



Styresak 072-2018

Salg av personalboliger - finansiering av AB-fløya

Saksbehandler: Gro Ankill, Bernt Toldnes, Paul M Strand
Dato dok: 20.09.2018
Møtedato: 08.10.2018
Vår ref: 2011/1888

Vedlegg (t): Utredning – *u.off. jf off.l. § 13, f.lov. § 13 nr 2*

Innstilling til vedtak:

1. Styret ved Nordlandssykehuset HF viser til oversendt tertialrapport 2-2018 for Byggeprosjekter i Nordlandssykehuset HF og det forhold at renoveringen av formålsbygget AB-høyblokk Bodø sentrum og avsluttende fase 4 ikke kan ferdigstilles uten en økt total ramme for prosjektet på 190 millioner kroner. Styret ved Nordlandssykehuset HF anmoder Helse Nord styret om å gi sin tilslutning til slik ramme endring, og følgende finansieringsplan:
 - a) Nordlandssykehuset HF vil frigi 60 millioner kroner fra boligporteføljen til anvendelse i byggeprosjektet for formålsbygget ved nedsalg av totalt 83 stk. boenheter.
 - b) Aksept for at 20 mill kroner innvilges som forskudd på foretakets rammer for investeringsmidler til styrets disposisjon de neste år. Styrets rammer reduseres med inntil 7 mill kroner hvert av de neste tre år.
 - c) Helse Nord øker rammen for de langsiktige lån for gjennomføring av byggetrinn 2, fase 3 og 4 ved Nordlandssykehuset Bodø med 110 millioner kroner.
 - d) Helse Nord innvilger byggelån, alternativt øker foretakets kassakreditt med 190 millioner kroner til fullføring av byggetrinn 2, fase 3 og 4. Byggelånet innfris ved 60 mill kroner fra salg av boligeneheter og forskuttering av investeringsmidler tilsvarende 20 millioner kroner over en 2-3 års periode, samt konvertering til langsiktig lån for de siste 110 mill kroner av økt byggelån.
2. Styret ved Nordlandssykehuset HF ber om at Helse Nord styret realitetsbehandler anmodningen i vårt vedtakspunkt 1 innen 01.11.2018. Dette slik at merkantile forhold med våre leverandører kan gjennomføres uten vesentlige merkostnader.

Bakgrunn:

Nordlandssykehuset ba i forbindelse med Helse Nords rullering av plan for drift og investering 2019-2022 (NLSH styresak 019-2018, april 2018) om økning av rammen for ferdigstillelse av AB-fløya med 100 mill kr som følge av behov for mer omfattende rehabiliteringsarbeider enn forutsatt. I tertialrapport 1-2018 for Byggeprosjekter i Nordlandssykehuset ble prognose etter 1. tertial 2018 justert til 105,6 i underdekning.

Det ble både ved rullering av plan for 2019-2026 i april og i tertialrapport 1-2018 opplyst om konstatert merforbruk i den gang ikke avsluttet A-fløy, og opplyst om at det måtte påregnes merkostnader også i B-fløya. Det ble følgelig tatt forbehold om at endelig prognose om sluttkostnad ikke kan settes opp før etter at fløy A er slutført og avregnet.

Styret i Helse Nord behandlet sak om økning av ramme for byggetrinn 2, fase 3 i sak 104-2018, og fattet følgende vedtak:

1. Styret i Helse Nord RHF godkjenner at rammen for byggetrinn 2, fase 3 ved Nordlandssykehuset Bodø, utvides med 60 mill. kroner.
2. Styret godkjenner at rammen for langsiktig lån til Nordlandssykehuset HF utvides med 60 mill. kroner fra og med 2019.
3. Styret forutsetter at resterende merkostnader finansieres ved salg av eiendommer i Nordlandssykehuset HF, og ber adm. direktør legge frem styresak innen desember 2018 som også ivaretar hensynet til renovering av gjenværende boligmasse.
4. Styret forutsetter at eventuelle ytterligere kostnader ut over ny ramme finansieres av Nordlandssykehuset HFs interne rammer.

Med bakgrunn i saksfremstillingen må Helse Nord Styret ha hatt forståelsen av at vedtakspunkt 3 ville medføre salg av boligeiendommer for om lag 46 millioner kroner. Dette bildet er nå vesentlig endret. I tertialrapport 2-2018 for Byggeprosjekter i Nordlandssykehuset HF opplyses det under utbyggingssjefens overordnede vurderinger følgende:

«Ved styresak 104-2018 i Helse Nord RHF er det lagt nye føringer for sluttbudsjetteringen for byggetrinn 2; Fase 3 (AB-fløyen). Av vedtaket fremgår at:

- *Investeringsrammen fra Helse Nord for byggetrinn 2 settes til 3 733,9 mill kroner.*
- *Nordlandssykehuset HF må skaffe ytterligere finansiering for å slutføre prosjektet ved salg av eiendom og eventuelt supplert med midler fra interne rammer.*

Det er i tidligere tertialrapporter sagt at endelig prognose settes opp etter at arbeidene på fløy A er slutført og avregnet. Arbeidene på denne fløyen er nå slutført, men endelig avregning av kontraktene hvor disse inngår vil først skje når fløy B ferdigstilles.

