**NTNU**
**Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet**
14.02.2006 RE/PIM
Arkiv:

**S-sak 12/06**

# N O T A T

Til: Styret
Fra: Rektor
**Om: Intern husleieordning ved NTNU**

---

## Tilråding:

Rektor bes utarbeide et beslutningsgrunnlag om hvorvidt og hvordan den nåværende ordning med internhusleie ved NTNU bør endres. Styret slutter seg til hovedtrekkene i det formål som er beskrevet for endring av ordningen og anser det hensiktsmessig at Rektor nedsetter en arbeidsgruppe som foreslått med bred representasjon fra fakultetene. Styret antar at det er mulig å fatte vedtak tidsnok til at ny internhusleieordning kan iverksettes fra 1.jan. 2007.

---

## Bakgrunn:

I flere styringsdialoger har departementet påpekt at nåværende ordningen med internhusleie ved NTNU ikke oppfyller de forventninger Staten har til en slik husleieordning. Tilsvarende forhold har vært påpekt også overfor de andre universitetene.

Målene for forvaltning av statens eiendommer har vært formulert slik:

- synliggjøre statlige institusjoners ressursbruk vedr. disponering av lokaler mv
- fremme mer effektiv ressursdisponering ved statens virksomheter
- tilpasse lokaler og tjenester innenfor gitte budsjettrammer
- sikre et økonomisk optimalt vedlikeholdsnivå for statens bygninger

I høgskolesystemet er ordningen den at høgskolene ikke selv eier sine eiendommer, men leier areal til virksomheten – fortrinnsvis fra Statsbygg. Den forrige regjeringen vurderte sterkt å innføre en tilsvarende ordning for universitetene med den begrunnelse at universitetene selv ikke forvaltet sin eiendomsmasse i overensstemmelse med statens forventninger. Den nye regjeringen har tatt denne aksjonen vekk fra sine planer for kommende år, men vil ganske sikkert følge utviklingen ved universitetene nøye.

NTNU vil uansett ha nytte av å vurdere en bedre ordning for internhusleie enn den vi har i dag. Formålet med dette vil ikke bare være å finne en ordning som tilfredsstiller departementets forventninger, men først og fremst å komme fram til noe som bedre ivaretar NTNUs behov for en effektiv utnyttelse av den særdeles verdifulle ressurs som våre eiendommer representerer.

Rektor vil komme tilbake med en bredt anlagt sak om vår eiendomsforvaltning i et senere møte. En slik gjennomgang fra styrets side vil måtte komme i god tid forut for en beslutning om ny internhusleieordning. Men for ikke å tape tempo i arbeidet med de nokså komplekse

problemstillingene som en intern husleieordning innebærer, ønsker rektor alt nå å sette ned en arbeidsgruppe som skal utrede saken.

Rektor legger til grunn at formålet med endringen i husleieordningen bør være

1) Å sørge for at brukerne av arealer ser arealkostnaden som en reell kostnad, og at de kan utnytte besparelser i arealkostnad til styrking av kjernevirksomheten.
2) Å lage en fleksibel og dynamisk ordning som gir incentiver til at gevinstene med effektivisering av arealbruk kan tas ut så snart som mulig.
3) Å bidra til at NTNUs arealer blir godt tatt vare på.
4) At den skal kunne drives uten høye interne transaksjonskostnader.

Det er viktig at ordningen oppfattes som rimelig av brukerne av arealene, slik at får bred aksept.

Det skal utredes ett eller to alternative prinsipper, hvorav et skal være en aktivitetsbasert arealbudsjetteringsmodell som fordeler arealer i forhold til den virksomhet som foregår i enhetene. Modellene skal virke slik at de som i dag disponerer arealer utover det som normene for arealbruk tilsier, får incentiver til å redusere sin arealbruk, mens de som har mindre areal kan få mulighet til å tilføres arealer.

Det forutsettes at ved større bygningsmessige endringer på campus, kan en omfordeling av arealer og kostnader gjøres ved en egen prosess, utenom modellen for ordningen.

Det skal lages en modell som behandler arealtypene separat:

- Kontorarealer
- Undervisningsarealer
- Laboratorier og verksteder for forskning og utdanning
- Studentarbeidsplasser

Arbeidsgruppen skal foreslå en ordning for internhusleie etter disse prinsippene, og som bidrar til å fylle de formål som er angitt.

Arbeidsgruppen skal foreslå en organisering av driften av internhusleieordningen når ordningen er innført. Herunder skal det lages en plan for innfasing av den nye modellen fra dagens situasjon.

