

STYRESAK

GÅR TIL: Styremedlemmer
FORETAK: Helse Stavanger HF

DATO: 02.12.2022
SAKSBEHANDLER: Ketil Helgevold, divisjonsdirektør Driftsservice
SAKEN GJELDER: Salg av eiendom i Cecilie Tvedts gate 9, 10 og 12

ARKIVSAK: 22/195
STYRESAK: 92/22

STYREMØTE: 16.12.22

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Styret i Helse Stavanger HF gir sin tilslutning til salg av boligeiendommene Cecilie Tvedts gate 9, 10 og 12. Administrerende direktør får styrets fullmakt til å gjennomføre salget.
2. Styret i Helse Stavanger HF oversender saken til styret i Helse Vest RHF med forespørsel om samtykke til salg.
3. Styret forutsetter at eiendommen blir lagt ut på det åpne markedet og avhendes som et hele «som den er» ved ett enkeltsalg, og at salgsprosessen påbegynnes så snart det praktisk lar seg gjøre.

Administrerende direktørs vurderinger og anbefalinger

Foretaket står ovenfor en utfordrende økonomisk situasjon fremover. Administrerende direktør vurderer situasjonen slik at boligene i Cecilie Tvedts gate må selges for å sikre likviditet til foretaket gjennom 2023.

I tillegg er kostnadene med å forvalte, drive og vedlikeholde boligene høyere enn det som kan forsvares gjennom de leieinntektene som er påregnelige i dagens utleiemarked. I 2020 ble det foretatt en vurdering av oppgraderingsbehovet for de tre boligblokkene. Dette ble kostnadsestimert til kr 35 mill. Det utgjør en gjennomsnittlig investering på ca kr 600.000,- pr leilighet. Det er grunn til å tro at dette beløpet har økt de siste to årene.

Totalt sett har foretaket få objekter som på kort sikt lett lar seg innløse. Eiendommene i Cecilie Tvedts gate er et unntak i så måte. Eiendommen oppfattes som lett omsettelig og krever forholdsvis lite forarbeid før den kan annonseres for salg. Dette, kombinert med at boligene har et stort vedlikeholdsetterslep og i mindre grad enn tidligere fyller et behov blant våre ansatte, gjør det hensiktsmessig å forberede et salg av denne delen av foretakets eiendomsportefølje.

Bokført verdi på eiendommen er kr 42,7 mill. Et rent salg vil gi en estimert salgspris på om lag kr 100 mill. ved å selge eiendommen slik den fremstår i dag. Administrerende direktør anbefaler at eiendommen avhendes som et hele «som den er» ved ett enkeltsalg.

Fakta

Forvaltningsseksjonen i eiendomsavdelingen utøver eiendomsutvikling, arealplanlegging, leiekontrakter, saksbehandler og forbereder kjøp og salg av eiendom, forsikring, dokumentasjon og energiledelse av foretaket.

Styret har ved to tidligere anledninger hatt saken opp til behandling. Første gang 21.06.2017 (sak 59/17), og sist 25. november 2020 (Sak 88/20). Ved førstegangsbehandling ble det gitt fullmakt til administrerende direktør å avhende leilighetene ved behov. Ved siste gangs behandling ble det besluttet å avvente et eventuelt salg.

Rettslig grunnlag

Salg av fast eiendom i helseforetaket er regulert i helseforetaksloven § 31 og foretakets vedtekter.

Vedtektenes § 9: Vedtak om å pantsette eller avhende fast eiendom treffes av foretaksmøtet i Helse Stavanger HF etter forslag fra styret. Når foretaksmøtet i Helse Stavanger HF skal fatte vedtak etter denne bestemmelsen, skal saken legges frem for foretaksmøtet i Helse Vest RHF før vedtak fattes, jf. Helseforetaksloven § 31 annet ledd. Foretaksmøtet i Helse Stavanger HF kan vedta salg av fast eiendom uten at dette forelegges Helse Vest RHF når eiendommen er

verdsatt til 10 mill kroner eller mindre med mindre lov, andre bestemmelser eller rettigheter er til hinder for det.

Bygningsmassen, leievilkår, belegg og bokført verdi

Helse Stavanger eier et boligblokker med tilsammen har 57 leiligheter. Blokkene er oppført i 1979.

Leilighetene er fordelt på tre boligblokker. Det er 10 leiligheter i Cecilie Tvedts gate (CT) nr. 9, 20 leiligheter i CT nr. 10 og 27 leiligheter i CT nr. 12.

56 av leilighetene er 2-roms leiligheter, og én leilighet er ettroms. Leilighetene varierer i størrelse fra 51 til 60 m².

Alle tre boligblokker står på gnr. 22 bnr. 21 i Stavanger kommune. Tomtearealet er ca. 5.900 m². Helse Stavanger HF har grunnbokshjemmel til gnr. 22 bnr. 21.

Det er 13 parkeringsplasser utendørs og 6 parkeringsplasser i CT 9.

Leieprisen varierer fra kr. 6.700 til kr. 9.600. Strøm, TV-pakke, vaskeromstilgang og utvask er inkludert i leiebeløpet. Noen av leilighetene leies ut møblert.

Leilighetene leies ut til ansatte i Helse Stavanger på tidsbegrensede leiekontrakter av 1.års varighet. Forlengelse kan kun skje etter søknad og ved et begrunnet behov, og ikke ut over tre års varighet. Ved forlengelse inngås ny kontrakt for inntil 1 år om gangen.

