

Til: MN- fakultetsstyret

Sakstype: Drøftingssak
Saksnr.: 13/18
Møtedato: 19.mars 2018
Notatdato: 8. mars 2018
Saksbehandler: Jarle Nygard

Sakstittel: Revidert internhusleie ordning ved UiO

Tidligere vedtak i saken / Plandokumenter / Henvisning til lovverk etc.:

Universitetsstyret fattet 14. mars 2017 følgende vedtak:

- 1. Universitetsstyret ber universitetsdirektøren å innføre revidert internhusleieordning for UiO fra budsjettåret 2018 basert på hovedprinsippene i dette notatet.*
- 2. Revidert internhusleieordning legges til grunn for fordelingen 2018.*
- 3. Ordningen evalueres i forbindelse med gjennomgangen av masterplanen i 2020. I denne evalueringen inngår også en vurdering av valgt prismodell.*
- 4. Styret ønsker at arealplanlegging og internhusleiemodell tar større hensyn til miljø og bærekraft enn dagens modell legger opp til. Styret ønsker at dette tas hensyn til ved en eventuell revisjon for alle de fem selvforvaltende institusjonene.*
- 5. Ansvar for arealplanlegging og internhusleie bør legges på det nivået i organisasjonen som er mest hensiktsmessig.*

De viktigste problemstillingene:

Etter påtrykk fra Kunnskapsdepartementet har de fem «selvforvaltende» universitetene (UiO, UiB, NTNU, UIT, MNBU) utarbeidet felles prinsipper og rammeverk for internhusleieordning. Formålet med ny internhusleie-ordning er å sette universitetet i stand til å opprettholde tilstandsgraden for bygningene. Det ønskes en ordning som er enkel å administrere og som har incentiver for mer effektiv arealbruk. Den viktigste endringen fra dagens modell er at leiekostnadene kan fordeles ut på institutt-nivå (og eventuelt videre ned på seksjonsnivå), og at instituttene kan sitte igjen med besparelsen når arealer sies opp. Kostnadene ved økt arealbruk skal også dekkes lokalt. Det er opp til fakultetet å etablere en intern modell for hvordan husleiekostnadene skal fordeles på fakultetets enheter.

MN fakultetet betaler i 2018 ca 208 mill kr i husleie. Det er mao en betydeig andel av fakultetes totale budsjett og slik sett også et betydelig potensiale for reduserte kostnader ved arealeffektivisering.

Utvikling av en MN intern husleie-modell må ses i sammenheng med den planlagte revisjonen av fakultetets finansieringsmodell.

Det vil bli gitt en presentasjon på møtet.

Vedlegg:

Sak til universitetsstyrets møte 14.03.17

FRA
UNIVERSITETSDIREKTØREN

FREMLEGGSNOTAT

Møtesaksnr.:
Møtedato: 14.mars 2017
Notatdato: 23. februar 2017
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: Britt Amundsen Hoel

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

Revidert internhusleieordning for UiO

Bakgrunn

I tildelingsbrevet for 2016 heter det at «Kunnskapsdepartementet tar sikte på å innføre én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter og høyskoler, herunder en modell som følger de samme prinsippene for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader.» Videre heter det at «Intern husleieordning vil i første omgang ikke inneholde kapitalelement». Med andre ord alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold for å opprettholde tilstandsgrad skal inngå, men kostnader til å ta igjen vedlikeholdsetterslepet som er en del av «kapitalelementet» inngår ikke i denne omgang. I 2016 arbeidet UiO sammen med de fire andre selvforvaltende universitetene for å definere felles prinsipper og rammeverk for internhusleieordning. Fellesprosjektet¹ leverte sin rapport (vedlagt) til Kunnskapsdepartementet (KD) i desember 2016. Fra tildelingsbrevet og dermed i «Fellesrapporten», ligger det en del føringer som UiO må forholde seg til. Den forutsetter at vi innfører en revidert internhusleiemodell fra 2018 basert på prinsippene og rammene i fellesrapporten. Innenfor de frihetsgradene som ligger i fellesrapporten er modellen tilpasset til UiOs lokale behov.

Med begrepet internhusleie mener vi en modell der arealet en organisasjon disponerer får en internpris, og brukerne betaler husleie i henhold til arealbruk. En internhusleiemodell består av kostnadsføring, prisfastsettelse og regeldel.

Hovedintensjonen med internhusleieprosjektet

I **mandatet** for revidering av internhusleien står det blant annet: «*Den nye internhusleiemodellen skal ha som formål å:*

1. *opprettholde tilstandsgraden for bygningene*
2. *øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene*
3. *være enkel å administrere og et tjenlig verktøy for institusjonene»*

KD har høyt fokus på arealeffektivitet, universitetenes evne til ikke å pådra seg ytterligere vedlikeholdsetterslep og sammenligning av de fem universitetene for å lære av beste praksis.

