NTNU **S-sak 15/12**
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
19.03.12 RE/LTS

N O T A T

Til: Styret
Fra: Rektor
Om: **Ny modell for internhusleie NTNU**

Tilrådning:

Styret vedtar ny modell for internhusleie for NTNU etter de prinsipper som er beskrevet i notatet.

Rektor gis fullmakt til å bestemme innfasing av ordningen

---

1. Bakgrunn

S-sak 46/11 omhandlet prosessen for å utvikle ny modell for internhusleie og et forslag til føringer og prinsipper for modellen. Forslaget som legges frem for styret i denne saken er utviklet i nært samarbeid med fakultetene/Vitenskapsmuseet og etter bred høring. Modellens forventede gevinster og ulemper drøftes. De økonomiske konsekvensene av modellen er beregnet med dagens arealfordeling. Effektene av modellen må ses i sammenheng med revisjon av Inntektsfordelingsmodellen (IFM).

Dagens internhusleiemodell er en passiv modell der enhetene (fakultetene, Vitenskapsmuseet og sentraladministrasjonen) i budsjettfordelingen får dekket sine arealkostnader med unntak av en fast egenandel for husleie knyttet til bidrags- og oppdragsaktivitet (BOA). Dagens modell gir ingen insentiver for enhetene til å utnytte arealene bedre eller til å bli mer kostnadseffektive i sin arealbruk. I den foreslåtte internhusleiemodellen vil den direkte koblingen mellom bevilgning og faktiske arealkostnader fjernes for å gi insentiver for mer effektiv arealbruk.

Fellesrom er arealer som er et felles gode for NTNU, eksempelvis undervisningsrom, lesesaler for lavere grads studenter, vrimlearealer og møterom. De fleste fellesrom er åpne for alle ansatte og studenter ved NTNU og/eller tilgjengelig via sentral romreserveringssystem. Prinsippet med

at kostnader for fellesrom belastes fellesskapet videreføres. Det vil si at enheten som står som leietaker på vegne av fellesskapet får en bevilgning som dekker arealkostnader.

NT fakultetet har vært pilot og har gjennomført en betydelig arealeffektivisering for institutter med overdekning av areal i forhold til foreslåtte arealnormer. Pilotprosjektet har gjort det mulig å samle spredt lokaliserte fagmiljø på en hensiktsmessig måte. Frigivelse av arealer ved NT har blant annet gjort det mulig å flytte noen studieadministrative funksjoner til Gløshaugen for å frigi areal til faglig virksomhet på Dragvoll. NT har også innført en prøveordning med felles lesesaler for lavere grad. Erfaringene fra NT har vært viktig for utforming av modell og planlegging av implementeringsfasen slik at uønskede effekter kan minimeres.

2. Mulige gevinster og ulemper

Ny internhusleiemodell skal sørge for at brukerne av arealer ser arealkostnaden som en reell kostnad, og at de kan utnytte besparelser i arealkostnad til styrking av kjernevirksomheten. Noen av gevinstene som følger av bedre arealutnyttelse vil være:

Redusere eksterne leiekostnader

NTNU leier i dag arealer eksternt og en del av disse leieforholdene kan sies opp hvis areal frigis på campusene. Eksempler er tegnesaler for arkitekt i Teknobyen og Industribygget og lagerarealer på Dora. Arealeffektivisering kan redusere årlige leiekostnader med anslagsvis 5-6 millioner kroner i leie- og driftskostnader.

Bedre utnyttelse av eksisterende bygg

Bevilgninger til nye bygg kommer ikke i takt med NTNUs vekst. Mer effektiv arealbruk og bedre og mer rettferdig fordeling mellom enhetene vil føre til at NTNU kan absorbere noe mer vekst i eksisterende bygg. Mer dynamikk i arealforvaltningen kan gjøre det enklere å frigjøre egnede arealer til fagmiljø i vekst. Mer effektiv bruk av arealer vil gi muligheter for energiøkonomisering.

Redusert behov for utbygging

NTNU får ikke økte bevilgninger fra departementet for å dekke økte driftskostnader som følge av arealutvidelser. De siste 10 års nybygg på Gløshaugen og Øya har økt driftskostnadene betydelig. En internhusleiemodell som gir føringer for areal per ansatt og student vil bidra til en nøktern behovsvurdering ved planlegging av prosjekter i campusplanen.

