

Välfärdsområdets framställan till områdets kommuner gällande fastighetshyrornas storlek från 1.1.2023

Samkommunen för Österbottens välfärdsområde har ingått hyresavtal för kommunens social- och hälsovårdsfastigheter med kommunerna i Österbotten för hyresperioden 2022-2025 med ett års option för 2026. Med Vasa stad har hyresavtal med samkommunen ingåtts enbart för år 2022 (1.1-31.12.2022).

Ikraftvarande hyresavtal överförs till hyresgästen Österbottens Välfärdsområde från 1.1.2023 om inte avtalsparterna kommer överens om annat. Hyresavtalen baserar sig på statsrådets förordning VM 2022/57 om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden för övergångsperioden 2023-2026, förordningen träder i kraft 1.1.2023.

Medianen för den avkastningsprocent som kommunerna i Österbotten använde för interna användare inom social- och hälsovården uppgick uppskattningsvis till 3–4 procent före hyresavtal ingicks med samkommunen för Österbottens välfärdsområde. Avkastningskravet på 6 procent fastställdes i styrgruppen för beredningen av Österbottens välfärdsområde den 21 september 2021. Statsrådet utfärdade 7.4.2022 en förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026. Enligt förordningen ska man i kapitalhyran använda ett avkastningskrav på 6 procent beräknat på byggnadens tekniska värde. En utomstående konsult har granskat det tekniska värdet 28.10.2021. Detta har beaktats i de ikraftvarande hyresavtalen.

Inför verksamhetsåret 2023 står det klart att budgeteringen i Österbottens välfärdsområde, i likhet med många andra välfärdsområden i landet, kommer att bli mycket utmanande. I de inledande budgetdiskussionerna har man för styrelsen och fullmäktige lyft upp problematiken med ett så högt avkastningskrav som 6 procent innebär för området. Ifall avkastningsprocenten sänks kan en motsvarande penningssumma istället föras över till kärnverksamheten och servicen. I några av de övriga välfärdsområdena diskuterar man för närvarande en avkastningsprocent som är lägre än det som nämns i lagstiftningen.

Samkommunen betalar årligen ca 41,5 miljoner euro i totalhyror till kommunerna i Österbotten (förutom till Kronoby). Cirka 60 procent av totalhyrorna är kapitalhyror och



de resterande 40 procenten är hyror för underhåll. Hyrorna för underhållet täcker fastighetsunderhållet och inkluderar även driftsutgifter, som värme, vatten och el.

Detta innebär att välfärdsområdet har ett årligt kapitalhyresansvar (6 %) på ca. 25 miljoner euro gentemot kommunerna och en årlig driftshyra på ca. 16,5 miljoner euro. Hyresharmoniseringen har inneburit att kapitalhyrorna har höjts ca. 10- 12,5 miljoner euro årligen för Österbotten välfärdsområde.

- Om avkastningskravet var 5 procent skulle kapitalhyrorna sjunka med ca 17 procent, vilket skulle betyda att de årliga kapitalhyrorna skulle uppgå till cirka 20,5 miljoner euro. En inbesparing på 4,5 M€
- Om avkastningskravet var 4 procent skulle kapitalhyrorna sjunka med ca en tredjedel, vilket skulle betyda att de årliga kapitalhyrorna skulle uppgå till cirka 16,5 miljoner euro. En inbesparing på 8,5 M€
- Om avkastningskravet var 3 procent skulle kapitalhyrorna sjunka med ca 50 procent, vilket skulle betyda att de årliga kapitalhyrorna skulle uppgå till cirka 12,5 miljoner euro och totalhyran till 29 miljoner euro. En inbesparing på 12,5 M€

Välfärdsområdet önskar på basen av redogörelsen ovan, att hyresavtalen inför år 2023 ses över tillsammans med områdets kommuner, så att vi hittar en samsyn på fastighetsanvändningen också på längre sikt och så att den egentliga verksamheten inte inledningsvis anpassas på grund av höga avkastningskrav. Målet för översynen skulle vara att hitta samsyn för ett lägre avkastningskrav än 6 procent.

På det seminarium som välfärdsområdesfullmäktige för Österbottens välfärdsområdes höll den 17 oktober 2022 var man överens om att föra fram ett förslag till kommunerna i Österbotten om att de nya hyresavtal som ingås mellan välfärdsområdet och kommunerna med stöd av hyresförordningen (272/2022) ska ingås med ett avkastningskrav om 3 procent för alla lokaliteter som ägs av kommunerna i välfärdsområdet.

Härmed ber vi kommunerna/städerna vänligen skicka sina ställningstaganden till välfärdsområdets registrator senast den 11 november 2022.

Mikko Ollikainen

välfärdsområdesfullmäktiges ordförande

Anne Salovaara-Kero

välfärdsområdesstyrelsens ordförande

Utdelning:

Kommunerna i Österbottens välfärdsområde (registratorer) och kommun/stadsdirektörerna

Samkommunen för Österbottens välfärdsområde / registrator | Pohjanmaan hyvinvointialueen kuntayhtymä / kirjaamo

Sandviksgatan 2-4, 65130 Vasa | växel 06 218 1111 | registrator@ovph.fi | osterbottensvalfard.fi

Hietalahdenkatu 2-4, 65130 Vaasa | vaihde 06 218 1111 | kirjaamo@ovph.fi | pohjanmaanhyvinvointi.fi