

HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG

Høgskoleadministrasjonen

NOTAT

TIL: Høgskolestyret	Dato: 12. februar 2007
FRA: Høgskoledirektøren	Arkiv:
	HS-sak: Orientering

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 ca 1/3 av de ansatte og studenter som er i Ranheimsveien i dag flytte. Teoretisk sett vil det da bli ledige arealer i Ranheimsveien i størrelsesorden 6 000m² 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, utstyrlister, inventarlistene og arealfordeling er ferdig og dette danner grunnlaget for anskaffelsesprosessen som er nært forestående. Romprogrammet (Styresaken feb. 06) var opprinnelig på 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 ble godkjent av HiST i brev av 27.04.06 og omfatter ca 7 000m² HiST-areal. Basert på tilgjengelig informasjon pr juli 2006, er det foretatt en foreløpig fordeling av leiearealet mellom leietakerne. HiSTs leieareal er nå beregnet til ca 7 400 kvm bto i Øya helsehus.

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). Det bør også nevnes at bibliotekarealene i Øya helsehus også kommer andre HiST-utdanninger lokalisert på Øya til gode

Økonomisk sett ville uttrekk av arealer til bibliotek og undervisning ikke medføre særlig besparing for HiST. Vi måtte uansett ha betalt husleie til NTNU eller andre for disse arealene.

I Campusutviklingsprosjektet er det forutsatt at et samlokalisert HiST skal ha én felles studentekspedisjon og ett bibliotek. Dette må det tas stilling til når arbeidet med romprogrammering for nye bygg starter, og dette vil medføre at det kan være mulig å frigi areal i Øya sykehjem (studentekspedisjon og bibliotekarealer).

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 Holthe Prosjekts nøkkeltall for FDV danner grunnlaget.

B Ranheimsveien 10

Det er igangsatt et arbeid som har som mål å få best mulig økonomi ut av de ledige arealene i Ranheimsveien etter at ASP flytter ut. Den prioriterte strategien nå er å fremleie arealene i Ranheimsveien. En mulig løsning kan være å knytte til seg leietakere som driver med forskning, utvikling eller forvaltning av faglig karakter nært opp til HiST sin 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.

Om HiST skulle få fremleid arealer til denne type virksomhet, vil det sannsynligvis ikke være mulig å leie ut hele det ledige arealet til dette formålet. Det vil derfor være helt nødvendig å arbeide parallelt mot andre potensielle leietakere.

Det vil være vanskelig å fremleie alle de ca 6 000 kvm som ASP i dag benytter i Ranheimsveien. Dette har sammenheng med at i disse arealene inngår deler av bibliotek, kantine, storauditorium og øvrige felles undervisningsarealer. Dette er areal det vil være vanskelig å få fremleid til en ekstern leietaker. Det er så langt realistisk å stille hele 2. etasje til disposisjon, dvs ca 4 000 kvm bto inklusive andeler av fellesarealer. Det vil imidlertid i det videre arbeidet bli gjort ytterligere vurderinger for om mulig å fremleie enda mer areal enn de første 4 000 kvm.

En fremleie av disse arealene vil kunne gi en årlig leieinntekt på ca kr 3,6 mill og reduserte årlige driftskostnader på ca kr 2,0 mill, til sammen ca kr 5,6 mill. I tillegg må en regne med kostnader til ombygginger og tilpasninger, avhengig av type leietaker

Det har i løpet av den siste uka kommet en potensiell leietaker på banen. Denne leietakeren har imidlertid behov for en del areal allerede fra sommeren 2007 av, noe som byr på utfordringer for oss. Leietakeren vil ha behov for alle de arealer vi kan fristille sommeren 2008 og mest sannsynlig vil huseier/leietaker ta ombyggingskostnadene selv. Denne løsningen er derfor veldig interessant for oss og det vil bli arbeidet videre på dette sporet fremover.

