Kanta-Hämeen hyvinvointialue

# Hämeenlinnan erityisasuntosäätiön palveluliiketoiminnan siirron taloudellinen arviointi

21.10.2026 Jussi Sallinen ja Heli Takamäki, FCG Oy

# Toimeksianto

- Kanta-Hämeen hyvinvointialue on tämän selvityksen toimeksiantaja.
- Selvitys tukee hyvinvointialueen päätöksentekoa palveluliiketoiminnan siirron taloudellisista ehdoista. Selvitys ei ratkaise säätiön puolesta luovutusta koskevaa päätöstä.
- Kanta-Hämeen hyvinvointialue (HVA) on irtisanonut Hämeenlinnan Erityisasuntosäätiön (EAS) kanssa solmitun puitesopimuksen (voimassa 1.1.2021 alkaen). Sopimus päättyy 31.12.2026.
- (Irtisanomisen seurauksena) Kanta-Hämeen hyvinvointialue on päättänyt ottaa säätiön tuottamat palvelut omaksi toiminnakseen 1.1.2027 alkaen.
- HVA tarvitsee arvion siitä, mikä taloudellinen arvo palveluliiketoiminnan siirtymisellä on.
- Tämä selvitys on tehty tukemaan hyvinvointialueen päätöksentekoa koskien liikkeenluovutuksen ehtoja ja taloudellisten vaikutusten arviointia
- Selvitys on tehty yhteistyössä Hämeenlinnan erityisasuntosäätiön kanssa, joka on toimittanut selvityksen pohjana käytetyt taloustiedot.

- RAJAUKSET
- Arvioitava kokonaisuus muodostuu siirtyvästä toiminnasta, yksilöidystä omaisuudesta, sopimusoikeuksista ja vastuista.
- Arvonmääritykseen EI KUULU kiinteistöt (erillinen selvitys), rahavarat, asukkaiden vuokratulot (säätiön oma, erillinen tulovirta), toiminnanjohtaja ja käyttöpääoma.
- Kiinteistöjen omistusarvo on rajattu selvityksen ulkopuolelle, mutta toiminnan tarvitsemien tilojen osalta tilojen käyttömenot ja käyttöoikeudet on huomioitu.

FCG.

# Lähtötilanne

# Säätiön toiminnan kuvaus

- Säätiöllä on neljä kiinteistöä, joissa tuotetaan asumispalveluita: Kotipesä, Mäyrän-pesä, Mäyränkoti ja Länsituuli. Lisäksi säätiö omistaa vuokrakiinteistö Kotikolon (ei kuulu arvonmääritykseen).
- Palvelut kohdistuvat mielenterveyskuntoutujiin sekä vammaisiin ja kehitysvammaisiin henkilöihin.
- Palvelumuotoina yhteisöllinen asuminen, ympärivuorokautinen palveluasuminen ja tukiasuminen (kotiin annettava palvelu). Säätiön koko henkilöstö on 50 tointa (12/2025) jakautuen hallintoon (1), Kotipesään (5), Länsituuleen (17), Mäyränpesään (7) ja Mäyränkotiin (20). Siirtyvän henkilöstön määräksi on arvioitu 49.
- Säätiön sääntöjen mukaan säätiön 7-jäsenisestä hallituksesta Kanta-Hämeen hyvinvointialue valitsee 4 jäsentä ja Hämeenlinnan kaupunki 3 jäsentä. 19.10.2026 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluehallitus on antanut myönteisen ennakkokannan säätiön hallituksen pienentämiselle seitsemästä neljään jäseneen, jotka kaikki nimeäisi Oma Häme. Muutos on ehdollinen Hämeenlinnan kaupungin takausvastuista vapautumiselle.
- Säätiön tarkoituksena EI ole tuottaa voittoa. Sääntöjen 11 §:n  mukaan asuntojen vuokrat on määrättävä omakustannusperiaatteella. Säätiön palvelutuotannon laskutuksen tavoitteena on, että tulot peittävät menot, ei enempää. Säätiö noudattaa kustannusperusteista hinnoittelua: asumispäivän hinnat ja tuntihinnat on sovittu vuosisopimuksissa, ja niiden on tarkoitus kattaa kustannukset – ei tuottaa voittoa.
- Sääntöjen 13 §:n mukaan säätiön purkautuessa sen omaisuus siirtyy Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle käytettäväksi erityistuen tarpeessa olevien asumisen hyväksi Hämeenlinnassa.

# Laskentaperusteet - lähtötiedot

- Taloudelliset lähtötiedot on koottu neljän yksikön tuloslaskelmista neljältä ajanjaksolta (2023, 2024, 2025 tilinpäätös, 1.1.-31.8.2026 toteutuma).
- Osavuositoteutuma on muutettu koko vuoden toteutuma-arvioksi. Tätä lukua käytetään vain herkkyystarkastelussa ei pääasiallisessa laskelmassa.

- Yksikkökohtaiset tuloslaskelmat on täsmäytetty säätiön tilinpäätökseen.
- Yksikkötasoisen tilinpäätöksen ja konsernitasoisen tilinpäätöksen ero johtuu keskitetyistä hallintokustannuksista, joita ei ole kohdistettu yksiköille. Tämä ero on tunnistettu ja selitetty.

