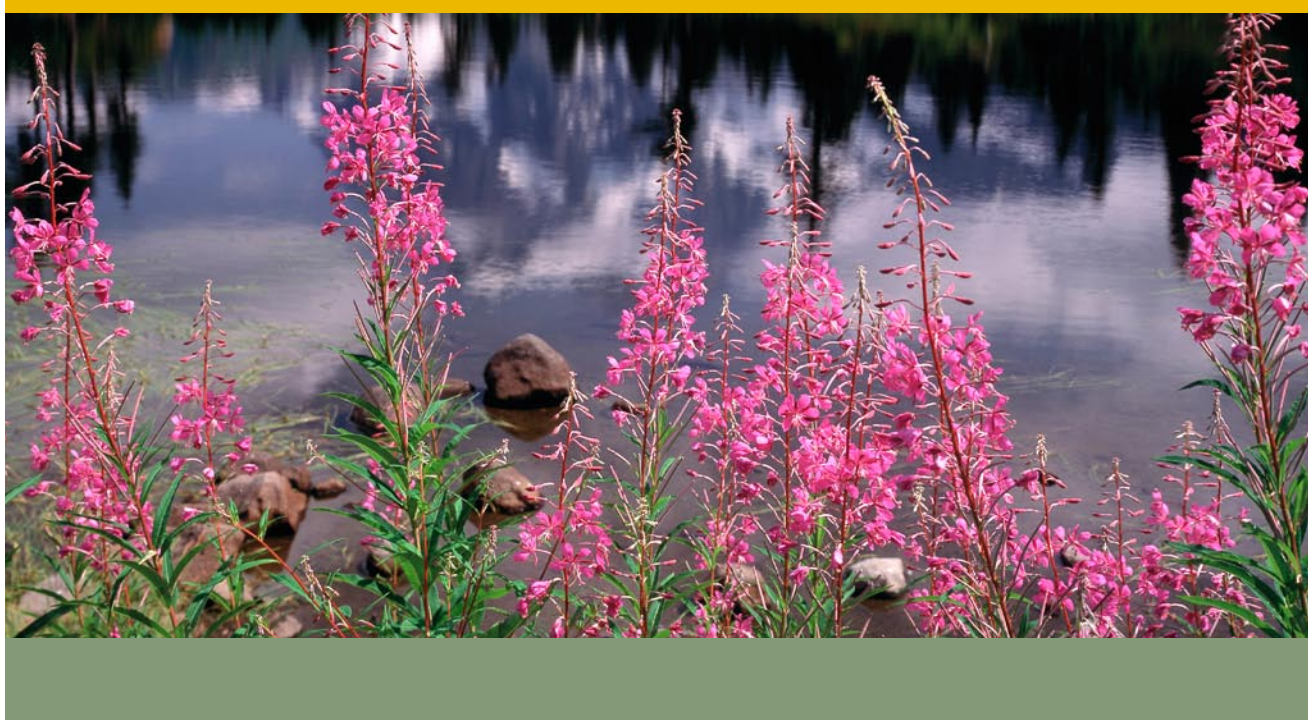


norrstyrelsen



RAPPORT 2009: 29

## **Fastighetsfrågor vid bildandet av Region Norrland – etapp 2**

## Förord

Norrstyrelsen har bildats för att förbereda sammanslagningen av landstingen i Norrbottens, Västerbottens och Västernorrlands län till en regionkommun med arbetsnamnet Region Norrland. Det är en ideell förening som bildats av de tre landstingen samt kommunförbunden i Norrbottens och Västernorrlands län och Region Västerbotten. Vid sidan av styrelsen och dess arbetsutskott är 140 förtroendevalda och ett stort antal tjänstemän från landsting, kommuner, kommunförbund/regionförbund, statliga myndigheter, näringsliv och andra organisationer engagerade i de många arbetsgrupper som förbereder regionbildningen. Med Region Norrland vill vi skapa förutsättningar för ett starkare och mer livskraftigt Norrland – en regionkommun som kan tillhandahålla hälso- och sjukvård och skapa utvecklingsförutsättningar på ett effektivare och uthålligare sätt än de tre landstingen var för sig kan göra.