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 en for omfattende prosess med tilhørende stor økonomisk usikkerhet knyttet til gjennomføringen av denne omflyttingen. Det bør også opplyses at Statsbygg har stilt seg positiv til å bidra økonomisk i fht å gjennomføre en del utbedringer i Tungaveien, etter at de fikk beskjed om at AMMT blir værende ut leieperioden.

Selv om vi pt har positive signaler i fht fremleie av Ranheimsveien, så vet vi at det er knyttet utfordringer til utleie av disse arealene. Ranheimsveien er ikke spesielt sentralt lokalisert, og den nåværende bruk som campus kan by på utfordringer i fht å innpasse eksterne leietakere på en god måte. I tillegg er vår tidshorisont som utleier begrenset og avhengig av fremdriften i samlokaliseringprosjektet.

Hvis det ikke skulle la seg gjøre å fremleie arealene i Ranheimsveien, så må det iverksettes andre interne flyttinger av enheter ved HiST for å utnytte de ledige arealene. Hittil i utredningsarbeidet er følgende tre alternativer belyst:

1. Flytte AITeL til Ranheimsveien og fremleie fristilte arealer i Brygghuset/ Kjelhuset.

Aralet er gunstig for fremleie da det er enklere å finne leietakere i sentrumsnære bygg, samtidig som vi da kan benytte de ledige arealene i campus Ranheimsveien fortsatt til undervisningsformål. AITeL disponerer i dag 3 240 m² bto i Brygghuset/Kjelhuset, og vil rent arealmessig kunne få tilfredsstillende lokaler i Ranheimsveien. Dette innebærer også en mulig sambruk av fellesarealer til undervisning, bibliotek, kantine med mer. Det vil også være mulig å få noe plass til arealer for FoU/innovasjonssenter.

En fremleie av arealene i Brygghuset/ Kjelhuset vil kunne gi en årlig leieinntekt på ca kr 3,8 mill, og reduserte årlige driftskostnader i størrelsesorden kr 1,6 mill, til sammen kr 5,4 mill.

I tillegg vil det måtte regnes med kostnader til ombygginger og tilpasninger til ekstern leietaker i Brygghuset/Kjelhuset og til AITeLs spesielle behov i Ranheimsveien.

2. Flytte AITeL til Ranheimsveien og samle HA i Brygghuset.

Dette innebærer en terminering av leieforholdet i Schnitlergården/Teglgården med 970 m² bto til årlig leie 1,3 mill og årlige driftskostnader på ca kr 700 000, og en fremleie av de øvrige ledige arealene i Brygghuset/Kjelhuset.

Dette alternativet vil gi en årlig leieinntekt/reduksjon av husleie på ca kr 3,7 mill og reduserte årlige driftskostnader med ca kr 1,7 mill., til sammen kr 5,4 mill.

3. Flytte både AITeL og HA til Ranheimsveien.

Dette alternativet gir mulighet til å terminere leieforholdet i Schnitlergården/ Teglgården med 970 m² bto, og fremleie av hele Brygghuset og 1. etasje Kjelhuset på til sammen 4 300 m² bto.

Dette alternativet vil kunne gi en årlig leieinntekt/ reduksjon av husleie i størrelsesorden kr 6,3 mill og reduserte årlige driftskostnader på ca kr 2,7 mill, til sammen ca kr 9,0 mill.

En må ta forbehold om at det for dette alternativet ikke er gjennomført utredninger i fht om det faktisk er mulig å etablere funksjonelle arealer til både AITeL og HA i Ranheimsveien.

Et annet perspektiv som bør kommenteres i det videre arbeidet, er om det er strategisk riktig å flytte enheter ut av sentrum, ettersom HiST har et ønske om å være synlig og sentrumsnært lokalisert. Det finnes også andre varianter og kombinasjoner, men hovedalternativene er som beskrevet ovenfor. Alt dette vil det bli sett nærmere på i det

videre arbeidet frem mot en endelig avklaring av de aktuelle alternativene og mulighetene for eksterne fremleiertakere.

