Fastighets- och servicenämnden
Marit Brusdal Penna

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr FSN 2019-0014

2019-05-22

Fastighets- och
servicenämnden

Skrivelse från Socialdemokraterna angående behovet av inventering, analys och samordning av Stockholmsregionens framtida vårdfastigheter

Ärendebeskrivning

Ärendet avser svar på skrivelse från Socialdemokraterna angående behovet av inventering, analys och samordning av Stockholmsregionens framtida vårdfastigheter.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande.
Skrivelse den 24 januari 2019.

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut.

1. Fastighets- och servicenämnden beslutar att anse skrivelsen från socialdemokraterna avseende behovet av inventering, analys och samordning av Stockholmsregionens framtida vårdfastigheter besvarad.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
I samband med den årliga budgetprocessen i regionen utförs en investeringsberedning i flera steg, där bland annat uppdaterade vårdbehov analyseras och prioriteras mot andra behov, inför framtagande av det slutliga förslaget till investeringsplan för kommande period.

Eftersom vårdens behov kontinuerligt förändras sker en nära dialog mellan vårdbeställare, vårdgivare och Locum avseende lokalsituationen.

När det gäller beslut om försäljning av marknadsfastigheter görs en initial bedömning av huruvida fastigheten ska avyttras eller ej. Bedömning görs utifrån ett antal perspektiv som fastställts i regionens fastighetsstrategi.

Bakgrund
I en skrivelse till Fastighets- och servicenämnden har Socialdemokraterna föreslagit att fastighetsförvaltningen i samverkan med övriga berörda förvaltningar genomför en samlad genomgång och analys avseende Stockholmsregionens framtida vårdfastigheter.

Överväganden
Stockholmsregionen växer och behovet av hälso- och sjukvård kommer att öka i takt med att fler barn föds samtidigt som vi lever allt längre. De stora satsningar på utbyggnad och modernisering av vårdens lokaler som genomförts under senare år och nu närmar sig färdigställande, syftar till att möta det ökade behovet under kommande år.

Inom stora delar av de så kallade närsjukhusen och mindre sjukhusen bedrivs vården av externa aktörer som förhyr lokaler av regionen. Landstingsfullmäktige fastställde i samband med budget 2017 en fastighetsstrategi för ägande av vårdfastigheter, i vilken en balans mellan eget ägande och externt ägande förordas. En allt större del av vården bedrivs via vårdval, vilket också påverkar regionens behov av egenägda lokaler.

Regionen har gjort stora satsningar på utveckling och upprustning av regionens vårdfastigheter i syfte att erbjuda moderna ändamålsenliga lokaler för patienter och vårdpersonal. För att upprätthålla ändamålsenliga lokaler åt nuvarande hälso- och sjukvård finns det framöver också behov av satsningar på befintligt fastighetsbestånd.

Fullmäktige har de senaste åren fattat beslut om försäljning av ett antal icke strategiska vårdfastigheter och framtida underhåll och upprustning av dessa fastigheter kommer att utföras av den nya ägaren. Detta innebär att ett behövligt investeringsutrymme därigenom frigörs för de fastigheter regionen väljer att långsiktigt behålla i egen ägo.

Vid en försäljning medföljer alla befintliga hyresavtal – både interna och externa - och regionen kan därtill välja att förlänga/nyteckna avtal inför försäljningen, vilket innebär att om regionen så önskar kan den verksamhet som bedrivs i lokalerna fortsätta bedrivas även efter försäljning. När det gäller försäljningar av fastigheter där exploatering av fastigheten ska ske, kommer nya lokaler för kritiska verksamheter att säkras innan försäljningen genomförs. En fastighetsförsäljning innebär därmed inte automatiskt ett beslut om att vården som bedrivs i fastigheten ska upphöra. I och med att en stor del av de externa hyresgästerna har besittningsrätt minskar regionens rådighet över lokalerna och därmed också intresset av att äga dessa.

I enlighet med försäljningsstrategin ska ett antal olika överväganden göras inför beslut om försäljning av en vårdfastighet och ge underlag till en

sammanvägd bedömning. De perspektiv som ska belysas är bland annat vikten av att själv äga lokalerna, långsiktigt internt lokalbehov och fastighetsekonomi. I budget 2019 gavs regionstyrelsen i uppdrag att under mandatperioden ta fram en plan för regionens långsiktiga mark- och fastighetsägande.

