

HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG

Høgskoleadministrasjonen

NOTAT

TIL: Høgskolestyret	Dato: 19.01.06
FRA: Høgskoledirektøren	Arkiv:
	HS-sak: 002-2006

SAK: ØYA SYKEHJEM – UTBYGGING FOR HiST'S SYKEPLEIERUTDANNING

Tidl. sak(er):

Kopi til:

- Notat fra Christian Kjølaas, prosjektgruppen NTNU2020/HiST2020 – vedr. Øya sykehjem – noen økonomiske betraktninger vedr husleie
- Samarbeidsavtale mellom HiST, NTNU og Trondheim kommune vedr utvikling og samdrift av eiendommene Håkon Jarls gt 1 og 12.
- Romprogram for Øya sykehjem
- Overordnet program for Øya sykehjem av 10.01.06
- Tabell – totalsum flytteprosess av 15.01.06
- Brev av 18.01.06 fra Norsk sykepleierforbund angående høgskolestyrets møte 25.01.2006 – Sak... / 2006. Flytting av HiSTs Avdeling for sykepleie til Øya.

Tidligere sak(er) 047-2005, Øya sykehjem – utbygging for HiST's sykepleieutdanning

Innledning

Det har tidligere vært redegjort for bakgrunnen for saken i HS-sak 047-2005 der Høgskolestyret fattet følgende vedtak:

"Høgskoledirektøren gis fullmakt til å videreføre samarbeidet med Trondheim kommune om samlokalisering av HiSTs Avdeling for sykepleie og Øya sykehjem. Høgskoledirektøren gis fullmakt til å arbeide videre med å komme fram til en avtale etter de retningslinjer som er skissert i saksnotatet. Endelig avtale forelegges høgskolestyret til godkjenning."

Høgskolestyrets vedtak er fulgt opp ved at HiST har deltatt aktivt i arbeidet med planlegging av et felles bygg for sykehjem, HiSTs avdeling for sykepleieutdanning (ASP) og NTNU.

Høgskoledirektøren har deltatt i styringsgruppa, mens dekan Anne Tveit har deltatt i prosjektgruppa.

Det har tidligere vært redegjort for saken. En skal likevel kort gjenta de viktigste punktene i sakens forhistorie. Det er inngått en avtale mellom Trondheim kommune og Statsbygg om at Trondheim kommune kjøper Eirik Jarls gate 1 for å bygge et sykehjem. Trondheim kommune har fått en bevilgning fra Husbanken som blant annet forutsetter at utbyggingen starter allerede nå, ellers vil bevilgningen bli inndratt. Byggearbeidene vil derfor starte opp i mai. For HiST innebærer byggingen av Øya sykehjem en mulighet for å få samlokalisert sykepleieutdanninga med en viktig Fou- og praksisarena for utdanningen, og til å få realisert målet om nærhet til St. Olavs hospital og Det medisinske fakultet. Institutt for samfunnsmedisin vil være i det samme bygget i tillegg til Edda legesenter. Trondheim kommune ønsker Sykepleieutdanninga inn i bygget av faglige grunner og er innstilt på å inngå et samarbeid med HiST og NTNU. Trondheim kommune vil være byggherre, men utbyggingen skjer i tett samarbeid mellom partene. Både HiST og NTNU vil eventuelt være representert i prosjektgrupper og styringsgruppa.

Avdeling for sykepleie er i dag i Ranheimsveien. Leiekontrakten på dette bygget går ut først i 2010. HiST vil derfor en periode kunne få dobbelt husleie. De korte tidsfristene gjør at det ikke vil være mulig å vente med en beslutning til en eventuelt har fått en bevilgning over statsbudsjettet for å dekke den temporære økningen i husleie.

Anbuds- og byggeprosess

Innflytting er satt til desember 2007. Bygget har en arealramme på 17200 kvm over bakkeplan. Byggestart er satt til senest juni 2006. På grunn av den korte gjennomføringstiden har en valgt å gjennomføre en prosjektkonkurranse, og deretter inngå avtale om en samhandlingsentreprise. Flere prosesser foregår parallelt, bl.a. anbudskonkurranse, reguleringsplan, delfunksjonsprogram, og overordnet utstyrprogram. Fullstendig romfunksjonsprogram og utstyrprogram vil først foreligge etter valg av anbyder.

Tidsplanen for bygget fremgår av tabellen under.

2006	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DES
Prekvalifisering												
Programmering												
Anbudskonk												
Kontrahering												
Riving												
Bygging												
Overtakelse												

2007	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DES
Programmering												
Riving												
Riving												
Kontrahering												
Bygging												
Overtakelse												

Virksomheten i Øya sykehjem

Øya sykehjem er et såkalt intermediært sykehjem. Det innebærer at pasientene er på sykehjemmet i et avgrenset tidsrom etter at de er ferdigbehandlet på St. Olav. Etter en periode med oppfølging og utredning av bl.a. funksjonsevne blir deretter pasientene overført til enten hjemmebasert omsorg eller en permanent sykehjemsplass. Sykehjemmet vil være en viktig arena der ny kunnskap omkring helhetlige behandlingsforløp for eldre pasienter utvikles, implementeres og evalueres.

Ved lokalisering nært St. Olavs Hospital legges det spesielt til rette for at Øya sykehjem blir en arena for utvikling av effektive behandlingsforløp og samhandling mellom kommune- og spesialisthelsetjeneste.

