä kautta palvelutuotannon mahdollisimman hyvien taloudellisten edellytysten saavuttamisen pidemmällä tähtäimellä.
- Hyvinvointialueen taloudelliset tavoitteissa keskeinen mittari on käyttökatteen taso. Olemme kommentoineet tästä näkökulmasta esittämiämme strategisia vaihtoehtoja.

Huutoniemen kiinteistöjen myynti vuokrattuna ulkopuoliselle



Toimintamallin kuvaus

OVPH vapauttaisi Huutoniemen rakennuksiin sitoutuvaa pääomaa myymällä ne kiinteistökaupalla ulkopuoliselle sijoittajalle.

Huomioiden aikaisemmat epäonnistuneet myyntiyritykset kehityshankkeena, sijoittajakaupan pitäisi todennäköisesti perustua ratkaisumalliin, jossa OVPH sitoutuu vuokraamaan Huutoniemen kiinteistöt käyttöönsä mahdollisimman pitkäksi aikaa. Lisäksi sijoittajan riskipositiota voitaisiin ohjata myyntikelpoisempaan suuntaan allekirjoittamalla sijoittajakaupassa varsin tavanomainen pääomavuokrasopimus, jossa vuokralainen vastaa ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista niiden toteuman mukaisesti. Koska erityisesti peruskorjauskustannuksiin sisältyy merkittävä taloudellinen riski, tulisi vuokrasopimuksen ehtojen yksityiskohtiin kiinnittää erityistä huomiota.

Julkisen sektorin kiinteistöjen sijoittajakaupoissa vuokrasopimukset ovat jopa yli 20 vuoden mittaisia (uusissa tai peruskorjatuissa / uudehkoissa kohteissa). Huutoniemen tapauksessa sopimuksen pituuden tulisi kuitenkin heijastaa myös kiinteistöjen ennakoitua jäljellä olevaa teknistä käyttöikää. Tämä tulisi myös erikseen arvioiduttaa teknisillä asiantuntijoilla, jos tähän vaihtoehtoon ryhdytään. Vuokralaisen vastuulle tulevista peruskorjauksista voi myös laatia etukäteen suunnitelman / kustannusarviot, jotta kaupan kaikki osapuolet osaisivat arvioida niiden kustannusvaikutuksia ja vaikutusta rakennusten pitkän aikavälin elinkaareen.

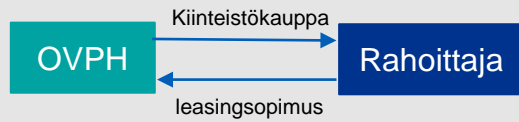
Pros

- **Pääoman vapauttaminen kiinteistöistä pysyvästi**
- Kiinteistöjen pitkän aikavälin peruskorjausvastuiden siirtyminen pois hyvinvointialueelta vuokrakauden päättymisen jälkeen.
- Mahdollistaa palveluverkoston jatkokehittämisen vuokrasopimuksen päättyessä (irtautumisen)
- Maa-alue voitaisiin lähtökohtaisesti vuokrata sijoittajalle, jos sen omistukseen haluttaisiin säilyttää strateginen kontrolli.

Cons

- Lähtökohtaisesti negatiivinen käyttökatevaikutus omistuskiinteistöihin verrattuna pitkällä aikavälillä, koska katettavaksi tulee ylläpidon lisäksi sijoittajan tuottovaatimus ja rahoituskustannukset.
- Sijoittajakysyntä tässäkin kuvatulla lähestymistavalla epävarmaa rakennuskokonaisuuden iästä ja teknisestä kunnosta johtuen. Sijoittajakysyntää voisi kuitenkin pyrkiä parantamaan pitkällä vuokrasitoumuksella (niin pitkällä kuin uskalletaan ja rakennusten tekninen kunto mahdollistaa), sekä pääomavuokrasopimusmallilla, jossa vuokralainen vastaa kohteen peruskorjauskustannuksista (vuokrasopimuksen päättymiseen saakka).
- Kohteen suojeluriski heikentää olennaisesti sijoittajakysyntää joka tapauksessa.
- Sijoittajan kytkeminen ei lisää joustavuutta esim. tilaratkaisujen muutostarpeissa. Sijoittaja esimerkiksi halunnee veto-oikeuden teetettäviin remonteihin ja lähtökohtaisesti kaikilla toimenpiteillä / muutoksilla on sijoittajan tuottotavoitteet täyttävä hintalappu.
- Strategisen kontrollin menettäminen rakennuksiin pitkällä aikavälillä, jos sille nähdään arvoa.
- Mahdollisesti epätydyttävä myyntitulokset, varsinkin jos vuokratasosta halutaan tinkiä tyydyttävän käyttökatetason saavuttamiseksi pidemmällä aikavälillä.