Sambruk

Den nye modellen inneholder sterke økonomiske insentiver for flere fellesfunksjoner. Det er et stort potensial for bedre utnyttelse/sambruk av undervisningsrom og møterom ved at flere rom gjøres tilgjengelig for hele NTNU via romreserveringssystemet. Mange av rommene som i dag

er dedikert til enkelte fakulteter/institutter/faggrupper, står tomme store deler av dagen/uken. Åpen tilgang for flere brukere, vil gi større fleksibilitet og kapasitet og utjevne forskjeller mellom fakultetene. Mer fleksibel bruk av undervisningsarealer gjennom ulike faser av studieåret, vil også kunne avhjelpe behov for leseplasser i eksamensperiodene. Fra høsten 2012 vil alle lesesaler og generelle datasaler for lavere grad studenter (Bachelor/1.-3. årskurs) være felles og åpne for alle studenter ved NTNU uavhengig av studieprogram/campus.

Indirekte gevinster

Modellen vil gjennom regler og en "ansvarsmatrise" klargjøre roller og ansvarsfordeling, som i sin tur legger grunnlag for å utvikle bedre systemer, service- og støttefunksjoner, informasjon og intern kommunikasjon.

Mulige ulemper – hvordan minimere dem?

En ny modell med sterkere økonomiske insentiver for effektiv arealbruk kan ha en del utilsiktede konsekvenser og modellen er utviklet for å minimere disse. Følgende mulige bivirkninger er drøftet:

Nedleggelse av laboratorievirksomhet

Store arealer ved NTNU er i såkalte "formålsbygg" som er skreddersydd for de fagmiljøene som benytter byggene. Økte husleiekostnader sammenlignet med dagens ordning oppleves som en ekstra byrde for fagmiljøer som allerede har store kostnader til drift og oppgradering av vitenskapelig utstyr. Mange enheter er avhengig av eksterne inntekter for å opprettholde virksomheten på høyt internasjonalt nivå. I Sverige førte innføring av husleie til omfattende nedleggelse av laboratorier. Håndtering og finansiering av laboratorier og spesialrom har derfor fått særlig oppmerksomhet i arbeidet med internhusleiemodellen og ved gjennomgang av IFM. Det er lagt vekt på å gi fakultetene og Vitenskapsmuseet økonomiske rammer som gjør det mulig å opprettholde viktige laboratoriefunksjoner også i tider med lav BOA. Studentlaboratorier og spesialrom for utdanning er ivaretatt med bevilgning som dekker husleiekostnader. Det er gjort en rekke vurderinger av de enkelte fagmiljøs særskilte behov og utfordringer slik at modellen ikke får urimelige utslag. Det foreslås også at oppsigelse av skreddersydde laboratorier og spesialrom gir begrenset økonomisk gevinst sammenlignet med arealer som lett kan tilpasses andre funksjoner og brukere. Disse tiltakene er valgt for å forebygge suboptimale løsninger som går utover både faglige hensyn og HMS. Husleiemodellen må balansere behovet for insentiver til effektiv arealutnyttelse og behovet for å opprettholde arealkrevende laboratorieaktivitet (jf. avsnitt 4).

Fortetting av arbeidsplasser for ansatte og studenter

Kontorer, kontor støttefunksjoner og arbeidsplasser for studenter utgjør nær 35 % av NTNUs arealer. Det har vært en klar målsetting at internhusleiemodellen alene ikke skal tvinge frem kostbare ombyggingstiltak. Samtidig er det behov for fortetting en del steder ved at de som har mye areal i forhold til aktivitet konsentrerer virksomheten på et mindre areal. Dette vil kreve flytting av ansatte, studentgrupper og funksjoner ved noen fakulteter. For å lage rimelige

økonomiske rammer som kan ivareta et godt arbeids- og studiemiljø, er det utarbeidet veiledende tildelingsprinsipper og normer for arbeidsplasser og støtteareal som tar høyde for ulik utforming, standard og fleksibilitet i rom og bygg. Ved beregning av bevilgning for å dekke husleiekostnader for kontorarealer er det tatt utgangspunkt i faktisk antall kontor og gjennomsnittlig kontorstørrelse (*ikke* normert areal). Det vil være opp til fakulteter, institutter og andre enheter å vurdere faglige og individuelle behov og fordele tilgjengelige rom. Modellen forsøker å balansere behovet for gode rammebetingelser for enhetene og behovet for en rimelig fordeling av knappe ressurser.

