

Toimenpidesuunnitelma koskien Heinolan kaupungin omistamien ja hallinnoimien rakennusten, kiinteistöjen ja toimitilojen käyttöä, myyntiä ja vuokrausta

khall 16.01.2023 § 4

112/02.09.00/2023

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin täydennettynä.

Keskustelun kuluessa jäsen Huvinen teki vastaesityksen, että Jyrängön päiväkotia myydään ensin huutokaupassa ja mikäli ei mene kaupaksi puretaan. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Keskustelun kuluessa myös jäsen Endén teki vastaesityksen toimenpideohjelmaan tehtävistä muutoksista. Vastaesityksen mukaan Marjoniemen kylätaloa, Rievelinmutkan kylätaloa eikä Lusin koulua (rakennus, jossa Lusin kyläyhdistys toimii) myydä tai tehdä mitään lopullisia päätöksiä ennen kuin kyläyhdistyksiä on tarkoin kuultu. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kokouksessa pidettiin neuvottelutauko klo 15.49-15.50.

Kokouksen kuluessa esittelijä lisäsi päätösehdotukseen seuraavan täydennyksen: Kaupunginhallitus päättää, että kohteet voidaan hinnoitella ja luovuttaa huutokauppatapauksissa ilman pohjahintaa ja muissa tapauksissa vähintään tasearvolla ja luovutus päätökset tehdään kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan.

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi varapuheenjohtaja Fuat Wafin.

Asiantuntijana asian käsittelyn ajan oli hankejohtaja Heikki Mäkilä klo 15.00-16.37. Asian käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 16.38-16.49.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä valmistelussa kuvatun ja liitteessä tarkemmin eritellyn toimenpidesuunnitelman.

Toimivalta

Heinolan kaupungin hallintosääntö 56 §

Valmistelija

hankejohtaja Heikki Mäkilä
puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Heinolan kaupungin strategian yhdeksi päämääräksi on valittu kestävä talous. Tähän päämäärään pääsemiseksi on asetettu tavoitteiksi mm. velkamäärän vähentäminen ja käyttötalouden tasapaino.

Tasapainon saavuttamiseksi on tehtävä toimenpiteitä tulojen lisäämiseksi ja kustannusten alentamiseksi.

Kaupungin omistamilla, käyttämillä ja hallitsemilla tiloilla on huomattava talousvaikutus. Vuoden 2021 aikana kaupungilla oli noin 120 rakennusta, joiden kerrosala oli yhteensä noin 110 000 m². Ylläpitomenot olivat noin 4,8 M€/v ja poistot noin 4 M€/v. Rakennusten jälleenhankinta-arvo oli yhteensä noin 250 M€, korjausvastuu noin 65 M€ ja kuluma noin 3,5 M€/v. Tämä ei sisällä Heinolan vuokra-asunnot Oy:n rakennuksia.

Vuosien 2023-2026 taloussuunnitelmassa kaupungin tilakeskuksen rakennusinvestoinnit ovat noin 10 miljoonaa euroa, joista noin 90 % on korjausinvestointeja. Luku ei luonnollisesti sisällä kohteita, joita ei olla toteuttamassa omaan taseeseen.

Käytännössä rakennuskantaan liittyvillä toimenpiteillä voidaan vaikuttaa merkittävästi sekä tulojen lisäämiseen että kulujen vähentämiseen. Kysymys on huomattavassa määrin myös riskienhallinnasta ja kaupungin toimien vaikutuksista kaupungin veto- ja pitovoimaan ja myös kaupunkiyhteisön jäsenten hyvinvointiin.

Tähän kiinnitettiin huomiota jo kiinteistötyöryhmän loppuraportissa, jonka kaupunginhallitus käsitteli tammikuussa 2020. Raportissa oli listattu kohteita, jotka kaupungin katsottiin olevan syytä myydä.

Hyvinvointialueuudistuksella on oleellinen vaikutus kaupungin talouteen ja sen lisäksi sen omistamiin ja käytössä oleviin kiinteistöihin ja toimitiloihin. Uudistukseen liittyviä toimenpiteitä käynnistettiin ja toimeenpantiin mm. terveyskeskuksen, Hopeasillan palvelukeskuksen ja pelastuslaitoksen osalta. Kaupungin rooli vuokralaisena väheni mm. Työpaja Torpan toimintojen jakautuessa kaupungin ja hyvinvointialueen kesken.

Kun suunnitellaan kokonaisvaikutuksiltaan mahdollisimman positiivista toimintasuunnitelmaa tilojen optimoimiseksi, on tarpeen ensin jäsentää, millaisiin osiin tilat jakaantuvat.

Suurin kokonaisuus kertyy toimitiloista, jotka kaupunki omistaa ja käyttää niitä itse omaan palvelutuotantoonsa. Tällä hetkellä ylivoimaisesti suurin omien toimitilojen käyttäjä on hyvinvointitoimiala, joka käyttää varhaiskasvatus-, koulu- ja liikunta-, museo- ja nuorisotiloja.

Kaupunki käyttää tiloja myös kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkaana (esimerkiksi kirjasto, Savotta).

Joissakin tapauksissa kaupunki toimii vuokratiloissa (esimerkiksi Työpaja Torppa).

Muutamissa tapauksissa kaupunki omistaa rakennuksen, mutta vuokraa sitä ulkopuolisille (esim. Heili, Harjupaviljonki).

