

## **Styresak B 42 / 2018**

### **Røverdalen – ett eller to tårn**

#### **Bakgrunn**

Styret har vært tett på prosjektet og har tidligere besluttet at prosjektet skal realiseres med et tårn og 132 studentboliger. Det er gitt tilskudd til 125 hybelenheter (HE) og det er søkt om ytterligere 7.

I styresak B12 2018 gjorde styret følgende vedtak:

*Styret har fått en orientering om utfordringer, omfang, framdrift, økonomisk risiko og alternative løsningsforslag.*

*Styret opprettholder primært sin tidligere vurdering om et prosjekt i størrelsesorden 125 boliger og bygging av parkeringshus i samarbeid med Gjøvik Kommune; men ønsker å bruke den tilgjengelige tiden frem til mai til å bearbeide alternativene ytterligere.*

*Styret ber videre om at det iverksettes et langsiktig arbeid med vurdering av framtidig beliggenhet og kapasitet for studentboligene. Et salg av Sørbyen kan være aktuelt. Tomtene i Berghusveien utgjør et interessant potensial også i Campusutviklingssammenheng.*

*Styret ønsker likevel å åpne for at det gjøres en rask vurdering for å kartlegge om det kan være grunnlag for å doble prosjektet til ca 260 HE ved at det realiseres to tårn i samme byggetrinn. Styret ser dette som en mulighet til en omstrukturering av boligtilbudet mot en mer campus og bynær beliggenhet og en tilpasning av framtidig kapasitet i forhold til mulig studentvekst. Styret anser at det kan være en betydelig risiko for tomgang. Et salg av en av de øvrige/Sørbyen studentboliger eller andre løsninger sammen med offentlig eller private aktører vil være nødvendig for å redusere risiko.*

*Styret ber om at det til styremøtet i mai legges fram et beslutningsgrunnlag av et alternativ for et prosjekt med to tårn.*

*Styret forutsetter et tett samarbeid med Gjøvik Kommune i forhold til praktiske, formelle og reguleringsmessige forhold.*

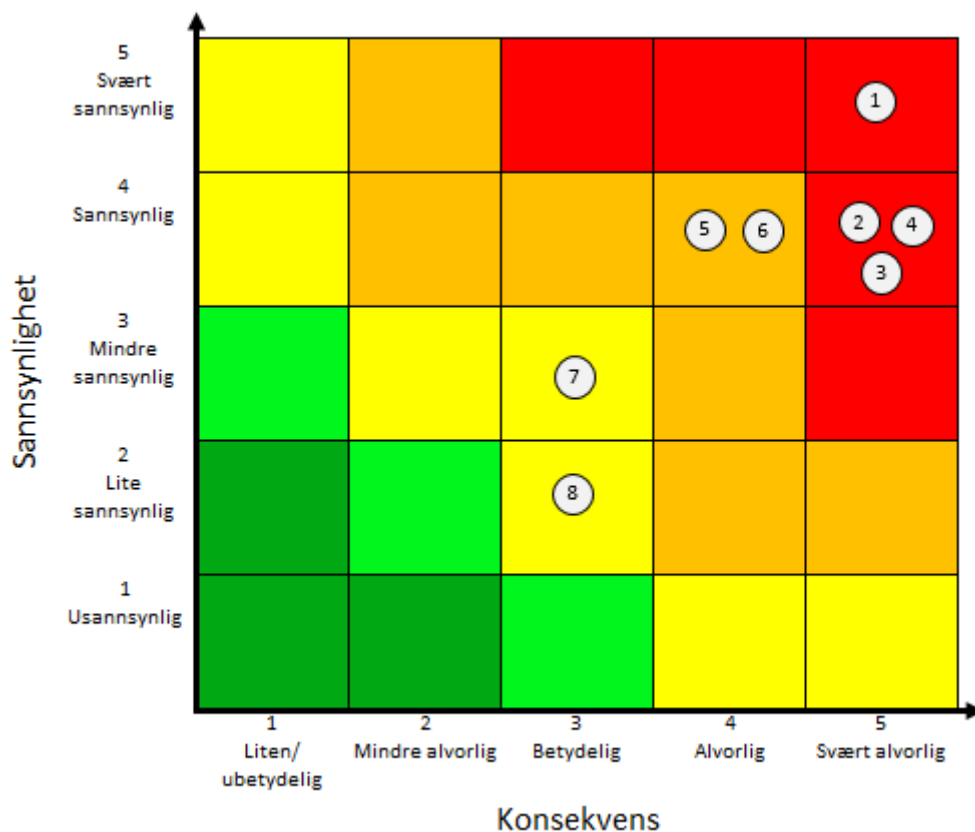
På basis av dette er det igangsatt et arbeid med vurdering av framtidig beliggenhet og kapasitet for studentboliger i Gjøvik. Styret ønsket at det ble gjort en rask vurdering for å kartlegge om det kan være grunnlag for å doble prosjektet ved å realisere to tårn i samme byggetrinn.

