



Rom for et fremragende, grønt universitet - og for kunnskapsbyen Oslo

Masterplan for UiOs eiendommer

Agenda

- Visjon og mål
- Dagens situasjon
- Dagens finansieringsordning
- Viktige prosjekter som trenger finansiering
- Nye finansieringskilder

Vedtatt av universitetsstyret 23.6.15:

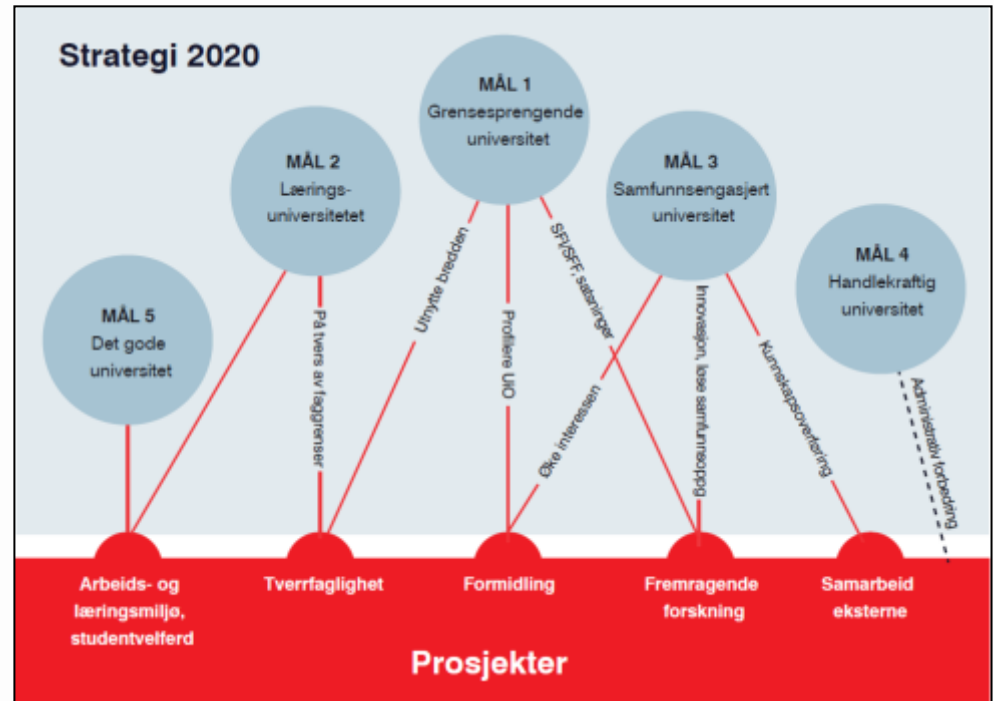
Masterplan for UiOs eiendommer skal sikre en helhetlig og profesjonell eiendomsforvaltning og skal være premissgivende for videre utvikling og arbeid med eiendomsmassen som UiO forvalter.


Masterplanen viser hvordan vi gjennom tydelige prioriteringer og god eiendomsforvaltning skal bygge opp under våre viktigste samfunnsoppdrag – forskning, utdanning og formidling.

- Rektor Ole Petter Ottersen

Masterplanen legger rammene for utvikling av eiendommene så de blir funksjonelle for fremtidens bruk

- Overordnet styringsdokument
- Dagens situasjon
- Visjon og mål
- Føringer og prioriteringer for universitetets eiendomsutvikling
- Formålet: å sørge for at UiO har arealene de trenger for å nå målene og ivareta virksomheten på en god måte





Bygningsmassen må gjøre det mulig å innfri UiOs ambisjoner om å være et internasjonalt ledende universitet med moderne læringsmiljø, fremragende forskningsmiljø og omfattende utadrettet formidling.

Masterplan beskriver

- Visjon og mål
- Dagens situasjon
- Viktige prosjekter
- Finansieringskilder

Masterplanen legger føringer og prioriteringer for utvikling av eiendommene slik at de blir funksjonelle for fremtidens bruk på:

- **kort sikt** (2015-2020)
- **mellomlang sikt** (2020-2027)
- **lang sikt** (2027-2040)



Visjon og mål



Vår visjon er å skape rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo

**BREEAM
Excellent**

Eiendomsutviklingen og -forvaltningen ved UiO skal innrettes mot å være **fremragende på å løse UiOs unike behov for arealer** for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.