Vårdens behov förändras kontinuerligt och därmed behöver även vårdkartan fortlöpande uppdateras. Med utgångspunkt från vårdbehoven genomförs årligen gemensamma workshops mellan hälso- och sjukvårdsförvaltningen och Locum, för att diskutera lämpliga lokaler samt prioritera investeringsprojekt i investeringsplanen. Regionens investeringsplan är 10-årig med en större detaljeringsgrad de närmaste fem åren, nuvarande investeringsplan omfattar perioden 2019-2028.

Anette Henriksson
TF Förvaltningschef

Marit Brusdal Penna
Fastighetsutvecklingsdirektör

Beslutsexpediering:
Akt

Regionstyrelsen

SKRIVELSE
2019-01-24

FSN 2019-0014

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Fastighets- och
servicenämnden

Skrivelse från Socialdemokraterna angående behovet av inventering, analys och samordning av Stockholmsregionens framtida vårdfastigheter

Region Stockholm växer. Många väljer att flytta till regionen, fler barn föds samtidigt som vi lever allt längre. Det för med sig att efterfrågan på hälso- och sjukvård ökar markant. Runt om i Stockholm pågår nu stora investeringar i vårdlokaler. Enligt FSN/Locum handlar det om inte mindre än 20 strategiska fastighetsprojekt vid åtta sjukhus, med en samlad investeringsvolym på ca 15 miljarder kronor. Bara under innevarande år planeras investeringar för 3,5 miljarder kronor. Fram till 2022 är investeringarna tänkta att uppgå till 11,6 miljarder kronor.

De investeringar som pågår och planeras i regionen är således mycket omfattande. Noggrann samordning krävs för att säkerställa att fastighetsinvesteringarna motsvarar såväl befintliga som framtida behov i regionen. Socialdemokraterna menar att sådan samordning saknas. Vi vill se bättre planering och koordination av investeringarna på sjukvårdssidan. En övergripande analys av Stockholms läns vårdkarta behöver genomföras. De stora investeringsbeslut som Region Stockholm står inför bör fattas på grundval av en genomarbetat plan som vilar på slutsatserna av en sådan inventering.

Innan någon övergripande analys av Stockholms läns vårdkarta är genomförd, är det Socialdemokraternas ståndpunkt att regionen bör vara restriktiv med avyttringar av fastigheter. Försäljningar frigör kapital som kan användas till nya investeringar, men om det finns behov av att nyttja den avyttrade fastigheten kan framtida hyreskostnader göra försäljningen olönsam. Vidare utgör prisprognostisering en osäkerhet i lönsamhetskalkylerna, då det faktiska utfallet vid försäljning kan komma att bli betydligt lägre. Därtill är det riskabelt att förlora rådighet över mark, framför allt i innerstaden, då det kan bli svårt att tillskapa vård om det visar

sig att det finns ett fortsatt behov. Varje försäljning bör därför föregås av en noggrann kalkyl om det är ekonomiskt mest fördelaktigt att själva äga och förvalta fastigheten eller om det finns skäl att tro att det blir mer effektivt om en annan aktör gör det. Investeringar och eventuella avyttringar måste koordineras för att säkerställa att vården fungerar optimalt under tiden som ny- och ombyggnation pågår.

När Stockholm växer måste investeringarna i vården i Stockholm hänga med i utvecklingen. Socialdemokraternas hållning är att inventering och analyser av nuvarande och framtida behov av vårdfastigheter bör genomföras, i syfte att åstadkomma en investeringsplan som säkrar stockholmarnas tillgång på vård i ändamålsenliga vårdfastigheter i framtiden. Målet bör vara att på kort sikt (2019-2022), medellång sikt (2019-2026) och lång sikt (cirka 10 år och framåt) utreda en ändamålsenlig kombination av investeringar i primärvård, närsjukhus och akutsjukhus i regionen.

Tillkomsten av en samlad fastighets- och serviceförvaltning ger möjlighet till nya grepp för att åstadkomma en samlad genomgång av framtida lokalbehov och hur det befintliga fastighetsbeståndet svarar mot dessa. Även en konsekvensanalys av tidigare beslutade avyttringar är i det sammanhanget av intresse, liksom effekten av pågående fastighetsinvesteringar.

Förvaltningen bör ges i uppdrag att genomföra en samlad genomgång och analys i enlighet med vad som anförts ovan. Samverkan bör ske med övriga berörda förvaltningar.