

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Vedtakssak
Møtesaksnr.: V-sak 6
Møtenr.: 8/2018
Møtedato: 4. desember 2018
Notatdato: 15. november 2015
Arkivsaksnr.:
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen
Saksbehandler: Ass. eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel,
økonomikontroller Britt Franklin

Utredning av forskerboligordningen

Henvisning til lovverk, plandokumenter og tidligere behandling i styret

I Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer, styremøte 4/2015 23.6.15, heter det på s. 46 at «UiO i planperioden vil søke å avhende bygninger som ikke er knyttet til kjernevirksomheten for å finansiere oppgraderingen av resterende eiendomsmasse.» og «Anbefalte salg vil fremmes for styret som enkeltbeslutninger.»

Inntektene fra salg av eiendom kan kun benyttes til eiendomsformål slik det fremgår av Vedlegg til Tildelingsbrev til universiteter for 2018, Fullmakter 2018 – universiteter, 1.2.2

Eiendomsfullmakter: «Institusjonen kan i henhold til vedtak II Merinntektsfullmakter nr. 3 i Prop. 1 S (2017–2018), jf. Innst. 12 S (2017–2018), avhende fast eiendom, jf. Instruks om avhending av statlig fast eiendom, og bruke inntekter fra salg av eiendommer til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon. Institusjonen må legge frem for departementet saker som er av prinsipiell art eller som innebærer større arealendringer.»

Avhendingsinstruksen kommer til anvendelse i forhold til fremgangsmåte, prisfastsetting, betalings- og andre avhendingsvilkår ved avhending av statlig fast eiendom. Lov om offentlige anskaffelser kommer ikke til anvendelse ved avhending av fast eiendom. Salg av forskerboliger må fremlegges for Kunnskapsdepartementet etter styrets behandling.

Hovedproblemstillinger i saken

Det er strategisk viktig for UiO å tiltrekke seg gode internasjonale forskere. Forskerboligordningen er et viktig bidrag for å tilrettelegge for disse. UiO disponerer for få boliger (44 leiligheter, 12 hybler og 85 leieretter på SIO hybler) med dagens ordning. En fremtidig ordning må tilby forskerne boliger med ønsket størrelse, kvalitet og standard. International Staff Mobility Office (ISMO) har og vil ha en sentral rolle som servicekontor for de internasjonale forskerne. Utredningen avdekket behov for ca. 200 leiligheter og 50 hybler. Denne utredning presenterer følgende anbefalinger:

- For en 5-års horisont: Forskerboligene selges til profesjonell utleier som skaffer og drifter det antall leiligheter UiO har behov for. Dette gir et stabilt og kontinuerlig tilbud til forskerne og muliggjør en rask utvidelse av tilbudet.



- På lengre sikt: Det inngås avtale med utbygger om å bygge en forskerboligblokk med ca. 110 leiligheter på «parktomten» ved Blindern stasjon. Tomten festes bort slik at UiO opprettholder kontroll over bruken av tomten samtidig som dette fullfinansierer administrasjon av løsningen. Leieforholdet er mellom utleier og forsker, og UiO har minimal økonomisk risiko. Tilleggsbehovet dekkes ved en videreføring av deler av den kortsiktige løsningen. UiO går først i dialog med SIO for å se om det er mulig å få til gode løsninger med dem. Hvis dette ikke lykkes, går UiO ut på det åpne markedet.

Konsekvenser for økonomi, bemanning og lokaliteter

Salg av forskerboligene gir en inntekt på ca. 150 mill. kr basert på en foreløpig vurdering. Det må settes av tilstrekkelige midler av salgssummen til å etablere nye lokaler for Parkseksjonen. Øvrige midler brukes til oppgradering av UiOs eiendomsmasse f.eks. videre rehabilitering av Historisk museum eller fasadene på Rosselands hus. Disponering av midlene vil fremmes for styret når salget er gjennomført.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Universitetsstyret beslutter å utvide forskerboligordningen ved å:
 - a) Selge de forskerboligene UiO eier i dag.
 - b) Inngå avtale med profesjonell boligutleier om leie av det antall boliger til internasjonale forskere som UiO har behov for.
 - c) Inngå avtale med utbygger om å bygge en forskerboligblokk på «parktomten» ved Blindern stasjon.
2. Universitetsstyret beslutter at UiO først går i dialog med Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) for å avklare om det er mulig å få til gode løsninger sammen med dem. Hvis dette ikke lykkes, går UiO ut på det åpne markedet.
3. Universitetsstyret ber universitetsdirektøren gjennomføre utvidelser av forskerboligordningen som vedtatt og holde styret informert om fremdriften i arbeidet.

