

Internhusleieordningen – Vurderinger og anbefalinger

I forbindelse med innføring av ny finansieringsmodell i UH-sektoren, har rektor oppnevnt en arbeidsgruppe som skulle utarbeide forslag til justeringer i UiTs interne budsjettfordelingsmodell. Ifølge mandatet skulle arbeidsgruppen samtidig vurdere om det skulle gjøres endringer i internhusleieordningen.

I den sammenheng ble det opprettet en undergruppe (Gruppen) som skulle vurdere internhusleieordningen. Gruppen har bestått av:

- Valentina B. Vollan – NT-fak
- Anne Aagaard – UMAK
- Åsunn Lyngedal – IVT-fak
- Øyvind Edvardsen – Jurfak
- Christian Hansen – BFE-fak
- Jan Peter Eidsmo – BEA
- Oddny Hallen – BEA
- Trond Nylund – Helsefak
- Eirik Sund – ORGØK

Gruppen fikk forelagt arbeidsgruppens mandat, jf. pkt. 4:

«Vurdere om det samtidig med endringer av modellen (budsjettfordelingsmodellen) skal gjøres endringer husleieordningen».

Med det som bakgrunn har diskusjonen i Gruppen vært innom følgende temaer:

- *Hvordan sikre at modellen gir riktige insentiver til arealeffektivisering*
- *Om deler av kapitalelementet bør innarbeides i husleiesatsen, og eventuelt hvordan*
- *Om husleiesatsene bør differensieres, basert på byggets standard eller ekstern leie*
- *Nødvendigheten av kategoriendring eller utvidelse av areal typer (kontor, lager og lab.)*
- *Inntektssiden, om tildeling og finansiering av arealer skal følge videreføringsprinsippet eller normtallsprinsippet*
- *Kostnadssiden, om husleiesatser bør baseres på historiske kostnader eller på budsjetterte drifts- og vedlikeholdskostnader (for eks. BEAs langtidsbudsjett).*

Om internhusleieordningen

Internhusleieordningen er en modell og et internprissystem, bestående av en inntektsdel, en kostnadsdel, og en regeldel. Hensikten er å skaffe inntekter, eller fordele kostnader, til forvaltning og drift av UiTs samlede arealer og bygningsmasse.

UH-sektoren¹, har i dag en felles internhusleiemodell fastsatt av KD i 2017. Modellen har visse frihetsgrader for lokale tilpasninger, men med felles formål om arealeffektivisering, opprettholdelse av teknisk standard på bygg, og gi sammenlignende normtall for arealkostnader i sektoren.

¹ Begrenset til de fem eldste universitetene (U5), som forvalter egne bygg

UiTs internhusleiemodell er fra 2018, og er en lokal tilpasning av den nasjonale. Ifølge modellen har BEA rollen som eiendomsforvalter og utleier. Fakultetene og enhetene er leietakere, som disponerer og betaler for bruken av arealene. Leieforholdet reguleres av en husleieavtale, som utgjør regeldelen.

Oppsummering

Gruppen har engasjert seg i mange nyttige diskusjoner knyttet til innretningen av dagens internhusleieordning. Mandatet var å gi innspill til arbeidet med ny budsjettfordelingsmodell, og om det i den forbindelse samtidig bør gjøres endringer i dagens internhusleieordning. Oppsummeringen nedenfor er supplert og redigert av arbeidsgruppens² sekretariat med hensikt å få frem det mest sentrale i diskusjonene, samt det som mest berører inntekt- og/eller kostnadsfordelingen ved UiT.

Arealeffektivisering og effektiv bygningsdrift

Gruppen ga innspill på at arealeffektivisering ikke bare må være leietakers ansvar og handle om arealreduksjon og fortetning. Det må også omhandle effektiv bygningsdrift, og at UiT i minst mulig grad leier eksterne lokaler, som erfaringsmessig fører til økte arealkostnader for UiT og dermed økt husleie for enhetene.