Alle interne flyttinger vil medføre direkte kostnader med tilpasninger og ombygginger i tillegg til selve flyttekostnadene. Videre vil det for de aktuelle miljøene som blir flyttet, bli ekstra belastninger og uro og medføre interne transaksjonskostnader som vanskelig lar seg beregne. Det foreslås derfor å prioritere mulighetene for ekstern fremleie med minst mulig grad av intern flytting. Parallelt må det utredes konsekvensene med de aktuelle interne flyttingene. Det vises for øvrig til pkt om økonomi i dette notatet, der de samlede økonomiske konsekvensene for de ulike alternativene belyses.

Videre arbeid - Ranheimsveien

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.

Vurdere å nedsette 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 en evt 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

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. I tillegg kommer felles driftskostnader og leietakers driftskostnader, til sammen ca kr 800 pr kvm. Totalt årlige kostnader i Øya Helsehus blir derfor:

Husleie (betjening av annuitetslån)	kr	9 700 000	
Felles driftskostnader	kr	2 100 000	
HiST driftskostnader (energi, renhold mv)	kr	<u>3 700 000</u>	
Totale kostnader leie og drift	kr	<u>15 500 000</u>	dvs kr 2 100 pr kvm

I HS-sak 10/2006 ble det bl a fokusert på de merkostnader som HiST pådrar seg knyttet til innflytting i Øya helsehus, sammenlignet med dagens situasjon.

Merkostnaden for HiST ved å flytte inni Øya helsehus vil i stor grad være avhengig av hvilken økonomi vi får ut av de ledige arealene i Ranheimsveien. Tidligere i notatet er det redegjort for en del alternativ for å redusere dagens husleie og driftskostnader.

Nedenfor følger en sammenstilling av økonomien for de ulike scenariene i perioden 2007-2011:

Økonomisk sammenstilling – Omdisponering av areal i Ranheimsveien	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 5
	Ekstern fremleie Ranheimsveien - 4 000 kvm	AITeL Til Ranheimsveien	AITel til Ranheimsveien og HA til Brygghuset	AITeL og HA til Ranheimsveien	Potensiell leietaker X - 2007	Potensiell leietaker X - 2008 --->
Innsparing Husleie	3 600	3 800	3 700	6 300	800	3 600
Innsparing Drift	2 000	1 600	1 700	2 700	400	2 000
Ombygging/flyttekostnad	(4 000)	(6 400)	(6 400)	(10 500)		
Innsparing 2007					600	
Innsparing 2008	(4 000)	(6 400)	(6 400)	(10 500)	3 400	
Innsparing 2009	5 600	5 400	5 400	9 000	5 600	
Innsparing 2010	5 600	5 400	5 400	9 000	5 600	
Innsparing 2011	5 600	5 400	5 400	9 000	5 600	
Sum innsparing 2007-2011	12 800	9 800	9 800	16 500	20 800	

Den mest usikre faktoren knyttet til fremstillingen over, er ombyggings- og flyttekostnader. I våre eksempler er det benyttet en ombyggingskostnad på kr 2 000 pr kvm for halvparten av det berørte arealet. Basert på tidligere flytteprosesser ved HiST,

vet vi at kostnadene ved slike ombygginger ligger på mellom kr 1 500 og kr 2 500 pr kvm. Fremstillingen over kompliseres ved at vi i flere av scenariene får en kombinasjon av tilpasning av egne areal ved intern flytting og tilpasning av areal for nye leietakere. Derfor har vi valgt å si at halvparten av det berørte arealet belegges med ombyggingskostander.