Dette ble sett på som en mulighet for å omstrukturere boligtilbudet mot en mer campus- og bynær beliggenhet og tilpasning av framtidig kapasitet for mulig studentvekst. En økning av kapasiteten gir risiko for tomgang dersom det totale boligtilbudet i Gjøvik blir større enn etterspørselen og det vurderes derfor eventuelle risikoreducerende tiltak.

## Status

Prosjektets fremdrift er en til to måneder etter plan, men det arbeides for å innhente dette slik at byggestart kan skje til høsten 2018. Forprosjektfasens Samhandling 1 pågår og totalentreprenørs spesifikasjoner og pris utarbeides og skal foreligge i løpet av mai 2018. Paralelt jobbes det også med å få på plass avtaler mellom Gjøvik kommune, Røverdalen Parkeringshus AS og Sit. Det planlegges ny styresak før iverksettelse, når spesifikasjoner og pris foreligger for å beslutte «go/no go» for prosjektet.

## Risiko



Det er følgende risikoer i prosjektet:

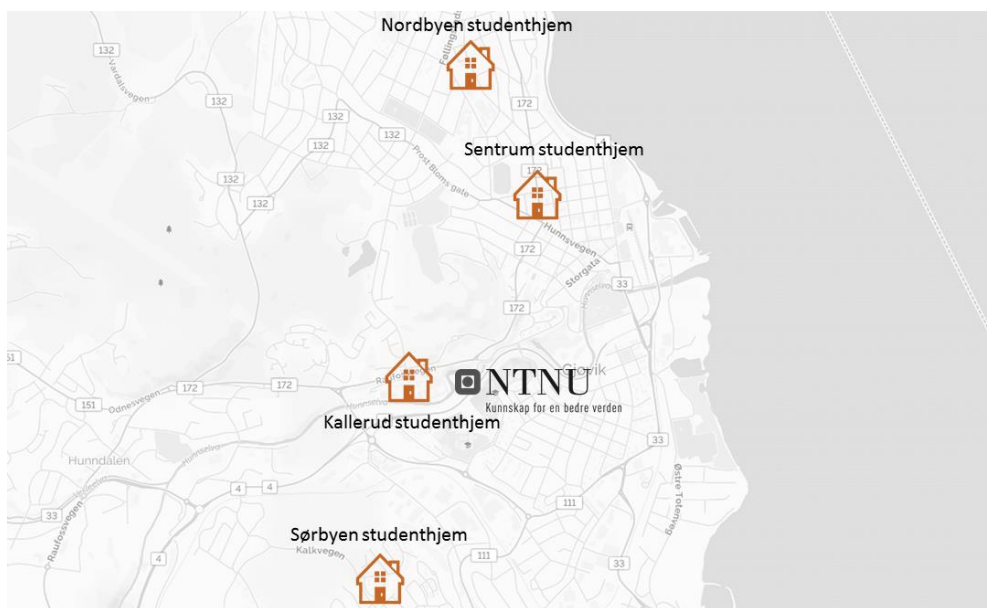
1. Fremdrift
2. Detaljregulering for studentblokker og parkeringshus samt utbyggingsavtale
3. Avtale om feste og avtale om leie av parkeringsanlegget
4. Byggeklar tomt; grunnforhold, forurensning, fjell-/skråningsrensk, omlegging kabler, omlegging VA, omlegging vegger.
5. Prosjektkostnad og spesifikasjoner
6. Kontrahering

En nærmere redegjørelse for risiko, konsekvenser og tiltak følger som vedlegg.