I den sammenheng bør det vurderes om internhusleieordningen bør endres fra å være en inntektsfordelingsmodell til en kostnadsfordelingsmodell. Den førstnevnte modellen er lik dagens praksis, der BEA får inntekter i takt med kostnadsøkningen. (Riktig nok på etterskudd, da husleiesatsene er basert på historiske kostnader)³. Den andre modellen er basert på et vedtatt kostnadsbudsjett for drifts- og vedlikehold, for eksempel BEAs langtidsbudsjett. Kostnadene fordels så videre til enhetene ved at husleiesatsene beregnes ut fra dette kostnadsbudsjettet.

Det vil kreve et mer omfattende budsjettarbeid, som må henge nøye sammen med en vedtatt drifts- og vedlikeholdsplan. På den annen side, kan det bidra til større forutsigbarhet i utviklingen av enhetenes husleiekostnader.

Kapitalelementet

Iht. NS-3454 – «Livsløpskostnader for bygg» opereres det med begrepet FVDU-kostnader (forvaltning, vedlikehold, drift og utskifting/utvikling). De førstnevnte - FVD-kostnadene - finansieres i dag av inntekter fra internhusleien.

Det øvrige (U) er investeringer i utskifting, for eksempel av fasade, vinduer, gulv, tak, sanitæranlegg, aggregat og ventilasjon, eller oppgradering (utvikling) av eksisterende installasjoner, etterisolering m.m. Dette er å anse som kapitalkostnader, som i dag finansieres over de årlige tildelinger til bygg og infrastruktur. Det har hittil utgjort 40 mill. årlig de seneste årene, og ment som avsetninger til større bygningsmessige løft.

I den nasjonale husleiemodellen, fastsatt av KD, er det lagt opp til at enkelte kapitalkostnader⁴, som til utvikling og utskifting, skal inkluderes i beregning av husleien. Etter som et av formålene med den nasjonale modellen er å ha et likt sammenligningsgrunnlag for drifts- og vedlikeholdskostnader i sektoren, er det av betydning at U5 universitetene praktiserer dette likt.

Spørsmålet om UiT skal legge kapitalelementet til dagens husleiesats, eller videreføre den årlige tildelingen også i ny budsjettfordelingsmodell, beror derfor på hvordan de andre U5 praktiserer dette⁵.

² Arbeidsgruppe for ny budsjettfordelingsmodell

³ Sist beregnet i 2020

⁴ Kun kostnadsgruppe 4 i NS 3454. Dvs. utskifting og utvikling. Ikke kost.gr. 1 - tomter og nybygg.

⁵ I skrivende stund vet vi at NTNU inkluderer utviklings- og utskiftningskostnader i husleiesatsene.

Det som taler for å inkludere deler av kapitalkostnadene i husleiesatsene, er at det som nevnt følger av den nasjonale internhusleiemodellen fra KD. Gruppen mener det også kan gi et mer riktig bilde av husleiekostnadene. Det fordrer likevel at den delen av husleien øremerkes og settes av til utvikling av bygningsmassen. Det må fortsatt påregnes at det må bevilges penger til større utbygginger, som for eksempel utbygging av UB. Kapitalelementet kan i første omgang innføres som et 'null-sum-spill' ved at gitt beløp (f.eks. 40 mill.⁶) legges til enhetenes basisbevilgning, og at samme beløp legges inn i beregning av justerte husleiesatsene.

Prisdifferensiering og arealtyper

I utgangspunktet er inntrykket i gruppa at en differensiering på eid og leid bygningsmasse, samt tilstandsgrad vil føre til for mange husleiesatser, som ikke står i forhold til ønsket om enkel internhusleieordning. Per i dag ansees eiendomsporteføljen relativt jevnt fordelt med tanke på disse faktorene, slik at en større differensiering ikke nødvendigvis vil tilføre noe mer rettferdig fordeling av kostnader.

Gruppen støtter det såkalte solidaritetsprinsippet som ligger til grunn for dagens internhusleieordning, som innebærer at alle betaler lik husleie uavhengig av om det er nye eller gamle bygg, eide eller leide lokaler.

