

Til styret i Høgskolen i Oslo og Akershus v/
Trine Syvertsen (Styrets leder)
Shahzad Asghar Rana
Hans Gunnar Melgaard
Torger Ødegaard
Bjørn Smestad
Anton Havnes
Tatjana Radanovic Felberg
Ingrid Ruud Knutsen
Ingvild Straume
Sunniva Braaten
Envy Aleksander Frogset
Ellinor Kasahara

Oslo, 13. desember 2017

Innspill til styresak 71-2017 d) - Nytt Campus på Lillestrøm

Innledning

Vi viser til ovennevnte styresak, nå offentliggjort som del av agenda og styredokumentasjon til det kommende styremøtet 15. desember 2017.

Hemfosa Samfunnsbygg AS (Hemfosa) er utleier av eksisterende lokaler på Kjeller og vi tilskriver styret ved Høgskolen i Oslo og Akershus (HiOA), da vi mener styret i HiOA ikke har fått nødvendige og fullstendige opplysninger om Kjeller som et fortsatt alternativ som Campus Romerike.

I den fremlagte styresaken er nytt campus på Romerike omtalt som "campus i Lillestrøm". (Vår understrekning.) Samtidig ser vi at saken er fremmet som en orienteringssak. Slik saken er presentert, ligger det likevel forutsetninger og føringer i saken som, etter Hemfosas oppfatning, impliserer at Kjeller formelt og reelt utelukkes som et mulig alternativ som Campus Romerike.

Vi anmoder styret om å sikre at Kjeller vurderes som et fortsatt alternativ etter 2023.

Vårt hovedpoeng med dette brevet er ikke å promotere eget konsept ved Kjeller, men å sørge for at styret ved HiOA, som beslutningstakere, i den kommende prosessen får kunnskap om kvalitetene til et revidert Kjeller, herunder hvilke økonomiske konsekvenser dette alternativet har.

Vi mener at orienteringssaken som nå fremmes er i strid med styrets beslutning fra 15. juni 2017

Bakgrunn

Styret ved HiOA vedtok 15. juni 2017:

"1. Styret ved Høgskolen i Oslo og Akershus ber om at det utarbeides kravspesifikasjon og konkurransegrunnlag som kan sendes ut til de seks prekvalifiserte tilbyderne på Lillestrøm, og til gårdeier på campus Kjeller.

2. Det bes videre om en ny styresak andre kvartal 2018, med anbefaling om endelig vedtak om HiOAs fremtidige campus i Lillestrøm."

(Vår understrekning.)

I artikkel i Khrono, datert 20. oktober 2017 uttaler eiendomsdirektør Marianne Hole at "Hun bekrefter at høyskolen kommer til å behandle «null-alternativet», som innebærer å bli værende på dagens campus på Kjeller også etter 2023." Videre er det også fra Statsbygg bekreftet at Hemfosa ville motta en tilbudsinvitasjon fra HiOA, slik at Kjeller-alternativet kunne presenteres.

Basert på nevnte styrevedtak og de signaler som ble gitt første halvår 2017, startet Hemfosa et omfattende arbeid for å kunne presentere et nytt, revidert konsept på Kjeller. Hemfosa har imidlertid aldri fått invitasjon til å presentere dette for HiOA. Til tross for styrets vedtak, administrasjonens uttalelser og lovnader fra Statsbygg, har vi fortsatt ikke blitt kontaktet, selv etter gjentatte henvendelser og påfølgende tilbakemeldinger om at dette ville skje.

Det faktum at Hemfosa kan tilby et totalt endret konsept sammenlignet med dagens løsning, herunder totalrehabilitering kombinert med om- og til bygginger av lokaler med effektiv arealutnyttelse, synes nå implisitt utelukket fra alle videre rådgivende og besluttede prosesser. Det samme er det faktum at et fortsatt, men totalt revidert konsept ved Kjeller vil gi en vesentlig redusert leie sammenlignet med i dag, og dermed antagelig også sammenlignet med de aktuelle alternativene i Lillestrøm.

Manglende Konseptvalgutredning

Det heter i saksfremlegget til styret at HiOA gis fritak fra krav til KVV/KS1. Det vises i denne forbindelse til brev av 2. november 2017 fra Finansdepartementet. (Vedlagt styresaken.) Vi opplever at saksfremlegget til styret gir inntrykk av at når forpliktelsen om KVV faller bort, er det ikke lenger nødvendig å utrede Kjeller som et fortsatt alternativ.

