



STYRESAK

Styresak:	103/2022
Møtedato:	19.12.2022
Arkivsak:	2020/84-12
Saksbehandler:	Grethe Andersen

Anskaffelse nye personalboliger i Narvik

Innstilling til vedtak

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF vedtar å utlyse konkurranse for leie av 16 personalboliger i Narvik til erstatning for de av dagens boliger som er besluttet solgt.

Bakgrunn

Det bygges nytt sykehus i Narvik med antatt ferdigstillelse medio 2024. Det vises til styresak 28/2022, hvor det ble besluttet samsalg av sykehus med Statsbygg, og hvor også boliger på festet tomt i Søsterstien 7-15 dermed må selges. I samme sak bes det utredet hvordan personalboliger som selges med sykehuset skal erstattes.

Formål

Styret inviteres til å godkjenne anbefalt fremgangsmåte for erstatning av personalboliger i Narvik.

Saksutredning

Det har ennå ikke lyktes Universitetssykehuset Nord- Norge HF (UNN) å inngå en avtale om samsalg med Statsbygg. Statsbygg har ønsket å innhente juridiske vurderinger om deres handlingsrom og råd til fordelingsnøkkel av kjøpesum mellom selgere. Sykehusbygg håndterer saken for UNN, og gir uttrykk for at det er sannsynlig at det inngås en skriftlig bindende avtale mellom partene i løpet av høsten 2022. Arbeid med å legge eiendommen ut på det åpne markedet starter da, med overtakelse 2024. Dersom det inngås avtale med Statsbygg om samsalg, fører det til at UNN får 16 færre personalboliger i Narvik. Styret vedtok i styresak 28/2022 at disse boligene, som ligger i umiddelbar nærhet til dagens sykehus, skal erstattes. Forhandlinger med Statsbygg har foreløpig ikke resultert i en

kontrakt. Det er derfor en mulighet at UNN ikke selger boligene i Søsterstien 7-15. Det gjøres likevel forberedelser for en situasjon hvor boligene må selges. Det anses fremdeles som det mest sannsynlige (og foretrukne) alternativ.

Behov antall

I utredningsarbeidet har spørsmålet om hvor mange boliger UNN har behov for, aktualisert seg. Dekningsgraden i Narvik har vært høy over tid, og det er meldt inn ønsker om flere personalboliger fra både driftsleder og lokale ledere i Narvik. Drifts- og Eiendomssenteret (DES), klinikkjefer og driftsleder i Narvik har vurdert tilbakemeldingene og konkludert med at det legges til grunn at det er mulig å fortsette med dagens antall boliger i Narvik, men at det vil være en fordel å øke antallet noe på sikt med hensyn til rekruttering og drift i Narvik.

Behov nærhet

Ved innflytning i Nye UNN Narvik (NUN), mister UNN fordelene med boliger i nærheten av sykehuset, uansett om boligene i Sykehusstien selges eller ikke. Det har derfor vært en del av saksutredningen hvordan denne utfordringen skal møtes. Praktiseringen av hjemmевaktordning i Narvik gjør det nødvendig å ha vaktboliger for de ansatte som bor så langt unna at de ikke klarer å oppfylle krav til 15 minutters utrykningstid fra boligen. Det er også meldt om store utfordringer med drosjetilgang i Narvik, noe som gjør det vanskelig å belage seg på drosje for å korte ned responstiden. Denne problemstillingen blir mer aktuell når sykehuset flyttes. Det vil medføre en risiko for at de boligene vi ender opp med ligger så langt unna NUN at det ikke vil være mulig å oppfylle krav til utrykningstid på hhv. 15, 20 og 30 minutter uten bruk av bil. Dersom det viser seg at utfordringen med tilgjengelige drosjer fremdeles ikke er løst på tidspunkt for innflytning i NUN, og behovet ikke lar seg løse ved bruk av drosjeavtaler, bør det ses på en løsning der vaktboliger suppleres med bruk av vaktbil/leiebilordning ved behov, eller på andre måter. Det er også naturlig å vurdere hvorvidt det er mulig med en løsning som delvis baserer seg på bruk av noen vaktrom i NUN.

Alternativer

Utredning for å erstatte boligene etter et salg viser at UNN per nå har følgende alternativ:

1. «Null-alternativet»

Etter et salg erstattes ikke boligene, slik at det totale behovet for boliger i Narvik reduseres. Styret vedtok i sak 28/2022 at boligene skal erstattes. Nullalternativet er derfor ikke aktuelt.