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
universitetsdirektør

John Skogen
eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Utredning av forskerboligordningen



Utredning av forskerboligordningen

1 SAMMENDRAG OG ANBEFALING

Det er strategisk viktig for UiO å tiltrekke seg gode internasjonale forskere. Forskerboligordningen er et viktig bidrag for å tilrettelegge for disse, og utgangspunktet for gruppens arbeid var at UiO hadde for få boliger med dagen ordning. En fremtidig forskerboligordning skal bidra til at UiO oppleves som attraktiv for internasjonale forskere. Den skal tilrettelegge for at internasjonale forskere raskt kan være operative ved UiO ved å tilby dem boliger med ønsket størrelse, kvalitet og standard. International Staff Mobility Office (ISMO) har og vil ha en sentral rolle som servicekontor for de internasjonale forskerne. Dette fremgår av forskernes tilbakemeldinger, og av de gjennomførte spørreundersøkelsene til internasjonale forskere og administrative leder ved fakultetene. Undersøkelsene ga mye nyttig informasjon som vil brukes i det videre arbeidet med å utvikle både forskerboligtilbudet og ISMO.

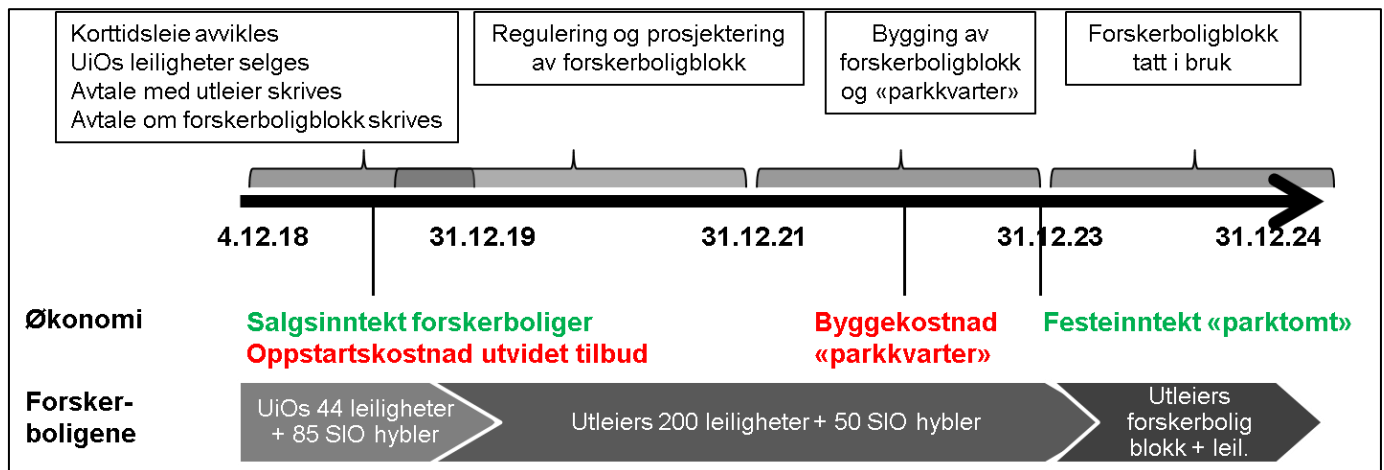
Denne utredning presenterer følgende anbefalinger:

- For en 5-års horisont: Forskerboligene selges til profesjonell utleier som skaffer og drifter det antall leiligheter UiO har behov for. Dette alternativet gir et stabilt tilbud til forskerne, det muliggjør en rask utvidelse av tilbudet og vil håndtere eventuelle endringer i botidsbegrensningene. Det tilfører UiO salgsinntekter som basert på en foreløpig vurdering er i størrelsesorden 150 mill. kroner fra eiendommene. Dette vil kanaliseres tilbake til UiOs øvrige eiendommer. Det forutsettes kontinuitet i tilbudet til forskerne i overgangsfasen.
- På lengre sikt: Det inngås avtale med utbygger om å bygge boligblokker for internasjonale forskere på «parktomten» ved Blindern stasjon. Tomten festes bort slik at UiO opprettholder kontroll over bruken av tomten samtidig som dette fullfinansierer administrasjon av løsningen. Leieforholdet skal være mellom utleier og forsker. ISMO prioriterer tildelingene. Løsningen vil ikke dekke hele det kartlagte behovet så tilleggsbehovet dekkes ved en videreføring av deler av den kortsiktige løsningen.
- Korttidsleieordningen avvikles. Den har høye kostnader, 20% tomgangsleie og kan løses minst like godt ved bruk av f.eks. leilighetshoteller. Universitetsdirektøren har besluttet å avvikle ordningen i løpet av 2019.