¹ Fellesgruppen besto av NMBU, NTNU, UiB, UiO og UiT.

Rapporten fra Fellesprosjektet setter rammene for UiOs reviderte intern husleiemodell. Fellesrapporten legger til grunn at kostnadene til forvaltning (F), drift (D), vedlikehold (V), utskiftning og utvikling (U) og service (S) av universitetets arealer skal regnskapsføres på samme måte for de fem selvforvaltende universitetene slik det er definert i Norsk standard NS3454 Livssyklus kostnader for byggverk f.o.m 2018. Rapporten legger til grunn om at det utarbeides internhusleieavtaler, at det skal betales internhusleie for alle arealer, og at enhetene har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering. Det legges også til grunn at universitetets ledelse kan omfordele areal basert på en samlet strategisk prioritering av arealbruken. Når det gjelder hovedprinsippene for prisfastsettelse av arealer, oppsummeres de slik:

- Prisstrukturen skal være basert på oppdelingen i figur 1 (se lenger ned i notatet).
- Det skal være en enkel prisstruktur med få priser. Det enkelte universitet kan differensiere prisene basert på kriteriene tilstandsgrad, arealtype, virksomhetstype.
- Basis renhold og forsyningskostnader inngår i arealkost. Det kan gjøres unntak ved spesielt energikrevende installasjoner.
- Tomgangsleie² inngår i internhusleien.
- Kostnadene ved innleide lokaler og inntektene ved ekstern utleie håndteres av det enkelte universitet slik at ordningen er mest mulig hensiktsmessig for de respektive universitetene.

Om å opprettholde tilstandsgraden ved UiO

De kostnadene UiO i 2016 hadde til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av universitetets eiendommer utgjorde i underkant av 1 mrd. kr. Disse midlene er tilstrekkelig til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen, men ikke til å ta igjen vedlikeholdsetterslepet. Det er altså ikke behov for noen omdisponering av midler fra kjernevirksomhet til eiendomsvirksomhet for å imøtekomme føringene fra KD på dette punktet.

Om arealeffektivisering ved UiO

UiO forvalter («eier») ca. 472.000 kvm og leier ca. 115.000 kvm til samlet årlig leie på 250 mill. kr. Totalt disponerer UiO ca. 587.000 kvm. En arealeffektivisering på bare 5 % i forhold til totalt areal, vil potensielt innebære besparelser for UiO på ca. 60 mill. kr per år på innleie.

Prisingen i en internhusleiemodell kan bidra til, men gir ikke tilstrekkelig incitament for arealeffektivisering. I revidert internhusleiemodell forsterkes arealeffektiviseringsincitamentet med andre tiltak som forutsettes innført som en del av ordningen. For å oppnå ønsket effekt kreves det lederbeslutninger på ulike nivåer. Modellen og incitamentene vil støtte lederne i sine beslutninger og bidra med en felles plattform for arealeffektivisering på tvers av UiO.

Om enkel å administrere og et tjenlig verktøy for UiO

Siden prising ikke alene er svaret på arealeffektivisering, er det viktig at modellen er enkel slik at verken enhetene eller Eiendomsavdeling (EA) må bruke mye ressurser på kompliserte prismodeller med begrenset virkning. En enkel modell er lettere å forstå og regne med, noe som bidrar til arealeffektivitet.

² Med tomgangsleien menes at det i internhusleien ligger et lite påslag typisk 3-5 % som skal dekke eiendomsavdelingens driftskostnader for arealer som ikke er utleid. Dette inne bærer at enheten kan si opp arealer og sitte igjen med besparelsen.

Generelle prinsipper i modellen

Følgende prinsipper legges til grunn:

- Budsjettneøytral innføring
- Forutsigbare kostnader for enhetene fra år 2 og utover
- Enheten betaler bare internhusleie for de lokalene de disponerer, EA dekker driftskostnadene ved ledige lokaler (Dette kalles ofte «tomgangsleie»)
- En enhets arealdisposisjoner ikke skal påvirke andre enheter
- Enkel prismodell der eide arealer prises basert på kvalitet / tilstandsgrad

Disse prinsippene er utdypet videre i notatet.

