

US 30/10 Husleige og bygg

ePhortesak: 2010/799
Møtedag: 25.03.2010

Saksansvarlig: ressursdirektør John B. Møst
Informasjonsansvarlig: ressursdirektør John B. Møst

Saken gjelder:

Universitetsdirektøren har etter oppmoding frå styret gått gjennom planar knytt til utviding av areal for universitetet framover.

Desse planane er oppsummerte i "Utviklingsplan for UiS", som vart gjennomgått i styresak 79/09. Å fråvika denne har klårt uheldige konsekvensar, særleg for studentane. På den andre sida er det viktig å halda att i høve til auke i utloger i ein pressa økonomisk situasjon. Universitetsdirektøren har difor etter samråd med rektor og dekanane funne det rett å tilrå at ein utset bygginga av SV-bygget inntil vidare.

Universitetsdirektøren vil ikkje tilrå å utsetja studenthuset, på tross av at det vil kosta ein god del meir når ventilasjon og anna ikkje kan hentast frå SV-bygget. Her er det tale om eitt prinsipielt viktig bygg for utvikling av campus-området.

Likeeins vil universitetsdirektøren peike på at det er sær s viktig å halda i gang styrking og utbetring av universitetsområdet, for å leggja til rette for betra kvalitet og auka verksemd på sikt. Når søkjarkulla etter kvart aukar monaleg, må og UiS vere budd på å kunna ta opp fleire fullfinansierte studentar. Utan areal vil slik auke gå til andre universitet og høgskular som har rom for det.

Framlegg til vedtak:

Styret for UiS utset bygging av SV-bygg inntil vidare.

Styret gjev direktøren fullmakt til å

- starte bygging av studenthus med ei øvre ramme på 700 kvm.
- leige areal i Bjergsted innan rammer skisserte i saken frå 2012
- inngå kontrakt med ENTRA om leige av det skisserte areal frå 2013.

Styret vil handsama nytt laboratoriebygg når det er ferdig utgreidd

Styret vil ha ei utgreiing om infrastrukturfond i samband med rammefordelingssaken for 2011

Stavanger, 15. mars 2010

Per Ramvi
universitetsdirektør

US 30/10 Husleige og bygg

Utgreiing.

Under handsaminga av sak 06/10 BofU vart universitetsdirektøren oppmoda om å legge fram ei sak om utvikling av bygg og dei kostnader dette ville føre til.

Styret vart i sak 79/09 orientert om stoda i campusutviklinga, difor vil vi her berre gå kort gjennom bakgrunnen for planane.

Overordna rammevilkår.

Fram til 2003 vart all arealutvikling styrd av departementet, som og finansierte alle bygg, og all husleige. Denne styringa gjekk hand i hand med departementet si styring av omfang på verksemd hjå institusjonane. I dag er det annleis. Institusjonane sjølve kan fastsette tal studentar og omfang på forskning og mål for eksternt finansiert verksemd. Då må dei og fastsetje arealnormer og ta ansvar for arealkost, har departementet slått fast. Unnataket for dette er endring i verksemd som departement og Storting fastset. For vår del er Arne Rettedals hus og nytt utstillingsbygg på AM døme på slike unnatak, der staten styrker vår basis med nye husleigemidlar. Det UiS elles vel å skaffa av areal må finansierast gjennom egne inntekter.

Interne rammevilkår.

Det er vanskeleg å leite opp normer for kva omfang på areal ei verksemd som vår treng. Det er for store individuelle skilnader på verksemdene. Men nokre tal for å syne "nasjonal standard" er

AREAL	Hsk/gjsn	Univ/gjsn	UiS	UiS u/AM	UiA	UiO	NTNU	UiB
Kvm/Stud	11,5	23,6	13,9	12,8	14,5	19,2	29	27,6
Stud/UFF	16.4	10.9	15,6	16,2	15,6	12,2	10.3	8,8
Kvm/UFF	198	260	218	207	226	235	301	245

(UFF=fagleg tilsett i stilling for Undervisning, Forsking og Formidling)

Som ein ser er UiA og UiS noko betre stilt enn høgskulane, men langt frå i klasse med universiteta. Særleg knapt vert det hjå oss, som har ei samansetjing av studieportefølje om lag som NTNU. Trongen for meir areal hjå oss er i hovudsak knytt til auka verksemd og endra verksemd. Arealpresset kjem av at talet på tilsette, talet på doktorgradsavtalar og talet på masterstudentar aukar monaleg, som følgjande tabell syner. Prognosetala for 2012 og 2015 grunnar seg på vedtak allereie gjort om opptak og endring i studentpopulasjonen. I tillegg kjem "yngrebølgja", som ikkje er inkludert i tabellen.

