

- Sit kundesenter og kontorarbeidsplasser
- Studentorganisasjoner og frivillighet
- Idrett
- Studentkultur
- Innovasjonshub
- Med eller uten studentboliger (avhengig av styrets vedtak i denne saken)

De tidligere omtalte tre tomtene sentralt på campus Ålesund er fortsatt aktuelle. Det er positiv utvikling i arbeidet med anbefaling av tomter. Anbefaling og valg planlegges å skje i april/mai 2018.

Risiko for studentbyggprosjektet

Prosjektets risikobilde knytter seg i gjeldende fase primært til eksterne forhold.

Ålesund kommune har vedtatt en Bypakke for å utvikle transportsystemet. I Ålesund kommunes behandling av saken 22.03.2018 ble det gjort endringer i innholdet. På grunn av dette anslås en forsinkelse i to scenarier avhengig av videre utvikling i saken; 2-3 mnd. og 2-3 år. Tiltak i Bypakken er lagt til grunn for realisering av Studentbygg Ålesund, og forsinkelse i bypakken kan gi konsekvenser for prosjektet.

Prosjektet videreføres nå etter anbefaling fra Ålesund kommune i henhold til opprinnelig plan. Det arbeides med å avklare hvilke konsekvenser Bypakken kan få for forutsetninger, fremdrift og konsept. Tiltak i Bypakken som områderegulering samt omlegging av trafikkmønstre rundt campus er forutsetninger for prosjektet.

Det er knyttet risiko til tomteforhold, dette er avhengig av tomtevalg. Blant annet kan det være risiko knyttet til omlegging av offentlig gangvei. Dette er pr dato ikke klarlagt, men antas løsbart. Tomtene eies av Statsbygg. Det er knyttet en viss risiko til overdragelse av tomt og betingelsene for dette, men Statsbygg har uttrykt positiv vilje til å bidra til en god løsning.

Situasjonsbeskrivelse

Boligportefølje

Campus ligger ca. 5 km fra Ålesund sentrum, og har bussforbindelse og sykkel- og gangsti. Sit eier totalt 367 HE fordelt i 307 boenheter. Disse er lokalisert i nærheten av campus, men ikke på campus.



Figur 2: Eksisterende boligportefølje Ålesund

Studentboliger	Byggeår	HE	Campus	Belegg ¹	KTI
Sørnesvågen studentboliger (SVG)	2014	171	0,4 km	92,9%	65
Bøgata studentboliger (BGT)	1956	31	0,7 km	85,9%	80
Fogdegården studentboliger (FGD)	2011	90	0,2 km	98,5%	60
Gåseidmarka studentboliger (GSD)	2005	50	1,5 km	92,6%	67

Tabell 1: Eksisterende boligportefølje i Ålesund

Kvalitet og type varierer. I Ålesund har KTI fra 2004 til 2017 ligget mellom 50 og 75. Etter 2010 har KTI hatt en positiv utvikling. Høstsemesteret 2017 har antall ledige hybler variert mellom 8 HE og 21 HE.

Boform	Sørnesvågen	Bøgata	Fogdegården	Gåseidmarka	Boenheter	Andel
Hybel	64		65	10	139	45,3 %
Hybel med eget bad				18	18	5,9 %
1-roms leilighet	67	31		15	113	36,8 %
2-roms leilighet	20		6		26	8,5 %
2-roms HC leilighet			4	3	7	2,3 %
3-roms leilighet				4	4	1,3 %
Boenheter	151	31	75	50	307	
Andel	49,2 %	10,1 %	24,4 %	16,3 %		
HE	171	31	90	75		

Tabell 2: Fordeling av HE - boform og lokasjon

Sit gjennomførte vinter 2018 en boligundersøkelse blant studentene i Ålesund. Denne viser at studentene er delt i om de foretrekker å bo sentralt eller nært lærestedet; 37% foretrekker å bo i sentrum mot 36% som foretrekker å bo nært campus. Om lag halvparten av studentene foretrekker å bo alene på hybel mens 1 av 5 foretrekker å bo i kollektiv. De som er aktive i å lete etter et nytt bosted foretrekker i stor grad kollektiv.

