

Rektor

NTNU

## Ny modell for internhusleie NTNU - høringsuttalelse

Innstillingen har vært drøftet i fakultetets ledermøte. Fakultet for samfunnsvitenskap og teknologiledelse støtter at det utvikles en modell for internhusleie som:

- synliggjør de reelle kostnadene til drift og vedlikehold av arealene for brukerne,
- gir minst mulig administrative tilleggskostnader, og
- gir klar rolle- og ansvarsfordeling, og med tydelige kvalitetsnormer når det gjelder drift, opprusting og vedlikehold av utleid areal.

I.

Fakultetet har disse generelle kommentarene til innstillingen:

### Bruk IFM i fordeling av internhusleie for areal utenom laboratorier og verksteder

Arbeidsgruppen gir ikke noe ferdig forslag til håndtering internhusleie knyttet til laboratorier og verksteder. Det er vanskelig å utvikle arealbruksnormer på dette feltet på tvers av spesifikke aktiviteter, og fakultetet er enig i at man i første omgang prioriterer en fungerende ordning for areal til kontorer og til studie- og forskningsvirksomhet, utenom laboratorier og verksteder.

Gitt at arealer til laboratorier og verksteder holdes utenfor, vil Fakultet for samfunnsvitenskap og teknologiledelse klart anbefale at arealkostnader blir håndtert som en del av NTNUs inntektsfordelingsmodell (IFM). IFM-tildelingen er tilnærmet proporsjonal med volumet i studie- og forskningsvirksomheten, målt gjennom personalinnsats (årsverk), fastsatt studieaktivitet og resultater både fra undervisning og forskning. For store organisatoriske enheter (fakultet) kan det argumenteres for at arealbehovet knyttet til kontorplass, lesesalsplass etc. er rimelig proporsjonalt med variablene som bestemmer IFM-fordelingen. En innvending mot dette kan være at forholdet mellom bruttoareal og nettoareal varierer i bygningsmassen hvor de ulike fakultetenes er lokalisert. Dette kan løses ved å knytte husleien til nettoareal.

*Fakultetet foreslår derfor at arealmidler (uten laboratorier og verksteder) fordeles gjennom ordinær IFM, og at fakultetene betaler husleie etter faktisk arealbruk. Denne måten å håndtere internhusleien på vil ikke kreve noen normsetting av arealbehovet utover de produksjonsnormene som allerede ligger i dagens IFM. Modellen vil gi tydelige insentiver til effektiv arealbruk, siden den vil belønne fakultet som lykkes med å husholdere energi- og arealbruk i forhold til omfanget av*

---

<b>Postadresse</b>	<b>Org.nr.</b> 974 767 880	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Seniorrådgiver</b>
7491 Trondheim	E-post: postmottak@svt.ntnu.no	Bygg 1, nivå 4	+ 47 73 59 19 00	Bjørn Arne Halonen
	<a href="http://www.ntnu.no/svt">http://www.ntnu.no/svt</a>	NTNU Dragvoll	<b>Telefaks</b>	
		7049 Trondheim	+ 47 73 59 19 01	Tlf: + 47 73 59 66 20

primærvirksomheten. Det vil også være opp til fakultetene hvordan man prioriterer arealbruk til virksomhet som skal dekke infrastrukturkostnader over prosjektinntektene (jf BOA-virksomhet). Framgangsmåten vil dessuten være i tråd med prinsippet om rammestyring, og den gir små eller ingen ekstrakostnader knyttet til administrativ håndtering. I tillegg vil husleietildelingen bli mer oversiktlig og transparent, noe som i seg selv bidrar til å fremme effektiv arealbruk.

Dersom modellen for internhusleie skal inkludere laboratorier og verksteder, ser fakultetet at heterogeniteten innenfor NTNU gjør det vanskelig å bruke dagens IFM. Uansett må forholdet mellom arealbevilgninger og særtildelinger til infrastruktur i IFM være beskrevet når Styret behandler modellen.

### Effektivisering – transaksjonskostnader

Innstillingen uttrykker forventning om at modellen for internhusleie vil gi betydelig bedre arealutnyttelse. Denne hypotesen impliserer at internhusleien vil generere mye ledig areal over rimelig kort tid. Men effektivitetsgevinsten får man først når disse ledige arealene er tatt i bruk av ny virksomhet med betalingsvilje minst like stor som internhusleien. Imidlertid synes det å være store transaksjonskostnader knyttet til både å kvitte seg med arealer og til å ta i bruk arealer med kvalitet og lokalisering som kan være mindre funksjonell for den nye virksomhetens behov. Ledige arealer kan derfor ende som underutnyttet, og det vil kreves reorganisering av både arealer og virksomhet for å høste effektiviseringsgevinstene. Med andre ord kan den foreslåtte modellen lett føre til det motsatte av intensjonen med den, nemlig mindre effektivitet snarere enn større.