Slik vi leser Finansdepartementets brev, hviler imidlertid et fritak fra å skulle gjennomføre en KVV på de forutsetninger som fremgår i Kunnskapsdepartementets (KD) anmodning om fritak av 29. september 2017 (også dette vedlagt styresaken).

Innledningsvis (s. 1, annet avsnitt) i det nevnte brevet fra KD heter det at; "Denne saken handler om at man enten reforhandler eksisterende leiekontrakt på Kjeller eller velger en annen utleier,..." (Våre understrekninger.) Det samme fremgår nederst på s. 1.

På s. 3, under tittelen "Ny Campus i Lillestrøm?" pekes det på at "ny campus i Lillestrøm kan være et meget aktuelt alternativ til Kjeller." (Våre understrekninger.)

På s. 3, under overskriften "Kunnskapsdepartementets vurdering", vises det så til at "HiOA ønsker at Statsbygg høsten 2017 utarbeider et konkurransegrunnlag som kan sendes til prekvalifiserte tilbydere, og til eier på Kjeller. Høyskolen vil på dette grunnlag gi anbefaling om endelig vedtak om HiOAs fremtidige campus Romerike." (Vår understrekning.)

Ovennevnte korrespondanse kan kanskje forstås på flere måter. Vi forstår korrespondansen mellom KD og Finansdepartementet, delvis sitert ovenfor, slik at en reforhandling av eksisterende alternativ på Kjeller skulle være en premiss i den videre prosessen. Uavhengig av dette, mener vi at det er styret ved HiOA som skal ta stilling til dette. Det blir derfor i alle tilfeller misvisende når det gis et inntrykk av at når forpliktelsen om KVV faller bort, er det ikke lenger nødvendig å utrede Kjeller videre.

Vi vil anmode om at styret tar selvstendig stilling til konsekvensene av at forpliktelsen om KVV faller bort.

Forberedelse til og gjennomføring av konkurranse om valg av Nytt Campus i Lillestrøm

Til tross for styrevedtaket i juni 2017, hvor det klart fremgikk at det skulle utarbeides en kravspesifikasjon og konkurransegrunnlag som også skulle inkludere eksisterende lokasjon på Kjeller, legges det nå frem en sak hvor det argumenteres for at dette ikke er rettslig mulig.

Av saksfremlegget s. 2 fremgår det at *"ett av de viktigste søkekriteriene er 5-7 minutters gange fra Lillestrøm stasjon"*. Dette er den vesentligste premissen for å utelukke Kjeller som et fortsatt alternativ. Gjennom et slikt krav, diskvalifiserer det Kjeller både formelt og reelt fra videre deltakelse i konkurransen. Vi kan ikke se at dette er behandlet og besluttet av styret, men ser likevel at det gis føringer angående plassering i den fremlagte orienteringssaken. Gitt det faktum at et fortsatt leieforhold på Kjeller sannsynligvis er totaløkonomisk vesentlig rimeligere (se nedenfor) stiller vi spørsmål til hensiktsmessigheten ved å fastsette et slikt krav/kriterium allerede nå.

Det er fullt mulig å formulere krav og kriterier i en kommende konkurranse som i stor grad vektlegger nærhet til Lillestrøm (gitt at dette er ønskelig), men som ikke samtidig utelukker andre alternativer. Vi minner om at HiOA står helt fritt til å formulere konkurransegrunnlaget, herunder å formulere det slik at Kjeller også kan omfattes av konkurransen.

Videre gir dokumentasjonen inntrykk av at det vil være ansvarsbetingende å forhandle om fortsatt leieforhold på Kjeller; *"HiOA kan ikke forhandle med nåværende eier på Kjeller samtidig som konkurransegrunnlaget ligger ute."* Vi deler oppfatningen av at det ikke kan pågå forhandlinger *samtidig* med en konkurranse, dersom det ikke er åpnet opp for at også Kjeller kan inngå i den samme konkurransen. Det vises til drøftelsen ovenfor. HiOA kan imidlertid *raskt og forut for* oppstart av konkurransen innlede sonderinger/forhandlinger med nåværende eier av Kjeller, og la utfallet av disse inngå i beslutningen om å iverksette konkurranse.

Det vises her til det såkalte leiefritaket som administrasjonen selv omtaler innledningsvis i sitt saksfremlegg. Basert på de råd Hemfosa har innhentet, er det - om ønskelig - rettslig grunnlag for HiOA, med henvisning til dette fritaket, å innlede forhandlinger med Hemfosa om fortsatt leie av eksisterende bygninger, selv om det ville innebære endringer/justeringer sammenlignet med dagens løsning. Styrepapirene kan således gi et feilaktig bilde av den rettslige situasjonen.