## Situasjonsbeskrivelse boligtilbudet

### Boligportefølje

Sits studentboliger i Gjøvik er spredt langs en nord-sør-akse gjennom NTNU campus Gjøvik. Sørbyen og Nordbyen er lokalisert lengst unna campus, henholdsvis 1,7 km og 2,2 km. Sentrum studenthjem ligger i bykjernen 1,2 km fra campus. Kallerud består av studentboliger på/nærtcampus.



Figur 1: Eksisterende boligportefølje Gjøvik

Studentboliger	Byggeår	HE	Campus	Belegg <sup>1</sup>	KTI
Kallerud studentboliger	Diverse	244,5	0,4 km	92,0%	69
Sentrum studentboliger	1967	108	1,2 km	95,4%	70
Nordbyen studentboliger	1968	82	2,2 km	96,9%	74
Sørbyen studentboliger	1973	144	1,7 km	95,3%	63

I Gjøvik har KTI fra 2004 til 2017 ligget mellom mellom 60 og 70. De senere år har utviklingen flatet noe ut, på et stabilt nivå rundt 65.

### Marked

Sit gjennomførte høst 2017 en markedsanalyse i Gjøvik (EY). Vi har supplert med og analysert eget datamateriale for å vurdere markedssituasjonen ytterligere.

Antall studenter er den viktigste driveren for markedsstørrelsen. De siste fem årene har antallet studenter ved NTNU Gjøvik hatt en årlig vekst på 7,0 %. Det er ingen strategi om å øke antallet studenter, men det er forventet at NTNU-fusjonen vil gjøre studiestedet mer attraktivt. I tillegg forventes det en fortsatt vekst i antall studenter på fagskolen. Fortsatt vekst vurderes som sannsynlig. Det har vært en økende trend i antallet utvekslings- og innreisende studenter, men

<sup>1</sup> Gjennomsnittlig belegg fra august til desember i 2017.

utviklingen har flatet ut siste tre år. God tilgang til engelske studieprogrammer og en forventet NTNU-effekt vil muliggjøre og bidra til en fortsatt økning i antallet innreisende studenter. Et annet viktig element er at årets søkertallene for NTNU Gjøvik er gode/økende. Høye søkertall vil kunne medføre en økt andel tilreisende studenter og dermed et økt behov for boliger. Tilreisende studenter har ofte lite kjennskap og tilknytning til studiestedet og vil erfaringsmessig foretrekke studentbolig.

Høy vekst i antallet studenter de siste årene har bidratt til at utleiemarkedet har vært presset. Dette har gjort det attraktivt for private investorer å bygge ut og få lønnsomhet i utleie av bokollektiver.

Mangel på studentboliger har ført til at utleieprisene i det private markedet har vært høye og at områder har blitt «hyblifisert». Mangelen på studentboliger har de siste årene bidratt til at flere private aktører har igangsatt nybyggprosjekter rettet mot studenter. Utviklingen i studentøkonomien tilsier at pris fremdeles være det viktigste kriteriet ved valg av studentbolig. Samtidig observerer vi fra ulike undersøkelser at studentene vil foretrekke å dele bolig dersom husleien var den samme.

En trend synes å være at unge legger mer vekt på kort avstand til skolen enn tidligere generasjoner, men at det samtidig må være korte avstander til andre tilbud som treningsfasiliteter, møtesteder med mer. I så måte vil en levende campus være en svært viktig markedsdriver for Sit.

