



01.02.2018

Økonomiske vurderingar for nytt fylkeshus

Noverdianalyse

OM RAPPORTEN

Ansvarleg avdeling/eining: Egedomsavdelinga
Kontaktinformasjon/ e-post: Jostein.fjaerestad@hfk.no
Dato/ev. versjonsnr. 01.02.2018

INNHALD

BAKGRUNN	4
Føresetnader	4
0-alternativet	4
Alternativa med nytt fylkeshus	5
ØKONOMISK VURDERING AV ALTERNATIVA.....	8
Generelle føresetnader for analysane	8
Resultat.....	8
ANBEFALING.....	10
VEDLEGG	10

Bakgrunn

Fylkestinget har bedt fylkesrådmannen setje i gang eit arbeid med arealøkonomisering av fylkesbygget og disponerte bygg i nærleiken. Gjennomgangen skal vise dagens husleigekostnad pr. avdeling og faktisk framtidig arealbehov for det enkelte tenesteområde i fylkeskommunen.

Fylkeshuset har også vesentlege tekniske manglar knytt til fleire forhold. Spesielt har utette fasadar, gammalt og dårleg el-anlegg, høg energibruk og store variasjonar i temperaturen inne vore krevjande. Bygget er i liten grad oppgradert frå det blei ferdigstilt i 1972, har ein rigid struktur og gamle tekniske løysingar. Fleire stadar i bygget er løysingar frå byggeåret intakt. Konklusjonen og vurderinga av dagens situasjon er at situasjonen er uhaldbar på lengre sikt, og ein må snarleg arbeide fram ei alternativ løysing.

Bergen kommune vedtok ein ny reguleringsplan for Agnes Mowinckels gate 5, fylkeshuset, den 15.6.2016, som tillèt ei utviding av arealet med 6300 m2 hovudsaklig ved at ein reiser eit nytt tårn mot Aasegården.

For å kunne vurdere den gunstigaste økonomiske løysinga for eit nytt fylkeshus og samanlikne årlege leigekostnader mot investeringsmidlar, så har det vore gjennomført ei noverdiberekning av kostnader i 40 år framover. Det er tatt utgangspunkt i tre alternative løysingar:

0. Stegvis oppgradering av bygget og fortsatt leige av areal i nabobygg
1. Leige av lokalar til fylkeshus
 - a. Sal av fylkeshuset og leige av nyare kontorlokalar i områder med lågare leige enn i sentrum (til dømes Sandsli/Kokstad)
 - b. Sal av fylkeshuset inkludert avtale om totalrehabilitering og lang leigeavtale med HFK
2. Totalrehabilitering av fylkeshuset i eigen regi
 - a. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK.
 - b. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Sal av bygget med leigeavtale med HFK ved ferdig utbetring.
 - c. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK. Sal av bygget med leigeavtale med HFK 10 år etter ferdig utbetring.

Alle kostnader oppgitt i rapporten er 2017 tall eksklusiv meirverdiavgift.

Føresetnader

0-ALTERNATIVET

Dei ulike alternativa med nytt/rehabilitering fylkeshus må også målast opp mot eit 0-alternativ der ein ikkje gjennomfører ei totalrehabilitering, men utfører nokre få større oppgraderingar forutan årlege utbetringar – sone for sone - slik at bygget blir vedlikehalden og tilfredsstillar minimumskrava til eit kontorbygg.

Alternativet er nok ikkje eit realistisk langsiktig alternativ. Kostnader av påkjenninga eit dårleg fysisk arbeidsmiljø påfører organisasjonen er det uråd å fastsette. Tilsvarende er det uråd å fastslå kor stor verdi eit nytt kontorbygg kan ha for effektivitet og samarbeid i organisasjonen, men det er truleg at dette er monaleg.

Dei ekstraordinære driftskostnadane og investeringsmidlane for fylkeshuset har dei siste åra vore haldne på eit minimum som har ført til ein gradvis dårlegare tilstand på bygget. Dette har vore riktig ut frå langsiktige planar om ei større utviding og rehabilitering. Gjennomført tilstandsvurdering syner at vedlikehaldsbehov dei neste 5-10 åra er på 170 millionar kr. Desse investeringane inkluderer i liten grad utvikling av bygget.

