

Fastighets och lokalitetsplan inför budget 2026 och ekonomiplan 2027-2030

Välfärdsområdesstyrelse 25.08.2025

ÖVPH/4968/02.00/2025

Beredare Sjöström Pia-Maria
Stenbacka Ulf

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

Välfärdsområdet administrerade i slutet av 2024 utrymmen på sammanlagt ca 430 000 m², av dessa var ca 63 % hyresutrymmen och 37 % ägda utrymmen. De ägda utrymmena är de som överfördes till välfärdsområdet från sjukvårdsdistriktet (främst Sandviken och Roparnäs i Vasa) och specialomsorgsdistriktet (främst boendeenheter inom funktionshindertjänst). Det finns inget principbeslut om huruvida välfärdsområdet ska sträva till att hyra eller äga de utrymmen där man avser att ha långsiktig verksamhet. Största delen av de hyrda utrymmena hyrs av kommuner, samkommuner och kommunala fastighetsbolag. Från 1.1.2026 kan kommuner och samkommuner inte längre fungera som hyresvärd och de flesta kommuner kommer att bolagisera verksamheten.

Fastighets- och lokalitetsplanen baserar sig på välfärdsområdets fastighets- och lokalitetsstrategi (fullmäktige 28.4.2025 §19). Visionen i strategin är att Österbottens välfärdsområde ska ha ett hållbart, kostnadseffektivt, flexibelt och funktionellt fastighetsbestånd som svarar mot både dagens och framtidens behov. Enligt strategin skall utrymmena stödja verksamheten, ha hög användningsgrad, vara trygga och hälsosamma och bevara tillgångarnas värde.

Välfärdsområdets möjligheter till investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser som motsvarar investeringar regleras av de lånefullmakter som statsrådet beslutar om i enlighet med lagen om välfärdsområden (611/2021). Välfärdsområdets investeringsplan ska godkännas av finansministeriet och i planen ingår alltså både investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser (t.ex. hyres- eller leasingavtal). När ett nytt hyresavtal uppgörs (undantaget uppdatering av de avtal vi hittills haft med kommunerna för max ca 10 år) beräknas användning av lånefullmakt utifrån totalhyran för avtalsperioden.

För att beviljas lånefullmakt ska välfärdsområdets årsbidrag vara positivt. Välfärdsområdet beviljades lånefullmakt inför 2023, men inte för 2024 och 2025. Från 2026 beräknas välfärdsområdet ha förmåga att klara av de kalkylmässiga amorteringarna/förbindelserna, utgående från budgeten 2025 och ekonomiplanen 2026-2027. Därmed har lånefullmakt på ca 240 milj. euro beviljats. Lånefullmakten är baserad på budgeten och ekonomiplanen, aktuell prognos för 2025 visar dock på ett lägre överskott än budgeterat. I budgeten för 2025 finns ett sparkrav på hyror på ca 10 milj. euro. Den summan kommer inte att förverkligas då de nya hyresavtalen träder i kraft först 2026, utan kommer till största delen att överföras till 2026. Detta behöver beaktas i fastighets- och lokalitetsplanen.

Eftersom välfärdsområdet inte beviljades lånefullmakt för 2024 och 2025 har inga mera omfattande investeringar eller långvariga förbindelser kunnat genomföras, annat än de fastighetsinvesteringar på VCS som ingick i lånefullmakten för 2023. Det finns därför ett uppdämt behov av både fastighetsinvesteringar och långvariga hyresförbindelser som krävs för nya hyresutrymmen eller omändringsarbeten i befintliga utrymmen som påverkar hyresnivån.

Planerade renoveringar och omändringsarbeten i hyresfastigheter förutsätter att även hyresvärden planerar för investeringen.

De planerade fastighetsinvesteringarna och långvariga hyresförbindelserna framgår ur bilagan. Investeringsplanen ska skickas till finansministeriet i slutet av året för de 4 år som följer efter kommande år. För närvarande är investeringsplanen för 2026-2029 under behandling vid finansministeriet, ändringar i planen för 2026 kräver alltså ändring i den aktuella investeringsplanen. Investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser för



perioden 2027-2030 behandlas i fullmäktige i med budgeten och skickas till finansministeriet för godkännande i slutet av 2025.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår, att styrelsen godkänner fastighets- och lokalitetsplanen i enlighet med bilagan.

Beslut:

Distribution