Under våren 2009 publicerades de kartläggningar av olika verksamhetsområden som Norrstyrelsens arbetsgrupper gjort i vår rapportserie (Rapport 2009:2–2009:17). Några av dessa grupper kartlade verksamhetens inre processer, så som ekonomi-, personal- och informationsfrågor. Dessa grupper har under våren och sommaren gått vidare och fördjupat analysen i vissa nyckelfrågor. I denna rapport diskuteras fastighetsfrågor vid bildandet av Region Norrland. Huvudsekreterare för den tjänstemannagrupp som utarbetat rapporten är Ulf Olofsson, verksamhetsområdeschef för Allmän service på Västerbottens läns landsting.



*Jan-Åke Björklund*

Projektledare för Norrstyrelsen

Norrstyrelsen

Hemsida: [www.norrstyrelsen.se](http://www.norrstyrelsen.se)

Vid frågor om rapporten, kontakta:

Ulf Olofsson (070-690 72 47)

[ulf.olofsson@vll.se](mailto:ulf.olofsson@vll.se)

## Inledning

En arbetsgrupp har på Norrstyrelsens uppdrag kartlagt och analyserat ett antal nyckel-frågor inom fastighetsområdet i samband med att Region Norrland bildas. Gruppen består av: Torbjörn Olsson, LVN; Göran Wallo, NLL och Ulf Olofsson, VLL.

Gruppen fick följande uppgifter att arbeta med

1. System för internhyror inklusive att beskriva relationerna till kärnverksamheten/hyresgästerna
2. Strategi för ägande, in- och uthyrning av lokaler
3. Föreslå en övergripande organisatorisk struktur som bl a:
  - är kostnadseffektiv
  - hanterar Norrlands universitetssjukhus särskilda ställning och relation till staten
  - möjliggör att enskilda landstings framsteg och starka sidor kommer övriga tillgodo

Gruppen har förutom genomgång av de egna verksamheterna även studerat LOCUM inom Stockholms läns landsting samt Västfastigheter i Västra Götaland.

## LOCUM

LOCUM är ett aktieföretag som ägs av Stockholms läns landsting (SLL) för att förvalta SLL:s fastigheter. Det bildades 1992. Fastigheterna är tillgångar i en egen resultatenheter (Landstingsfastigheter i Stockholm; LFS). LOCUM hyr även in lokaler på den externa marknaden för verksamheters behov.

LOCUM tillhandahåller vissa kringtjänster till hyresgästerna. Det rör sig oftast om teknisk service och/eller facilities management.

Kärnverksamheten har ingen skyldighet att hyra av LOCUM. Dock "bör" man göra det.

All teknisk drift och markskötsel är upphandlad.

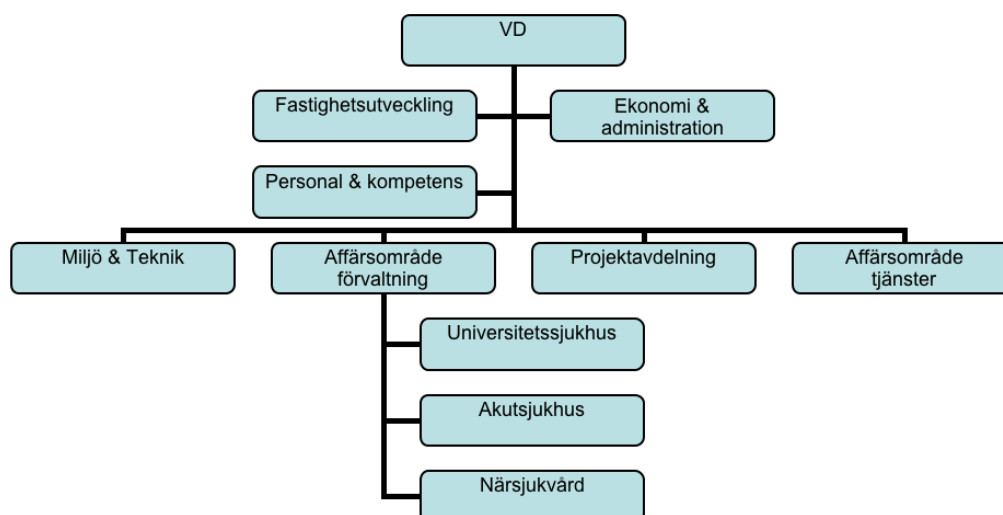
LOCUM:s huvudkontor finns invid Södersjukhuset, där alla anställda har sin formella arbetsplats. På några av sjukhusen finns små lokalkontor.

