

SAK NR 049 – 2017
STRATEGI FOR EIENDOMSFORVALTNINGEN I SYKEHUSET INNLANDET
FRAMTIDIG EIERSKAP FOR ANKERVEIEN 44, HAMAR

Forslag til

VEDTAK

1. Styret tar redegjørelsen for foretakets strategi for boligforvaltning til orientering.
2. Styret gir administrerende direktør fullmakt til å inngå avtale med OBOS Hamar om en organisasjons-/eierform for Ankerveien 44 (gnr 1 bnr 3413 i Hamar kommune) som ivaretar Sykehuset Innlandet sin eierandel på 50 prosent.

Brumunddal, 11. mai 2017

Alice Beate Andersgaard
administrerende direktør

SAKSFREMSTILLING

Innledning

I styremøte 18. november 2016, sak nr 076-2016 ble styret forelagt forslag til avtale om fremtidig eierskap til leilighetsbygget Ankerveien 44 på Hamar (Søsterblokken borettslag).

Styret valgte enstemmig å utsette saken med følgende vedtak:

Saken utsettes og styret får den tilbake med en bredere gjennomgang av eiendomsportefølje i en større sammenheng. Sak 076-2016 tas opp som en del av den helhetlige strategien for eiendomsforvaltningen i SI.

I samsvar med styrets forutsetning inneholder foreliggende styresak både forslag til strategi for eiendomsforvaltningen i Sykehuset Innlandet og forslag til fremtidig eierskap for Ankerveien 44.

Helhetlig strategi for eiendomsforvaltningen i Sykehuset Innlandet

Overordnede føringer

Eiendomsmassen til Sykehuset Innlandet består av ca. 350.000 m². Fordelingen mellom eide og leide arealer framgår av tabellen under:

BTA	SYKEHUSBYGG	TJENESTE BOLIG
EID	339.000 m ²	9.000 m ²
LEID	32.000 m ²	32.000 m ²
UTLEID	6.900 m ²	-

Føringer for strategi og forvaltning av Bygnings-/eiendomsmassen fremgår av strategidokumenter og Oppdrag- og bestillingsdokumentet fra Helse Sør-Øst RHF. I tidligere års Oppdrag- og bestillingsdokumenter har det vært eksplisitt nedfelt at foretaket skal areal-effektivisere/reducere eiendomsmassen med 10 %.

Helse Sør-Øst RHF har også utarbeidet et eget Strategidokument for eiendomsvirksomheten som sist ble revidert i januar 2011. I strategidokumentet skriver Helse Sør-Øst RHF at formålet med eiendomsvirksomheten er at eiendommene skal støtte opp om strategiske mål og strategisk utvikling innen Helse Sør-Øst RHF. Visjonen er at eiendommene og eiendomsvirksomheten skal være et virkemiddel for å understøtte pasientbehandlingen.

Et viktig element i strategien er at det skal arbeides med kontinuerlig forbedring for å effektivisere eiendomsvirksomheten og oppnå effektiv arealbruk, og det skal legges til rette for gode salgsprosesser for bygg som det ikke lenger er behov for.

Strategidokumentet følger styresaken som trykt vedlegg (1).

I og med at foretakets strategi for fremtidig bruk av sykehus-/institusjonsbygg blir grundig vurdert i forbindelse med utredning av fremtidig sykehusstruktur, avgrenses foreliggende sak til å omfatte tjenesteboliger.

Status for tjenesteboliger i Sykehuset Innlandet

Sykehuset Innlandet disponerer ved inngangen til 2017 totalt 821 tjenesteboliger, herunder 695 leide og 126 eide boliger. Utleie, drift og utvikling av boligene er organisert i divisjon Eiendom og internservice.