I forslaget til samarbeidsavtale mellom Trondheim kommune, HiST og NTNU heter det om sykehjemmets oppgaver:

- o Øya sykehjem skal behandle, rehabilitere og gi omsorg til i hovedsak eldre pasienter som kommer fra sykehus, sykehjem eller hjem.
- o Sykehjemmet skal bidra til utvikling av effektive og gode behandlingsforløp

- o Øya sykehjem er sykehjem for korttidsopphold
- o Det skal det utvikles gode rutiner for samhandling mellom 1. og 2.linjenesten
- o Øya sykehjem skal gjennom samhandling omkring tilrettelegging av videre omsorgs- og behandlingstilbud bidra til en høyere kvalitet i tilbudet for pasientgruppen etter oppholdet i sykehjemmet.
- o Det er en kostnadseffektiv drift av sykehjemmet

HiSTs utbyggingsstrategi

HiST har vedtatt en utbyggingsstrategi:

- Samlet utbygging for hele høgskolen
- Sentrumsnær beliggenhet
- Nær de viktigste samarbeidspartene NTNU og St. Olavs hospital

I tillegg kan en legge til et punkt som ikke har vært satt som en forutsetning, men som representerer et mål på lang sikt:

- Fremtidig eierskap til egne bygg

Denne utbyggingsstrategien søker nå HiST å realisere gjennom å samarbeide med NTNU i prosjektet HiST 2020/NTNU 2020.

En lokalisering av Avdeling for sykepleie (ASP) i Øya sykehjem innebærer at sykepleieutdanningen vil bli plassert i grenseområdet mellom NTNU og St. Olav og vil være et bidrag til å realisere HiSTs utbyggingsstrategi og den felles målsettingen i HiST 2020/NTNU 2020. Ideelt sett skulle en selvsagt gjerne ha fått plassert også de øvrige helse- og sosialutdanningene i samme byggekompleks. Dette er ikke praktisk mulig i denne omgang. HiSTs overordnede strategi står imidlertid fast. Målet er å kunne flytte ut de resterende helse- og sosialfagene av Ranheimsveien ved utgangen av 2010, slik at en igjen kan få nærhet mellom sykepleie og de andre helse- og sosialfagene..

Faglig begrunnelse for å flytte Avdeling for sykepleie (ASP) til Øya

HiSTs utbyggingsstrategi er basert på en tro på at nær kontakt mellom fagfolk både internt og eksternt er viktig for å nå faglige mål, og at den faglige utviklingen styrkes best gjennom tette samarbeidsrelasjoner med de sterkeste forskningsmiljøene innen egne fagfelt. HiST har også vurdert det slik at en samlet utbygging vil styrke institusjonen gjennom styrket felles identitet, synlighet i omgivelsene og bedret ressursutnyttelse.

NTNU og St. Olav er anerkjente forskningsinstitusjoner med internasjonal anseelse og vil i overskuelig fremtid være de uten sammenligning viktigste samarbeidspartene for ASP både innenfor FoU og utvikling av praksisområdet.

Ved en samlokalisering av sykehjem og sone fra Trondheim kommune, sykepleierutdanningen ved HiST, legesenter og medisinerutdanningen ved NTNU vil utdanningsinstitusjonenes gjennom integrering i klinisk virksomhet få et særskilt fokus på undervisning, forskning, fagutvikling og formidling, der ny og felles kunnskap erverves, anvendes og utvikles. Nærhet til St. Olavs hospital og det medisinske fakultet har også en rekke praktiske fordeler ved at det gjør det langt lettere å få timelærere fra disse institusjonene. En lokalisering på Øya vil bidra til å styrke den faglige kvaliteten på sykepleierutdanninga ved at tilgangen på spesialister fra NTNU og St. Olav i undervisningen blir langt lettere enn om en befinner seg på Ranheimsveien.

Sykehjemsarbeid er et satsingsområde for ASP. Studentene tilbringer bortimot halvparten av sin tid i praksis, og St. Olavs hospital er uten sammenligning HiSTs viktigste praksisarena. Det medisinske fakultet er ASPs viktigste faglige samarbeidspart innenfor forskning. Felles lokalisering

av NTNU, St. Olavs hospital, Trondheim kommune og HiST gir muligheter for faglig utvikling, utdanning og forskning innenfor både spesialist- og primærhelsetjenesten.

Det sykepleierfaglige fagmiljøet skal være en aktiv part i utviklingen og utprøving av nye tilbud, måter å organisere sykehjem på og overgang fra sykehus til hjemmebasert omsorg. ASP vil få et tettere samarbeid med Det medisinske fakultet (DMF), lettere tilgang til DMF's lærere og undervisningstilbud, direkte tilgang til praksisplasser i sykehjemmet, mulighet for studentdrevne poster på sykehjemmet. Det siste gir også mulighet for tverrfaglighet med DMF og andre helsefag på høgskolen. Sykehjemmet vil kunne bli et laboratorium for utprøving av nye arbeidsformer i primærhelsetjenesten og for endret arbeidsdeling mellom sykehus og primærhelsetjenesten.