Det er vanskeleg å berekne summen i ein 40-årsperiode av vedlikehalds- og oppgraderingskostnader ved å pusse opp bygget sone for sone. Men totalkostnaden vil med stor sikkerheit bli vesentleg høgare enn i ei

samla totalrehabilitering. Ein legg til grunn i analysane at samla vedlikehaldskostnad blir 25% høgare enn ved ei totalrehabilitering. Dette er eit svært konservativt anslag.

Det vil vere dyrare å drifte eit eldre bygg samanlikna med eit nytt bygg. Dette gjeld både reinhald og anna bygningsdrift. Erfaringstal tyder på at meirkostnaden kan vere meir enn 100 kr/m². Dette inkluderer ikkje energikostnader. Fylkeshuset har eit energiforbruk på over 8.000 kWh/kontorplass. Eit nybygg med passivhusstandard vil ha eit energiforbruk på under 2.000 kWh/kontorplass. Med ein energikostnad på kr 1,- pr. kWh kjem årleg meirkostnad på om lag kr 6.000,- for kvar arbeidsplass.

Leigekostnadane i Wigandgården og Aasegården som i dag samla er om lag kr 13.4 millionar kroner, vil halde fram eller erstattast av leige i andre lokalar. Wigandgården er lokalar med låg kvalitet, så det er konservativt antatt å nytta denne leigeprisen.

ALTERNATIVA MED NYTT FYLKESHUS

Det har vore vurdert fem forskjellige løysingar for nye lokalar for fylkesadministrasjonen til Hordaland fylkeskommune.

1. Leige av lokalar til fylkeshus
 - a. Sal av fylkeshuset og leige av nytt/nyare lokalar i områder med lågare leige enn i sentrum (til dømes Sandsli/Kokstad)
 - b. Sal av fylkeshuset inkludert avtale om totalrehabilitering og lang leigeavtale med HFK
2. Totalrehabilitering av fylkeshuset i eigen regi
 - a. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK.
 - b. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Sal av bygget med leigeavtale ved innflytting (etter 3 år).
 - c. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Sal av bygget med leigeavtale 10 år etter ferdig utbetring.

Dei fem alternativa vil ha om lag like kostnader/kvaliteter på svært mange område. Dette gjeld:

- Arealeffektivitet
- Bygningsdrift
- Reinhald
- Energi
- Momskompensasjon
- Risiko
- Bygningsmessige kvalitetar og løysingar

Ein rapport frå HLM arkitektur as (Mulighetsstudie av renovasjon av fylkeshuset) viser at fylkeshuset kan oppnå same arealeffektivitet som eit nybygg ved ei totalrehabilitering. Med ei slik totalrehabilitering vil bygningsdrift, reinhald og energikostnader også bli som eit nybygg. Det vil også vere lik momskompensasjon for alle alternativa.

Risiko for kostnadane for utviding og rehabilitering av fylkeshuset eller anna kontorbygg vil byggherren måtte bere. Det er truleg at både eksterne byggherrar og fylkeskommunen vil berekna denne kostnaden om lag likt og overføre hovuddelen av risikoen til ein totalentreprenør. Det er også truleg at fylkeskommunen vil ha ei sentral rolle i å velje løysingar og kvalitetar i alle alternativa. Risiko, løysingar og kvalitetar er derfor vurdert å vere like for alle løysingar.

Føresetnader som vil vere ulike:

- Eigedomsskatt
- Forteneste på lokala
- Påverknad på utvikling av bygget
- Lokalisering med omsyn til kollektiv
- Husleige
- Investering

I dag har fylkeskommunen fritak frå eigedomsskatt. Det er usikkert om ein vil oppnå det for nokon av alternativa, men vil truleg oppnå det vidare for lokale som fylkeskommunen eig og nyttar sjølv. Leigealternativa vil truleg ikkje få slikt fritak. Då det er usikkerheit knytt til dette, er kostnaden ikkje tatt med i den økonomiske vurderinga.

Dersom ein nyttar leigebygg, vil sjølvstilt utleigaren rekne seg fortjeneste. Fylkeskommunen vil vere vurdert som ein særleg god leigetakar, og utleigar kan nok ut frå det truleg rekne seg ei relativ låg fortjeneste. Erfaring tilseier at ei kan forvente at slik fortjeneste vil ligge på 10-15%. Denne fortjenesta er rekna inn i husleiga i dei økonomiske vurderingane.