HMS

Arealeffektivisering kan gi utilfredsstillende løsninger i forhold til HMS. Hensynet til HMS må derfor ivaretas både ved effektivisering av arbeidsplasser og arealbruk i laboratorier og spesialrom. Eiendom og HMS-avdelingen får en viktig rolle som rådgiver for å finne gode løsninger som kan gi god utnyttelse av eksisterende ressurser uten at det går utover sikkerhet, arbeidsevne, læring, helse og trivsel.

Håndtering av fellesrom

Modellen legger opp til betydelige endringer i omfanget av areal som leies av fakultetene/VM når undervisningsrom, møterom og lesesaler for lavere grad overføres til studieavdelingen fra høsten 2012. De ulike enhetene ved NTNU har systemer og rutiner for å forvalte egne undervisningsrom, møterom og arbeidsplasser for studenter. Nærhet til rommene og begrensninger i antall personer som har adgang til rommene, oppleves som en fordel for å ivareta sikkerhet og kvalitet. Flere fellesrom krever gode systemer for romreservering, adgangskontroll, sikring, skilting og oppgradering. Det er kritisk at de sentraladministrative enhetene sammen evner å ivareta kvalitet på studiemiljøet og romdisponering minst like godt som fakultetene/VM gjør i dag. Modellen åpner for at fakultetene fortsatt kan være leietaker for fellesrom som blir tilgjengelig gjennom sentralt romreserveringssystem (med bevilgning som dekker husleiekostnader, men med leietakers ansvar for utstyr og møbler).

Prinsippet om at lesesaler for lavere grad skal forvaltes av studieavdelingen og bibliotekene forutsetter at fakultetene bidrar til at det blir stilt egnede og tilgjengelige lokaler til disposisjon for lavere grads studenter nær fagmiljøene. Erfaringer fra pilotfakultetet NT viser at det er nødvendig med noen kriterier for avgivelse eller åpning av areal som skal bli fellesrom (vedlegg 1, brev til fakultetene 19.01.12).

Transaksjonskostnader

Det er en risiko for at nye regelverk og modeller øker interne kostnader. Innføringsperioden vil kreve tiltak som gjennomgang av arealdatabasen, vurdering av mulige og ønskelige effektiviseringstiltak, flyttinger, avgivelse av lesesaler til lavere grad, åpning av fellesrom, med mer. I arbeidet med å utvikle modellen er det lagt vekt på at alle endringer må ha gevinster for NTNU som oppveier kostnadene. Erfaringene fra pilotfakultetet har vært viktige for å forberede innføring av modellen og slik minimere unødvendig tidsbruk og frustrasjon.

Forslag til regler og ansvarsmatrise er utarbeidet med bred medvirkning for å sikre felles forståelse og et tydelig regelverk som gir gode rammer for NTNUs kjernevirksomhet. Modellen er laget forholdsvis enkel med lik leiepris for alle arealkategorier (unntatt lager) for å redusere uønsket ressursbruk til kartlegging, kontroll og fakturering. Det blir likevel viktig med en løpende evaluering av virkningen av modellen for å minimere uønskede effekter.

BOA og husleie

Fakultetenes eksternfinansierte aktivitet er hovedsakelig bidragsprosjekter. Når et prosjekt er finansiert med den laveste satsen for overhead på 15 prosent, dekkes ikke alle indirekte kostnader, hvor husleiekostnader skal inngå. Det foreslås derfor en gradvis innfasing av internhusleiemodellen som også tar høyde for utvikling av en nasjonal modell for full kost budsjettering og regnskapsføring av forskningsprosjekter der full dekning av husleie vil inngå, jf. avsnitt 4.2.1,

Det er viktig at fakultetene sikres økonomiske rammer som gjør at husleiekostnader alene ikke overstyrer strategiske vurderinger i forhold til BOA. Fakultetenes/VMs økte bidrag for å dekke NTNUs samlede arealkostnader, det vil si midler som "trekkes inn" fra eksterne inntekter gjennom internhusleiemodellen, skal tilbakeføres til kjernevirksomheten.

3. Veiledende normer og tildelingsprinsipper, arbeidsplasser

For å få grunnlag for en mer objektiv vurdering av arealbehov og en mer rettferdig fordeling av tilgjengelige ressurser, er det utarbeidet forslag til veiledende normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for ansatte og studenter ved NTNU, jf. vedlegg 2. Merk at det settes et tak på antall studentarbeidsplasser fakultetene har anledning til å leie[1].