Undersøkelsen avdekket forbedringspotensialet i studentboligenes attraktivitet. På bakgrunn av dette må vi se nærmere på vårt tilbud i Ålesund for å gjøre dette bedre og mer variert. Studentbygg Ålesund trekkes frem i svarene som et viktig tiltak for å øke attraktiviteten i Sits eksisterende boligportefølje. Positiv respons gis særlig fra dem som allerede bor hos Sit, men det er også stor overvekt av positive tilbakemeldinger fra andre grupper.

¹ Gjennomsnittlig belegg fra august til desember i 2017.

Marked

Sit gjennomførte høst 2017 en vurdering av boligsituasjonen i Ålesund (EY). Vi har supplert med og analysert eget datamateriale for å vurdere markedssituasjonen ytterligere.

Statistikk indikerer at markedet er i balanse. Dette kan gi risiko for tomgang ved eventuell nybygging. Antall studenter er den viktigste driveren for markedsstørrelsen. Fra NTNU foreligger ingen strategi om å øke antallet studenter, men det er forventet at fusjonen vil gjøre studiestedet mer attraktivt. Vekst i studentantall begrenses primært av kapasiteten på læringsarealer.

Søkertallene for NTNU Ålesund er gode/økende. Noe som vil kunne medføre en økt andel tilreisende studenter og dermed også et forventet økt behov for boliger. Dette er studenter som erfaringsvis foretrekker studentboliger, i mangel av kjennskap og tilknytning til studiestedet.

Utleiemarkedet i Ålesund er avhengig av næringslivet og er konjunkturutsatt. Det er en gryende optimisme i regionen, men usikkerheten rundt sentrale næringer gir også frykt for ny nedtur. At mange utenlandske arbeidere har mistet arbeidet, har medført et tilbudsoverskudd av utleieleiligheter i det private markedet. Leiligheter i sentrum har blitt rimeligere og i enkelte tilfeller er leiepris på nivå med Sits boliger.

Fagskolen er en aktør som kan påvirke markedet. Revidert fagskolelov gir rett til medlemskap i studentsamskipnader og åpner dermed for fagskolestudentene som leietakere i studentboliger. Det er 300 fagskolestudenter ved Campus Ålesund det planlegges ytterligere økning på 100 studenter. Fagskolen opplever den samme utvikling som NTNU med at andelen innreisende studenter øker.

Vurdering

Ønskede effekter

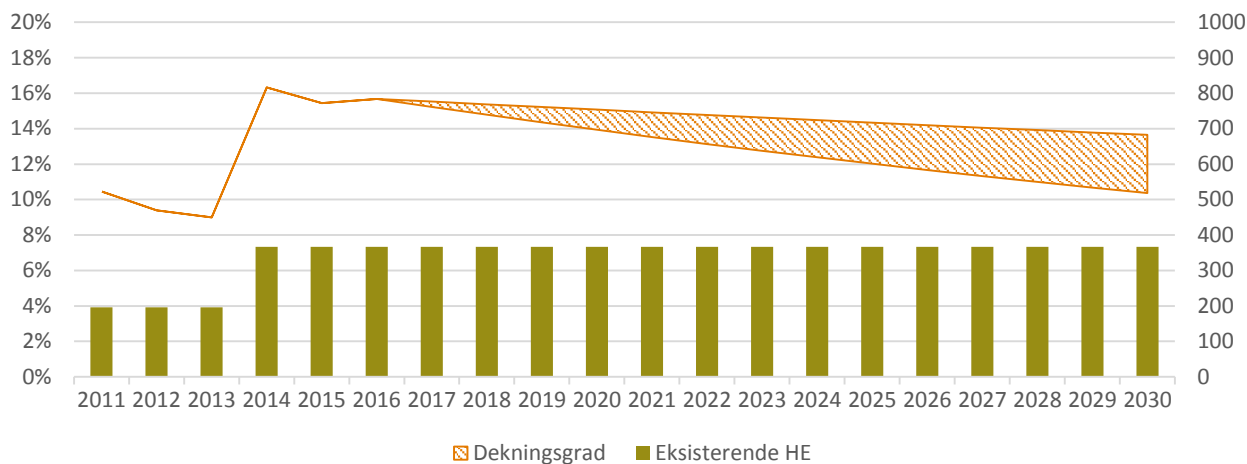
Sit ønsker å bidra til et levende campus i tråd med NTNUs strategi. En realisering av Studentbygg Ålesund vil bidra til økt aktivitet på campus sammenlignet med dagens situasjon.