Kiinteistöleasing



Toimintamallin kuvaus

Tässä toimintamallissa OVPH vuokraisi maan ja myisi rakennukset ulkopuoliselle rahoittajakumppanille ja vuokraisi tältä rakennukset takaisin leasing sopimuksella, joka sisältäisi myös velvollisuuden lunastaa rakennukset takaisin leasingkauden päätyttyä ennalta sovitulla jäännösarvolla.

Rahoittajakumppani ei ota kiinteistöleasingjärjestelyssä lähtökohtaisesti mitään rakennusten omistamiseen liittyviä riskejä vaan, se vyöryttäisi kaikki kustannukset sellaisenaan OVPH:n maksettavaksi. Tämän lisäksi rahoittajakumppani veloittaisi OVPH:lta leasingvuokraa, joka vastaisi asiallisesti leasingpääoman korkoa ja lyhennyksiä.

Leasingjärjestelyn parametreissa olisi lähtökohtaisesti liikkumavaraa esimerkiksi siten, että vuotuisen leasingmaksun pienentäminen nostaisi vastaavasti takaisinlunastushintaa sopimuksen päättyessä, tai tyytyminen pienempään rakennusten myyntihintaan näkyisi vastaavasti myös matalampana leasingvuokrana.

Järjestelyn rakenteesta johtuen leasingjärjestely olisi kiinteistöjen sijoittajakauppaan verrattuna pääomakustannuksiltaan selvästi edullisempi, vastaten lähtökohtaisesti pienellä preemiolla sitä korkotasoa, jolla OVPH saisi muutenkin pankista lainaa. Järjestelyn vastapuolet olisivat myös lähtökohtaisesti pankkeja / rahoituslaitoksia, ei kiinteistösijoittajia.

Leasingjärjestely käsiteltäisiin kirjanpidossa lähtökohtaisesti erillisenä rakennusten myyntinä, sen jälkeen vuokrasopimuksena ja lopulta lunastushetkellä rakennusten hankintana. Toisin sanoen, järjestelyllä olisi lainaan verrattavat taloudelliset vaikutukset ilman että laina näkyisi OVPH:n taseessa. Järjestelyyn ryhdyttäessä kirjanpidolliset ja verotukselliset vaikutukset, ja tarkemmat edellytykset toivotuille vaikutuksille, tulee kuitenkin selvittää alan asiantuntijoiden toimesta erikseen.

Pros

- Pääoman vapauttaminen kiinteistöistä sopimuskauden ajaksi
- Taloudellisilta vaikutuksiltaan melko joustavasti räätälöitävissä oleva sopimusmalli
- Pääomakustannuksiltaan lähtökohtaisesti tavanomaista lainarahoitusta vastaava pienellä preemiolla.
- Kysyntää järjestelylle voisi löytyä lähtökohtaisesti sijoittajakauppa paremmin, koska OVPH:lle jäisi täysimääräisesti kaikki rakennuksiin / kiinteistöihin liittyvät riskit myös pitkällä tähtäimellä.
- Strateginen kontrolli maaomaisuuteen säilyy, jos sille nähdään arvoa.
- Lainajärjestely, joka ei rasittaisi OVPH:n tasetta.
- Mahdollinen väylä lyhytaikaiseen taloudelliseen "helpotukseen" esim. rakennusten myyntivoiton kautta, jos tulevaisuuden vastuita ei nähdä ongelmaksi
- Leasingjärjestelyyn pystyisi mahdollisesti sisällyttämään myös Huutoniemen siirrettävien toimintojen laite- ja kalustohankintoja, mikä ei olisi lähtökohtaisesti mahdollista sijoittajakaupassa.

Cons

- OVPH:lla säilyisivät kaikki rakennuksiin ja kiinteistöihin liittyvät riskit.
- Käyttökatevaikutuksiltaan järjestely tuottaisi ensin rakennusten myyntituloksen (voittoa tai tappiota sopimuksesta riippuen) ja sen jälkeen miinusmerkkisenä vuosikuluna vuotuiset ylläpito- ja korjauskustannukset (kuten omistuskiinteistöistä) lisättynä leasingvuokralla (kattaen asiallisesti leasingpääoman koron ja lyhennykset. Lisäksi OVPH:n tulisi varautua rakennusten takaisinlunastukseen ennalta sovitulla summalla sopimuskauden päättyessä. Mitä enemmän OVPH maksaisi leasingvuokraa, sitä pienempi jäännösarvo. Järjestelyn toteutuksen kiinnostaessa käyttökatevaikutusten tarkempi arviointi edellyttäisi erillistä taloudellista mallinnusta.
- Ei tuottaisi pysyvää ratkaisua pyrkimykseen päästä eroon kohdekiinteistöihin liittyvistä riskeistä.
- Kiinteistöleasingratkaisuja tarjoavien pankkien / rahoituslaitosten määrä on melko rajallinen, mikä voi rajoittaa kilpailua. Toisaalta markkinoilta löytyy yleisesti ottaen toimijoita, joiden tarjoukset julkisen sektorin toimijoille ovat lähtökohtaisesti olleet taloudellisesti kilpailukykyisiä.