I tabellen under har vi sammenholdt totalkostnaden i Øya helsehus med tallene over. Vi ser da at merkostnaden pr år ved å flytte inn i Øya helsehus i gjennomsnitt over perioden 2008 – 2011, vil variere fra ca kr 9,7 mill i det laveste alternativet (scenario 5) og ca kr 12,7 mill i det høyeste alternativet (scenario 2 og 3).

Kostnader Øya Helsehus							Gj.snitt over 3,5 år
År	2007	2008	2009	2010	2011	SUM	
Husleie		4 850	9 700	9 700	9 700	33 950	
Drift		2 900	5 800	5 800	5 800	20 300	
Sum		7 750	15 500	15 500	15 500	54 250	
Merkostnader							
Scenario 2 og 3		(14 150)	(10 100)	(10 100)	(10 100)	(44 450)	(12 700)
Scenario 5	600	(4 350)	(9 900)	(9 900)	(9 900)	(34 050)	(9 729)

I HS-sak 10/2006 ble merkostnaden knyttet til *husleiedelen* ved innflytting i Øya Helsehus anslått til ca kr 2,1 mill i 2008. Dette regnestykket forutsatte da interne omflyttinger, med bl a terminering av husleieavtalene i Tungaveien og Schnitlbergården som innsparingstiltak.

De økonomiske vurderinger i dette notatet omfatter det totale kostnadsbildet, ikke bare husleie. Allikevel vil nok mange reagere på de forholdsvis store merkostnadene som fremkommer i saken, sammenlignet med HS-sak 10/2006. For å kunne sammenligne de to HS-sakene, har vi foretatt en oppdatering av tallgrunnlaget i HS-sak 10/2006. I tabellen under er tall fra scenario 5 lagt til grunn for sammenligning. Endring i merkostnad vil da se slik ut:

Element i merkostnadene	HS-sak 10/2006	O-sak feb 2007	Endring
Husleie Øya Helsehus pr kvm	1 339	1 311	(29)
Areal Øya Helsehus	6 000	7 400	1 400
Total husleie	8 036 000	9 700 000	1 664 000
Driftskostnader	4 704 000	5 800 000	1 096 000
Sum kostnader	12 740 000	15 500 000	2 760 000
Innsparing årlig husleie	5 923 000	3 800 000	(2 123 000)
Innsparing driftskostnader	2 900 000	2 000 000	(900 000)
Ombygging/flyttekostnader		-	-
Sum innsparing	8 823 000	5 800 000	(3 023 000)
SUM merkostnader år 1	(3 917 000)	(9 700 000)	5 783 000

Når vi legger scenario 5 til grunn for ny beregning, øker merkostnad ved innflytting i Øya helsehus bli kr 5,783 mill i fht fremstillingen i HS-sak 10/2006. Dette relaterer seg til følgende forhold:

Økt areal i Øya helsehus – husleie og drift for 1 400 kvm	-	kr 2,760 mill
Redusert innsparingspotensiale knyttet til 2 000 kvm		
mindre utleid areal	-	<u>kr 3,023 mill</u>
Sum	-	kr 5,783 mill

Ombyggings- og flyttekostnader forbundet med de interne omrokkinger som foreslått i HS-sak 10/2006, beløper seg på nærmere 11 mill. Økonomien i dette alternativet vil være noe dårligere enn scenario 4 over, med en beregnet innsparing på ca 15,5 mill i perioden 2008 – 2011. Det er imidlertid knyttet stor usikkerhet til behov for investeringer i laboratorier mv, og alternativet er derfor ikke beskrevet som et eget scenario i dette notatet.

Med alle mulige forbehold som er tatt i dette notatet, vil en fremleie av arealene som beskrevet i scenario 5 over, være det økonomisk mest gunstige for HiST.

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. Husleiebeløpet 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:

- Inntektspotensiale 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)

Høgskoledirektøren ønsker til slutt å påpeke at servicetilbudet vedr bibliotek- og IKT-tjenester vil bli tilpasset for å ivareta AHS sitt behov også etter at ASP flytter ut.