

NOTAT

GÅR TIL: Styremedlemmer
FØRETAK: Helse Vest RHF

DATO: 26.05.2024
FRÅ: Inger Cathrine Bryne, administrerende direktør
SAKSHBEHANDLAR: Bente Aae, Per Karlsen
SAKA GJELD: **Helse Vest RHF, nye kontorlokale frå 2024**

ARKIVSAK: 2020/871
STYRESAK: **060/24**

STYREMØTE: **19.06.2024**

Administrerende direktør si orientering pkt. 1

.....

1. Kort om saka

- Helse Vest RHF flytta frå Forus til nye lokale i Stavanger sentrum 13. februar 2024. Avgjersla om å flytte vart gjort i 2021, mellom anna i samband med at leigekontrakten det regionale helseføretaket hadde på Forus hadde utløpsdato i 31. august 2024.
- Føresetnadene for val av framtidige lokale vart lagt med kriteria for lokale, i tillegg til at den totale leigekostnaden for nye lokale ikkje skulle vere høgare enn leigekostnadene ein hadde på Forus. Den totale leigekostnaden er det samla beløpet for basis leigekostnader (husleige), felleskostnader og eventuelt kompensasjon frå ikkje meirverdipliktige verksemdar, slik Helse Vest RHF er. Totalkostnaden for dei nye areala er samla sett noko lågare enn tidlegare kostnader.
- Det har vore stor merksemd om at Helse Vest RHF har flytta inn i nye lokale i Stavangerområdet. Merksemda har særleg dreidd seg om kostnadene for å ha kontorplass i eit nytt bygg i Stavanger sentrum – og om ein kunne valt andre lokale til ein lågare pris.

2. Vurderingar om flytting

Flytteprosessen starta i 2020, og vart utløyst av fleire forhold:

- Det var om kort tid nødvendig med oppgradering av teknisk infrastruktur i bygget Helse Vest RHF då var i – særleg med tanke på inneklima, luft og varmeregulering. Framleis leige i same bygg ville medført utflytting, leige i andre lokale og så flytting tilbake, over ein lengre periode.
- Dåverande leigeavtale gjekk ut august 2024.
- Det vart også lagt til grunn eit ønskje om kontor langs kollektivaksa, både for medarbeidarar og tilreisande.

Kontora ein hadde på Forus hadde ei klassisk konvensjonell løysing, hovudsakleg med cellekontor, nokre kontorplassar i landskap og møterom over to større etasjar.

I samband med at ein vurderte flytting vart det sett ned ei prosjektgruppe, både for å definere behov og for å finne aktuelle lokale. Dette vart vidare til eit prosjekt for organisasjonsutvikling. Det var brei involvering i organisasjonen, og ein såg til andre verksemder for erfaringsdeling – også utgreiinga Statsbygg gjorde av arealløysingar for departementa, i det nye regjeringsskvartalet.

Konklusjonen vart ei aktivitetsbasert, skjerma løysing, altså opne kontorlandskap med seksti prosent dekning av arbeidsstasjonar, og tilgang til skjerma arbeidsplassar for ulike føremål. På den måten har ingen eigne kontor og ein må nytte dei arbeidsstasjonane som er tilgjengelege, i den basen avdelinga er tildelt. Totalt skulle det vere 100 prosent dekning. Det skulle også vere plassar for besøk, som deltakarar i regionale og nasjonale prosjekt, og tilgang til møterom for regionale og nasjonale møter og prosjektarbeid.

Helse Vest RHF fekk bistand frå Eiendomsmegler 1, som høyrte til Helse Vest RHF sin dåverande bankforbindelse Sparebank 1/SR-bank, til å omsetje kravspesifikasjonen til aktuelle lokale. I tillegg til utgangspunktet over, var det ønskje om ein langsiktig kontrakt, møterom både for daglege møter og større samlingar - og tilgang til kantine.

Eiendomsmegler 1 la fram ulike lokale langs kollektivaksa mellom Sandnes og Stavanger, (Sandnes sentrum, Hinna/Jåttåvågen og Stavanger sentrum) for vurdering.