- Tarkastelu on tehty kahta arvonmääritystapaa käyttäen
  1. **Historiallinen tuottoarvio**: mitä säätiön toiminta on tosiasiallisesti tuottanut viimeisten vuosien aikana.
  2. **Tulevaisuuden tuottoarvio**: mitä toiminnan arvo olisi, jos se jatkuisi nykyisenlaisena – hyvinvointialueen omana toimintana seuraavat 5 vuotta.

# Laskentaperusteet:

## Verohallinnon tuottoarvo 15 %

1. Historiallisen tuottoarvon laskenta noudattaa Verohallinnon yleisohjetta varojen arvostamisesta.
2. Verohallinnon ohjeen mukainen oletuskorko palveluliiketoiminnalle (elinkeinotoiminta) on 15 %. Lähde: Yritysvarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa”, luku 3
3. Samaa 15 % on käytetty tulevaisuuden tuottoarvion diskonttokorkona johdonmukaisuuden vuoksi.
4. Menetelmä: tuottoarvo = usean vuoden tuloksen keskiarvo jaettuna pääomituskorolla.

## Tulevaisuuden kasvuoletukset

- Palveluliiketoiminnan kuluista noin 84 % on henkilöstökuluja ja noin 16 % muita kuluja (2026 taso).
- Henkilöstökulujen kasvu perustuu sovittuun SOTE-sopimukseen (voimassa 1.5.2025-29.2.2028).
  - 2027: yhteensä n. 2,8 % (yleiskorotus 2,0 % + paikallinen erä 0,4 % + palkkaohjelman erä 0,4 %)
  - 2028: 1,0 % (paikallinen erä, voimaan 1.2.2028)
  - 2029–2031: käytetty trendioletusta n. 2,5 %/v
- Muiden kulujen kasvu perustuu VM kuntien peruspalvelujen hintaindeksiennusteeseen (syyskuu 2025)
  - 2027: 3,6 %, 2028: 3,5 %, 2029: 2,8 % 2030-2031 oletettu jatkuvan vuoden 2029 tasolla (2,85 %)
- Näistä kahdesta on laskettu painotettu yhdistetty kasvu % (henkilöstökulujen osuus x TES-% + muiden kulujen osuus x KUPHI-%).
- Laskentaoletuksena on käytetty tuottojen ja kulujen samaa kasvuvauhtia. Perusteluna puitesopimuksen mukainen kustannusperusteinen, hyvinvointialueen oman tuotannon kanssa kilpailukykyinen hinnoittelu, jossa tuotot eivät voi nousta kuluja nopeammin.

# Menetelmän valinta

- Arvonmääritykseen on olemassa useita vaihtoehtoisia menetelmiä. Kolme yleisintä ovat substanssiarvo, kerroinarvostus (esim. käyttökate × markkinakerroin) ja tulopohjaiset menetelmät (tuottoarvo, DCF).
- Substanssiarvon määrittäminen vastaa kysymykseen ”mitä jäisi, jos toiminta purettaisiin ja omaisuus myytäisiin erikseen.” Tätä menetelmää käytetään, kun arvo on pääosin taseen omaisuudessa tai kun toiminta on tarkoitus lopettaa. Tässä arvonmäärityksessä säätiön arvokkain omaisuuserä (kiinteistöt) on rajattu pois. Jäljelle jäävän irtaimiston arvoksi tässä selvityksessä on arvioitu 150.000 euroa ja säätiön rahavarat on rajattu pois. Toimintaa ei lopeteta, vaan jatketaan liikkeenluovutuksella (going concern). Silloin kysymys on ”jatkaako toiminta arvon tuottamista tulevaisuudessa” – eikä substanssiarvon määritys anna oikeaa vastausta.
- Kerroinarvostus puolestaan edellyttää vertailukelpoisia, toteutuneita markkinakauppoja samalla toimialalla, joista kerroin johdetaan. Ei-voittoa-tavoittelevan, inhouse-asemassa toimivan säätiön sote-asumispalveluille ei ole helposti löydettävissä tällaista vapaan markkinan vertailuaineistoa. Lisäksi käyttökate on rakenteellisesti pakotettu lähelle nollaa (hinnoittelun on katettava kustannukset – ei enempää). Kun pohjaluku on lähellä nollaa, minkä tahansa kertoimen kertominen sillä antaa tulokseksi lähes nollan joka tapauksessa.
- Tuottoarvomenetelmät ovat tulopohjaisia menetelmiä, jotka sopivat juuri tilanteeseen, jossa markkinavertailua ei ole, mutta luotettavaa, useiden vuosien tulostietoa on käytettävissä.
- Tästä syystä tulopohjainen tuottoarvomenetelmä on yksi Verohallinnon virallisista lähtökohdista noteeraamattomien yhtiöiden arvostamiseen silloin, kun markkinahintaa ei ole saatavilla (esim. perintö- ja lahjaverotuksessa).

