

# Mittuniversitetet

## Scenarioanalys lokalutredning

- :: Datum: 2013-02-07
- :: Författare: Lina Jandér



TENANT & PARTNER



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 2 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Scenarioanalys .....</b>	<b>3</b>
2.1	Alternativa scenarier .....	3
2.2	Nuläge .....	4
2.3	Scenario 3.1 .....	4
2.4	Scenario 3.2 .....	5
2.5	Scenario 4.....	6
2.6	Scenariokalkyl.....	8
2.6.1	Kalkylförutsättningar.....	8
2.7	Kalkyl.....	8
<b>3</b>	<b>Slutsats scenariokalkyl.....</b>	<b>9</b>



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 3 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

## 1 Bakgrund

Tenant & Partner har av Mittuniversitetet fått i uppdrag att lämna ett andra utlåtande avseende den rapport universitetets lokalansvarige tagit fram för underlag till beslut om Universitetets framtida lokalförsörjning.

Med anledning av att Mittuniversitetet framledes kommer att få minskade anslag från regeringen med 50 miljoner kr finns en intention om att effektivisera lokalförsörjningen och därmed minska lokalkostnaderna. Målbilden är att lokalkostnaderna skall vara 5 miljoner kr mindre år 2016 än de var under år 2012.

Mittuniversitetet bedriver i dag verksamhet på tre huvudorter Härnösand, Sundsvall och Östersund.

I Härnösand bedrivs en stor del av verksamheten på lärarutbildningen på distans och studenterna vistas på Campus endast under de så kallade inneveckorna som infaller 5 gånger per termin.

Under hösten 2012 gjordes en lokalutredning av professor Gunnar Svedberg som resulterade i ett beslut från Universitetets styrelse om att gå vidare med fördjupad utredning och analys av två alternativa scenarion.

De två alternativen kallas scenario 3 vilket innebär att verksamheterna flyttas från Härnösand till Sundsvall och scenario 4 vilket innebär en koncentration av lärarutbildningen vid Campus Härnösand.

Då Tenant & Partner inte haft någon kontakt med hyresvärdar eller utrymme att göra några fördjupande analyser av lokalbehov och hyresnivåer bygger scenarioanalysen som följer nedan på den dokumentation, dvs lokalprogram, offerter och schabloner Mittuniversitetets lokalavdelning tagit fram.

## 2 Scenarioanalys

### 2.1 Alternativa scenarier

Tenant & Partners bedömning är att scenarioanalysen bör utgå ifrån fyra alternativ för lokalförsörjningen de kommande åren:

- Nuläge – Befintlig etablering
- Scenario 3.1 – Flytt av verksamheten från Härnösand till Sundsvall - anpassa befintliga lokaler



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 4 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

- Scenario 3.2 – Flytta av verksamheten Från Härnösand till Sundsvall - nyproduktion
- Scenario 4 – Förstärkt lärarutbildning i Härnösand

Scenarioanalysen syftar i första hand till att visa relationen mellan de olika scenarierna ur ett kostnadsperspektiv. Vidare har Tenant & Partner belyst några möjligheter och utmaningar för respektive alternativ.

## 2.2 Nuläge

Scenariot baseras på att Mittuniversitetets nuläge i befintliga lokaler till befintliga villkor, utan någon lokalanpassning eller uppgradering av standarden. Detta alternativ är ett s.k. *nollscenario* och skall främst ses som en referens vid kostnadsjämförelse då detta alternativ inte stödjer den kostnadsreducering Mittuniversitetet eftersträvar. Scenariot bör visa hur lokalkostnaden ser ut idag och hur kostnadsbilden skulle se ut 2016 om ingen förändring görs.

## 2.3 Scenario 3.1

All lärarutbildning och forskningen i anslutning till denna liksom all utbildning och forskning i humaniora skulle enligt detta scenario flytta från Härnösand till campus Sundsvall och inrymmas i befintliga lokaler som kommunen har i anslutning till Campus. Lokalerna skall anpassas och viss tillbyggnad skall ske för att de skall vara funktionella för verksamheten.

Enligt det lokalprogram som tagits fram av universitetets lokalansvarige är behovet av nya lokaler i Sundsvall i scenario 3, 6 066 kvm. Sundsvalls kommun har utifrån detta lämnat en hyresindikation avseende 8 250 kvm hyresgrundande yta till en kostnad om 11 500 000 kr/år.

Då motsvarande offert från hyresvärden i Härnösand inkluderar kostnad för el har följande antagande gjorts. För att göra offerten jämförbar med offerten i Härnösand har en schabloniserad elkostnad lagts till. Därtill har ytterligare kvadratmeter avseende en delad yta om 200 kvm har tillkommit. Resultatet blir att scenariots utgångspunkt är 8 450 kvm hyresgrundande yta á 1 480 kr/kvm/år.