Fylkeskommunen vil ha påverknad i etableringsfasen for alle alternativa, men det vil sjølvstilt gje større kontroll ved å eiga sjølv. Dersom ein skal ha høve til å gjera endringar på lengre sikt, så er det ein klar fordel å eiga sjølv. Det er i den økonomiske samanlikninga ikkje knytt kostnader til dette.

Nødvendig areal

Statsbygg anbefaler at det skal nyttast maksimalt 23 m² pr. kontorplass for nye bygg. For alle alternativa blir det rekna med 23 m² pr. kontorplass og 600 kontorplassar – 13.800 m² samt 1200 m² til fylkestingsal og utvalsalar med tilhøyrande fasilitetar. Det er også rekna med 1.000 m² parkering/ sykkelparkering under tak og lager/arkiv og tilsvarende fasilitetar på 1000 m². For leigeareal utanfor sentrum må ein ta med noko meir parkering i reknestykket, då ein ikkje kan rekna med at det finst offentleg parkering i nærleiken slik som for fylkeshuset. Det vil heller ikkje vere like gode kollektivløysingar. Det vert teke med 3.000 m² utvendig parkering (om lag 120 plassar) i alternativ 1a.

Mellombelse kontorlokale

For samanlikning av alternativa, tek ein for rehabilitering av fylkeshuset omsyn til ei byggetid på 3 år med start januar 2020. I byggetida må ein leige mellombelse kontorlokale. For alternativ 1a er dette ikkje naudsynt. Det er inkludert husleigekostnader for denne perioden.

Flyttekostnader

Alternativ 1a krev ein gong flytting av alle i fylkesadministrasjonen. For dei andre alternativa må ein flytte alle tilsette to gonger. Det finst ikkje gode erfaringstal for kostnaden av ei slik flytting. Planlegging og gjennomføring av ein slik prosess er avgjerande for kostnaden. Den største kostnaden vil vere knytt til kontormøblar og ineffektivitet for brukarane. Ein legg til grunn at prosessen blir effektiv og lite belastande for brukarane og at eventuelle investeringar i møblar berre skal gjerast ein gong. I samanlikningane er det føreset ein kostnad på 10 millionar kroner for den fyrste flyttinga og ein kostnad på 25 millionar for den permanente flyttinga. Den siste flyttekostnaden inkluderer kostnader til møblar.

Byggekostnader fylkeshuset

For å vurdere byggekostnader har ein innhenta kostnader frå samanliknbare bygg. Kostnad pr. m² for rehabilitering og utvidinga er vurdert å vere så like at det kan nyttast same pris. Den delen som skal rehabiliterast vil ha rivekostnader og nokon meirkostnader knytt til tilpassing til dei eksisterande berande konstruksjonane i bygget. Den nye delen vil ha ekstra kostnader knytt til etablering av berande konstruksjonar. Entreprisekostnader er sett til 20.000 kr/m² (BRA) og generelle og spesielle kostnader blir vurdert å vera eit påslag på høvesvis 10% og 3%. Samla gjev dette ein kostnad på 22.600 kr/m². For parkeringsområde for sykkel og bil, så reknar ein med ein kostnad på 10.000 kr/m².

Den totale tillatne BRA i den nye reguleringsplanen for fylkeshuset er 27.000 m². Det er gitt løyve til maksimalt 34 parkeringsplassar for bil og minimum 250 parkeringsplassar for sykkel. For vidare berekningar bruker ein samla 1.400 m² til parkering/sykkelparkering/varelevering.

Husleige

Kjent marknadsnivå på husleige i området til fylkeshuset er frå 2.800 kr/m² og oppover. Hordaland fylkeskommune, som er ein stor leigetakar, kan kanskje oppnå noko lågare leige, så ein bereknar 2.700 kr/m² (alt 1.b). For eit nybygg eller nyrehabilitert bygg i områda langs Bybanen frå Lagunen til Flesland (alt. 1a) vil realistisk marknadsleige for ein lengre periode vera om lag 2.000 kr/m². Det reknast halv leige for parkering/sykkelparkering.