## **Vurdering**

### **Ønskede effekter**

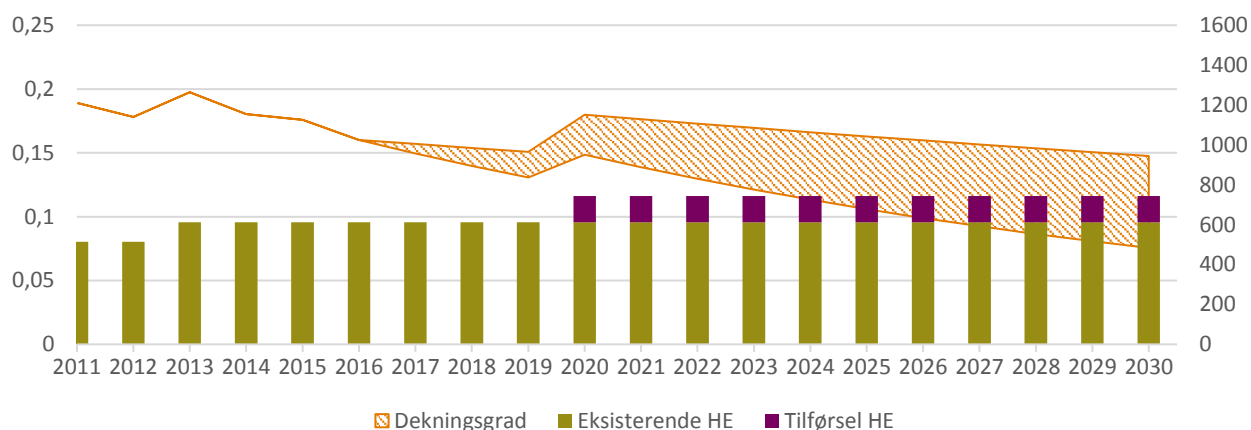
Boligporteføljen i Gjøvik er variert, men med en overvekt av hybelleiligheter. Det er tyngdepunkt på campus og i sentrum. Statistikk indikerer at utleiemarkedet er i balanse. Bygging av nye studentboliger gir mulighet for å differensiere tilbudet med bokollektiv og gjøre det mer attraktivt.

Omstrukturering av boligtilbudet i Gjøvik vil kunne posisjonere Sit mot studentene på en måte som rigger samskipnaden for utvikling de neste årene. Fokus bør være på kvalitet i tilbudet med boformer som passer studenter i de viktigste segmentene. En flytting av tyngdepunkt i boliger mot campus og aksene mellom campus og sentrum vil bidra til å levendegjøre området og støtte opp under NTNU's og Gjøviks kommunes ambisjoner og strategier knyttet til campusutvikling og byutvikling.

En beslutning om ett eller to tårn sammen med risikoreducerende tiltak bør betraktes som et strategisk valg, der nybygging og eventuelt avhending benyttes til å restrukturere boligporteføljen.

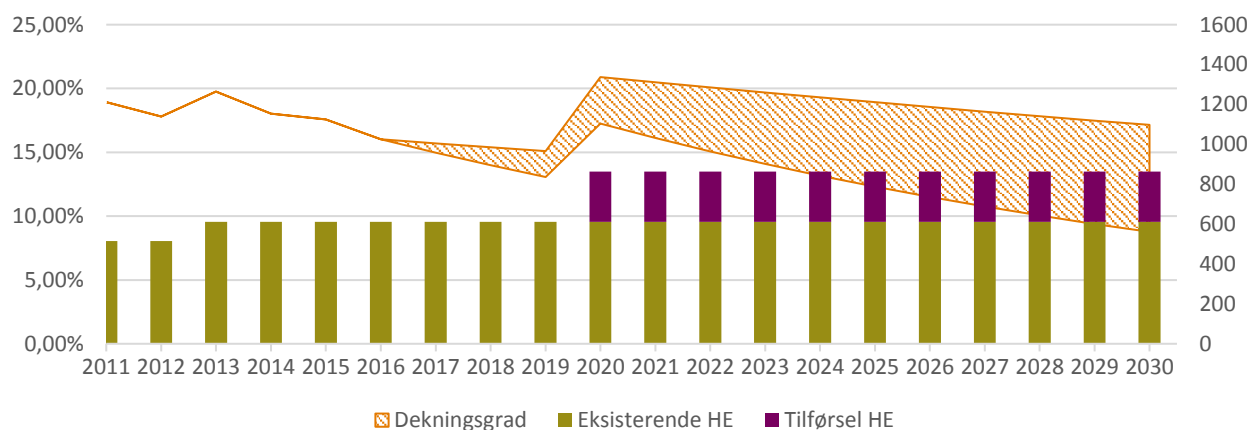
Det har vært et overordnet mål å komme opp på en dekningsgrad på 20% for studentboliger. Dette målet er også tatt inn i Sit's strategi for studentboliger. Med en dekningsgrad på 20% vil Studentsamskipnadene kunne bidra til å høyne kvaliteten i boligmarkedet og samtidig ha en prisdempende effekt. Dagens dekningsgrad er på ca. 16%.