Boligforvaltningen i Sykehuset Innlandet er inndelt i 5 geografiske områder. Følgende tabell viser størrelse, geografisk område og fordelingen av leiligheter mellom eide og leide boliger:

Sted	1 - roms		2 - roms		Større		Samlet areal	Samlet antall		Totalsum
	Eier	Leier	Eier	Leier	Eier	Leier		Eier	Leier	
Reinsvoll	19			2		6	2 049	19	8	27
Gjøvik		30		59		21	5 419	0	110	110
Sum Gjøvik	19	30	0	61	0	27	7 468	19	118	137
Lillehammer		124		148		70	17 845	0	342	342
Elverum	0	18		72	10	14	6 091	10	104	114
Hamar	10	30	4		16		2 963	30	30	60
Sanderud	7		1	4	1	11	1 469	9	15	24
Sum H E S	17	48	5	76	27	25	10 523	49	149	198
Kongsvinger		44	19	9	19	16	5 663	38	69	107
Tynset	1	0	14	8	5	9	2 411	20	17	37
Sum	37	246	38	302	51	147	43 910	126	695	821
Andel av	34,5 %		41,4 %		24,1 %			15,3 %	84,7 %	

Omsetningen for 2016 var ca. 50 mill. kroner. Av dette var husleie fra kliniske divisjoner i Sykehuset Innlandet ca. 8 mill. kroner. Husleie fra ansatte (leger i utdanning og vikarer) som betalte selv var 26 mill. kroner og husleie fra andre (tidligere ansatte, institusjoner og høyskoler etc.) 14 mill. kroner. Boligforvaltningen i Sykehuset Innlandet er budsjettert ut fra forutsetning om å være selvfinansierende. Alle kostnader i forbindelse med driften – og vedlikehold av eide boliger – skal dekkes av inntektene for utleie av boligene. Resultat for 2016 ble et overskudd på ca. 2,5 mill. kroner.

Fremtidig strategi for tjenesteboliger

Det kan være vanskelig å definere presist hva som vil være klinikkens behov for tjenesteboliger i fremtiden. Behovene er også i noen grad sesongbetont, noe som resulterer i svingninger i etterspørselen. Sykehuset Innlandet disponerer pr i dag totalt sett et noe større antall boliger enn hva det til enhver tid er behov for.

For å redusere tomgangsleie og inntektstap leies boliger tidvis ut til tidligere ansatte for en periode etter at arbeidsforholdet er avsluttet og til personer som er utenfor målgruppen for tjenesteboliger i kortere eller lengre perioder. Det er også noe ulik praksis når det gjelder praktisering av maksimaltid for å leie.

Manglende øremerkede midler til rehabilitering og vedlikehold over tid har bidratt til at sykehusets selveide boliger og til dels borettslagsleiligheter ikke fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt og ofte har en utidsmessig standard.

Med bakgrunn i ovenstående er det grunnlag for å legge opp til en gradvis reduksjon av selveide boliger og sikre et godt vedlikehold og god standard på de boligene foretaket ønsker å sitte igjen med. Grunnlaget for reduksjon av boliger gjelder spesielt i Kongsvinger, Elverum og på Hamar. Eventuelt behov for å erstatte avhendede boliger bør skje gjennom et samarbeid med boligstiftelser eller andre aktører i boligmarkedet.

Det anbefales at avtaler med boligstiftelser og andre utleiere videreføres og utvikles i samsvar med behovet for boliger. Utviklingen og endringer av de kliniske tilbudene på de ulike lokasjonene kan gi endringer i behovene, og må følges nøye. Det er viktig at leieavtalene med stiftelsene utformes slik at de gir Sykehuset Innlandet nødvendig fleksibilitet med hensyn til endringer i behovet for ulike typer boliger.

På lengre sikt vil foretakets behov for/lokalisering av tjenesteboliger være betinget av fremtidig sykehusstruktur og foretakets langsiktige strategi for tjenesteboliger bør således utformes først etter at denne er avklart.

Ankerveien 44

Status

Ankerveien 44 (Søsterblokken borettslag – gnr 1 bnr 3413 i Hamar kommune) er et leilighetsbygg med 31 leiligheter som benyttes som botilbud til vikarer og midlertidig ansatte ved divisjon Hamar.

