

NOTAT

Til: Styret

Fra: Rektor

Om: Vedlikehold og vedlikeholdsetterslep – status og planer

Hensikt

Hensikten med denne saken er å gi styret en årlig orientering om status for arbeidet med vedlikehold, utvikling og nedbygging av vedlikeholdsetterslep i NTNUs egen bygningsmasse. I tillegg gis det en kort orientering om vedlikehold og utvikling i arealer der NTNU er leietaker.

Det vises også til styresak S-sak 66/16 – Campusutvikling ved NTNU. Tiltak i vedlikeholdsplanen vil i slutten av langtidperioden bli koordinert med fysisk plan for et samlet campus som vil foreligge i slutten av 2017.

Bakgrunn

NTNU er sammen med de øvrige store universitetene i Norge selveiende. Dette betyr eierskap til bygninger og eiendommer med tilhørende ansvar for en god og hensiktsmessig eiendomsforvaltning. NTNU eier og forvalter en bygningsmasse på ca. 530 000 kvm. Bygningenes gjennomsnittsalder er 45 år.

For NTNU er campusene og bygningsmassen sentrale virkemidler for å nå faglige strategiske mål. Samtidig pågår det politiske diskusjoner om hvordan de selveiende institusjonene ivaretar bygningsmassen. NTNU ønsker å være en ansvarlig eier og synliggjøre dette på en god måte. Vedlikeholdsetterslep brukes ofte som et mål på tilstanden til bygningsmassen. Erfaringen viser imidlertid at vedlikeholdsetterslep ikke er et entydig begrep. Både evaluering av teknisk tilstand og om en inkluderer behovet for teknisk og funksjonell oppgradering til dagens krav er varierende. Med dette som bakgrunn ønsker NTNU å ta initiativ til å få en nasjonal standard for hvordan de selvforvaltende institusjonene beskriver sitt vedlikeholdsetterslep. På den måten kan få et mer objektivt bilde av situasjonen samlet og ved de enkelte institusjonene.

Som selvforvaltende institusjon og som en ansvarlig eier er det sentralt å ha god informasjon om bygningsmassens tilstand og gode langtidplaner for vedlikehold og utvikling. Dette er også understreket i tildelingsbrev fra Kunnskapsdepartementet av 18.12.2015:

«Institusjonen må sørge for tilstrekkelig informasjon om bygningsmassens tilstand og utvikling. Institusjonen må ha langtidsplaner for verdibevarende vedlikehold med tilhørende årlige budsjettavsetninger, som også bidrar til å hente inn deler av vedlikeholdsetterslepet.»

Vedlikeholdsetterslep – status

Rektor fikk i perioden 2010 – 2012 gjennomført en omfattende tilstandsregistrering av bygningsmassen ved NTNU. Kartleggingen ble gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3424 som definerer tekniske tilstandsgrader fra 0 til 3 der 0 tilsvarer nybygg med meget god standard uten feil og mangler og 3 bygg med omfattende skader, feil og mangler med mye slitasje. Registreringen viste en gjennomsnittlig tilstandsgrad for NTNUs bygninger på 1,2. Ingen bygninger ble vurdert til kategori 3. NTNUs strategi for vedlikehold sier at ingen bygninger skal ha lavere tilstandsgrad enn 1 som betyr god, tilfredsstillende standard med noe elde og slitasje fra nybyggstandard.

Økning i rammene til vedlikehold og oppgradering de siste årene har gitt positive resultat. Det har blitt rom for flere større vedlikeholdstiltak, og i løpet av de fem siste årene kan vi spore en begynnende reduksjon av vedlikeholdsetterslepet. En vurdering av bygningenes tilstand høsten 2016 viser at ca. 15 % av bygningsmassen har fått en bedring av tilstandsgrad fra TG2 til TG1. Status nå viser at ca. 10 % av bygningsmassen, hovedsakelig bygninger på Øya, har tilstandsgrad TG0. Det gjenstår ut fra dette å heve 19% av bygningsmassen fra TG2 til TG1 for å nå NTNUs strategi om tilstandsgrad.

Tabellen nedenfor viser hvor stor andel av bygningsmassen som ble vurdert å være i de ulike tilstandsgradene i 2011 og 2016.

ÅR	Tilstandsgrad 0	Tilstandsgrad 1	Tilstandsgrad 2	Tilstandsgrad 3
2011	10 %	56 %	34 %	0 %
2016	10 %	71 %	19 %	0 %

Det er anlegget på Tyholt og deler av bygningsmassen på Gløshaugen som har det største vedlikeholdsetterslepet. Dragvoll, Kalvskinnet og Gløshaugens sørområde har en noe bedre tilstand.