Forskning



Utdanning




Formidling

Vi vil konsentrere campusutviklingen rundt UiO:Blindern, UiO:Sentrum og UiO:Tøyen

Studentene ønsker en åpen og levende campus som bidrar til trivsel, trygghet, samarbeid og tverrfaglighet



- Økt servicetilbud
- Næringslivssamarbeid
 - Skaper innovasjon
 - Forbereder studenter på arbeidslivet
- Åpne førsteetasjearealer
- Student- og forskerboliger inn på campus
- Flotte parker



Vi skal være dyktige på
forvaltning, drift,
vedlikehold og utvikling av
bygninger for
kjernevirksomhet

Laboratorier

Læringsmiljø

Arbeidsplasser for studenter,
forskere og andre ansatte



Dagens situasjon

Bygningsmassen



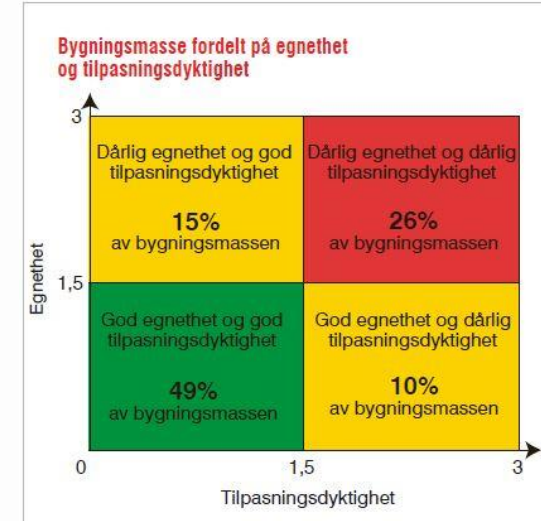
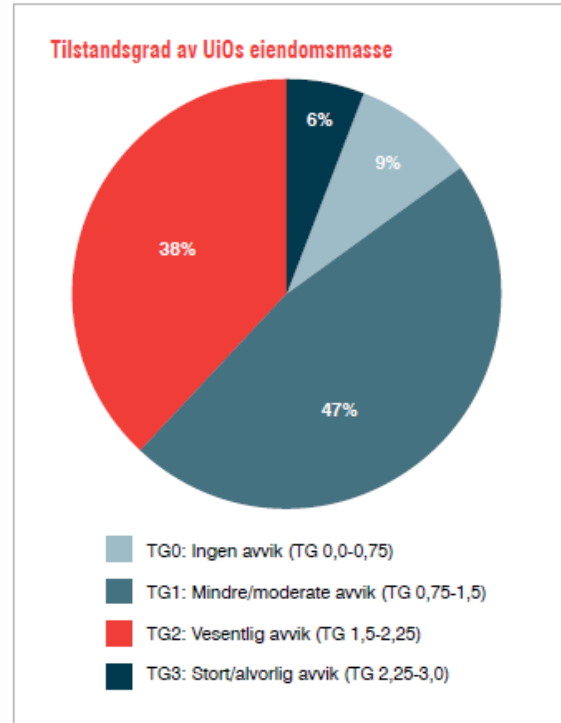
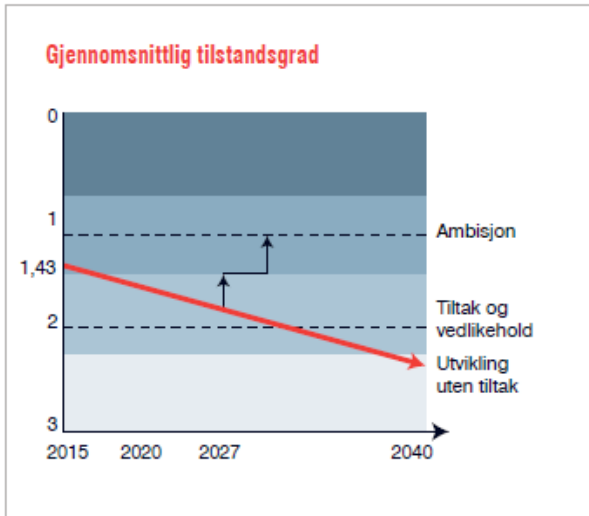
Nøkkeltall for UiO 2015

- **472 000** kvm eies
- **110 000** kvm leies

- **686** mill. kr i internhusleie
- **180** mill. kr til vedlikehold (fast)
- **184** mill. kr til satsinger (variabel)