4. Hovedelementer i internhusleiemodellen

Modellen består av følgende hovedelementer:

- **Regeldelen** som inneholder regler for leie av lokalene tilsvarende en husleieavtale mellom utleier og leietaker.
- **Inntektssiden** i modellen er den bevilgning som fakultetene, Vitenskapsmuseet og sentraladministrasjonen tildeles i budsjettet for å dekke arealkostnader.
- **Kostnadssiden** i modellen er leietakers husleiekostnader som belastes leietaker. Den er lik det leieareal som leietaker står oppført med i arealdatabasen multiplisert med årlig leiepris.

[1] Fakultetene kan leie *maksimalt en plass per masterstudent*, dvs. dekningsgrad på 100 prosent ved innføring av modellen. Fakultetene betaler selv for areal som overstiger normert areal. Fakultetene skal *ikke* tilby faste arbeidsplasser for lavere grads studenter.

4.1 Regeldel

Avtaleverket mellom utleier (forvalter og drifter) og leietaker vil bestå av følgende dokumenter:

- Regeldel med en ansvarsmatrise
- Signert avtale om arealbruk basert på rapport fra arealdatabasen
- Årlig budsjettgrunnlag for leiepris

Forslaget er utformet med bred medvirkning og det er vektlagt å utforme regler som avklarer roller og ansvarsforhold, og som fremmer ønsket adferd med effektiv arealbruk og sambruk. Regeldelen (vedlegg 3) omfatter blant annet håndtering av fellesrom, grunnlag for leiepris, oppsigelse av arealer, midlertidige lokaler, fremleie, planer for vedlikehold og utvikling av campus. Kun beregning av leiepris og oppsigelsesregler omtales nærmere her.

Leiepris

Det beregnes en kvadratmeterpris basert på NTNUs totale arealkostnader fordelt på totalt bruttoareal for NTNU, inklusive fristasjonsareal[2]. Følgende kostnader (budsjett-tall) legges til grunn for beregning av årlig leiepris:

- NTNUs kostnader med forvaltning, drift og verdibevarende vedlikehold og nødvendig rehabilitering[3] av NTNUs bygninger og uteareal. Inntekter fra utleid areal og solgte tjenester trekkes fra. Energikostnader er inkludert.
- NTNUs felles kostnader med innleie av nødvendig areal.

Kapitalkostnader for NTNU-eide arealer inngår ikke i intern leiepris.

Leieprisen fastsettes i forbindelse med NTNUs årlige budsjettprosess. Prisen er uavhengig av type rom og funksjoner og baseres på NTNUs budsjetterte kostnader for arealene. Unntak gjelder for lagerarealer og tilfluktsrom der krav til oppvarming og renhold er betydelig lavere enn for øvrige arealkategorier. Leiepris for slike rom settes til 50 prosent av normal leiepris.

Hensikten med lik leiepris for alle arealkategorier, unntatt lager, er å redusere uønsket ressursbruk til kartlegging, kontroll og fakturering. Stor variasjonen i utforming, teknisk tilstand og lokalisering, og stor andel av spesialiserte laboratorier, gjør det lite hensiktsmessig å differensiere leiepris for flere ulike arealkategorier, uten samtidig å ta inn vurdering av funksjonalitet og standard for hvert enkelt rom/bygg. Merk at det tas hensyn til ulik kontorstørrelse for fakultetene når bevilgning for å dekke arealkostnader beregnes. I tillegg dekkes en del arealer fullt ut av bevilgning, jf. avsnitt 4.2.

[2] NTNU har plikt til å stille egnede lokaler til rådighet for studentsamskipnaden (« fri stasjon »), og kan stille lokaler til rådighet for andre studentrettede tiltak.
[3] Inkluderer ikke prosjektmidler til strategiske ombygginger/rehabiliteringstiltak (ca. 20 millioner kroner i 2012).

Energikostnader inngår i leieprisen, men spesifiseres med egen sum. Energikostnad for leietaker fastsettes per år med en gjennomsnittlig kostnad per kvadratmeter basert på antatt energipris som NTNU skal betale kommende år og antatt forbruk kommende år.

Leiepris for 2012 er 1150 kroner per kvadratmeter bruttoareal og inkluderer (gjennomsnittlig) energipris på 220 kroner (50 prosent leiepris for lager).

