

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	13. september 2018

SAK NR 078-2018

GODKJENNING AV PRINSIPPER FOR LEIEAVTALE MED OSLO KOMMUNE FOR OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF SINE AREALER I NY STORBYLEGEVAKT

Forslag til vedtak:

1. Styret godkjenner de beskrevne prinsipper for leieavtalen mellom Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF av arealer i storbylegevakten. Det aktuelle leiearealet skal inngå som en del av arealbehovet i forbindelse med realiseringen av målbildet for utviklingen av Oslo universitetssykehus HF, jmfør sak 053-2016. Styret ber om at det oversendes anmodning om fullmakt til inngåelse av finansiell leieavtale til foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF.
2. Styret legger til grunn at leieavtalen baseres på faktiske byggekostnader og forutsetningene i denne saken.
3. Endelig leieavtale inkludert kvalitetssikret forprosjektrapport, forelegges styret i Helse Sør-Øst RHF for godkjenning forut for avtaleinngåelse mellom Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF.
4. Styret ber om at Oslo universitetssykehus HF arbeider videre med konkrete gevinstrealiseringsplaner, nødvendig kostnadstilpasning og arealoptimalisering som følge av avtalen og at dette legges frem i forbindelse med behandling av endelig leieavtale.
5. Styret legger til grunn at Oslo universitetssykehus HF etablerer hensiktsmessige styringsmekanismer for å unngå kostnadsoverskridelser i prosjektet.

Hamar, 11. september 2018

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Oslo kommune skal etablere en ny storbylegevakt lokalisert på Aker sykehus. Tomtegrunnen som skal benyttes til formålet selges fra Oslo universitetssykehus HF til Oslo kommune, jmfør tidligere behandling i styret i Helse Sør-Øst RHF sak 031-2017 og foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF 18. mai 2017. Oslo kommune ved Omsorgsbygg KF skal være byggherre, og Oslo universitetssykehus HF ønsker å leie ca. 60% av nybygget.

Oslo kommune forutsetter at Oslo universitetssykehus HF forplikter seg til å dekke sin andel av de investeringer kommunen vil ha for bygging av arealer som leies ut i forbindelse med ny storbylegevakt. Oslo universitetssykehus HF og Oslo kommune har våren 2018 forhandlet og oppnådd enighet om kapitalelementene i fremtidig husleie. Oslo universitetssykehus HF har behandlet saken i sitt styremøte 21.juni 2018, sak 44/2018. I tråd med finansstrategien i Helse Sør-Øst søker Oslo universitetssykehus HF om fullmakt fra Helse Sør-Øst RHF til å inngå en finansiell leieavtale med Oslo kommune basert på de forutsetninger som fremkommer av denne saken.

Estimert kostnadsramme (P85, som vil si at det er 85% sannsynlighet for at prosjektet lar seg gjennomføre innenfor rammen) for hele bygget er 3.084 millioner kroner, hvorav Oslo universitetssykehus HF's andel er 1.524 millioner kroner. Oslo universitetssykehus HF's andel er planlagt finansiert gjennom finansiell leie. Omfanget av investeringen og verdien av den finansielle leieavtalen krever at saken må styrebehandles i Helse-Sør Øst RHF og at den må godkjennes i foretaksmøtet etter helseforetakslovens § 33 som følge av at kontraktsverdien av den finansielle leieavtalen overstiger 100 millioner kroner.

Prinsippene som fremgår av denne saken vil legges til grunn i en fremtidig leieavtale mellom partene. I tillegg til kapitalelementene, vil det tilkomme et leibeløp for dekning av utgifter til forvaltning, drift, vedlikehold og eventuelt utvikling (FDVU). Dette vil fremgå av den endelige leieavtalen som legges frem for styrets godkjenning i egen sak.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

2.1 Bakgrunn

Oslo kommune driver i dag legevakt i Storgata 40, og Oslo universitetssykehus HF leier arealer til sin virksomhet i deler av lokalene. Det har i flere år vært en felles målsetning å få etablert en ny storbylegevakt. I mars 2017 ble det inngått en samarbeidsavtale om gjennomføring av et forprosjekt for etablering av ny storbylegevakt på Aker, hvor Oslo kommune ved Omsorgsbygg KF er byggherre. Forprosjektet skal ferdigstilles i løpet av høsten 2018.

