

Dato 24.03.2021

Torben Agerkilde

Tel. +45 2152 6324

Torben.agerkilde@stab.rm.dk

Side 1

Status for lægeboligsituationen i Herning

Ib Bjerregaard har forud for mødet i Hospitalsudvalget d. 12. april 2021 efterspurgt en redegørelse omkring overenskomsten med Yngre Læger og Region Midtjyllands forpligtelse til at stille boliger til rådighed. Henvendelsen kommer på baggrund af, at der i den seneste periode har været et øget fokus fra offentligheden på lægeboligerne på Kærmindevej, Irisvej, Lathyrusvej og Lavendelvej i Herning, som udgør 34 ud af de 72 boliger, som Hospitalsenheden Vest er forpligtet til at stille til rådighed for Yngre Læger. Der er indsat luftfoto på s. 3 i dette notat.

Aftalegrundlag

I "Aftale om boligforhold for læger" som er indgået mellem Yngre Læger og Regionernes lønnings- og takstnævn i maj 2016 fremgår blandt andet følgende:

§1 Boligforhold

Stk. 1. Sygehusmyndighederne uden for Storkøbenhavn er forpligtet til at fastholde det pr. 1. april 1981 bestående antal lægeboliger, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Aftalen omfatter læger, der er ansat i henhold til overenskomsten for underordnede læger. Lægerne har ret til de i stk. 1 nævnte boliger. [...]

Stk. 3. Såfremt boliger af den i stk. 1 nævnte art i en længere periode ikke er blevet benyttet af de i stk. 2 omhandlede læger, er vedkommende sygehusmyndighed berettiget til at nedlægge sådanne boliger, som herefter udgår af det antal, der i henhold til stk. 1 skal fastholdes som lægeboliger. Det er forudsat, at den længere periode, hvor boliger - for at kunne nedlægges - skal have været ubenyttede af lægerne, skal være af 1 års varighed, og at årsagerne hertil ikke er ombygninger, vedligeholdelse eller ind- og udflytninger. Det forudsættes i øvrigt, at det er de ringeste eller mest uhensigtsmæssige boliger, der nedlægges først. [...]

Det er i 2018 af administrationen i Region Midtjylland fastslået, at "udgifter til vedligeholdelse og genopretning af ejede lægeboliger finansieres af lejeindtægten/hospitalets egne midler". Det er således som udgangspunkt en lokal opgave at drifte boligerne, når de først er opført - på linje med det almindelige vedligehold på hospitalernes øvrige bygninger.

Situationen i Herning

Boligerne i Herning er fritliggende enfamiliehuse opført i perioden 1968-1972 og er alle mellem 136 og 145 m². Størstedelen af boligerne har fem beboelsesrum, enkelte kun fire. Antallet og arealet af beboelsesrummene i de enkelte boliger afgør jf. overenskomsten fastsættelsen af det "boligfradrag", som hospitalet må opkræve for den udlejede bolig.

For boligerne i Herning opkræves "boligfradrag" i spændet fra 4.068 til 4.622 kr. pr. måned, svarende til ca. 370 kr. pr. m² i årlig husleje excl. forbrug jf. overenskomsten på området.

Der har i forbindelse med opførelsen af Regionshospitalet Gødstrup været gennemført markedsdialog i Herning for at afsøge muligheden for at nyetablere lægeboliger i tilknytning til det nye hospital, og herefter afhænde et antal af de eksisterende lægeboliger i Herning og/eller Holstebro. Der er stor interesse fra flere eksterne i forhold til at ville opføre og udleje boliger til Hospitalsenheden Vest. Men såfremt de alene kan få den overenskomstmæssige fastsatte husleje, kan der ikke etableres en positiv businesscase på området. Dermed vil der fra regionens side skulle kompenseres for netto-udgifter til forskellen mellem den eksterne leje og overenskomstmæssig leje. Det er af administrationen i 2018 besluttet, at en sådan netto-udgift påhviler fællesskabet og ikke den enkelte driftsenhed.

Markedsprisen for leje af nybyggede boliger i Herning vurderes at ligge på ca. 900-1.100 kr. pr. m² i årlig husleje og dermed noget højere end det overenskomstfastsatte niveau.