Rektor vil nedsette en arbeidsgruppe der fakultetene er bredt representert sammen med teknisk avdeling og økonomiavdelingen.

Arbeidsgruppen skal levere sin innstilling 1. september 2006. Rektor vil deretter sørge for at saken blir behørig behandlet i organisasjonen før den fremmes for styret.

Til saksforedraget vedlegges et notat fra TA som gir en del relevant bakgrunnsinformasjon.

**NTNU**
**Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet**
14.2.2006 TA/AR

**Vedlegg**

# NOTAT

Til: Rektor
Fra: Teknisk avdeling
Om: Internleie ved NTNU

---

## 1. Bakgrunn

Spørsmålet om å innføre en husleieordning for statens eiendommer ble for alvor aktuell i forbindelse med NOU 1989:5, En bedre organisert stat. En ny utredning, NOU 1991:5, Modernisering av den statlige eiendomsforvaltningen, fulgte opp utredningen fra 1989. Her ble ideen om et internleiesystem for universitetene lansert.

Som kjent kom det et forslag i 2005 om å opprette et nytt organ (Universitetsbygg) som skulle forvalte universitetsbygningene. Den forrige regjeringen var innstilt på å innføre ordningen fra 2007, men i tilleggsproposisjonene fra den nåværende regjeringen står imidlertid følgende (side 185):

> *Endringer i statens bygge- og eiendomsforvaltning*
> Det vises til omtalen av endringer i statens bygge- og eiendomsvirksomhet i St.prp. nr. 1 (2005-2006). Regjeringen vil vurdere eventuelle endringer av statens bygge- og eiendomsvirksomhet nærmere, og vil komme tilbake til dette på et senere tidspunkt.

Dette gir ikke noen klare føringer på når regjeringen vil ta dette spørsmålet opp igjen, men det blir i alle fall praktisk umulig å innføre ordningen fra 2007. Forhåpentligvis vil man gjøre en grundigere analyse av problemstillingen enn det forrige utvalg gjorde. Alle universitetene som nå eier sine egne bygninger har etterlyst en skikkelig høringsrunde rundt problematikken med å flytte eierskapet til bygningene. På denne bakgrunn er det grunn til å tro at en eventuell endring av eierforholdene for bygningsmassen vil ligge flere år frem i tid, og vi foreslår derfor at NTNU går videre i arbeidet med en ny intern husleieordning for blant annet å få frem insentivordninger til mer effektiv arealutnyttelse.

## 2. Formålet med en husleieordning

Fra departementet side har en av de viktigste begrunnelsene for å innføre internhusleie vært behovet for å synliggjøre overfor brukerne hva lokaler/arealer koster. I dagens system har brukerne i liten grad kjennskap til utgiftene knyttet til lokaler/arealer og de har liten mulighet til å omdisponere ressursene knyttet til arealer til andre formål hvis det er ønskelig. Tanken er at når brukerne selv må dekke utgiftene knyttet til arealer, så vil de i større grad se på lokaler/arealer som en ressurs som må prioriteres på linje med andre ressurser. Dette kan føre til at etterspørselen på nye lokaler dempes og at utnyttelsen av eksisterende lokaler effektiviseres til det beste for universitetet totalt sett. I et effektivt internleiesystem kan dette gjøre seg gjeldende, både i form av reduserte driftsutgifter, og i form av mer effektiv utnyttelse av de eksisterende lokaler.

I NOU 1991:5 "Modernisering av den statlige eiendomsforvaltningen" formuleres følgende mål for statens eiendomsforvaltning:

- synliggjøre statlige institusjoners ressursbruk vedrørende disponering av lokaler m.v.
- fremme mer effektiv ressursdisponering ved statens virksomheter
- tilpasse lokaler og tjenester innenfor gitte budsjettrammer
- sikre et økonomisk optimalt vedlikeholdsnivå for statens egne bygninger

Formålet med innføring av internhusleie må være å sikre at disse målene nås. På tross av dette er det klart at å innføre et internleiesystem fullt ut vil medføre relativt stor endring i forhold til dagens situasjon. Imidlertid ser vi for oss det kan bli frigjort kapital som kan nyttes til andre formål ved institusjonen.