Dersom man i tillegg får studentboliger i bygget vil aktiviteten på campus økes ytterligere gjennom større deler av døgnet og i vesentlig grad underbygge visjonen om levende campus. Det finnes ikke studentboliger på campus i dag. Å bygge studentboliger i sammenheng med studentbygget er en unik mulighet som foreligger nå. Det er usikkert om man på et senere tidspunkt vil kunne få en slik mulighet til å bygge studentboliger i hjertet av campus.

Boligporteføljen i Ålesund er forholdsvis homogen, med overvekt av hybelleiligheter. Bygging av nye studentboliger gir mulighet for å differensiere tilbudet med bokollektiv og øke attraktiviteten og bredden i tilbudet. Sit har gode erfaringer med utvikling av kollektiver som tilrettelegger for godt bomiljø.

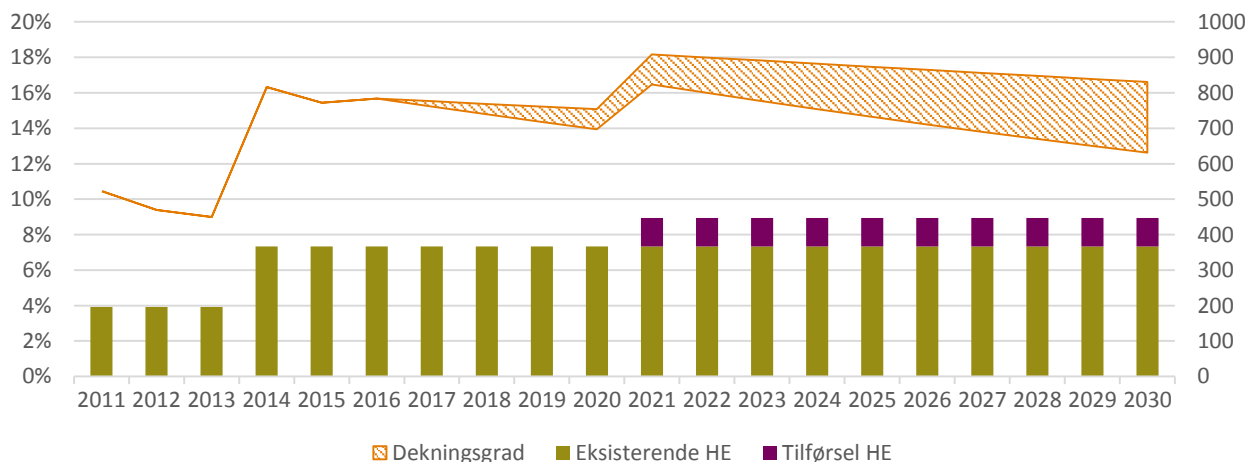
Det har vært et overordnet mål å komme opp på en dekningsgrad på 20% for studentboliger. Dette målet er også tatt inn i Sit's strategi for studentboliger. Med en dekningsgrad på 20% vil Studentsamskipnadene kunne bidra til å høyne kvaliteten i boligmarkedet og samtidig ha en prisdempende effekt. Dagens dekningsgrad er på ca. 15%. Dekningsgraden det vises til i figurene nedenfor er basert på NTNUs studenttall og har bla. ikke tatt høyde for eventuelt økt studenttall dersom fagskolene får ta del i studentsamskipnadens tilbud.