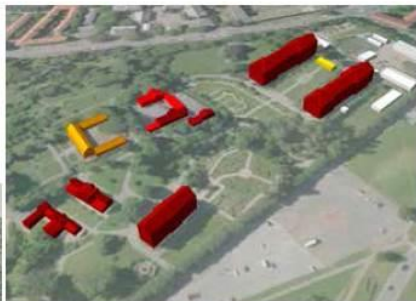
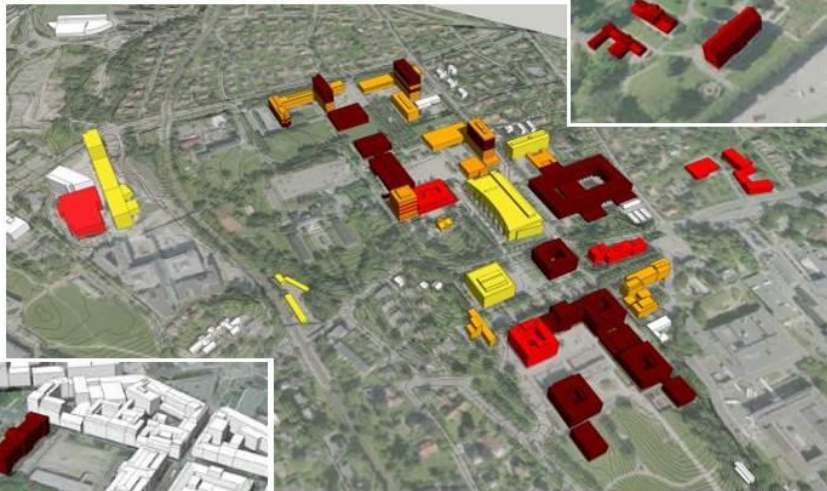
- **176 000 kvm** fortetningspotensial på UiO:Blindern

Det tekniske oppgraderingsbehovet er på 2,8 mrd kr og det funksjonelle på 5,8 mrd kr – totalt 8,6 mrd.



- Tilstandsgrad måles i skala fra 0-3, der 0 er best.
- Gjennomsnittlig tilstandsgrad for UiOs eide bygninger er 1,43.
- Ambisjon for gjennomsnittlig tilstand skal være 1,2.
- Ingen bygninger skal ligge under 2,0.

Oppgraderingsbehovet



70 % av fasadene og en del interiører ble fredet eller vernet i 2014



Dagens finansieringsordninger

I dag finansieres oppgraderinger og vedlikehold av eksisterende bygninger av bevilgninger fra UiOs styre