Store besparelser ved fortsatt lokalisering på Campus Kjeller

Vi har hatt en klar forståelse av at attraktiviteten ved Kjeller (til tross for sterke ønsker om å flytte til Lillestrøm) ville komme frem gjennom den prosess vi oppfattet at styret ved HiOA la opp til.

Når det nå synes som HiOA forskutterer valg av plassering av ny Campus Romerike til Lillestrøm, tillater vi å opplyse om at våre foreløpige beregninger viser at HiOA trolig kan spare 200 - 300 MNOK (sammenlignet med dagens leiekostnad) over kontraktperioden, ved å bli på Kjeller og reforhandle leieavtale og lokaler med Hemfosa. Dette innbefatter de ønskede arealer (20.000 m²) i et totalt nytt format/konsept med transformerte, fremtidsrettede og fleksible arealer.

I saksfremlegget til styret fremgår det at både Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet har uttalt at *"alle kostnader må dekke[s] innenfor dagens budsjettamme."*

En fortsatt lokalisering på Kjeller vil imidlertid innebære store kostnadsbesparelser også i forhold til dagens kostnadsnivå. Slik prosessen nå legges opp, vil mulige besparelser ved eksisterende lokasjon ikke inngå i et beslutningsgrunnlag.

Vi ber styret ta dette i betraktning i forberedelse av prosessen forut for og i beslutningen om hva som skal skje med HiOA, Romerike etter 2023.

Videre prosess – anmodning til styret

Som det vel fremgår ovenfor, er det vår oppfatning og bekymring at det nå legges opp til en prosess som innebærer at styret i HiOA, som beslutningstaker, aldri vil få mulighet til å foreta en reell vurdering av fortsatt lokalisering på Kjeller. I den grad det ses til Kjeller som et mulig alternativ, omtales det dessuten kun med utgangspunkt i dagens løsning og dagens kostnadsnivå.

Beslutningen om plassering av høyskolen på Romerike vil få konsekvenser for høyskolens økonomi i alle fall 20 år frem i tid. Vi vet at styret løpende er opptatt av å forsikre seg om at prosessen frem til beslutningen er riktig. Dette må være særlig viktig fordi administrasjonen i sin risikomatrix selv slår fast at prosjektet med flytting til Lillestrøm har flere risikoelementer som vurderes som alvorlige (rødt og oransje), herunder risiko for kostnadsoverskridelser. *"Sprekker økonomien, kan det gå ut over andre satsninger ved HiOA". (Se vedlegg til saksfremlegget.)*

I Kunnskapsdepartementets brev til Finansdepartementet, datert 29. september 2017, fremkommer det at Kunnskapsdepartementets klare forutsetning for å foreslå at det ikke skal foretas en KVVU er at HiOA foretar selvstendige økonomiske vurderinger i saken: *"Fordi HiOA må dekke husleie og alle øvrige kostnader selv, har høyskolen meget sterke insentiver til å holde kostnadene nede".* Og videre at *"Høyskolen [vil også] ha insentiv om å spare husleiekostnader ved å inngå en ny leiekontrakt."*

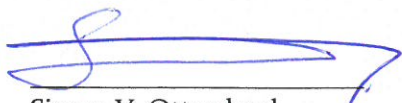
Styret har med andre ord et selvstendig ansvar for å utrede alle lokaliseringalternativer.

Vi ønsker således at styret vurderer:

- i) Å avvente utsendelse av konkurransegrunnlag til det er foretatt en skikkelig sondering og vurdering av null-alternativet/fortsatt lokalisering på Kjeller og/eller
- ii) Å tilse at den forespeilede konkurransen gjennomføres på en slik måte at Kjeller fortsatt kan være et mulig alternativ, herunder at det legges til rette for at de forskjellige alternativene kan sammenlignes. Dette forutsetter at en gitt nærhet til Lillestrøm ikke oppstilles som et absolutt krav.

Avslutningsvis vil vi understreke at Hemfosa sitt mål alltid har vært og også i fremtiden skal være å være en god gårdeier for HiOA, enten dette er på Kjeller eller i Lillestrøm. Som kjent jobber Hemfosa også aktivt med tidligere prekvalifiserte alternativer i Lillestrøm sentrum. Vi ser frem til en god dialog om de viktige prosesser som HiOA nå står overfor.

Med vennlig hilsen



Simon V. Ottersland
COO
Hemfosa Samfunnsbygg AS