Oslo universitetssykehus HF skriver i sin sak 44/2018:

Oslo universitetssykehus HF har intensjon om å leie nødvendige lokaler for deler av sin virksomhet, primært ortopedisk poliklinikk og ortopedisk operasjonsavdeling, i den nye storbylegevakten etter samme modell som i dag. En husleieavtale mellom partene vil utarbeides i takt med at det foreligger mer nøyaktige beregninger av areal og kostnader. Virksomheten består av et bredt tverrfaglig tilbud som ytes delvis av Oslo kommune og delvis av Oslo universitetssykehus. Virksomheten omfatter tradisjonell

allmennlegevakt, observasjonspost, overgrepsmottak, psykiatrisk legevakt, skadelegevakt med en operativ virksomhet og akutte psykososiale tjenester, inkludert døgnåpent sosialkontor og et ambulant team. Oslo universitetssykehus HF har ortopedisk poliklinikk og ortopedisk operasjonsavdeling i lokalene. Oslo universitetssykehus HF betaler leie til Oslo kommune for sin arealbruk.

Det har siden 2006 pågått en utredning av en ny storbylegevakt i Oslo kommune til erstatning for dagens allmennlegevakt og skadelegevakt. Kapasiteten i lokalene i Storgata 40 er begrenset og er ikke egnet for fremtidig drift av en storbylegevakt. Den faglige utviklingen stiller krav til nye løsninger og økt samarbeid mellom kommunehelsetjeneste og spesialisthelsetjeneste.

Etter at forprosjektet er ferdigstilt vil Oslo kommune etablere en styringsgruppe for gjennomføringsfasen hvor Oslo universitetssykehus HF er tilbudt en plass. I henhold til foreløpig tidsplan for gjennomføring skal bygging starte i 2020 og virksomheten settes i drift første kvartal 2023.

2.2 Styrevedtak i Oslo universitetssykehus HF

Oslo universitetssykehus HF fattet i styremøte 21. juni 2018, i sak 44/2018, følgende vedtak:

1. *Styret gir sin tilslutning til de prinsipper for finansiering av ny storbylegevakt som fremgår av denne saken. I samsvar med finansstrategi for Helse Sør-Øst RHF ber styret administrerende direktør søke om godkjenning av en finansiell leieavtale med Oslo kommune basert på de forutsetninger som fremgår av saken, hvor grunnlaget for kapitalelementet i husleien utgjør 1,524 milliarder kroner.*
2. *Styret gir administrerende direktør fullmakt til å fremforhandle en husleieavtale med Oslo kommune basert på de prinsipper for kapitalelementet i husleien som fremgår av saken, samt vurdere om forvaltning, drift- og vedlikehold av storbylegevakt skal gjennomføres i egen regi eller ved kjøp av tjenester hos Oslo kommune. Endelig husleieavtale kan ikke fremforhandles for Helse Sør-Øst RHF har godkjent søknad om finansiell leie.*
3. *Husleieavtale legges frem for styret for godkjenning.*

2.3 Arealer

I dagens legevakt i Storgata 40 leier Oslo universitetssykehus HF 6.456 kvm. bruttoareal (BTA). I tillegg kommer andel fellesarealer beregnet til 1.394 kvm BTA, slik at totalt leieareal er på 7.850 kvm BTA. Ny storbylegevakt er planlagt med et bruttoareal på 23.193 kvm og Oslo universitetssykehus HF er tiltenkt om lag 60 % av dette arealet, tilsvarende 13.915 kvm BTA. Forslag til leieavtale legger opp til en økning av arealbruk for Oslo universitetssykehus HF sitt formål med 77 %. Styret i Oslo universitetssykehus HF behandlet nødvendig arealbehov i sak 76/2016 i møte 15. desember 2016. Oslo universitetssykehus HF planlegger med følgende funksjoner i storbylegevakten:

- Skadelegevakt og ortopedi (inkludert operasjonsstuer og 5-døgnpost)
- Psykiatrisk legevakt
- Radiologi
- Ambulanse

Funksjonene ved storbylegevakten inngår som en del av det totale arealbehovet i utviklingen av Oslo universitetssykehus HF, og arealer i storbylegevakten er hensyntatt i den fremtidige dimensjoneringen av Aker og Gaustad.

Ny storbylegevakt er dimensjonert for forventet aktivitet i 2035 og det planlegges med 24 senger i observasjonsposten og 15 senger i 5-døgnposten, i tillegg til 7 operasjonsstuer, 14 oppvåkingsplasser, 9 triagerom, 10 samtalerom, ca. 100 undersøkelse-/behandlingsplasser og 8 radiologiske diagnostikkrom. Det planlegges med en kapasitet på minimum 6 ambulanser samtidig i ambulansemottaket.

2.4 Byggekostnader

I henhold til utarbeidet kalkyle for skisseprosjektet, datert januar 2018, utgjør styringsrammen (P50-nivå) eksklusiv byggelånsrenter 2.373 millioner kroner inkludert mva, med prisnivå september 2017. Kostnadsrammen (P85-nivå) utgjør 3.084 millioner kroner inkludert mva, byggelånsrenter 84 millioner kroner og forventet prisstigning frem til byggestart og i byggeperioden 241,4 millioner kroner.