Ulike mulige modeller – ulike styrker og svakheter

Under arbeidet har både fellesprosjektet og UiOs interne arbeidsgruppe diskutert ulike prismodeller for internhusleie. For at en enhets arealdisposisjoner ikke skal påvirke andre enheter, må leie og eide arealer prises hver for seg. Prismodellen for eide arealer kan grupperes i tre hovedmodeller:

- En-pris modell – alle arealer har samme pris per kvm
- To-pris modell - eide arealer prises med høy eller moderat pris basert på tilstand
- Fler-pris modell – arealer prises etter en matrise som dekker både tilstand og type areal (og evt. enda flere parameterer)

Alle prismodellene har styrker og svakheter, og ved valg av prismodell det vært lagt vekt på hvilken modell som i størst mulig grad støtter opp om formålet med dette arbeidet, som både er arealeffektivisering og å opprettholde tilstandsgraden til UiOs bygningsmasse. De ulike prismodellene og deres styrker og svakheter er diskutert i dette notatet.

Vi tar sikte på å innføre en enkel modell som ivaretar hovedformålet i mandatet. Eventuelle justering av modellen kan man gjøre når man har noe års erfaring med den. Det er enklere å tilføre nye elementer i en modell, enn å forenkle en sammensatt modell.

Dagens modell er komplisert og uoversiktlig

Dagens internhusleiemodell ble innført i 2000 og justert i 2009 og er derfor blitt todelt. Den bygger bl. a. på følgende prinsipper:

- Enhetene betaler for de arealene de disponerer, sparer penger når de sier opp og betaler økt husleie når de øker arealer. De betaler innleiepris pluss et UiO påslag når arealer leies ute.
- Ved «institusjonelt vedtatte arealengeringer» får enheten kompensert leien fra sentralt hold. Begrepet «institusjonelt vedtatt» er ikke definert og medfører mange diskusjoner.
- Eiendomsdirektøren kan pålegge enheter å flytte hvis det er til UiOs beste. Dette har aldri vært praktisert.

For alle arealer (leide og eide) som inngikk i porteføljen før 2009, belastes enhetene «Standard internhusleie» som har tre priskategorier for hhv. kontor, lab og kjeller. Prisen settes per rom, og det er registrert ca. 26.000 rom i universitetets arealdatabase. For ekstern innleie etter 2009, betaler enhetene kostnadene iht. leiekontrakten med gårdeier pluss et påslag for universitetets driftskostnader. Prismodellen er vanskelig å forstå. Beregning på romnivå gjør det umulig for

enhetene å etterprøve prisingen eller regne ut hva det vil koste å øke areal eller besparelser ved å si opp areal. EA bruker uforholdsmessig mye ressurser på å administrere ordningen.

Arbeidsmetodikk

Styringsgruppen har bestått av eiendomsdirektør John Skogen (leder), fakultetsdirektør MN Jarle Nygard og VØS-direktør Ellen Johanne Caesar. Referansegruppen har bestått av dekan Frode Vartdal, ass. museumsdirektør KHM Karl Kallhovd, fakultetsdirektør HF Monica Bakken og ass. biblioteksdirektør Randi Rønningen. Arbeidsgruppen har bestått av ass. eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel (leder), Eivind Roll (JUS), Frode Bremnes (MN), Stein Helgesen (VØS), Helene Stockfleth (LOS), Reidunn T. Nielsen (EA), Åke Appelqvist (EA), Hanne L. Haslerud (EA), Morten Langerud (EA) og Ingrid Horverak (EA).

Både Fellesprosjektet og UiO prosjektet har foretatt omfattende simuleringer med ulike grunnmodeller for husleie. I vurderingene av fordeler og ulemper ved prismodellene har simuleringene vært viktige momenter. Ytterligere simuleringer vil foretas før det konkluderes på prisnivå.

Forslag til revidert internhusleie har vært diskutert med dekanene ved flere anledninger. Deres kommentarer og spørsmål har vært diskutert i styrings- og referansegruppen, og det har også vært avholdt en workshop med institutt- og kontorledere på HF og MN med tema arealeffektivisering for å sikre at modellen møter de lokale behovene. Dette har medført en rekke tilpasninger til modellen. Vi redegjør under for hvordan modellen nå ivaretar viktige innspill.

Viktige innspill

Viktige innspill i prosessen har vært:

1. Modellen må bidra til arealeffektivisering.
2. Historiske, fredede bygninger. Mange trekker frem ulike aspekter knyttet UiOs store portefølje av historiske, vernede bygninger. Man påpeker at disse gamle bygningene har svært begrensede muligheter for arealeffektivisering.
3. Manglende valgfrihet når det gjelder bygninger. Det har blitt påpekt at UiO har den porteføljen av bygninger vi har – gamle som nye – fordi dette gis oss av Stortinget. Det er viktig å synliggjøre hva det koster å holde seg med denne bygningsmassen.
4. Lokalt ledelsesverktøy. Flere av enhetene trekker frem at ny internhusleiemodell må engasjere lokale ledere hvis den skal få effekt. Incitamentene må komme alle til gode.
5. Utstillingsarealer er annerledes. Begge museene trekker frem at publikumsarealer vanskelig kan ses på i forhold til arealeffektivisering på samme måte som andre av UiOs arealer.
6. Arealnorm. Flere etterlyser en arealnorm tilpasset UiOs virksomhet.
7. Prising. Noen har etterlyst prismodell med flere prisparametere. De var redd for at en for enkel modell ikke ville fange opp UiOs singulariteter og heterogenitet.
8. Forutsigbarhet. Mange kommentarer har vært knyttet til at enhetene må ha trygghet for at modellen er forutsigbar. Det understrekes at de må forstå de budsjettmessige konsekvensene av modellen for virksomheten i år 2 og vider fremover..