De viktigste faglige argumentene for flytting av Avdeling for sykepleie til Øya sykehjem kan kort oppsummeres som følger:

- Nærhet mellom medisinerutdanning og sykepleierutdanning
- Sykehjemsarbeid er et satsingsområde for avdelingen. Øya sykehjem blir et "laboratorium" for denne FoU-satsingen
- Det etableres et praksisnært utdanningsmiljø for studenter som skal ha praksisstudier både i primær- og spesialisthelsetjenesten.
- I samarbeid med Det medisinske fakultet vil en ha studentdrevne sengeposter.
- Nedbygging av profesjongrensene
- Sterk integrering av sykepleierutdanningen i klinisk virksomhet
- Nærhet til hele det medisinske miljøet i St Olavs hospital
- Øke interessen for og anseelsen til arbeid med eldre pasienter
- Øya sykehjem er et intermediært sykehjem. Etter en kortere eller lengre periode overføres pasientene til sitt eget hjem eller til en permanent sykehjemsplass. Studentene blir deltakere i hele behandlingsforløpet fra sykehusbehandling, utvurdering for videre tiltak, rekonvalesens og permanent plassering og oppfølging fra primærhelsetjenesten
- Forskning på effekt av omgivelser, mestring og læring
- Forskning på behandlingsforløp, kommunikasjon og samhandling mellom kommune og primærhelsetjeneste
- Forskning på sammenhenger mellom aktivitet, organisering, kostnader og nytteeffekter.
- Forskning innen omsorg, behandling og rehabilitering av eldre pasienter

Arealmessige forutsetninger

Avdeling for sykepleie har en ramme på antall "gamle måltallsstudenter" på 675. I tillegg har en et stort antall studenter innenfor videreutdanningene etter avtale med St. Olav, og også etter- og videreutdanningsstudenter innenfor andre områder rettet mot behov i helsevesenet. Studentene tilbringer i perioder mye tid i praksis og vil da ikke belaste HiST-areal. Nedenstående tabell viser antall studenter i bygget.

Utdanning	Antall	Kommentar
HiST, ASP grunnutdanning, inklusive jordmor	675	
HiST, ASP videreutdanning	235	
NTNU, DMF	120	16-20 studenter til enhver tid i praksisstudier Grupper studenter på inntil 120 i teoriundervisning
NTNU, DMF, PhD studier	30	
Totalt antall studenter	1060	

Antall ansatte

Organisasjon	Antall	Kommentar
Trondheim kommune	127	Sykehjem, sone og fellesfunksjoner
HiST	116	
NTNU	134	Legesenter og institutt
Totalt antall ansatte	377	

HiST har et Antall fulltidsansatte ved ASP er 71. I tillegg kommer timelærere. I det reviderte romprogrammet er det satt av 105 kontorplasser. Her blir det derfor en viss overkapasitet i en periode. Dette gir en fleksibilitet når det gjelder grupperom og tilbud for andre helsefag, for eksempel ergoterapi og fysioterapi. Det er viktig for at også andre helsefag kan dra nytte av Øya sykehjem i eget arbeid med FoU og praksis..

Det er ikke lenger fast normer for areal for universitets- og høyskolebygg. I forhold til tidligere normer er det i dag antallet kvadratmeter pr student lavt for helse- og sosialfagstudentene i Ranheimsveien. Det er utarbeidet et forenklet romprogram for ASP i Øya sykehjem som til sammen gir et behov på ca. 4400 kvm. netto. Med en bruttofaktor på 1.6, gir dette totalt 7000 kvm brutto. Etter å ha vurdert de økonomiske konsekvensene av et øket leieareale på 7000 kvm, ba Høgskoledirektøren om et revidert romprogram innenfor 6000 kvm brutto. Dette vil bl.a. innebære at det ikke vil kunne bli plass til et fullverdig bibliotek i bygget. Bibliotekstjenestene vil derfor måtte løses gjennom et samarbeid med NTNU, gjennom bruk av nettbaserte tjenester og ved tjenester fra bibliotekene på Kalvskinnnet og i Ranheimsveien. Høgskoledirektøren har satt ned et eget utvalg som skal vurdere hvordan en best kan løse behovet for bibliotekstjenester. De foreløpige anbefalingene er at en tar kontakt med NTNU for å få vurdert samarbeid om bibliotekstjenester for medisin og helsefag på Øya-området. En annen løsning kan være en noe forenklet bibliotekstjeneste ASPs arealer i kombinasjon med at en bruker tjenester fra Ranheimsveien og Kalvskinnnet.

Høgskoledirektøren vurderer arealrammen som en nøktern ramme som dekker dagens behov, men som vil kreve tilpasninger av timeplaner og et samarbeid med NTNU og St. Olav slik avtalen forutsetter. Det er totalt sett mye undervisningsareal i kort gangavstand fra Øya sykehjem og dermed gode muligheter for tilpasninger til behov en i dag ikke overskuer. Fremtidig ekspansjonsbehov vil måtte dekkes gjennom:

- Et senere tilbygg i nærområdet
- Sambruk med NTNU
- Sambruk med andre HiST-avdelinger

- Tilleggsutbygging i gangavstand
- Utvidelse innenfor bygget ved at noen flytter ut
- En kombinasjon av ovenstående

Avtale med Trondheim kommune

Høgskoler har ikke anledning til å eie egne bygg. Normalt skal høgskoler være leietakere i bygg eid av Statsbygg. Dette er normalsituasjonen utenfor de store byene. Statsbyggs husleie skal i prinsippet være markedsbasert. I praksis har ikke Statsbygg maktet å stille areal til disposisjon for HiST innenfor de rammene som HiSTs utbyggingsstrategi setter. HiST leier derfor av flere utleiere, KLP Eiendom, Jonsvannsveien AS, EC Dahls eiendom, Sør-Trøndelag fylke. I fremtiden kan det selvsagt skje endringer ved at høgskolene får anledning til å eie sine bygg.