I beregningen av grunnlag for leiekostnaden har Oslo universitetssykehus HF gjort fratrukk på 610 millioner kroner knyttet til parkeringshus, reetablering av legevakt på Aker (flyttekostnader) og medisinskteknisk utstyr. Videre er det lagt til grunn at helseforetaket skal benytte 60% av arealene. Helseforetakets kostnad som legges inn i husleien utgjør dermed 1.524 millioner kroner (P85-nivå).

For å sammenligne beregnet kostnad med de seneste større byggeprosjektene innen spesialisthelsetjenesten i Norge bør det brukes P50-nivå, som er vanlig økonomisk styringsmål for prosjektene. På P50-nivå er kostnadene for hele prosjektet 105.734 kroner pr kvadratmeter, pris per september 2017. I dette er hele prosjektet og forprosjektkostnaden inkludert, men kostnader til byggelånsrenter, tomtekjøp og flytting er ikke inkludert.

Investeringskalkyle (P85), skisseprosjekt datert januar 2018

Investeringskalkyle	Grunnlag for beregning av kapitalleie OUS HF	Holdes utenfor grunnlag for beregning av kapitalleie	Total
Bygg inkl. kjeller	2 042		2 042
Parkeringshus		197	197
Utendørs	95		95
Riving eksisterende bygg 40 og 41	26		26
Reetablering av legevakt Aker		50	50
MTU		363	363
Kjøp av tomt	65		65
Omlagging teknisk infrastruktur	64		64
Avkjørsel/kryss, statens vegvesen	183		183
Kostnadsramme	2 474	610,4	3 084
OUS HF sin andel 60 %	1 484		
Forprosjektkostnad (50 %)	40		79
Kapital som inngår i husleiebergning	1 524		3 163

2.5 Prinsipper som ligger til grunn for leieavtale

I dialogen mellom Oslo universitetssykehus HF og Oslo kommune om forutsetninger for beregning av kapitalkostnadene, er følgende lagt til grunn:

- Oslo kommune kjøper tomten på Aker som forutsatt
- De faktiske prosjektkostnadene skal legges til grunn for husleieberegningen. Den part som benytter arealene eksklusivt skal dekkes prosjektkostnaden for disse arealene, mens fellesarealer og øvrige prosjektkostnader dekkes etter andel eksklusivt areal
- Det inngås en leiekontrakt for 30 + 10 år. Oslo universitetssykehus HF forplikter seg til å leie i en 30-årsperiode. Benyttelse av opsjon på ny 10-årskontrakt må varsles skriftlig ett år før utløp av den opprinnelige leieperioden
- Ved beregning av kapitalleie legges det til grunn avskrivningstid på 40 år (annuitet)
- Prosjektkostnaden ved bygging av ny storbylegevakt er i sin helhet nedbetalt etter 40 år, og Oslo kommune er innstilt på å tilby Oslo universitetssykehus HF en rett til å leie lokalene ytterligere 10 + 10 år, til redusert leie. Leienivået vil tilsvare andel av FDVU som tilhører arealene Oslo universitetssykehus HF leier eksklusivt og andel av fellesarealer
- Kapitalleien beregnes og reguleres etter rente tilsvarende 3 måneders NIBOR + 50 punkter. Mekanisme for a konto-betalinger og avregning beskrives nærmere i leiekontrakten. Det vil ikke være aktuelt med KPI-justering av kapitalleien, da justering baseres på det til enhver tid gjeldene rentenivå
- Oslo universitetssykehus HF gis rett til å kjøpe sin andel av bygget til kostpris når prosjektet er ferdigstilt, eller etter 10 år og 15 år. Ved kjøp etter 10 år eller 15 år settes kjøpesummen tilsvarende restlånet. Oslo universitetssykehus HF plikter å varsle eventuelt kjøp to år i forkant. Oslo kommune er bedt om å vurdere mulighetene for at Oslo universitetssykehus HF kan overta sin andel av bygget etter 40 år
- Ved eventuelt kjøp dekker Oslo universitetssykehus HF alle kostnader i forbindelse med seksjonering og overdragelse
- Oslo kommune gis rett til å seksjonere eiendommen i forbindelse med prosjektet

2.6 Økonomisk vurdering

Oslo universitetssykehus HF har vurdert at en fremtidig leieavtale basert på ovenstående prinsipper må klassifiseres som en finansiell leieavtale. I sitt saksgrunnlag har Oslo universitetssykehus HF redegjort for driftsøkonomiske gevinster og foretatt en vurdering av eventuell merkostnad ved å leie fremfor å eie.