# Menetelmän valintaan liittyvät huomiot

- Jäännösarvo (tulevaisuuden tuottojen laskennassa) = kaikki tulevat vuodet ennustejakson jälkeen, ilman että lukuja tarvitsee ennustaa loputtomiin. Ikuisen kasvun 0 % on linjassa sen kanssa, että kustannusperusteisen, voittoa tavoittelemattoman hinnoittelun ei pitäisi tuottaa pysyvää, kasvavaa ylijäämää pitkälläkään aikavälillä.
- Verohallinnon 15 %:n käyttö diskonttauskorkona: se on vakiintunut ja puolueettomasti sovellettu oletuskorko elinkeinotoiminnan tuottoarvon laskemiseen, kun markkinahintaa ei ole saatavilla. Samaa korkoa käytetään historiallisen tuottoarvion ja tulevaisuuden tuottoarvion laskennassa johdonmukaisuuden vuoksi.

# Yksiköt - yleiskuva

| Yksikkö | Palvelumuoto | Asukaspaikkoja | Henkilöstö (toimia) |
|---|---|---|---|
| Kotipesä | Yhteisöllinen asuminen<br>+ tuettu asuminen | 18 asuntoa, 13 asiakasta yhteisöllistä +<br>5 mt yhteisöllisessä asumisessa<br>Tuetussa asumisessa (Kotipesän ulkopuolella)<br>11 asiakasta (8/2026) | 5 + jaettu johtaja |
| Mäyränpesä | Yhteisöllinen asuminen | 23 asukaspaikkaa | 7 + jaettu johtaja |
| Mäyränkoti | Ympärivuorokautinen palveluasuminen | 23 asukaspaikkaa | 20 |
| Länsituuli | Yhteisöllinen asuminen, tukiasuminen | 29 asuntoa, 72 asiakasta (8/2026) | 17 |

# Yksiköiden taloudellinen yhteenveto 2023-2026

| Yksikkö | Tulos 2023 | Tulos 2024 | Tulos 2025 | Tulos 1–8/2026 |
|---|---|---|---|---|
| Mäyränpesä | -20 652 | 25 107 | 37 590 | 32 822 |
| Kotipesä | -27 452 | 41 234 | 10 574 | 16 087 |
| Mäyränkoti | -117 983 | 87 758 | -62 739 | 66 256 |
| Länsituuli | -50 991 | -32 716 | -35 852 | -22 377 |
| **Yhteensä** | **-217 078** | **121 382** | **-50 427** | **92 788** |

- Tulos vaihtelee vuosittain ja yksiköittäin. Länsituuli on ollut tappiollinen kaikkina kolmena tarkasteluvuotena.
- Kokonaistulos on ollut lähellä nollaa kolmen viimeisen täyden tilikauden aikana: keskimäärin n. -48 700 €/vuosi (2023–2025). Tämä on odotettua omakustannusperiaatteella toimivalta, ei-voittoa-tavoittelevalta toimijalta.
- Vuoden 2026 osavuositulos (1–8/2026) on selvästi parempi kuin edeltävinä vuosina. Tätä käsitellään laskelmien herkkyystarkasteluissa, mutta sitä ei käytetä pääasiallisena lähtötasona, koska kyseessä on vain yksi osavuosi eikä vakiintunut taso

# Yksikkötason ja konsernitilinpäätöksen täsmäytys

- Yksikkökohtaiset tuloslaskelmat kattavat suoraan yksiköille kohdistettavat tuotot ja kulut.
- Säätiön koko konsernin tilinpäätöksessä on lisäksi keskitettyjä hallintokuluja, joita ei ole kohdistettu yksittäisille yksiköille. Näihin sisältyy mm. toiminnanjohtajan palkka ja muut hallinnon yleiskustannukset.

- Tästä syystä yksiköiden yhteenlaskettu tulos ja konsernin kokonaistulos eroavat toisistaan hieman. Ero on tunnistettu ja selitetty, eikä se vaikuta arvonmäärityksen johtopäätöksiin, koska mm. toiminnanjohtaja ja säätiön hallinto on joka tapauksessa rajattu tämän selvityksen ulkopuolelle (ei siirry hyvinvointialueelle).
- Säätiön nykyiset hallintokustannukset eivät siirry sellaisinaan. Hyvinvointialueelle syntyvät johtamisen, henkilöstöhallinnon, taloushallinnon ja tietohallinnon lisäkustannukset sisällytetään oman tuotannon kustannusarvioon.

# Mitä liikkeenluovutus käytännössä koskee

## Henkilöstö

49 tointa

Henkilöstö siirtyy liikkeenluovutuksen periaattein: työsuhteet jatkuvat, mutta työnantaja vaihtuu

## Irtaimisto

Siirtyvän irtaimiston arvona on selvityksessä käytetty 150.000 euroa. Lopullisen arvon määrittämiseksi tarvitaan omaisuusluettelo.

Irtaimiston arvo tulee tarkentaa ennen sitovaa sopimusta. Koneiden ja laitteiden sekä muiden aineellisten hyödykkeiden tasearvo 31.12.25 oli 5730 euroa

## Tietojärjestelmäsopimukset

Käytössä mm. Sofia-asiakastietojärjtestelmä,

Living Skills –toimintakykymittari ja

Netvisor-taloushallinnon järjestelmä.