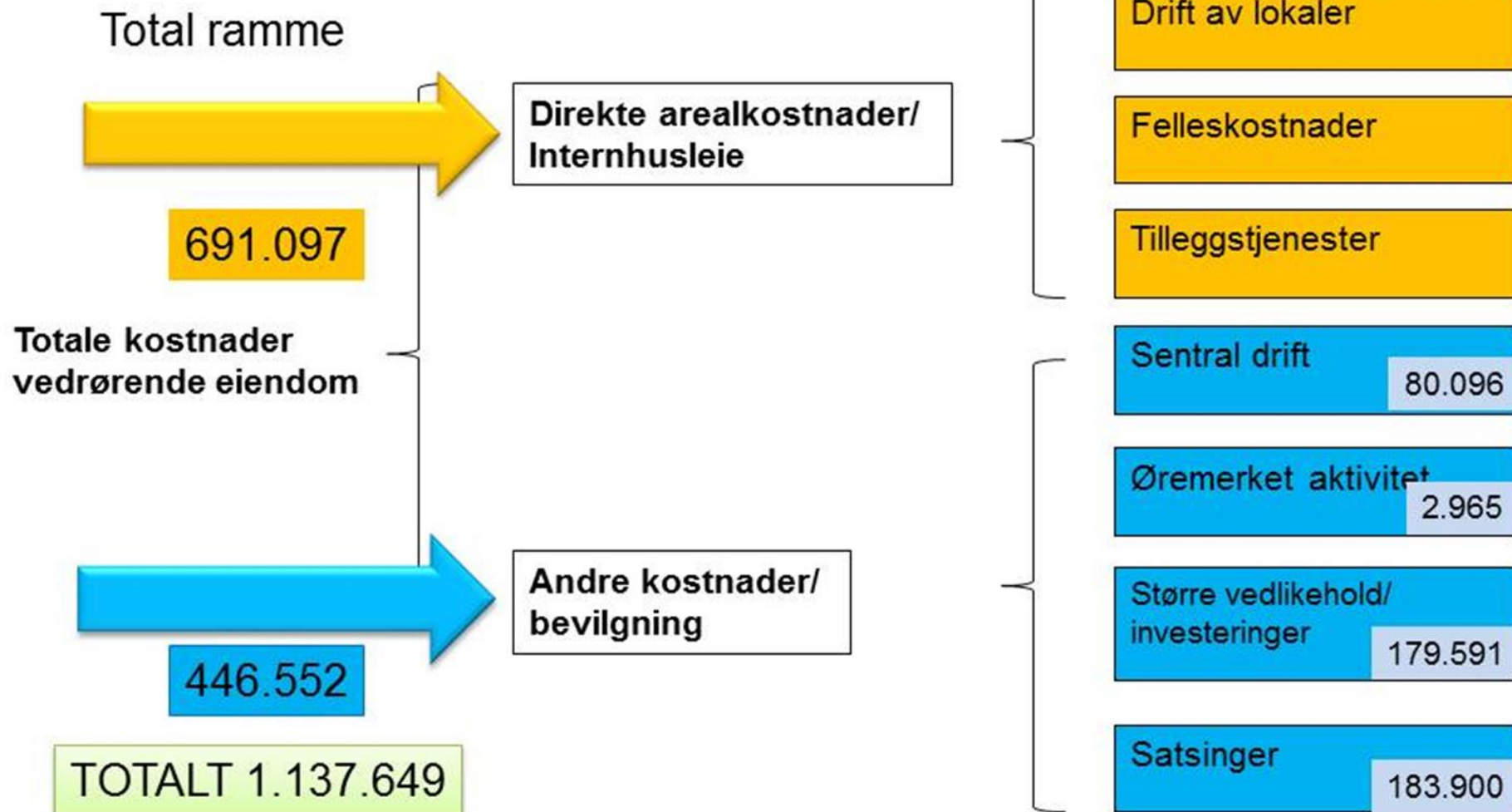
- Årlig rammebevilgning på 180 mill. kr til *Større vedlikehold og investeringer* til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen og møte brukernes behov for mindre endringer
- Midler til større *Satsinger* varierer fra år til år som brukes til prosjekter på over 20 mill. kr



Tildelte midler 2015

To Hovedkategorier

Sju Kategorier



UiOs hovedkategorier av prosjekter

Disponeres av eiendomsdirektøren i hht fullmakt

	Verdibevarende vedlikehold	Bruker behov
180 mill	<p>250 kr pr kvm</p> <p>Større vedlikehold / investeringer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brukes til teknisk vedlikehold av byggene for å <u>oppretholde</u> tilstandsgraden. • Disponeres av eiendomsdirektøren og prioriteres basert på byggfaglige vurderinger. • Rammen baseres på bransjetall og tilstandsgraden for UiOs bygninger. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brukes til prosjekter som øker brukernes nytte av byggene og understøtter deres virksomhetsplan. • Prioriteres etter besluttede kriterier. • Rammen er det som er igjen av «Større vedlikehold og investeringer» Verdibevarende vedlikehold er trukket ut.
Veksler	<p>Satsinger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brukes til vedlikehold for å <u>øke</u> tilstandsgraden for byggene. • Pengene bevilges som en rammetildeling av styret og disponeres av eiendomsdirektøren i forhold til vedtatt vedlikeholdsplan. • Rammen baseres på vurderingene i tilstandsrapporten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brukes til prosjekter til en verdi av mer enn 20 millioner kr, og som øker UiOs nytte av byggene og understøtter Strategi 2020. • Bevilges av styret eller KD. • EA kan ikke omdisponere midlene til prosjektene uten tillatelse fra bevilgende myndighet.