	2005	2006	2007	2008	2009	2012	2015
Tilsette	809	848	884	949	1052	1100	1200
Studentar	7066	6928	7441	7579	8214	8500	8750
Masterprogramstud	1086	1159	1358	1529	1712	2000	2100
Doktorgradsavtalar	102	141	171	209	222	240	270
Areal	93424	103404	103404	103154	114562	122000	131000

Som vi ser har auken i tilsette og studentar vore jamn i heile perioden. Veksten har og vore jamn frå 1996 til 2006, då Arne Rettedals hus vart teken i bruk. Inkludert i planen for vidare vekst er:

- 1) Lab-areal i Måltidets hus (innflytta jan 2010) 2000 kvm
- 2) SV bygg med studenthus (frå haust 2011) 4000 kvm
- 3) Kulturskole i Bjergsted, evt med ekstra dansesal (frå haust 2012) 1500 kvm
- 4) Leige i OD-bygget (frå årsskiftet 2012-2013) inntil 7500 kvm
- 5) Nytt lab-bygg betonglab (eksklusive kaldlager)(mellom 2012 og 2015)1500 kvm
- 6) Diverse ombygging og tilpassing
- 7) I tillegg ligg og eit ferdig utgreidd prosjekt med påbygg på Hulda Garborg førebels på is.

I tabellen nedaføre er det sett opp eit oppsett for utvikling av husleige om alle prosjekta vert realisert. Tabellen har einskilde føresetnader, sjå vedlegg 1) og vedlegg 2)

	2005	2006	2007	2008	2009	2012	2015
Husleige	81	103,8	112	117	131	162	196
Arealauke						7500	15000
Total ramme	728	763	828	922	1040	1197	1368
Husleige % av ramme	11,1	13,6	13,5	12,6	12,5	13,5	14,3

Tabellen syner utviklinga i husleige som prosentdel av tilgjengeleg ramme for universitetet, der tala for 2012 og 2015 er prognosar.

Vurdering.

Det vert synt til styresak 79/09 for ei detaljert utgreiing om campusutvikling. Det vert her difor berre fokusert på ovannemnde bygg og perioden fram til 2015.

I perioden frå årsskiftet 2005/2006, då vi fekk siste store bygg på Ullandhaug 5 år etter planen, har verksemda vakse monaleg. Ramma er auka med 33%, talet på tilsette med 22% (eksklusive AM), studenttalet med 12%, doktorgradsavtalar med 100% og talet på studentar i masterprogram med 70%. Med unnatak av nytt laboratorieareal i Måltidets Hus for CORE, er alt dette løyst innan eksisterande areal. Det har som effekt at det er mykje trongare enn den gongen. Ei viss effektivisering må ein akseptera, men

- Doktorgradsprogram krev kontor og laboratorier
- Masterstudentar er meir arealkrevjande enn bachelorstudentar
- Kvalitetsreforma krev meir arbeidsplass for studentane
- 22% fleire tilsett-kontor fortrenger anna arealbruk
- Vi ventar vidare vekst i alle arealkrevjande grupper.

Dette har ført til at det er færre studentarbeidsplassar og grupperom. Masterstudentane har gått frå å ha fast arbeidsplass og eigne kontorlandskap til å ha ein fast lesesalsplass i fjerdedelen av studiet sitt. Ei slik utvikling er ikkje i tråd med forventningane i kvalitetsreforma.

Den vidare vekst er uviss, sidan vi no gjennom BOFU søkjer redusere og effektivisere aktiviteten gjennom å redusere tal årsverk. Men det ligg vekst i dei vedtak som alt er gjorde, med fleire stipendiatar og masterstudentar. Det ligg og ei svært sannsynleg vekst i talet på bachelorstudentar gjennom "yngrebølgja" som høgare utdanning må ta unna. Dette siste er i og for seg greitt, sidan desse studentane med stort sannsyn vert fullfinansierte. Men det krev areal som ein del av kostnaden. Det er viktig å skilja mellom målet om å redusere talet på årsverk for å betre dei økonomiske rammene for den faglege verksemda, og naudsynt vekst knytt til ny aktivitet. Effektiviseringa er målet, ikkje måltala i seg sjølv.

I høve veksten i studenttal, som hjå oss er forsiktig, kan nemnast at UiA legg opp til å vere budd på ei auke på inntil 3500 studentar dei neste åra. Dei har dei siste 2 åra auka arealet sitt med 20.000 kvm, og har i planlegging ytterlegare 10.000 kvm. Våre planar for bygg kan greie halvdelan av dette, men det fordrar at vi fyl planane framover.

Utfordringa vår er i dag at er trong økonomi på kort sikt, ikkje må skugga føre trongen for langsiktig utviklingskost.

Nærare om dei einskilde prosjekta.

Kostnadane knytt til dei einskilde prosjekta går fram av vedlegg 3). Vedlegget skisserer berre husleigekost, for å syne utvikling i høve tala i databasen for tidlegare år. Det kjem og driftskostnader i tillegg, men den relative delen av totalbudsjettet til leige og drift vil ikkje endra seg, så lenge vi føreset ei balansert utvikling.

SV-bygget vil løysa delar av problemet for oss, fordi det gjev areal til studentverksemd og det gjev auke i kontortilfang. Utset vi det, vil den vanskelege situasjonen vi har forverra seg. Ser ein på det faktum at det og er store kostnader bunde til å stoppa prosjektet, tykkjest det lite tenleg. Men om ein vel å utsetja SV-bygget sparar ein 10 millionar i året i husleige, pluss drift. Det må vurderast om prosjektet bør kuttast heilt, eller utsetjast. Førebels tykkjest det best å skuva det ut i tid, for seinare å vurdere heilskapen opp mot faktisk utvikling.

