



Principer och målsättningar för välfärdsområdets kommande hyresförhandlingar

Välfärdsområdesstyrelse 21.10.2024

5525/02.00/2024

Beredare Sjöström Pia-Maria
Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 040 184 1597, fornamn.efternamn@ovph.fi

I dagsläget betalar välfärdsområdet hyror på sammanlagt ca 30,8 milj. euro per år till kommuner och samkommuner för fastigheter där verksamheten planeras fortsätta och där avtalen är uppgjorda för 3+1 år. Hyran är uppdelad i skötselhyra och kapitalhyra. Skötselhyran ska täcka fortlöpande underhållskostnader och kostnader för t ex, el-, uppvärmning-, vattenförbruknings- och avfallshantering, samt fasta kostnader som skatter och försäkringar. Kapitalhyran beräknas utifrån en avkastningsprocent på fastighetens tekniska nuvärde. Avkastningskravet är i dagsläget 6% och ska täcka räntor, avskrivningar på fastighetsinvesteringen samt skapa en buffert för kommande större investeringar. Kapitalhyran utgör i nuläget 61,5 % av den totala hyran. Årlig indexjustering på hyran har beräknats antingen utifrån levnadskostnadsindex (2024 4,8 %) eller tekniska nuvärdet (2024 8,2 %). I avtalet med vissa kommuner har skötselhyran indexjusterats utifrån kostnadsindex för fastighetsunderhåll (2024 13,7%). Förutom dessa objekt hyrs även bl.a. ARA-finansierade fastigheter av kommunerna. För ARA-finansierade fastigheter uppbärs ingen kapitalhyra, utan välfärdsområdet betalar hyra utifrån de faktiska kostnaderna .

Från 1.1.2026 kan kommunerna inte längre fungera som hyresvärd åt välfärdsområdet och de flesta kommuner planerar att flytta över de fastigheter som välfärdsområdet hyr i kommunägda fastighetsbolag. Välfärdsområdet påbörjar under hösten 2024 och 2025 hyresförhandlingar med de kommande hyresvärdarna vartefter bolagiseringen är klar. I framtids- och anpassningsprogrammet 2025-2026 ingår en minskning av hyreskostnader på 8,5 milj. euro. För att uppnå inbesparingskravet borde hyresnivån justeras redan 2025, detta kräver i så fall omförhandling av befintliga hyresavtal med kommunerna. En sänkning av avkastningsräntan från 6% till 4% skulle innebära en kostnadsminskning på ca 6,5 milj. euro vilket tillsammans med planerade förändringar i servicenätet och effektivare utrymmes användning gör att sparkravet på kostnader för hyror uppnås. Denna kostnadsminskning ingår i budgetplanen för 2025 och om det inte är möjligt att få en sänkt avkastningsränta behöver motsvarande kostnadsminskningar hittas på annat håll och drabbar då kärnverksamheten ytterligare. Ifall avkastningsräntan 2025 var 2% skulle det ge en ytterligare kostnadsminskning på 6,3 milj. euro / år, vilket i sin tur skulle minska behovet av planerade inbesparingar i kärnverksamheten. Från 2026 är målsättningen med hyresförhandlingarna ett system för hyresberäkningar där alla kommuners fastigheters hyra justeras på samma justeringsgrund. Kapitalhyran binds inte till tekniska nuvärdet, utan bestäms inledningsvis på basis av en avkastningsprocent och så att det enbart är den årliga index-justeringen som inverkar på hyresnivån.

De index som i dagsläget används för hyresjustering är högre än HVA-indexet som används vid indexjusteringen av välfärdsområdets statliga finansiering. Ifall kostnaderna för hyror ökar i snabbare takt än ökningen av den statliga finansieringen, kommer hyrornas andel av välfärdsområdets kostnader hela tiden att öka. Detta i sin tur leder till ett behov av att återkommande avstå från hyresfastigheter av kostnadsorsaker då målsättningen borde vara att fastighetsanvändningen utgår från verksamheternas behov. En viktig målsättning i hyresförhandlingarna är därför att kapitalhyran i fortsättningen höjs på basis av HVA-index. Skötselhyran baseras på faktiska kostnader, med en årlig utjämning av hyran som välfärdsområdet betalt.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår, att styrelsen godkänner principerna för målsättningarna med de kommande hyresförhandlingarna och understöder att förhandlingar förs med kommunerna för att sänka avkastningsräntan 2025.

Beslut:

Distribution