UiO står overfor store økonomiske utfordringer på eiendomssiden de kommende årene. Bygningsmassen har et vedlikeholdsetterslep på over 8 mrd. kr. UiO eier en rekke historiske, vernede bygninger som er svært kostbare å oppgradere, og som verken har begrensede muligheter til å gi arealeffektive løsninger bl.a. pga. fredningsbestemmelsene.

De nærmeste årene vil UiO etter planen utvide eiendomsporteføljen med en rekke nye bygg: Livsvitenskapsbygget, Vikingtidsmuseum, nytt klinikkbygg for Odontologi, Veksthus, Klimahus og nytt JUS-bygg på Tullinløkka. I tillegg har KHM udekte arealbehov etter Regjeringens beslutning av 3-lokalisjonsmodellen for KHM og KDs bekreftede arealramme for KHM på Tullinløkka. Introduksjon av nye bygg, vil ha så store utslag på driftskostnadene at dette må behandles særskilt i forhold til internhusleie når hvert av disse byggene kommer.

Det arbeides med to saker til styret knyttet til eiendom og kostnader. Etter planen skal saken *Investeringer og endringer i driftskostnader for eiendomsmassen i et 10-års perspektiv* til Universitetsstyret i mai. Denne saken ser både på øke kostnader knytte til de nye byggene, oppgraderingsbehov for eksisterende bygningsmasse og mulige alternative inntektskilder som salg av eiendom. Til styremøtet i juni planlegges saken *Alternative bærekraftige eierskapsmodeller for historiske vernede bygg* som diskuterer UiOs muligheter og utfordringer knyttet til eierskap av kulturhistoriske eiendommer. Denne saken vil også berøre museenes utstillingsbygninger.

Revidering av internhusleien er avgrenset til å omfatte dagens nivå på eiendomskostnadene. Det legges ikke opp til noen omdisponering av midler fra kjernevirksomhet til eiendomsvirksomhet. Slike vurderinger vil eventuelt måtte gjøres som separate saker på et senere tidspunkt.

Hva betyr dette for enhetene

Følgende tiltak inkluderes i modellen.

Budsjettnøytral innføring

Når internhusleiemodellen endres som beskrevet i dette notatet, vil alle enhetene få høyere husleie enn tidligere. Det legges til grunn at det foretas en **budsjettnøytral innføring**. Det innebærer at bevilgningene til alle enhetene justeres slik at det ikke blir en realøkonomisk effekt i 2018 når det gjelder husleie. Dette gjør at ingen enheter verken tjener eller taper på den nye modellen ved innføringen.

Forutsigbarhet for enhetene

Mekanismene i modellen knyttet til arealeffektivisering vil få effekt først fra år 2 når enhetene begynner å ta beslutninger knyttet til sin arealbruk. Modellen er forutsigbar for enhetene ved at enheter som ikke har endringer i arealbruken fra 2018 til 2019, heller ikke får noen endringer i den økonomiske situasjonen knyttet til husleie utover en eventuell prisjustering vedtatt av styret slik som i dag. Enheter som sier opp arealer i 2018, vil sitte igjen med en besparelse i 2019, mens de som øker sitt areal, vil få høyere kostnader i 2019 som står i forhold til det økte arealet. Her er det ingen prinsipielle endringer i forhold til dagens internhusleieordning. Det legges til grunn en budsjettnøytral innføring, og oppsigelse eller økning av areal håndteres på samme måte som i dag.

Utfordringen med en budsjettøytral innføring er at den kan favorisere enheter som per i dag ikke er arealeffektive, og enheter som har høy standard på bygningsmassen. Enheter med nedslitt og historisk bygningsmasse og udekte arealbehov, vil ikke ha rom for å arealeffektivisere og dermed ikke frigjøre midler. Ei heller har de incitamenter for å oppgradere standard på bygningsmassen fordi det vil øke internhusleien.

Virkemidler for å oppnå arealeffektivisering ved UiO

Både enhetene og Eiendomsavdelingen må ha incitamenter for å oppnå arealeffektivisering.