Byggeprosjekt vedtas av Stortinget. Stortinget fatter et bevilgningsvedtak for å dekke økning i husleie. Statsbygg har et relativt høyt avkastningskrav. Dette avkastningskravet har ikke vært senket i takt med rentenedgangen. Det innebærer at Statsbygg leien ofte vil ligge et godt stykke over leien i markedet, noe som ikke betyr noe så lenge en får bevilget merhusleien. I de siste årene har det imidlertid ikke blitt gitt bevilgninger som dekker opp for økningen i husleien. Det har medført at nye byggeprosjekt har blitt belastet den samlede bevilgningen til sektoren. I tillegg har de høgskolene som er blitt tildelt nye bygg bare fått 75 % dekning av husleieøkningen. Heller ikke for bygg vedtatt av Stortinget kan HiST derfor regne med full husleiedekning. Selv til byggeprosjekt vedtatt av Stortinget og oppført av Statsbygg vil det derfor være knyttet økonomisk usikkerhet.

Enten høgskolen leier bygg av Statsbygg eller av andre, så har en normalt en husleiekontrakt som regulerer husleien i takt med utviklingen i konsumprisindeksen. Dersom en er en svært langsiktig bruker, vil det normalt være vesentlig mer ugunstig å leie enn å være eier. Med det tidsperspektivet en kan ha på en lokalisering av ASP på Øya, vil det derfor ikke være økonomisk gunstig å komme i en situasjon der en i overskuelig fremtid er bundet til en indeksregulert leiekontrakt eller til å leie nye bygg til markedsleie. Med Trondheim kommune har en derfor blitt enig om en kontrakt som tar utgangspunkt i de faktiske kostnader for bygget. Husleien skal være knyttet til avskrivning over 40 år, dvs 2.5 % pr år. Inn i husleien går også et beløp tilsvarende renten i kommunalbanken for den til enhver tid gjenstående del av byggesummen.

De viktigste punktene i avtalesforslaget er som følger:

- Eiendommen utvikles i samarbeid mellom Trondheim Kommune HiST og NTNU
- Byggene skal ha god, men nøktern standard, og kostnadseffektive løsninger skal velges
- Arealene skal være fleksible og egne seg til sambruk
- NTNU og HiST skal sikres medvirkning i planleggings- og byggeprosessen gjennom en felles styringsgruppe
- Husleien skal være kostnadsdekkende og dekke de faktiske arealene hver av institusjonene tar i bruk
- HiST bærer rentekostnaden knyttet til andel av tomtekostnad og byggekostnad.
- Rentekostnad er identisk med den rente som betales i kommunalbanken
- Bygget nedskrives over 40 år.
- HiST betaler en årlig nedskrivning på 2.5 %.
- Rente betales av det til enhver tid gjenstående beløp.
- Rentebelastningen og dermed husleien synker årlig med 2.5 %.
- HiST har ved utløpet av leietiden (40 år) opsjon på å overta eiendomsretten til de leide arealene mot å betale andel av tomtekostnad.

Drift og indre vedlikehold vil være leietakers ansvar. I dette bygget vil det være sambruk mellom tre nesten like store brukere. Det vil bli inngått en egen driftsavtale mellom Trondheim kommune, HiST og NTNU. Ytre vedlikehold er normalt byggeiers ansvar. Et nytt bygg vil normalt ikke ha

behov for ytre vedlikehold de første årene. Før eller siden vil det bli behov for noe ytre vedlikehold. Det vil måtte inngås en egen avtale mellom brukerne av bygget om dette.

Arealtilpasninger

En eventuell leieavtale for Øya sykehjem fører til en økning på 6000 kvm. HiST har leiekontrakter som går ut i perioden 2009 – 2015. Unntaket er Schnitlergården som går ut i 2007. Leiekontrakten for Ranheimsveien går ut 31.12 i 2010. Det ligger også en viss fleksibilitet i at Statsbygg er åpen for at HiST flytter ut av Tungaveien 32 der matteknologi holder til før leiekontrakten går ut. Matteknologi vil kunne bruke noen av laboratoriene på Kalvskinnet, men det vil være behov for å bygge spesiallaboratorium for mat (prosesslab).

Økonomi

Høgskoledirektøren har i samarbeid med Trondheim kommune foretatt en gjennomgang av økonomien i prosjektet. Det har vært vurdert finansiering både i form av serielån og annuitetslån. Disse alternativene har vært holdt opp mot forventet markedsleie i området.

I beregningen av forventet husleie i Øya sykehjem har en holdt seg til de alternativene som viser høyest husleie, d.v.s. det høyeste byggeprisalternativet og Kommunalbankens rente for låneavtaler på 20 år. Et serielån vil gi de laveste husleiekostnadene total sett over leieperioden på 40 år. Husleien vil imidlertid starte på ca 11,33 mill første år, for så å gå gradvis nedover etter som lånet nedbetales.

Et annuitetslån vil gi en dårligere totaløkonomi i prosjektet for høgskolens vedkommende, men vil ha en betalingsprofil som vil passe vår likviditet mye bedre. Husleie første år med et annuitetslån vil bli på ca kr 8,036 mill. Høgskoledirektøren vil derfor legge dette finansieringsalternativet til grunn i sin videre redegjørelse.

