

HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG

Høgskoleadministrasjonen

NOTAT

TIL: Høgskolestyret
FRA: Høgskoledirektøren

Dato: 23. januar 2007

Arkiv:

HS-sak: O-sak

O-SAK: Orientering om Øya helsehus og planer for ledige arealer i Ranheimsveien 10

Tidl. sak(er): HS-sak 10/2006 (jfr 02/2006)

Kopi til:

Vedlegg:

Bakgrunn

Høgskolestyret besluttet i styremøte 01.02.06, sak nr. 010/2006, å flytte ASP fra Ranheimsveien til det planlagte Øya Sykehjem. Dette er i tråd med HiSTs langsiktige utbyggingsstrategi med sentrumsnær beliggenhet nær de viktigste samarbeidspartnerne NTNU og St. Olavs hospital.

Høgskolestyret forutsetter at merutgiftene ved flyttingen av ASP ikke går ut over dagens aktivitet ved HiST. Videre forutsetter styret at ASP får de areal og ressurser som er nødvendig for å drive en faglig forsvarlig virksomhet, og for tilfredsstillende arbeidsvilkår for tilsatte og studenter.

Ved utflyttingen av ASP sommeren 2008, vil det bli ledige arealer i Ranheimsveien i størrelsesorden 4000m² brutto. For å dekke mest mulig av merkostnadene ved leie av de nye arealene i Øya Sykehjem, må HiST søke å skape inntekter ved ekstern fremleie eller annen utnyttelse av de ledige arealene.

HiST sin leieavtale med KLP i Ranheimsveien utløper 31.12.2010, men denne avtalen må sannsynligvis forlenges, da den planlagte samlokaliseringen av HiST neppe blir realisert før tidligst i 2012.

KLP har sammenfallende interesser med HiST om en bruk både av de ledige arealene etter ASP, og også for den fremtidige bruken av bygget etter at HiST har flyttet ut hele sin virksomhet.

A Øya helsehus (Øya sykehjem)

1. Fremdrift. Bygget ferdigstilles ca. 1. mai 2008. Bygget har pr. dato en forsinkelse på 8 uker, men NCC mener at dette ikke skal påvirke det endelige ferdigstillestidspunkt.
2. Romprogram, utstyrslister, inventarlistene og arealfordeling er ferdig og dette danner grunnlaget for anskaffelsesprosessen som er nært forestående. HiSTs leieareal er pt beregnet til ca 7 400m² BTO. Dette er en foreløpig fordeling av arealet mellom leietakerne, basert på tilgjengelig informasjon pr juli 2006. Romprogrammet (Styresaken feb. 06) var opprinnelig 6 500m² bruttoareal. I

prosjekt/ arkitektkonkurransen ønsket NTNU og HiST et annet og mer arealeffektivt prosjekt enn det som til slutt ble valgt. Høgskoledirektøren søkte derfor gjennom et notat av 19.01.06 å redusere HiST-arealet til 6.000m² ved å trekke ut arealer til bibliotek og undervisningsarealer gjennom sambruk eller å leie arealer av NTNU/andre. Justert romprogram er godkjent av HiST i brev av 27.04.06 og omfatter ca 7.000m² HiST-areal. Arealøkningen kom som følge av at det var nødvendig å integrere arealer for bibliotek og undervisning i Øya-prosjektet. Det var ikke mulig å få nødvendig sambruk av disse arealene med NTNU (eller andre nært Øya sykehjem). I Campusutviklingsprosjektet er det forutsatt at et samlokalisert HiST skal ha én felles studenteksepedisjon og ett bibliotek. Dette må det tas stilling til når arbeidet med romprogrammeringen for nye bygg starter, og dette vil medføre at det kan være mulig å frigi areal i Øya sykehjem (studenteksepedisjon og biblioteksarealer).

3. Bro over til St. Olavs Hospital er vedtatt bygget og Helsebygg vil dekke en omforent del av kostnadene. Dette er ikke ferdigbehandlet.
4. Navn. Øya sykehjem skal ved ferdigstillelse hete ØYA HELSEHUS.
5. Avtaler om tilknytning til St. Olavs Hospitals infrastruktur dvs. reservekraft, avfallssug, kjølevann/kjøleanlegg m.m. er i en forhandlingsfase og utfallet er ikke kjent pr. dags dato.
6. Kantinedrift og kiosk/resepsjon. HiST og Trondheim kommune samarbeider med SiT om å planlegge disse funksjonene slik at det blir god utnyttelse av arealer og rasjonell drift. HiST vil inngå kontrakt med SiT om drift av disse arealene/aktivitetene.
7. Bibliotek/servisesenter. Det er igangsatt et arbeid, på initiativ fra studiedirektøren, for å utrede og planlegge en fellestjeneste innenfor studentservice på Øya for alle HiST- studentene i område. Første møte i dette arbeidet ble avholdt den 17.01.07.
8. Leiekontrakt for 40 år er signert av både HiST og NTNU. Leiekostnadene blir ikke klar før bygget er ferdigstilt og innflyttet. Som vedlegg til leiekontrakten foreligger et estimat på husleiekostnad hvor kontrakten med NCC, kommunens finansieringsrenter og HoltheProsjekts nøkkeltall for FDV danner grunnlaget.