Ved ei utviding og rehabilitering av fylkeshuset vil det vere areal som fylkeskommunen ikkje vil nytte sjølv før eventuelle nye oppgåver blir lagt til fylkeskommunen. Desse areala må leigast ut og vil gje ei vesentleg inntekt for fylkeskommunen. Ei nøktern vurdering er at ein klarar til ei kvar tid å leige ut 80% av arealet til ei leige på 2.800 kr/m².

Eigarkostnad

For alternativa 0, 2a og 2b vil det bli ein eigarkostnad. Eigarkostnad vert normalt rekna frå 5% til 15% av brutto leigeinntekt avhengig av bygget sin kvalitet og leigenivå. Eigarkostnaden består av:

1. Vedlikehaldskostnader utvendig
2. Vedlikehaldskostnader innvendig (på fellesareal)
3. Forsikring (bygning)
4. Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Det nyttast 200 kr/m² for berekningane som er konservativt for eit nybygg på 27.000 m².

Datagrunnlag

Tabellane under viser grunnlaget nytta i dei økonomiske analysane.

Kostnadselement	Einheit	Alternativa					
		0	1a	1b	2a	2b	2c
Husleigeutgift i dag	kr/år	kr 13 400 000					
Husleigeutgift kontor	kr/m ² /år		kr 2 000	kr 2 700		kr 2 700	kr 2 700
Husleigeutgift park./sykkel	kr/m ² /år		kr 1 000	kr 1 350		kr 1 350	kr 1 350
Husleigeutgift park. Ute	kr/m ² /år		kr 500				
Husleigeinntekt kontor	kr/m ² /år				kr 2 800		kr 2 800
Husleigeinntekt park./sykkel	kr/m ² /år				kr 1 400		kr 1 400
Husleigeutgift byggetida	kr/år			kr 33 000 000	kr 33 000 000	kr 33 000 000	kr 33 000 000
Eigarkostnad	kr/m ² /år				kr 200		kr 200
Byggekostnader kontor	kr/m ²				kr 22 600	kr 22 600	kr 22 600
Byggekostnader park./sykkel	kr/m ²				kr 10 000	kr 10 000	kr 10 000
Flyttekostnader	kr		kr 25 000 000	kr 35 000 000	kr 35 000 000	kr 35 000 000	kr 35 000 000

Totalkostnad	Einheit	Alternativa					
		0	1a	1b	2a	2b	2c
Husleigeutgift i dag	kr/år	kr 13 400 000					
Husleigeutgift kontor	kr/år		kr 32 000 000	kr 43 200 000		kr 43 200 000	kr 43 200 000
Husleigeutgift park./sykkel	kr/år		kr 1 000 000	kr 1 350 000		kr 1 350 000	kr 1 350 000
Husleigeutgift park. Ute	kr/år		kr 1 500 000				
Husleigeinntekt kontor	kr/år				kr 26 880 000		kr 26 880 000
Husleigeinntekt park./sykkel	kr/år				kr 560 000		kr 560 000
Husleigeutgift byggetida	kr/år			kr 33 000 000	kr 33 000 000	kr 33 000 000	kr 33 000 000
Eigarkostnad	kr/år				kr 5 400 000		kr 5 400 000
Byggekostnader kontor	kr/m ²				kr 578 560 000	kr 578 560 000	kr 578 560 000
Byggekostnader park./sykkel	kr/m ²				kr 14 000 000	kr 14 000 000	kr 14 000 000
Flyttekostnader	kr		kr 25 000 000	kr 35 000 000	kr 35 000 000	kr 35 000 000	kr 35 000 000

Økonomisk vurdering av alternativa

For å kunne samanlikne årlege leigekostnader og investeringsmidlar, har det vore gjennomført ein noverdiberekening av kostnader i 40 år framover. 40 år er valt sidan det er ei sannsynleg levetid på eit nybygg før ei totalrehabilitering må gjennomførast. Denne metoden er den mest brukte for å gjennomføre slike berekningar. Budsjettsesjonen har vore i kontakt med ekstern kompetanse for å etablere ein riktig modell.

GENERELLE FØRESETNADER FOR ANALYSANE

Inntekt frå eit eventuelt sal av fylkeshuset blir også berekna som redusert lånegjeld. Ein slik føresetnad vil vere riktig så lenge fylkeskommunen har gjeld.