2. Kjøpe av nye boliger i det omfang som selges

Det er gjort innledende søk og undersøkelser for å se hva som er tilgjengelig på markedet for kjøp av eksisterende boliger. Selv om det med jevne mellomrom vil være boliger til salgs i sentrum og i nærheten av NUN er det lite sannsynlig at det vil ligge ute tilstrekkelig antall boliger for salg i perioden før innflytting, særlig i områder som vurderes som aktuelle for UNN til bruk som personalboliger. Det er i tillegg urealistisk å finne flere boliger som ligger i klynge, slik personalboliger vi eier i Narvik i dag gjør. En slik geografisk nærhet mellom boligene er en klar fordel med tanke administrasjon og drift av boligene. Ved eventuelt kjøp av nye eiendommer vil UNN måtte være aktiv i boligmarkedet og legge inn bud for hver enkelt bolig som er aktuell for anskaffelse. Det vurderes som både svært ressurskrevende og med en høy risiko for at det ikke lykkes å skaffe tilstrekkelig antall boliger innenfor den gitte

tidsramme. Det anses også som en potensiell dyr løsning, både i anskaffelse og drift. Det er vanskelig å beregne total kostnad ved en slik fremgangsmåte, fordi det avhenger av hvilke boliger som kommer for salg og hvordan etterspørselen etter disse er. Fremgangsmåten medfører stor risiko for ikke å klare å skaffe til veie tilstrekkelig antall boliger, og medfører behov for investeringsmidler. Alternativet anbefales ikke.

3. Kjøp av tomt for bygging av egne boliger

Det er gjort innledende søk etter aktuelle tomter egnet for oppføring av boliger i klynge. Det har ikke lyktes å finne tilgjengelig tomt for salg som er egnet til formålet. Det vurderes samlet som en for langvarig og ressurskrevende prosess å finne egnet tomt og gjennomføre en prosess med nybygg av boliger. Dette særlig gitt tidsperspektiv for utflytting og salg av dagens personalboliger, og krever investeringsmidler. Alternativet anbefales derfor ikke.

4. Utlyse konkurranse om parkeringsanlegg og bolig i ett på egen eiendom

Alternativet er vurdert i forbindelse med arbeid med å lyse ut konkurranse om parkeringsanlegg i tilknytning til NUN, på UNNs tomt, og mulighet for Helsepark på tomten som er avsatt til parkering. Dersom helsepark etableres på avsatt tomt, vil personalboliger kunne inngå som et av elementene, da særlig en form for hybelhotell som er ment å dekke behov for vaktbolig i kortere perioder. Foreløpig utredning viser imidlertid at dette er en konkurranse med så stor kompleksitet og omfang at det vil ta tid å gjennomføre en konkurranse. Det vil også være risiko for ikke å finne aktuelle tilbydere. Det er et stort tidspres knyttet til anskaffelse av parkeringsmuligheter, og denne prosessen kan derfor ikke forsinkes for å innlemme flere alternativ. En fremtidig utlysning vil også kunne innebære hybelhotell som en mulighet. Det vil imidlertid være en risiko for at ingen aktører vil kunne tilby dette, og det anbefales derfor ikke som UNNs fremgangsmåte alene på det nåværende tidspunkt, både av hensyn til parkering og av hensyn til å løse boligbehovet.

5. Utlyse konkurranse om leie boliger i klynge

UNN utlyser en konkurranse om leie av boliger i klynge, og inngår en langsiktig avtale med en profesjonell utleier i Narvik. Alternativet gir mulighet for å kunne vektlegge nærhet til NUN og/eller sentrum i tillegg til pris og øvrige kriterier, og til å tilpasse konkurransegrunnlaget våre behov for øvrig. Det vurderes som sannsynlig at det vil løse behovet innenfor tidsrammen UNN må forholde seg til. Det er en risiko for at tilbudet blir dyrere enn dagens tilbud. I konkurransen vil det kunne være mulig å inngå avtale med flere tilbydere, samtidig som UNN vil forbeholde seg retten til ikke å inngå avtale med noen. Gjengs markedsleie i Narvik er gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 154 kr i måneden. Boligene i Søsterveien 7-15 har en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 145 kr i måneden. UNNs priser på ansatteboliger ligger med andre ord noe under markedspris, noe som også har sin bakgrunn i standarden på boligene. Det er ikke realistisk å anskaffe nye boliger i samme prissegment som dagens personalboliger dersom vi går ut i leiemarkedet. Pris vil være et tungtveiende kriterium i enhver anskaffelse for UNN, så også her. Det er likevel sannsynlig at tiltaket vil medføre en kostnadsøkning for leietakere. På den andre side vil disse sannsynligvis få et bedre tilbud. Dette alternativet vurderes som det beste, og anbefales å gå videre med.