Oppsigelsesregler

En leietaker som ønsker å si opp arealer tar kontakt med Eiendom for en gjennomgang av arealene. Lokaler som vurderes oppsagt bør tilfredsstille følgende krav:

- Lokalene er egnet for utleie til andre (generelle arealer).
- Lokalene utgjør et sammenhengende område.
- Lokalene har god tilgjengelighet med mulighet for etablering av egen inngang med låste dører.
- Lokalene har en viss størrelse, normalt minst 200 m² netto. Mindre areal kan vurderes hvis de øvrige kriterier er oppfylt.

Eiendom skal vurdere om kriteriene er oppfylt. Arealer kan sies opp skriftlig med virkning fra 1. januar, 1. mai eller 1. september med seks måneders oppsigelsesfrist for generelle arealer.

For laboratorier og spesialrom som ikke kan benyttes av andre leietakere uten betydelig tilpasning er oppsigelsesfristen 12 måneder. Eiendom skal da kunne sikre at spesialtilpassede arealer med høye investeringskostnader, så langt det er mulig, skal benyttes til virksomhet som krever tilsvarende funksjonalitet.

4.2 Inntektssiden i modellen

Inntektssiden i modellen er den bevilgning som fakultetene og Vitenskapsmuseet og sentraladministrasjonen tildeles for å dekke arealkostnader. Beregning av inntektssiden skal ta 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. Internhusleiemodellen skal sikre god forvaltning av totale ressurser, herunder en rimelig fordeling av både arealressurser og kostnader forbundet med disse. Modellen bør gi insentiver til ønsket adferd samtidig som uheldige konsekvenser minimeres.

For å skape sterkere insentiver for effektiv arealutnyttelse, fjernes den direkte koblingen mellom bevilgning og faktiske arealkostnader. Reduserte arealkostnader skal komme enhetene til gode. Unntak gjelder for fellesrom (åpne for alle) og normert areal til arbeidsplasser for masterstudenter som dekkes fullt ut av bevilgning til leietaker. Disse arealene holdes utenfor i beskrivelsen av inntektssiden som følger.

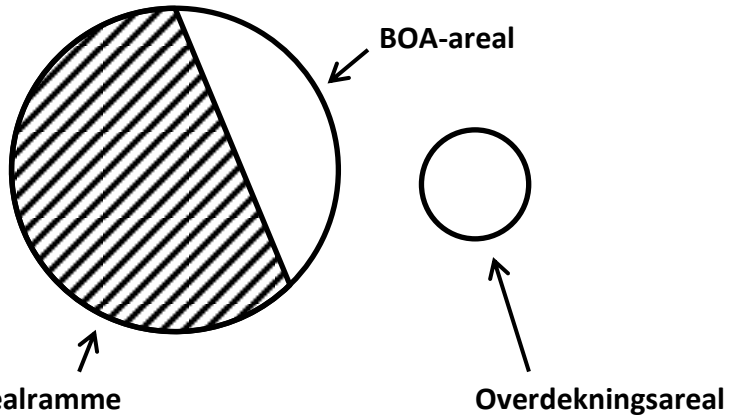
Følgende begreper brukes i modellen:

- **Overdekningsareal** er areal som tilsvarer (eventuell) overdekning av arbeidsplasser og støtteareal i forhold til veiledende normer. I tillegg regnes undervisningsrom som ikke er fellesrom inn i overdekningsareal for den enhet som er leietaker.
- **BOA-areal** er areal som kan knyttes til BOA. Det beregnes basert på areal per årsverk til kontor og forskningsareal og antall BOA-årsverk per fakultet/VM (se avsnitt 4.2.1)

Både overdekningsareal og BOA-areal bekostes fullt ut av leietaker (dekkes ikke av bevilgning).

- **Arealrammen** er areal som dekkes av bevilgning til leietaker. Arealrammen fastsettes som fakultetets leieareal[4] fratrukket overdekningsareal og beregnet BOA-areal ved innføring av modellen. Arealrammen fryses for 3 år og den vurderes hvert 3. år for å ta hensyn til betydelige endringer i aktivitet.

Figur 1 illustrerer sammenhengen mellom arealramme, BOA-areal og overdekningsareal.



Figur 1: Bevilgning dekker skravert areal (arealramme) (ingen skala)[5].

Etter innføring av modellen må økte arealkostnader som følge av arealutvidelse som hovedregel dekkes av fakultetene selv med økte inntekter fra interne og eksterne kilder.

