

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	24. august 2023

Sak 091-2023

Sykehuset Innlandet HF – Avhending tjenesteboliger

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Sør-Øst RHF oversender Sykehuset Innlandet HFs anmodning om samtykke til salg av tjenesteboliger på Hamar, Elverum og Tynset til foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF for behandling.
2. Som et ledd i omstruktureringen av tjenesteboligtilbudet i Sykehuset Innlandet HF, kan deler av frigjort likviditet anvendes til erverv av bedre tilpassede boenheter på Tynset.
3. Anvendelse av øvrig frigjort likviditet disponeres i henhold til vedtatte likviditetsprinsipper i Helse Sør-Øst som angitt i *Finansstrategi for Helse Sør-Øst, versjon 5.1*.
4. Styret presiserer at Sykehuset Innlandet HF har ansvaret for at avhendingen gjennomføres korrekt, og at helseforetaket bærer all risiko knyttet til avhendingen.

Hamar, 17. august 2023

Terje Rootwelt
administrerende direktør

1 Hva saken gjelder

Saken gjelder anmodning om samtykke til avhending av inntil 22 leiligheter og tjenesteboliger som eies av Sykehuset Innlandet HF. Salgsmidlene skal blant annet finansiere kjøp av tjenesteboliger på Tynset.

Siden eiendommene vurderes å ha en samlet verdi på mer enn 10 millioner kroner, skal sak om avhending i henhold til helseforetakslovens § 31 forelegges foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF for behandling, før vedtak kan fattes i helseforetakets foretaksmøte.

Verdien for erverv av boliger anslås å være mindre enn 50 millioner kroner. Dette ligger innenfor helseforetakets fullmakter. Siden ervervet inngår i totalbildet for eiendomsporteføljen, medtas det i saksutredningen.

2 Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

2.1. Bakgrunn

Sykehuset Innlandet HF disponerer ved inngangen til 2023 totalt 674 tjenesteboliger, herunder 581 leide og 93 eide boliger. Formålet med tjenesteboligene er fastsatt i en egen boligstrategi, hvor det er angitt at boligene primært skal benyttes som overgangsboliger for tjenestepersonell med maksimal botid på tre år. Ved ledig kapasitet kan boligene leies ut på andre vilkår. Sykehuset Innlandet HF disponerer i sum flere tjenesteboliger enn behovet tilsier, og tilgjengeligheten er noe ulikt fordelt i forhold til helseforetakets lokalisasjoner. Det arbeides fortløpende med å tilpasse kapasiteten i forhold til faktisk behov, og det foreligger konkrete planer om avvikling av leieforhold og avtaler der kapasiteten er for høy i forhold til behovet.

For å effektivisere eiendomsmassen og avstemme kapasiteten i forhold til behovet, anbefaler helseforetaket å selge flere av boligene som ikke lengre er like attraktive for formålet. I sak 080-2018; *Delstrategi for eiendomsvirksomheten* behandlet i styret i Helse Sør-Øst RHF, er det krav til at bygg skal være tilpasset formålet, at foretakene skal ha en kontinuerlig effektivisering av eiendomsvirksomheten og rasjonell arealbruk.

Styret i Sykehuset Innlandet HF har behandlet saken og vurderer salg av en rekke foreslåtte boliger som en gunstig løsning for helseforetaket, i tillegg til avvikling av flere leieavtaler.

Styret i Sykehuset Innlandet HF gjorde følgende enstemmige vedtak i sak 061-2023; *Avhending og kjøp av tjenesteboliger* den 21. juni 2023:

Styret godkjenner at det avhendes boliger på Tynset, i Elverum og i Hamar i tråd med saksframstillingen, og at deler av inntektene brukes til kjøp av hensiktsmessige bolig på Tynset i gangavstand til sykehuset.

2.2. Avhending og kjøp av tjenesteboliger

Sykehuset Innlandet HF har ved flere av sine lokalisasjoner tilgjengelige tjenesteboliger til ansatte. Boligene dekker behovet for losji for deltidsansatte, vikarer, LIS 1-leger og flere andre grupper som i kortere eller lengre perioder skal jobbe i Sykehuset Innlandet HF. I Hamar-området er alle tjenesteboligene egeneide, og i sum er det overkapasitet på tjenesteboliger ved denne lokalisasjonen. På Elverum eier helseforetaket to store eneboliger, som ikke lengre er hensiktsmessige som tjenesteboliger. To av boligene på Tynset tilfredsstillende ikke kravene til vaktbolig. På Gjøvik, Lillehammer, og Elverum har Sykehuset Innlandet HF regulerbare leieavtaler med stiftelser som i stor grad dekker behovet for tjenesteboliger. Avtalene med stiftelsene gir Sykehuset Innlandet HF mulighet til årlig å regulere antall boliger etter behov. For de egeneide boligene på Hamar og Elverum har det over flere år vært enheter som har stått ledige. De mindre egeneide enhetene har stort sett godt belegg, mens de større egeneide enhetene i lengre perioder står tomme.

Av tjenesteboligene på Tynset, eier Sykehuset Innlandet HF 20 boliger og leier 27 boliger i det ordinære leiemarkedet. Behovet for tjenesteboliger på Tynset har steget jevnt over flere år, og dette er løst gjennom å inngå leieavtaler med private aktører. Helseforetaket mener derfor det er en god investering for Sykehuset Innlandet HF å selge ut tjenesteboliger som har stort vedlikeholdsbehov og som er lite etterspurt, og erstatte disse ved kjøp av hensiktsmessige boliger på Tynset nær sykehuset.