Innflytting i Øya sykehjem vil altså gi en øket husleiekostnad på totalt kr. 8,036 mill dersom en beholder eksisterende areal frem til leiekontrakten i Ranheimsveien går ut. Den økte husleien kan tenkes dekket inn på flere måter, for eksempel:

- Permanent øket husleiebevilgning over statsbudsjettet
- Øket husleiebevilgning over statsbudsjettet i en overgangsperiode
- Intern omdisponering og reduksjon av leieareal
- Intern omdisponering av budsjettmidler permanent eller midlertidig
- Midlertidig belaste likviditeten med økningen i kostnadene
- Skjære ytterligere ned på arealet i Øya sykehjem
- Kombinasjon av ovenstående

Høgskolens ledelse er i kontakt med administrativ og politisk ledelse i departementet. Øket husleie som følge av innflytting i Øya sykehjem er også et prioritert innenfor "tiltak utenfor ramma" i budsjettet. En vil imidlertid ikke kunne få noe svar på dette før tidligst i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett til våren. Ettersom innflytting skjer årsskiftet 2007/2008, er siste frist for å få på plass en øket statsbevilgning statsbudsjettet for 2008. Det vil bli arbeidet kontinuerlig med dette fra høgskoleledelsen side, men det er pr. i dag vanskelig å gi noen realistisk vurdering av mulighetene for å lykkes. På bakgrunn av at nybygg for helse- og sosialfagene er på UFDs liste over bygg som skal realiseres, og med tanke på HiSTs lave budsjett bør en antakelig ha en god sak. Det er imidlertid en betydelig risiko knyttet til denne strategien, og det er derfor viktig å synliggjøre alternativene. Det kan også være at det er lettere å få en prosjektbasert tidsavgrenset bevilgning til Øya sykehjem enn en permanent økning i leiebudsjetten. En vurderer sannsynligheten for i alle fall få en engangsbevilgning for å dekke kostnader forbundet med flytting, nytt utstyr, ny lab for matteknologi, til å være stor nok til at en kan budsjettere med en slik bevilgning. Hvis en slik

bevilgning ikke kommer vil beløpet kunne dekkes gjennom å belaste likviditeten. HiST har normalt en likviditet på kr 120 mill. og overførte midler på ca 50 mill. Over tid vil så likviditeten kunne styrkes og være tilbake på opprinnelig nivå.

HiST har i dag en samlet husleie for arealene i Schnitlergården og Tungaveien på kr 5,638 mill. Indeksregulert (2,5 % pr år) vil husleien i 2008 være ca kr 5,923 mill. Dersom en forutsetter at HiST foretar interne omrokkeringer som gjør at vi kan flytte ut av Schnitlergården og Tungaveien, vil en i 2008 ha en merhusleie på anslagsvis kr. 2,112 mill (8,035 – 5,923).

Dersom HiST ikke får noen ekstra husleiebevilgning, vil denne merhusleien måtte dekkes inn over driftsbudsjettet. Formelt vil det være høgskolestyrets ansvar å foreta de budsjettmessige årlige tilpasningene til øket husleienivå. En kan imidlertid også allerede nå knytte inndekning til nedskjæring på spesifiserte aktivitetsområder. 50 % av praksis for ASP foregår på St. Olav. ASP vil få lavere kostnader knyttet til både reiseutgifter og tidsbruk ved en flytting. I tillegg kommer at ASP vil spare noe penger på at en ikke lenger har anledning til å betale for praksisveiledning i kommunehelsetjenesten. Noe av merkostnadene bør derfor kunne belastes avdelingen. Nedenstående er en illustrasjon som er brukt for å synliggjøre konsekvensene. Dersom en inngår en avtale med Trondheim kommune, vil en gå grundigere inn i aktuelle finansieringsalternativ for å sikre at de kortvarige skadevirkningene for HiST blir minst mulig.

Alt 1

Bygningers drift og vedlikehold	kr	612.000
ASP	kr	1.500.000

Alt. 2

Store administrative prosjekt	kr	612.000
ASP	kr	1.500.000

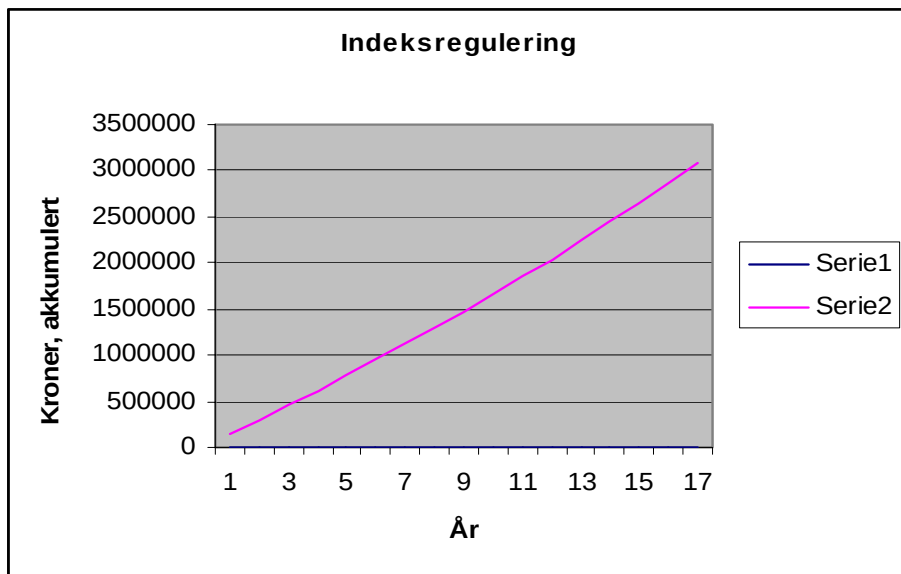
Innsparingene på store prosjekt kan begrunnes med at en i inneværende år har uvanlig mange krevende og kostbare prosjekt gående parallelt, og at en i de nærmeste årene ser for seg et redusert behov for slike tiltak. Innsparing innenfor bygningers drift og vedlikehold må kunne forventes som følge av den interne omflytting og tilpassing av arealer.