Det kom imidlertid et forslag på å innføre en egen husleiesats for fellesarealer. Bakgrunnen for det er at andel arealer bestemmes av leietakers andel av fellesarealer. For eksempel betyr høy andel lab-arealer, til høyeste husleiesats, at leietaker betaler en høyere pris for fellesarealer, enn de som leier kontor og lager i samme bygg. Det kan virke litt ulogisk at samme fellesarealer prises ulikt. Et alternativ er å bruke dagens standard sats for kontor. Da beholder vi fortsatt tre satser. På den andre side vil en omlegging betinger ending i kontrakt og retningslinje, prisgrunnlag og bevilgning. Det siste betyr at basisbevilgningen må dekomponeres, da det allerede er lagt inn en husleiekompensasjon i dagens generelle basis ut fra de arealtyper som enhetene faktisk leier. Gevinsten vil i så måte bli begrenset, men kan ha betydning for fakultet med mye lab-areal.

Ut over dette var det ingen konkrete forslag om å endre til flere eller færre arealtyper, til tross for at det ble diskutert om 'mindreverdige' arealer burde fritas for internhusleie. Det ble også diskutert å endre beskrivelse på dagens tre arealtyper, men det ble konkludert med at det var en fordel å beholde gjeldende benevnelser da de er godt innarbeidet.

Internhusleieordningens inntektsside og nullpunkt

Inntektssiden av interhusleieordningen er den bevilgning som enhetene tildeles i budsjettet for å dekke faste kostnader, deriblant arealkostnader. Arealkostnader er derfor en komponent i fastsetting av generell basisbevilgning (husleiekompensasjon⁷), og beregnes som en andel av tildelt arealer. Arealtildeingen følger et videreføringsprinsipp som setter tildelt areal lik de arealer enheten disponeres på et gitt tidspunkt. Det såkalte 'Nullpunkt'.

Alternativt til dette nullpunktet er å basere arealtildeing på produksjonsnivå eller bruk av normtall, men disse alternativene vil trolig være mer omstendelig å innrette, uten at det åpenbart gir en mer treffsikker og 'rettferdig' tildeling.

Det bør ikke være direkte kobling mellom arealkostnader og bevilgning, eller føringer for hvordan enhetene disponerer generell basis, utover de resultatkrav som stilles til hver enkelt enhet. Arealkostnader skal være en naturlig del av kostnadsbildet ved enhetene, og være en del av de økonomiske vurderingene som gjøres ved igangsetting av nye tiltak eller ny aktivitet.

Gruppen har ikke konkrete anbefalinger knyttet til prinsippene for arealtildeing, men er opptatt av mekanismer som ikke hemmer vekst og ekspansjon. Dynamikken eller 'sikkerhetsventilen' i dagens

⁶ Beløpet på 40 mill. er videreført fra 2018 uten prisjustering.

⁷ En komponent i fastsetting av grunnbevilgning (generell basis), men uten å være øremerkede.

ordning er at enhetene står fritt til å gi budsjettinnspill for finansiering av økte arealbehov ved ekspansjon. Større strukturelle endringer, vil uansett måtte få en særskilt behandling.

Konklusjon

Ifølge mandatet skal arbeidsgruppen ta stilling til om husleieordningen skal vurderes samtidig med endringer av budsjettfordelingsmodellen. Det kan det være gode grunner til å gjøre. Med bakgrunn i det som er angitt ovenfor, anbefaler Gruppen at følgende forhold knyttet til dagens husleieordning vurderes nærmere:

- Fastsette husleie (husleiesatser) på bakgrunn i et vedtatt kostnadsbudsjett for drifts- og vedlikehold, eventuelt med tillegg av budsjetterte utviklings- og utskiftingskostnader.
- **At det føres en policy for å redusere andel eksternt leide lokaler.**
- Avvikle dagens ordning med å fordele årlige avsetninger til bygg- og infrastruktur, og innarbeide dette i husleien, med en tilsvarende samlet økning i enhetenes basisbevilgning.
- Beholde dagens arealtypeinndeling og videreføre ordningen med tre husleiesatser. Eventuelt vurdere en lik sats for fellesarealer.
- Sikre at 'mekanismene' i husleieordning ikke hemmer utvikling og ekspansjon.