För att inrymma tillkommande biblioteksverksamhet i Sundsvall har en anpassning av det så kallade "Runda huset", hus N, inom Åkroken föreslagits. En översiktlig kalkyl på 6 000 000 kr har presenterats. I kalkylen ingår dock inte kostnader för belastningsförstärkningar och nya kommunikationsvägar.

### *Möjligheter*

Lokalbehovet liksom kostnaderna för personal och förvaltning blir mindre än i dagsläget då synergieffekter uppkommer vid en samlokalisering



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 5 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

En kortare anpassningsprocess än vid en eventuell nyproduktion

Lägre kvm-kostnad i förhållande till nyproduktion

Den indikerade hyresnivån upplevs av Tenant & Partner som mycket rimlig för anpassade lokaler i Sundsvall. Viktigt blir att vidare i processen fastställa att produkten d.v.s. de anpassade lokalerna motsvarar hyresgästens förväntningar utan att hyresnivån höjs i förhållande till den indikerade nivån.

#### *Utmaningar*

En omlokalisering kan på sikt medföra kostnadsbesparingar för verksamheten. Vid en eventuell omlokalisering äts dock en stor del av kostnadsbesparing i hyra över perioden upp av de engångskostnader som uppstår vid flytten

Anpassningsarbetet bedöms enligt rapporten vara klart 2015. En stor andel av lokalkontrakten i Härnösand löper ut under 2014 och en temporär lösning måste därför tas fram för övergångsperioden. Förslagsvis löser man övergångsperioden med en omförhandling av avtalen i Härnösand alternativt genom temporära lokallösningar i Sundsvall under en period.

Därtill finns det kontrakt i Härnösand som löper till 2016 och en avveckling av verksamheten innan de avtalen löper ut innebär en risk för dubbelhyror under en tvåårsperiod.

De framtagna lokalprogrammen bygger på hur verksamheten bedrivs idag. Vad händer om verksamheten under de kommande åren förändras så att en större del av undervisningen exempelvis sker genom e-lärande? Inför tillskapandet av nya lokaler är det av största vikt att utgångspunkten är hur lokalnyttjandet kommer att se ut framledes, detta för att undvika att tillskapa för stora lokaler som inte nyttjas tillräckligt effektivt.

## **2.4 Scenario 3.2**

All lärarutbildning och forskningen i anslutning till denna liksom all utbildning och forskning i humaniora skulle enligt detta scenario flytta till campus Sundsvall och inrymmas i nyproducerade lokaler som Akademiska Hus har erbjudit sig tillskapa på Campus.

I lokalförsörjningens rapport redovisas inget ytterligare kring det här alternativet då ingen direkt förfrågan gått ut till Akademiska hus. Det konstateras endast att nyproduktion resulterar i en högre kostnad än anpassning av befintliga byggnader. Det antagandet stämmer säkerligen men möjligheten som ett nyproduktionsalternativ erbjuder är att skapa lokaler helt anpassade efter verksamheten något som ofta resulterar i mer effektivt nyttjade lokaler. Möjligheten till ett mer effektivt nyttjande och skall sedan vägas mot den eventuellt



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 6 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

högre kostnaden. Tenant & Partners rekommendation är således att fortsättningsvis även se över nyproduktionsalternativet.

För att visa på hur ett nyproduktionsalternativ skulle kunna se ut ekonomiskt har Tenant & Partner skapat ett fiktivt scenario där det antagits att nyproduktion skulle kunna leda till att den tillkommande förhyrda arean minskas med 10 %. Vidare har en hyresnivå om 1 800 kr/kvm/år inklusive el antagits för de tillkommande ytorna. Övriga förutsättningar enligt scenario 3.1. Se vidare kalkylresultat under punkt 2.7 nedan.

### *Möjligheter*

Lokalbehovet liksom kostnaderna för personal och förvaltning blir mindre än i dagsläget då synergieffekter uppkommer vid en samlokalisering

Tenant & Partner ser också möjligheter till att skapa en mer effektiv, flexibel och verksamhetsanpassad lokallösning om man väljer att flytta till helt nyproducerade lokaler. Beaktat lärarutbildningens periodvis låga nyttjande av lokalerna finns det anledning att se över behov, nyttjande och arbetssätt framledes för att utifrån vad man kommer fram till skapa lokaler som på bästa sätt stödjer den framtida verksamheten vid Mittuniversitetet.

### *Utmaningar*

En omlokalisering kan på sikt medföra kostnadsbesparingar för verksamheten. Vid en eventuell omlokalisering och nyproduktion äts dock en stor del av kostnadsbesparing i hyra över perioden upp av de engångskostnader som uppstår vid flytten och anpassningen av de nya lokalerna.