Rettet mot enhetene

Fakulteter, museer, universitetsbiblioteket og LOS er **leietakere**³, og de har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering i egen enhet.

Enhetene betaler for de arealene de disponerer til enhver tid inklusiv arealer for eksternfinansiert virksomhet. De kan si opp arealer med 6 måneders oppsigelsestid. De får en besparelse tilsvarende leien for de oppsagte arealene som kan disponeres til andre formål.

Enhetene har ikke anledning til fremleie av arealer. Det hindrer frigivelse av UiOs arealer til andre enheter med økt arealbehov og øker derfor behovet for å leie inn.

Det er gjennomført en workshop om arealeffektivisering sammen med instituttledere og kontorsjefer for det største tørre og våte fakultetet – HF og MN. Under deler av workshopen delte fakultetene seg for å komme opp med arealeffektiviseringstiltak som var egnet for deres fakultet, med utgangspunkt at det var så store forskjeller mellom et tørt og et vått fakultet at dette krevde ulike tiltak. Det var derfor uventet at begge fakultetene i all hovedsak hadde kommet opp med de samme tiltakene. De kommenterte også selv det var overraskende at forskjellene var så små når virksomheten var så ulik. Utfallet av dette arbeidet var følgende tiltak som inkluderes i ordningen:

1. **Ombyggingprosjekter som gir arealeffektivisering prioriteres høyere.** Enheter med behov for arealoppgradering prioriteres høyere hvis prosjektet medfører vesentlig arealeffektivisering. Porteføljestyrimodellen for prioritering av prosjekter oppdateres iht. dette, og det settes av øremerkede midler til arealeffektiviseringstiltak de første årene.
2. Eiendomsavdelingen tilbyr **profesjonell bistand til aktiv arealplanlegging.** Enhetene har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering, men trenger bistand og tilgang på kompetanse for å vurdere arealeffektiviseringsmuligheter. Det etableres slik funksjon med tilstrekkelig kapasitet.
3. **Arealnorm.** Det startes en prosess med å etablere arealnorm for UiO dvs. en standard for hvor stort areal en enhet skal disponere f. eks. per årsverk eller student. En arealnorm kan avhenge av arbeidets art f. eks. om den ansatte arbeider hovedsakelig i kontorlokaler eller også i laboratorier. Arbeidet gjøres i tett dialog med enhetene, de tillitsvalgte og vernelinjen slik at alle interesser ivaretas. For kontorarbeidsplasser vil også en diskusjon av cellekontorer versus landskap inngå i arbeidet. Det antas at et slikt arbeid vil ta nærmere to år fra oppstart til det er endelig besluttet. En arealnorm vil lette arealplanleggingen, gi forutsigbarhet og være et

³ Fellesrapporten bruker begrepene «leietaker» og «forvalter» om rollene til hhv. enhetene og Eiendomsavdelingen. Her knytter vi disse rollene opp for UiOs vedkommende.

pedagogisk verktøy ved interne arealdisposisjoner. Normen bør være bestemmende for nye arealer og veiledende i eksisterende bygg.

4. **Inntekts- og kostnadsføring kan foretas på nivå 3 (institutt) og 4 (avdeling/gruppe)** for å kunne gi lokal ledelse oversikt og styring over ressurser. Slik får de uttellingen av incitament for effektiv arealbruk og kostnadsøkningen ved arealendringer. Ledere på nivå 3 og 4 må få tilgang på et hensiktsmessig arealverktøy som også inneholder navn på personene som disponerer kontorer. Fakultetene beslutter hvorvidt kostnadsføringen skal foregå på nivå 2, 3 eller 4 hos seg.
5. **Arealforum etableres på fakultetene** der arealsaker kan behandles. Det er viktig at fakultetene har god oversikt over egne arealer slik at man unngår at ett institutt bestiller nye lokaler når et annet institutt har ledig plass.

Arealeffektivitet handler også om å bruke læringsarealer f. eks. auditorier og laboratorier større deler av tiden - hver dag, hele dagen, hele året. Dette krever koordinert ressursplanlegging/timeplanlegging knyttet til undervisningen. Utnyttelsen av de store auditoriene kan trolig økes gjennom sentralt eierskap, og det anbefales å utrede dette nærmere.

Rettet mot Eiendomsavdelingen

Eiendomsavdelingen (EA) er **forvalter** og er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og utvikling (FDVU) av universitetets eiendomsmasse og er utleier av UiOs eiendommer.

EA er ansvarlig for å foreta en samlet arealplanlegging for universitetet bl. a. med fokus på arealeffektivisering. Ved behov kan universitetsdirektøren foreta strategiske omrokkinger av enheter eller inngå leieavtaler med eksterne utleiere og leietakere hvis dette er til UiOs beste.