I figurene under vises beregnet dekningsgrad frem til 2030. Dekningsgrad leses av på venstre akse, antall HE på høyre akse. Prognosen baseres på innrapporterte studentantall til DBH og gir viser dekningsgrad med studentvekst mellom 2% og 7%. De siste fem årene har antallet studenter ved NTNU Gjøvik hatt en årlig vekst på 7,0%.



Figur 2: Dekningsgrad med 132 HE i Røverdalen

Dersom Røverdalen bygges ut med 132 HE vil antall boliger økes til 743,5 HE. Med en lav studentvekst vil øvre dekningsgrad være 16,9%, illustrert over. I 2030 vil tilsvarende dekningsgrad være 14,8%.



Figur 3: Dekningsgrad med 252 HE i Røverdalen

Dersom Røverdalen bygges ut med 252 HE vil antall boliger økes til 864 HE. Med lav studentvekst vil øvre dekningsgrad i 2023 være 19,7%. Tilsvarende vil dekningsgraden være 17,4% i 2030.

### Forutsetninger for realisering

Da NTNU fusjonerte med høyskolene i Ålesund og Gjøvik ble også samskipnadsvirksomhetene i Ålesund og Gjøvik slått sammen med Sit. Dette medførte eiendomsoverdragelse av studentboligporteføljen i Gjøvik til Sit. Virkningen av fusjonen anses som positiv, og for oss er det viktig å ytterligere realisere og synliggjøre synergier som følge av fusjonen. Det er viktig å vise at det satses på de nye studiebyene. Realisering av nye studentboligprosjekter er viktige tiltak i denne sammenheng.

Det er til enhver tid utvikling i demografisk sammensetning, studentenes behov og preferanser og utvikling i Gjøvik og Campus. Dersom vi skal tilby tjenester som studentene ønsker og ha en rolle som prisregulator bør boligtilbudet følge stedenes behov.

God tilgang på tilskudds gjør tidspunktet gunstig for utvikling av nye studentboliger. For Gjøvik er det søkt tilskudd til 7 HE knyttet til Røverdalen med byggestart 2018. Tidligere er det mottatt tilskudd for 125 HE i samme prosjekt.

Eventuell avhending av eiendommer medfører forhold vedrørende skatt, regler/lovverk og tilbakebetaling av statstilskudd og regnskapsmessig behandling som bør avklares nærmere. Slike avklaringer pågår. Også avklaringer og eventuelle godkjenninger i departementet anses som nødvendige.

### **Risikoreducerende tiltak**

Med tilførsel av HE i markedet vil risikoen for tomgang øke. Dersom prosjektet kan realiseres ligger forholdene til rette for en dobling (to tårn) av omfanget i forhold til de opprinnelige planene (ett tårn).

Dersom tomgang oppstår kan avhending og/eller omdisponering av enkelte eiendommer vurderes. Det er to eiendommer som er relevante for dette formålet.

Kalkveien 11 (Sørbyen studentboliger) er under vurdering for avhending og det er interesse fra lokale aktører som betraktes som seriøse. På sikt kan det også vurderes en avhending av Nordbyen studentboliger.

Det er igangsatt et arbeid for å se på fremtidig beliggenhet og kapasitet i Gjøvik, spesielt utvidelse av studentbyen på Kallerud og for Berghusveien 10-12. Realisering av ett eller begge disse prosjektene vil ha noe lengre tidshorisont, anslagsvis 3-5 år fra eventuell oppstart til innflytting.

Dialog med nabo Gjøvik Olympiske Anlegg/Fjellhallen om treningstilbud pågår. Dersom det er mulig å etablere et treningstilbud for våre beboere i prosjektet, oppleves dette som en ytterligere styrking av prosjektet.

Vi har også mottatt forespørsel fra GOA om mulig samarbeid om sommerhotell i prosjektet. Et eventuelt samarbeid om sommerhotell vil ytterligere bidra til å redusere den økonomiske risikoen.

### **Alternativer**

Ferdigstilling er i begge alternativene forlenget slik at innflytting planlegges å skje ved semesterstart høsten 2020.

Alternativ med bygging av ett tårn og klargjøring for tårn to har tidligere blitt vurdert. Dette alternativet betraktes nå som mindre aktuelt / anbefales ikke.