Det er samtidig viktig å være klar over at det finnes andre alternativ for bruk av disse midlene, for eksempel stipendiatstillinger. Det vil gi 4 stipendiatstillinger i en periode.

Husleien i Øya sykehjem vil være konstant over de først 20 år, forutsatt finansiering med fast rente. Husleiekontraktene i Tungaveien og Schnitlergården vil bli indeksregulert hvert år med en faktor tilsvarende den generelle prisstigningen. Hvis vi forutsetter en inflasjon på 2,5 % (Norges Banks inflasjonsmål), vil husleiekostnaden på de to lokasjonene til sammen øke med ca kr 148 000 i 2008. Etter 13 år vil husleiekostnaden ha økt med kr 2,242 mill og merkostnaden knyttet til leiekontrakten i Øya sykehjem vil være utliknet.

Dersom en ønsker å ”bygge” opp igjen opprinnelige bevilgninger på de områdene som er blitt redusert fordi en har fått øket husleie, så vil dette altså ta ca 13 år dersom en tar utgangspunkt i den innsparingen en får ved at leieforhold med ordinær konsumprisindeksering erstattes med leieforhold uten konsumprisindeksering. Etter 8 år vil ASP kunne være tilbake på opprinnelig bevilgning, etter ytterligere 6 år gjelder det samme bygningers drift og vedlikehold etc. Det bør også tas med at fra år 13 og de neste 27 årene har HiST betydelige økonomiske fordeler av å inngå leieavtalen i Øya sykehjem. De faglige gevinstene forutsetter en er til stede hele tiden.

Tabellen under viser utvikling i innsparing de første 17 år som følge av å avvikle leieforhold som reguleres med prisindeksen.



Vurdert ut fra et investeringssynspunkt vil dette over tid være et gunstig prosjekt for HiST. En faktor som er vanskelig å tallfeste er de negative faglige konsekvensene av den økte økonomiske belastningen i startfasen, de positive effektene av at ASP kommer tett inn på et sterkt medisinsk kompetansemiljø, de negative effektene av flytting av flere fagmiljø og de positive effektene av at næringsmiddel kommer ned på Kalvskinnet og får tettere kontakt mot resten av avdelingen.

En reduksjon av arealet med 500 kvm vil senke husleiekostnadene med ca kr 670 000. Går en ned på 5500 kvm vil 1. 5 millioner tatt fra ASPs budsjett dekke merkostnadene.

Tar vi utgangspunkt i 5 500 kvm, gir dette en mulighet for å være tilbake på normalbevilgning etter 9 år.

En reduksjon av arealet vil medføre at en større del av undervisningen vil måtte legges til lokaliteter utenfor Øya sykehjem. Når det gjelder muligheten for å kunne få tilgang til undervisningsrom utenfor ASPs egne lokaler, er det vanskelig å si noe om dette på det nåværende tidspunkt. Samtidig er det et faktum at det finnes mye undervisningsareal innenfor rimelig gangavstand av Øya sykehjem. Det vil imidlertid kunne skape vanskeligere forhold for undervisningen og kan medføre noe økte leiekostnader.

Ut fra et langsiktig investeringsmessig synspunkt burde en antakelig snarere bygge mer enn mindre enn 6000 kvm. Dette ville kunne gi plass også for andre helsefag. Belastningen for de første årene gjør likevel at en ikke vil anbefale en slik løsning.

Kostnader knyttet til flytting laboratorier med mer.

Det vil bli kostnader til utstyr, selv om det aller meste av audiovisuelt utstyr vil bli inkorporert i bygget og utgjøre en del av byggekostnadene. Størst mulig del av eksisterende utstyr vil bli gjenbrukt. HiST er generelt flinke til å gjenbruke utstyr. En har så godt som ingenting stående på lager. Utstyrs-kostnader kan derfor ikke sees på som nettokostnader. Laboratoriebenker med mer som blir ledig etter at bioingeniørene har flyttet til laboratoriesenteret blir demontert og tatt vare på, og vil kunne brukes i eventuelle nye laboratorier for AMMT på Kalvskinnet. Grovt anslår en engangskostnader knyttet til flytteprosessen som følger:

Utstyr, tilpasninger og flyttekostnader for ASP i Øya sykehjem	5.000.000
Tilpasning i Ranheimsveien	1.600.000
Tilpasninger, flytting og nye laboratorier på Kalvskinnet	6.400.000

Selv om en gjenbruker mye, så vil for eksempel ikke eksisterende møbler nødvendigvis passe i små cellekontor på Øya. Samtidig må en også ta med i regnestykket den forbedring som skjer gjennom at noen miljø får nytt og oppdatert utstyr, noe som innebærer et mindre utstyrbehov i den nærmeste perioden etter en flytting.

Det må også tas med i betraktningen at HiST tidligere har årlig har brukt 10 mill. kr på utstyr, ombygginger og tilpasninger hvorav kr 5 mill på ombygginger og tilpasninger. Summen på 13 mill. kr. må holdes opp mot dette.

Dersom Matteknologi ikke flytter fra Tungaveien, vil det likevel bli behov for investeringer i nye laboratorier. Laboratoriene er nedslitte og umoderne og må oppgraderes. En har foreløpig vært tilbakeholden med større investeringer i laboratoriene i Tungaveien på grunn av usikkerhet omkring fremtidig flytting.