Tid. En nyproduktion kan antas vara klar först under 2015 förutsatt att man under 2013 kan fastställa behov och villkor. Liksom i scenario 3.1 måste troligtvis temporära lösningar bli aktuella för att matchas med avtalstiderna i Härnösand.

## **2.5 Scenario 4**

I scenario 4 blir Campus Härnösand mindre än idag och även fortsättningsvis med få campusstudenter och en dominerande andel distansstudenter. Fortfarande skall dock detta campus uppfylla kraven för ett levande universitetscampus. Scenariot bygger på att verksamheten i Härnösand koncentreras kring lärarutbildningen och att verksamheten vid HUM flyttar till Sundsvall.

Inom Campus Härnösand finns två hyresvärdar, Klöver som äger den största delen av fastigheterna och Härnösands kommunfastigheter av vilka Mittuniversitetet hyr Sambiblioteket i andra hand. Båda hyresvärdarna har fått förfrågningar om att se över hyressättningen.



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 7 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

Klövern har lämnat en offert på 10 000 kvm som baseras på lokalprogrammets efterfrågade 6 468 kvm. I sin offert håller Klövern fast vid nuvarande hyresnivåer om 1 020 – 1 060 kr/kvm/år.

Härnösands kommunfastigheter har offererat universitetet att hyra 1 100 kvm av Sambiblioteket till en hyresnivå om 1 540 kr/kvm/år.

Trots att hyresvärdarna ombetts se över hyressättningen har de offererat befintliga nivåer. Tenant & Partner gör bedömningen att det torde finnas utrymme att justera de offererade hyrorna.

I scenario 4 flyttas verksamheten vid HUM från Härnösand till Sundsvall. Det innebär att ca 1 200 kvm för kontor, bibliotek samt service måste tillskapas på Campus Sundsvall. Vid beräkningen av hyreskostnaden för de här ytorna har man utgått från den hyresnivå som presenterats av Sundsvalls kommun avseende scenario 3.

#### *Möjligheter*

Mindre direkta kostnader i form av flyttkostnader och anpassningar.

Hyresvärden har i offerten inkluderat en förbättring och anpassning av campus Härnösand.

#### *Utmaningar*

Hur skall man se till att Campus Härnösand fortsatt är ett levande campus då det kommer att stå tomt stora delar av tiden. Kommer det finnas någon ekonomi i att bedriva serviceverksamhet på ett campus där studenterna endast vistas några gånger per månad?

Kan man beaktat den låga nyttjandegraden, enligt lokalutredningen 27 respektive 29% för lärosalar och föreläsningssalar, sänka hyrorna tillräckligt för att motivera en långsiktig förhyrning?



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 8 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

## 2.6 Scenariokalkyl

Nedan redovisas en kalkyl som ställer de 4 alternativen bredvid varandra och visar samtliga kostnader fördelat över hyresperioden som antas bli 10 år.

### 2.6.1 Kalkylförutsättningar

Nedan följer de kalkylförutsättningar som har antagits i samband med upprättande av scenariokalkylen, punkt 2.7 nedan.

- Avtalen antas löpa från 2015-01-01.
- Analysen baseras på en 10-årig kalkylperiod
- Flytt/anpassningskostnader (enligt Mittuniversitetets erfarenhetssablon 2 500 kr/kvm) fördelas över kalkylperioden
- Årlig förändring av KPI och indexering av hyreskostnader har ej tagits med i kalkylen.
- Framtida kostnader diskonteras ej i denna kalkyl, utan läggs rakt över perioden utan kalkylränta.
- Då hyresvärden i Härnösand Klöveren har lämnat ett spann mellan 1020 och 1060 kr/kvm/år som indikativ hyra har beräkningen i kalkylen gjorts utifrån hyresnivån 1 040 kr/kvm/år.
- För el har en kostnad om 100 kr/kvm/år antagits där det inte ingår i hyran.
- Då någon prisindikation avseende nyproduktion inte har inhämtats har Tenant & Partner uppskattat hyran för ett nyproducerat objekt i Sundsvall till 1 800 kr/kvm/år inkl. el.
- Övriga engångskostnader i scenario 3 avser återställningskostnader i Härnösand
- Eventuella dubbelhyror är inte inkluderade.
- Alla kostnader anges exkl. moms

## 2.7 Kalkyl

I scenariokalkylen nedan ställs de uppsatta senariorna ovan mot varandra, utifrån fastställda ramar och kalkylförutsättningar.





Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 9 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

<b>Kalkylförutsättningar</b>	Nuläge	Scenario 3 anpassning Sundsvall	Scenario 3 nyproduktion Sundsvall	Scenario 4 förstärkt lärar- utbildn Härnösand	
Startdatum	2015-01-01	2015-01-01	2015-01-01	2015-01-01	
Slutdatum	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	
Kalkylstart	2015	2015	2015	2015	år
Löptid	10	10	10	10	antal år
Area Sundsvall	25 600	34 050	33 205	26 800	kvm
Area Härnösand	16 100	0	0	11 100	kvm
Hyreskostnad Sundsvall	40 600 000	53 106 000	54 289 000	42 258 000	kr/år
Hyreskostnad Härnösand	17 800 000	0	0	12 094 000	kr/år
Driftkostnader (el Svall)	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	kr/år
Minskade kostnader förv	0	-3 116 000	-3 116 000	-556 000	
Minskade kostnader bibl	0	-1 400 000	-1 400 000	-800 000	
Generella kostnadsminskningar		-1 740 000	-1 740 000	-500 000	
Minskade kostnader inventarier och kommunikation		-375 000	-375 000		
Avgår intäkter fsg av tjänster		450 000	450 000		
<b>Flyttkostnader</b>					
Investeringar i annans fasth	0	21 100 000	19 012 500	3 500 000	kr
Kostnad fysisk flytt	0	3 500 000	3 500 000	600 000	kr
Övriga engångskostnader	0	600 000	600 000	0	kr
Ombyggnation av bibl S-vall	0	0	0	0	kr
Direktavskrivning inv	0	2 350 000	2 350 000	0	kr
ÄTA-kostnader	0	0	0	0	kr
Flyttkostnader, totalt	0	27 550 000	25 462 500	4 100 000	kr
<b>Budget</b>					
Bashyra, lokaler	58 400 000	53 106 000	54 289 000	54 352 000	kr/år
Drift	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	kr/år
Minskade kostnader	0	-6 181 000	-6 181 000	-1 856 000	kr/år
Flyttkostnad	0	27 550 000	25 462 500	4 100 000	kr
<b>Total hyreskostnad</b>	<b>60 960 000</b>	<b>52 240 000</b>	<b>53 214 250</b>	<b>55 466 000</b>	<b>kr/år</b>
<b>Besparing</b>	<b>0</b>	<b>8 720 000</b>	<b>7 745 750</b>	<b>5 494 000</b>	<b>kr/år</b>

### 3 Slutsats scenariokalkyl

En omlokalisering till Sundsvall kan med utgångspunkt i de synergieffekter den kan åstadkomma på sikt medföra kostnadsbesparingar för verksamheten. Vid en eventuell omlokalisering äts dock en stor del av kostnadsbesparing i hyra och minskade övriga kostnader över perioden upp av de engångskostnader som uppstår vid flytten.

Gunnar Svedberg skriver i utredningen från hösten 2012 att det inte är rimligt att ha lokaler med så låg nyttjandegrad som man har i Härnösand till följd av att utbildningen till stor del



Kund/leverantör: Mittuniversitetet	Projektledare/ansvarig: Lina Jandér	Datum: 2013-02-07	Sidnr: 10 (11)
Projekt/ärende: Lokalutredning	Författare: Lina Jandér	Avsändare Tenant & Partner AB	Version: 1

bedrivs på distans. I Svedbergs utredning nämns också att Mittuniversitetet vill att e-lärande skall ha en framträdande position i utvecklingsarbetet under de närmaste åren.

Tenant & Partners slutsats beaktat den låga nyttjandegraden av lokalerna i Härnösand är att det inte är rimligt att på lång sikt behålla en etablering i Härnösand om inte verksamheten ändras så att nyttjandegraden höjs.

Därtill ser Tenant & Partner en fara i att upphandla nya lokaler i Sundsvall utifrån hur verksamheten ser ut idag. För att Mittuniversitetet inte skall riskera att hyra på sig för stora ytor bör en förstudie som inriktar sig på möjligheter till effektivisering av lokalnyttjandet göras innan förfrågan går ut om nya lokaler.

I det kommande arbetet med lokalförsörjningen bör således stor vikt läggas vid att ta fram ett mer detaljerat lokalprogram som utgår ifrån hur undervisningen kommer att bedrivas 2015 snarare än ifrån hur undervisningen bedrivs idag. Vidare så rekommenderar Tenant & Partner att Mittuniversitetet arbetar vidare med minst två alternativa scenarion. Detta för att försäkra sig om att de framledes har effektiva lokaler som stödjer verksamheten på bästa sätt.

**:: Stockholm ::**

Norr Mälarstrand 12, Box 22568, 104 22 Stockholm.  
08-545 727 00

**:: Göteborg ::**

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg.  
031-350 07 70

[info@tenantandpartner.com](mailto:info@tenantandpartner.com)

[www.tenantandpartner.com](http://www.tenantandpartner.com)



**TENANT & PARTNER**  
PROPERTY LAW AND TENANT REPRESENTATION