Tällainen jaottelu tuo esiin myös sen, että tiloja koskevissa ratkaisuissa ei ole tarkoituksenmukaista puhua ainoastaan kiinteistöistä eikä ainoastaan myynnistä. Varsin usein halutaan myydä ainoastaan rakennuksia, vaikka joskus on perusteltua myydä koko kiinteistö eli rakennus maapohjineen. Joskus taas on kyse rakennusten tai kiinteistöjen luovuttamisesta vuokraamalla, joskus puolestaan tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä, riippumatta siitä jatketaanko tiloissa omaa toimintaa vuokralaisena.

Tavoitteena on toimenpidekokonaisuus, jolla tähdätään alussa mainittuihin taloudellisiin ja muihin tavoitteisiin. Sen keskeinen osa tarpeettomista tiloista luopuminen. Pelkän kaupungin omistamien rakennusten ja kiinteistöjen myynnin sijasta onkin täsmällisempää ja kattavampaa puhua rakennusten ja kiinteistöjen luovuttamisesta myymällä tai vuokraamalla sekä tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä.

Kaupungin omistuksessa, käytössä tai hallinnassa olevat tilat on toimenpiteiden jäsentämiseksi sijoitettu kahdeksaan eri koriin. Jokaiselle korille on kirjattu keskeiset tunnusluvut, tavoitteet ja toimenpiteet.

Kori 0: Toteutuneet/toteutuksessa

Nämä kaupungin rakennusten myynnit koskevat noin 25 000 kerrosneliömetrin rakennuskantaa. Näiden yhteenlaskettu korjausvastuu on noin 16 M€, poistot noin 800 t€/v ja ylläpitomenot noin 1 M€/v.

Viedään loppuun jo aloitetut toimenpiteet.

Kori 1: Mahdollistajat

Nämä ovat rakennuksia, jotka kaupunki omistaa, mutta joissa on vuokralla kaupungin palvelutarjonnan kannalta tärkeitä toimintoja ja yritystoimijoita, ja ne tuottavat siten elinvoimavaikutusta.

Toimenpiteet: vuokrasopimusten valvonta ja kilpailuttaminen toivotunlaisen sisällön ja laadun mahdollistamiseksi, ao. rakennusten ylläpito.

Kori 2: ”Villit kortit”

Nämä ovat kaupungin omistamia, omaan palvelutuotantoon tarkoitettuja kohteita, joita ei pyritä aktiivisesti myymään, mutta joista voidaan kiinnostuksen ilmaantuessa neuvotella ja viedä tarvittaessa päätöksentekoon.

Toimenpiteet: ylläpitää kiinteistötietoja ja keskusteluvalmiutta.

Kori 3: Sellaisenaan myytävät

Nämä ovat tyypillisesti pienehköjä kohteita, joille voi olla mahdollista löytää ostaja ja joissa tavoitteena on nimenomaan rakennusten tai tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti.

Toimenpiteet: perustietojen kokoaminen ja myynti tai myyntitoimeksianto kohdekohtaisesti.

Kori 4: Jalostettavat

Nämä ovat kohteita, joita ei voi tarkoituksenmukaisesti käyttää, vuokrata tai myydä ilman jalostustoimenpiteitä, kuten remonteja tai kaavamuutosta, ja/tai joihin liittyvä konseptointi ja markkinointi ja myynti vaatii panostuksia (esim. huutokaupattavat kohteet).
Toimenpiteet: kohdekohtainen suunnitelma ja toteutus.

Kori 5: Kysymysmerkit

Nämä ovat kohteita, joille on vaikeahkoa määritellä kokonaisvaikuttavuudeltaan parasta vaihtoehtoa, mutta nykytilanteeseen on joka tapauksessa saatava muutos.
Toimenpiteet: lähtökohtaisesti myynti sellaisenaan, ensisijaisesti huutokaupalla, tarvittaessa jatkojalostus.

Kori 6: Purettavat

Nämä ovat kohteita, joille kaupungilla ei ole enää käyttöä, eikä rakennuksille nähdä olevan ostajia.
Toimenpiteet: Purkulupa ja purku, kohdekohtaisesti arvioitava asemakaavoituksen tarve.

Kori 7: Jäljelle jäävät

Nämä ovat pääosin kaupungin palvelutuotannossa käytössä, osin ulkopuolisille vuokrattuja kohteita sekä vuokratiloja.
Toimenpiteet: Tilatarvetta seurattava kriittisesti, kuntotaso ylläpidettävä.

Edellä mainittujen toimenpiteiden seurauksena kaupungin toimintaan liittyvien tilojen tunnuslukumuutokset olisivat tiivistetysti suuruusluokaltaan vuoteen 2021 verrattuna:

- | | | |
|---------------------------|---------------------------------|------|
| - kerrosneliöt | 65 000 m ² | -60% |
| - jälleenhankinta-arvo | 130 M€ | 50 % |
| - korjausvastuu | 42 M€ | 65 % |
| - poistot rakennuksista | 1,3 M€/v | 30 % |
| - kiinteistömenot | 2,6 M€/v | 50 % |
| - tuloarvio (myyntitulot) | n.18 M€ (sis. sote-kiinteistöt) | |

Ehdotettu toimenpidekokonaisuus vaatii erityisesti tekniikka-, elinvoima- ja yhteiset palvelut -toimialan tiivistä yhteistyötä, selkeitä vastuutuksia, ajankäyttöä ja myös rahallista panosta, jotta tavoiteltuja tuloksia saadaan aikaan.

Tiedoksianto

sähköposti teknisen toimen johtaja
elinvoimajohtaja
kiinteistöpäällikkö
kaupunginarkkitehti
maankäyttöinsinööri

