

Hyvinvointialueen tulevien vuokraneuvottelujen periaatteet ja tavoitteet

Aluehallitus 21.10.2024

5525/02.00/2024

Valmistelija Sjöström Pia-Maria
Lisätietoja: puhelinnumero: 040 184 1597, etunimi.sukunimi@ovph.fi

Hyvinvointialue maksaa tällä hetkellä kunnille ja kuntayhtymille vuodessa yhteensä n. 30,8 milj. euroa vuokraa kiinteistöistä, joissa toiminnan suunnitellaan jatkuvan ja joista on tehty sopimukset 3+1 vuodeksi. Vuokra on jaettu hoitovuokraan ja pääomavuokraan. Hoitovuokran tulee kattaa juoksevat ylläpitokulut ja esim. sähköstä, lämmityksestä, vedenkulutuksesta ja jätehuollosta aiheutuvat kulut sekä kiinteät kulut, kuten verot ja vakuutukset. Pääomavuokra lasketaan kiinteistön teknisestä nykyaikavasta tuottoprosentin mukaan. Tuottovaatimus on tällä hetkellä 6 % ja sen tulee kattaa korot ja kiinteistöinvestoinnin poistot sekä luoda puskuri tulevia suurempia investointeja varten. Pääomavuokra on nykytilanteessa 61,5 % kokonaisvuokrasta. Vuokran vuotuinen indeksikorotus on laskettu joko elinkustannusindeksin (2024 4,8 %) tai teknisen nykyarvon (2024 8,2 %) mukaan. Joidenkin kuntien kanssa tehdyissä sopimuksissa hoitovuokraan on tehty kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukainen indeksikorotus (2024 13,7 %). Näiden kohteiden lisäksi kunnilta vuokrataan myös mm. ARA-rahoitettuja kiinteistöjä. ARA-rahoitetuista kiinteistöistä ei peritä pääomavuokraa, vaan hyvinvointialue maksaa vuokraa toteutuneiden kustannusten mukaan.

Kunnat eivät voi 1.1.2026 alkaen enää toimia vuokranantajina hyvinvointialueelle, ja useimmat kunnat suunnittelevat hyvinvointialueen vuokraamien kiinteistöjen siirtämistä kuntaomisteisille kiinteistöyhtiöille. Hyvinvointialue aloittaa syksyn 2024 ja vuoden 2025 aikana vuokraneuvottelut tulevien vuokranantajien kanssa sitä mukaa kuin yhtiöittäminen etenee. Tulevaisuus- ja sopeuttamishjelmaan 2025-2026 sisältyy vuokratulujen vähentäminen 8,5 milj. eurolla. Säästövaatimuksen saavuttamiseksi vuokratasoa tulisi tarkistaa jo vuonna 2025, tämä vaatii siinä tapauksessa olemassa olevien vuokrasopimusten uudelleen neuvottelua kuntien kanssa. Tuottokoron alentaminen 6 %:sta 4 %:iin merkitsisi n. 6,5 milj. euron kustannusvähennystä, mikä vaikuttaa suunniteltujen palveluverkon muutosten ja tilankäytön tehostamisen kanssa siten, että vuokrakustannuksia koskeva säästövaatimus täyttyy. Tämä kustannusvähennys sisältyy vuoden 2025 talousarviosuunnitelmaan, ja ellei tuottokoron alennusta ole mahdollista saada, täytyy vastaavat kustannusvähennykset löytää muualta ja ydintoiminta kärsii entisestään. Jos vuoden 2025 tuottokorko olisi 2 %, se tuottaisi vielä 6,3 milj. euron kustannusvähennyksen/vuosi, mikä puolestaan vähentäisi ydintoimintaan suunniteltujen säästöjen tarvetta. Vuodesta 2026 alkaen vuokraneuvottelujen tavoitteena on vuokranlaskentajärjestelmä, jossa kaikkien kuntien kiinteistöjen vuokraa tarkistetaan saman tarkistusperusteen mukaan. Pääomavuokraa ei sidota tekniseen nykyarvoon, vaan se määräytyy aluksi tuottoprosentin perusteella ja siten, että vuokratasoon vaikuttaa vain vuotuinen indeksitarkistus.

Vuokrantarkistukseen nykyisin käytettävät indeksit ovat korkeampia kuin HVA-indeksi, jota käytetään hyvinvointialueen valtionrahoituksen indeksitarkistukseen. Jos vuokratulot nousevat nopeammin kuin valtionrahoitus, vuokrien osuus hyvinvointialueen kustannuksista kasvaa jatkuvasti. Tämä puolestaan johtaa toistuvaan tarpeeseen luopua vuokrakiinteistöistä kustannussyistä, kun tavoitteena tulisi olla, että kiinteistöjen käyttö perustuu toiminnan tarpeisiin. Sen vuoksi vuokraneuvottelujen tärkeänä tavoitteena on, että pääomavuokraa korotetaan jatkossa HVA-indeksin perusteella. Hoitovuokra perustuu toteutuneisiin kustannuksiin, jolloin hyvinvointialueen maksamaan vuokraan tehdään vuosittain tasaus.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että hallitus hyväksyy tulevien vuokraneuvottelujen tavoitteiden periaatteet ja kannattaa kuntien kanssa neuvottelemista vuoden 2025 tuottokoron alentamiseksi.

Päätös:

Jakelu