

## NY RAMMEFORDELINGSMODELL (RFM) – UNDERLAGSNOTAT 5:

### Internhusleie

En evalueringsrapport fra Multiconsult viser at selvforvaltende universitet har ulike interne husleieordninger og at ordningene har hatt ulike effekter på drift og arealeffektivitet. Tildelingsbrevet for 2016 sier at Kunnskapsdepartementet tar sikte på å innføre én internhusleieordning for selvforvaltende universitet og høyskoler. Modellen skal følge de samme prinsippene for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader. Kunnskapsdepartementet samarbeider med de store UH-institusjonene og arbeidet ønskes ferdigstilt i 2016 med innføring fra og med 2018. Internhusleieordningen vil i første omgang ikke inneholde bygningsavskrivninger (kapitalelement). Kunnskapsdepartementet vil trolig ikke gi føringer for bevilgningssiden, blant annet fordi den interne budsjettfordelingen er styrenes viktigste verktøy for å styre virksomheten.

### Internhusleieordninger hos de tidligere høyskolene

Ved de tidligere høyskolene ble kostnader til leie av areal håndtert sentralt ved at det ble satt av en felles bevilgning for å dekke kostnadene. Økte husleiekostnader ble solidarisk fordelt på alle enheter i forhold til bevilgning. Høyskolene hadde ingen direkte insentiver for arealeffektivisering utover behovsvurdering og planlegging.

Leiekostnadene ved de tidligere høyskolene varierer mellom ulike bygg. I bygg leid av Statsbygg er gjennomsnittlig kvadratmeterpris på om lag 2500 kr/kvm inkludert driftskostnader og kapitalelement.

### Dagens internhusleiemodell ved NTNU

NTNU hadde frem til 2012 en internhusleieordning uten insentiver for effektiv arealutnyttelse. Enhetene (fakultetene, Vitenskapsmuseet og Fellesadministrasjonen) fikk i budsjettfordelingen dekket sine arealkostnader, med unntak av en fast egenandel for husleie knyttet til bidrags- og oppdragsaktivitet (BOA). I perioden 2010 til 2012 gjennomførte NTNU en omfattende analyse av arealbruk og en påfølgende effektivisering av kontorareal og støtteareal som møterom og grupperom. Lesesaler for lavere grads studenter ble åpnet for alle studenter og det ble utviklet normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for ansatte og masterstudenter.

NTNUs styre vedtok en ny internhusleiemodell våren 2012. Internhusleiemodellen skulle sikre god forvaltning av de totale arealressursene, herunder en rimelig fordeling av både arealressurser og kostnader forbundet med disse. Modellen ble utviklet slik at den gir insentiver til ønsket adferd, slik som arealeffektivitet, samtidig som uheldige konsekvenser minimeres.

Modellen består av følgende hovedelementer:

- **Regeldelen** som fastsetter regler for leie av lokalene tilsvarende en husleieavtale mellom utleier og leietaker. Alle fakulteter og fellesadministrasjonen leier areal av NTNU Eiendom.
- **Kostnadssiden** er leietakers husleiekostnader som belastes leietaker. Den er lik brutto leieareal som leietaker står oppført med i arealdatabasen, multiplisert med årlig leiepris.

- **Inntektssiden** er den bevilgning som fakultetene, Vitenskapsmuseet og sentraladministrasjonen tildeles i budsjettet for å dekke arealkostnader. Det er ingen direkte kobling mellom arealkostnader og bevilgning.

NTNUs nåværende internhusleiemodell kan kort oppsummeres slik<sup>1</sup>:

*Kostnadssiden:*

- Kvadratmeterprisen (leieprisen) i internhusleiemodellen er gitt av NTNUs budsjetterte kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold, inkludert kostnader for innleie av areal, fordelt på alle arealer. NTNU har lik kvadratmeterpris (1293 kr/kvm i 2016) for alle romtyper, med unntak for lagerareal som har 50 prosent av prisen. Kapitalelement (bygningsskisser) inkluderes i prisberegningen for bygg som NTNU leier, men ikke for bygg som NTNU eier.
- Leietaker kan si opp areal som kan benyttes av andre etter spesifiserte regler og slik redusere arealkostnadene uten at det påvirker inntektssiden. Fakultetene fører i varierende grad arealkostnader ned på instituttene, og fellesadministrasjonen fører ikke arealkostnader ned på avdelingene. Dette betyr at enhetene i varierende grad opplever areal som en reell kostnad lokalt, noe som svekker insentivene i modellen en del steder.
- Behov for arealutvidelse må normalt bekostes av enhetene.
- Enheter kan ikke selv inngå leieavtaler med eksterne utleiery. Eiendom inngår alle leieavtaler på vegne av NTNU. Leietaker inngår leieavtale med Eiendom i henhold til den eksterne leie-avtalen og skal dekke alle de faktiske kostnadene ved leieforholdet.

*Inntektssiden:*

- Bevilgningen som tildeles fakultetene og fellesadministrasjonen for å dekke en andel av arealkostnadene er en separat bevilgning utenfor Inntektsfordelingsmodellen (IFM).
- Bevilgningen ble faset inn gradvis i perioden 2013-2016, sammen med innfasing av revidert IFM. I 2016 er bevilgningen på 553 millioner kroner.
- Bevilgningen dekker kostnader for en beregnet **arealramme**, i tillegg til **fellesrom** (arealer som er et felles gode for NTNU) og et **normert behov for arbeidsplasser til masterstudenter. Overdekningsareal** til arbeidsplasser (utover normert areal) dekkes ikke av bevilgningen. Arealrammen fryses for tre år og den vurderes hvert tredje år for å ta hensyn til betydelige endringer i aktivitet.

