

P360°-dokument 16/01094-24  
Saksbehandler Olgunn Ransedokken

Saksgang  
Universitetsstyret

Møtedato  
25.10.2018

## **NY CAMPUS PÅ ROMERIKE**

### **Forslag til vedtak:**

*På bakgrunn av dialog som har vært med huseier i Kunnskapsveien 55 på Kjeller, Hemfosa Samfunnsbygg AS, vedtar universitetsstyret at OsloMet går i forhandlinger med Hemfosa med sikte på å videreføre leieavtalen på Kjeller.*

### **Saksframstilling**

- Universitetsstyret hadde saken om ny campus på Romerike til diskusjon i møtet 24.04.2018 og som orienteringssak 13.06.2018.
- Statsbygg har lagt fram nullalternativutredningen, som synliggjør leiekostnadene og de samfunnsmessige effektene ved å fortsatt opprettholde campus på Kjeller vs. å flytte til en ny campus i Lillestrøm sentrum.
- Hemfosa Samfunnsbygg AS har framsatt ulike alternativer om lavere framtidig leie.
- Videre arbeid med faglig innhold på en eventuell framtidig campus i Lillestrøm avventes til styret har gjort sitt vedtak i saken.
- På oppfordring fra OsloMet har Statsbygg vært i dialog med KD for å få avklart forståelsen av «Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor». Avklaringen er dokumentert i vedlagte notat fra Statsbygg (vedlegg 1).
- OsloMet har i tillegg bedt om en avklaring av samme instruks fra advokat Jørgen Myhre, Føyen Torkildsen AS, som har kommet med sin oppfatning av «instruksen» i notat vedlagt saken (vedlegg 2).
- På oppfordring fra universitetsstyret har OsloMet videreført arbeidet med å avklare hvorvidt det er hensiktsmessig å arbeide for å forlenge leieforholdet på Kjeller gjennom dialog med Hemfosa både skriftlig og muntlig. Siste skriftlige tilbakemelding fra Hemfosa er nytt tilbud i e-post av 18.09.2018.

### **Drøfting**

Det foreligger to mulige alternative utfall i denne saken:

### *Alternativ 1*

*På bakgrunn av dialog med huseier i Kunnskapsveien 55 på Kjeller, Hemfosa Samfunnsbygg AS, kan OsloMet gå i forhandlinger med Hemfosa om videre leieavtale på Kjeller.*

### *Alternativ 2*

*På bakgrunn av foreliggende og tidligere utredninger kan ny campus på Romerike konkurranseutsettes. Det geografiske søket kan omfatte fem til sju minutters gange fra Lillestrøm stasjon og kollektivtraseen fra Lillestrøm stasjon til Kunnskapsveien 55 på Kjeller.*

### Vurdering av alternativet å fortsette å leie i Kunnskapsveien 55 på Kjeller.

Det er gjort en faglig vurdering av tilbudene fra Hemfosa Samfunnsbygg AS fra avdeling eiendom med hensyn til arealer, en eventuell øremerket sum til investeringer og leieperiode.

- *Arealer* - Arealene på Kjeller er oppbygd fra 2002-2003. De ble satt sammen av flere bygningskropper, opprinnelig rene kontorlokaler. Undervisningsrommene er lagt i arealenes kjerne og i ytterfløyer av to langvegger. Å redusere arealet vesentlig vil by på visse organisatoriske utfordringer ved at det må avklares hvilke aktiviteter som skal foregå på Kjeller nå og de neste 20 årene. Det vil ta tid å utrede, prosjektere og å bygge om lokalene. Og i mellomtiden må OsloMet betale dagens fulle leie per m<sup>2</sup> for det arealet OsloMet er forutsatt å avgi. Det er derfor mest realistisk og hensiktsmessig å fortsette å leie hele det arealet som OsloMet leier i dag.
- *Øremerket sum til investeringer* - Hemfosa tilbyr alternativer med mulig øremerket sum til investering i bygningsmessige og tekniske endringer tilpasset OsloMets behov. Dersom OsloMet ønsker å benytte denne muligheten må vi påregne påslag i husleie.
- *Leieperiode* – Alternative leietilbud fra Hemfosa har en leieperiode på 24,5 år og med årlig leie på 33 mill. kr. dersom en ser bort fra investeringspotten og på 20 år (14,5 år lengre enn dagens avtale) med årlig leie på 36 mill. kr. om en ser bort fra investeringspotten. Leieprisen stiger når leieperioden blir kortere. Hemfosa har ikke framsatt noe tilbud med kortere leieperioder enn 20 år. I referat fra *Innledende samtaler med Hemfosa* av 09.05.2018 heter det at «... det ikke er Hemfosa sin visjon å leie ut kortsiktig. De ønsker primært langsiktige leietakere». OsloMet må arbeide aktivt med forebyggende tiltak for å redusere en eventuell risiko ved ny langtidsleie på Kjeller. Lokalene på Kjeller må forvaltes og disponeres som en integrert del av OsloMets totale bygningsmasse, ikke som en uavhengig campus. Mulighet for framleie av store deler av eller hele leiearealet vil også bidra til å dempe denne risikoen.