### Några nyckeltal från 2008 för LOCUM och LFS

Bruttoarea:	2 100 000 m <sup>2</sup> BTA
Uthyringsgrad:	92%
Hyresintäkter:	2 225 mkr
Resultat före avskrivningar:	461 mkr
Fastighetsinvesteringar:	1 149 mkr
Antal anställda (LOCUM)	207 st
Omsättning (LOCUM)	207 mkr

### Några exempel på hyresgäster:

Karolinska universitetssjukhuset
Stockholms sjukvårdsområde
Södersjukhuset AB
Danderyds sjukhus AB
Capio St Görans sjukhus AB
Landstingsstyrelsens förvaltning
Folkandvården Sthlms län AB



## Västfastigheter

Västfastigheter är en resultatenhet inom Västra Götalandsregionen. Verksamheten är politiskt underställd en fastighetsnämnd.

Verksamheten har sex beståndsdelar: teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, drift, projektledning, kundservice, ekonomi/administration.

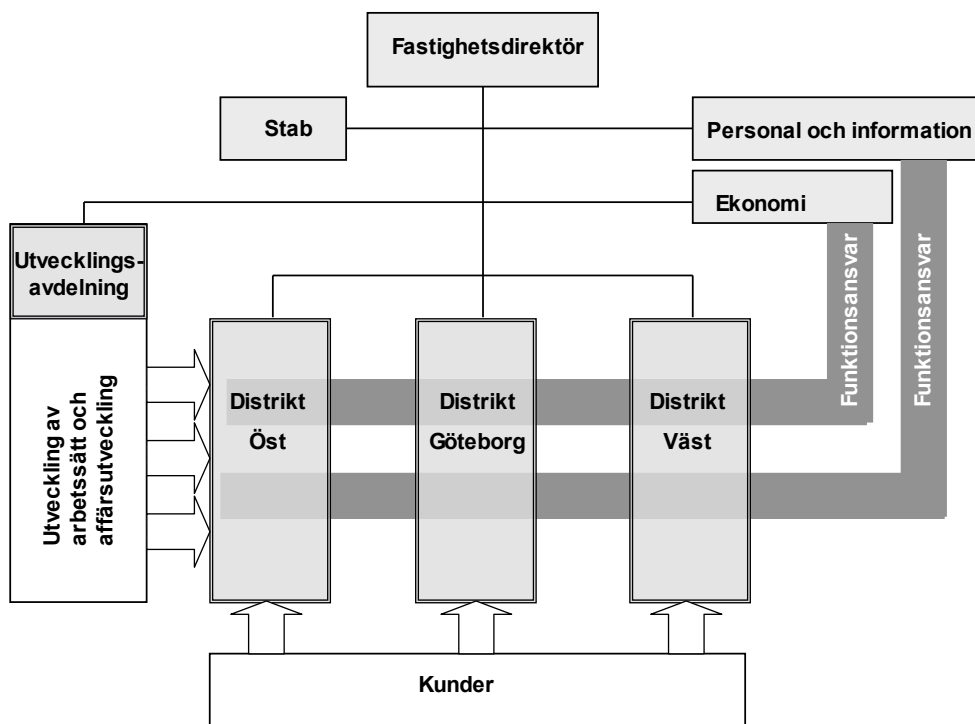
Organisatoriskt är man indelad i tre geografiska distrikt. Västfastigheter har nästan all drift i egen regi. Man köper dock all yttre markskötsel.

En tydlig och lättläst strategi som beskriver vilka fastigheter som bör ägas respektive hyras finns.

Västfastigheter har skaffat sig en bred erfarenhet av sin regionbildning och kan utgöra en värdefull samtalspartner till Region Norrland.

### Några nyckeltal:

Lokaler i egna fastigheter	1,75 milj m <sup>2</sup> BRA
Vakansgrad	2,6 %
Inhyrda lokaler	660 000 m <sup>2</sup> LOA
Investeringar 2008	1 000 mkr
Antal medarbetare	332



## Fastigheter Region Norrland

Fastighetsverksamheten i Region Norrland skulle äga ca 1,7 miljoner m<sup>2</sup> lokaler. För olika behov hyrs ca 180 000 m<sup>2</sup> in av andra fastighetsägare.

Inom regionen finns allt ifrån små tandvårdskliniker till ett stort universitets-sjukhus.

Fastigheterna är fördelade över ett stort geografiskt område som utgör halva Sverige.

I nuläget har landstingen i norra Sverige ett kärvt ekonomiskt utgångsläge. Även fastighetsverksamheten kommer att få bidra till nödvändiga effektiviseringar.