Salg av forskerboliger må fremlegges for Kunnskapsdepartementet for godkjenning etter styrets behandling. Inntektene fra salg av eiendom kan kun benyttes til eiendomsformål¹. Det

¹ . Vedlegg til Tildelingsbrev til universiteter for 2018, *Fullmakter 2018 – universiteter*, 1.2.2 *Eiendomsfullmakter*: «Institusjonen kan i henhold til vedtak II Merinntektsfullmakter nr. 3 i Prop. 1 S (2017–2018), jf. Innst. 12 S (2017–2018), avhende fast eiendom, jf. Instruks om avhending av statlig fast eiendom, og bruke inntekter fra salg av

må settes av tilstrekkelige midler av inntektene til å etablere nye lokaler med garasjer for Parkseksjonen. Utover det kan midlene f. eks. brukes til oppgradering av fasadene Svein Rosselands hus eller videre rehabilitering av Historisk museum. Disponering av midlene vil fremmes for styret når salget er gjennomført.



Figur 1: Tidsakse for utvidelse av forskerboligordningen.

2 BAKGRUNN OG RAMMEBETINGELSER

BAKGRUNN

I universitetsstyremøtet 3. mai 2016 ble det vedtatt å styrke og profesjonalisere mottaksapparatet for internasjonale medarbeidere og gjesteforskere. Det ble avsatt varige satsingsmidler til drift av et utvidet mottaksapparat, og 1.2.2018 ble seksjonen International Staff Mobility Office (ISMO) etablert. En sentral del av mottaksapparatet er forskerboligordningen.

Formålet med arbeidet har vært å vurdere hvilket behov UiO har for forskerboliger til internasjonale forskere i årene fremover, og se på hvordan dette behovet kan tilfredsstilles på en måte som både gjør UiO attraktiv for internasjonale forskere og er kostnadseffektivt for UiO.

Kort om dagens forskerboligordning

UiOs Forskerboligordning er todelt.

- Korttidsleie (1-8 uker) skal være et rimeligere alternativ til hotell for gjesteforskere på besøk i inntil 8 uker. UiO eier 12 hybler på Blindern. Alle er utstyrt med sengetøy, håndklær og rengjøres ukentlig.
- Langtidsleie (2-12 måneder) er et tilbud som primært tildeles internasjonale forskere som er ansatt ved UiO. Tildeling prioriteres etter gitte kriterier. UiO eier 38 og leier 6 leiligheter.

eiendommer til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon. Institusjonen må legge frem for departementet saker som er av prinsipiell art eller som innebærer større arealendringer.»

UiO disponerer også 85 leierettsbevis for SiO studenthybler av enkel standard som brukes til langtidsleie. UiOs leiligheter har varierende standard, og flere har betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Husleien dekker driftskostnadene. Siden UiO ikke innkalkulerer kapitalkostnader, ligger husleien betydelig under markedsleie. Leien er sjekket med Skatteetaten og er ikke så lav at den er skattepliktig for leier.

En utvidelse av ordningen vil medføre at et antall forskerboliger må leies i markedet. Det vil medføre økte leiekostnader for forskeren med mindre dette subsidieres på et vis.