Denne problemstillingen virker lite gjennomarbeidet i forslaget, bortsett fra at det legges vekt på at transaksjonskostnadene i størst mulig grad skal bæres av partene i transaksjonen. I utgangspunktet kan det i stedet være en god start å få synliggjort eventuelt ledig areal (kvalitet og lokalisering) ved å forutsette at den som avhender areal og den som tar i bruk nytt areal betaler minst mulig av disse transaksjonskostnadene. En slik pragmatisk start vil gi ganske mye informasjon om den nye internhusleiens insentivegenskaper for mer effektiv arealutnyttelse, og i hvor stor grad den spontane ”markedsløsningen” må støttes av prosesser for omorganisering av areal og virksomhet for å oppnå effektiviseringsgevinstene.

## II.

Rektor ber i høringsbrevet spesielt om synspunkter på forslaget til beregning av bevilgning til internhusleie og på forslagene i kapittel 3:

### Inntektssiden

Når tilskudd til areal skal beregnes atskilt fra inntektsfordelingen for øvrig (IFM), er normering ut fra stillingsdel og tilsettingsform for så vidt en farbar vei. Fakultetet har da også tatt forslaget til arealnormer i bruk innad.

Arbeidsgruppens forslag innebærer at den normerte tildelingen fryses (på 2010-nivå), noe som vil fungere som en basisbevilgning i fakultetenes årlige inntekt. Fakultetet støtter prinsippet at slik normering som hovedregel fryses, men normeringen gir samtidig en betydelig organisatorisk og virksomhetsmessig stivhet. Det er derfor behov for å vurdere nærmere hvordan man skal tilpasse arealbruken når det skjer relativt raske forskyvninger i NTNUs virksomhet som skyldes strategiske

satsinger. I denne sammenheng er det nærliggende for fakultetet å nevne som illustrasjon at arealbehovet for Program for lærerutdanning, som har hatt en sterk vekst de siste årene, er betydelig større nå enn for ett år siden (høsten 2010). Forslaget omtaler ”strategisk” vekst, men begrepet bør beskrives mer spesifikt. Ved en eventuell revisjon av modellen bør det vurderes om man kan fastsette arealramme på annet grunnlag enn status et (tilfeldig) gitt år, eventuelt at det lages et system for periodisk revisjon av grunnlaget. For øvrig er det viktig at normeringen tar hensyn til at forholdet mellom primæreal og støtteareal varierer med bygningsmassens kvalitet og planløsning. Det kan derfor være fornuftig å operere med nettoareal uten påslag for vestibyler, gangareal og trapperom. I tillegg kan det være betydelige ”delelighetsproblemer” når normer skal anvendes på eksisterende bygninger som allerede er inndelt i kontorer. Areal må fordeles slik at det gir god faglig sammenheng.

### BOA-aktivitet

Fakultet for samfunnsvitenskap og teknologiledelse er enig i at BOA-virksomheten skal dekke fakultetenes faktiske arealkostnader og at dette må følges opp. Fakultetene må ha normert tilgang til arealer for dette, men skal selvsagt dekke kostnadene til disse arealene gjennom påslag for indirekte kostnader (overheadinntekter).

I innstillingen foreslås at all framleie opphører og at randsoneenheter inngår leieavtaler direkte med NTNU. Fakultetet er tviler sterkt på om dette vil fungere hensiktsmessig, men regner med at praksisen som utvikles skjer i dialog mellom NTNU sentralt og det enkelte fakultet.

### Ansvarsfordeling

Fakultetet mener det er svært viktig at det lages en ansvarsmatrise med klart definert nivå på tjenestene, og støtter derfor dette forslaget. Det bør også lages et system for ytelsesmåling og løpende mulighet for tilbakemelding og kompensasjon ved avvik.

Fakultetet er enig i at ”sikring ut over det som er normalnivå” skal bekostes av leietaker, men kan ikke se at lås- og nøkkelsystemer er i denne kategorien. Insentiver for ”billige” løsninger som kan kompromittere sikkerheten må unngås, og lås- og nøkkelsystemer må derfor håndteres sentralt og inngå i leieprisen.

### Energikostnader

Det er stor variasjon innenfor universitetet med hensyn til energieffektivitet og bygningsvolum. Modellen for fordeling av energikostnader som skal lages, bør derfor ha insentivene knyttet til endring i energibruk.

### Oppsigelse av generelle arealer

Fakultetet ser at den foreslåtte minimumsgrensen og øvrige betingelser for oppsigelse av areal gjelder for fakultetsnivået. Fakultet vil likevel frarå slike begrensninger, som vil svekke effektivitetsgevinsten i systemet (jf ovenfor om effektivisering). Plankonseptet for Dragvoll er for eksempel slik at det knapt finnes sammenhengende områder ”med mulighet for etablering av egen

inngang med låste dører” uten at man tar en hel etasje i et bygg. Derimot vil løpende utveksling av enkeltkontorer eller grupper av dette mellom fakultetene kunne bidra godt til driften.

Med hilsen

Jan Morten Dyrstad  
dekanus

Marianne Dyresen  
seksjonssjef

Kopi: Enhetene ved SVT-fakultetet