

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	7. februar 2013

SAK NR 008-2013

**OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF - LEIEAVTALE BYGG FOR SØNDRE OSLO DPS
OG BUP OSLO SYD PÅ MORTENSRUD**

Forslag til vedtak:

Styret i Helse Sør-Øst RHF gir fullmakt til Oslo universitetssykehus HF for å inngå leieavtale med OBOS Forretningsbygg for Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd på Mortensrud.

Hamar, 30. januar 2013

Peder Olsen
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Styret i Oslo universitetssykehus HF behandlet 17.12.2012, som sak 90/2012, *Leieavtale bygg for Søndre Nordstrand DPS og BUP Oslo Syd på Mortensrud*, med følgende vedtak:

1. *”Styret slutter seg til leieavtalen for Søndre Oslo DPS og BUP Oslo syd.*
2. *Styret ber administrerende direktør om å oversende leieavtalen for nytt felles bygg for søndre Oslo DPS og BUP Oslo syd, for godkjenning i Helse Sør Øst RHF.*
3. *Administrerende direktør gis fullmakt til å underskrive leieavtalen på vegne av Oslo universitetssykehus HF når avtalen er godkjent i Helse Sør-Øst RHF.”*

Oslo universitetssykehus HF skriver i sammendraget i sin saksutredning:

”Søndre Oslo DPS har et ønske om å samlokalisere virksomheten sin som i dag er spredt på flere bygg og adresser. Dagens lokaler er ikke hensiktsmessige for pasientbehandlingen, forventet vekst i tjenestene, eller effektiv drift.

I 2008 ble det startet et arbeid for å skaffe et felles bygg for hele Søndre Oslo DPS. Styret ble i 2010 forelagt en løsning hvor Obos Forretningsbygg (OBOS) realiserer et nybygg på Mortensrud (sak 165/2010). Etter styrets vedtak ble det i desember 2010 inngått en intensjonsavtale med Obos Forretningsbygg om planlegging av et nytt bygg som Søndre Oslo DPS eventuelt kunne leie.

Arealutviklingsplan 2025, vedtatt i sak 18/2012 den 29. mars i år, legger opp til å samlokalisere psykisk helsevern voksne og barn og ungdom (BUP Oslo Syd og Søndre Oslo DPS). Dette understøtter sykehusets strategi om å bedre behandlingstilbudet til pasientene og å gi samhandlingseffekter. I tillegg vil det kunne gi mer effektiv utnyttelse av areal og ressurser, et mer robust og bærekraftig fagmiljø og gi reduserte driftskostnader.

BUP Oslo Syd er etter dette inkludert i prosjektet på Mortensrud. Oslo universitetssykehus har vært involvert i prosjektering av bygget, og det er nå planlagt at OBOS skal føre opp et nybygg som både omfatter Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd.”

Investeringer over 100 MNOK forutsetter godkjenning fra styret i Helse Sør-Øst RHF. I styresak 087-2012 ble det dessuten presisert at fullmaktsgrensene for investeringer også omfatter verdien av leieavtaler over leieperioden.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Faglig innhold

Søndre Oslo DPS skal ivareta spesialisthelsetjenestefunksjoner innen psykisk helsevern for befolkningen i bydelene Nordstrand, Søndre Nordstrand og Østensjø.

Søndre Oslo DPS drives i leide lokaler på tre ulike steder; Ryenstubben 3, Holmlia Senter vei 1B og 10. Leiekontraktene går ut om henholdsvis tre og fem år. Oslo universitetssykehus HF opplyser videre i egen styresak at virksomheten har vokst ut av sine lokaler og at det er krevende å utnytte ressursene på tvers. Foretaket mener at det er særlig døgndriften som er rammet da de har sitt virke i arealer med få tilpasningsmuligheter.

I tillegg er det også planlagt å flytte en sengepost fra Dikemark til Søndre Oslo DPS, i tråd med tidligere styrevedtak og målsettingen om å dreie mer virksomhet fra sykehus til DPS, jfr. vedtak i styret i Helse Sør-Øst RHF i sak 061-2010.