### **Alternativ 1: Beslutning om 132 HE i prosjektet**

Momenter:

- Økning i kapasitet men forholdsvis liten risiko for tomgang.
- Kostnader fordelt på enkelthybler vil bli høyere som følge av at påløpte og kommende kostnader fordeles på ett tårn.
- Dårlig utnyttelse av tomta
- Oppfyller kun delvis kommunens ønsker en bymessig og tett utbygging

-

## **Alternativ 2: Beslutning om 252 HE i prosjektet**

Momenter:

- Tomt bekostes av Gjøvik kommune, større utbygging vil dermed være rimeligere
- Unik beliggenhet i forhold til aksene campus - sentrum
- Politisk velvilje og bedre samarbeid om byggeklar tomt og kommunens eget byutviklingsprosjekt
- Flere enheter å fordele prosjektkostnadene på.
- Øker risikoen for tomgang
- Gunstig tidspunkt med tanke på tilskudd til studentboligbygging

## **Oppsummering:**

Betydningen av fusjonen mellom NTNU og Høgskolen på Gjøvik ga Gjøvik status som universitetsby. Potensialet til en sterk faglig utvikling og samarbeide med næringslivet er stort. Gjøvik Kommune har sett verdien i dette og ønsker å bidra på en offensiv og positiv måte til en utvikling som er til fordel for alle interessenter.

Ved å stille tomt til disposisjon for studentboliger og inngå et samarbeidsprosjekt med Sit i Røverdalen synliggjør de et aktiv bidrag i utviklingen.

Dersom prosjektet i Røverdalen realiseres med to tårn vil dette bidra til en synlig utvikling av Gjøvik som universitetsby. Realiseringen er et samarbeid mellom Sit og Kommunen. Studentboligerboliger blir realisert i henhold til Sits strategier, både by og campusnært. Kommunen får gjennomført et stort, synlig og miljømessig byutviklingstiltak med en naturlig avslutning av Storgata med en grønt og parkmessig uttrykk opp mot stoltheten den Olympiske fjellhallen. Samtidig etableres en god og naturlig forbindelse mellom campus og byen. Dette støtter også opp under NTNUs campusprinsipper og ambisjonen om en mer levende campus.

Studentboligene vil bli et symbol på studiebyen Gjøvik og profilere Sit på en god måte i bybildet på samme måten som effekten av Moholt 50/50 i Trondheim. Sits boligtilbud i Gjøvik får en større bredde ved at de nye boligene inneholder kollektiv og det legges til rette for gode bomiljø, tjenester og fasiliteter til studentene.

Gjøvik har vært preget av press på boligmarkedet og uheldig hyblifisering. Det er flere prosjekter i privat regi som vil bygge boliger med sikte på å leie ut til studenter. Sits mandat og formålet med studentboliger er å sikre lik rett til utdanning. Boligtilbudet er et element i å ivareta studentens behov for omsorg, det å bli sett og det å skape gode sosiale miljø. I tillegg skal samskipnadene være et forbilde i utleiemarkedet med ordnede forhold og formaliteter samt ha en prisdempende effekt. For å ivareta dette er det uttalt et mål om en dekningsgrad på 20 %. Selv med en moderat vekst vil dekningsgraden være lavere enn dette. Alle prosjekter er forbudt med risiko. Dersom det er behov for å redusere kapasitet eller foreta en omstrukturering av boligmassen er det muligheter for det.

### **Tilråding:**

Styret vedtar at studentboligprosjektet i Røverdalen utvides og planlegges med to tårn og til sammen utgjør om lag 252 HE (alternativ 2). Vedtaket forutsetter at det tildeles tilskudd for hele prosjektet, eller at tilskudd kan overføres fra andre prosjekter. Framtidig usikkerhet kan reduseres ved å tilpasse kapasitet i boligmassen for øvrig.

Styret ber om å få et fullstendig beslutningsgrunnlag for å kunne fatte endelig vedtak om realisering av hele prosjektet. Styret er opptatt av framdrift og er innstilt på å avholde et ekstra styremøte for å få gjennomført dette

Styret ønsker å støtte opp under NTNU`s og Gjøviks kommunes ambisjoner og strategier knyttet til campusutvikling og byutvikling og samarbeide tett om dette.

Saksbehandler: Lars Meland / Lisbeth Glørstad Aspås

Trondheim, 27 april 2018

Knut Solberg

Vedlegg: Risikomatrise