Oppdrag

1. Kartlegge og kvalitetssikre behovet for forskerboliger i dialog med lokalt nivå og vurdere dette i forhold til priselastisitet i dialog med fakultetene. Som en del av kartleggingen skal:
 - a. miks av hybler, 2-roms, 3-roms og familieleiligheter med egnet størrelse beskrives.
 - b. viktigheten av forskerboliger diskuteres i forhold til andre virkemidler for å gjøre UiO attraktiv for internasjonale forskere.
2. Beskrive de ulike alternativene samt et nullalternativ, og vurdere risiko, fordeler og ulemper på kortere og lengre sikt. Følgende alternativer bør vurderes:
 - a. Nullalternativet legger til grunn at UiO fortsetter med de 38 eide og 6 leide leilighetene som i dag, og de leies ut etter dagens prinsipper.
 - b. Scenario 1 legger til grunn at UiO beholder de 38 eide og 6 leide leilighetene og leier det økte behovet for leiligheter i det åpne markedet i Oslo vest. UiO forestår drift av og utleie av leilighetene selv.
 - c. Scenario 2 legger til grunn at UiO selger de 38 eide og 6 leide leilighetene til profesjonell boligutleier. Utleier skaffer og drifter det samlede behovet for leiligheter og stiller disse til disposisjon for internasjonale forskere på kort sikt.
 - d. Scenario 3 På lengre sikt selger eller fester UiO bort tomten ved Blindern stasjon slik at denne kan utvikles til en «forskerboligblokk».
3. Vurdere inntekter, kostnader, kostnadsbesparelser-/økninger og evt. skattemessige utfordringer knyttet til de ulike alternativene.
4. Vurderer subsidier og forankre evt. økte kostnader for fakultetene knyttet til dette.
5. Vurdere ulike alternativer knyttet til hvor mye internasjonale forskere kan/bør dekke av husleieutgifter og se dette i forhold til andre virkemidler som kan gis dem.

Forutsetninger og avgrensninger

Gruppen skal finne løsninger som ikke er kostnadsdrivende for UiO og se bort fra alternativer som innebærer at UiO selv kjøper flere forskerboliger. Det er lagt til grunn for arbeidet at dagens botidsbegrensning på 12 måneder opprettholdes. Hvis denne endres, vil det påvirke behovet for antall forskerboliger.

3 ARBEIDSMETODE OG FORANKRING

Arbeidet er godt forankret hos fakultetene som deltatt både i arbeids- og referansegruppen. Det har vært gjennomført to spørreundersøkelser for blant annet å kartlegge behovet for

forskerboliger og brukernes opplevelse av tilbudet. For å vurdere villigheten til å subsidiere ordningen fra fakultetenes side ble det avholdt møte med fakultetsdirektørene til de fire fakultetene som har flest internasjonale forskere (MN, Med, HF og SV) og deretter sendt ut en høringen til alle fakultetene basert på innspillet. Det det innhentet både juridiske og finansielle vurderinger knyttet til forskerboligblokken.

4 KARTLAGT BEHOV

Forventet fremtidig behov for boliger er basert på historikk de siste årene og data fra brukerundersøkelsene rettet mot hhv. internasjonale forskere og administrative ledere. Undersøkelsene hadde høy respons slik at svarene er representative og valide.

Langtidsleie

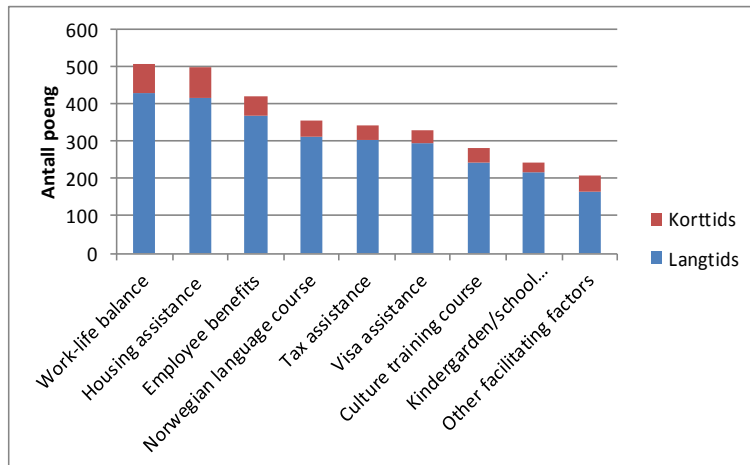
Undersøkelsene avdekket at:

- i underkant av 50% av de som søker om forskerbolig blir i dag tildelt bolig.
- 73% av forskerne som blir tildelt en langtidsbolig, blir tildelt en SiO studenthybel og ikke en leilighet som de har søkt om
- rundt 490 forskere vil ha behov for langtidsbolig hvert år de neste årene
- forskerne legger stor vekt på hjelp til å skaffe bolig ved valg av UiO
- flere forskere har understreket betydningen av den personlige assistansen både før og under oppholdet som den viktigste tilretteleggingsfaktor ved valg av UiO
- forskerne etterspurte tilleggstenester som UiO ikke tilbyr i dag, slik som sosiale møteplasser for internasjonale forskere og muligheten for daglig felles frokost.

