

Hälsa- och sjukvårdspolitiska avdelningen 2021-03-17  
Annika Jonsson  
Tfn: 063-14 75 00  
E-post: annika.jonsson@regionjh.se

RS/469/2019

# Konsekvensanalys av Landstingsbostäders utredning

## Bakgrund

Vid regionstyrelsens sammanträde 2019-06-18 § 114 fick regiondirektören i uppdrag att utreda försäljning av hela eller delar av fastighetsbeståndet i Landstingsbostäder AB. Utredningen skulle ge förslag på hur regionens likviditet kunde förstärkas genom försäljning av hela, delar av fastighetsbeståndet eller hela bolaget. Utredningen skulle också analysera hur de rekryteringsbefrämjande aspekterna med tillgång till lägenheter påverkar rekryteringen av personal samt vilka alternativ för att hantera konsekvenserna som kan finnas.

Landstingsbostäders styrelse har tagit initiativ till en utredning och marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Denna utredning motsvarar till viss del det utredningsuppdrag som regiondirektören fått. Bolagets styrelse tillsatte en styrgrupp och anlidade Bryggan Fastighetsekonomi för att göra utredningen, vilken redovisades för bolagets styrelse den 10 december 2020. Styrelsen beslutade samtidigt att lämna över utredningen inklusive en sammanställning av intervjuer med rekryterare och fackliga organisationer till ägaren. Landstingsbostäders styrelse har tagit initiativ till en utredning och marknadsvärdering av fastighetsbeståndet.

Utredningen redovisades muntligt för regionstyrelsen 26 januari, som gav regiondirektören i uppdrag att analysera konsekvenserna för regionen av utredningsförslagen, samt ta ställning till de alternativ som presenterats. Denna rapport presenterar analys och ställningstagande.

## Regionens syfte med Landstingsbostäders fastighetsbestånd

I bolagsordningen står att *"Verksamheten ska bedrivas för landstinget, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer"*.

Regionen ser även ett strategiskt syfte med fastighetsinnehavet i Landstingsbostäder och det är att ha markområden i sjukhusets närhet för kommande utveckling av sjukhusområdet. I utredningen har hänsyn tagits till detta genom att berörda fastigheter exkluderats helt från de alternativa förslag till fastighetsutveckling, försäljning mm som beskrivs. De benämns i utredningen *strategiska fastigheter* och innehåller 134 lägenheter.

Förutom ovan nämnda syften ingick i utredningsuppdraget till regiondirektören vid regionstyrelsens sammanträde 2019-06-18 § 114, att *"ge förslag på hur regionens likviditet kan förstärkas genom försäljning av hela eller delar av fastighetsbeståndet eller avyttra*

*hela bolaget.*” Sedan det ursprungliga utredningsuppdraget gavs i juni 2019, har regionens ekonomiska resultat förbättrats med nästan en halv miljard kronor, vilket ökat likviditeten med över 300 miljoner kronor. Delar av likviditetsförbättringen beror på högre utdebitering och större kostnadsutjämningsbidrag, och bedöms därför bli mer långvarig. Det föreligger därför inget akut behov av att i nuläget snabbt sälja hela Landstingsbostäders fastighetsbestånd, exklusive strategiska fastigheter, för att förstärka likviditeten. Detta syfte bör därför ges mindre tyngd vid värderingen av de tre alternativen.

## En kort beskrivning av de föreslagna alternativen.

I utredningen finns tre alternativ, med detaljerade beskrivningar av möjliga åtgärder för att hantera/utveckla delar av, eller hela fastigheter. Det kan handla om att i samarbete med kommunerna ta fram nya detaljplaner som möjliggör försäljning av villatomter, ombildning av fastigheter till bostadsrättsföreningar mm. De ska ses som idéer att arbeta efter, men det finns ingen garanti för att varje enskild åtgärd går att genomföra, eftersom det beror på möjligheter att hitta intressenter, få detaljplaner godkända mm. För detaljer om detta hänvisas till Landstingsbostäders utredning.