Leige i bygget der Oljedirektoratet held til. Dette kunne vi i teorien greia oss utan, om vi ikkje veks meir og byggjer SV-bygget. Sannsynet for det er svært lite. Fleire studieplassar og framtidig utvikling i totalverksemd gjev trong for meir areal. Dette er vårt høve til å vere føre var og ha infrastruktur til å løyse oppgåvene våre framover. Alt vi ikkje leiger her, vil huseigaren ENTRA leige ut til andre, og slik vil det vere tapt for oss. Når trongen då faktisk kjem, vil vi måtte setje i verk ein prosess der nytt areal vert monaleg dyrare pr kvadratmeter, og i tillegg vil ta lengre tid å skaffe.

Bjergsted- areal. Her har vi lite val. I løpet av dei neste to åra vil vi miste leigeareal i Utanriksterminalen og slik stå utan dansesalar. I tillegg er det her tale om å få hand om areal for vidare utbygging for universitetet. Takkar vi nei, vil arealet gå til Konserthus-selskapet og slik vere tapt for oss.

Betong-laboratorium. Dette må vi og ha før eller seinare. Kor lenge vi kan leve med det vi har er uvisst. Det gamle laboratoriebygget er nedslite og må uansett fråflyttast om nokre år. Planane for nytt bygg vert ferdigstilte i år, og då kan styret ta stode til prosjektet.

Ombyggingar. Ombyggingar er ei naudløysingar når akutte problem oppstår. Når studentareal vert bygd om til kontor, når laboratorium vert tilpassa nye fag og forskingsområde eller når ein omorganiserer og treng tilpassa areal (samla bibliotek, større undervisningsrom t.d.). Di mindre vi bygger ut, di meir vil vi måtte byggje om. Kostnaden er avhengig av kor gode løysingar vi får til.

Konklusjon:

I ei så stor verksemd er det naudsynt å ha langsiktige planar for infrastruktur. Det beste er å følgja desse planane slik at infrastrukturen utviklar seg i samsvar med primærverksemda sin trong. Diverre må ein tidvis avvike frå planar for å løysa meir presserenda problem. Universitetsdirektøren ser at det vil skapa store ulemper å late være å byggje SV-bygget, men det er og naudsynt å sjå til at budsjettammene held. Difor bør byggkontraktar så langt som råd haldast noko strammare enn sannsynlege framtidsscenario.

Universitetsdirektøren har det syn at vi må gjere dei tiltak som er naudsynte for å halda på fridomsgradene i Bjergsted, og at vi må få på plass nytt bygg for byggutdanningane.

Universitetsdirektøren meiner det er viktig at vi grip det høve vi har til å få rimelege lokale i OD-bygget. Dette gjev høve til god utvikling på sikt, og det gjev areal til å ta unna vår del av veksten som kan koma med auka studentkull.

Under desse føresetnadane meiner direktøren det er råd å leggja SV-bygget på vent inntil vidare. Dette prosjektet er ferdig utgreidd, og kan iverksetjast raskt om tilhøva vert endra.

Universitetsdirektøren finn det likevel rett å byggja studenthuset, sjølv om kostnaden her vert monaleg større, når bygget må ha eigen teknisk infrastruktur.

Tabellen nedaføre er lik tabellen på side 2, men korrigert for utsetting av SV-bygget.

	2005	2006	2007	2008	2009	2012	2015
Husleige	81	103,8	112	117	131	154	187
Arealauke						4000	11000
Total ramme	728	763	828	922	1040	1197	1433
Husleige % av ramme	11,1	13,6	13,5	12,6	12,5	12,8	13,0

Universitetsdirektøren ser at utbyggingar og styrking av infrastruktur er kostesame, og kjem som ei bør på kostnadsramma til uregelmessige tider. For å unngå uheldige utslag i kostnadsbiletet vil det difor vere tenleg å ha eit infrastrukturfond som kan ta unna ekstraordinær kost. Universitetsdirektøren meiner dette må verte ein del av fordelingsmodellen på sikt.

Framlegg til vedtak:

Styret for UiS utset bygging av SV-bygg inntil vidare.

Styret gjev direktøren fullmakt til å

- starte bygging av studenthus med ei øvre ramme på 700 kvm.
- leige areal i Bjergsted innan rammer skisserte i saken frå 2012
- inngå kontrakt med ENTRA om leige av det skisserte areal frå 2013.

Styret vil handsama nytt laboratoriebygg når det er ferdig utgreidd.

Styret vil ha ei utgreiing om infrastrukturfond i samband med rammefordelingssaken for 2011

Stavanger, 15. mars 2010

Per Ramvi
universitetsdirektør

John B. Møst
ressursdirektør

Vedlegg1) Prognose for utvikling i omfang av tilgjengelege midlar

Vedlegg 2) Kostnad knytt til kvart prosjekt

Vedlegg 3) til sak om bygg : Husleigekost ved ulike val av arealutvidingar