B Ranheimsveien 10

Status

Fremtidig disponering av de ledige arealene i Ranheimsveien har vært diskutert i HiST-ledelsen. Det pågår nå et utredningsarbeid med siktemål å få best mulig økonomi ut av de ledigstilte arealene. Den prioriterte strategien nå, er å få til et fremleie av arealene i Ranheimsveien. En søker å finne fram til leietakere som driver med forskning, utvikling eller forvaltning av faglig karakter nært opp til både AHS sin virksomhet, men også i forhold til HiST sin øvrige faglige virksomhet. Ranheimsveien kan gjennom dette danne grunnlaget for et FoU/ innovasjonssenter der en kan få erfaring med denne type samarbeid også i forbindelse med utviklingen av et samlokalisert HiST.

Det er lite sannsynlig at HiST får omdisponert alle de ledige arealene til disse formålene, slik at det også må arbeides parallelt med å finne andre typer leietakere.

Strategien med fremleie av de ledige arealene i Ranheimsveien for å finansiere merkostnadene ved å flytte inn i Øya helsehus, bryter med de planer som ble skissert i HS-sak 10/2006. Det ble i denne saken fokusert på flytting av AITeL til Ranheimsveien, AMMT fra Tungaveien til Kalvskinnet og flytting av HA fra Schnitlergården. Etter nærmere vurderinger, har man kommet frem til at det vil bli for kostnadskrevenende å etablere matteknologisk utdanning på Kalvskinnet, særlig sett i forhold til Campusutviklingsprosjektet og at AMMTs flytting vil være høyst midlertidig. De tunge investeringene i bla laboratorier vil ikke kunne forsvares i et slikt kortsiktig perspektiv.

Ranheimsveien er ikke spesielt sentralt lokalisert, og med den nåværende bruk som campus, vil dette kunne by på problemer i fht å finne eksterne leietakere. Dette også fordi vår tidshorisont som utleier er begrenset og avhengig av fremdriften i samlokaliseringssprosjektet. Det vil derfor bli nødvendig å avklare andre aktuelle alternativ som:

- Flytte AITeL til Ranheimsveien og å leie ut de ledige arealene i Brygghuset og Kjelhuset. Dette er gunstig da det er enklere å finne leietakere i sentrumsnære bygg, samtidig som vi da kan benytte de ledige arealene i campus Ranheimsveien til undervisningsformål.
- Flytte hele HA fra Kalvskinnet til Ranheimsveien, leie ut Brygghuset 1.etasje og terminere leieforholdet i Schnitlergården/Teglgården. I dette alternativet vil en fortsatt ha behov for utleie av ca 1500 m² i Ranheimsveien til andre leietakere.

Det finnes også andre varianter og kombinasjoner, men hovedalternativene er som beskrevet ovenfor.

Videre arbeid

Fase 1. Avklare alternativer.

Engasjere eiendomsmegler for å få profesjonell bistand til sondering av markedet både for utleieobjektet Ranheimsveien og Brygghuset. Dette arbeidet må gjøres i nært samarbeid med våre utleiere, KLP og E.C.Dahl Eiendom.

Sette ned en liten arbeidsgruppe for å finne fram til aktuelle leietakere innenfor visjonen om et Senter for FoU og innovasjon i Ranheimsveien.

Vurdere de reelle kostnadene ved en flytting av henholdsvis AITeL og HA til Ranheimsveien.

Beslutte valg av alternativ.

Disse tiltakene bør være gjennomført innen 30.06.07.

Fase 2. Planlegging.

Kartlegge omfanget av nødvendige bygningsmessige, tekniske og inventarmessige behov for tilpasning til ny bruk av arealene.

Iverksette interne prosesser i de miljøer som blir berørt av flytting for å skape delaktighet og for å finne fram til gode løsninger.

Ivareta de ansattes medvirkning og medbestemmelse iht avtaleverk og informasjon til tjenestemannsorganisasjoner og verneombud.

Planlegge evt tilpasninger for mulige eksterne leietakere.

Budsjett for 2008 basert på planleggingsarbeidet i fase 2.

Fase 3. Gjennomføring.

Flytte ASP fra Ranheimsveien til Øya Sykehjem sommeren 08

Gjennomføre nødvendige tilpasninger i Ranheimsveien og evt Brygghuset for ny bruk av arealene i løpet av sommer/høst 08

Gjennomføre de interne flyttingene og fristille arealer for fremleie sommer/høst 08

C Økonomi

I HS-sak 10/2006 ble det anslått en merkostnad for HiST knyttet til ny husleie i Øya helsehus, på ca kr 2,1 mill i 2008. Dette regnestykket forutsatte da interne omflyttinger som skissert i pkt B, og differansen på kr 2,1 mill fremkom ved å sammenholde ny husleie i Øya helsehus og sparte husleiekostnader ved å terminere eksisterende husleieavtaler.