Arealrammen tar hensyn til ulik virksomhet, utforming av bygningsmasse, lokalisering, etc. slik at økonomiske hensyn ikke overstyrer de faglig strategiske vurderingene knyttet til for eksempel arealkrevende laboratorievirksomhet.

Bevilgningen dekker heller **ikke BOA-areal**, det vil si areal som kan knyttes til bidrags- og oppdragsfinansiert aktivitet (BOA). BOA-areal består av *normert areal for arbeidsplasser* og et *forskningsareal* for vitenskapelige BOA-årsverk som er beregnet basert på nøkkeltall for areal per vitenskapelig årsverk per fakultet (gjelder laboratorier/spesialrom, verksteder, lager, tekniske rom, mm.). BOA-areal skaleres derfor med fakultetenes totale forskningsareal per årsverk. Forskningsareal er ikke normert eller behovsvurdert i modellen. Forskningsareal som

---

<sup>1</sup> Mer utførlig beskrivelse er gitt i s-sak 20/12 med vedlegg. Unntak gjelder ved oppsigelse av laboratorier og spesialrom som ikke kan benyttes av andre leietakere uten betydelig tilpasning.

dekkes av bevilgningen, er dermed basert på en historisk fordeling av forskningsarealer (2012) fratrukket forskningsareal beregnet for BOA.

Økte arealkostnader som følge av arealutvidelse må som hovedregel dekkes av fakultetene selv med økte inntekter fra interne og eksterne kilder. Ved utbygging av campus vil arealrammen til aktuelle fakulteter vurderes i forbindelse med den årlige budsjettprosessen.

Internhusleiemodellen har ført til høyere bevissthet om arealkostnader og betydelig arealeffektivisering som har frigjort ressurser ved fakultetene til kjernevirksomheten. Etterspørselen etter nye arealer er svært lav sammenlignet med situasjonen før 2012.

### NTNU fremover – forslag til forenkling

Arbeidsgruppa foreslår at bevilgningen til å dekke arealkostnader skal integreres i ny RFM og ikke lenger være en separat bevilgning på «utsiden» av rammefordelingsmodellen.

Dette kan gjøres ved å fryse bevilgningen på dagens nivå og legge den inn som en del av en basisbevilgning i RFM. Dette betyr at:

- Bevilgningen for enheter fra «gamle NTNU» baseres på bevilgningen i internhusleiemodellen.
- Bevilgningen for enheter fra høyskolene vil i utgangspunktet tilsvare arealkostnader som var fullfinansiert på fusjonstidspunktet. Dette betyr at det kan mangle finansiering til nye arealer med allerede inngåtte forpliktelser som følger enhetene inn i fusjonen. Dette kan kreve særskilte tilpasninger i en overgangsfase.

Behov for nye arealer, ved vekst i virksomheten, finansieres gjennom en resultatkomponent i RFM eller gjennom økte eksterne inntekter. Enhetene må da prioritere mellom å bruke midlene til mer areal eller til å styrke kjernevirksomheten. Tildeling av nye studieplasser fra KD innebærer også økt basisbevilgning som bl.a. skal dekke økte arealkostnader.

Basisbevilgningen vil justeres for å finansiere fellesrom i nye bygg og for å delfinansiere strategiske tiltak som for eksempel ny forskningsinfrastruktur i forbindelse med campusutvikling. Slike prosjekter vedtas av styret med tilhørende justering av basisbevilgning. Det må utarbeides regler for justering av basisbevilgningen, slik at de økonomiske forpliktelsene for enheter som flytter inn i nye bygg blir tydelige. Utvidelse av andre arealer (kontor, kontor støttearealer, studentarealer, mm) som disponeres av den enkelte enhet, vil finansieres av enhetene selv også i nye bygg.

Arbeidsgruppa tilrår at internhusleie for det fusjonerte NTNU beregnes likt for alle enheter og alle campuser, og at det gjøres en vurdering om bygningsavskrivninger (kapitalelement) skal inngå i leieprisen. Hvis det blir en vesentlig økning i kvadratmeterpris, må bevilgningen til enhetene beregnes med ny pris før den fryses.

### **Eksempel: NTNU Moholt campus**

- *Program for lærerutdanning (PLU) og økonomiavdelingen i Fellesadministrasjonen (ØA) flyttet i 2015 inn på campus Moholt der de leier arealer av NTNU Eiendom.*
- *PLU sa opp sine tidligere arealer på Dragvoll og ØA sa opp sine arealer i Hovedbygget på Gløshaugen. De frigjorte arealene er tatt i bruk av andre enheter som ønsket å leie arealene, og en del er omdannet til nye fellesrom for studenter og ansatte.*

- *Flyttingene påvirker ikke inntektssiden i internhusleiemodellen for enhetene som flytter, med unntak av økt bevilgning for å dekke arealkostnader til fellesrom.*
- *Som følge av ny campus/bygg, har studieavdelingen og driftsavdelingen blitt leietaker for flere fellesrom med tilhørende økt bevilgning.*
- *Campus Moholt har ingen laboratorier eller spesialrom som kunne danne grunnlag for strategisk beslutning i styret om økt bevilgning (delfinansiering) til enhetene.*