De foreløpige vurderingene viser at kostnader knyttet til drift av bygget forventes å øke med om lag seks millioner årlig fra dagens nivå, delvis begrunnet i økte arealer. De driftsøkonomiske gevinstene ved kjernedriften i ny storbylegevakt er beregnet til om lag 3 %, en gevinst på seks millioner årlig. Effektene er først og fremst knyttet til økt operativ kapasitet i nye lokaler, redusert behov for ambulanseoppdrag og bedret logistikk som følge av samlokalisering med nytt lokalsykehus.

Kapitaldelen av leien er beregnet å utgjøre om lag 50 millioner kroner årlig gitt dagens rentenivå, mens leie av dagens lokaler utgjør 14,1 millioner kroner. Dette medfører en netto årlig økt kostnad ved ny storbylegevakt på om lag 35 millioner kroner. Økte kostnader må finansieres innenfor de samlede inntektsrammene for Oslo universitetssykehus HF slik at helseforetakets økonomiske bæreevne ikke svekkes. Innen inngåelse av endelig leieavtale bør det gjennomføres komplette beregninger av livsløpskostnader for prosjektet (LCC-beregninger), med en vurdering av reinvesteringnivå på grunn av den lange leietiden.

Oslo universitetssykehus HF har vurdert at foretaket vil komme bedre ut med en leieavtale med kommunen enn alternativt å eie selv. Dette skyldes i hovedsak to forhold;

- Rentetilbudet fra kommunen er om lag 0,7 prosentpoeng bedre enn hva som ville vært dagens rentenivå i spesialisthelsetjenesten med nytt renteregime
- Nedbetalingen av bygget gjennom et lån løper over 25 år, mens den ved leie beregnes etter en annuitet over 40 år.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Etablering av storbylegevakt på Aker er i tråd målbildet for videreutvikling av Oslo universitetssykehus HF vedtatt i styresak 053-2016 *Videreføring av planer for utviklingen av Oslo universitetssykehus HF* og stadfestet i foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF 24. juni 2016.

Vurderingen av Oslo universitetssykehus HF sitt behov og premisser for leieavtalen er basert på utarbeidede rapporter med utgangspunkt i kvalitetssikret konseptrapport (Konseptvalgutredning), senere bearbeidet hovedfunksjonsprogram og skisseprosjekt for Oslo universitetssykehus HF sine arealer. Det bør i neste fase arbeides videre med arealeffektivisering av prosjektet, spesielt når det gjelder mulighet for sambruk av fellesfunksjoner med nytt lokalsykehus på Aker (som f.eks. sterilsentral).

Økte kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold sammenlignet med dagens leie i Storgata 40 er beregnet til tilnærmet seks millioner kroner årlig, noe som forventes kompensert med tilsvarende driftsøkonomiske gevinster. Oslo universitetssykehus HF må imidlertid arbeide videre med tilpasning av sin økonomiske situasjon slik at den forventede økningen i kapitalkostnader på om lag 35 millioner kroner ved innflytting i ny storbylegevakt kan håndteres. Det forutsettes at det foreligger komplette LCC-beregninger (livssyklus-kostnader for driften av bygget) som dokumenterer en lavest mulig leiekostnad samlet sett for kapital og driftskostnader før endelig leieavtale kan godkjennes.

Administrerende direktør forutsetter at endelig leiekostnad for kapitaldelen fastsettes i henhold til faktiske påløpte kostnader for bygget og at prosjektet i gjennomføringen styres etter en kostnadsramme som tilsvarer P50-nivå slik den beregnes i forprosjekt. Administrerende direktør legger til grunn at Oslo universitetssykehus HF etablerer hensiktsmessige styringsmekanismer for å unngå kostnadsoverskridelser i prosjektet. Leieavtalen må beskrive hvordan leieberegningen foretas ved eventuelle overskridelser i forhold til P85-rammen. Det legges til grunn at representanter for både Oslo universitetssykehus HF og Helse Sør-Øst RHF inngår i styringsgruppen for prosjektet.

Administrerende direktør anbefaler at leieavtale kan inngås med utgangspunkt i de beskrevne prinsipper for leieavtalen mellom Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF, samt ovennevnte forutsetninger. Leieavtalen underlegges ekstern kvalitetssikring i henhold til finansstrategien i Helse Sør-Øst og forelegges styret for godkjenning forut for avtaleinngåelse mellom Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF.

Søknad om inngåelse av leieavtale anbefales oversendt foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF.

Trykte vedlegg:

- Styresak 44/2018 ved Oslo universitetssykehus HF, *Prinsipper for finansiering av bygging av ny storbylegevakt*, med godkjent protokoll

Utrykte vedlegg:

- Ingen