Etter som årene går blir det behov for oppdatering av tilstandsregistreringene. I løpet av høsten 2016 vil det bli inngått nye rammeavtaler med rådgivere for å videreføre dette arbeidet.

Hvordan sikre tilstrekkelig budsjettmidler til vedlikehold og utvikling?

Rektor har hatt som intensjon å fjerne NTNUs vedlikeholdsetterslep i løpet av en 10 års periode. Dette er under forutsetning av at vedlikeholdsetterslepet i bygninger knyttet til campusprosjektene i foreliggende konseptvalgutredning (KVU) for framtidig lokalisering av NTNU og Oceans Space Centre (OSC) i all hovedsak finansieres utenom NTNUs ordinære rammer.

Halvveis i 10-års perioden 2011 – 2021 gjenstår noe mer enn halvparten av det registrerte vedlikeholdsetterslepet. Om NTNU skal nå målsettingen om å løfte hele bygningsmassen opp fra TG2 til TG1, trengs det fortsatt betydelig ressurser til vedlikehold også i årene framover.

NTNU har en budsjetttramme i fireårsplanen (2017 – 2020) på 200 – 210 mill. kr årlig til vedlikehold og utvikling av egne bygninger. Ut fra bransjenormer i form av nøkkeltall må NTNU bruke anslagsvis 110 mill. per år til verdibevarende vedlikehold for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. Det betyr at det årlig er budsjetttramme på 100 – 110 mill. kr til nedbygging av vedlikeholdsetterslepet.

Når en trekker fra vedlikeholdsetterslepet i bygningene som er berørt av campusprosjektene i KVUen og OSC var det i utgangspunktet et samlet behov på 1,3 – 1,8 mrd. kr for å fjerne det øvrige vedlikeholdsetterslepet. Under forutsetning av at NTNUs campusprosjekt realiseres, har NTNU som nevnt hatt en ambisjon om å fjerne vedlikeholdsetterslepet i løpet av 10 års periode. Det betyr et årlig behov på 130 – 180 mill. kr utover det som trengs til årlig verdibevarende vedlikehold. Dette er noe høyere enn det den årlige budsjetttrammen på 100 – 110 mill. kr gir til nedbygging av vedlikeholdsetterslep.

Budsjetttrammene for vedlikehold og utvikling må også dekke strategisk og funksjonell oppgradering av egen bygningsmasse som for eksempel oppgradering til mer framtidsrettet laboratorieinfrastruktur og utvikling av innovative læringsareal. I 2017 dekker f.eks. budsjetttrammene også NTNUs bidrag på 25 mill. til nytt laboratoriebygg for ZEB (Zero Emission Building).

Dette betyr at det fremdeles er behov for økonomiske omdisponeringer for å få redusert vedlikeholdsetterslepet samtidig som en har tilstrekkelig med midler til verdibevarende vedlikehold og midler til strategisk utvikling. Økonomiske omdisponeringer kan dreie seg om salg av eiendom NTNU ikke lenger har behov for, frigiving av ressurser ved effektivisering av bygningsdriften, arealeffektivisering som gir reduserte leiekostnader mm.

Planer for vedlikehold og utvikling

I dette punktet orienteres det først om arbeidet med planer i arealer til de tidligere høyskolene, der NTNU er leietaker. Deretter er det en egen orientering om planene i bygninger der NTNU er eier.

Planer for vedlikehold og utvikling i leide bygg.

NTNU disponerer ca. 206 000 kvm i leide bygninger. Rundt 65% av disse arealene er knyttet til de tidligere høyskolene. Her er det egne planer for vedlikehold og oppgradering utarbeidet av Statsbygg og de øvrige eiere av bygningene. Foruten midler fra huseier går NTNU ofte inn med egne midler innenfor sine budsjetttrammer til indre vedlikehold og utvikling. Leieavtalene med Statsbygg skiller seg noe fra de øvrige eksterne leieavtalene ved at indre vedlikehold er spesifisert i leieavtalen som eiers ansvar og leietakers kostnad. For dette betaler NTNU et årlig beløp på ca. 50 kroner per kvadratmeter. NTNU vil fortsette dialogen med utleierne for å sikre et forsvarlig vedlikehold både med hensyn til det som er eiers ansvar og det som er leietakers ansvar.

For uten vedlikeholdstiltak videreføres flere større og mindre tidligere planlagte oppgraderings- og utviklingsprosjekt både ved campusene i Gjøvik, Ålesund og ved tidligere HIST i Trondheim.

Planer for vedlikehold og utvikling av bygg eid av NTNU.

