

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	10. mars 2022

Sak 028-2022

Sykehuset Innlandet HF - søknad om fullmakt til inngåelse av leieavtale med Valdres lokalmedisinske senter eiendom IKS

Forslag til vedtak:

1. Styret godkjenner at Sykehuset Innlandet HF inngår avtale med Valdres kommune om leie av arealer i *Valdres lokalmedisinske senter eiendom IKS* for å samlokalisere tilbudet innenfor psykisk helsevern med det somatiske tilbudet. Det legges til grunn at betingelsene i den endelige leieavtalen ikke avviker vesentlig fra opplysningene som fremgår av saken.
2. Dersom verdien av endelig leieavtale overstiger 100 millioner kroner, ber styret om at saken oversendes foretaksmøte for Helse Sør-Øst RHF for endelig godkjenning.

Hamar, 2. mars 2022

Terje Rootwelt
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Sykehuset Innlandet HF søker om fullmakt til å inngå leieavtale med Valdres lokalmedisinske senter Eiendom IKS, i fremtidig påbygde lokaler til eksisterende bygg på Fagernes. Samlokalisering med den kommunale helse- og omsorgstjenesten styrker spesialisthelsetjenestetilbudet i regionen.

Avtalen klassifiseres regnskapsmessig som en finansiell leieavtale. Det er usikkerhet knyttet til endelig leiekostnad, og dermed risiko for at avtalens verdi vil være over 100 millioner kroner. I henhold til vedtektene i Helse Sør-Øst RHF skal saken forelegges foretaksmøte for endelig godkjenning dersom verdi av endelig leieavtale er over 100 millioner kroner.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Administrerende direktør ved Sykehuset Innlandet HF besluttet i 2019 at tilbudet innenfor psykisk helsevern for barn, ungdom og voksne i Valdres skulle samlokaliseres på Valdres lokalmedisinske senter. Styret i Sykehuset Innlandet HF tok administrerende direktørs beslutning om ny modell til etterretning, jamfør styresak 068-2019 *Utvikling av tilbudet ved DPS Gjøvik, Valdres og samlokalisering med Valdres Lokalmedisinske senter*. En forutsetning for gjennomføring av modellen var etablering av FACT-team, samarbeid om døgnplasser på Valdres lokalmedisinske senter og tett samhandling mellom DPS Gjøvik, DPS Valdres, kommunene og Valdres lokalmedisinske senter.

Leieavtale for lokaler i Valdres lokalmedisinske senter eiendom IKS ble behandlet av styret i Sykehuset Innlandet HF 16. desember 2021, sak 103-2021, med følgende enstemmige vedtak:

Styret godkjenner at søknaden om fullmakt til å inngå leieavtale med Valdres lokalmedisinske senter Eiendom IKS oversendes Helse Sør-Øst RHF for videre behandling.

Det er vedtatt et fremtidig målbilde for Sykehuset Innlandet HF hvor styrking av de desentraliserte tjenestene er et sentralt element. Nasjonal helse- og sykehusplan legger til grunn at spesialisthelsetjenesten i større grad skal møte pasientene nærmere der de bor i samarbeid med den kommunale helse- og omsorgstjenesten. Sykehuset Innlandet HF har over mange år arbeidet med å utvikle desentraliserte tjenester i samarbeid med kommunene og de lokalmedisinske sentrene i Nord-Gudbrandsdal og Valdres og spesialisthelsesenteret på Hadeland. Dette er i tråd med planene for ny sykehusstruktur, jf. styresak 058-2021 *Videreføring av planer for utviklingen av Sykehuset Innlandet HF*. I den forbindelse har Sykehuset Innlandet HF behov for å leie ytterligere arealer ved Valdres lokalmedisinske senter for å samlokalisere tilbudet innenfor psykisk helsevern med det somatiske tilbudet.

Det er vurdert et eie- og leiealternativ. I leiealternativet er det en intensjon om å leie 1442 m² av Valdres lokalmedisinske senter - eiendom IKS, av totalt 1867 m² i det nye bygget. Det er lagt til grunn et investeringsestimert for nybygg på 87 millioner kroner. Dette gir en husleie kalkulert til 2 580 kroner pr m² hensyntatt en rentekostnad på 2% og felleskostnader til 632 kroner pr m². Det tilsvarer om lag 4,6 millioner kroner i årlig leie.

Leienivået vil bli årlig prisjustert med konsumprisindeks. Leieperioden er satt til 15 år samt fire opsjonsperioder på to år, totalt 23 år hvis Sykehuset Innlandet HF benytter seg av alle opsjonsperiodene. Diskontert kontraktsverdi beregnes til 99 millioner kroner under disse forutsetningene.

For eie-alternativet er det lagt til grunn et investeringsestimat for nybygg på 87 millioner kroner og tomtekostnad på om lag fem millioner kroner. Felleskostnader og forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) antas å være like som i leiealternativet. Basert på lik analyseperiode og diskonteringsrente vil negativ nåverdi være 107 millioner kroner, åtte millioner kroner mer negativt enn i leiealternativet.

Sykehuset Innlandet HF har vurdert eie-alternativet til ikke å være aktuelt da det ikke vil muliggjøre ønsket samlokalisering. Tilbygget vil være en liten del av en større bygningsmasse som i dag driftes og eies av kommunen. Det vurderes derfor naturlig at forvaltningen av økt bygningsmasse også skjer i regi av kommunen.