### System för internhyror

De här grundprinciperna tillämpas i Västernorrland och Norrbotten med några få undantag. Det är naturligt att ett regiongemensamt system i hög grad bygger på de befintliga arbetsätten.

Ansvarsfördelningen mellan hyresvärden respektive hyresgästen regleras med Landstingsförbundets gränsdragningslista.

I underlaget för beräkning av hyreskostnaden ingår:

- Kapitalkostnader enligt avskrivningsregler, avskrivningstider och internränta
- Förvaltningskostnad
- Kostnad för vakanta lokaler
- Overheadkostnad
- Tillsyn, skötsel, förebyggande och felavhjälpande underhåll
- Planerat underhåll avseende mark, installationer samt in- och utvändigt i byggnader
- Värme, elektricitet och vatten och i förekommande fall ånga, kyla, och befuktning
- Tekniska konsultationer av mindre omfattning
- Försäkring
- Myndighetspåkallade fastighetsbesiktningar och -kontroller.

Vid hyressättning av landstingets lokaler tas på olika sätt hänsyn till aktuell lokaltyp. Exempel på klassificering:

- Speciallokaler, t ex för operation, röntgen samt produktionskök och badanläggningar.
- Normala lokaler, t ex vårdrum, mottagningar, expeditioner
- Enkla lokaler som källar- eller vindsutrymme.

Internhyresavtalen i Norrbotten och Västernorrland innehåller punkter som reglerar ökning, minskning och andra förändringar i de hyrda lokalerna.

Likaså finns skrivningar som hanterar villkoren för uppsägningar.

Finns lediga lokaler inom landstinget är förvaltningarna eller motsvarande i första hand skyldiga att bruka dessa om inte speciella skäl föreligger.

### Strategi för ägande, in- och uthyrning av lokaler

Det är nödvändigt att utarbeta en strategi för vilka lokaler som bör ägas eller hyras. Vid utarbetandet av en sådan är det naturligt att studera hur andra regioner och landsting gjort.

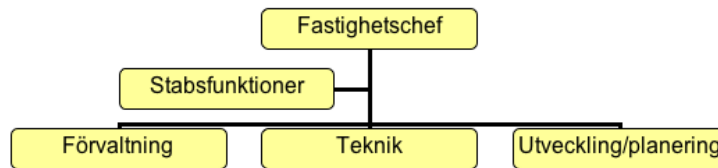
Västfastigheter som beskrivs ovan har en tydlig och lättläst strategi som kan tjäna som mönster. Strategin finns på Västfastigheters hemsida.

Motsvarande dokument tas fram för Region Norrland.

## Exempel organisatorisk struktur

Nedanstående skisser ska ses som tänkbara lösningar för Region Norrlands behov.

### Övergripande



Kommentar:

Organisationen består av tre huvudsakliga områden.

- Förvaltning. Den dagliga kontakten mot hyresgästernas/vårdens representanter.
- Teknik. Regionalt kunskapscentrum för ett antal speciellt viktiga teknikområden.
- Utveckling/planering.

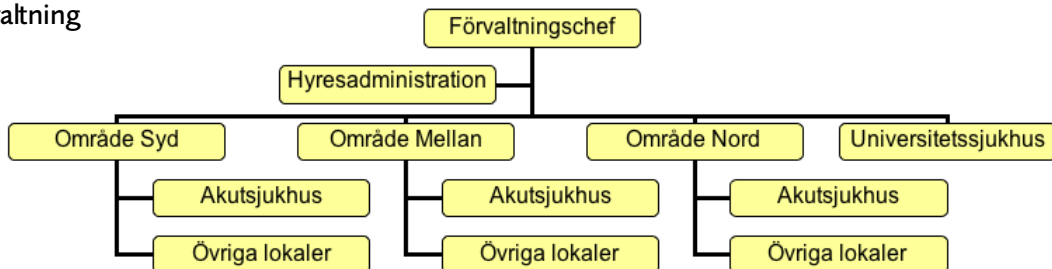
Fastigheter är en viktig funktion inom regionen. Fastighets- och lokalkostnaderna uppgår normalt till 8–10 % av de totala varför det är nödvändigt att dessa frågor får stor uppmärksamhet.

Fastighetschefen bör ha sitt kontor där övriga ledningsfunktioner inom regionen finns.

I organisationen eftersträvas självfallet en effektivitet och ändamålsenlighet. Resor i större omfattning än nu blir nödvändigt för vissa befattningar.

