

## Saksframlegg

Saksgang:

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

**SAK NR 080-2018**

**DELSTRATEGI FOR EIENDOMSVIRKSOMHETEN I HELSE SØR-ØST**

***Forslag til vedtak:***

Styret godkjenner *delstrategi for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst.*

Hamar, 7. september 2018

Cathrine M. Lofthus  
administrerende direktør

## 1. Hva saken gjelder

Gjeldende strategidokument for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst ble vedtatt i styresak 010-2011. Eiendomsvirksomheten har utviklet seg og det er endringer i rammer og forutsetninger for virksomheten. Det er nå utarbeidet en revidert delstrategi for eiendomsvirksomheten som legges frem for styret for godkjenning.

## 2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

### 2.1 Bakgrunn

Første versjon av strategidokumentet ble behandlet i Helse Sør-Øst RHF i styresak 010-2011, med følgende vedtak:

1. *Strategi for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst vedtas og gjøres gjeldende fra dags dato og innarbeides i styrende dokumenter.*
2. *Styrene i helseforetakene sikrer at helseforetakenes handlingsplaner for eiendomsvirksomheten er i tråd med overordnet strategi.*

Strategidokumentet ble gjort gjeldende for foretaksgruppen gjennom foretaksmøter og tatt inn i Helse Sør-Øst sitt strategidokument Plan for strategisk utvikling 2013- 2020.

Strategien hadde fem hovedpunkter:

1. *Byggene skal være funksjonelle for pasientbehandlingen, og eiendomsmassen må utvikles og tilpasses i tråd med endrede behov innen pasientbehandlingen.*
2. *Negative påvirkninger på klima og miljø skal reduseres, og det skal utvikles god praksis for etisk handel.*
3. *Lover og forskrifter skal etterleves, herunder krav til universell utforming.*
4. *Det skal arbeides med kontinuerlig forbedring for å effektivisere eiendomsvirksomheten og oppnå en effektiv arealbruk.*
  - a. *I løpet av 2015, oppnå en kostnadseffektivisering innen forvaltning og drift for eiendomsvirksomheten på 10 % i forhold til 2010 nivået. Kostnadsnivået for 2010 kartlegges i hht regnskapstall.*
  - b. *I løpet av 2015, oppnå en samlet arealeffektivisering i foretaksgruppen som helhet på 10 % i forhold til 2010 nivået.*
5. *Tilstandsgraden for det enkelte bygg eller bygningskompleks som utgjør primærbyggene i helseforetaket skal ha en minimumstilstand relatert til norsk standard for tilstandsklassifisering av bygg.*
  - a. *På sikt skal det tilstrebes å fjerne vedlikeholdsetterslepet for de viktigste byggene og det må settes et mål for tilstandsklassen for hvert enkelt bygg som ansees som godt nok for formålet bygget tjener. Målet skal settes slik at det kan oppnås innen rimelig tid.*
  - b. *Alle enkeltelement i bygg som skal brukes videre skal ha tilstandsklasse bedre enn 3.*

## 2.2 Vurdering

Siden gjeldende strategidokument for eiendomsvirksomheten ble vedtatt i 2011, har det skjedd en utvikling av kjernevirksomheten og rammebetingelser som gjør det relevant å oppdatere føringene.

Arbeidet med oppdateringen har pågått over tid. Et arbeid utført i *Forum for utvikling av bygg og eiendom* med representanter fra alle helseforetakene resulterte i et utkast som er bearbeidet og til sist fremlagt for direktørmøtet i Helse Sør-Øst. De konserntillitsvalgte og konsernverneombud har vært involvert i prosessen.

Det har vært enighet om innholdet i delstrategien som nå legges frem.

Selv om det har skjedd en utvikling, er hovedutfordringen for eiendomsvirksomheten den samme. Det dreier seg om hvordan det skal drives forsvarlig vedlikehold som bedrer og ivaretar byggenes tilstand, samtidig som byggene tilpasses endrede behov i kjernevirksomheten. Arbeidet med godt vedlikehold og avsetning av nødvendige midler til dette, må derfor fortsatt stå sentralt.

For å understøtte dette legges det opp til at kostnader innen forvaltning, drift og vedlikehold registreres etter en standardisert og ensartet metode. Det stilles krav til separat kostnadsregnskap for eiendomsvirksomheten, som rapporteres årlig etter kontooppsettet i NS3454 (Norsk Standard). Det gir gode muligheter for å sammenligne driftskostnader og aktivt drive et forbedringsarbeid.

Føringene for eiendomsvirksomheten setter krav til samarbeid mellom arealforvaltningen og kjernevirksomheten som benytter arealene. Kostnadene ved arealbruk må være synlige både for den som drifter arealene og den som benytter dem. En riktig og rettferdig belastning av kostnadene kan høyne bevisstheten om riktig arealbruk og sette krav til riktig standard på arealene. Det legges opp til at alle arealer registreres på en ensartet måte og lagres i en felles database. Dette kan danne grunnlag for beregning av intern husleie, som igjen kan benyttes som insitament for effektiv arealbruk. Ordning for intern husleie er under utredning nasjonalt, etter oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet.

Et annet aspekt som har blitt mer tydelig siden strategidokumentet ble vedtatt, er den økende digitaliseringen. Helse Sør-Øst var tidlig ute med å innføre en BIM-strategi (tredimensjonal bygningsinformasjonsmodellering), og denne lå til grunn for bygging av nytt østfoldsykehus. Etter hvert har datamodellen utviklet seg til å bli sentral i forvaltning av byggene i driftsfasen, noe som også vil bidra til effektivisering og kostnadsreduksjoner.

Helse Sør-Øst har drevet aktivt arbeid for energibesparende tiltak i bygningsmassen. Dette vil fortsatt stå sentralt i den nye delstrategien. Det samme gjelder miljø- og klimatiltak.

I nye bygg har det lenge vært fokus på universell utforming. Arbeidet videreføres ved at det settes krav til at eksisterende bygg i størst mulig grad tilpasses de samme krav, spesielt ved ombygginger.

I tillegg står arbeidsmiljø sentralt ved at det kreves dokumentasjon av hvordan pasienter og ansatte opplever byggene.

### 3. Administrerende direktørs anbefaling

Gode bygg og en effektiv eiendomsvirksomhet er nødvendig for å kunne drive god pasientbehandling og levere gode helsetjenester. Videre må forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsvirksomheten bidra til god ressursutnyttelse. Administrerende direktør mener på denne bakgrunn at regionen må ha felles føringer for eiendomsvirksomheten, med relevante og konkrete mål. Målene må være kjent og etterlevelse av føringene må være obligatorisk. Føringerne må derfor forankres i helseforetakenes styre.

Målkravene vil følges opp ved at det utarbeides relevante måleparametere som det rapporteres på.

Administrerende direktør inviterer styret til å godkjenne den foreliggende delstrategien for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst.

Trykte vedlegg:

- Delstrategi for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst

Utrykte vedlegg:

- Ingen