Utnyttelse av ledige arealer i Ranheimsveien

Det er helt avgjørende for prosjektets gjennomføring å finne fram til aktuelle brukere for Ranheimsveien spesielt for tidsrommet 2008-10 for å redusere, eventuelt helt å unngå en periode med dobbel husleie. Framleie av lokaler i Ranheimsveien blir sett på som lite realistisk. Det faktum at enkelte av våre andre leiekontrakter nærmer seg utløpsdato samtidig med ledighet i arealer ved Ranheimsveien, gir oss et noe større handlingsrom. Den mest realistiske mulighet synes derfor å være gjennomføring av midlertidige rokeringer i deler av virksomheten og slik skape åpning for en nødvendig reduksjon av samlet leieareal. Hvordan dette skal gjennomføres og hvem dette vil berøre må utredes videre. Prinsippene for dette arbeidet ligger imidlertid fast:

- Høgskolens vedtak om samlokalisering av den samlede virksomhet til området Øya-Gløshaugen står fast. Eventuelle nye leieforhold som inngås skal ta hensyn til dette.
- midlertidige rokeringer i lokalisering av støttefunksjoner og programområder kan være nødvendig for å sikre en effektiv og god arealforvaltning. Det er en uttrykt målsetting at arealbruken skal være optimal kostnadseffektiv innen rammen av det som blir ansett som faglig forsvarlig.
- det videre arbeid for å avklare disse spørsmål videreføres organisert som prosjekt.

Ved en eventuell flytting av funksjoner til Ranheimsveien må en ta særlige hensyn til forhold som faglig profil, sambruk og samarbeid mellom programområdene. Det vil likevel ikke være til å unngå at det blant de som måtte bli berørt vil være motstand mot å flytte fra nåværende areal.

Det videre arbeid

Det videre arbeid blir anbefalt organisert i prosjektgrupper. I denne fase synes det hensiktsmessig å oppnevne to grupper. Den ene for å avklare bruk av fristilte lokaler ved Ranheimsveien, den andre for å avklare muligheten for en lokalisering av Program for næringsmiddelfag ved Kalvskinnet.

Prosjektgruppe 1 mandat

1. Utrede forslag til bruk av de lokaler som fristilles etter ASPs flytting fra Ranheimsveien til lokaler ved Øya sykehjem.

Prosjektgruppe 2 – mandat

1. Utrede muligheten for at programområdet Næringsmiddelfag kan lokaliseres til området Kalvskinnet fra 2008 med utgangspunkt i bruk av egne lokaler, samt avklare behovet for eventuelt leie/nybygg ved slik lokalisering.

Felles for begge prosjektgrupper:

- Vurdere muligheten for økt internt samarbeid og sambruk med andre enheter og hvilke effekter dette kan gi på de mest relevante områdene: det faglige, støttefunksjonene, organisering, ledelse, bruk av utstyr og areal.
- Vurdere konsekvenser for de ansatte, arbeidsmiljø, organisering, ledelse og brukerne, herunder behov for eventuelle tiltak og justeringer.

Prosjektgruppene avleverer sin rapport til Høgskoledirektøren innen ? 2006.

Styringsgruppe

Høgskoledirektøren foreslår at dekanmøte ivaretar oppgaven som prosjektets styringsgruppe med rektor som leder.

Ansattes medvirkning og medbestemmelse

Ansattes medvirkning og medbestemmelse vil skje slik avtalt mellom partene. Ved HiST skjer dette ved faste møter mellom partene i egne I/D/F-møter. I tillegg har det vært tradisjon for at tjenestemannsorganisasjonene har hatt anledning til å være representert under selve prosjektet med en eller flere representanter oppnevnt av tj.m.org. som har forhandlingsrett etter Hovedavtalen. Videre skal det legges til rette for vernetjenestens deltagelse. Ved HiST har dette skjedd ved at Arbeidsmiljøutvalget (AMU) holdes løpende orientert om prosjektets framdrift, i tillegg har hovedverneombudet anledning til å delta i de faste I/D/F-møtene mellom partene.

Usikkerhet i prosjektet

Usikkerhet er knyttet til

- Byggekostnad
- Renteutvikling
- Finansiering
- Flyttekostnader og interne ombyggingskostnader

Trondheim kommune har lang erfaring med bygging av sykehjem, og har med utgangspunkt i disse erfaringene presentert 3 kostnadsalternativ. Høgskoledirektøren har tatt utgangspunkt i det høyeste kostnadsalternativet. Tar en utgangspunkt i det midterste estimatet blir kostnadene 10 % lavere, og vi har en husleieøkning på ca 1.5 mill. kr.

For øyeblikket er renten i Kommunalbanken 2.5 %. Det er i eksemplene tatt utgangspunkt i 4.5 % som er identisk med dagens faste rente på 20 år.

Intern finansiering har HiST selv kontroll på. Økte bevilgninger fra statsbudsjettet som burde være den normale finansieringen er beheftet med betydelig usikkerhet enten en nå snakker om øket husleie, tidsbegrenset økning i husleien eller ekstrabevilgning til flytting og nye laboratorier. Muligheten for som et minimum å få en engangsbevilgning knyttet til flytte-, ombyggings- og utstyrskostnader er imidlertid stor nok til at en bør kunne kalkulere disse inn i prosjektet. Det er en risiko som ikke er større enn at HiST kan bære den med den likviditeten en normalt har.

Drøfting av saken i ledermøte

Saken har vært diskutert i dekanmøtet der meningene var delte. Fra 3 av dekanene ble det fremført til dels sterke motforestillinger mot forslaget. Dekanene la bl.a. vekt på følgende negative sider:

Fra AHS har det tidligere vært fremført faglige motforestillinger mot å skille sykepleie og de øvrige helse- og sosialfagene. Studiene har felles studiepoeng, og utdanner helseprofesjoner som har et tett samarbeid på sin fremtidige arbeidsplass.