En viss regional balans måste också finnas. Funktioner och kompetens fördelas på ett sådant sätt att ingen del av området hamnar i ett ”kunskapsunderläge”.

### Förvaltning



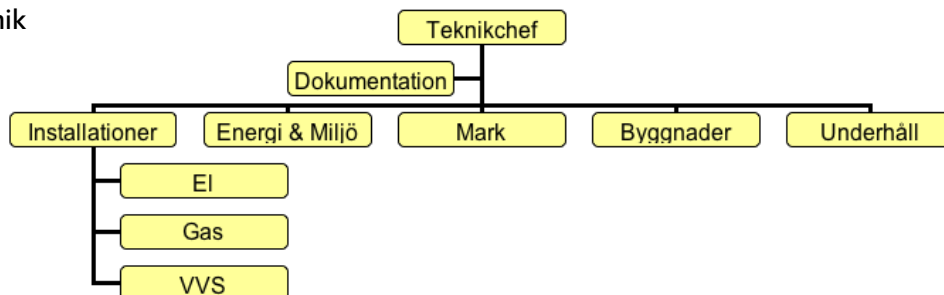
Förvaltningsverksamheten kan tänkas indelas i två till tre geografiska områden.

Universitetssjukhuset är mer arbetskrävande än de övriga objekten vilket gör att det får en egen ruta i schemat.

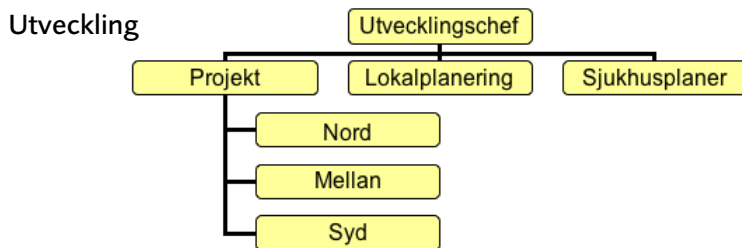
Med övriga lokaler menas primärvård, tandvård, kontor och skolor.

Hyres- och övrig gemensam förvaltningsadministration centraliseras.

### Teknik



Teknikverksamheten består av de specialistfunktioner som är lämpliga att ha i egen regi. På så sätt kan regionens beställarkompetens säkerställas.



Projektledare för om-, till- och nybyggnader finns geografiskt fördelade. Lokalplanerare med kompetens inom olika delar av vården finns i en central funktion. Samma gäller den långsiktiga planeringen för sjukhusfastigheter och övergripande frågor inom primär- och tandvård.

## Övriga viktiga punkter

Det är viktigt för fastighetsverksamheten hur hyresgästerna/motparterna är organiserade.

Hur kommer slutenvården att se ut? Finns det en sammanhållande funktion på sjukhusen (sjukhusdirektör/platschef)? Man bör reglera ansvar för allmänna ytor (inklusive utrustning) som entréer och konferensrum.

På vilken nivå skrivs avtal, för ett helt sjukhus, en hel primärvård eller med enskilda verksamheter?

Primärvården går in i vårdvalssystemet och inom ramen för detta sker redan en samordning inom våra landsting. Även här bör frågan granskas hur hyreskontrakt är skrivna med de olika hälsocentralerna.

På samma sätt hittas en bra samarbetsform med tandvården.

Idag finns den så kallade "landstingsförbundets gränsdragningslista" som reglerar fastighetsägarens ansvar för utrustning och anläggningar inom vården. Listan har några år på nacken och teknikutvecklingen inom vissa områden gör att det kan krävas förtydliganden. Vid en regionbildning kan en del frågetecken rätas ut och vissa nödvändiga förändringar göras.

Det kan vara en fördel att fastighetsägaren även tillhandhåller servicetjänster inom ramen för hyreskontraktet (facilities management). Städning, teknisk service av sterilutrustning och receptionsbemanning är exempel på sådana tjänster. Denna fråga måste självfallet koordineras med en eventuell separat organisation för "regionsservice".

Speciellt inom VLL finns en underhållsskuld i och med att vissa system, lokaler och byggnader är i behov av åtgärder. Exempel på sådana är utbyte av avloppsstammar och fönster och förnyelse av tak och fasader. Då hyres- och de övriga ekonomiska spelreglerna fastställs måste hänsyn tas till detta.

## Slutsatser

Det finns goda förutsättningar för att bilda en sammanhållen fastighetsverksamhet i Region Norrland.

