

DAGSORDEN

ORDINÆRT REGIONSRÅDSMØDE

REGIONSRÅDSMØDE

MØDETIDSPUNKT

18-06-2024 17:00

MØDESTED

REGIONSRÅDSSALEN

MEDLEMMER

Lars Gaardhøj	Deltog
Sofie de Bretteville Olsen	Deltog
Leila Lindén	Deltog
Susanne Due Kristensen	Deltog
Kim Rockhill	Deltog
Brian Høier	Deltog
Maria Gudme	Deltog
Nicolai Kampmann	Deltog
Vibeke Westh	Deltog
Karin Friis Bach	Deltog
Thomas Rohden	Deltog Fraværende ved sag 14 - 16
Stinus Lindgreen	Deltog
Lartey Lawson	Deltog
Kristine Kryger	Deltog
Benedikte Kiær	Deltog
Christoffer Buster Reinhardt	Deltog
Jacob Rosenberg	Deltog
Line Ervolder	Deltog Fraværende ved sag 15 - 17
Magnus Von Dreier	Deltog Fraværende ved sag 5
Turan Akbulut	Deltog
Marianne Friis-Mikkelsen	Deltog
Dorte Vilhelmsen	Deltog
Jørgen Johansen	Deltog
Erik Lund	Afbud Stedfortræder Martin Wood Pedersen
Peter Westermann	Afbud Stedfortræder Trine Schaltz
Anja Rosengreen	Deltog
Sadek Al-Amood	Deltog
Stine Roldgaard	Deltog
Bergur Løkke Rasmussen	Afbud Ingen stedfortræder
Finn Rudaizky	Deltog Fraværende ved sag 11 - 16
Carsten Scheibye	Deltog
Randi Mondorf	Deltog Fraværende ved sag 3
Annette Rieva	Deltog
Marianne Frederik	Deltog
Tormod Olsen	Deltog
Annie Hagel	Deltog
Grethe Olivia Nielsson	Deltog
Erdogan Mert	Deltog
Frida Groth	Deltog
Jesper Hammer	Deltog
Anne Ehrenreich	Deltog

INDHOLDSLISTE

21. Tillæg til købsaftale Frederiksberg

21. TILLÆG TIL KØBSAFTALE FREDERIKSBERG

INDSTILLING

Forretningsudvalget anbefaler over for regionsrådet:

1. **at** hensigtserklæringen underskrives af regionsrådsformanden med henblik på, at den kan udgøre grundlaget for udarbejdelse af et tillæg til købsaftalen fra 2021,
2. **at** regionsrådsformanden derudover bemyndiges til at underskrive tillægget til købsaftalen og i den forbindelse bemyndiges til at acceptere mindre betydende ændringer til vilkårene i hensigtserklæringen, der måtte blive behov for i forbindelse med den endelige udformning af tillægget til købsaftalen, og
3. **at** de bevillingsmæssige beslutninger vedrørende den afledte økonomi i de kommende år træffes ved budgetteringen for 2025 - 28.

Sagen blev forelagt som en fortrolig sag. Fortroligheden er pr. 4. juli 2024 ophævet, idet aftalen nu er underskrevet. Bilaget er stadig fortroligt af hensyn til regionens økonomiske interesser..

POLITISK BEHANDLING

Regionsrådets beslutning den 18. juni 2024:

Godkendt.

Erik Lund (C), Peter Westermann (F) og Bergur Løkke Rasmussen (M) deltog ikke i sagens behandling. Som stedfortræder deltog Martin Wood Pedersen (C) og Trine Scholtz (F).

Forretningsudvalgets beslutning den 11. juni 2024:

Anbefalet.

Carsten Scheibye (V) deltog ikke i sagens behandling.

BAGGRUND

Forsinkelsen i Nyt Hospital Bispebjerg betyder, at det ikke er muligt for regionen at overdrage Frederiksberg Hospital til Frederiksberg Kommune til den med købsaftalen fra 2021 aftalte termin, som er senest 1. januar 2028. Der foreligger nu en fælles hensigtserklæring om vilkårene for et tillæg til købsaftalen, hvor overdragelsen udskydes, idet der til gengæld sker en tidlig overdragelse i en første og mindre etape, der ikke er berørt af forsinkelsen af Nyt Hospital Bispebjerg.