Det viktigste incitamentet for arealeffektivisering for EA, er at avdelingen sitter med driftskostnadene for arealer som ikke er utleid. Dette innebærer at man forutsetter at 2-3 % av internhusleieprisen skal dekke driftskostnadene ved ikke-utleide arealer. Dette omtales gjerne som at «tomgangsleie» inngår i internhusleien. Når en enhet sier opp arealer, vil EA miste betalingen for disse arealene og derfor ønske å tilrettelegge dem for ny enhet så snart som mulig.

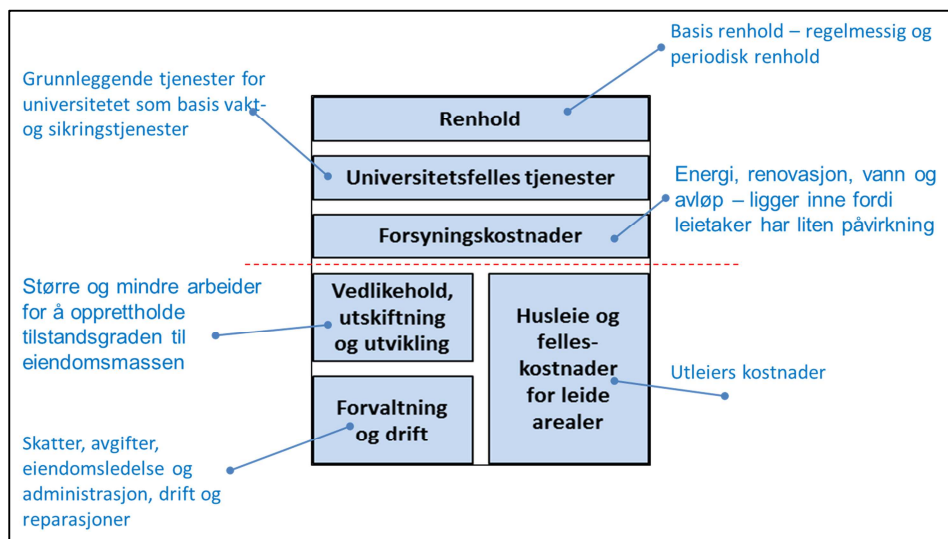
Kostnadsgrunnlaget for internhusleie prisingen

Prisingen skal bidra til at formålene med revidert internhusleie nås. Dette innebærer blant annet at summen av internhusleien, må dekke de kostnadene som UiO bruker på forvaltning, drift, vedlikehold, vedlikehold, utskifting og utvikling av eiendomsmassen.

I dag får Eiendomsavdelingen midler til FDVU av UiOs eiendommer gjennom tre hovedkanaler.

1. Internhusleien.
2. Rammebevilgning til hhv. forvaltning (driftsmidler) og større vedlikehold og investeringer.
3. Satsinger.

Internhusleie og rammebevilgning utgjorde i 2016 968 mill. kr fordelt på 73 % i internhusleie og 27 % i rammebevilgning. For UiO innebærer rammene fra Fellesprosjektet at midlene beskrevet i 1 og 2 over i hovedsak skal inngå i revidert internhusleie. Tjenestebeskrivelser (tidl. ansvarsmatrisen) vil si hva som dekkes av husleien.



Figur 1: Felles prismodell for de fem selvforvaltende universitetene. Prinsipiell oppdeling av kostnader knyttet til FDVU for universitetenes bygninger. Stakken til venstre viser kostnadsføringen for eide arealer, mens stakken til høyre viser for leide arealer.

Det er en kraftig forenkling for Eiendomsavdelingen når alle kostnadene knyttet til FDVU av eiendomsmassen føres i ett samlet regnskap i stedet for dagens tre. Grunnlaget for internhusleien vil også bli bredere med ny ordning slik at gjennomsnittlig pris per kvm vil øke, men med budsjettneutrytral innføring vil ikke dette medføre noen realøkonomiske endringer for enhetene. Det vil i stedet bidra til at motivasjonen til å arealeffektivisere fra år 2 og utover øker siden enheten i snitt vil sitte igjen med større besparelser per kvm ved oppsigelse enn tidligere.

Midler for å ta igjen vedlikeholdsetterslepet vil typisk komme som satsingsmidler fra styret eller KD. Andre kilder som salg av eiendom, kan også være aktuelt. Det legges til grunn at satsingsmidler holdes utenfor internhusleien.

Andre tjenester (service S) som leveres av eiendomsavdelingen som f.eks. flytting, arrangementsstøtte og trykkeritjenester vil ikke inngå i internhusleien. Det foreslås at disse tjenestene for 2018 dekkes av en bevilgning som i dag. Når kostnadene for disse tjenestene er synliggjort, kan man eventuelt vurdere brukerbetaling.