Der er dog stillet spørgsmålstejn ved, om 4-5 værelses boliger på 136-145 m² fortsat er det tidssvarende valg til en midlertidig lægebolig, eller om et mindre areal og færre værelser både ville være mere behovsafpasset og økonomisk mere attraktivt for både hospital og de læger, som ønsker at benytte tilbuddet. Ligeledes er der stillet spørgsmålstejn ved, om fritliggende huse med egne haver og udearealer reelt er det der efterspørges af Yngre Læger, eftersom lejer også skal påtage sig almindeligt vedligehold af udearealer, græsslåning, hækklipning osv. i den periode, hvor boligen er lejet.

En endelig beregning af, hvad forskellen ville være ved at indleje boliger fra en ekstern investor eller et boligselskab, er vanskelig før den konkrete ejendom er kendt. Det skyldes blandt andet, at det overenskomstfastsatte "boligfradrag" reduceres, hvis den lejede bolig har færre beboelsesrum og/eller det samlede areal af beboelsesrum er mindre end i de nuværende boliger.

Der har løbende været fokus på at begrænse antallet af forpligtede boliger jf. ovenstående §1, stk. 3. Boligerne er dog efterspurgte og løbende udlejet, hvorfor Hospitalsenheden Vest på nuværende tidspunkt ikke har dokumenteret boliger, der falder ind under paragraffen ved at have stået ubenyttede i længere perioder.

Det er vurderingen, at da hospitalet skal samles i RH Gødstrup, vil der fremadrettet kunne imødeses en ubalance, hvorved der vil være marginal efterspørgsel efter Region Midtjyllands boliger i Holstebro, mens der vil være øget efterspørgsel efter boliger i Herning.

Planlagt proces

Hospitalsenheden Vests Driftsafdeling har i øjeblikket fuldt fokus på at håndtere færdiggørelse og ibrugtagning af Regionshospitalet Gødstrup, og har udover almindeligt vedligehold i forbindelse med skift af lejere ikke vurderet det muligt på nuværende tidspunkt at lave større

investeringer i oprettende vedligehold på de omtalte lægeboliger. Der planlægges dog gennemført en generel gennemgang af udearealer ved boligerne i de kommende måneder for at sikre et mere harmonisk og vedligeholdte udtryk og dermed også et ønske om at imødekomme krav fra naboer i området. Ligeledes påtænkes udarbejdet en samlet plan for det fremtidige vedligehold, således at området fremadrettet kan fremstå acceptabelt.

Øvrige tiltag

Hospitalsenhed Midt har i Silkeborg en lignende udfordring. 15 ældre lægeboliger står over for større renovering, hvis de skal fremstå tidssvarende og velvedligeholdte. Som med Herning er der dog udover selve økonomien i en renovering også et spørgsmål om, hvorvidt størrelse og indretning af de eksisterende boliger svarer til det, der reelt bliver efterspurgt fra Yngre Læger. Der pågår derfor i øjeblikket markedsdialog i Silkeborg, for at afdække mulighederne for leje af boliger i byen som alternativ til at opretholde og renovere de eksisterende. Der forventes en afklaring af mulighederne, og i positivt fald udarbejdet en business case til belysning af økonomien i de to alternativer, inden sommerferien. Såfremt erfaringerne fra Silkeborg virker positive, kan disse evt. danne baggrund for en markedsdialog i Herning, inden der ses på et evt. behov for større investeringer.

Evt. anvendelse af en salgsindtægt

Indtægter fra salg af regionens faste ejendom tilgår som udgangspunkt kassebeholdningen, ikke anlægspuljen. Der er derfor ikke en direkte sammenhæng mellem en indtægt og en øget mulighed for investering. I modsætning til på driftsområdet, er der dog ikke en straf for at gå over anlægsrammen i det enkelte regnskabsår, når dette sker på basis af en ikke-budgetteret udgift. Finansieringen skal dækkes af kassebeholdning, og på denne måde kan der indirekte være en sammenhæng mellem en salgsindtægt og muligheden for at finansiere en ekstraordinær anlægsudgift.

Hvis undersøgelsen fra Silkeborg peger i retning af, at det kan være mere fordelagtigt at leje det nødvendige antal boliger eksternt, vil der blive behov for at stille deponering for værdien af de lejede boliger. Dette kan også gøres fra kassebeholdningen. Et salg af de eksisterende boliger vil således kunne (med-)finansiere en efterfølgende deponering ifm. indgåelse af en lejeaftale.