Erfaringsmessig vil 80% av forskerne søke om UiO forskerbolig, og med dagens restriksjon på ett års botid, er det behov for rundt 200 leiligheter og 50 SiO studenthybler som følger:

- Ett-roms: 49 leiligheter
- To-roms: 86 leiligheter
- Tre-roms: 47 leiligheter
- Fire-roms: 22 leiligheter

Spørreundersøkelsene ga mye nyttig informasjon om andre virkemidler som vil brukes i det videre arbeidet både med å utvikle forskerboligtilbudet og ISMO.



Figur 2: Tilretteleggingsfaktorer medvirkende til valg av UiO hentet fra spørreundersøkelsen mot de internasjonale forskerne.

Korttidsleie

I høringen hos fakultetene og museene ble de forespurt om berettigelsen av å videreføre tilbudet med korttidsleie. Ordningen har en tomgangsleie på over 20%, lav lønnsomhet og krever mye administrasjon. De aller fleste støttet at ordningen kan opphøre da det finnes gode kommersielle/eksterne alternativer.

5 ØKONOMISKE RAMMER

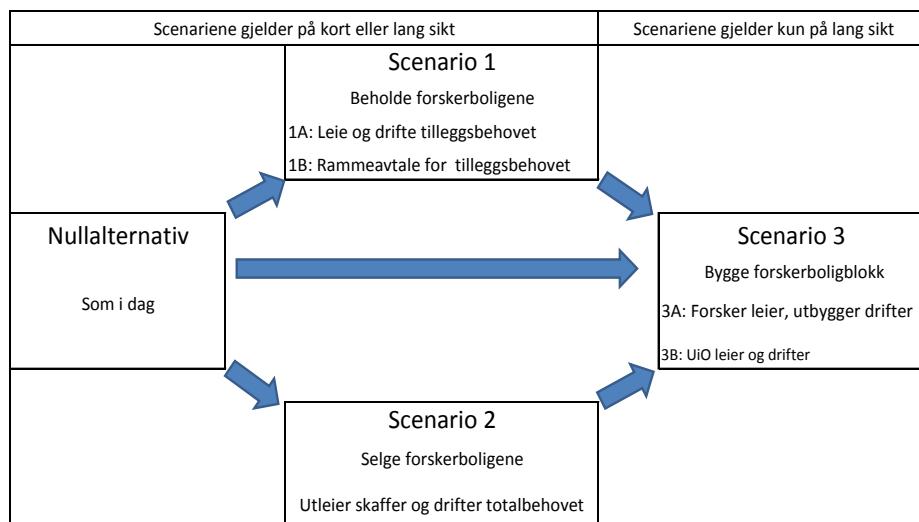
Siden UiO ikke har kapitalkostnader knyttet til dagens forskerboliger, ligger husleien rundt 26% under markedsleie. For å møte fremtidig behov for boliger, vil utgifter til husleie øke. Gitt at forskerboligordningen skal være selvfinansierende, har vi innhentet informasjon om akseptabelt prisnivå og betalingsvillighet hos forskerne og hos fakultetene. 93% av forskerne på langtidsopphold betaler husleien selv. Av disse var 25% villige til å betale økt husleie for dagens standard med en gjennomsnittlig økning på 2.000 kr i måneden. Betalingsvilligheten for bedre standard og utvidede tilbud var kun marginalt høyere.

Fakultetene og museene mente at husleien bør økes til markedsleie. De sier samtidig at de ikke vil gå inn med et generelt tilskudd til forskerboligordningen, men at det enkelte institutt eventuelt kan vurdere å gi direkte støtte til rekruttering i enkeltsaker.

Det er derfor lagt til grunn at forskerboligene leies ut til markedspris. Dette gjør også at det ikke oppstår noen fordel fra arbeidsgiver som skal beskattes.