Hensigtserklæringen, der også omfatter andre forhold, er endelig afklaret på et møde den 26. april 2024 mellem regionsrådsformanden og borgmester Michael Vindfeldt, og der lægges med sagen op til beslutning om erklæringens elementer med henblik på, at formanden senere kan underskrive et egentligt tillæg til købsaftalen.

Sagen forelægges som fortrolig sag af hensyn til regionens forhandlingsposition over for Frederiksberg Kommune.

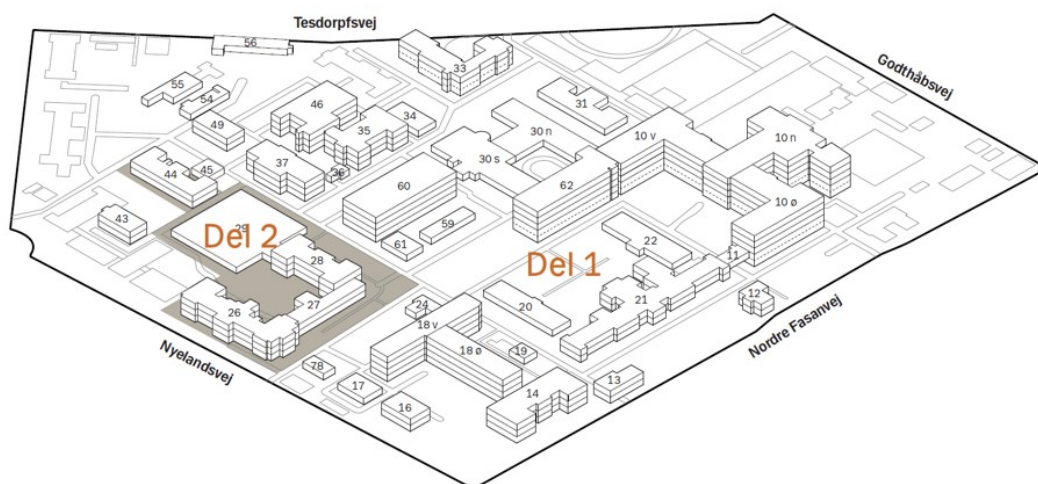
SAGSFREMSTILLING

Indledning

Efter købsaftalen med Frederiksberg Kommune fra juni 2021 skal den somatiske del af Frederiksberg Hospital overdrages samlet til Frederiksberg Kommune senest med udgangen af 2027. Den somatiske del er benævnt ”Del 1” i købsaftalen.

Den resterende, psykiatriske del (”Del 2”) har regionen ikke på nuværende tidspunkt truffet beslutning om at sælge.

Del 1 og Del 2 er vist i figuren.



Forsinkelsen i nybyggeriet (Nyt Hospital Bispebjerg) betyder, at fristen for overdragelse af Del 1 ikke længere er mulig at overholde.

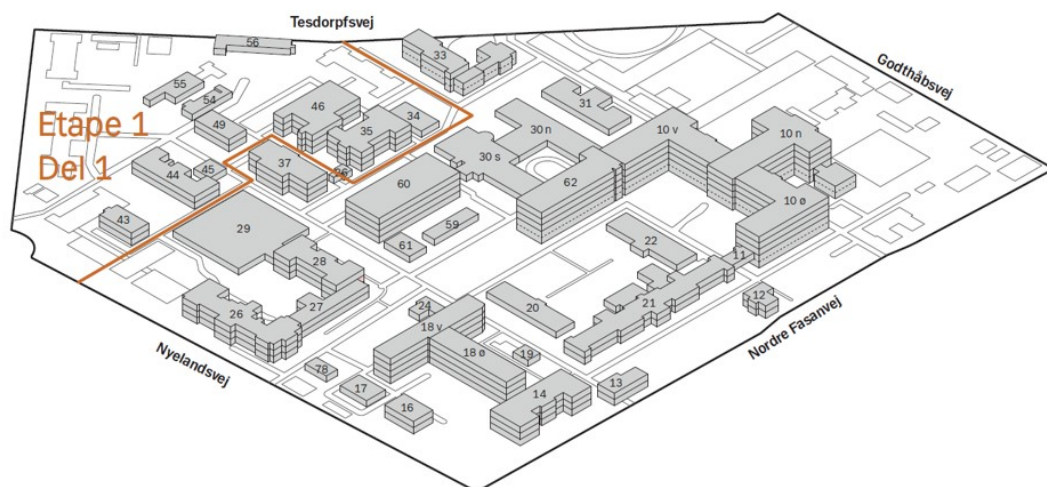
Center for Ejendomme har derfor ultimo 2023 taget kontakt til Frederiksberg Kommune, og der er med det vedlagte udkast til hensigtserklæring ”Håndtering af forsinket fraflytning fra Frederiksberg Hospital” opnået administrativ enighed om, hvad der bør være vilkårene for en udskydelse af fristerne i købsaftalen.