På Tynset er det planlagt et privat boligprosjekt med 16 enheter om lag 100 meter fra sykehuset. Sykehuset Innlandet HF har fått prospekt og prisliste på 6-mannsbolig med enheter på om lag 35 og 60 kvadratmeter. Boligene blir beliggende i en avstand til sykehuset på Tynset som er godt innenfor kravene til tilkallingstid på vakt. Disse leilighetene kan være aktuelle for framtidig erverv som tjenesteboliger.

Sted	Salgsobjekt/adresse	Type bolig
Tynset	Aumlivegen 8 B, 2500 Tynset	Selveier i rekke 3-roms
Tynset	Bekkmoen 46B, 2500 Tynset	Selveier i småhus 2-roms
Elverum	Fjeldmoravegen 7 A og B, 2408 Elverum	To eneboliger (4-roms) med garasje
Hamar	Kornsiloveien 91 C, 2316 Hamar	Borettslagsleilighet 4-roms
Hamar	Fr. Hardersgate 42, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 4-roms
Hamar	N. Griegsgate 54 A, 2319 Hamar- hybel 1-2-3	Borettslagsleilighet 4-roms
Hamar	Kr. Bakkens vei 23 B, 2316 Hamar	Borettslagsleilighet 4-roms
Hamar	Skappels gate 1 C, 2317 Hamar	Borettslagsleilighet 3-roms
Hamar	Morterudsgate 24, 2317 Hamar	Borettslagsleilighet 3-roms
Hamar	Lars Hollogsgate 32, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 3-roms
Hamar	Skappels gate 1 A, 2317 Hamar	Borettslagsleilighet 2-roms
Hamar	Furnesveien 67-320, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 2-roms
Hamar	Fr. Hardersgate 42, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 2-roms
Hamar	Lars Hollogsgate 22, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 2-roms
Hamar	Furnesveien 67-205, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Furnesveien 67-206, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Furnesveien 67-212, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Furnesveien 67-315, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Furnesveien 67-313, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Oluf Melvoldsgate 78, 2318 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Skappels gate 1 D, 2317 Hamar	Borettslagsleilighet 1-roms
Hamar	Kristian Bakkens veg 3, 2316 Hamar	Borettslag

Tabell 1: Tjenestebolig vurdert for avhending

Boligene som angitt i tabellen over har en antatt salgsverdi per enhet på mellom 1,35 - 4,5 millioner kroner. I sum utgjør antatt salgsverdi i underkant av 50 millioner kroner.

2.3. Likviditetsstyringsprinsipper i Helse Sør-Øst

Sykehuset Innlandet HF ønsker å benytte deler av frigjort likviditet fra avhendingen til erverv av nye tjenesteboliger på Tynset. I henhold til *Finansstrategi for Helse Sør-Øst, versjon 5.1; Vedlegg 4: Likviditetsstyringsprinsipper for Helse Sør-Øst RHF*, kan likviditet fra salg benyttes til investeringer eller nedbetaling av gjeld dersom helseforetaket viser et regnskapsmessig overskudd minst tilsvarende gevinst ved salg av eiendom. For tjenesteboliger på Tynset vurderes det som økonomisk gunstig i et lengre tidsperspektiv å erverve egne boliger i stedet for å leie boliger i det private boligmarkedet. Helseforetaket anbefaler derfor at deler av den frigjorte likviditeten fra avhending og salg av eiendommene som framgår av tabellen over, kan anvendes til erverv av bedre tilpassede boenheter på Tynset.

Det bemerkes at anvendelse av øvrig frigjort likviditet fra salg av tjenesteboliger avhenger av framtidig resultatutvikling ved Sykehuset Innlandet HF. Midlene skal først dekke opp et eventuelt negativt årsresultat (ekskludert gevinst av salg), før øvrige midler kan anvendes til andre formål som nedbetaling av gjeld, investeringer i varige driftsmidler, rehabilitering og verdibevarende vedlikehold av bygninger som er nødvendige for klinisk drift, medisinsk teknisk utstyr mv.

3 Administrerende direktørs anbefaling

Basert på fremlagt materiale er det etter administrerende direktørs vurdering ikke kommet fram noe som er til hinder for salg av eiendommene som beskrives i denne saken. Salget av eiendommen er i tråd med målsettingen i Helse Sør-Øst om å effektivisere arealbruken. I tillegg er en endret sammensetning av tjenesteboliger viktig for å møte etterspørselen til ansatte, vikarer og studenter i Sykehuset Innlandet HF.

Ut fra vurderingene i saken anbefaler administrerende direktør at styret gir sin tilslutning til at Sykehuset Innlandet HF gjennomfører salg av tjenesteboliger på Hamar, Elverum og Tynset ved å vedta at saken oversendes foretaksmøte for Helse Sør-Øst RHF for behandling.

Videre anbefaler administrerende direktør at Sykehuset Innlandet HF kan benytte en andel av frigjorte midler ved salg til erverv av bedre tilpassende boenheter på Tynset, innenfor Sykehuset Innlandet HFs investeringsfullmakt. For disponering av øvrige salgsmidler, vises det til likviditetsstyringsprinsippene slik de fremgår av vedtatt finansstrategi for Helse Sør-Øst.

Administrerende direktør legger til grunn at salgene gjennomføres i henhold til lover og forskrifter. Sykehuset Innlandet HF har ansvaret for at avhendingen gjennomføres korrekt, og helseforetaket bærer all risiko knyttet til avhendingen. Sykehuset Innlandet HF har lagt til grunn at enhetene skal selges enkeltvis, og at avhendingen spres over litt tid og tilpasset situasjonen i boligmarkedet.

Trykte vedlegg:

1. Styresak 061-2023 Avhending og kjøp av tjenesteboliger, Sykehuset Innlandet HF (sladdet versjon)
2. Foreløpig B-protokoll fra styremøte i Sykehuset Innlandet HF 21. juni 2023

Utrykte vedlegg:

- Ingen