6 ALTERNATIVE LØSNINGER – ØKONOMI OG RISIKO

Arbeidsgruppen har vurdert hvordan behovet for 200 langtidsboliger kan løses i de ulike scenariene som er beskrevet i mandatet og sammenlignet disse med «nullalternativet». En utvidelse av antall forskerboliger fra 44 til 200 boliger krever at det settes av midler i linjen til nødvendige verktøy som bl.a. oppgradert portal og nytt bookingsystem for ISMO siden dagens systemer ikke er egnet til å håndtere denne kraftige økningen i volum.



Figur 3 De ulike scenariene

Nullalternativet er en videreføring av dagens situasjon og dekker ikke det økte behovet for boliger. UiO eier og drifter de fleste boligene, og all administrasjon ligger hos UiO.

Scenario 1A legger til grunn at UiO beholder de 44 leilighetene og leier det økte behovet for leiligheter i det åpne marked. UiO forestår drift og utleie av leilighetene. Scenariet innebærer en bemanningsøkning for UiO på rundt 5 årsverk for å håndtere administrasjon og drift. Scenariet viser et årlig kostnadsøkning på 7 mill. kroner. Dette tilsier at leien må økes med 19% i forhold til markedsleie. Det er også høy risiko knyttet til at UiO går ut i leiemarkedet i Oslo og skaffer ca. 200 boliger uten profesjonell hjelp. Basert på en vurdering av økonomien og risikoen i modellen, anbefales den ikke.

Scenario 1B legger til grunn at UiO beholder de 44 leilighetene og tilrettelegger for å skaffe det økte behovet for leiligheter ved å inngå avtale med større aktører innen utleie, som tar alle henvendelser i forbindelse med leieforholdet. Vi legger til grunn at UiO står kun for tildeling og administrasjon av egne boliger. Scenariet går i balanse med markedsleie. UiO vil fortsette å binde opp kapital og bruke UiOs ressurser både personalmessig og ledelsesmessig på et område som ikke er en del av UiOs kjernevirksomhet – drift av boliger. I masterplan (s. 40), som implementerer UiOs Strategi 2020, legges det vekt på at «UiOs nøkkelkompetanse innen eiendomsutvikling og –forvaltning skal være knyttet til å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.» Videre drift av forskerboligene i UiOs regi strider mot dette, og modellen anbefales ikke.

Scenario 2 legger til grunn at UiO selger forskerboligene til profesjonell boligutleier. Utleier skaffer og drifter det samlede behovet for leiligheter, og kontrakter tegnes direkte mellom utleier og forsker. Vi legger til grunn at UiOs rolle blir begrenset til å allokere boliger til forskerne. Scenariet viser et årlig merforbruk på 1,2 mill. kroner. Dette tilsier at leien må økes med 3% i forhold til markedsleie. Løsningen tilfører UiO kapital som kan benyttes til vedlikehold og oppgradering av UiOs øvrige eiendomsmasse. Økningen i forhold til markedsleie er innenfor toleransmargin, og modellen anbefales.

Scenario 3 innebærer at det bygges en forskerboligblokk ved Blindern stasjon på UiOs tomt der Parkseksjonen har sine lokaler i dag. UiO har i samarbeid med SIO, som også har tomt ved

Blindern stasjon, vinteren 2018 avviklet en begrenset arkitektkonkurranse for å få forslag til hvordan området rett øst for Blindern stasjon kan utnyttes til boliger for internasjonale forskere. I tillegg skal prosjektet bidra til å skape en mer representativ adkomst til universitetet, og trygge og gode forbindelser på tvers av sporområdet. Forslagene skal danne grunnlag for en omregulering av området. I konkurransen ble teamene bedt om å illustrere mellom 130-150 boligenheter, fordelt på et gitt antall 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Prosjektet følger opp behov som er beskrevet i Masterplanen fra 2015 – *Rom for et fremragende, grønt universitet*.

Juryen for arkitektkonkurransen hadde representanter fra UiO og SiO. Den konkluderte enstemmig at forslaget fra arkitektfirmaene A-Lab og LaLa Tøyen – "Forskerdalen" – i sum gir det beste grunnlaget for å starte en reguleringsprosess.

