

## STYRESAK

<b>GÅR TIL:</b>	Styremedlemmer
<b>FORETAK:</b>	Helse Stavanger HF
<b>DATO:</b>	07.02.2023
<b>SAKSBEHANDLER:</b>	Ketil Helgevold
<b>SAKEN GJELDER:</b>	Forberedelse av salg av tomt og bygningsmasse på Våland – anskaffelse av meglertjenester
<b>ARKIVSAK:</b>	23/86
<b>STYRESAK:</b>	09/23
<b>STYREMØTE:</b>	21.02.23

---

### FORSLAG TIL VEDTAK

1. Styret godkjenner at Helse Stavanger starter forberedelsene av et salg av tomt og bygningsmasse på Våland som beskrevet i saken.
2. Styret ber om å bli løpende orientert om prosessen og om arbeidet med områdeplan for Våland.
3. Styret får en ny sak til behandling før en salgsprosess iverksettes.

### **Administrerende direktørs vurderinger og anbefalinger**

Helse Stavanger er i en svært vanskelig økonomisk situasjon. For å være i stand til å møte sine fremtidige økonomiske forpliktelser må Helse Stavanger derfor vurdere bruk av ulike økonomiske virkemidler. Administrerende direktør informerte i styresak 33/22 *Økonomisk langtidsplan* om at gevinst av tomtesalg som opprinnelig var tiltenkt BT2, sannsynligvis må brukes for å håndtere kostnadsøkningen.

Slik administrerende direktør vurderer det, er den økonomiske situasjonen til foretaket så krevende at det vil være helt nødvendig å selge tomt og bygningsmasse på Våland for å kunne fullføre første byggetrinn av nytt sykehus og gjennomføre endringene som kreves for å legge til rette for mellomfasen, jf sak 08/23.

Salg av eiendom er ofte prosesser som tar lang tid – og som må forberedes godt.

Administrerende direktørmener derfor at det er nødvendig å starte forberedelsene av et salg av tomt og bygningsmasse på Våland. Første steg i en slik prosess vil være å engasjere en næringsmegler som kan legge forholdene til rette for et best mulig salg til en høyest mulig pris.

Dette er en forberedelse til salg – og innebærer at styret får saken til ny behandling før en salgsprosess iverksettes. Et endelig salg må også styrebehandles i Helse Stavanger og i Helse Vest. Det må også foreligge godkjenning i foretaksmøtet før et salg kan gjennomføres.

Anbefalingen bygger på foretakets svært anstrengte økonomi – og den likviditetsutfordringen som følger av nye bærekraftsanalyser.

Styret vil i møtet få en presentasjon av øvrig eiendom og bygningsmasse som Helse Stavanger besitter. Dette som grunnlag for en innledende diskusjon om det er flere eiendommer hvor forberedelser til en salgsprosess kan/bør vurderes som følge av den økonomiske situasjonen. Dersom dette er aktuelt, vil styret få lagt fram dette i en egen sak i et senere møte.

### **Fakta**

Helse Stavanger skal i 2024 flytte fra deler av sin virksomhet på Våland. I forbindelse med dette ble det i 2019 tatt initiativ overfor Stavanger kommune om utarbeidelse av en områdeplan for sykehusområdet. Dette er et område som totalt sett består av et tomteareal på ca 150 da. Helse Stavanger eier omtrent to tredjedeler og Stavanger kommune eier det resterende. Utover dette er det ingen andre grunneierinteresser. Bygningsmassen eies av Helse Stavanger. For Stavanger kommunes del er det Stavanger Utvikling KF som forvalter arealet på vegne av kommunen. Helse Stavanger inngikk et grunneiersamarbeid med Stavanger Utvikling HF i 2021, jf. styresak 51/21 *Intensjonsavtale mellom Helse Stavanger HF og Stavanger Utvikling KF om utvikling av sykehusområdet på Våland og realisering av eiendommen*. Samarbeidet har som hovedformål å utvikle sykehusomten gjennom en områderegulering og dermed optimalisere verdien og kvaliteten på tomten.

Arbeidet med en områdeplan har så langt tatt lenger tid enn det som har vært forventet. Dette skyldes i all hovedsak ressursituasjonen- og prioriteringene som Stavanger kommune som reguleringsmyndighet har tatt. Helse Stavanger har gjennom samarbeidet med Stavanger Utvikling fått på plass felles prosjektleder. Dette er en styrke i planarbeidet, og har også bidratt til at det er utarbeidet en sosiokulturell stedsanalyse, en egnethetsanalyse og en mulighetsstudie. Dette er gjort i egen regi – og har blitt forelagt Stavanger kommune. Det

kommer nå et planprogram til politisk behandling som etter planen fremmes for politisk behandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling den 27.04.23.

Endelig ferdigstillelse av områdeplan for Våland er satt til utgangen av 2025. Opprinnelig var tanken at et salg av hele eller deler av eiendommen på Våland skulle være med å finansiere byggetrinn 2 av nytt sykehus på Ullandhaug. Slik som sykehusets økonomi nå er, og slik prognosene fremover viser, vil det være nødvendig å selge verdier for å klare å fullfinansiere byggetrinn 1, se tabell 1. Det er dermed nødvendig å starte forberedelsene av et salg allerede nå. Situasjonen kan endre seg, men det vil uansett være hensiktsmessig å starte dette forberedelsesarbeidet.

Tabell 1. Oppdatert bærekraftsberegninger etter Forprosjekt mellomfasen uten tomtosalg.

	2023	2024	2025	2026	2027
Årlig avvik mellom investeringsplan og finansielt grunnlag	88	-386	-1 142	-212	-144
Likviditetsbeholdning UB 31.12.2022	960				
Akkumulert Avvik mellom investeringsplan og finansielt grunnlag, INKL likviditet	1 048	662	-480	-691	-835

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 beslutte 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.»*

Den videre prosessen vil hensynta og etterleve vilkårene i helseforetaksloven.

### Kommentarer

I sakens anledning har det vært innhentet informasjon og råd fra flere ulike miljøer. Det har også blitt gjennomført en samling med Vestre Viken (Drammen sykehus). Den klare og tydelige anbefalingen ved salg er å knytte til seg en næringsmegler så tidlig som mulig. Denne vil kunne sondere markedet, hjelpe til med nødvendige avklaringer – og legge til rette for et salg. Dette er en kompetanse og erfaring som SUS ikke besitter – og som heller ikke Stavanger Utvikling har i tilstrekkelig grad. Anbefalingen er å få på plass en meglertjeneste gjennom et minianbud. Det vil da bli konkurranse om oppdraget – og Helse Stavanger kan velge det beste tilbudet basert på kvalitet, pris og kompetanse.