Undervegs vart det klart at ein ønskja å flytte kontorstaden til Stavanger sentrum, mellom anna for å vareta enkel tilkomme frå fleire område med kollektivtilbod. Det vart lagt fram ei liste over ulike alternativ til stadar i Stavanger. Lista var over både eksisterande og planlagde lokalar.

Alle lokala ein fekk presentert måtte tilpassast, og fleire av prospekta er framleis ikkje starta på eller realiserte i 2024. Etter ei nærmare vurdering, også med råd frå Eiendomsmegler 1, av når lokala var tilgjengelege, omfanget av tilpassing av lokalar, mogleg lengd på ein kontrakt (i år),

totalt prisnivå og ny gjennomgang av eigne kriterium, stod det til slutt att to alternativ. Dei to alternativa hadde om lag same kostnad. Etter ein systematisk gjennomgang og skåring av kriteria ein hadde, valde ein kontorlokala i Knud Holms gate 8. Lokasjon, arealeffektivitet og utforminga av nye lokale var vesentleg for avgjerda om å flytte inn i lokala her, og for at ein kunne redusere så pass mykje i areal som ein gjorde.

At det var mogleg å skreddarsy areal til formålet, gjorde det mogleg å komprimere areala betydeleg. Ein kunne tole ein noko høgare kvadratmeterpris utan å auke dei totale kostnadene, samanlikna med eit bygg med små moglegheiter for tilpassingar, eller kostbare tilpassingar.

Arealet er 1 985 kvadratmeter, mot 3 367 kvadratmeter i dei tidlegare lokala, på Forus. Leigekontrakten i dei nye lokala er inngått for 15 år.

3. Vurdering av inngåing av avtale om nye lokalar

I samband med planane om å flytte til nye kontorlokale vart det gitt ei orientering til Helse- og omsorgsdepartementet, med ei juridisk vurdering av prosessen for å inngå leigeavtale, (arkivsak 2021/679 - 5201/2021). Vurderinga konkluderer med at Lov- og forskrift om offentlege anskaffingar ikkje gjeld for kontraktar om leie av kontorareal, jf. forskrifta § 2-4 bokstav a, så lengje Helse Vest ikkje stiller krav slik at leigeavtalen har preg av å vere ein bygg- og anleggskontrakt. Slike krav er ikkje stilt.

Kontrakten som er inngått kan ikkje seiast opp. Det er ikkje inngått avtale med forbod om framleige.

4. Kostnader

Den totale leigekostnaden for nye lokale skal ikkje vere høgare enn leigekostnadene ein hadde på Forus. Den totale kostnaden er det samla beløpet for husleige, felleskostnader og meirverdikompensasjon.

Det er vanskeleg å samanlikne avtalar for dei ulike lokala direkte, men den totale kostnaden for lokala i Nådlandsbråtet 40 var ca. 8,9 millionar kroner i året, mot ca. 8 millionar kroner i året i Knud Holms gate 8.

Avtalt husleige i Knud Holms gate 8 er indeksjustert med konsumprisindeks frå kontraktssigneringa i 2021. Ved kontraktsinngåing var prisen for basisleie 2 400 kroner per kvadratmeter, utan at kompensasjon til utleigar for meirverdiavgifta er rekna med. Etter 2021 er beløpet indeksregulert med 14,1 prosent.

Helse Vest RHF har gjort nokre endringar i lokala etter inngått kontrakt, til ein eingongskostnad på 2,6 millionar kroner eksklusive mva.

5. Kommentarer til kostnader

I oppslaga i media den siste tida er det gjort samanlikningar mellom husleigeprisane for næringsseigedom i Stavanger-området i ein marknadskommentar frå Eiendomsmegler 1 for Nord-Jæren våren 2024 og dei samla utgiftene Helse Vest har i Knud Holms gate 8. Dette gir ein stor differanse - og det er ikkje ei rett samanlikning.

Eiendomsmegler 1 stadfester i e-post til Helse Vest RHF i april 2024 at beløpa i marknadskommentaren ikkje inkluderer drifts- og felleskostnader, og heller ikkje kompensasjon frå ikkje meirverdipliktige leietakarar, slik dei regionale helseføretaka er.

Ein må ta store atterhald når ein samanliknar leigekostnader frå generell statistikk i 2024, og nøyaktige tal frå utrekningar for konkrete tilbod i 2020-2021.