Hensigtserklæringens hovedelementer gennemgås i det følgende.

Der er fastsat vilkår for et senere salg af Del 2 i købsaftalen, men Del 2 vil efter ibrugtagning af Ny Psykiatri Bispebjerg fortsat skulle rumme fire sengeafsnit med støttefunktioner og ambulatorier og forskning under PC København. Del 2 kan derfor kun sælges til kommunen, hvis det kan blive økonomisk muligt at opføre et erstatningsbyggeri på Bispebjerg, hvor der kun er plads til det, hvis Nordstjerneprojektet gennemføres først, så børne- og ungdomspsykiatriens sengepladser kan flyttes til Glostrup.

En ny og mindre første etape i den samlede plan

Med hensigtserklæringen vil et område (”Etape 1” af Del 1, jf. figuren herunder) i den vestlige ende af matriklen blive frigjort og overdraget lang tid forud for resten af Del 1, så kommunen kan komme i gang med byudviklingen i området og opnå erfaringer i forhold til tilrettelæggelse af en hensigtsmæssig udviklings- og salgsproces for den samlede matrikel. Det er også i regionens interesse at mindske arealanvendelsen, hvor det er muligt.



Etape 1 overdrages medio 2027. Det er muligt, fordi de fleste af områdets funktioner enten skal til Ny Psykiatri Bispebjerg (der ikke er forsinket) eller til en placering på Frederiksberg inden for Del 2 i arealer, der fraflyttes med ibrugtagning af Ny Psykiatri Bispebjerg.

Med den foreliggende tidsplan ibrugtages Ny Psykiatri Bispebjerg i april 2026, hvor i alt fem psykiatriske sengeafsnit med støttefunktioner flytter fra Frederiksberg til Bispebjerg, mens de resterende fire afsnit forbliver på Frederiksberg. Herefter har regionen 14 måneder til at rømme Etape 1 frem til medio 2027. De 14 måneder er afsat til klargøring og ombygning inden for Del 2, så de psykiatriske funktioner i Etape 1, der ikke skal flytte til Bispebjerg, kan indplaceres varigt i Del 2.

Disse arbejder skal regionen under alle omstændigheder gennemføre som led i den samlede fraflytning af matriklen. Det er konsekvensen af hensigtserklæringen, at de ikke kan udskydes parallelt med udskydelsen af Nyt Hospital Bispebjerg. Der skal disponeres ca. 8 mio. kr. til formålet, som bør afsættes ligeligt i 2026 og 2027. Øvrige etableringsudgifter som led i fraflytningen kan udskydes til efter færdiggørelsen af Nyt Hospital Bispebjerg.

Som direkte konsekvens af hensigtserklæringen i forhold til Etape 1 vil der i øvrigt i 2026 og 2027 skulle disponeres ekstra ca. 3-4 mio. kr. til interim flytning af affaldsgård m.v. forud for overdragelsen af Etape 1, idet funktionerne er nødt til at flytte fra Etape 1 til anden placering på matriklen frem mod den endelige fraflytning af Del 1.

Hvis Ny Psykiatri Bispebjerg som forventet følger tidsplanen, vil der med de nævnte 14 måneder være god tid til at rømme arealet. Det er i øvrigt en mulighed i hensigtserklæringen, at regionen kan udskyde Etape 1 med yderligere op til 8 måneder, hvis der sker en forsinkelse af Ny Psykiatri Bispebjerg. Det betyder, at der samlet er 22 måneder fra den aktuelt planlagte ibrugtagning af Ny Psykiatri Bispebjerg til området på Frederiksberg skal være rømmet. Selv hvis tidsplanen for Ny Psykiatri Bispebjerg skulle blive forsinket helt op til ca. 20 måneder, vil det være muligt med midlertidige flytninger af de tilbageværende funktioner i Etape 1 at rømme området uden nye ombygninger og dermed inden for de 22 måneder. Det er vurderingen, at regionen vil kunne overholde disse tidsfrister. Skulle det alligevel ikke blive tilfældet, er der med hensigtserklæringen åbnet op for, at kommunen kan videreføre et eventuelt erstatningskrav som følge af forsinkelsen fra tredje part, dvs. køber af arealet, til regionen.