Spørsmålet vedrørende eierskapet til Ankerveien 44 har vært uklart og representert en problemstilling mellom Sykehuset Innlandet og OBOS Hamar siden 2003, hvor begge parter har påberopt seg eiendomsretten til leilighetsbygget. Både OBOS Hamar og Sykehuset Innlandet har ønsket å avklare eierskap på en minnelig måte uten å måtte gå rettens veg.

I 2015 ble det derfor inngått avtale mellom partene om delt eierskap med 50 % eierskap på hver. I sak 046-2015 fattet styret for Sykehuset Innlandet slikt vedtak i sakens anledning:

1. *Styret slutter seg til vurderingene som er gjort med hensyn til å avklare eierskapet og fordelingen av leiligheter i Søsterblokken Borettslag, Hamar mellom Sykehuset Innlandet HF og OBOS Hamar.*
2. *Styret slutter seg til at Sykehuset Innlandet inngår avtale med OBOS Hamar om delt eierskap (50 % hver) av gnr 1 bnr 3413 i Hamar kommune med påstående bygningsmasse (Søsterblokken) som skissert i vedlagte avtale med vedlegg.*
3. *Administrerende direktør gis fullmakt til å slutføre prosessen i samarbeid med OBOS med målsetting om å gjennomføre etablering av et boligsameie innen 01.01.16.*

Med bakgrunn i vedtaket ble det signert en avtale mellom OBOS BBL og Sykehuset Innlandet HF datert 7. juli 2015 (vedlegg 2), og det ble satt i gang en prosess for å berede grunnen for et delt eierskap. Sykehuset Innlandet ønsket primært å beholde sin andel av leiligheter til utleie, mens OBOS Hamar på sikt ønsket å selge sine leiligheter. Dette følger av en intensjonsavtale mellom partene som ble inngått samtidig med avtalen (vedlegg 3).

I intensjonsavtalen ble det nedfelt et primært ønske om å omdanne borettslaget til et seksjonssameie hvor borettslaget blir hjemmelshaver til samtlige seksjoner. På grunn av usikkerhet knyttet til gjennomføringen av en slik modell var partene innforstått med at resultatet kunne bli en annen løsning/modell.

Valg av modell

OBOS Hamar og Sykehuset Innlandet har i fellesskap engasjert firma Ernst & Young til å avklare de økonomiske konsekvenser av å etablere et seksjonssameie. Oppsummert er resultatet at en omdanning av borettslaget til et sameie vil gi en kostnad for begge parter på i overkant av 4 mill. kroner i dokumentavgift og skatt. I tillegg kommer andel fellesgjeld på ca. 4 mill. kroner på hver av partene. Verdien av Sykehuset Innlandets eierandel i Ankerveien 44 er taksert til ca. 24 mill. kroner. Fratrullet andel fellesgjeld og utgifter til skatt og dokumentavgift vil nettoverdien for Sykehuset Innlandet være om lag 16 mill. kroner.

Gjennomføring av eierskapet vil i utgangspunktet utløse et likviditetsbehov på ca. 4 mill. kroner til dekning av skatt og dokumentavgift.

For å komme utenom utgiftene til skatt og dokumentavgift, har det vært en dialog med OBOS Hamar om at OBOS kjøper ut Sykehuset Innlandet sin eierandel. Oppgjøret var planlagt gjennomført ved at Sykehuset Innlandet får husleieinntektene fra OBOS Hamar sine 15 leiligheter i 10 år, i tillegg til avtale om reduserte driftsutgifter for Sykehuset Innlandet. Det er beregnet at de samlede husleieinntektene og reduserte driftsutgifter over 10 år vil utgjøre det samme som verdien av Sykehuset Innlandet sin eierandel. Etter en slik modell vil Sykehuset Innlandet sine 15 leiligheter/ 50 prosent eierandel bli fullt og helt overført til OBOS Hamar etter 10 år. Det er denne løsningen som var tilrådingen overfor styret i styresak 076/2016 i møte 18. november 2016. Det bemerkes at OBOS har signalisert at de også kan være åpne for andre oppgjørsformer.

Et alternativ til å selge/avhende Sykehuset Innlandet sin eierandel etter ovennevnte modell vil være å gå tilbake til utgangspunktet i avtalen/kontrakten om at hver av partene skal eie 50 prosent av Ankerveien 44, og at det etableres en selskapsform i samsvar med dette.