NTNU har en langtidsplan for sitt arbeid med vedlikehold og utvikling av selveide bygninger. Denne tar utgangspunkt i behov for tiltak avdekket i foreliggende tilstandsregistreringer supplert med egne registreringer og strategiske tiltak i form av ombygginger. I større vedlikeholdsprosjekt er det også naturlig å ta med tekniske og funksjonell oppgraderinger for utviklingen av den faglige virksomheten i bygget.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke tiltak som ligger inne i plan for vedlikehold og utvikling i perioden 2016 – 2019 (mill. kr). Tiltak på bygninger som er definert som campusprosjekt er som nevnt ikke prioritert.

Av særskilte satsninger kan vi nevne campusutvikling med faglig integrasjon og samlokalisering etter fusjon som er tiltak ved flytting og ombygginger for å samle fagmiljø og administrative funksjoner i Trondheim, kfr også styresak S-sak 63/16 Utviklingsavtale med KD der dette er en del av avtalen knyttet til campusutvikling. Det foreligger ennå ikke eksakte planer for nødvendige tiltak så det er stor usikkerhet knyttet til kostnadene. Tiltaket levende campus – innovative læringsareal er utvikling av pilotprosjekt som også inngår i utviklingsavtalen med KD knyttet til campusutvikling.

Vedlikehold og oppgradering av Hovedbygningen er et av de store prosjektene i årene som kommer. Det dreier seg om fortsettelse av fasaderehabiliteringen og toalettutbedringer. Videre skal ventilasjon og el-infrastruktur oppgraderes i tillegg til fortsatt utvikling av møte- og læringsareal.

Samtidig ser NTNU frem til å ferdigstille Kjemiblokk 3 og Varmeteknisk med fremtidsrettede laboratorier for bioteknologi og forskning på CO₂-fangst og lagring.

I slutten av 2017 vil plan for samlet campus i Trondheim foreligge. Denne er sentral for videre planlegging og prioritering av vedlikehold og utvikling av NTNUs eksisterende bygningsmasse. I tillegg til verdibevarende vedlikehold ønsker Rektor fra 2018 å prioritere vedlikeholds- og utviklingstiltak i eksisterende bygningsmasse som legger til rette for realisering av fysisk plan for samlet campus. Hva dette innebærer konkret er usikkert så lenge den fysiske planen ikke foreligger, men i foreliggende fireårsplan er det satt av midler til at en fra 2020 har rammer på rundt 100 mill kr årlig til dette formålet, kfr tiltak 6 i tabellen nedenfor. Siden fysisk plan forutsettes ferdigstilt sent i 2017 er det usikkert hvor omfattende tiltak en kan sette i gang i 2018, men planlegging kan starte. Hva dette betyr for nedbygging av NTNUs vedlikeholdsetterslep er avhengig av om hvor stort samsvar det vil være mellom bygg med utviklingsbehov og bygg med vedlikeholdsetterslep. Dette vil bli vurdert etter at fysisk plan foreligger.

	TILTAK I PERIODEN 2017 - 2020	2017	2018	2019	2020
1	HMS-tiltak	6,0	6,0	6,0	6,0
2	Bygningsmessige utbedringer – tak, fasader, drenering mm.	50,0	38,0	25,0	12,0
3	Utskiftinger og oppgraderinger av el- og vvs-anlegg	42,0	19,0	11,0	13,0
4	Utskifting/oppgradering av heiser	3,5	5,5	8,0	3,0
5	Egenproduksjon handverktjenester og tilhørende anskaffelser	21,0	21,0	21,0	21,0
6	Campusutvikling for et mer samlet og fremtidsrettet NTNU: - Faglig integrasjon – samlokalisering etter fusjon - Levende campus – innovative læringsareal og møteplasser - Utvikling av enkeltbygg – samordnet med fysisk plan	25,0	33,0	55,0	112,0
7	Hovedbygningen – vedlikehold og oppgradering	60,0	36,0	17,0	15,0
8	Kjemibyg 3 – rehabilitering og oppgradering	12,0	0,0	0,0	0,0
9	Thingvallgården – rehabilitering og oppgradering	6,0	0,0	0,0	0,0
10	Varmeteknisk lab. - oppgradering ECCSEL	10,0	0,0	0,0	0,0
11	Sletvik feltstasjon - vedlikehold	15,0	0,0	0,0	0,0
12	Nybygg ZEB-laboratorium	25,0	0,0	0,0	0,0
13	ENØK-tiltak	4,0	4,0	4,0	4,0
	SUM (mill. kroner)	279,5	162,5	147,0	186,0

Årsaken til at summene samlet er lavere enn årlige budsjetttrammer til vedlikehold og utvikling, er tilbakebetaling av forskuttering av tiltak tidligere år. Erfaringsmessig blir det mindre justeringer i løpet av året.