Bevilges av UiOs styre

Porteføljestyringsmodellen

Myndighetspålagte prosjekter

- (1) Alvorlige avvik på lov / forskrift (HMS)
- (2) Pålegg om kapasitetsøkninger fra departementet

Vedlikeholdsprosjekter

Vedlikeholds-
plan

118 mill kr

Brukerbehov

Tverrfaglighet

Fremragende
forskning

Samarbeid med
eksterne

Arbeids- og
læringsmiljø,
studentvelferd

Formidling

62 mill kr

- Vedlikeholdsplan utarbeides og prioriteres av EA basert på tilstandsgrad og faglige vurderinger
- Meldes inn av brukerne til EA to ganger i året i forkant av dialogmøtene
- Prioriteres i hht kriteriene i porteføljestyringsmodellen

Økt arealbehov og nybygg kan finansieres

1. som bevilgning over statsbudsjettet
2. gjennom Statsbyggs kurantordning med påfølgende leie
3. ved leie i det private markedet



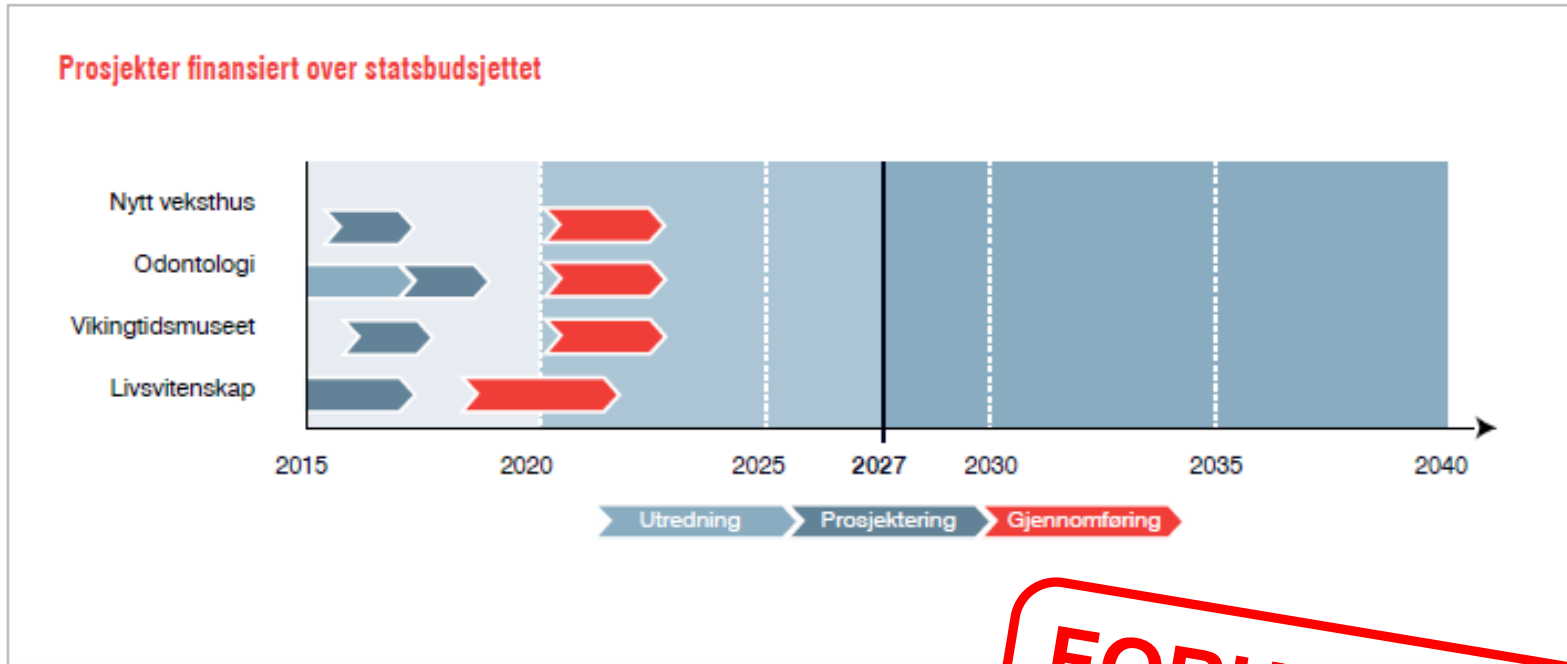
Dagens finansieringsmodeller og rammer er ikke tilstrekkelige til å dekke oppgraderingsbehovet på 8,6 mrd kr

- derfor må vi finne nye måter å finansiere oppgradering og vedlikehold av eiendomsmassen.