Juryen fremhever følgende kvaliteter i sin evalueringsrapport:

- Vinnerforslaget viser en sterk forståelse av den bymessige konteksten som bygger på en grundig stedsanalyse av ulike forhold på og omkring tomten.
- Den foreslåtte bygningsmassen har en skala som møter omgivelsene på en relativt skånsom måte (store deler av bebyggelsen i nærområdet er omfattet av vernebestemmelser).
- Leilighetene er strukturert på en logisk og fleksibel måte som kan tilpasses endrede behov i neste fase. Beboerne får et felles og skjermet uterom for sosiale aktiviteter.
- Prosjektet har en elegant og frittliggende brokonstruksjon som løser flere ulike behov (gangvei, sykkelvei, snarvei til perrongene), og kan prosjekteres uavhengig av boligblokkene.
- Prosjektet tilfører nye kvaliteter til området ved å skape nye møteplasser med handel og servering i de mest sentrale førsteetasjene, og synliggjøring av bekk og naturkvaliteter.



Figur 4: Vinnerforslaget utarbeidet av A-Lab og LaLa Tøyen. Bildet viser den sentrale plassen i forkant, med de to største boligblokkene bakenfor. Til venstre skimtes broforbindelsen, som også vil fungere som adkomst til perrongene.

Bygningene på UiOs tomt ligger til grunn for beregning av kostnader og inntekter for forskerboligblokker. Blokkene er prosjektert med 108 boliger. Tilleggsbehovet på 92 boliger kan løses ved å videreføre avtale med profesjonell utleier (ref. scenario 2). Vi har vurdert både salg og bortfeste av UiOs tomt. Vår anbefaling er at UiO fester bort tomten. På den måten vil vi beholde kontrollen av at tomten faktisk blir brukt til forskerboliger for UiO og at formålet ikke endres over tid.

Vi har vurdert to mulige leiemodeller:

- Alternativ 3A – Utbygger/utleier bygger, møblerer, drifter og vedlikeholder bygningene. Kontrakter tegnes mellom utleier og forsker. UiO prioriterer forskere for tildeling av leilighet og har ikke andre kostnader ved modellen enn tildeling. Risiko for UiO er lav. Modellen anbefales.
- Alternativ 3B – Utbygger bygger og vedlikeholder bygningene. UiO leier boligdelen av utbygger, og leier disse til forskerne, og bærer risikoen for tomgangsleie. UiO møblerer og drifter bygningen. Utbygger leier ut næringslokalene. UiO må øke bemanning til administrasjon og drift. Risiko for UiO er middels. Modellen anbefales ikke.

Scenariet gir god lønnsomhet for utbygger, og går i balanse for UiO når man legger festeavgift til grunn. Velger UiO derimot å selge tomten vil den årlige kostnadsøkningen være i størrelsesorden 1 mill. kroner. For scenario 3B gjelder samme betraktninger rundt å bruke UiOs ressurser på oppgaver som ikke er kjernevirksomhet som for alternativ 1.

Hvis SIO skulle velges som samarbeidspartner for utbygging og utleie av UiOs tomt, vil de kunne levere ca. 122 forskerleiligheter ved Blindern stasjon siden de også har en tomt der. Fordelen ved det, er at flere av forskerne vil være lokalisert i nærheten av ISMO.

7 RISIKOVURDERING

Det er foretatt en risikovurdering i Eiendomsavdelingen knyttet til de anbefalte scenariene, altså scenario 2 og 3. Ingen av disse risikoene ligger i rødt område.

Nr	Beskrivelse av risiko	Sannsynlighet	Konsekvens
1	UiOs omdømme skades, og færre internasjonale forskere ønsker å komme til UiO , fordi UiO ikke kan tilby nok boliger av riktig standard i scenario 2	3	2
2	UiOs omdømme skades, og færre internasjonale forskere ønsker å komme til UiO, fordi UiO ikke kan tilby nok boliger av riktig standard i scenario 3	2	2
3	UiO får økte løpende kostnader, fordi det ikke tilrettelegges for oppstartskostnader	3	2
4	UiO får økte løpende kostnader, fordi leverandør krever mer oppfølging enn antatt	3	2
5	UiO må betale kompensasjon for omdisponering av tomten ved Blindern stasjon, fordi Blindern studenthjem ser servituttene knyttet til den delen av tomten som en mulig inntektskilde	5	2
6	UiO går glipp av inntektene av salget, fordi KD ikke godkjenner ikke salg av forskerboligene (ref. avhendighetsinstruksen)	1	4
7	UiO blir utfordret i forhold til offentlige anskaffelser, fordi utbygger av tomten ved Blindern stasjon ikke kunngjør entreprise/foretar offentlig anskaffelse	1	2
8	UiOs omdømme skades, og færre internasjonale forskere ønsker å komme til UiO, fordi utleier krever forskerne for mer enn markedsleie for å få høyere fortjeneste	1	2
9	UiO oppnår ikke forventet verdi ved salg av forskerboliger, fordi markedet faller	1	2
10	UiO får problemer med å selge de 12 leilighetene i Minister Ditleffsvei 20 (universitets-borettslag), fordi borettslaget har begrensninger på slikt gruppesalg	3	3
11	UiO får ikke tillatelse til å bygge forskerboligblokk, fordi Oslo kommune ikke vil omregulere tomten	2	2
12	Kostnadene ved å bygge forskerboligblokk blir uforholdsmessig høy, fordi Oslo kommune stiller høye rekkefølgekrav knyttet til infrastruktur (broen, gangvei, plass, byrom etc.)	4	3