Keskitetään toimintoja omaan omistukseen jääviin tiloihin

Toimintamallin kuvaus

Tämä toimintamalli perustuu ajatukseen, jossa pitkän aikavälin taloudelliset toimintaedellytykset pyrittäisiin turvaamaan mahdollisimman tehokkaasti maksamatta kiinteistöjen / pääoman käytöstä tuottoa ulkopuolisille osapuolille. Kaikessa yksinkertaisuudessaan OVPH säilyttäisi tällöin kiinteistön ja rakennukset palvelutuotantoon palvelevilta osin omassa omistuksessaan.

Tässä skenaariossa OVPH:n kannattaisi kiinnittää erityistä huomiota rakennuskokonaisuuden mahdollisimman pitkän toiminnallisen ja taloudellisen elinkaaren varmistamiseen riittäville remonteilla sekä energiatehokkuutta parantavilla ja samalla käyttökustannuksia alentavilla investoinneilla. Skenaarioon kuuluisi myös luontevana ajatuksena OVPH:n toimintojen keskittämisen alueelle ja irtautumisen muista vuokrasopimuksista sitä mukaa kuin se on mahdollista.

Lisäksi skenaarion toteuttamisen taloudelliseen tehokkuuteen vaikuttaisi olennaisesti se, jos samassa yhteydessä voitaisiin edellä esitetysti:

- Myydä palvelutuotannon kannalta tarpeettomat maat sellaisenaan tai kaavoitettuna esimerkiksi asuinrakentamiseen, mahdollisesti osin myös logistiikka- / teollisuusrakentamiseen. Maiden myynti kaavoitettuna ja tontit muodostettuna tuottaisi lähtökohtaisesti olennaisesti paremman myyntituloksen kuin myynti sellaisenaan. Tässä skenaariossa OVPH:n kannattaa kuitenkin arvioida kriittisesti käytössään olevien resurssien kiinnittämismahdollisuuksia sen ydintoimintojen ulkopuoliseen projektiin. Yksi luonteva vaihtoehto olisi hyödyntää teknisiä konsultteja kaavoituksessa ja pyrkiä osapuolten yhtenevät intressit varmistavaan kompensatiomalliin (esim. onnistumispalkkion mahdollisuus).
- Luonnollisen tarpeen ilmaantuessa toteuttaa alueelle palvelutuotantoa tukevaa täydennysrakentamista (esim. hoivakotikapasiteettia) yksityisiä markkinatoimijoita hyödyntäen. Tässä tilanteessa OVPH voisi parantaa alueen palvelutarjontaa ja tienata tarkoitusta varten muodostettavan tontin myynnillä / vuokrasopimuksella tuloja itselleen joutumatta itse investoimaan lainkaan lisätiloihin.

Pros



- Pitkän aikavälin strateginen kontrolli rakennuksiin säilyy
- Olemassa olevien rakennusten kiinteistötalouden kehittämistoimenpiteet mahdollisia investointivaltuuksien puitteissa.
- Mahdollisuus saada lisätuloja / vapauttaa pääomia OVPH:n toiminnan rahoittamiseen täydennysrakentamishankkeiden / tarpeettomien maiden myynnin / vuokrauksen kautta.
- Lähtökohdiltaan paras lopputulema käyttökatteen näkökulmasta, koska OVPH ei maksa ulkopuolisille tahoille tuottoa kiinteistöjen / pääoman käytöstä
- Ei sulje pois leasingmahdollisuutta keskitettävien toimintojen kalusto- ja laitehankinnoissa

Cons



- Pääomien vapauttaminen olemassaolevista rakennuksista ei mahdollista
- Tällä hetkellä OVPH:lla ei ole kovinkaan tarkkaa kuvaa toimintojen keskittämisen edellyttämistä remonttitarpeista ja niiden kustannuksista. Suosittelemme jatkoselvittämään tätä.
- OVPH:lle jää huutoniemen rakennusten pitkän aikavälin peruskorjausvastuut ja riskit.
- Maiden myynnin ja uudelleenkaavoituksen yhteydessä saattaa realisoitua suojelumerkintä kaavaan palvelutuotannon kannalta keskeisten kiinteistöjen osalta.
- Ratkaisu jäykistää pitkällä aikavälillä palveluverkon sopeuttamismahdollisuuksia. Huutoniemen kiinteistöistä luopuminen on todennäköisesti myöhemmin vielä vaikeampaa kiinteistöjen ikääntyessä hiljalleen lisää.
- Tarvittavien investointien mahdollinen luvanvaraisuus, jos tarve kasvaa yli itsenäisten hyväksyntävaltuuksien.



kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2022 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

Document Classification: KPMG Confidential