



Hyvinvointialueen esitys alueen kunnille kiinteistöjen vuokrien määräytymisestä 1.1.2023 alkaen

Pohjanmaan hyvinvointialueen kuntayhtymä on tehnyt Pohjanmaan kuntien kanssa vuokrasopimukset kuntien sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöistä vuokrakaudeksi 2022–2025 yhden vuoden optiolla vuodeksi 2026. Vaasan kaupungin ja kuntayhtymän välinen sopimus on tehty vain vuodeksi 2022 (1.1.–31.12.2022).

Voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät Pohjanmaan hyvinvointialueelle 1.1.2023, elleivät sopijapuolet toisin sovi. Vuokrasopimukset perustuvat valtioneuvoston asetukseen VM 2022/57, joka koskee kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymistä vuosina 2023–2026. Asetus tulee voimaan 1.1.2023.

Pohjanmaan kuntien tuottoprosentin mediaani on ollut sosiaali- ja terveydenhuollon sisäisten käyttäjien osalta arviolta 3–4 % ennen vuokrasopimusten tekemistä Pohjanmaan hyvinvointialueen kuntayhtymän kanssa. Pohjanmaan hyvinvointialueen valmistelun ohjausryhmä on vahvistanut 6 %:n tuottovaatimuksen 21.9.2021. Valtioneuvosto on antanut 7.4.2022 asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Asetuksen mukaan pääomavuokrassa käytetään 6 %:n tuottovaatimusta laskettuna rakennuksen tekniselle nykyarvolle. Ulkopuolinen konsultti on tarkistanut teknisen nykyarvon 28.10.2021. Tämä on otettu huomioon voimassa olevissa vuokrasopimuksissa.

Toimintavuoden 2023 kynnyksellä on ilmeistä, että Pohjanmaan hyvinvointialueen budjetointi tulee maamme monien muiden hyvinvointialueiden tavoin olemaan hyvin haastavaa. Alustavissa talousarviokeskusteluissa on hallitukselle ja valtuustolle tuotu esiin ongelmat, joita korkea 6 %:n tuottovaatimus aiheuttaa alueelle. Mikäli tuottovaatimusprosenttia lasketaan, voidaan vastaava rahasumma siirtää ydintoimintaan ja palveluihin. Muilla hyvinvointialueilla käydään neuvotteluita lainsäädännössä mainittua alhaisemmasta tuottovaatimusprosentista.

Kuntayhtymä maksaa vuosittain n. 41,5 miljoonan euron kokonaisvuokrat Pohjanmaan kunnille (Kruunupyötä lukuun ottamatta). Kokonaisvuokrista n. 60 % on pääomavuokria ja loput 40 % ylläpitovuokria. Ylläpitovuokrat kattavat kiinteistöhoidon ja sisältävät myös käyttömenot, kuten lämmön, veden ja sähkön.



Tämä merkitsee sitä, että hyvinvointialueella on n. 25 milj. €:n vuotuinen pääomavuokravastuu (6 %) kuntia kohtaan ja n. 16,5 milj. €:n vuotuiset ylläpitovuokrat. Vuokraharmonisoinnin johdosta Pohjanmaan hyvinvointialueen pääomavuokrat ovat nousseet n. 10–12,5 milj. € vuosittain.

- Jos tuottovaatimus olisi 5 %, laskisivat pääomavuokrat n. 17 %:lla, mikä merkitsisi n. 20,5 miljoonan euron vuosittaisia pääomavuokria. Säästö 4,5 M€.
- Jos tuottovaatimus olisi 4 %, laskisivat pääomavuokrat n. 1/3:lla, mikä merkitsisi n. 16,5 miljoonan euron vuosittaisia pääomavuokria. Säästö 8,5 M€.
- Jos tuottovaatimus olisi 3%, laskisivat pääomavuokrat n. 50 % mikä merkitsisi n. 12,5 miljoonan euron vuosittaisia pääomavuokria ja 29 miljoonan euron kokonaisvuokraa. Säästö 12,5 M€.

Hyvinvointialue toivoo, että vuokrasopimuksia tarkistettaisiin ennen vuotta 2023 yhdessä alueen kuntien kanssa, jotta pääsisimme yhteisymmärrykseen kiinteistöjen käytöstä myös pidemmällä aikavälillä ja jotta varsinaista toimintaa ei aluksi mukautettaisi korkeaan tuottovaatimukseen. Tarkistuksen tavoitteena olisi päästä yhteisymmärrykseen alle 6 %:n tuottovaatimuksesta.

Pohjanmaan hyvinvointialueen aluevaltuuston seminaarissa 17.10. 2022 tahtotila oli esittää Pohjanmaan kunnille, että vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisesti solmittavat hyvinvointialueen ja kuntien väliset uudet vuokrasopimukset toteutetaan 3 %:n tuottovaatimuksella kaikista alueen kuntien omistamista tiloista.

Pyydämme täten ystävällisesti kunnalta/kaupungilta kannanottoa hyvinvointialueen kirjaamoon viimeistään 11.11.2022.

Mikko Ollikainen
aluevaltuuston puheenjohtaja

Anne Salovaara-Kero
aluehallituksen puheenjohtaja

Jakelu:

Pohjanmaan hyvinvointialueen kunnat (kirjaamot) ja kunnan/kaupunginjohtajat