Strategisk arealutviklingsplan 2025, som styret i Oslo universitetssykehus HF vedtok i styresak 18/2012, anbefaler en samlokalisering av psykisk helsevern voksne og barn og ungdom (BUP Oslo Syd og Søndre Oslo DPS) som et tiltak som kan gi positive samhandlingseffekter. I saksutredningen i sak 90/2012 peker foretaket på faglige gevinster knyttet til fagutvikling, til samhandling med bydelene og til bedre behandlingstilbud i form av standardiserte pasientforløp gjennom samarbeid, tverrfaglighet, utveksling av kompetanse og god ressursutnyttelse.

Prosess

Søndre Oslo DPS startet i 2006 sitt ”Nytt hus-prosjekt”. I 2008 ble det avholdt konkurranse om tilbud på leieavtale, med to tilbydere, hvor det ble inngått en intensjonsavtale med Olav Thon-gruppen. Denne avtalen ble terminert i 2009, siden det etter en lengre planleggingsprosess viste seg å ikke være mulig å plassere og utforme bygget slik Oslo universitetssykehus HF ønsket. Styret i Oslo universitetssykehus HF ble i 2010 forelagt en løsning hvor Obos Forretningsbygg (OBOS) realiserer et nybygg på Mortensrud (sak 165/2010). I styresaken godkjente styret i Oslo universitetssykehus HF arbeidet med å fremforhandle en leieavtale med OBOS. Det ble inngått en intensjonsavtale med OBOS med formål å planlegge et nytt leiebygg for Søndre Oslo DPS. Det er denne intensjonsavtalen som nå søkes videreført til en ordinær leieavtale.

BUP Oslo Syd ble inkludert i prosjektet januar 2012, og det er lagt planer for at OBOS skal føre opp et nybygg som både omfatter begge enhetene.

Prosjektet har en bred ansattmedvirkning gjennom brukergrupper. Prosjektet er også drøftet med klinikkens tillitsvalgte og verneombud, og i klinikkens brukerråd. Brukerrådet er enige i at dette kan bli et faglig bra tilbud for pasientene, og at det er positivt at Søndre Oslo DPS og poliklinikken på Dikemark samles i et hus

Når det gjelder samlokaliseringen mellom DPS og BUP, peker imidlertid foretaket selv på at de faglige gevinstene ved en samlokalisering har i liten grad vært gjenstand for diskusjon i fagmiljøet på BUP Syd, og at fagmiljøet har et delt syn på effektene av samhandling. Dette er likevel, som det framgår i saken, mer et spørsmål om organisering enn om fysisk samlokalisering.

Konsekvenser

Det er utarbeidet en konsekvensvurdering som viser gevinster og konsekvenser av å samle Søndre Oslo DPS (inkludert en døgnenhet på Dikemark) og BUP Oslo Syd fra 6 til 1 adresse i et felles nybygg:

- Årsverk reduksjon som følge av samlokalisering.
- Reduksjon transportkostnader
- Arealeffektivisering.
- Bortfall av faste drifts og vedlikeholdskostnader i Bogerudveien 15.
- Bedre arbeidsmiljø – HMS

Nettoeffekten av samling av DPS, BUP og gjenværende lokalfunksjoner fra Dikemark er oppgitt til 29 årsverk – fra 344 til 315.

Leieobjektet er 10 342 kvm, som er oppgitt til å være 4 514 kvm mindre enn dagens arealbruk til disse funksjonene. I tillegg kommer det parkeringsareal 2 382 kvm og et råbygg på 1 100 kvm. Netto leiekostnad er 33,4 mill. kr. årlig, og brutto kostnader inkl. felleskostnader og energi er oppgitt til 40,7 mill. kr. Leiekostnaden inflasjonsjusteres årlig med KPI.

Samlet netto innsparing når økte leiekostnader, reduserte driftskostnader gjennom innsparte årsverk og bortfall av behov for leie av tilleggslokaler er medregnet, er oppgitt til 5,8 mill. kr. Investeringskostnaden for brukerstyr etc. er anslått til 25 mill. kr.

Lønnsomhetsanalysen fra Oslo universitetssykehus HF viser til at prosjektet er beregnet å ha en positiv nåverdi på 27 millioner kroner.

Leieavtalen er basert på en standard leiekontrakt og gjelder leie av nyoppført bygg. Den vil gjelde i en periode på 10 år fra januar 2015, med opsjon på 5 + 5 år. Verdien av leieavtalen er således inntil 668 mill, inkl. opsjonsperioden, eks. felleskostnader og energi.