(mahdollisesti siirtyvien) Järjestelmien siirtoehdot eivät ole olleet tiedossa selvitystä tehtäessä.

## Asiakastiedot

Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla tuotettujen palvelujen asiakastiedot kuuluvat sen rekisterinpitoon. Tietojen käytettävyys ja hallittu siirtäminen varmistetaan toiminnan muuttuessa.

Suunnitellun luovutuksen ulkopuolelle jäävät: Kiinteistöt, rahavarat, hallinto, asukkaiden vuokrasopimukset (jäävät säätiölle, koska kiinteistöt jäävät säätiölle)

FCG.

# Arvonmäärityksen kokonaisrakenne

# Historiallinen tulostarkastelu ja tulevaisuusskenaariot

| | Historiallinen tuottoarvo | Tuleva tuottoarvo |
|---|---|---|
| Kysymys | Mitä toiminta on tosiasiallisesti tuottanut? | Mitä toiminnan arvo olisi, jos se jatkuisi ”as-is” hyvinvointialueen omana toimintona? |
| Aikajänne | 2023–2025 (toteutunut) | 2027–2031 (5 vuotta, ennuste) + jäännösarvo |
| Menetelmä | Verohallinnon tuottoarvokaava | Diskontattu kassavirta (DCF) |
| Korko | 15 % pääomituskorko | 15 % diskonttokorko |

# Historiallinen tuottoarvo

| Vuosi | Tilikauden tulos (€) |
|---|---|
| 2023 | -217 078 |
| 2024 | 121 382 |
| 2025 | -50 427 |
| **Keskiarvo (€/v)** | **-48 707** |

- Tuottoarvo (laskennallinen) = keskituotto ÷ pääomituskorko = -48 707 € ÷ 0,15 = **-324 717 €**
- Verohallinnon käytännön mukaan negatiivista tuottoarvoa ei käytetä sellaisenaan → **tuottoarvo = 0 €**

**Tulkinta:**

- Kolmen viimeisen täyden tilikauden keskituotto on lievästi negatiivinen. Tämä on odotettavissa omakustannusperiaatteella toimivalta, ei voittoa tavoittelevalta säätiöltä.
- Tulos vaihtelee nollan molemmin puolin, koska hinnoittelu on tehty tarkoituksella niin, että se kattaa kustannukset, ei enempää.
- Koska keskituotto on negatiivinen, laskennallisena tuottoarviona käytetään nollaa. Verohallinnon ohjeen mukaan negatiivisen arvon nollaaminen koskee kyseistä tuottoarvolaskentatapaa.
- Selvityksen laskelma koskee käytettyjä yksikkötuloksia, joiden perusteella ei voida yksiselitteisesti päätellä siirtyvän kokonaisuuden kustannuksia.

# Herkkyystarkastelu

| Pääomituskorko | Tuottoarvo (laskennallinen, €) | Tuottoarvo (ei-negatiivinen, €) |
|---|---|---|
| 10 % | -487 075 | 0 |
| 12 % | -405 896 | 0 |
| **15 % (perusoletus)** | **-324 717** | **0** |
| 18 % | -270 597 | 0 |
| 20 % | -243 537 | 0 |

**Tulkinta:**

- Historiallisen tuottoarvolaskelman nollaksi rajattu tulos ei muutu esitetyillä positiivisilla pääomituskoroilla.
- Säätiön palveluliiketoiminnalla ei ole historiallisen tuoton perusteella laskettavaa positiivista arvoa.
- Tämä ei tarkoita, että toiminta olisi ollut hoidettu huonosti. Se on odotettu seuraus siitä, että hinnoittelu on kustannusperusteista ja tarkoitettu kattamaan kulut, ei tuottamaan voittoa.

# Tulevaisuuden tuottoarvio

Laskentatapa:

- 5 vuoden kassavirtaennuste (2027–2031) + jäännösarvo, diskontattuna 15 %:n korolla.
- Kulut kasvavat TES-korotusten (n. 84 % kuluista) ja peruspalvelujen hintaindeksin (n. 16 % kuluista) painotetulla yhdistelmällä: 2,9 % (2027), 1,4 % (2028), 2,5 % (2029–2031).
- Tuotot on oletettu kasvavan samaa vauhtia kuin kulut, koska hinnoittelun on puitesopimuksen mukaan oltava kustannusperusteista.
- Ainoa muuttuva tekijä kolmen vaihtoehdon välillä on lähtötaso – eli mikä vuoden 2026 tulos oletetaan "normaalitilanteeksi", josta ennuste lähtee liikkeelle. Kaikki muut oletukset (kasvuprosentit, korko) ovat samat kaikissa kolmessa vaihtoehdossa.