Sentrale myndigheter ser for seg følgende effekter av et internleiesystem:

- Ved dagens modell vil det være ett overforbruk av arealer på noen områder, dette vil gradvis rasjonaliseres bort ved innføring av internhusleie.
- Det er sannsynlig at driftsutgiftene til bygningene ved dagens modell er for høye, og at disse vil kunne reduseres ved overgang til internhusleie.
- Institusjonene har en for stor andel av meget kostnadskrevende leide arealer. Ved innføring av internhusleie vil de redusere andelen av leide lokaler.
- Det er sannsynlig at bygningsmassen ikke har en optimal tilpasning i forhold til brukerens behovsvurderinger. Ved internhusleie vil brukeren i større grad selv kunne prioritere slik tilpasning.

I hvor stor grad alle disse punktene er relevante for NTNU gjenstår å se. Totalt sett er det kanskje ikke noe overforbruk av arealer, men en husleieordning vil trolig bidra til å rette opp skjevheter. Punktet om høye driftsutgifter er muligens lite relevant, NTNU er under alle omstendigheter på konstant jakt etter muligheter for å finne de ”riktige” driftsutgiftene.

Det kan nevnes at i så vel Danmark, Sverige og Finland er internleie innført selv om det varierer hvem som eier universitetsbygningene. I disse landene er det utarbeidet ulike fordelingsmodeller, for eksempel når det gjelder normer for arealstørrelser pr. ansatt og student, vektlegging av forskning og annen faglig aktivitet. Vi antar at disse fordelingsmodellene vil være nyttig bakgrunn for et videre arbeid med et internleiesystem ved NTNU.

## 3. NTNUs arealkostnader

NTNUs budsjett for 2006 har følgende fordeling av kostnader (1000 kroner):

| | |
|---|---|
| Ramme drift fakultetene og VM | 1 435010 |
| UBiT | 106 775 |
| Øremerkede bevilgninger | 14 774 |
| Sentraladministrasjonen med mer | 159 591 |
| Internhusleie | 362 955 |
| Ramme drift totalt | 2 079 105 |

I tillegg kommer fellestiltak, strategi og omstillingsmidler etc. slik at totalbudsjettet er på 2,723 mill.kr.

Tabellen viser at arealkostnadene for NTNU utgjør 17 % av driftskostnadene eller 13 % av totalbudsjettet. I arbeidet med budsjettfordelingen kan en velge om den gjeldende budsjettmodellen enkelt skal utvides til også å gjelde internleien, eller om det skal utvikles en egen modell for denne siste delen av kostnadene. Dette vil bli diskutert senere i notatet.

Vi innfører her to begreper *enheter* og *brukere*. *Enheter* betyr her fakultetene, museet, biblioteket og sentra, det vil si alle som i dag får en tildeling fra styret til internleie. Om sentraladministrasjonen skal betraktes som en enhet, eller om den skal holdes utenfor ordningen tar en ikke stilling til nå. *Brukere* betyr deler i organisasjonen på nivået under enhetene, for eksempel institutter eller tilsvarende.

## 4. Dagens husleieordning

Da Statens bygge- og eiendomsdirektorat ble omorganisert til Statsbygg ført på 1990-tallet var man inne på tanken at universitetenes bygninger skulle inngå i Statsbyggs eiendomsportefølje. Universitetene hadde selv utbygde tekniske avdelinger og argumenterte for at de selv var i stand til å forvalte sine egne bygninger på en tilfredsstillende måte. Universitetene fikk beholde sine bygninger selv, men forpliktet seg samtidig til å innføre en intern husleieordning, uten at det kom noen pålegg om hvordan denne ordningen skulle fungere.

NTNU innførte internhusleie fra 1.1.2000. Ordningen fungerer slik at enhetene får registrert sine arealer det aktuelle budsjettåret og får dekket sine arealkostnader i henhold til dette. På denne måten blir arealkostnadene synliggjort på kostnadsstedene på samme måte som lønn, vitenskapelig utstyr osv. Det er altså ingen raffinert budsjettmodell som styrer denne delen av tildelingen. Arealkostnadene er lineært avhengig av arealmengden, og ikke av for eksempel antall studenter, antall ansatte, forskningsaktivitet etc.

Dette betyr imidlertid ikke at arealfordelingen i dag er gal eller urettferdig. Selv om NTNU har store arealer pr. student og pr. ansatt sammenlignet med andre læresteder, skyldes det i hovedsak NTNUs fagprofil. Ingen enheter har det direkte romslig, og trangboddheten er i dag nokså rettferdig fordelt. En må også ta i betraktning at om det skulle være god plass i et av nybyggene ved St. Olavs Hospital er ikke dette noe som enhetene på Dragvoll kan ha særlig glede av.