Prisstruktur for UiO

Prisstrukturen er satt opp slik at beslutninger om å utvide eller si opp arealer for en enhet, ikke påvirker leieprisen for andre enheter. Dette gjelder både for egne og leide arealer. Det forutsettes derfor at leide arealer prises separat uansett hvilken prismodell man velger i motsatt fall vil beslutninger om å øke innleien påvirke andre enheter. Med andre ord, 1-pris, 2-pris eller fler-pris forholder seg til UiOs eide arealer.

En-pris modell for eide arealer

Alle arealer prises med samme pris per kvm uavhengig av type areal, tilstand eller annet. For UiO vil en slik pris ligge på ca. 1500 kr per kvm. Modellen er enkel å forstå for enhetene og enkel å administrere for alle parter. Modellen medfører ikke husleieøkning ved oppgradering av bygninger.

Styrker ved modellen

- Modellen er enkel å forstå og kommunisere.
- Modellen har transparent prisfastsettelse.
- Modellen er enkel å administrere.
- Modellen forholder seg til at universitetene ikke er et åpent marked, men et felleskap.
- Modellen støtter arealeffektivitet fordi det er lett for enheter å beregne besparelser ved oppsigelse.
- Modellen støtter arealeffektivitet fordi det er lett å flytte når prisene er de samme overalt.
- Modellen bidrar til å opprettholde tilstandsgraden for bygningene fordi den ikke lager hindringer for oppgraderinger.
- Modellen gjør det enkelt å budsjettere for enhetene.

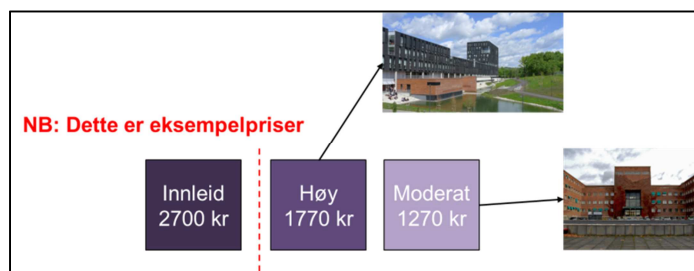
Svakheter ved modellen

- Modellen kan oppleves som urettferdig når nye, flotte og gamle, nedslitte arealer har samme pris.

To-pris modell for eide arealer

For å ivareta enhetenes opplevelse av ulik kvalitet av UiOs arealer og potensiale for arealeffektivisering, settes husleien for eide bygninger høyere i nye og nylig rehabiliterte bygninger enn i gamle nedslitte bygninger dvs. differensiering på kvalitet:

- Eide arealer prises i to nivåer, høy og moderat, basert på kvalitet dvs. byggets tekniske tilstand. Arbeidshypotesen er at skillet settes ved tilstandsgrad 1,2 som masterplan (s. 33) fastsetter som ambisjonsnivået for gjennomsnittlig tilstandsgrad for UiOs eiendomsmasse.
- Alle arealer i bygget får samme pris uavhengig av areal typer siden byggets infrastruktur setter mye av rammene for både bruk og arealeffektivisering.



Utfordringen med en modell der prisen er basert på kvaliteten / tilstanden til bygningen, er at ved rehabilitering av hele bygningen, vil leieprisen i etterkant av en rehabilitering i en del tilfeller øke. For enheter som i hovedsak disponerer store arealer i nedslitte bygninger, vil en rehabilitering medføre en husleieøkning og en kostnadsutfordring. Omfanget av økningen vil være avhengig av hvor stor forskjell det er mellom prisen for arealer med moderat og høy standard.

Eksempler

I Niels Treschows hus arbeides det med å rehabilitere gjenværende halvdel av bygningen. Siden halve bygningen allerede er rehabilitert er tilstandsgraden før rehabilitering 1,1. Denne rehabiliteringen vil altså ikke medføre økning i internhusleien.

Farmasibygningen har en tilstandsgrad på 1,7. En rehabilitering vil heve standarden til over 1,2 og medføre en økning i internhusleien. Hvis man bruker eksempelprisene i figuren over, vil husleien øke fra 8,7 mill. kr per år til 12,1 mill. kr per år. Man må legge til grunn at det alltid legges opp til arealeffektivisering ved totalrehabiliteringer slik at denne reelle økningen blir lavere.