De fleste forutsetninger har imidlertid endret seg siden januar 2006, og i det etterfølgende vil det bli gitt en redegjørelse for dette og en oppdatering av de sannsynlige økonomiske konsekvenser.

Endelig husleiekostnad i Øya Helsehus, vil som tidligere nevnt, ikke være kjent før vi har oversikt over de reelle byggekostnadene etter ferdigstillelse av bygget. Basert på nøkkeltallsberegninger har Trondheim kommune (TK) gitt et anslag på husleiekostnader. Det er benyttet normtall for byggekostnad for tilsvarende type bygg i Norge, samt en forutsetning om 5% rente på et annuitetslån. Husleien består i denne sammenheng av to komponenter; annuitet av byggekostnad og rentekostnad på tomteinvestering. Basert på disse to elementene har TK estimert en husleie pr kvm på ca kr 1 300. Felles driftsutgifter og leietakers driftsutgifter er ikke inkludert i dette beløpet.

Som tidligere angitt i notatet, har HiSTs areal i Øya Helsehus økt fra 6 000 kvm (i HS-sak 10/2006) til ca 7 400 kvm i romprogrammet slik det nå foreligger. Husleie pr år vil da bli kr 9,667 mill

Hovedstrategien for å redusere merkostnaden knyttet til husleie i Øya helsehus, er å fremleie de ledige arealene i Ranheimsveien etter at ASP flytter. Å fremleie alle de 6 000 kvm som frigis i Ranheimsveien, vil bli vanskelig. Dette har sammenheng med at andel av fellesareal (bibliotek, kantine, auditorier mv) er inkludert i dette tallet. Et realistisk anslag på fremleiepotensiale, er ca 4 000 kvm. Med dagens husleienivå vil dette gi oss en inntekt på kr 3,6 mill årlig. Får vi leid ut alle de 6 000 kvm vil leieinntektene bli kr 5,4 mill årlig. Fremleie av Brygghuset vil til sammenligning gi en leieinntekt på ca kr 4 mill årlig.

Merkostnad i fht husleie ved å flytte inn i Øya Helsehus, vil altså bli ca kr 6,1 mill (9,667 mil – 3,6 mill) hvis vi fremleier 4 000 kvm og ca 4,3 mill (9,667 mill – 5,4 mill) hvis vi fremleier 6 000 kvm i Ranheimsveien. I HS-sak 10/2006 ble det som sagt antydnet en merkostnad på kr 2,1 mill som følge av innflytting i Øya helsehus. Dette beløpet er nå økt til 6,1 mill i det mest realistiske fremleiescenariet (4 000 kvm) – altså en økning på 4 mill i fht HS-sak 10/2006. Dette har sin forklaring i følgende forhold:

- Økning fra 6 000 kvm til ca 7 400 kvm leieareal i Øya Helsehus: ca kr 1,6 mill
- Sannsynlige fremleieinntekter i fht effekt av terminering av eksisterende husleieavtaler (Tungaveien og Schnitlergården) er redusert med ca kr 2,4 mill

Husleieavtalen med TK i Øya helsehus medfører at HiST skal betale en kostnadsdekkende husleie. TK beregner seg ingen fortjeneste som huseier, og husleien blir lik avskrivning på investering i tomt og ny bygningsmasse. Investeringen skal avskrives som et annuitetslån i løpet av leieperioden – 40 år. Husleibeløpet blir derfor ikke gjenstand for indeksregulering slik våre eksisterende husleieavtaler blir. Dette er en meget gunstig husleieavtale for HiST. Sammenligner vi husleieavtalen i Øya helsehus med en indeksregulert husleieavtale, så vil vi i løpet av de første 10 leieårene ha en akkumulert besparing på ca kr 2,5 mill og over de første 20 år en besparing på ca kr 6 mill, forutsatt en årlig prisvekst på 2,5 %.

Det bør også nevnes at HiST fikk en tilleggsbevilgning fra KD mot slutten av 2006, på kr 3,6 mill. Disse midlene er av departementet forutsatt benyttet til arealutvikling, og vil bli avsatt til bruk inn mot Øya helsehus og øvrige arealtilpasninger som følge av dette prosjektet.

Det er fortsatt mange ukjente faktorer rundt økonomi i dette arbeidet. HiST må ha fokus fremover på det vi kan påvirke:

- Inntektpotensiale ved fremleie i Ranheimsveien evt Brygghuset – flest ant. kvm fremleid til markedspris
- Så lave ombyggingskostnader som mulig i fm fremleie av ledigstilte areal
- Være aktiv i Øya helsehus-prosjektet i fht å påvirke arealutnyttelse og endelig kostnadsfordeling ut i fra andel av areal (endelig kontrakt)