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 1% og 3%. De siste fire årene har antallet studenter ved NTNU Ålesund hatt en årlig vekst på 2,9 %.



Figur 3: Dekningsgrad uten boliger i Studentbygg Ålesund

Dersom ingen tiltak gjøres i Ålesund vil antall boliger beholdes på dagens nivå, 367 HE. Med en lav studentvekst vil øvre dekningsgrad være 14,6% i 2023, illustrert over. I 2030 vil tilsvarende dekningsgrad være 13,6%.



Figur 4: Dekningsgrad med 80 HE i Studentbygg Ålesund

Ved utbygging av 80 HE i Studentbygg Ålesund vil antall boliger bli 447 HE. Med lav studentvekst vil dekningsgrad i 2023 være 17,8%. Tilsvarende vil dekningsgraden være 16,6 i 2030.

Dersom det på sikt skulle vise seg at det blir en overkapasitet av studentboliger er det vurdert tiltak for å redusere risiko for tomgang. Vi vil da kunne selge eller omdisponere enkelte av våre eksisterende eiendommer. Slik avhending eller omdisponering kan også, sett sammen med nybygg, betraktes som en omstrukturering av eiendomsporteføljen. Slik situasjonen vurderes i dag forventes det at dekningsgraden vil reduseres gradvis selv uten at det gjennomføres slike tiltak.

Forutsetninger for realisering

Da NTNU fusjonerte med høgskolene i Ålesund og Gjøvik ble også samskipnadsvirksomhetene i Ålesund og Gjøvik slått sammen med Sit. Dette medførte eiendomsoverdragelse av studentboligporteføljen i Ålesund 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 og satsing på prosjekter som bidrar til et mer levende campus er viktige tiltak i denne sammenheng.

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

Overskudd av hybeltilskudd i den statlige tilskuddsordninger gjør tidspunktet gunstig for utvikling av nye studentboliger. Et antall på ca 80-100 HE anses som ønskelig eller nødvendig for en rasjonell utbygging. Det er søkt om tilskudd for 100 studentboliger. Svar fra departementet foreligger ikke pr. medio april 2018.

Det forutsettes at gratis tomt bekostes av sambruksdelen av Studentbygg Ålesund. Denne forutsetningen er ivarettatt i den inngåtte samarbeidsavtalen. Videre legges det til grunn reduserte byggekostnader som følge av felles utviklingskostnader, fundamenter, infrastruktur mm. med sambruksdelen av bygget. Studentboliger sammen med studenthuset vil også bidra til en bedre utnyttelse av tomten.

Det er satt et øvre kostnadstak i forprosjektfasen på 4,0 MNOK eks. mva og inklusive Sits utviklingskostnader. Dersom prosjektet ikke kan realiseres innenfor forsvarlige økonomiske rammer vil partene kansellere prosjektet. Dette er regulert i samarbeidsavtalen.

Dersom vi velger å realisere studentbyggprosjektet uten boliger, øker sannsynligheten for at prosjektet faller inn under Lov om offentlige anskaffelser. Dette vil medføre en lengre fremdrift og et annet risikobilde.

Risikoreducerende tiltak

Det følges kontinuerlig med på markedssituasjonen. Dersom det på sikt viser seg at vi får tomgang i våre boliger som følge av overkapasitet kan avhending og/eller omdisponering av enkelte eiendommer vurderes. Bøgata studentboliger og Gåseidmarka studentboliger er de eiendommene som er mest aktuelle å vurdere avhendet eller omdisponert.