Den resterende del af Del 1 overdrages senere, når de somatiske funktioner kan fraflytte. Tidspunktet for "Ny Overtagelsesdag-Del 1" kan først fastlægges, når der foreligger ny tidsplan med kommende entreprenør(er) for Nyt Hospital Bispebjerg, dvs. sidst i 2025.

Efter hensigtserklæringen undersøger parterne dog efterfølgende, om det er muligt og hensigtsmæssigt, at en eller flere bygninger indgår i yderligere en etape 2 af Del 1, som Frederiksberg Kommune kan overtage før den endelige dato for Ny Overtagelsesdag-Del 1.

Det kan i øvrigt oplyses, at de fleste af de tilbageværende funktioner i Del 1 vil skulle indplaceres i bygninger på Bispebjerg, der frigøres, når nuværende funktioner flytter til Nyt Hospital Bispebjerg.

Projektkøkonomi til klargøring og ombygning til disse formål er indarbejdet i regionens investeringsplan, idet udgifterne skal budgetteres, så funktionerne kan fraflytte i overensstemmelse med den tidsplan, der kan fastlægges sidst i 2025 for Nyt Hospital Bispebjerg.

Bygning 44

I købsaftalen fra 2021 er bygning 44 (lige under teksten i figuren ovenfor) omfattet af Del 2, der kun sælges til kommunen, hvis regionen beslutter at sælge psykiatrien under ét.

Det indgår i hensigtserklæringen, at Frederiksberg Kommune køber bygning 44 allerede i 2027, dvs. bygningen "flytter" fra Del 2 til Del 1 (Etape 1). Til gengæld fremrykkes kommunens betaling af købesum for bygningen (14 mio. kr.).

Begge parter har ønsket dette.

Frederiksberg Kommune har ønsket ændringen, fordi det sammenhængende område i Etape 1 bliver større og dermed mere gunstigt i salgsøjemed.

Region Hovedstadens Psykiatri og Psykiatrisk Center København ønsker en samling af to psykoterapeutiske ambulatorier, der i dag både bor i Nannasgade og på Frederiksberg Hospital. Det er ikke muligt at få plads til en samling af de to ambulatorier på Frederiksberg Hospital, dvs. i Del 2 inkl. bygning 44.

Der lægges med hensigtserklæringen til grund, at dette ønske imødekommes, da det vil give driftsmæssige fordele og et potentiale for bedre kvalitet i opgavevaretagelsen. Arealet i bygning 44 svarer netop til det areal, der ville være behov for, hvis Frederiksberg-ambulatoriet skulle forblive på hospitalsgrunden. En samling af de to psykoterapeutiske ambulatorier et andet sted vil derfor føre til, at bygning 44 kan sælges til Frederiksberg Kommune.

Der kan blive behov for enten at udvide lejemålet i Nannasgade (hvis det er muligt) eller erstatte det med et nyt og større lejemål i området. Det er i øvrigt vurderingen, at arealet ved en samling vil kunne reduceres betydeligt i forhold til de arealer, som ambulatorierne råder over i dag på de to lokationer.

Gravearbejder til forsyningsnet

Frederiksberg Kommune gives med hensigtserklæringen adgang til at indlede gravearbejder til det kommende forsyningsnet, både i det område der udgør Etape 1 og i resten af Del 1. Det er en fordel for kommunen i forhold til en efterfølgende hurtigere salgsproces for de forskellige områder af grunden. Der skal tages behørigt hensyn til hospitalsdriften, herunder P-forhold.

Betalingsplan

Når regionen modtager købesummen for Del 1, skal den anvendes til at indfri regionens låntagning til

Nyt Hospital Bispebjerg. Købesummen betales efter købsaftalen i seks lige store rater over en periode på seks år. Første rate betales to år efter overtagelsesdagen for Del 1. Købesummen for Del 1 vil udgøre 585 mio. kr., hvis regionen beholder psykiatriens bygninger i Del 2.