Rationaliserings- och kvalitetsvinster kan uppnås. Värdefull kompetens som idag finns inom ett landsting kan komma de övriga tillgodo på ett naturligt sätt.

Utvecklings- och driftkostnader som idag bärs av varje landsting kan i stället delas.

Det finns ett antal områden där stordriftfördelar kan tas tillvara.

Redan idag finns ett etablerat nätverk för erfarenhetsutbyte (regionalt fastighetsråd inom SKL:s nationella dito) mellan landstingen i Norra regionen. Samarbeten i mindre skala görs redan idag och kan utvecklas.

Som nämndes tidigare behövs också en avstämning mellan fastighetsverksamheten och övriga verksamheter inom serviceområdet. Här bör utökade kontakter med Västra Götalandsregionen och Region Skåne tas för att tillvarata erfarenheter.

Ska det finnas en kombinerad fastighets- och serviceorganisation eller bör dessa vara separata?

## Norrstyrelsens rapportserie

Norrstyrelsen har bildats för att förbereda sammanslagningen av landstingen i Norrbottens, Västerbottens och Västernorrlands län till en regionkommun med arbetsnamnet Region Norrland. För att informera om sitt arbete och skapa intresse och engagemang i regionfrågan publicerar Norrstyrelsen stora delar av sitt arbete i en rapportserie.

- 2009:1 Statlig verksamhet i Norrbottens, Västerbottens och Västernorrlands län
- 2009:2 Högre utbildning och forskning i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för högre utbildning och forskning*
- 2009:3 Infrastruktur i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för infrastruktur*
- 2009:4 Internationellt samarbete i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för internationellt samarbete*
- 2009:5 Kultur i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för kultur*
- 2009:6 Miljö och energi i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för miljö och energi*
- 2009:7 Näringsliv och innovation i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för näringsliv och innovation*
- 2009:8 Trafik i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för trafik*
- 2009:9 Turism i Region Norrland  
*En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för turism*
- 2009:10 Hälso- och sjukvård i Region Norrland  
*Norrstyrelsens kartläggning av hälso- och sjukvården i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland*
- 2009:11 Ekonomifrågor vid bildandet av Region Norrland
- 2009:12 Landstingens organisation i Region Norrland
- 2009:13 Fastighetsförvaltning och lokalförsörjning vid bildandet av Region Norrland
- 2009:14 Personalfrågor vid bildandet av Region Norrland
- 2009:15 IT-frågor vid bildandet av Region Norrland
- 2009:16 Informationsfrågor vid bildandet av Region Norrland
- 2009:17 Regional utvecklingsplanering i Region Norrland
- 2009:18 Utgångspunkter för formulering av vision och mål
- 2009:19 Vision och mål för högre utbildning och forskning i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för högre utbildning och forskning*
- 2009:20 Vision och mål för infrastruktur i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för infrastruktur*
- 2009:21 Vision och mål för internationellt samarbete i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för internationellt samarbete*
- 2009:22 Vision och mål för kultur i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för kultur*
- 2009:23 Vision och mål för miljö och energi i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för miljö och energi*
- 2009:24 Vision och mål för näringsliv och innovation i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för näringsliv och innovation*
- 2009:25 Vision och mål för trafik i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för trafik*
- 2009:26 Vision och mål för turism i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens arbetsgrupp för turism*
- 2009:27 Vision och mål för hälso- och sjukvård i Region Norrland  
*Ett förslag från Norrstyrelsens sex arbetsgrupper för hälso- och sjukvård*
- 2009:28 Ekonomifrågor vid bildandet av Region Norrland – etapp 2
- 2009:29 Fastighetsfrågor vid bildandet av Region Norrland – etapp 2
- 2009:30 Personalfrågor vid bildandet av Region Norrland – etapp 2
- 2009:31 IT-frågor vid bildandet av Region Norrland – etapp 2
- 2009:32 Informationsfrågor vid bildandet av Region Norrland – etapp 2

Rapporterna kan hämtas på: [www.norrstyrelsen.se](http://www.norrstyrelsen.se)

Rapporterna kan också beställas ifrån: [kontorsservice@vll.se](mailto:kontorsservice@vll.se)

För vidare information:

Projektleddare Jan-Åke Björklund ([jan-ake.bjorklund@norrstyrelsen.se](mailto:jan-ake.bjorklund@norrstyrelsen.se))

Huvudsekreterare Jörgen Olsson ([jorgen.olsson@norrstyrelsen.se](mailto:jorgen.olsson@norrstyrelsen.se))