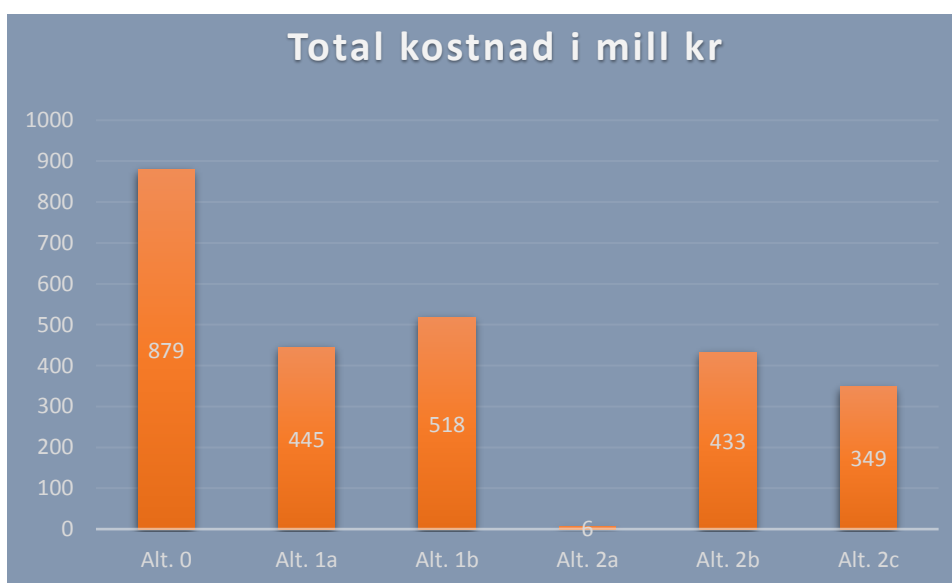
- Det er nytta ei rente på 3 % på lån til fylkeskommunen. Denne er basert på lengste kjente rente i marknaden i dag (25 år)
- Prisstigning som er nytta i modellen er 2,5%
- Yield settas til 5,0% (avkasting på investering)
- Salsverdi av fylkeshuset vil vere forskjellig for alternativ 1a og 1b, høvesvis 341 millionar kr og 439 millionar kr. Salsverdiene er basert på vurderingar av næringsmeklar.
- Salsverdien av eit nytt rehabilitert bygg vil etter berekningsprinsippa nytta for alt. 1b bli 1210 millionar kr.

For å samanlikne alternativa, så er restverdien av fylkeshuset etter 40 år tatt med for alternativa 0 og 2a. Restverdien blir vurdert for alternativ 0 til å vere lik som dagens verdi korrigert for prisstigning. For alternativ 2a er må det reknast med ein arealauke og verdien av arealeffektivitet. Dette grovt vurdert å gje 50% høgare verdi.

Driftskostnader som reinhald og energikostnader er ikkje inkludert i berekningane. Desse vil bli omlag like store i alle alternativa med nytt bygg. Berre meirkostnaden for drift for 0-alternativet er tatt med.

RESULTAT

Det er viktig å merka seg at tala er noverdi av summen av byggekostnader, eigarkostnader, husleige utgifter, husleige inntekter, flyttekostnader inkludert kontormøblar og salsinntekter av fylkeshuset. Tala viser skilnaden i total noverdi for alternativa for ein 40 års periode. Positive tall er kostnad og negative tall er inntekt.