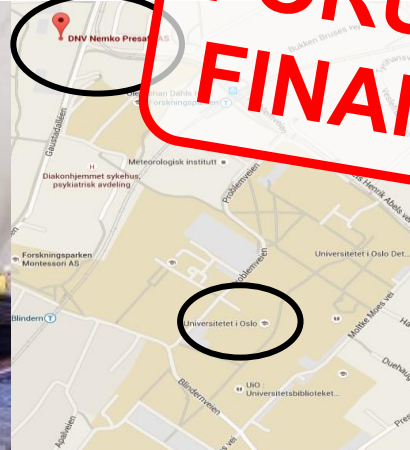


Viktige prosjekter

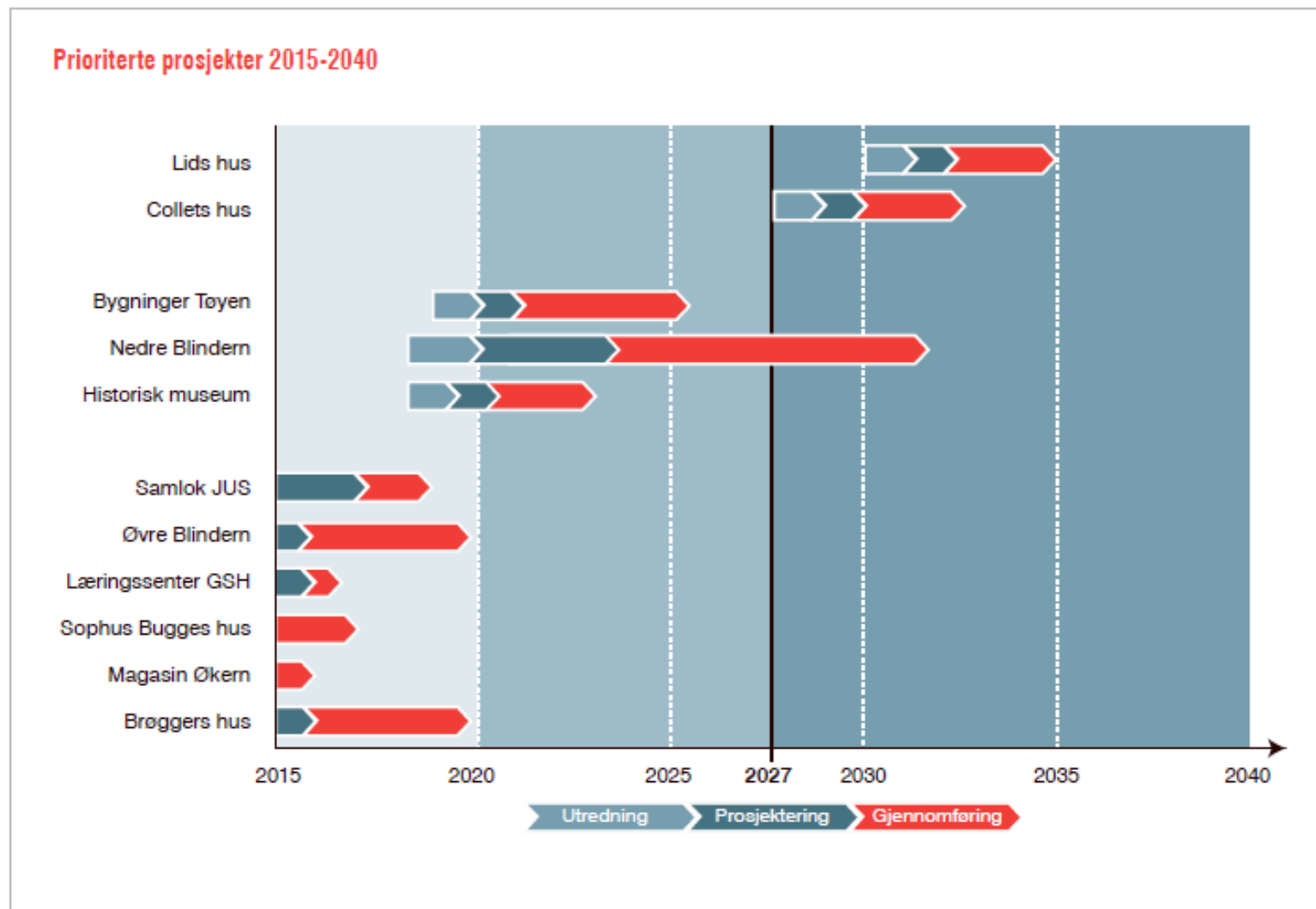
Nye bygninger er utenfor rammen av hva UiO kan finansiere selv og må bevilges over statsbudsjettet