Figur 1 Risiko knyttet til hvert scenario

De alvorligste risikoene kan reduseres som følger:

- Risiko 3 – det budsjetteres med midler for å håndtere oppstartskostnadene.
- Risiko 5 – det er innhentet en juridisk vurdering som benyttes i forhandlingene med Blindern studenthjem. Siden prisen som opprinnelig ble betalt for tomten var rundt markedspris, forventes et evt. vederlag å bli lite.
- Risiko 6 – det tas kontakt med KD på et tidlig tidspunkt for å diskutere fremdrift i saken.
- Risiko 10 – det foretas avklaringer med styret i borettslaget tidlig. Hvis leilighetene ikke kan selges samlet, kan de selges en for en, men vil da ikke gå inn porteføljen for forskerboligene lenger. Det vil neppe gå utover UiOs inntekter av salget.
- Risiko 12 – det tas tidlig kontakt med Oslo kommune og legges vekt på hvordan den forskerboligblokk er en sentral del av Oslo Science City.

		Konsekvens				
		1 = Ubetydelig	2 = Lav	3 = Moderat	4 = Alvorlig	alvorlig
Sannsynlighet	5 = svært stor		5			
	4 = stor			12		
	3 = Moderat		1, 3, 4	10		
	2 = Liten		2, 11			
	1 = Meget liten		7, 8, 9		6	

8 VIDERE PROSESS

Det er hentet inn juridisk vurdering fra advokatfirmaet Kluge som konkluderer med at alle transaksjoner i denne saken, er eiendomstransaksjoner. Det innebærer at Lov om offentlige anskaffelser ikke kommer til anvendelse. Kjøp, slag, leie, utleie, feste og bortfeste av eiendom er ikke underlagt denne loven. Konsekvensen er at UiO ikke må legge saken ut som åpen forespørsel, men forholde seg til føringene i Anskaffelsesinstruksen. Kluge understreker at alle transaksjoner må foregå til markedspris slik at UiO ikke yter ulovlig statsstøtte.

UiO er kjent med at Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SIO) er svært interessert å levere forskerboliger til UiOs internasjonale forskere. SIO er en sentral partner i utviklingen av UiOs campuser og i Oslo Science City, og SIOs formål gir UiO trygghet over tid. Vi vil anbefale at UiO først går i dialog med SIO for å avklare om det er mulig å få til gode løsninger sammen med dem. Hvis dette ikke lykkes, går UiO ut på det åpne markedet.

Iverksettelse – utvidelse av forskerboligordningen – 5 års horisont

Følgende aktiviteter vil settes i verk:

1. Avklaringer med KD vedr. salg av forskerboligene og avhendingsinstruksen.
2. Taksering av boligene ved bruk av takstmann.
3. Avklaringer av evt. begrensninger for borettslagsleilighetene.
4. Utarbeidelse av avtale med boligutleier for å stille leiligheter til disposisjon for UiOs internasjonale forskere evt. med bistand fra advokat.
5. Salg av eiendommene ved bruk av megler.
6. Tilrettelegging for ISMO for å ivareta økt volum.

Iverksettelse – utvidelse av forskerboligordningen – på lang sikt

Følgende aktiviteter vil settes i verk:

1. Avklaring med Blindern Studenthjem vedr. omdisponering av «parktomten».
2. Regulering av «parktomten» i samarbeid med utbygger.
3. Utbygger prosjekterer forskerboligblokken, mens UiO bidrar med brukermedvirkning.
4. UiO bygger nytt «parkkvarter» på egen eiendom.
5. Utbygger bygger forskerboligblokk.