Historisk sett har det vært fullt belegg i leilighetene. Fra juni 2016 har vi sett at behovet for leiligheter har gått ned, men dette varierer noe. På grunn av stort vedlikeholdsbehov står for tiden 4 leiligheter tomme, og disse eigner seg ikke for utleie.

Bokført verdi på leilighetene er tilsammen 42.684.383,- fordelt som følger:

Blokk A , Cecilie Tvedts gate 9: 9.067.991,-
Blokk B: Cecilie Tvedts gate 10: 16.808.196,-
Blokk C: Cecilie Tvedts gate 12: 16.808.196

Kommentarer

Det pågår et større arbeid knyttet opp til utarbeidelsen av en områdeplan for sykehusområdet på Våland. Denne planen tar Stavanger kommune sikte på å ferdigstille i utgangen av 2025. Helse Stavanger har i denne forbindelsen inngått et samarbeid med den andre store grunneieren på området, Stavanger Utvikling KF. I dette samarbeidet er partene enige om å forsøke å fremskynde arbeidet med områdeplan slik at vi kan starte med å realisere verdier fra tomte- og eiendomssalg så tidlig som mulig. Dette jobbes det aktivt med. Når det gjelder Cecilie Tvedts gate så er det ingenting som tyder i retning av at verdiene her vil påvirkes i den ene eller andre retning avhengig av områdeplanen. Vår uavhengige rådgiver, Hadrian, mener

at et salg av denne delen av eiendomsporteføljen ikke vil ha innvirkning på hverken verdi av denne – eller påvirke verdien på resten av sykehusområdet.

Utleievirksomheten knyttet til utleie av leiligheter til ansatte har gjennom flere år avtatt som følge av redusert interesse fra de ansatte, men dette varierer noe fra år til år. Det å stille utleieboliger til disposisjon for ansatte vurderes ikke lenger å være et viktig virkemiddel for å rekruttere ansatte til foretaket. Det er et velfungerende privat leiemarked i distriktet. Det å drive utleievirksomhet i egenregi er ikke en kjerneoppgave for sykehuset – og denne delen av virksomheten er det ønskelig å fase ut. Dette må også ses i lys av at boligene vil trenge oppgraderinger fremover – og at mye av virksomheten etter hvert flyttes til Ullandhaug. Det anbefales på denne bakgrunn at utleieboligene i Cecilie Tvedts gate 9, 10 og 12 samlet legges ut for salg.

Tidspunkt for salg handler generelt sett i hovedsak om to forhold:

- behovet for å realisere kapital
- prisen markedet er villig til å betale – og på hvilket tidspunkt dette gir størst gevinst.

I tillegg er det over tid oppstått et oppgraderingsbehov på byggene. Dette ble i 2020 estimert til ca kr 35 mill. Dette beløpet har høyst sannsynlig økt som følge av økt inflasjon, økte materialpriser og økt vedlikeholdsetterslep. Det er uansett vanskelig å forsvare en slik investering såfremt foretaket ikke har en langsiktig perspektiv på utleievirksomheten (10-20 år).

På grunn av bygging av nytt sykehus på Ullandhaug og oppgraderingsbehov på Våland, har foretaket behov for å frigjøre kapital som er bundet opp i Cecilie Tvedts gate.

Det er flere ulike byggeprosjekter i nærheten av boligene i Cecilie Tvedts gate – og det er sannsynligvis fremdeles interesse i markedet for denne eiendommen.

Et eventuelt salg må hensynta de beboerne som nå har et leieforhold slik at disse ivaretas på en god måte. Dette handler både om at de får tid til å områ seg, men også får annen praktisk hjelp ved behov.

På bakgrunn av dette fremmer administrerende direktør forslag om at det vedtas at alle blokkene kan legges ut for salg.

Det er en del usikkerhet knyttet til verdivurderingen. Dette er usikkerhetsmomenter som foretaket ønsker å rydde av veien før salgsprosessen påbegynnes. Hvis foretaket kan finne gode løsninger på de usikkerhetene som verdivurderingen påpeker vil dette kunne påvirke salgsprisen. Usikkerheten er primært knyttet til parkeringsplasser og tomt. Det bes med dette om fullmakt til salg av Cecilie Tvedts gate 9, 10 og 12.

Konklusjon

Helse Stavanger har behov for å realisere verdier for å kunne gjøre nødvendige investeringer fremover. Totalt sett har foretaket få objekter som på kort sikt lett lar seg innløse.

Eiendommene i Cecilie Tvedtsgt er et unntak i så måte. Eiendommen oppfattes som lett omsettelige og krever forholdsvis lite forarbeid før den kan annonseres for salg. Dette kombinert med at boligene har et stort vedlikeholdsetterslep og i mindre grad enn tidligere fyller et behov blant våre ansatte, er det hensiktsmessig å forberede et salg av denne delen av foretakets eiendomsportefølje.

Bokført verdi på eiendommen er kr 42,7 mill. Et rent salg vil gi en estimert salgspris på om lag kr 100 mill. ved å selge eiendommen slik den fremstår i dag. Det kan ikke forventes at en oppsplitting av et salg vil gi en økt salgspris enten dette er å selge blokk for blokk eller leilighet for leilighet. Administrerende direktør anbefaler derfor at eiendommen avhendes som et hele «som den er» ved ett enkeltsalg.