

Styresak B13 / 2018

Studentbygg Ålesund

Bakgrunn

Det vises til saksvedlegg. Prosjektet er et samarbeid mellom Brødr. Sunde as, NTNU, Ålesund kommune og Sit.

Ålesund har et sterkt studentengasjement. Areal situasjonen legger begrensninger for frivillighetsarbeidet. Studentene har behov for ytterligere arealer til kontorer og sosiale soner.

Brødr. Sunde AS valgte i 2017 å markere sitt 100-årsjubileum ved å bidra til realisering av et studentbygg i Ålesund.

Studentbygg Ålesund ønskes å bli et bygg for studentsosiale aktiviteter og studentkultur. Bygget skal gi profileringsmulighet for Brødr. Sunde as og arealer til NTNU for representasjon, undervisning, innovasjon, forskning og utvikling.

Det ønskes et levende studentbygg sentralt på campus med flere typer studentrettede aktiviteter og funksjoner. Bygget skal være unikt og skal ta sikte på å samle studentsosiale og -faglige aktiviteter samt arealer for NTNU i ett bygg.

Styret er informert om prosjektet i B100/2017. Styret ba i saken om fremleggelse av totalkonsept med finansplan og vurdering av om det skal etableres studentboliger på campus.

Status og fremdrift

Intensjonsavtale ble inngått i september 2017 med sikte på prinsipiell avklaring og beslutning om videre utvikling 31.12.2017, senere forlenget til 31.01.2018. For videre utvikling av prosjektet skal partene inngå ny avtale.

Fase 1, Revidert konseptrapport, er nå utført. Valg av tomt og om bygget skal romme studentboliger ble ikke vurdert i Fase 1. Fase 2 planlegges gjennomført fra februar 2018 til og med mai 2018.

Fremdrift er pr. medio januar 2018 i henhold til plan.

Utførte aktiviteter - Fase 1 Konsept:

- Faserapport Revidert konsept
- Utarbeidelse av tomtevalgkriterier
- Mulighet/volumstudie
- Revidert konseptrapport
- Økonomisk modell for finansiering og drift

Viktigste usikkerheter i prosjektet pr dato knytter seg til lokalisering, herunder valg av tomt, tomteerverv og områderegulering, organisering og økonomi, herunder forretningsmodell, finansiering og Lov om offentlige anskaffelser.

Planlagte aktiviteter – Fase Programmering:

- Valg av tomt
- Beslutning om bygging av studentboliger
- Programmering av del- og romfunksjoner og tekniske anlegg
- Avklare geotekniske forhold
- Medvirkningsprosess for å avklare/definere brukerbehov
- Beslutning (Sit) om boliger skal inngå som del av prosjektet

Tomt

Tre tomter er vurdert i Fase 1. Statsbygg er hjemmelshaver på de tre tomtene. Dersom Sit vedtar å bygge boliger som del av prosjektet, forutsettes det at boligene bygges uten tomtebelastning.

Økonomi

Økonomisk modell for finansiering og drift er vedlagt. Studentbygg Ålesund inneholder to hoveddeler – studentbygg og studentboliger. Det vil utvikles som et sambruksbygg hvor disse to skilles i finansiering og drift. Det forutsettes bærekraftig økonomi for disse uavhengig av hverandre, og sammen i en totaløkonomi.

Det legges til grunn egenkapital fra Brødr. Sunde as på 16 mill. Sit bidrar med minimum 5 mill tilsvarende verdien av studenthuset Banken. I tillegg etableres et lån i størrelsesorden 40 mill. Dette gir rentekostnader på ca 1,5 mill. NTNU, Ålesund Kommune og Sit bidrar økonomisk til drift.

Finansiering av eventuelle studentboliger planlegges gjennom den ordinære finansieringsordningen, med betjening av driftskostnader fra husleie. Det antas anslagsvis 50-100 HE.

Dersom prosjektet ikke gjennomføres (etter Fase 2), er det foreslått i ny avtale at påløpte kostnader fordeles på partene. Kostnad til utvikling av prosjektet (Fase 2) er estimert til 2,2 MNOK eks. mva.

Organisering

Prosjektet ledes av Sit, som også vil stå som byggherre i byggeprosjektet.

I drift finnes ulike alternativer for eierskap. Et alternativ er at Studentbygg Ålesund etableres som sameie hvor eventuelle studentboliger skilles ut som del av Sits virksomhet og resten av bygget plasseres i et aksjeselskap.

