

SAKSFRAMLEGG

Til:
Universitetsstyret

Møtedato:
26.10.2017

Sak:

Ny internhusleiemodell for UiT Norges arktiske universitet

Innstilling til vedtak:

1. Forslag til Retningslinjer for internhusleie ved UiT vedtas med virkning fra 2018.
2. Husleiekompensasjon til fakultetene/enhetene legges inn i basisbevilgning uten øremerking fra og med 2018.
3. Størrelsen på husleiekompensasjon fastsettes i samband med budsjettfordelingen for 2018
4. Universitetsdirektøren gis fullmakt til å implementere nye internhusleiemodell for universitetet, med de tilpasninger som er nødvendig for effektiv arealforvaltning.

Begrunnelse:

Denne saken gjelder nærmere fastsettelse av rammer og prinsipper for ny internhusleiemodell, samt retningslinjer for universitetets internhusleieordning.

Kunnskapsdepartementet (KD) har tatt initiativ til at de fem universitetene som forvalter egne bygg skal innføre én internhusleieordning, med felles prinsipper for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader (jf. Tildelingsbrevet for 2016). Bakgrunnen var en evalueringsrapport fra Multiconsult i 2015 som viste at universitetene har ulike interne husleieordninger og at ordningene har hatt ulike effekter på drift og arealeffektivitet.

UiT har deltatt i en arbeidsgruppe (Fellesgruppa) som ble opprettet i 2016 for å arbeide med ny intern husleieordning sammen med de andre selvforvaltende universitetene. Arbeidet ble sluttført desember 2016. Resultatet av arbeidet ble en rapport til KD med forslag til en felles internhusleiemodell.

Formålet med ny felles internhusleiemodell er blant annet:

- Økt arealeffektivitet
- Redusert vedlikeholdsetterslep

Felles nasjonal internhusleiemodell

Den nasjonale arbeidsgruppen har i samarbeid utformet den såkalte Fellesmodellen. Den består av et sett med felles regler og en felles metode for regnskapsføring, basert på en fastsatt norsk standard (NS 3454), og en felles prisberegningsmodell som fastsetter en eller flere satser for internhusleie.

For UiT gir ikke Fellesmodellen vesentlige endringer fra dagens internhusleieordning, som ble vedtatt av universitetsstyret i 2001. Implementeringen av Fellesmodellen har imidlertid fremtvunget revisjon av dagens praksis ved UiT.

For å få effekt av internhusleiemodellen med tanke på arealeffektivisering og redusert vedlikeholdsetterslep, foreslår universitetsdirektøren at internhusleiemodellen oppdateres og at budsjettfordelingen korrigeres.

Noen sentrale prinsipper for ny internhusleie

Vedlagte forslag til retningslinjer for internhusleie ved UiT inneholder definisjoner av roller, samt et sett regler som regulerer avtaleforholdet mellom forvalter/utleier og leietaker gjennom oppdaterte husleiekontrakter - i tråd med innholdet i Fellesmodellen.

Felles roller og prinsipper danner rammen rundt hvordan Fellesmodellen håndheves. Forvalter er den enheten ved universitetet som er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og utvikling (FDVU). Forvalter er utleier for universitetenes arealer til leietakerne. Leietaker er den enheten ved universitetet som bruker arealene i sin virksomhet.

Det legges opp til at det inngås en internhusleieavtale mellom forvalter og leietaker om bruk av arealene.

Internhusleiekompensasjon til leietaker

Universitetet har i løpet av de siste 3 årene tatt i bruk ca. 15 000 m² nybygg¹, og står overfor en ytterligere arealutvidelse beregnet til ca. 54 000 m². Det siste er i hovedsak knyttet opp mot nytt bygg for medisin og helsefag (MH2), nytt bygg for Institutt for lærerutdanning og pedagogikk og nytt universitetsmuseum.

De nye byggene påfører UiT økte drifts- og vedlikeholdskostnader som må dekkes innenfor universitetets egen budsjettramme. Sammen med kravet til effektiv arealforvaltning, må internhusleie i større grad synliggjøres og bli en sentral del av beslutningene når fremtidige arealbehov skal vurderes.

For å oppnå dette bør budsjettfordelingsmodellen gi insentiver til arealeffektivisering. Universitetsdirektøren foreslår derfor å endre dagens praksis der enhetene i budsjettfordelingen får øremerket budsjettmidler tilsvarende 100 % av fakultetenes/enhetenes husleiekostnader. Dette er i realiteten et nullsumspill hvor arealer lett kan oppfattes som et vederlagsfritt fellesgode, og gir ingen insentiver til arealeffektivisering. Dagens praksis sikrer heller ikke avsetning av nødvendige midler til vedlikehold og drift.

I prinsippet kan man benytte ulike modeller for å sikre en internhusleiekompensasjon gjennom budsjettfordelingsmodellen som samtidig gir insentiver til effektivisering og inndekning for

¹ Modulbygg, Teknologibygget og Breivang

utgifter til vedlikehold og drift. I samband med innføring av ny budsjettfordelingsmodell på UiT (behandlet av styret i sak S- 13/17) sluttet styret seg til at man ved UiT skal benytte en såkalt videreføringsmodell for fordelingen av internhusleiekompensasjon. Modellen innebærer at inntektssiden settes som en andel av internhusleiekostnadene ved innføringstidspunktet, og at en del av det som i dag bevilges som øremerkede midler til internhusleie legges inn i basisbevilgningen til enhetene uten øremerking. Man tok imidlertid ikke stilling til nivået på kompensasjonen eller om man skal foreta differensiering mellom ulike enheter og ulike typer bygg.

Alternative prinsipper for nivå og differensiering av husleiekompensasjon har i mellomtiden vært diskutert med fakultetene, blant annet om enheter som får disponere nye bygg bør betale en *større* husleiekostnad enn de som ikke blir tilgodesett med nye bygg. Et annet spørsmål som har vært diskutert, er den prosentvise størrelsen på kompensasjonen sett i forhold til enhetens totale husleiekostnader. Oppsummert har disse diskusjonene nokså klart gått i retning av at det ikke skal differensieres mellom gamle og nye bygg, og at enhetene bør gis en husleiekompensasjon på nivå med 80-90% av enhetens totale husleiekostnader. Dette vil gi økonomisk virkning for enhetene i innføringsåret 2018, hvor de må betale 10-20% av husleiekostnadene over egen budsjetttramme. I praksis vil dette gi seg utslag i en økt husleiekostnad/kutt i enhetenes bevilgning i størrelsesorden 40 mill. NOK i 2018-budsjettet. Fremtidige endringer i arealsituasjonen vil gi endringer i husleiekostnadene for den enkelte enhet. Mer om teknisk implementering av internhusleieordningen vil komme i saken om budsjett 2018 i november.

For fremtidige budsjettår vil enhetenes rammer justeres avhengig av endringer i bygg og arealer.

Hensikten er at fakultetene/enhetene skal oppnå økonomiske gevinster ved arealeffektivisering, og at arealkostnader (utover de arealer universitetsstyret fordeler) skal bli en del av beslutningsgrunnlaget når arealutvidelser vurderes.

Universitetsdirektøren vil i sak om intern hovedfordeling av budsjettet for 2018 komme med et endelig forslag til størrelsen på husleiekompensasjon.

Jørgen Fosslund

konst. universitetsdirektør

Eli M. Pedersen

økonomidirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Saksbehandler: Geir Sørensen og Nina Ersfjord

Vedlegg 1: Retningslinje for internhusleie ved UiT Norges arktiske universitet