Bakgrunnen for at behovet for nybygg er basert på leie, framfor oppføring av et bygg i egen regi, er ikke omtalt i saken.

Isolert sett er ikke leiekostnaden unormalt høy for denne type bygg, selv om den ligger en del over for eksempel markedsprisen for kontorbygg i området. Tidligere byggeprosjekter av andre DPS i foretaksgruppen viser at kostnaden pr kvadratmeter er noe høyere enn kontorlokaler for øvrig. Over tid må likevel samlet kostnad forventes å være høyere ved å leie fremfor ved å bygge i egen regi, spesielt dersom leieforholdet forlenges ut over minimumsperioden på 10 år.

Risikovurderinger

Oslo universitetssykehus HF sine egne beregninger viser at prosjektet har en positiv totaløkonomi, sett i forhold til dagens virksomhet. Dette regnestykket legger imidlertid til grunn at dagens situasjon uansett forutsetter et noe utvidet leieomfang på en eller flere av dagens lokasjoner for å løse eksisterende kapasitetsutfordringer.

Siden dette dreier seg om å terminere eksisterende leieavtaler, kombinert med overflytting fra virksomhet fra Dikemark og erstatte dette med et nytt leieforhold, uten tilført regional likviditet, vil dette ikke være et tiltak som må vurderes eller prioriteres opp mot tiltak i andre helseforetak.

Når det gjelder inngåelse av intensjonsavtalen med OBOS, konkluderte Kluge Advokatfirma DA i et notat til Oslo universitetssykehus datert 21.01.09 at foretaket ikke trengte å kunngjøre og konkurranseutsette leieavtalen. Kluge tok imidlertid et forbehold om denne konklusjonen, som de mente ble løst ved at utleier forpliktet seg til å konkurranseutsette sine byggekontrakter. Dette er en normal prosedyre for byggeprosjekter hos OBOS.

Når det gjelder spørsmålet om leieavtalen kan være i strid med forbudet om finansiell leasing, er dette vurdert av juridisk avdeling i Oslo universitetssykehus HF. I tillegg har Helse Sør-Øst RHF gjort egen vurdering av dette, som er kvalitetssikret av vår revisor, PricewaterhouseCoopers AS. Begge vurderingene konkluderer med at leieavtalen sannsynligvis ikke kan klassifiseres som finansiell leasing.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Administrerende direktør registrerer at det ikke er utført kostnadsanalyser som viser økonomiske konsekvenser ved å leie framfor å eie. Dette vurderes likevel ikke å være avgjørende for å kunne akseptere at Oslo universitetssykehus HF inngår leieavtale med OBOS for Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd. Hovedbegrunnelsen for dette er kapasitetsproblemer i den eksisterende bygningsmassen og den fragmenterte virksomheten til Søndre Oslo DPS som krever en løsning, sammen med behovet for overføring av mer av virksomheten fra sykehuspsykiatri til DPS.

Samtidig er det heller ikke uvanlig at foretakene etablerer psykiatriske funksjoner i leide lokaler, siden disse krever mindre spesielle løsninger og tekniske installasjoner enn for eksempel somatiske funksjoner.

Administrerende direktør legger til grunn at dette leieforholdet ikke vil ha noen innvirkning på de regionale prioriteringene av investeringer.

Administrerende direktør vurderer både drifts- og arealeffektiviseringen som positive effekter av samlokaliseringen av de ulike funksjonene. Når det gjelder samlokaliseringen mellom Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd forutsetter administrerende direktør at dette blir løst på en faglig god måte, slik psykiatrisk klinikk ved Oslo universitetssykehus HF forutsetter.

Administrerende direktør legger videre til grunn at leieavtalen ikke er å anse som finansiell leasing, samt forutsetter at utleier forplikter seg til å konkurransetsette alle sine byggekontrakter.

Trykte vedlegg:

- Styresak 90/2012 i Oslo universitetssykehus HF, Leieavtale bygg for Søndre Oslo PS og BUP Oslo Syd på Mortensrud, inkl. protokoll fra styrebehandling

Utrykte vedlegg:

- Utkast til leieavtale
- Notat fra juridisk avd. i Oslo universitetssykehus HF, datert 15.02.09, vedlagt juridisk vurdering fra Kluge Advokatfirma, datert 21. januar 2008.