Laskentamallit:

1. Omakustannushinta (puitesopimusmallin mukainen hinnoittelu)
2. 2026 toteutumaennusteen mukainen kehitys
3. 2023-2025 keskiarvo lähtötasona

# Vaihtoehto A, Kustannusvastaavuuteen perustuva laskennallinen skenaario

- Perustuu nykyiseen puitesopimuksen hinnoittelumalliin (hinnoittelun oltava kustannusperusteista).
- Hyvinvointialueella ei ole velvollisuutta maksaa enempää kuin mitä oman tuotannon kustannustaso edellyttää. Siksi lähtötason tulos asetetaan nollaan: tuotot = kulut.
- Lähtötason kulut (2026 toteutumaennuste) 3 196 404 €/vuosi
- Lähtötason tuotot (=täysi kustannusvastaavuus) 3 196 404. €/vuosi
- Tuotot ja kulut kasvavat samalla prosentilla, tulos pysyy nollassa jokaisena ennustevuotena riippumatta diskottokorosta tai kasvuoletuksista.
- Skenaario havainnollistaa täyden kustannusvastaavuuden vaikutuksen tulokseen. Siirron kokonaistaloudellista edullisuutta arvioidaan vertaamalla hyvinvointialueen tulevia kokonaiskustannuksia vaihtoehtoiseen toteutukseen.

- **Tuleva tuottoarvo (vaihtoehto A) = 0 €**

- Tämä ei ole erillinen herkkyysvalinta, vaan suora matemaattinen seuraus kustannusperusteisesta hinnoittelulogiikasta. Kun tuotot on määritelmällisesti yhtä suuret kuin kulut, tulos on aina nolla – kasvuvauhdilla tai korolla ei ole tähän vaikutusta.
- Tämä on selvityksen suositeltu pääasiallinen laskelma, koska se kuvaa parhaiten sitä, mitä puitesopimuksen ja omakustannusperiaatteen mukainen hinnoittelu tarkoittaa käytännössä.

# Vaihtoehto B: lähtötaso 2026 toteutumaennuste

- Vuoden 2026 poikkeuksellisen hyvä osavuosi lähtötasona
  Lähtötasoksi otetaan vuoden 2026 osavuositoteuma (1–8/2026) suoraksi vuositason tulokseksi: tulos 139 344 €/v.
- Tuottojen ja kulujen annetaan kasvaa samalla, kustannusperusteisella kasvuvauhdilla kuin Vaihtoehto A:ssa, mutta lähtötasolla on positiivinen tulos, joka myös kasvaa vuosittain.
- 5 vuoden kassavirtojen nykyarvo: 498 227 €
- Jäännösarvo (vuoden 5 jälkeen, ikuinen kasvu 0 %): 519 926 €

- **Tuleva tuottoarvo, vaihtoehto B, 1 018 153 €**

- Tämä luku syntyy vain, jos vuoden 2026 poikkeuksellisen hyvä tulos oletetaan pysyväksi tasoksi. Sille ei ole vielä näyttöä – kyseessä on yksi osavuosi, ei vakiintunut trendi.
- Tätä ei suositella arvonmäärityksen perustaksi, mutta se on positiivisen tuloksen jatkuvuusskenaario: se näyttää, missä herkkyysrajat kulkevat, jos toiminnan kannattavuus pysyisi pysyvästi paremmalla tasolla kuin viimeisten kolmen täyden vuoden keskiarvo.
- Säätiön positiivinen tulos sellaisenaan ei ole hyvinvointialueelle siirtyvä ulkoinen tulovirta.

# Vaihtoehto C: historiallinen kolmen vuoden keskiarvo lähtötasona

- Lähtötasoksi otetaan sama 2023–2025 keskiarvo kuin historiallisessa tuottoarviossa, (jota on korjattu vuoden 2027 tasoon korottamalla tuloja ja menoja): tulos noin -48 625 €/v.
  - Tuotot ja kulut kasvavat samalla logiikalla kuin Vaihtoehto A:ssa ja B:ssä, mutta lähtötaso on lievästi negatiivinen.
- 5 vuoden kassavirtojen nykyarvo: -173 858 €
- Jäännösarvo (viiden vuoden jälkeen ”ikuinen kasvu”) : -181 430 €

- **Tuleva tuottoarvo, vaihtoehto C (laskennallinen) = -355 289 € → Verohallinnon käytännön mukaisesti ei-negatiivinen = 0 €**

- Lopputulos on käytännössä samansuuntainen kuin Vaihtoehto A:ssa (0 €), mutta perustuu eri logiikkaan: tässä lähtötaso ei ole määritelmällisesti nolla, vaan sattuu olemaan lievästi negatiivinen historian perusteella.

# Kolme tulevaisuuden tuottoarvoa rinnakkain

| Vaihtoehto | Lähtötason tulos (€/v) | Tuleva tuottoarvo, laskennallinen (€) | Tuleva tuottoarvo, (€) | Toteutumisen edellytys |
|---|---|---|---|---|
| **A: Omakustannus** | 0 | 0 | **0** | Kustannus-vastaavuus |
| B: Lähtötaso 2026 (optimistinen) | 139 344 | 1 018 153 | 1 018 153 | 2026 tulostason pysyvyys |
| C: Lähtötaso 2023–2025 ka. | -48 625 | -355 289 | 0 | Historiallisen tulostason jatkuvuus |

- **Tulkinta:**
- Vaihtoehdot A ja C päätyvät molemmat 0 euroon – A rakenteellisesti aina, C koska historiallinen keskituotto on lievästi negatiivinen.
- Vaihtoehto B (n. 1,0 M€) syntyy vain, jos vuoden 2026 poikkeuksellisen hyvä tulos oletetaan pysyväksi. Tälle ei ole vielä näyttöä.
- Kaksi kolmesta vaihtoehdosta päätyvät samaan lopputulokseen: 0 €.