Reduserte arealkostnader vil komme fakultetene til gode ved at arealrammen ikke endres ved oppsigelse av arealer i perioden. Unntak gjelder ved oppsigelse av laboratorier og spesialrom som ikke kan benyttes av andre leietakere uten betydelig tilpasning. For slike areal vil fakultetene beholde bevilgningen som dekker kostnadene for det oppsagte arealet i 1 år etter avgivelse (jf. vedlegg 3, avsnitt 10). Ved utbygging av campus vil arealrammen til aktuelle fakulteter vurderes i forbindelse med den årlige budsjettprosessen.

[4] Leieareal eksklusive fellesrom og arbeidsplasser for master. Disse dekkes av bevilgning i tillegg til arealrammen.
[5] Merk at romtyper som laboratorier, spesialrom, verksted, lager, trafikkareal mm. ikke normeres slik som arbeidsplasser, men inngår i sin helhet i den store sirkelen i figur 1.

Se forutsetninger og beregningsgrunnlag i vedlegg 4.

4.2.1 Beregning av BOA-areal

NTNU er pålagt å kreve arealkostnader dekket i alle oppdragsprosjekter, men for bidragsprosjekter (Forskningsrådet, EU, andre) kan NTNU legge inn arealkostnader som egenandel i prosjektsøknader. Prinsipielt bør BOA-virksomheten dekke faktiske arealkostnader ved fakultetene. Økning i BOA er en viktig driver for arealutvidelser ved NTNU på de fleste fagområder.

NTNU bør være forberedt på en ny nasjonal modell der alle kostnader, inkludert arealkostnader, skal synliggjøres i søknader. Det vil gi NTNU mulighet for å få dekket større deler av faktiske kostnader eller alternativt øke sin bidragsandel i prosjektene. NTNU har i dag ikke en felles praksis for å kreve overhead på prosjekter. Noen enheter tar med arealkostnader i søknader, men beholder de eksterne inntektene på fakultet/institutt selv om arealet langt på vei er dekket av bevilgning. Andre utelater arealkostnader i søknader fordi areal oppleves som en gratis ressurs. NTNU har trolig mye å hente økonomisk på en skjerpet praksis der arealkostnader for BOA synliggjøres på fakultetsnivået.

I høringsrapporten om ny internhusleiemodell (1.7.2011) ble det foreslått å beregne et BOA areal basert på forholdet mellom eksternfinansierte inntekter og totale inntekter, eller forholdet mellom eksternfinansierte stillinger og totale stillinger. Innspillene i høringen viste at forslagene ikke gir en tilfredsstillende kobling mellom omfang av BOA og arealbruk. Det er derfor i ettertid utarbeidet en beregningsmetode for BOA-areal som tar utgangspunkt i et *beregnet arealbehov per BOA-årsverk* (per fakultet). For alle BOA-årsverk beregnes et *normert* arealbehov for kontor, kontor støttefunksjoner som er likt for alle fakulteter (for samme stillingskategorier). For vitenskapelige BOA-årsverk beregnes i tillegg et forskningsareal basert på nøkkeltall for forskningsareal per vitenskapelig årsverk. Det foreslås at BOA-areal per fakultet revideres hvert 3. år.

Nøkkeltallet for forskningsareal fremkommer ved å fordele fakultetets forskningsareal likt på alle vitenskapelige årsverk uavhengig av finansieringskilde. En slik beregning lager en direkte sammenheng mellom det enkelte fakultets tilgjengelige areal per vitenskapelig årsverk til forskning og beregnet forskningsareal per BOA-årsverk. Arealkrevende virksomhet får dermed høyere BOA-areal per årsverk. Dette vil gi et insentiv til god utnyttelse av arealer som laboratorier, verksteder, lager og ulike støtteareal som påvirker omfanget av BOA-areal ved neste beregning om 3 år [6].

[6] Modellens sterkeste insentiv for arealeffektivisering er muligheten til å avgi areal som kan brukes av andre og beholde bevilgningen (jf. avsnitt om oppsigelse).

Det vil utarbeides maler for hvordan fakultetene kan inkludere arealkostnader i prosjektsøknader. Detaljert beregning av BOA-areal og forutsetninger i modellen finnes i vedlegg 5.