Fortsetter OsloMet å leie på Kjeller, må det tas en beslutning mht leieavtalen med SiO for uteparkering for biler for studenter og ansatte på Kjeller. Avtalen går ut 1. mars 2019, og fra den datoen vil leien for 280 P-plasser ute øke fra 1,2 til 1,6 mill. kr. per år, dvs. til ca. 5 715 kr. per P-plass per år.

### Vurdering av alternativet å konkurranseutsette ny campus på Romerike

Ved å konkurransesutsette ny campus for OsloMet på Romerike er det visse faktorer som det må tas hensyn til.

- *Geografisk søkeområde* - Det er mulig å vurdere to alternative krav til beliggenhet; et for Kjeller/Kunnskapsveien med god kollektivdekning, og et med fem til sju minutters gange fra Lillestrøm stasjon. Eller det kan skisseres ett geografisk søk som omfatter fem til syv minutters gange fra Lillestrøm stasjon og som inkluderer kollektiv-traseen fra Lillestrøm stasjon til Kunnskapsveien 55 på Kjeller.
- *Økonomisk tak* - Dersom OsloMet går for en konkurransesutsetting, vil det settes et økonomisk tak på 50 mill. kr. uforhandlet totalkostnad per år. Endelig leiepris vil i stor grad påvirkes av de valg som OsloMet tar med hensyn til arealbehov, tilpasning til faglig innhold, valg av kvalitetsnivå og miljøstandard, og utvikling av ny campus.
- *Areal* - Det er mulig å sette søkekriteriet «areal» som et intervall, f. eks. 18 000 til 23 000 m<sup>2</sup>. OsloMet har brukt betydelige ressurser til analyse og brukermedvirkning for å konkretisere prinsipper for arealbruk og m<sup>2</sup>/BTA per ansatt og per student i forhold til ulike typer undervisningsformer, arbeidsplasskonsept og digitalisering. Det er i tillegg gjennomført en systematisk registrering av hovedkategoriene arbeidsplasser, undervisningsareal og fellesareal på Kjeller. Det ble registrert lavintensiv bruk av de fleste arealer med unntak av grupperom. På grunnlag av dette synes det å være et stort potensiale i å kunne opprettholde samme aktivitet som i dag i mindre totalarealer.
- *Innflyttingstidspunkt* - OsloMet har i utgangspunktet et absolutt krav til seineste innflytting per 1. august 2023. En konkurransesutsetting er imidlertid ikke til hinder for at OsloMet kan flytte inn i nye lokaler på et tidligere tidspunkt.
- *Leietid* - Det er mulig å be om tilbud på 10- og 20-års leiekontrakt i konkurransesgrunnlaget. Konkurransen vil i begge tilfeller gi potensielle utleiere insentiver til å tilby OsloMet en leiekontrakt der leieprisen reflekterer en sikker kontantstrøm. Effekten på leiepris vil naturligvis være størst ved en 20-års leieavtale. Hvor langt det er mulig å forhandle ned årlig effektiv leie, vil først vise seg når konkurransesprosessen går mot slutten og forhandlinger er gjennomført.

### Samlet vurdering

Dersom OsloMet viderefører leieforholdet på Kjeller, vil den årlige besparelsen fra 2019 utgjøre inntil 17 mill. kr. per år. Investeringene i oppgradering av bygget må finansieres via OsloMets egne budsjettammen. Dersom det blir konkurransesutsetting og Hemfosa vinner konkurransen med alternativet på Kjeller, går OsloMet evt. glipp av spart husleie tilsvarende den perioden konkurransedialogen varer, dvs. åtte til ni mnd.

En konkurransesutsetting som innlemmer Kunnskapsveien 55 i det geografiske søket, vil kunne ha positiv effekt for OsloMet på leiepris både fra Hemfosa Samfunnsbygg AS på Kjeller

og fra antatte tilbydere i Lillestrøm sentrum. Konkurransesgrunnlag (vedlegg 3 og 4) og den utarbeidete overordnede funksjonsbeskrivelsen (vedlegg 5) legges til grunn ved en eventuell konkurranseutsetting, og vil også kunne danne et godt utgangspunkt for forhandlinger om en ny leieavtale og ombygging på Kjeller.

## **Rektors tilråding**

Gitt saksforholdene, og med henvisning til OsloMets samfunnsansvar og universitetsstyrets ansvar for å forvalte offentlige ressurser på best mulig måte, anmodes universitetsstyret å gi rektor i oppdrag å ferdigforhandle en fornyet leieavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS i dagens lokaler på Kjeller, med virkning fra 1. januar 2019. I forlengelsen av dette bes styret også om at rektor igangsetter et arbeid for å avklare fremtidig faglig virksomhet og fysiske utviklingsbehov for å sikre en offensiv tilstedeværelse for OsloMet på Kjeller.

## **Vedlegg:**

1. Notat - avklaringer vedr. instruks, *Statsbygg* (u. off.)
2. Juridisk vurdering, advokat *Jørgen Myhre, Føyen Torkildsen AS* (u. off.)
3. Konkurransesgrunnlag del 1 (u. off.)
4. Konkurransesgrunnlag del 2 (u. off.)
5. Overordnet funksjonsbeskrivelse (u. off.)