Hertil kommer de 14 mio. kr. for bygning 44, der betales samtidig med overdragelsen af Etape 1, dvs. 1. juli 2027.

Da overtagelsesdagen (Ny Overtagelsesdag-Del 1) som konsekvens af udskydelsen af Nyt Hospital Bispebjerg udskydes til senere, udskydes ratebetalingen for de 585 mio. kr. tilsvarende.

Kommunen har fordel af at kunne vente med at påbegynde betaling af købesummens rater, herunder også i den situation, hvor kun en mindre del af ejendommen (Etape 1) kan sælges videre, fordi regionen ikke kan fraflytte.

Det er i sagens natur en ulempe for regionen i forhold til renteudgifter, at optagne lån til Nyt Hospital Bispebjerg først kan nedbringes med salgsprovenuet senere som en følge af forsinkelsen af byggeriet.

Midlertidig aktivering af området

Frederiksberg Kommune har stor interesse i at komme hurtigt i gang med byomdannelsen på hospitalsgrunden og ønsker at igangsætte midlertidige aktiviteter.

Til det formål er i forbindelse med hensigtserklæringen identificeret bygning 20 i den østlige ende af matriklen. I bygning 20 har hospitalet i dag kardiologisk ambulatorium. Men da hospitalet samtidig har driftsmæssig fordel ved at samle funktionen med andre kardiologiske ambulatoriefunktioner på matriklen, kan bygningen rømmes, og det vil derfor kunne lade sig gøre hurtigt at overdrage bygningen til kommunen. Der udløses en mindre etableringsudgift på op til 2 mio. kr., som kan sammenholdes med de driftsmæssige fordele for hospitalet ved samlingen.

Efter hensigtserklæringen får kommunen vederlagsfri brugsret til bygning 20, og vil enten selv igangsætte kulturelle aktiviteter eller overlade bygningen til en egnet ekstern aktør.

Det samme gælder et tidligere kapel, der i dag er ubenyttet.

Kommunen har også planer om at påbegynde anlæg af den planlagte park ved bygning 20, 21 og 22 og får med hensigtserklæringen adgang hertil.

Kommunale lejemål og brugsret til yderligere arealer

Kommunen har i dag lejet sig ind i et forholdsvis stort areal til døgnrehabilitering, hjemmepleje og en sygeplejeklinik. Det indgår i hensigtserklæringen, at kommunen ikke betaler husleje efter udgangen af 2027, som var den oprindelige seneste overtagelsesdag. Der er tale om et forholdsvis stort beløb (7-8 mio. kr. pr. år), som det ikke vil være rimeligt at fastholde kommunens betaling af, når overdragelsen af ejendommen er udskudt.

Der igangsættes i øvrigt en mæglervurdering af, om lejeniveauet er markedskonformt.

Derudover gives kommunen adgang til vederlagsfrit at benytte to sengeafsnit i bygning 10 (hvor døgnrehabiliteringen også er placeret), som i dag benyttes af psykiatrien, og som fraflytter i foråret 2026, når Ny Psykiatri Bispebjerg er klar til ibrugtagning.

Øvrige bemærkninger til hensigtserklæringen

Aftalen kan generelt betragtes som en fordel for regionen, fordi overdragelsen af hospitalsgrunden til kommunen udskydes til et tidspunkt, hvor regionens funktioner har mulighed for at fraflytte. Hvis der ikke havde været mulighed for at nå til enighed om vilkårene for dette, ville regionen have været nødt til at overdrage ejendommen til kommunen med udgangen af 2027 "med beboere", hvorved kommunen som udgangspunkt ville være berettiget til at opkræve huslejebetaling på markedsvilkår.

Det kan tilføjes, at kommunen og regionen har sammenfaldende interesser i, at kommunen får gode muligheder for at udvikle den del af ejendommen, der vil skulle sælges til boliger m.m., så der kan opnås høje salgspriser, herunder fx muligheden for at komme i gang med en mindre etape (inkl. bygning 44), muligheden for i hensigtsmæssig proces at anlægge forsyningsnet samt muligheden for midlertidig aktivering af området. I det omfang disse aktiviteter kan føre til, at salgspriserne bliver højere end forudsat, vil kommunen og regionen med købsaftalen fra 2021 få henholdsvis 30% og 70 % af gevinsten, idet regionen får sin andel af beløbet i efterregulering i forhold til den aftalte købesum. Ender salgspriserne med at blive lavere, indebærer efterreguleringen i købsaftalen, at tabet altovervejende bæres af Frederiksberg Kommune.