Styringsgruppen, som består av representanter fra hver av samarbeidspartene, har overordnet ansvar for utviklingsarbeidet. *Prosjektgruppen* står for gjennomføring av utviklingsprosessen og rapporterer til Styringsgruppen. *Ressursgruppene* bistår prosjektet løpende og ved behov. Alle parter og studentene er representert i de forskjellige gruppene. For kommende Fase 2 planlegges det at foreliggende mandater fornyes/justeres tilsvarende behovet i fasen.

Det planlegges totalentreprise med samhandlingskontrakt og tidlig entreprenørinvolvering, såkalt IPD-kontrakt (Integrated Project Design). Anskaffelse av entreprenør planlegges som en forenklet

konkurransen med vekt på tilbudt personell, organisering, fremdrift, samhandlingserfaring og målpriser, inspirert av Best Value prinsippet.

Synergier og kostnadseffektivisering

Synergier mellom brukerne er sentralt i konseptet. Det legges til rette for høy aktivitet med løsninger som skaper en foretrukket møteplass på campus. Dette er i tråd med NTNUs egne målsetninger for campus og studentenes ønsker.

Samling av studentsosiale aktiviteter og velferdstjenester i Studentbygg Ålesund kan skape positive synergieffekter, og frigjøre areal ellers på campus. Et nybygg vil også romme tjenester studentene ikke har tilgang til i dag.

Studentboliger ønskes forgi økt liv og aktivitet på campus. Sits eksisterende studentboliger er i dag campusnært. Effekten er dermed noe usikker.

Eventuell bygging av boliger vil bidra til å fordele investerings- og driftskostnadene, og er kostnadsmessig gunstig for hver av delfunksjonene.

Vurdering av studentboliger

Sit har gjennomført en markedsanalyse for studentboliger frem mot 2030 i Ålesund. Denne viser at studentantall er viktigste driver for markedsstørrelsen. Sit har i dag en dekningsgrad på 16% i sine studentboliger i Ålesund, og en noe lav utleiegrad. Dette kan indikere et tilbudsoverskudd. For studenter er pris viktigst kriterium ved boligvalg. Studenter foretrekker å dele bolig, og legger vekt på kort avstand til lærestedet, treningsfasiliteter og møtesteder.

NTNU Ålesund har hatt en årlig vekst på 2,9% siste fire år. Det er forventet at NTNU-fusjonen vil ha en effekt for studiestedets attraktivitet, men det foreligger ingen strategi om økning i antall studenter. Samtidig er studentpopulasjonen i Ålesund i endring. Antallet utvekslings- og innreisende studenter øker og disse har et større behov for studentboliger enn studenter fra regionen.

Ålesund har vært gjennom en periode med lav aktivitet i viktige næringer. Det har medført et overskudd av utleieleiligheter, og at disse har blitt rimeligere. Økning i antall studenter, økning i tilreisende studenter, økning i antall utenlandske arbeidere eller generell befolkningsvekst kan endre dette bildet.

Lov om offentlige anskaffelser, LOA

Sits investeringsprosjekter er normalt unntatt Lov om offentlige anskaffelser, da finansieringen defineres som å være i hovedsak privat. I dette prosjektet må forholdet til LOA utredes nærmere, da NTNU gjennom leie bidrar å finansiere en stor andel av prosjektet. Forholdet mellom privat (Sit) og offentlig (NTNU) finansiering (privat/offentlig i LOA-sammenheng) antas også å være avhengig av andel boliger i prosjektet.

Dersom det skulle vise seg at prosjektet faller inn under bestemmelsene i LOA, må fremdrift og gjennomføringsmodell endres og tilpasses LOA.

Saksbehandler: Lars Meland / Lisbeth Glørstad Aspås

Tilrådning:

Styret er orientert om status, prosess og framdrift og har gjennomgått forslag til samarbeidsavtale.

Styret gir Adm.dir fullmakt til å undertegne samarbeidsavtalen. Styret er videre innstilt på å bidra med egenkapital i prosjektet på minimum 5 mill og driftstilskudd på minimum dagens nivå.

Styret ber om å bli holdt orientert. Styret skal ha saken fremlagt for endelig beslutning om realisering så snart prosjektets pris og spesifikasjoner foreligger. Styret ber om at spørsmålet om studentboliger fremlegges for beslutning senest i løpet Q2-2018.

Trondheim, 22. januar 2018

Knut Solberg

Saksvedlegg:

1. Økonomisk modell
2. Samarbeidsavtale for kommende fase