Tala Helse Vest RHF har oppgitt er totale kostnader, altså husleige, felleskostnader og meirverdikompensasjon. Eiendomsmegler 1 reknar med at dei felleskostnadene ein må leggje til husleiga for lokala frå rapporten ein har jamført med, typisk er på mellom 500-600 kroner per kvadratmeter pluss meirverdiavgift, i tillegg til leiga. Skal ein gjere ei samanlikning må altså både dette og eventuell kompensasjon for meirverdiavgift, leggst til.

Mest sannsynleg kunne ein ikkje fått lokalar til lågare kostnader i Stavanger sentrum i 2021. Det er usikkert om ein kunne fått lokalar til lågare kostnader ved kollektivaksen utanfor Stavanger sentrum, alle forhold tekne i betraktning. Som eit tenkt eksempel, ved å legge til grunn prisane frå marknadskommentaren til Eiendomsmegler 1 og elles nokre av dei same forutsetningane for kostnader ein har i nye lokale (mellom anna areal og arealløysing), kunne kostnadene moglegvis vore redusert ytterlegare ein til to millionar kroner per år i Jåttåvågen/ Hinna Park. Eventuell kompensasjon for meirverdiavgift til utleigar og eventuell møteromskapasitet vil komme til fråtrekk frå desse beløpa. Kompensasjon for meirverdiavgift vil vere avhengig av, mellom anna, alderen på bygget og investeringar for tilrettelegging av bygg og lokalar.

Administrerende direktør har i [eit innlegg i Stavanger Aftenblad 3. mai 2024](#) erkjent og beklaga at ein ikkje gjorde ein god nok jobb med å vurdere andre alternativ i 2020-2021, som kunne kosta mindre, når ein fyrst hadde tatt avgjerda om å flytte.

Det har vore eit stort engasjement både i media og sosiale media i kjølvatnet av at Helse Vest RHF flytta inn i nye lokale i Knud Holms gate 8. At det er ein diskusjon rundt bruk av offentlege midlar, er både viktig og nødvendig. Det er grunn til å anerkjenne alle dei som deltek i det offentlege ordsiftet.

Administrasjonen arbeider heile tida for mest mogleg effektiv ressursbruk i det regionale helseføretaket. Det arbeidet vil halde fram. I samband med nye kontorlokale gjer Helse Vest RHF

fleire tiltak for å hente ut effekt av flyttinga, og redusere kostnader. Det er forventat at Helse Vest vil hauste effektar av å vere i nye lokale, og det skal visast att i årsresultata framover. For budsjetteringa i åra framover er det naturleg at Helse Vest RHF har ein generell effektivisering, i tråd med det som er pålagt spesialisthelsetenesta elles. I tillegg til reduserte totalkostnader for kontorlokale, vil reiseverksemda for organisasjonen verte redusert, som følgje av tilrettelegging for digitale møte. Dette måler ein årleg, som ein del av klimarekneskapen i føretaket.

Helse Vest RHF er det regionale helseføretaket med nominelt lågast bemanning, samanlikna med dei andre RHF-a. Dette vil ein framleis leggje vekt på. Driftsmessige tilpassingar er òg aktuelle tiltak. Ein gjer greie for dette i den årlege budsjettsaka til styret, *Budsjett for Helse Vest RHF - administrasjonen*.

6. Andre forhold

Miljøperspektivet har også vore vektlagt ved val av lokale. Mange har fått kortare reiseveg, langt færre køyrer og fleire går, sykklar og bruker kollektivtransport til jobb. Når lokala er tilpassa for digitale møter, har ein ei forventning til at dette svarar seg både for miljø og lågare reisekostnader.

Det er 92,5 stillingar budsjettert i Helse Vest RHF, inkludert ti medarbeidarar i lønn- og rekneskapssenteret, som også yter tenester for Helse Vest IKT og Sjukehusapoteka HF. Kontorstad har også vist seg viktig for å behalde og rekruttere medarbeidarar.

Det vises til to skriv under «Skriv og meldingar» som omhandlar saka, det eine frå Tilde Broch Østborg benevnt «Brev til styreleiar 22.05.24», samt brev til Østborg frå Eigardirektør Ivar Eriksen datert 06.06.24.