4.2.2 Økonomiske konsekvenser av modellen: overdekningsareal + BOA-areal

Fakultetene skal innen 15. april 2012 gå gjennom sine arealer til studentarbeidsplasser, dataarbeidsplasser og lesesaler og avgi areal som overstiger det maksimale arealet fakultetene kan leie (skal dekke behov for arbeidsplasser til lavere grad). Samtidig vil fakultetene vurdere hvilke møterom, grupperom og undervisningsrom som kan avgis eller åpnes for andre brukere. Noen fakulteter vil også fortette for å redusere overdekning av kontor og kontor støttefunksjoner. I sum vil disse aksjonene redusere overdekningsarealet for flere fakulteter betydelig og gi mulighet for omfordeling slik at de fakulteter som har underdekning kan få mer areal.

Tabell 1 og figur 2 viser *som eksempel* den beregnede kostnaden for BOA-areal og overdekningsareal basert på arealfordeling per 30.01.12 (før avgivelser og andre tiltak).[7] Dagens BOA egenandel er tatt for sammenligning og for å beregne økningen i internhusleiekostnader som fakultetene selv må dekke i ny modell. Prinsipper og normer for beregning av over-/underdekning av arbeidsplasser for studenter og ansatte fremgår av vedlegg 4. Detaljert beregning av BOA-areal er vist i vedlegg 5.

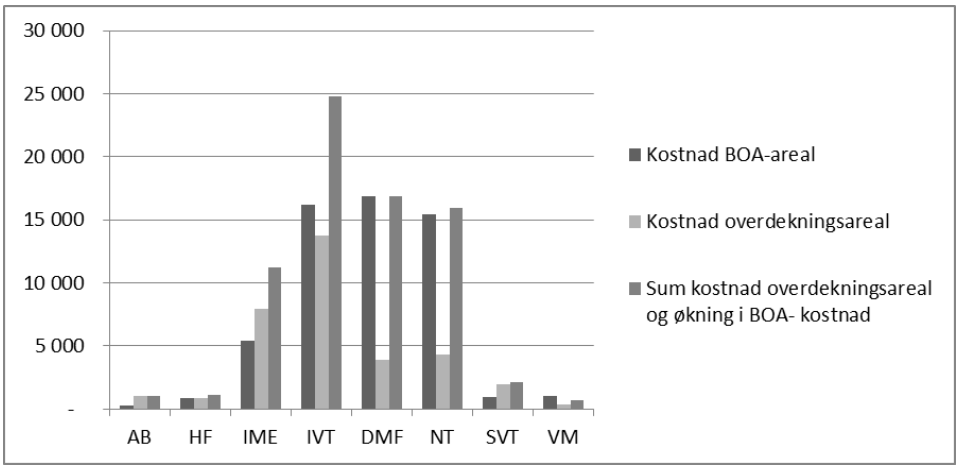
Endelig fastsettelse av arealramme og frysing av modell vil skje 15. juni 2012 når fakultetene, Vitenskapsmuseet og sentraladministrasjonens enheter har fått mulighet til å redusere overdekningsarealet. Merk overdekningsarealet i tabell 1vil reduseres betydelig når fakultetene avgir studentarbeidsplasser som skal blir lesesaler for lavere grad til studieavdelingen, og grupperom, møterom og lignende åpnes for felles bruk.

Fakultet	**Kostnad BOA-areal**	***Kostnad dagens BOA egenandel***	**Kostnad overdeknings-areal per 30.01.12**	**Sum kostnad overdeknings-areal og økning i BOA kostnad**
AB	287	*292*	*989*	**984**
HF	829	*628*	*882*	**1 083**
IME	5 363	*2088*	*7 961*	**11 236**
IVT	16 229	*5208*	*13 741*	**24 762**
DMF	16 899	*3880*	*3 872*	**16 891**
NT*	15 432	*3738*	*4 262*	**15 956**
SVT	930	*739*	*1 953*	**2 145**
VM	1 044	*670*	*334*	**708**
Totalt	**57 013**	***17243***	***33 994***	**73 764**

*Inkluderer NTNU Nanolab og Sealab

[7] Grupperom er inkludert i overdekningsareal. Auditorier, seminarrom og undervisningsrom er ikke inkludert i overdekningsareal da disse forutsettes avgitt til Studieavdelingen. Hvis slike rom ikke åpnes for felles bruk, må de bekostes fullt ut av leietaker. Kostnaden kommer i tillegg til overdekningsarealet i tabellen. Leiepris: 1150 kr per m2 brutto (inkludert energi), halv pris for lager og tilfluktsrom.