Det er på den baggrund vurderingen, at hensigtserklæringen samlet set er fordelagtig som konsekvens af forsinkelsen af nybyggeriet på Bispebjerg.

KONSEKVENSER

Med beslutningen om hensigtserklæringen gives et klart grundlag for, at der kan udarbejdes et tillæg til købsaftalen fra 2021, der tager højde for udskydelsen af Nyt Hospital Bispebjerg.

RISIKOVURDERING

Det er overordentlig sandsynligt, at regionen med hensyn til fraflytning af Etape 1 kan leve op til den i hensigtserklæringen omfattede tidsplan, og regionen vil dermed ikke påtage sig nogen nævneværdig risiko i den forbindelse.

Da hensigtserklæringen er forholdsvis detaljeret og eksplicit, er det i øvrigt ikke vurderingen, at der kan opstå tvivl om fortolkning, når hensigtserklæringen skal omsættes til et egentligt tillæg til købsaftalen fra 2021.

ØKONOMI

Der træffes ikke bevillingsmæssige beslutninger, men hensigtserklæringen danner rammen for en endelig beslutning om vilkårene i et tillæg til købsaftalen, der kan underskrives af regionsrådsformanden. De afledte økonomiske konsekvenser vedrører:

- Etableringsudgifter på 3 mio. kr. for rømning af Etape 1 til interim genhusning i andre arealer og
- Etableringsudgifter på op til 2 mio. kr. vedrørende frigivelse af bygning 20, der kræver samling af de nuværende funktioner med andre kardiologiske funktioner på matriklen.

Der har hidtil været afsat i alt 50 mio. kr. (2023-prisniveau) i regionens investeringsplan til istandsættelse og indretning af bygninger i Del 2-området, dvs. psykiatrien. Da psykoterapeutisk ambulatorium nu vil skulle placeres andetsteds, reduceres udgifterne til istandsættelse og ombygning med ca. 14 mio. kr. til 36 mio. kr. Der vil til gengæld kunne være en etableringsudgift som led i samling af de to ambulatorier, der afklares senere.

Af de nævnte 36 mio. kr. vil ca. 8 mio. kr. skulle disponeres i 2026 og 2027 i forbindelse med Etape 1, mens de resterende 28 mio. kr. kan udskydes til 2028/2029 eller senere afhængig af datoen for den endelige overdragelse af Del 1.

Det kan tilføjes, at der vil være en øget renteudgift for regionen, når ratebetalingerne af købesummen fra kommunen med den udskudte overdragelse af Del 1 ikke igangsættes i 2030. Ratebetalingen vil først blive indledt to år efter den endelige overdragelse af Del 1.

Det er desuden vurderingen, at der vil være behov for, at der for Center for Ejendommens vedkommende så snart som muligt skal budgetteres med et forøget udgiftsniveau på 3 mio. kr. årligt vedrørende bygningsvedligehold (levetidsforlængelse) frem mod overdragelsen af Etape 1 til Frederiksberg Kommune, hvor niveauet på grund af arealreduktionen kan reduceres igen med 0,8 mio. kr. Det er desuden vurderingen, at der i løbet af den fortsatte driftsperiode vil blive et behov for at gennemføre oprettende tiltag.

Der vil bevillingsmæssigt skulle tages højde for ovenstående poster ved budgetteringen for 2025-2028.

KOMMUNIKATION

Der tilrettelægges en særskilt kommunikationsindsats efter aftale med Frederiksberg Kommune, når hensigtserklæringen er underskrevet af begge parter.

POLITISK BESLUTNINGSPROCES

Sagen forelægges forretningsudvalget den 11. juni 2024 og regionsrådet den 18. juni 2024.

DIREKTØRPÅTEGNING OG KONTAKTPERSON

Anne Skriver Andersen / Søren Helsted

JOURNALNUMMER

21041012

BILAGSFORTEGNELSE

1. Hensigtserklæring om håndtering af forsinket fraflytning Frederiksberg juni 2024 (FORTROLIGT)