

Harmonisering av hyresavtal på välfärdsområdets boendeenheter

Välfärdsområdesstyrelse 05.05.2025 § 89

ÖVPH/163/02.00/2025

Beredare Enkvist Anders

Kotanen Heidi

Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 06 218 1111 (växel), fornamn.efternamn@ovph.fi

Fastighetsägarna tar ut hyra av välfärdsområdet för fastigheterna som de äger. Välfärdsområdet tar å sin sida ut hyra av klienterna som bor i en bostad på boendeenheterna. Storleken på den hyra som klienten har betalt har baserats på kommunernas gamla avtal som överfördes till välfärdsområdet. Av den här anledningen har den andel som välfärdsområdet betalat och den andel som klienten betalat varierat mellan kommunerna. Nu pågår en harmonisering av hyrorna. I harmoniseringen förenhetligas avtalen, mekanismen för hyreshöjningarna och fastställandet av hyran. Harmoniseringen gäller alla välfärdsområdets boendeenheter då avtalen förnyas.

Harmoniseringen av hyrorna gäller inte ARA-finansierade fastigheter, utan för dem tillämpas ARA-lagstiftningens bestämmelser om hyreshöjningar, fastställande av hyra och val av hyresgäst. Hyresavtalsmallarna harmoniseras också för ARA-fastigheterna. I dessa fastigheter höjs hyrorna årligen i enlighet med de faktiska fastighetskostnaderna. Den harmoniserade hyresmodell som nu införs i välfärdsområdet påminner om ARA-modellen, där den hyra som klienten betalar baseras på självkostnadsprincipen.

I praktiken innebär det här att hyrorna kommer att höjas för merparten av klienterna. Hyran kan höjas till den övre gränsen av de maximala boendeutgifterna som fastställts av Folkpensionsanstalten, vilket i Vasa betyder 712 euro per månad och i de övriga kommunerna i välfärdsområdet 624 euro per månad. Klienten ansöker sedan om bostadsbidrag med dessa som grund. Hyran bör enligt Konkurrens- och konsumentverket inte höjas med mer än 15 procent per år. Höjningarna varierar från enhet till enhet, eftersom kvadratmeterpriset och den andel som klienten betalat varierar. Redan nu finns det en del klienter som betalat en hyra som ligger i nivå med de maximala boendeutgifter som fastställts av Folkpensionsanstalten. Hyreshöjningarna kommer alltså att fördelas över flera år om det inte räcker med en hyreshöjning för att hyran ska motsvara de faktiska kostnaderna, med beaktande av de maximala boendeutgifterna som fastställts av Folkpensionsanstalten. Boendeklienter och anhöriga informeras om höjningarna i god tid.

Under innevarande år kommer välfärdsområdet att förhandla med kommunerna om hyresnivåerna på boendeenheterna. De hyror som förhandlas fram med kommunerna påverkar storleken på höjningarna.

Förslaget om att klienthyrorna ska förenhetligas och att hyresavtalen därmed ska förnyas kommer att beröra de klienter som bor på boenden för äldre personer eller på boenden som erbjuder mental- och missbrukarvård eller på boenden som erbjuder funktionshinderservice.

För klienter på serviceboende med heldygnsomsorg beaktas hyran i samband med fastställandet av serviceavgiften. Detta innebär att hyreshöjningen kompenseras med en lägre vårdavgift.

Enligt lag beaktas hyreskostnaderna inte i klienternas serviceavgifter på gemenskapsboende, boenden som erbjuder mental- och missbrukarvård eller boenden som erbjuder funktionshinderservice. Det här betyder att klienten själv ansvarar för den del av hyreshöjningen som inte täcks av Folkpensionsanstaltens bostadsbidrag.

Alla klienter som bor på ett serviceboende ska ansöka om bostadsbidrag på nytt för den nya hyran. Klienterna har vid behov möjlighet att ansöka om nedsättning av vård- och serviceavgifter av avgiftsenheten.



I och med förändringen kommer en enhetlig mall för hyresavtal att göras upp, vilken sedan kommer att fungera som mall för klienternas hyresavtal. Hyresavtalen för de nuvarande boendeklienterna förnyas och vid behov tas nya avgiftsbeslut för dem.

För välfärdsområdet innebär den nya modellen mindre administrativt arbete med hyrorna och avtalen och ger även möjligheten att digitalisera processen. Ur kostnadsperspektiv minskar den andel som välfärdsområdet betalar av hyrorna i och med att klienten betalar en kvadratmeterbaserad hyra för sitt boende.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår, att välfärdsområdesstyrelsen gällande harmoniseringen av hyresprocessen i Österbottens välfärdsområde godkänner mallen för hyresavtal, det enhetliga fastställandet av hyra enligt självkostnadsprincipen samt hyresjusteringarna. Hyran föreslås höjas med 7 procent. Hyrorna höjs med 7 procent årligen tills hyrorna kommit upp i självkostnadsnivån eller nått övre gränsen av de av Folkpensionsanstalten fastställda maximala boendeutgifterna.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Antecknades till protokollet att hyreschef Anders Enkvist deltog via Teams under ärendets behandling för att svara på eventuella frågor i anslutning till ärendet.

Distribution