I den här rapporten görs en värdering av konsekvenser av alternativen utifrån syftena med fastighetsinnehavet. I tabellen visas en sammanfattning av alternativen. I samtliga tre alternativ undantas de strategiska fastigheterna.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3
Typ av aktiviteter	Fastighetsutveckling genom detaljplan mm och försäljning av del av fastighetsbeståndet	Fastighetsutveckling genom detaljplan mm och försäljning av del av fastighetsbeståndet. Görs efter att Alt 1 genomförts	Försäljning av hela fastighetsbeståndet exkl strategiska fastigheter
Tidsperiod för genomförande	0-5 år	0-5 år	0-1 år
Antal lägenheter som försvinner i denna etapp	-30	-45	-344
Totalt (inkl Alt 1 som redan genomförts)		-75	
<b>Kvarstående antal lägenheter</b>	<b>450</b>	<b>405</b>	<b>136</b>
<i>Behov av antal lägenheter för prio 1-ansökningar</i>	<i>390-440</i>	<i>390-440</i>	<i>390-440</i>
<b>Uppfylls kompetensförsörjningskrav?</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
<b>Potentiell ökning av marknadsvärder/vinst (före skatt och försäljningskostnader)</b>	<b>75-85 mkr</b>	<b>90-100 mkr</b>	<b>195 mkr</b>
<i>Kommentar ekonomi</i>			<i>Regionen går miste om minst 85 mkr som skickas vidare till köpare att realisera</i>
<b>Uppfylls krav på affärsrämsighet?</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>

## Likviditetspåverkan

Alternativ 1 är det minst långtgående alternativet och kan ses som den första etappen av alternativ 2, som bygger på att även alternativ 1 först har genomförts. Aktiviteterna i dessa alternativ bedöms i utredningen ta uppåt 5 år innan de genomförts i sin helhet och alla vinsterna från försäljningen realiserats samt alla likvida medel mottagits.

Alternativ 3, innebär att hela fastighetsbeståndet säljs, förutom det strategiska innehavet för sjukhusets utveckling. Försäljning och realisering av vinst, samt erhållande av försäljningslikvid, bedöms kunna ske inom ett års tid.

## Affärsmässighet

Utredningen har i alternativ 1 och 2 beskrivit hur regionen, genom att ta fram nya detaljplaneförslag i samarbete med Östersunds och Krokoms kommuner, skulle kunna utveckla fastigheterna Mariedal 15, nära Frösö hälsocentral, Fjällkon 6, nära Solliden och Birka, för att få ut ett högre överskott vid försäljning, än vid en omedelbar försäljning i befintligt skick till nuvarande marknadsvärde.

Det marknadsmässiga värdet för hela fastighetsbeståndet exklusive de strategiska fastigheterna bedöms vara 195,5 miljoner kronor högre än det bokförda värdet. Det är detta värde som skulle realiseras (före skatt och försäljningsomkostnader) vid en försäljning i enlighet med alternativ 3. I detta alternativ skulle regionen gå miste om möjligheten att genom fastighetsutveckling öka värdet på fastighetsbeståndet med uppskattningsvis minst 85 miljoner kronor, så som föreslås göras i alternativ 1 och 2. Alternativ 3 bedöms därför inte uppfylla kravet i bolagsordningen på affärsmässighet.

Alternativ 1 och 2 bedöms uppfylla kraven på att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Alternativ 2 ger en större ökning av marknadsvärdet än i alternativ 1, då den omfattar fler fastigheter.

## Rekryteringsbefrämjande lägenhetsbestånd

I uppdraget från juni 2019 sägs *"I utredningen ska de rekryteringsbefrämjande aspekterna belysas och vilka alternativ för att hantera konsekvenserna som kan finnas"*.

Enligt tidigare framtagna siffror för 2019 såg fördelningen av hyresgästerna i Landstingsbostäders lägenheter ut på följande sätt:

- 85 procent var anställda i regionen
- 13 procent var pensionärer
- 2 procent var yrkesverksamma hos andra arbetsgivare

Av de regionanställda bestod 60 procent av antingen nyanställda eller svårrekryterad personal. Vid en fördelning på yrkeskategorier så bestod till exempel en tredjedel av läkare och läkarstudenter och 20 procent av sjuksköterskor.

I många av lägenheterna bodde par, där bägge arbetade inom regionen. Det innebar att minst 500 medarbetare bodde i Landstingsbostäders lägenheter (ca 20 procent av alla medarbetare i Östersund.)