# Johtopäätös

## Vaihtoehtojen yhteenveto

1. Kahdesta erillisestä näkökulmasta laskettuna – toteutunut historia ja tulevaisuuden tuotto-odotus, jos toiminta jatkuisi nykyisellään – päädytään samaan lopputulokseen: palveluliiketoiminnan tuottoarvo on 0 €.
2. Historiallinen tulostarkastelu ei tue siten positiivista tuottoarvoa. Tulevaisuustarkastelun tulos riippuu olennaisesti lähtötasosta ja hinnoitteluoletuksesta.
3. Vaihtoehto B osoittaa, että jos toiminnan kannattavuus parantuisi merkittävästi (ja pysyvästi) nykyisestä, tuottoarvo voisi olla positiivinen (n. 1,0 M€). Tälle ei kuitenkaan ole tällä hetkellä riittävää näyttöä

## Mitä 0€ tarkoittaa käytännössä

- Perinteisillä tuottoarvomenetelmillä mitattuna palveluliiketoiminnalla ei ole positiivista taloudellista arvoa, jota hyvinvointialueen pitäisi maksaa siitä, että se saa toiminnan haltuunsa.
- Tämä johtuu siitä, että hinnoittelu on ollut – sopimuksellisesti – kustannusperusteista: toiminta ei ole tarkoitettu tuottamaan voittoa, vaan kattamaan kulunsa.
- Se EI tarkoita, että toiminta olisi arvotonta tai tarpeetonta. Toiminta tuottaa lakisääteisiä, välttämättömiä palveluita erityisryhmille.
- Se EI tarkoita, että hyvinvointialueen ei kannattaisi ottaa toimintaa haltuunsa. Päinvastoin: hyvinvointialueella on joka tapauksessa lakisääteinen velvollisuus järjestää nämä palvelut jollain tavalla – kysymys ei ole "ostetaanko tätä palvelua ollenkaan", vaan "miten se järjestetään jatkossa".
- Se EI tarkoita, että liikkeenluovutuksella ei olisi hyvinvointialueelle taloudellista merkitystä. Siirron taloudellinen merkitys muodostuu siirtyvästä omaisuudesta ja vastuista, toiminnan tulevista kustannuksista sekä siirrolla vältettävistä käynnistys- ja jatkuvuuskustannuksista.

FCG.

# Siirron toteuttamisedellytykset ja hyvinvointialueen neuvotteluasema

Miten säätiön näkökulma tulee huomioida hyvinvointialueen päätöksenteossa

# Hyvinvointialueen ennakkokanta ja säätiön päätösvalta

- Kanta-Hämeen hyvinvointialue on aluehallituksen kokouksessa 11.5.2026 §195 antanut omistajaohjauksen Erityisasuntosäätiön hallituksessa istuville hyvinvointialueen edustajille seuraavasti: *Aluehallitus on todennut ennakkokantanaan, ettei hyvinvointialue hyväksy järjestelyä, jossa säätiön palveluliiketoiminta luovutetaan ulkopuoliselle toimijalle ja kiinteistöt sidotaan pitkäaikaisiin käyttö- tai vuokrajärjestelyihin tavalla, joka rajoittaa hyvinvointialueen mahdollisuuksia päättää palvelujen järjestämistavasta tai kilpailuttaa palvelut. Hyvinvointialueen nimeämiä säätiön hallituksen jäseniä on pyydetty ottamaan tämä ennakkokanta huomioon hallitustyöskentelyssään.*
- Hyvinvointialueen ennakkokanta ohjaa sen konserniohjausta. Säätiölain 1 luvun 4 § mukaan Luovutuksen toteuttaminen edellyttää säätiön toimivaltaista päätöstä ja osapuolten sopimusta.
- Hyvinvointialueen päätös järjestää säätiön tuottamat palvelut jatkossa omana tuotantona on tosiasia, joka vaikuttaa jokaisen vaihtoehdon arvoon säätiölle. Tämä on otettava säätiön hallituksessa huomioon.

# Neljä käytännön vaihtoehtoa säätiön näkökulmasta

- Tähän mennessä on tarkasteltu asiaa hyvinvointialueen näkökulmasta: mikä toiminnan arvo on hyvinvointialueelle ja mitä se hyötyy liikkeenluovutuksesta. On yhtä tärkeää tarkastella asiaa myös säätiön näkökulmasta, koska säätiö tekee muodollisen päätöksen siitä, mitä palveluliiketoiminnalle tapahtuu.
- Säätiö on saanut ostotarjouksia palveluliiketoiminnastaan yksityisiltä toimijoilta. Tarjousten sisältöä ei käsitellä tässä raportissa niiden luottamuksellisuuden vuoksi.
- Tämä tieto on kuitenkin tärkeä: se osoittaa, että palveluliiketoiminnalle on olemassa jonkinlaista kysyntää markkinoilla, vaikka aiempien osien tuottoarvolaskelma antoi tulokseksi 0 € hyvinvointialueen ja säätiön välisen puitesopimuksen kustannusperusteisen hinnoittelun näkökulmasta. Näiden kahden havainnon välinen ero selittyy seuraavilla dioilla.
- Säätiön käytännön vaihtoehdot palveluliiketoiminnalleen ovat:
  - **Luovuttaa** palveluliiketoiminta vastikkeetta hyvinvointialueelle
  - **Myydä** palveluliiketoiminta yksityiselle yritykselle.
  - **Jatkaa** itsenäisenä toimijana, mutta korotetulla hinnalla.
  - **Jatkaa** nykyisellä sopimuksella muutoksitta.