Styrker ved modellen

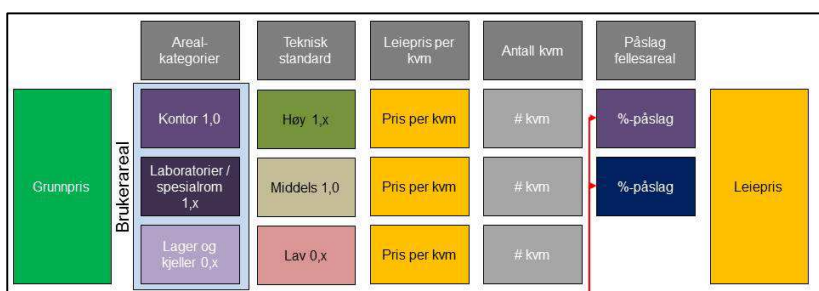
- Modellen er enkel å forstå og kommunisere.
- Modellen har transparent prisfastsettelse.
- Modellen er enkel å administrere.
- Modellen forholder seg til at universitetene ikke er et åpent marked, men et felleskap.
- Modellen støtter arealeffektivitet fordi det er lett for leietaker å beregne besparelser ved oppsigelse.
- Modellen gjør det enkelt å budsjettere for enhetene.

Svakheter ved modellen

- Modellen gir husleieøkning for enheter som sitter i bygninger som totalrehabiliteres.

Fler-pris modell for eide arealer

Modellen skiller mellom tre typer arealer basert på bruk (kontor, laboratorier/spesialrom og lager/kjeller) og tre nivåer av tilstand / kvalitet for bygningene. Arealkategoriene vektet for å ta hensyn til den antatte kostnaden knyttet til FDVU av arealet. Det er mer kostnadskrevenende å drifte og opprettholde tilstanden i bygninger med høy teknisk standard enn med lav. Leietakerne opplever det rettferdig at bygninger med høy teknisk standard har høyere leiekostnader enn nedslitte bygninger. Når teknisk tilstand er en faktor i internhusleien, innebærer det at husleien vil øke når den tekniske tilstanden forbedres. Ved oppgradering av arealer tilstrebes det å øke arealeffektiviteten i bygg der dette er mulig, noe som kan motvirke effekten av høyere leie.



Styrker ved modellen

- Leietaker betaler i forhold til standard på arealene.
- Leietaker betaler mer for arealer som er dyrere å drifte.

Svakheter ved modellen

- En komplisert prisfastsettelse er ikke enkel å administrere
- Det er komplisert å beregne kostnader for hver leietaker siden universitetene har en rekke større og mindre justeringer av arealer hvert år.
- Mange priser gjør at modellen er krevende å forstå for leietaker.

- Modellen forholder seg ikke til at universitetene ikke er et åpent marked.
- Modellen gir husleieøkning for enheter som sitter i bygninger som totalrehabiliteres.

Priser leide arealer

UiO leier i dag arealer for ca. 250 mill. kr i året. Siden UiO får ferdige bygg over statsbudsjettet, er de reelle kostnadene per kvm høyere for leide enn eide arealer. Ny internhusleiemodell må ha incitament for å flytte ut av leide bygninger.

Internhusleien for leide arealer er beregnet ved å ta gjennomsnittet per kvm av innleiekostnadene og legge på kostnadene EA har til forvaltning og drift av denne typen arealer.

Den gjennomsnittlige innleieprisen vil da sette tak for hvilke betingelser UiO kan leie inn nye arealer for. Dette betyr i praksis at UiO i fremtiden ikke leier inn arealer som koster mer enn gjennomsnittlig leiepris. I dette ligger det også en forutsetning om at målet er å redusere innleien ved UiO, ikke øke den. Innleie av store arealer må, som nevnt, behandles fra sak til sak.

Styrker og svakheter ved de tre prismodellene for eide arealer

Ingen av modellen møter alle UiOs behov fullt ut, men basert på vurderingen under, er det konkludert med at 2-pris modellen er den som passer best. Den ivaretar både behovene for å skille på kvaliteten i UiOs sammensatte eiendomsmasse, samtidig som den er enkel og bidrar til arealeffektivisering.

Egenskap	1-pris	2-pris	Fler-pris
Enkel å forstå og kommunisere	+	+	-
Transparent prisfastsettelse	+	+	-
Enkel å administrere	++	+	-
Støtter arealeffektivitet fordi det er lett for enhetene å beregne besparelser ved oppsigelse	+	+	-
Støtter arealeffektivitet fordi det er lett å flytte når prisene er de samme overalt	+	-	-
Bidrar til å opprettholde tilstandsgraden fordi den ikke lager hindringer for oppgraderinger	+	-	-
Gjør det enkelt å budsjettere for enhetene	+	+	-
Oppeves som rettferdig når nye, flotte og gamle, nedslitte arealer har ulik pris	-	+	+
Forholder seg til at universitetene ikke er et åpent marked, men et felleskap	+	+	-