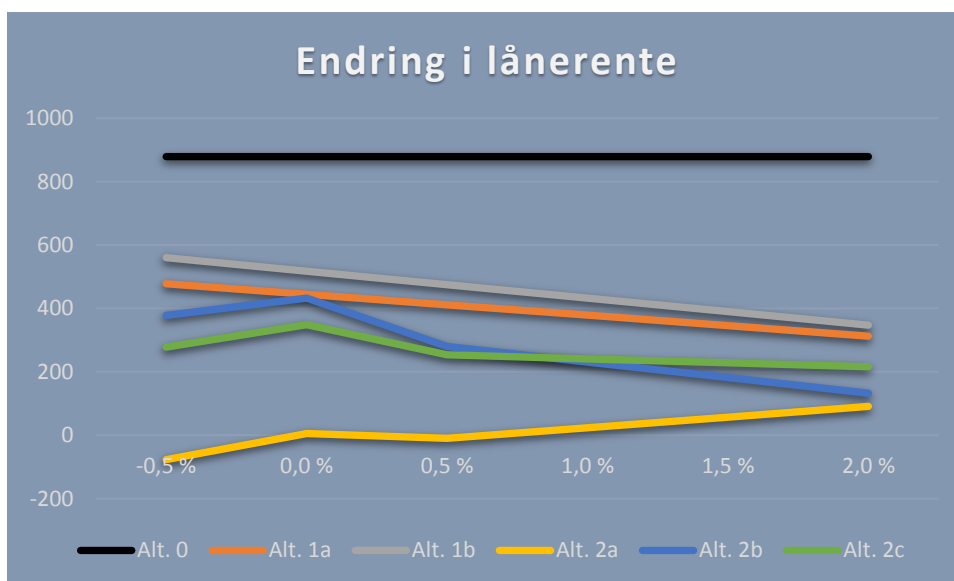
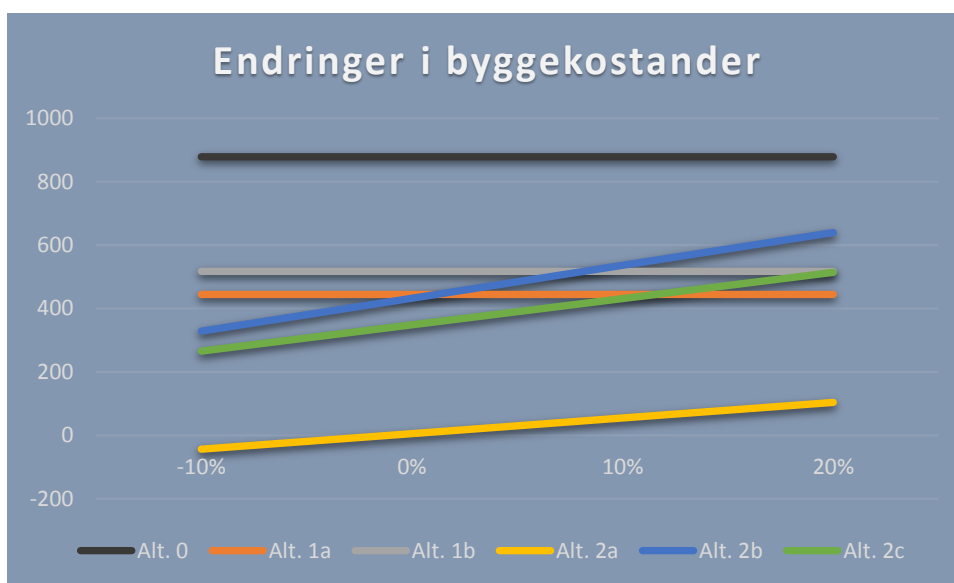


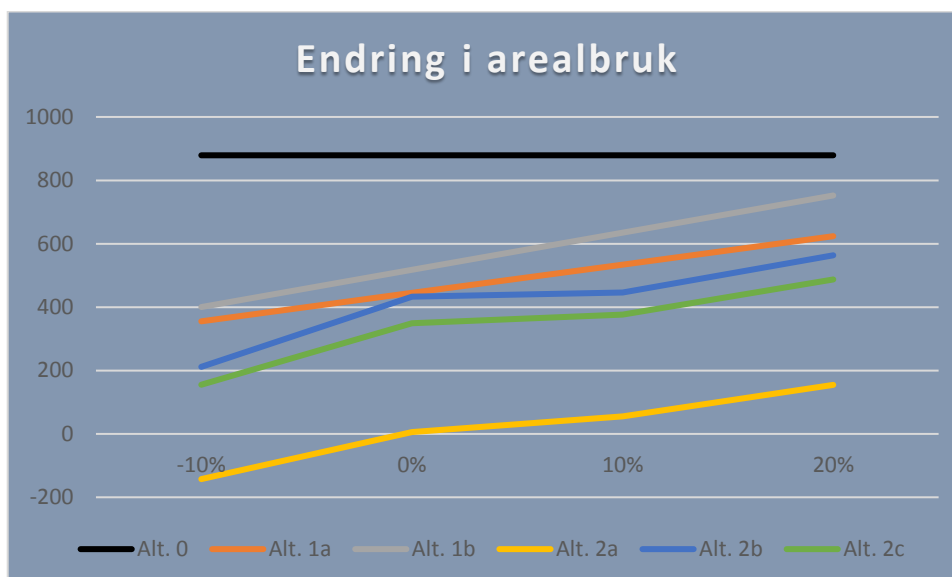
Det er to alternativ som skil seg spesielt ut. 0-alternativet er vesentlig dyrare og alternativ 2a er vesentleg rimelegare enn alle dei andre alternativa. Tabellen viser også at alle alternativa der fylkeshuset blir rehabilitert i eigen regi er rimelegare enn dei andre alternative. I tillegg viser tabellen at kostnaden blir lågare dess lengre fylkeskommunen eig bygget.

