

§60

Utredning om försäljning av Landstingsbostäder (RS/469/2019)

Sammanfattning

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.

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.

I samtliga tre alternativ i utredningen föreslås att ett antal sjukhusnära fastigheter behålls för framtida utveckling av sjukhusområdet.

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. En sådan åtgärd utgör alternativ 3 i utredningen. Om detta alternativ valdes, skulle regionen frångå sig möjligheten öka fastighetsvärdet före försäljning. Regionen skulle då gå miste om uppskattningsvis minst 85 miljoner kronor.

Både alternativ 1 och 2 uppfyller kraven på att fastighetsbeståndet efter försäljning, ska vara tillräckligt stort, för att svårrekryterad personal ska kunna erbjudas bostad vid rekrytering. Båda alternativen innebär en möjlighet att höja fastighetsvärdena före försäljning, men alternativ 2 bedöms ge ett större ekonomiskt mervärde. Efter en sammanvägd bedömning av de två alternativen utifrån affärsmässighet och personalbefrämjande syfte, blir slutsatsen att alternativ 2 ger högst total nytta.

Landstingsbostäder ska genom bolagsordningen arbeta för att främja bostadsförsörjning för

regionens verksamhet genom att förvärva, äga, bebygga och avyttra fastigheter. Då de aktiviteter som föreslås i alternativ 2 är mer precisa, krävs att regionen förändrar ägardirektiven. Ägarens förväntningar och krav på bolaget i detta avseende måste tydligt framgå.

Förslag till beslut

1. Regiondirektören får i uppdrag att ta fram förslag på ändring av Landstingsbostäders bolagsordning och ägardirektiv, så att Landstingsbostäder kan genomföra åtgärderna i punkt 2 i beslut om Utredning om försäljning av Landstingsbostäder. Ändringsförslaget ska tas upp för beslut vid regionstyrelsens extra sammanträde i april 2021.

2. Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige

a. Landstingsbostäder i Jämtland AB ska sälja det fastighetsbestånd som inte anses vara strategiskt viktigt för Region Jämtland Härjedalen utifrån ett kompetensförsörjningssyfte och för att utveckla sjukhusområdet i framtiden.

b. Landstingsbostäder ges i uppdrag att påbörja fastighetsutveckling i linje med beskrivna idéförslag i alternativ 2 i Landstingsbostäders utredning om försäljning av fastigheter för att höja marknadsvärdet på fastigheterna innan de säljs.

c. Landstingsbostäder ska löpande informera regionstyrelsen om hur arbetet i linje med alternativ 2 fortskrider.

Yrkanden

Anton Nordqvist (MP) yrkar att "ärendet återremitteras för att låta personalavdelningen uttala sig om behovet av antal bostäder i beståndet för att klara det rekryteringsfrämjande syftet långsiktigt. Ärendet tas upp på regionstyrelsens extra sammanträde 13 april."

Katarina Nyberg Finn (S) yrkar följande:

"2

a. Landstingsbostäder i Jämtland AB tillåts sälja det fastighetsbestånd som inte anses vara strategiskt viktigt för Region Jämtland Härjedalen utifrån ett kompetensförsörjningssyfte och för att utveckla sjukhusområdet. Minst 440 lägenheter ska behållas i enlighet med landstingsbostäders utredning.

b. Landstingsbostäder ges i uppdrag att påbörja fastighetsutveckling i linje med beskrivna idéförslag alternativ 1 i Landstingsbostäder i Jämtland AB utredning om försäljning av fastigheter för att höja marknadsvärdet på fastigheterna innan de säljs.

c. Ändringar av detaljplaner ska göras innan försäljning.

d. Samråd med Regionala utvecklingsnämnden om utvecklingen av Birka folkhögskola ska göras innan Landstingsbostäder genomför en försäljning av villorna på Birka.

e. Landstingsbostäder ska löpande informera regionstyrelsen om hur arbetet i linje med alternativ 1 fortskrider."

Elin Hoffner (V) yrkar följande:

"Vänsterpartiet anser att Region Jämtland Härjedalen ska behålla hela sitt bostadsbestånd i Landstingsbostäder.

Vänsterpartiet yrkar: Avslag på ärendets alla punkter."

Proposition

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska behandlas idag eller återremitteras och finner att ärendet återremitteras.

Beslut

Ärendet återremitteras för att låta personalavdelningen uttala sig om behovet av antal bostäder i beståndet för att klara det rekryteringsfrämjande syftet långsiktigt. Ärendet tas upp på regionstyrelsens extra sammanträde 13 april.

Expedieras till

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Ekonomidirektör

Chef Hälso- och sjukvårdspolitiska avdelningen

Utredare

Fastighetschef

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Utredning om försäljning av Landstingsbostäder
- Konsekvensanalys av Landstingsbostäders utredning
- Bilaga 20201210 Presentation LABOs utredning
- §9 Regionstyrelsen Utredning om Landstingsbostäders fastighetsbestånd

Paragrafen är justerad