De foreløpige avregninger etter grundig gjennomgang av kostnadsbilde etter bygging av fløy A gir en ny prognose på 3 876,9 mill kroner for byggetrinn 2 etter fase 3. I tillegg kommer 45 mill kr for avsluttende fase 4 i tråd med opprinnelig plan. Det viser at det i så tilfelle må skaffes 190 mill kroner ved eiendomssalg og overføringer av interne rammer i Nordlandssykehuset HF.»

Av hensyn til organiseringen av arbeidene i 2019, og muligheten for kostnadsbegrensende tiltak dersom helt eller delvis stopp i framdrift skal finne sted i byggeprosjektet, er det ønskelig at det gis tilbakemelding til prosjektet innen 1.11.2018 angående hvilke alternativ for videreføring av prosjektet som det skal jobbes etter.

I denne saken drøftes hvilket mulighetsrom Nordlandssykehuset har for å etterkomme Helse Nord styrets vedtakspunkt 3 og 4 i sak 104-2018 når de prognostiserte merkostnader som er forutsatt innekket i samsvar med disse vedtakspunktene utgjør om lag 190 millioner kroner.

Direktørens vurdering:

Nordlandssykehuset HF har eierskap og ansvar for drift og utvikling av to ulike porteføljer av bygg. Dette er våre formålsbygg, som sykehusene, og våre boligbygg for korttidsleie fra ansatte.

Nordlandssykehuset har ønsket å drifte og utvikle disse to porteføljene rimelig uavhengig av hverandre. Ved Helse Nord styrets vedtak i sak 104-2018 ble Nordlandssykehuset HF pålagt å se utviklingen og drift av disse to porteføljer i samme finansielle sammenheng. Den ikke finansierte merkostnad ved gjennomføring av utviklingsprosjektet for formålsbyggene i Bodø sentrum med avsluttende fase 3 og 4 er nå prognostisert til å være på nivå 190 mill kroner.

I en slik sammenheng mener jeg utviklingen av formålsbygg må gis prioritet.

Men, det må også erkjennes at sykehusdrift i Nord-Norge betinger et nødvendig minimum av tilgjengelige boenheter for korttidsleie. Slike er det ved alle våre sykehus, og tilgjengelige boenheter i Bodø er ikke på noe høyt nivå relativt til andre Helseforetak. Samtidig har foretaket over mange år hatt en særdeles krevende driftsøkonomi og gjennomført årlige omstillingstiltak i størrelsesorden 50 – 100 millioner kroner. Dette har medført at vedlikeholdsetterslepet i boligporteføljen årlig har økt, og nå er på et klart uønsket nivå. Foretaket har tidligere ønsket å utvikle boligporteføljen ved nedsalg av om lag 20 % av boenhetene og reinvestere salgsinntekt i den gjenværende boligporteføljen.

Denne strategi må nå forlates, for ved i størst mulig grad å etterleve refererte vedtak i Helse Nord styret og legge til rette for å be om tilsagn fra eier Helse Nord til en finansieringsløsning som muliggjør ferdigstilling formålsbygget AB-høyblokka med avsluttende fase 3 og 4 i Bodø sentrum.

Jeg tilrår derfor styret ved Nordlandssykehuset å vedta utredningens alternativ 2 som del av en slik løsning. Realiseringen av dette alternativet medfører at foretaket ikke fullt ut dekker behovet for boliger i årene som kommer, men det frigjør kapital tilsvarende om lag 60 mill kr netto. Den gjenværende boligmassen består av 188 boenheter, hvorav 80 nå er tatt ut av drift på grunn av boligens beskaffenhet. Dette forutsetter imidlertid at vi kan få full utnyttelse av den gjenværende portefølje på 188 enheter, noe som vil innebære at det fra salgsinntekt holdes igjen midler for vedlikeholdsarbeider. Netto tilgjengelig kapital for ferdigstilling av formålsbygget AB med fase 3 og 4 vil etter dette kunne utgjøre om lag 60 millioner kroner. Alternativet ved å frigjøre hele salgsverdien til formålsbygget og drive foretaket videre med dagens innhold og omfang med kun 110 egne utleieenheter er ikke realistisk og vurderes derved ikke aktuelt.

De øvrige elementer i et forslag til finansieringsløsning for formålsbygget vil måtte være å be Helse Nord Styret gi tilslutning også til:

- Endringer i eier Helse Nord's forutsetninger fra styresak 104-2018
- Aksept for at 20 mill kroner innvilges som forskudd på foretakets rammer for investeringsmidler til styrets disposisjon de neste år. Styrets rammer reduseres med inntil 7 mill kroner hvert av de neste tre år.
- Helse Nord øker rammen for de langsiktige lån for gjennomføring av byggetrinn 3 ved Nordlandssykehuset Bodø med 110 millioner kroner.
- Helse Nord innvilger byggelån, alternativt øker foretakets kassakreditt med 190 millioner kroner til fullføring av byggetrinn 2, fase 3 og 4. Byggelånet innfris ved 60 mill kroner fra salg av boligenheter og forskuttering av investeringsmidler tilsvarende 20 millioner kroner over en 2-3 års periode, samt konvertering til langsiktig lån for de siste 110 mill kroner av økt byggelån.