Videre fremdrift

Dersom styret vedtar alternativ 5, utlyse konkurranse om leie av boliger i klynge, utarbeides det konkurransegrunnlag med vurdering og beskrivelse av boligbehov i tett samarbeid med driftsledelse i Narvik. Det er realistisk at konkurransen lyses ut innen andre kvartal i 2023, og at avtaleinngåelse vil kunne skje innen utløpet av 2023/første kvartal 2024. Det vil da være innen rekkevidde å kunne ha erstatningsboliger klar for innflytting på det tidspunkt hvor det er antatt overtakelse av boliger som selges. Det legges også til grunn at konkurransen innrettes på en slik måte at det vil være mulig å inngå avtale med flere tilbydere, skulle det være nødvendig og hensiktsmessig for å løse behovet.

Økonomisk konsekvens

Det er ikke realistisk å anskaffe nye boliger i samme prissegment som dagens personalboliger dersom vi går ut i leiemarkedet. Dagens boliger har lav standard på grunn av manglende vedlikehold og oppgradering og dagens leiepris reflekterer dette. Pris vil være et tungtveiende kriterium i enhver anskaffelse for UNN, så også her. Det er likevel sannsynlig at leie av boliger vil medføre en kostnadsøkning for leietakere. På den andre side vil disse sannsynligvis få et bedre tilbud.

For alternativene 2 og 3 kreves investeringsmidler.

Medvirkning

Saken er lagt frem i egne medvirknings- og drøftingsmøter i uke 49. Referat og protokoll fra møtene legges frem som referatsaker i styremøtet 19.12.2022.

Vurdering

På grunn av manglende investeringsmidler, samt antatt begrenset tilgang på boliger til salgs i Narvik, vurderer direktøren at alternativ 5, leie av boliger i klynge, er det beste alternativet. Direktøren anbefaler at UNN i første omgang erstatter boligene som skal selges, til tross for høy dekningsgrad. Videre utredning av en eventuell økning i antall boliger i Narvik må ses i sammenheng med konsekvenser av omstillingsarbeid i UNN, økonomisk bæreevne og tiltak innenfor stabilisering og rekruttering. Direktøren vurderer at det er fornuftig å avvente videre utredning til økonomien er i balanse.

Direktøren er fornøyd med at det anbefalte alternativet gir mulighet for å kunne vektlegge nærhet til NUN og/eller sentrum i tillegg til pris og øvrige kriterier, og til å tilpasse konkurransegrunnlaget våre behov for øvrig. Det vurderes som sannsynlig at det vil løse behovet innenfor tidsrammen UNN må forholde seg til.

Dersom det ikke lar seg gjøre, må løsning som vist over, hvor vaktboliger suppleres med bruk av vaktbil/leiebilordning ved behov, benyttes, eventuelt i kombinasjon med bruk av noen vaktrom i NUN.

Konklusjon

Direktøren anbefaler at det lyses ut en konkurranse med sikte på langsiktig avtale om leie av personalboliger i Narvik.

Tromsø, 08.12.2022

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør

Vedlegg:

Vedlegg 1- Notat om dagens boliger i Narvik og dekningsgrad for hhv. Tromsø, Narvik og Harstad for 2019-2021


Boligsituasjon Narvik

UNN eier pr i dag 48 boliger i Narvik som benyttes til vikarer, fast ansatte, LIS, pendlere, vaktboliger og studenter i praksis ved UNN. Boliger som ligger på festet eiendom og er aktuell for salg i samsalg med Statsbygg, ligger i Søsterveien 7-15.

Fordelingen er slik:

Sykehusveien 9 – 15:	10 stk	2-roms leiligheter	41 m ²
	2 stk	2-roms leiligheter	54 m ²
	8 stk	hybelleiligheter (sovealkove)	31 m ²
	8 stk	hybler	15 m ²
Tiurveien 31-37:	4 stk	4-romsleiligheter	130 m ²
Søsterveien 7-15:	8 stk	3-roms leiligheter	68 m ²
	8 stk	2-roms leiligheter	49 m ²
		12 garasjer	

Dekningsgrad boliger siste tre år:

UTNYTTELSESGRAD 2019 - 2021