Eivät ole todennäköisiä, koska
1) Vaihtoehdon 2 arvo saattaa olla ehdollinen asiakkuudelle (jonka HVA on irtisanonut), hankintalain rajoitteille ja rekisterinpidolle
2) Vaihtoehdot 3 ja 4 eivät ole toteutettavissa, koska puitesopimus on irtisanottu.

# Palveluliiketoiminnan myynti yksityiselle palveluntuottajalle

- Säätiö on saanut ostotarjouksia palveluliiketoiminnastaan. Tarjousten sisältöä ei esitetä luottamuksellisuuden vuoksi.
- Keskeinen huomio: hyvinvointialue on jo päättänyt irtisanoa puitesopimuksen ja ottaa palvelutuotannon omaksi toiminnakseen. **Tämä tarkoittaa, että hyvinvointialueella ei ole automaattista velvollisuutta jatkaa palvelujen ostamista siltä taholta, joka jatkossa omistaisi liiketoiminnan** – oli se säätiö tai yksityinen ostaja.
- Tästä seuraa, että yksityisen ostajan pitäisi joko:
  - saada palvelusopimus sovellettavan hankintamenettelyn tai laillisen poikkeusperusteen mukaisesti, tai
  - hyödyntää hankittua henkilöstöä ja osaamista muualla (muut kunnat, hyvinvointialueet, yksityiset asiakkaat).
- Tästä syystä yksityisen ostajan tarjoama kauppahinta ei suoraan kerro toiminnan arvosta nimenomaan hyvinvointialueen asiakkaille tuotettuna palveluna – se kertoo enemmän siitä, mitä arvoa ostaja näkee henkilöstössä, osaamisessa ja liiketoimintamahdollisuudessa yleisemmin, mahdollisesti myös oletuksena siitä, että se onnistuisi neuvottelemaan hyvinvointialueen kanssa jatkosopimuksen.
- Säätiön näkökulmasta tämä vaihtoehto tuo rahaa säätiölle, mutta saattaa johtaa siihen, ettei säätiöllä ole mahdollisuuttaa toteuttaa tarkoitustaan. Mahdollisen yksityismyynnin vaikutus nykyisten asiakkaiden palveluihin riippuu henkilöstön, tilojen ja palvelusopimusten jatkojärjestelyistä.

# Muiden järjestelyjen vaikutukset hyvinvointialueelle

- Kuten jo aiemmin on todettu, säätiö on saanut ostotarjouksia palveluliiketoiminnastaan. Tarjousten sisältöä ei esitetä luottamuksellisuuden vuoksi.
- Säätiön hallituksen on kuitenkin arvioitava, minkä arvoisia tarjoukset ovat säätiölle todellisuudessa. Onko tarjottu kauppahinta ehdoton vai riippuuko se asioista, joita säätiö ei voi luvata.
- Päätöksenteossaan säätiön hallituksen tulee arvioida mm.

| Arviointi | Miksi sillä on merkitystä |
|---|---|
| **Edellyttääkö tarjottu hinta palvelusopimusta hyvinvointialueen kanssa?** | Hyvinvointialue järjestää palvelut omana tuotantonaan 1.1.2027 alkaen. Ostaja ei olisi hyvinvointialueen sidosyksikkö, joten hyvinvointialue ei pääsääntöisesti voi ostaa siltä palveluja ilman kilpailutusta. |
| **Edellyttääkö tarjous pitkäaikaista vuokra- tai käyttöoikeutta säätiön kiinteistöihin?** | Hyvinvointialueen ennakkokanta (aluehallitus 11.5.2026 § 195) torjuu juuri tämän yhdistelmän. Kiinteistöillä on lisäksi ARA-rajoituksia vuosiin 2034–2048 asti. |
| **Oletetaanko kaupassa siirtyvän asiakkaat tai asiakastiedot?** | Hyvinvointialue päättää asiakkaiden palveluista ja on asiakastietojen rekisterinpitäjä. Säätiö ei voi myydä kumpaakaan. Palveluntuottajan vaihtuminen edellyttää lainmukaisten käyttöoikeuksien ja tietojen saatavuuden järjestämistä. |
| **Mitä ostaja ottaa vastattavakseen?** | Henkilöstö siirtyy liikkeenluovutuksessa velvoitteineen, esimerkiksi lomapalkkavelan kanssa. Vertailukelpoinen luku on nettoarvo, ei tarjottu bruttohinta. |
| **Onko tarjous sitova?** | Aiesopimus tai due diligence-, rahoitus- ja lupaehdot voivat käytännössä kumota tarjotun hinnan. |