Ein ser også at alternativ 2a har tilnærma ingen kostnad i 40-årsperioden. Dette skyldast at husleigeinntekter og restverdi av fylkeshuset etter 40 år (noverdi 215 mill kr) dekker både lånekostnader, avdrag, eigarkostnader, flyttekostnader og husleige til midlertidige lokalar. Innsparingane som enklare drift og lågare energikostnad gjev samanlikna med 0-alternativet, vil vera omlag 150 millionar kr i noverdi. Byggekostnadane vil derfor langt på veg bli dekt av husleigeinntekter og driftsinnsparingar. I tillegg kjem innsparinga knytt til leige av areal i Wigandgården og Aasegården på 13,4 millionar kr årleg.

Tabellen over viser resultatata med dei føresetnadane som ein går ut frå er den mest trulege utviklinga. For å ytterligare skape tryggleik for resultatata, så er det gjennomført analyser der:

- byggekostnaden endrar seg.
- renta endrar seg.
- total arealbruk endrar seg.





Dersom byggekostnadene aukar med 20%, er det framleis mest lønsamt å rehabilitere i eigen regi, men det vil vera uheldig å selje ved innflytting. Ein auke i lånerenta gjer at det ikkje er like lønsamt rehabilitere i eigen regi, men kostnaden for alternativ 1b (leige) er framleis nesten 4 gonger høgare enn alternativ 2a (eige). Endring i arealbruk har ikkje så stor innverknad på differansen i kostnad.

Anbefaling

Ut frå den økonomiske vurderinga og den tekniske standarden på fylkeshuset, så er det sterkt å anbefale å ikkje starte med ei rehabilitering sone for sone – alternativ 0. Vidare er det også tydeleg at det er svært lønsamt å rehabilitere og eige fylkeshuset sjølv. Skilnaden på å eige og leige blir årleg kostnad på 12,8 millionar kr i noverdi. Analysen viser også at det er meir lønnsamt å selje etter rehabilitering enn før rehabilitering.