Bøgata er et eldre bygg som bærer preg av slitasje, med påviste rehabiliteringsbehov. Innhentede markedsvurderinger antyder at størrelsen på eventuell salgsinntekt vil kunne tilsvare omtrent bokført verdi. Dette gjelder om boligene videreføres som utleieenheter til studenter. Dersom boligen avhendes til annet bruk for å ikke skape konkurranse for Sit antas markedsverdien å bli noe lavere. Et alternativ er å vurdere omdisponering av eiendommen. Fagerlia vgs. ligger i umiddelbar nærhet, og kan ha behov for utleieboliger til sine elever.

Gåseidmarka er en nyere studentby og er i god stand. Lokaliseringen av eiendommen øst for campus, se figur 1, gjør en avhending til fordel for å etablere studentboliger på campus og senere i sentrum svært aktuelt. Boligene antas velegnet for ombygging.

Studentboliger i sentrum

Undersøkelser viser at en del studenter ønsker å bo i sentrum. Sit har ingen studentboliger i sentrum av Ålesund i dag. Ålesund kommune har et ønske om å bli en bedre studentby. Kommunen har i forbindelse med møte i Strategisk samarbeidsforum 25.01.18 signalisert at det er ønskelig med studentboliger i sentrum, gjerne i tilknytning til Sørsideutbyggingen. Det er derfor grunn til å tro at kommunen vil kunne være en positiv og god samarbeidspartner dersom det blir aktuelt for Sit å realisere studentboliger i sentrum. Det må antas at prosessen med å få regulert og lagt til rette for utbygging av dette området i sentrum vil ta noe tid.

Alternativer

Alternativ 1: Studentbygg uten studentboliger

- Momenter:
- Gjeldende boligportefølje videreføres, ingen risiko knyttet til lediggang.
 - Gir anledning til å starte utvikling i sentrum på mellomlang sikt.
 - Forbedring av attraktivitet i boligtilbudet må gjennomføres på annen måte enn nye boliger.
 - Studentbygg Ålesund vil ikke få samme posisjon for å skape levende campus.
 - Økt sannsynlighet for at prosjektet faller inn under lov om offentlig anskaffelser, noe som vil kunne medføre ekstra bruk av ressurser og tid, og krever ytterligere kvalitetssikring av alle anskaffelser.

Alternativ 2: Studentbygg med ca. 80-100 studentboliger

- Momenter:
- Boliger vil berike campus og prosjektet, og vil øke attraktiviteten til prosjektet og forbedrer kvaliteten på vårt samlede botilbud.
 - Unik mulighet til å få realisert studentboliger på campus.
 - «Gratis» tomt og flere aktører å dele kostnader på.
 - Gunstig tidspunkt med tanke på tilskudd til studentboligbygging.
 - Det påløper ekstra kostnader og ressursbruk i prosjekteringsfasen.
 - Økt risiko for tomgang
 - Vurdering av omdisponering og/eller avhending av enkelte eksisterende eiendommer
 - Prosjektet og prosess må innrettes slik at det må være mulig å ta exit mht boliger dersom kostnadsrammen overskrides.

Tilråding

Styret vedtar at Studentbygg Ålesund planlegges med studentboliger som del av prosjektet med 80-100 HE. Det forutsettes at det tildeles tilskudd for prosjektet, eller at tilskudd kan overføres fra andre prosjekter.

Ved fremtidig økning eller omstrukturering av studentboligporteføljen bør utvikling av nye studentboliger i Ålesund vurderes plassert til Ålesund sentrum, i godt samarbeid med Ålesund kommune.

Styret ber om å bli holdt orientert om prosjektets utvikling. Styret vil få saken til ny behandling med spørsmål om realisering av Studentbygg Ålesund og boliger når pris og spesifikasjoner foreligger.

Saksbehandler: Lars Meland/ Lisbeth Glørstad Aspås

Trondheim, 25. april 2018

Knut Solberg