Sentralt i argumentasjonen sto de økonomiske vurderingene. Det ble pekt på at en pr. i dag ikke vet hva finansieringsgrunnlaget er – dersom en ikke får utnyttet ledigstilte areal i Ranheimsveien, vil en i beste fall ha 6-7 mill i merutgifter årlig, i verste fall 10-12 mill. I begge tilfeller kommer et ukjent millionbeløp i tillegg for flytte- og ombyggingskostnader. Merutgiftene vil påløpe i ca 10 år (jamfør notatet til Kr Kjøllås).

Det er snakk om store beløp som alternativt vil kunne brukes til faglig virksomhet, for eksempel 14 - 18 eller 20 - 28 fullfinansierte stipendiater. Det er en tung strategisk beslutning, kostnadene er store med bindende konsekvenser minst i et 10 års perspektiv.

Et hovedproblem med prosjektet er de korte tidsfristene. De gjør at en ikke får utredet de økonomiske konsekvensene en flytting. Når dette ikke lar seg gjøre, må konsekvensene være at HiST trekker seg fra prosjektet. Det medfører alt for stor risiko for høgskolen å legge fram en innstilling dersom en ikke er sikker på finansieringsgrunnlaget.

Det er påvist muligheter for å redusere de årlige merutgiftene fra 8 – 12 mill kr. og ned til 2.5 mill kr. De mulighetene som er skissert, er foreløpig for usikre til at en basere seg på dem. Med den tiden en nå har til rådighet er det ikke realistisk å få god nok utredning av de mulighetene som finnes og hvilke finansielle forutsetninger og konsekvenser som er knyttet til realiseringen av de ulike mulighetene.

Høgskoledirektøren har pekt på muligheten for statlig medfinansiering. Denne muligheten er kun teoretisk i inneværende år. Hvis vedtak om byggestart gjøres i inneværende år, er det derfor tvingende nødvendig å vedta eventuelt byggestart på Øya under den forutsetning at det ikke gis statlig medfinansiering.

Høgskoleledelsen har signalisert klare politiske ønsker om å få realisert prosjektet. Samtidig er det høgskoledirektøren som er ansvarlig for å utrede prosjektet. Dette tilsier at det burde vært et uavhengig konsulentfirma som utredet prosjektet praktisk og økonomisk.

Det vil kunne komme betydelige ekstrautgifter ved at ulike enheter internt i HiST flytter og frigjør leieavtaler. Det er altså snakk om utgifter som ikke følger direkte av bygging og drift av Øya, men som følger av de organisatoriske endringene som følger i kjølvannet av Øya. Dette er

- laboratorier
- bibliotek
- møbler
- ombygginger

I tillegg kommer selve flytteutgiftene.

Det ble også fra dekanene argumentert med at hvis det innstilles på vedtak om at HiST skal sette inn ekstra midler til bygging på Øya, er argumentet om at HiST har lav grunnbevilgning ubrukelig de neste 10 - 15 årene.

Det ble også pekt på at HiST nok kunne ta en viss risiko innenfor noen hundre tusen kroner. Her har det imidlertid ikke vært tid å utrede saken skikkelig, og risikoen blir derfor for stor for at den

faglige virksomheten på sikt vil måtte bære en betydelig økonomisk belastning, også vurdert opp mot en eventuell fremtidig innsparing på husleie.

Fra dekanene ble det også stilt spørsmålstegn ved om strategien med å bli eier snarere enn leier av et bygg er fornuftig. Det ble hevdet at det vil ligge bedre økonomi og mindre risiko i å være ordinær leietaker enn å være eier av bygget.

Vedtaksalternativ

Det er ikke et aktuelt alternativ å foreta videre utredninger i saken. Prosjektet må startes opp umiddelbart. HiST står derfor overfor to valg som kan formuleres i to alternative vedtaksforslag:

Alternativ 1.

Styret tar til etterretning at tidsrammene gjør at det ikke er mulig å få til en tilstrekkelig grundig utredning av de økonomiske konsekvensene av å inngå en avtale med Trondheim kommune om innflytting for ASP i Øya sykehjem og de omflyttingene som vil være nødvendige i HiSTs eksisterende bygningsmasse. Styret finner derfor ikke å kunne slutte seg til det fremlagte avtaleforslaget.

Alternativ 2.

Styret finner at forslaget om å flytte ASP er i tråd med HiSTs langsiktige utbyggingsstrategi basert på:

- Samlet utbygging for hele høgskolen
- Sentrumsnær beliggenhet
- Nær de viktigste samarbeidspartene NTNU og St. Olavs hospital

Styret slutter seg til forslaget om samarbeidsavtale og gir høgskoledirektøren fullmakt til å underskrive avtalen.

Høgskolestyret tar forslaget til organisering av flytte- og ombyggingsprosesser i forbindelse med bygging av Øya sykehjem til etterretning.

De korte tidsfristene har gjort det vanskelig å få til gode interne prosesser i saken. På bakgrunn av dette, samt den kritiske holdningen og de sterkt divergerende meninger en har møtt i dekangruppa, har en vurdert det som hensiktsmessig å behandle saken over to møter. Det foreslås derfor at det avholdes et ekstraordinært møte etter vanlig arbeidstid onsdag 1. februar der saken får sin endelige avgjørelse.

Forslag til vedtak:

Saken ble drøftet