Det foreligger utkast til intensjonsavtale med utleier, og det er usikkerhet knyttet til endelig tallgrunnlag. Det er ikke igangsatt noen anbudskonkurranse for bygget. Resultatet av anbudskonkurransen, samt endelige forhandlinger og avklaringer vil gi et mer nøyaktig grunnlag for utarbeidelse av leiekontrakt. Revisor har på oppdrag fra Sykehuset Innlandet HF vurdert at leieavtalen regnskapsmessig skal klassifiseres som en finansiell leieavtale.

Ved inngåelse av en finansiell leieavtale i denne størrelsesorden vil Sykehuset innlandet HF i henhold til finansstrategien for Helse Sør-Øst RHF overskride hovedregelen om at helseforetakene ikke skal inngå finansielle leieavtaler som medfører en total årlig finansiell leie over 0,2 % av årlig samlet inntekt i helseforetaket, jf. styresak 067-2021 *Revisjon av finansstrategi for Helse Sør-Øst*. Finansstrategien åpner imidlertid opp for unntak fra denne regelen. Valdres lokalmedisinske senter er et godt eksempel på offentlig-offentlig samarbeid i distriktene med kommunen eller samlokalisering med andre instanser og svarer godt til målbildet for Sykehuset Innlandet HF. Det er derfor grunn for å gi unntak fra 0,2 %-regelen ved bruk av finansiell leie i denne saken. Sykehuset Innlandet HF vil fortsatt ha et akseptabelt nivå av eid bygningsmasse med ca. 10% andel leide lokaler og ca. 90% eide lokaler.

Prosjektet legger til rette for at Sykehuset Innlandet HF kan avhende lokaler i Aurdal når tilbudet innenfor psykisk helsevern blir samlokalisert med Valdres lokalmedisinske senter. Det er i dag 24,5 årsverk som er tenkt forflyttet fra Aurdal til Fagernes. Lokalene på Aurdal har en bygningsmasse på ca. 4000 m², langt større enn fremtidig behov. Avhending av lokalene gir estimerte besparelser på 1,7 millioner kroner årlig i bygningsrelaterte driftskostnader. Antatt salgsverdi er i størrelsesorden 10 millioner kroner, hvilket tilsvarer bokført verdi. Salg av eiendommen vil måtte behandles i foretaksmøte for Helse Sør-Øst RHF, jamfør vedtektenes § 11.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Sykehuset Innlandet HF ønsker å samlokalisere tilbudet innenfor psykisk helsevern med det somatiske på Valdres lokalmedisinske senter på Fagernes i samarbeid med den kommunale helse- og omsorgstjenesten. Prosessen har pågått en tid og er forankret i helseforetaket. Samlokalisering, samt funksjonelle lokaler og nødvendig kapasitetsøkning på Valdres lokalmedisinsk senter anses å ivareta nasjonal helse- og sykehusplan og vedtatt fremtidig målbilde for Sykehuset Innlandet HF. Avtalen er en finansiell leieavtale med mulig verdi over 100 millioner kroner, og legges derfor frem for godkjenning av styret i Helse Sør-Øst RHF. Hvis verdi av endelig avtale overstiger 100 millioner kroner, vil den også måtte behandles i foretaksmøte.

Overordnet utredning av et eie- og leie-alternativ viser at leie-alternativet gir en bedre nåverdi enn et eie-alternativ. Det foretrukne alternativet gir ikke forbedring av bæreevnen for helseforetaket isolert sett. Omfanget av prosjektet er begrenset, og effekten på helseforetakets bæreevne er liten.

I henhold til finansstrategien til Helse Sør-Øst skal ikke årlig finansiell leie overskride 0,2 % av årlig samlet inntekt i helseforetaket. Finansstrategien åpner imidlertid opp for unntak fra denne regelen. Valdres lokalmedisinske senter er et godt eksempel på offentlig-offentlig samarbeid i distriktene med kommunen eller samlokalisering med andre instanser og svarer godt til målbildet for Sykehuset Innlandet. Administrerende direktør mener begrunnelsen for å leie er god. Dagens drift vil dra nytte av samlokalisering med den kommunale helse- og omsorgstjenesten.

Administrerende direktør anbefaler at styret godkjenner at Sykehuset Innlandet HF kan inngå avtale med Valdres lokalmedisinske senter Eiendom IKS om leie av lokaler på Fagernes. Det forutsettes at den endelige leieavtalen, når den foreligger, ikke avviker vesentlig fra grunnlaget for vurderingene i denne saken. Videre tilrår administrerende direktør at styret oversender saken til behandling i foretaksmøte for Helse Sør-Øst RHF dersom verdi av endelig leieavtale overstiger 100 millioner kroner.

Trykte vedlegg:

1. [Sykehuset Innlandet HF 103-2021 Søknad om fullmakt til inngåelse av leieavtalen med Valdres Lokalmedisinske Senter](#)
2. [Protokoll fra styremøte i Sykehuset Innlandet HF 16. desember 2021](#)
3. Søknadsbrev fra Sykehuset Innlandet HF
4. Utkast til intensjonsavtale datert 11. november 2021

Utrykte vedlegg:

- Ingen