**FORUTSETTER
FINANSIERING**



Prioriterte prosjekter der UiO i samarbeid med KD må finne finansiering for mange av prosjektene





Brøgger's hus 329 mill. kr
Største prosjektet i UiOs regi



Magasiner Økern leieavtale
Erstatter magasinbygg Tøyen



Sophus Bugges hus 156 mill. kr
Læringsmiljø



Georg Sverdrups hus 40 mill. kr
Læringsmiljø



Høyblokkene 50-100 mill. kr stk.
Forutsetning før Nedre Blindern



Samlokalisering JUS leieavtale
Økt tilstedeværelse i sentrum



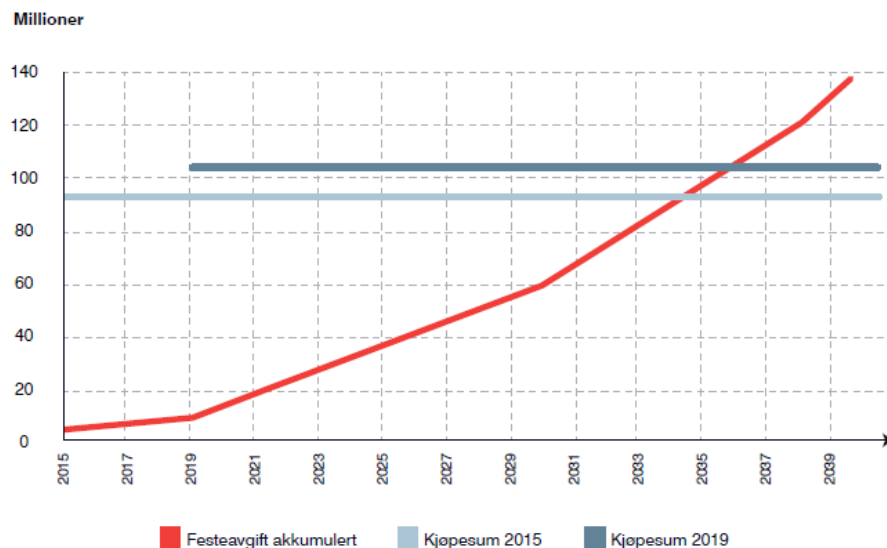
Finansieringskilder

Tøyenfondet til oppgradering

Vi ønsker å avvikle Tøyenfondet på 130 mill. kr og bruke midlene til oppgradering av UiOs bygningsmasse.

Vi vil eie tomtene der bygningene for kjernevirksomhet står - tomtefeste er dyrt

Festeavgift og kjøpesum Ole-Johan Dahls hus



Vi vil øke arealeffektiviteten og revidere internhusleieordningen for å frigjøre midler til oppgradering

- 10 % arealeffektivisering sparer 81 mill. kr årlig
- Effektiv arealbruk er viktig for bærekraftig drift
- Norm for kontorarbeidsplasser

- Dagens husleieordning dekker kun driftskostnader, ikke vedlikeholdskostnader
- Nye husleieordning bør
 - gi incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene
 - ta inn føringer fra KDs utredning av internhusleie



Ny internhusleieordning vil ikke løse finansieringsbehovet med mindre det bevilges mer penger fra departementet.

Avhendingsinstruksen

Avhendingsinstruksen begrenser mulighetene for å selge eiendommer som kan finansiere vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen.

Det er behov for å avklare med KD og FIN muligheten for å avhende eiendommer til markedspris, også i tilfeller der andre statlige institusjoner er interessert i eiendommen.

Salg av eiendommer

- Eiendomssalg må støtte UiOs strategi for eiendomsutvikling og -forvaltning
- Vurdere salg av bygninger som
 - er dårlig egnet til formålet
 - har dårlig tilpasningsdyktighet
 - ikke ligger sentralt på UiO:Sentrum, UiO:Blindern eller UiO:Tøyen
 - forskerboliger verdt ca 120 mill kr
- UiO kan leie bygninger som ikke er til kjernevirksomhet
- Styret beslutter salg som enkeltsaker

Og helt til sist...

- Vi må dra lasset sammen for å skape fremragende forskning, moderne læring og utadrettet formidling
- Samarbeid om å skaffe finansiering 8,6 mrd kr