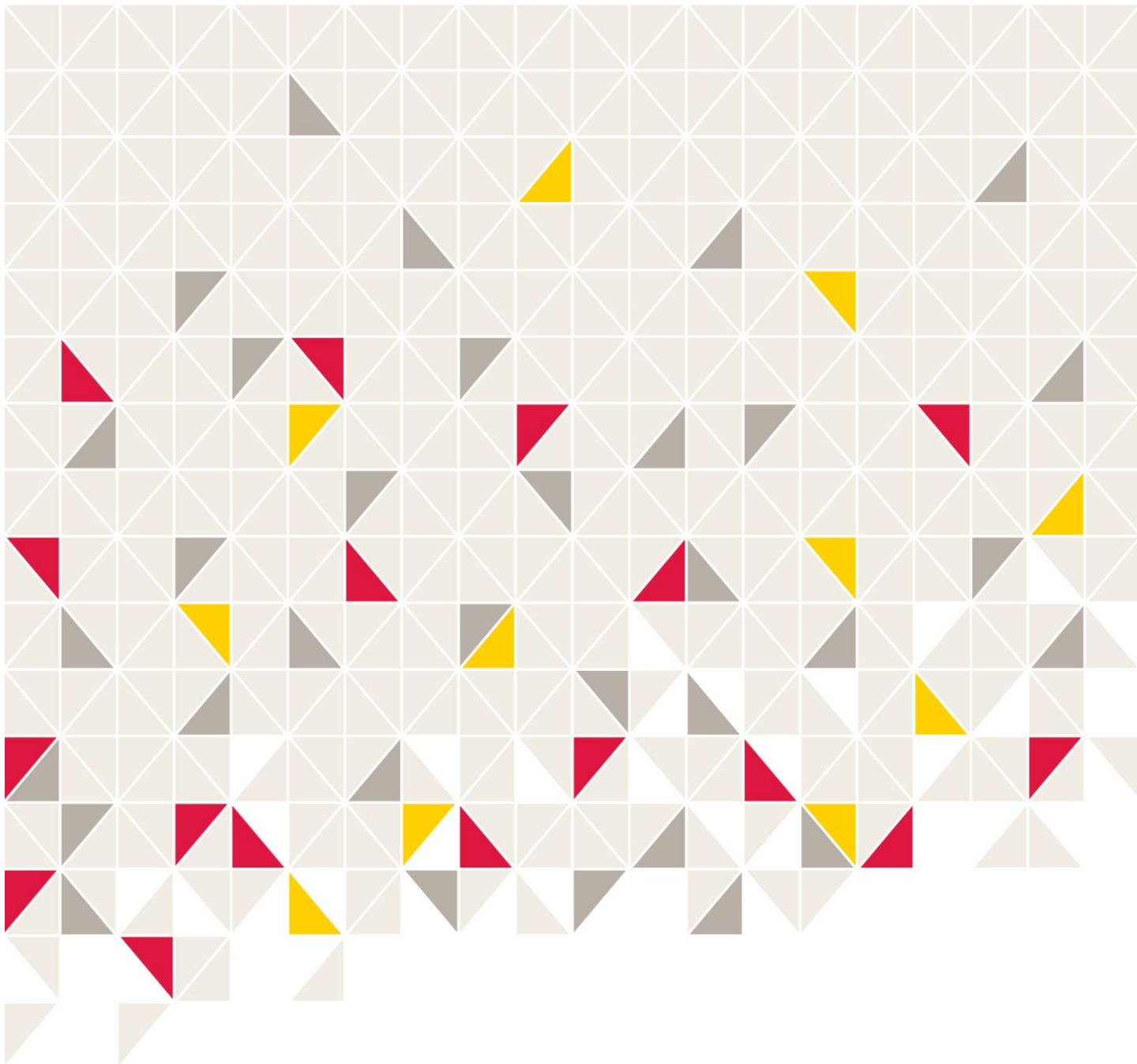
Konklusjonen er derfor tydeleg i retning av å rehabilitere bygget sjølv og at dette er svært lønsamt samanlikna med å utbedra område for område. Eit godt alternativ dersom fylkeskommunen ikkje ser seg i stand til å ta investeringa sjølv, er å opprette eit eigedomsselskap med fylkeshuset som eigenkapital. Eit slikt eigedomsselskap kan ein realisere på eit seinare tidspunkt med god fortjeneste dersom fylkeskommunen har behov for kapitalen. Gevinsten er knapt 170 mill kroner ved eit sal etter 10 år (alt 2c) samanlikna med sal før rehabilitering (alt 1b). Ei realisering av selskapet vil ikkje vil gje dokumentavgift. Fordelen vil utgjere meir enn 20 millionar kr.

Med eit eigedomsselskap, så vil ei usikkerheit vere skatt på overskot. Dette er mogleg å redusere til eit minimum med å balansere leigenivået til fylkeskommunen. Det vil også vere ein føresetnad at selskapet kan ta opp lån frå fylkeskommunen med tilsvarande gunstig rente.

Anbefalinga er difor at fylkeshuset blir rehabilitert i eigen regi.

Vedlegg

- Notat frå Deloitte Advokatfirma AS
- Vurdering av Agnes Mowinckelsgate 5, Fana Sparebank Næringsmegling



**HORDALAND
FYLKESKOMMUNE**

Agnes Mowinckels gate 5
Postboks 7900
5020 Bergen
Telefon: 55 23 90 00
E-post: hfk@hfk.no
www.hordaland.no

Hordaland fylkeskommune har ansvar for å utvikle hordalandssamfunnet. Vi gir vidaregåande opplæring, tannhelsetenester og kollektivtransport til innbyggjarane i fylket. Vi har ansvar for vegsamband og legg til rette for verdiskaping, næringsutvikling, fritidsopplevingar og kultur. Som del av eit nasjonalt og globalt samfunn har vi ansvar for å ta vare på fortida, notida og framtida i Hordaland. Fylkestinget er øvste politiske organ i fylkeskommunen.