# Siirto ilman erillistä liikearvokorvausta

- Tässä vaihtoehdossa säätiö luovuttaa palveluliiketoiminnan (henkilöstö, irtaimisto, järjestelmät) hyvinvointialueelle liikkeenluovutuksella, ilman että hyvinvointialue maksaa palveluliiketoiminnasta kauppahintaa.
- Kaksi tekijää puoltavat tätä vaihtoehtoa taloudellisesti:
  - Toiminnan tuottoarvo on 0 €.
- Säätiön toiminnan tarkoitus toteutuisi edelleen asumisen kautta: Säätiön sääntöjen mukaan säätiön tavoite on ”ikäihmisten, vammaisten, mielenterveys- ja päihdekuntoutujien tai muutoin erityisen tuen tarpeessa olevien henkilöiden asuinolojen ja asunnonsaantimahdollisuuksien parantaminen.” (Säätiön sääntöjen §3 mukaan palvelutuotanto on vapaaehtoinen toimintamuoto)
- Hyvinvointialueelle siirrolla vältetään mahdolliset säätiön palvelutoiminnan alasajokustannukset ja varmistetaan asukkaiden palvelujen jatkuvuus.
- Tämä ei tarkoita, että hallitus olisi velvollinen valitsemaan hyvinvointialueen kannalta edullisimman vaihtoehdon – säätiölain mukaan hallituksen jäsenten toimien on edistettävä säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua.
- Hyvinvointialueelle toiminnan luovuttamisessa on kyse lähipiiritoimesta, joka tulee raportoida säätiön toimintakertomuksessa (säätiölaki 5 luvun 2 §:n 2 momentin 2 kohta ja 3 momentti).

FCG.

# Suositus

Siirron taloudelliset ehdot ja päätöksenteon perusteet

# Kannattaako hyvinvointialueen maksaa palveluliiketoiminnan siirrosta

**Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ei ole taloudellisesti perusteltua maksaa erillistä kauppahintaa palveluliiketoiminnasta itsestään, jos toiminta siirtyy sille suoraan liikkeenluovutuksella**

- Käytettävissä oleva aineisto ei osoita perustetta erilliselle, kestävään tuotto-odotukseen perustuvalle liikearvokorvaukselle.
  - Palveluliiketoiminnan tuottoarvo on 0 € kahdella riippumattomalla, tunnustetulla menetelmällä laskettuna (historiallinen tuottoarvo ja tuleva tuottoarvo).
- Hyvinvointialueella on joka tapauksessa lakisääteinen velvollisuus järjestää nämä palvelut.
- Hyvinvointialueella on säätiön hallituksessa määräysvalta, ja säätiön sääntöjen purkautumispykälä (13 §) ohjaa omaisuutta joka tapauksessa hyvinvointialueen hyödyksi pitkällä aikavälillä.
- **Ainoa perusteltu maksu koskee konkreettista, erikseen yksilöityä omaisuutta**, joka siirtyy mukana: irtaimisto, jonka arvoksi on arvioitu tässä selvityksessä 150 000 € (lopullinen hinta edellyttää omaisuusluetteloa ja omaisuuden arvon määrittämistä). Tästä maksaminen on perusteltua, koska kyseessä on yksilöity, konkreettinen omaisuuserä – eri asia kuin liiketoiminnan tuottoarvo.

# Kokonaisjohtopäätös ja suositus hyvinvointialueen päätöksenteon tueksi

- Vuosien 2023–2025 tulostiedot eivät tue palveluliiketoiminnan positiivista tuottoarvoa. Vuoden 2026 osavuositulokseen perustuva positiivinen skenaario on herkkä tulosparannuksen pysyvyydelle. Käytettävissä oleva aineisto ei siten osoita perustetta erilliselle, kestävään tuotto-odotukseen perustuvalle liikearvokorvaukselle.
- Tämä on odotettu, looginen seuraus siitä, että toimintaa on tarkoituksella hinnoiteltu kattamaan kustannukset, ei tuottamaan voittoa.

- Hyvinvointialueen neuvottelujen lähtökohdaksi suositellaan siirtoa ilman erillistä liikearvokorvausta. Siirtyvän irtaimiston ja mahdollisten muiden oikeuksien korvaus arvioidaan erikseen yksilöidyn omaisuuden ja perustellun arvostuksen perusteella. Siirtyvät henkilöstö- ja muut vastuut huomioidaan kokonaisuudessa.
- Siirto voi tukea asiakkaiden palvelujen ja tuttujen hoito- ja tukisuhteiden jatkuvuutta sekä vähentää uuden toiminnan käynnistämisen tarvetta. Näiden hyötyjen toteutuminen edellyttää henkilöstön, tilojen ja tietojärjestelmien hallittuja jatkojärjestelyjä

- Ennen lopullista päätöstä hyvinvointialueen tulee verrata siirron kokonaiskustannuksia realistiseen vaihtoehtoiseen toteutukseen.
- Vertailussa huomioidaan jatkuvat tuotantokustannukset, kertaluonteiset siirtymämenot, siirtyvät vastuut ja vältettävät kustannukset. Nykyinen selvitys ei yksin osoita siirtoa kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi.

FCG.