Det har vært dialog med OBOS Hamar som har uttrykt at de også kan se for seg en løsning hvor Sykehuset Innlandet kjøper ut OBOS sin eierandel og overtar hele bygget. En slik modell vil utløse et relativt stort likviditetsbehov for Sykehuset Innlandet.

I prinsippet er det således tre aktuelle modeller for fremtidig håndtering av Ankerveien 44:

1. Sykehuset Innlandet selger sin eierandel til OBOS Hamar hvor oppgjøret skjer ved at Sykehuset Innlandet beholder husleien for alle leilighetene og får reduserte driftsutgifter over en 10-årsperiode; alternativt avtale om annen oppgjørsform.
2. Sykehuset Innlandet kjøper ut OBOS Hamar sin eierandel og står som eier av hele Ankerveien 44
3. Avtalens intensjon om at OBOS Hamar og Sykehuset Innlandet skal eie 50 prosent hver fullbyrdes gjennom etablering av et sameie eller annen egnet selskapsform.

Administrerende direktørs vurdering

Når det gjelder foretakets strategi for tjenesteboliger er det vesentlig at denne skal være fleksibel og tilpasset varierende boligbehov. Det er også viktig at foretaket ikke binder opp kapital i boliger som ikke benyttes til formålet. For øvrig vil administrerende direktør tilrå at langsiktig strategi for foretakets tjenesteboliger blir utarbeidet etter at fremtidig sykehusstruktur er avklart.

I forhold til håndtering av Ankerveien 44 står valget i realiteten mellom å beholde Sykehuset Innlandet sin eierandel på 50 prosent i samsvar med inngått avtale, eller selge/overføre foretakets eierandel/ leiligheter til OBOS Hamar etter en nærmere avtalt oppgjørsform.

Av hensyn til foretakets likviditetssituasjon ser administrerende direktør det som lite aktuelt å overta hele Søsterblokken fra OBOS Hamar.

Dersom modell med å opprettholde/ivareta eierskapet med 50 prosent av Søsterblokken blir valgt, vil foretaket stå ansvarlig for andel fellesgjeld på i underkant av 4 mill. kroner. i tillegg til utgifter til dokumentavgift og skatt på til sammen nærmere 4 mill. kroner. Andel fellesgjeld kan overføres fra nåværende Søsterblokken borettslag til et fremtidig sameie og vil således ikke utløse likviditetsbehov. Utgifter til skatt og dokumentavgift vil imidlertid representere en utgift.

Selv om det vil påføre foretaket en utgift på nærmere 4 mill. kroner, vil administrerende direktør ut fra en helhetlig vurdering likevel tilrå at foretaket tilegner seg 50 prosent andel av eierskapet i Ankerveien 44 slik det er nedfelt i avtale mellom OBOS Hamar og Sykehuset Innlandet. Det vil sannsynligvis være mest lønnsomt for foretaket i et langsiktig perspektiv å beholde sin eierandel.

Erfaringen mht. utvikling av eiendomsmarkedet i byer tilsier at man fortsatt kan forvente god verdistigning på eiendommer, og små leiligheter vurderes som spesielt attraktive og lettsolgt. Ankerveien 44 ligger også i et sentralt og meget attraktivt område i Hamar. Det er således god mulighet til å selge Sykehuset Innlandet sine leiligheter på et senere tidspunkt dersom dette skulle bli vurdert som formålstjenlig.

Det foreslås derfor etablert dialog med OBOS Hamar om å finne en egnet eierform mellom OBOS Hamar og Sykehuset Innlandet som er i samsvar med inngått avtale og i overensstemmelse med relevant lovverk (eks lov om borettslag).

Vedlegg:

1. Eiendomsstrategi Helse Sør-Øst RHF av 2011
2. Avtale mellom OBOS BBL og Sykehuset Innlandet HF av 7. juli 2015
3. Intensjonsavtale om prosess for endring av organisasjonsform for Søsterblokken borettslag av 7. juli 2015