Regionen är beroende av att rekrytera utanför länet eftersom Mittuniversitetet saknar många universitetsutbildningar inom hälso- och sjukvård. Det är känt sedan tidigare, att erbjudandet om en bostad vid rekrytering, ofta varit avgörande för beslutet att flytta till Östersund. När regionen arbetar på mässor etc kommer bostadsfrågan många gånger upp och blir ett viktigt argument för att gå vidare i en anställningsprocess. Östersund saknar dessutom näraliggande städer som möjliggör pendling med väl fungerande kollektivtrafik, vilket är vanligt på andra orter i landet. Med den ökade konkurrensen om svårrekryterad personal, ger ett attraktivt boende konkurrensfördelar mot andra arbetsgivare.

I Landstingsbostäders utredning har betydelsen av att kunna erbjuda en bostad vid rekrytering stämts av med de fackliga organisationerna vid Region Jämtland Härjedalen

samt personalenheten. Dessa personer bekräftar att det är en stor konkurrensfördel att kunna erbjuda lägenheter vid rekrytering - *"av stort värde både för unga läkare och läkarstudenter"*. De nämner även att dessa bostäder ses som *"instegslägenheter"*, det vill säga att de inte ska vara ett permanent boende. Man varnar också för att - *"Försvinner lägenheterna och om allt säljs är det negativt för rekryteringen till regionen."*  
*"Rekryteringen försvåras, vi tappar "ett ess i rockärmen" t ex vid jobbmässor, eftersom ingen annan region kan erbjuda ett sådant bra koncept."*

En normal omsättning av lägenheter i Landstingsbostäders fastighetsbestånd är 18 procent. Ansökningar om lägenheter från prio 1-grupper (nyanställd inflyttad svårrekryterad personal) uppgick till 71 stycken 2019, vilket bedöms vara ett normalt antal. För att kunna erbjuda lägenhet till prio 1-ansökningar krävs därför grovt räknat ett lägenhetsbestånd inom intervallet 390 till 440 lägenheter. Landstingsbostäders nuvarande fastighetsbestånd innehåller 480 lägenheter.

I alternativ 3 uppfylls inte kompetensförsörjningssyftet, då endast 136 lägenheter kvarstår efter försäljning.

Både alternativ 1 och 2 bedöms uppfylla kompetensförsörjningssyftet. Lägenhetsbeståndet efter försäljning uppgår till 450 i alternativ 1 och 405 lägenheter i alternativ 2. I alternativ 1 finns en något större möjlighet att uppfylla kompetensförsörjningssyftet, då antalet kvarstående lägenheter ligger över det intervall på 390 till 440 lägenheter som behövs för kunna erbjuda lägenheter till prio 1-gruppen. I alternativ 2 hamnar antalet kvarstående lägenheter inom detta intervall.

Det kan tilläggas att det under senare år skett en utveckling av bostadsmarknaden i Östersunds kommun för att matcha efterfrågan. Det ger regionens personal större möjligheter att komma vidare på bostadsmarknaden, efter att ha använt sig av Landstingsbostäders lägenheter som instegsbostad. Mellan 2014 och 2019 växte den andel av befolkningen i Östersunds kommun som var 20 år och äldre med ca 2 900 personer. Under samma period byggdes 1202 nya lägenheter, 734 fler småhus och 90 specialbostäder (för t ex äldre, funktionsnedsatta och studenter), det vill säga totalt 2 016 nya bostäder.

## En samlad bedömning och rekommendation

Vid en jämförelse av alternativen, och en samlad bedömning av konsekvenserna utifrån regionens syfte med fastighetsbeståndet och utredningsuppdraget från juni 2019, blir resultatet en rekommendation om att välja alternativ 2 som inriktning för vidare åtgärder med Landstingsbostäders fastighetsbestånd.

Bedömningen baseras på en avvägning mellan syftet att hantera fastighetsbeståndet affärsmässigt och kompetensförsörjningsfrämjande. Vid en utveckling och försäljning i linje med idéerna i alternativ 2 skulle ett större ekonomiskt mervärde uppnås, samtidigt som kvarvarande bestånd av lägenheter bedöms vara tillräckligt stort för att kunna erbjuda bostäder till svårrekryterad personal. Förslaget innebär även att regionen kan bidra till den bostadsutvecklingen i Östersunds och Krokoms kommuner genom att frigöra mark som inte används i nuläget.