Tabell 1: BOA-kostnad i ny modell sammenlignet med dagens modell (2012), og kostnad overdekningsareal per 30.01.12 (i 1000 kr).



Figur 2: BOA-kostnad i ny modell sammenlignet med dagens modell (2012), og kostnad overdekningsareal per 30.01.12 (i 1000 kr), jf. tabell 1.

Det foreslås at midler som "trekkes inn" som følge av økt BOA-kostnad tilbakeføres til kjernevirksomheten gjennom revidert IFM. Nettoeffekten av økte kostnader i ny internhusleiemodell og økte inntekter via IFM vil dermed bli langt mindre enn det figur 2 antyder. Kostnaden for overdekningsareal settes av til nødvendig oppgradering og utvikling av bygningsmassen og til utstyr og møbler i flere fellesrom.

4.2.3 Bevilgning til sentraladministrasjonen

Felles administrative enheter, NTNU biblioteket og andre forpliktelser/fristasjonsarealer har normalt ingen BOA-inntekter. Det foreslås at inntektssiden for disse enhetene settes lik kostnadssiden per år *forutsatt* at areal til arbeidsplasser og kontor støtteareal er i tråd med veiledende normer og tildelingsprinsipper. Dette betyr at bevilgningen beregnes årlig basert på arealramme og leiepris. Kostnader for eventuell overdekningsareal belastes leietaker som for fakultetene.

4.3 Innførings- og overgangsordninger

Det anbefales at regler for internhusleie (vedlegg 3) innføres fra 15. juni 2012 med unntak av *regler for oppsigelse* som innføres umiddelbart (punkt 11, vedlegg 3).

For å gi alle enheter tilstrekkelig tid til å tilpasse seg ny internhusleiemodell og gjennomføre planlagte arealeffektiviseringstiltak, bør endring i bevilgning (inntektssiden) innføres gradvis og i takt med innfasing av revidert IFM. Den økte kostnaden for BOA-areal innfases derfor over en

periode på inntil 4 år. Dette betyr at BOA-kostnaden for 2012 blir som i dagens modell, jf. tabell 1.

Det foreslås at fakultetene i 2012 selv må dekke husleiekostnader for *20 % av overdekningsarealet* per 15. juni 2012. Dette er nødvendig for å holde trykk på endringsprosessen våren 2012. Fra og med 2013 dekker fakultetene selv 100 % av (gjenstående) overdekningsareal.

Arealrammen for 2013-2015 fastsettes (og fryses) basert på arealfordelingen per 15. juni 2012, det vil si *etter* avgivelse av fellesrom og overdekningsareal. Det blir gjort periodisk revisjon av modellen for å ta hensyn til betydelig endringer i aktivitetstall, første gang medio 2015.

Ordningen med felles lesesaler for lavere grad evalueres etter 2 år (høst 2014).

Rektor skal følge implementeringen av husleiemodellen nøye. Hvis ordningen får utilsiktede effekter, vil modellen tas opp til revisjon.

NTNU Nanolab og Sealab

Ansvaret for husleiekostnader for tverrfakultære forskningsinfrastrukturer som NTNU Nanolab og Sealab skal vurderes nærmere våren 2012. På litt lengre sikt vil det utarbeides en modell for "leiested" som synliggjør alle kostnadene knyttet til slik infrastruktur.

Campusprosjekter

Ved større utbygginger på campus vedtatt av styret (jf. campusplanen), vil arealrammen og dermed bevilgningen for berørte fakulteter måtte justeres. Justeringen skal baseres på normer for arbeidsplasser og støtteareal og en skjønnsmessig vurdering av fakultetenes behov for mer areal til laboratorier, spesialrom, etc. tilsvarende den vurdering som gjøres ved innføring av modellen. Eventuelle arealutvidelser må begrunnes i forhold til aktivitetsøkning og dokumenterbare mangler i dagens situasjon.

Planene for utvikling av Dragvoll i fase 1 omfatter utvidelse av undervisningsrom, studentarbeidsplasser/lesesaler, bibliotek, magasin og andre fellesrom. I fase 2 er det lagt inn areal for vekst i studenter og også noe kontor og kontorstøtteareal for vekst i antall ansatte.

Vedlegg

1: Brev til fakultetene 19.1.12
2: Veiledende normer og tildelingsprinsipper, arbeidsplasser
3: Regler for internhusleie
4. Forutsetninger og datagrunnlag for beregning av inntektssiden
5. Detaljert beregning BOA-areal