

# Ny modell for internhusleie NTNU 2011

## *Høringsutkast – 1.7.11*

---

<b>Postadresse</b> 7491 Trondheim	<b>Org.nr.</b> 974 767 880 E-post: postmottak@adm.ntnu.no <a href="http://www.ntnu.no/administrasjon">http://www.ntnu.no/administrasjon</a>	<b>Besøksadresse</b> Hovedbygget Høgskoleringen 1 Gløshaugen	<b>Telefon</b> + 47 73 59 80 11 <b>Telefaks</b> + 47 73 59 80 90	<b>Saksbehandler</b> Lise T. Sagdahl Tlf: + 47 73598025
--------------------------------------	--	---	---	---

All korrespondanse som inngår i saksbehandling skal adresseres til saksbehandleren ved NTNU og ikke direkte til enkeltpersoner. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse.

## Innholdsfortegnelse

Sammendrag .....	3
Innledning .....	5
1. Resultater/funn fra arealanalyser og befaring .....	8
2. Veiledende normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for ansatte og studenter ...	13
3. Regeldel.....	16
4. Prinsipper for beregning av inntektssiden .....	26
5. Innførings- og overgangsordninger .....	36

## Sammendrag

Forslaget til ny modell for internhusleie som presenteres i denne rapporten har vært utarbeidet av en prosjektgruppe oppnevnt av rektoratet ved NTNU. Arbeidet er utført med bred medvirkning og forankring i organisasjonen. Modellen er utviklet i tråd med s-sak 12/06 der styret vedtok at ordningen skulle ha følgende formål:

1. *Å sørge for at brukerne av arealer ser arealkostnaden som en reell kostnad, og at de kan unytte besparelser i arealkostnad til styrking av kjernevirksomheten.*
2. *Å lage en fleksibel og dynamisk ordning som gir insentiver til at gevinstene med effektivisering av arealbruk kan tas ut så snart som mulig.*
3. *Å bidra til at NTNUs arealer blir tatt godt vare på.*
4. *At den skal kunne drives uten høye interne transaksjonskostnader.*

Prosjektgruppens oppgave har vært å ha dialog med enhetene om arealbruk og arealbehov, identifisere arealeffektiviserende tiltak og utvikle egnede normtall og prinsipper for ny internhusleiemodell for NTNU. Det er lagt vekt på å lage en så enkel og forutsigbar modell som mulig for å minimere interne transaksjonskostnader.

Rapportens kapittel 1 redegjør for prosessen som har gitt grunnlag for å forslå en hensiktsmessig modell. Det er gjennomført en kartlegging og vurdering av dagens arealbruk for alle leietakere som viser at det er store forskjeller på tilgjengelig areal både mellom instituttene på de enkelte fakulteter, og mellom fakultetene. Dette gjelder ikke bare areal til laboratorier, spesialrom, og lager, men også kontorareal per ansatt og tilgang på arbeidsplasser for studenter. Utnyttelsesgrad og bruksfrekvens for arealene varierer mye mellom enhetene. NTNU har i campusplanen en prioritert liste av nødvendige bygge- og renoveringsprosjekter. Det viser seg å være en utfordring å få disse finansiert og realisert innenfor ønsket tidsrom på 0-5 år og det er derfor avgjørende å utnytte tilgjengelige ressurser best mulig. Den gjennomførte kartleggingen viser at mer effektiv arealbruk kan gi rom for noe vekst innenfor eksisterende bygningsmasse. Tilgjengelige arealressurser kan fordeles bedre mellom enheter og grupper. Mer sambruk kan gi bedre arealutnyttelse og dermed redusere behov for ekstern leie og arealutvidelser.

For å få grunnlag for en mer objektiv vurdering av arealbehov, er det i kapittel 2 utarbeidet forslag til veiledende normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for ansatte og studenter ved NTNU. Arbeidsplasser for studenter er fordelt svært ulikt mellom fakultetene og mellom campusene. For å få høyere utnyttelsesgrad i eksisterende arealer og dermed et bedre tilbud for flere studenter, foreslås en ordning med felles lesesaler for alle NTNU studenter på lavere grad. For å sikre en god fordeling av tilgjengelige arealressurser, settes også en nedre og en øvre grense for antall arbeidsplasser for masterstudenter ved fakultetene.

Kapittel 3 inneholder forslag til føringer for regeldelen i internhusleiemodellen. Det er vektlagt å utforme regler som avklarer ansvarsforhold og som fremmer ønsket adferd med effektiv

arealbruk og sambruk. Regeldelen omfatter blant annet håndtering av fellesarealer, beregning av leiepris, oppsigelse av arealer, fremleie, planer for vedlikehold og utvikling av campus.

I kapittel 4 beskrives forslag til prinsipper for beregning av *inntektssiden* i modellen, det vil si den bevilgning som fakultetene og sentraladministrasjonen tildeles for å dekke nødvendige arealkostnader. Det foreslås at den direkte koblingen mellom bevilgning og faktiske arealkostnader fjernes, og det lages insentiver til mer kostnadseffektiv arealbruk og mer sambruk. Det foreslås at leiekostnader for fellesarealer og normert areal til arbeidsplasser for masterstudenter (normert for opptak 2010) dekkes fullt ut av bevilgning til leietaker. Areal som tilsvarer overdekning av arbeidsplasser og støtteareal i forhold til veiledende normer, bekostes fullt ut av den leietaker som har overdekning. For alle arealer der fakulteter/VM som leietaker har eksklusiv bruksrett, foreslås det at leietaker selv må dekke arealkostnadene for *en andel av arealet* som kan knyttes til fakultetets bidrags- og oppdragsvirksomhet. Andelen økes i forhold til dagens nivå der fakultetene har en *fast egenandel*. Fakultetenes/leietakers økte bidrag for å dekke NTNUs samlede arealkostnader, det vil si midler som “trekkes inn” fra eksterne inntekter gjennom internhusleiemodellen, skal disponeres til kjernevirksomhet og nødvendig oppgradering og utvikling av bygningsmassen. Prinsipper for fordeling av disse midlene drøftes.

Etter innføring av modellen, må økte arealkostnader for fakultetene som hovedregel dekkes av fakultetene selv. Reduserte arealkostnader vil (med noen unntak) komme fakultetene til gode ved at bevilgningen ikke endres. Bevilgningen fastsettes ved innføring av modellen og vil ikke justeres for endring i aktivitet eller produksjon. Økte interne eller eksterne inntekter vil danne grunnlag for å dekke økte arealkostnader ved vekst.

Innførings- og overgangsordninger (kapittel 5) foreslås for en 3-årsperiode for å gi alle enheter tilstrekkelig tid til å tilpasse seg ny internhusleiemodell og gjennomføre planlagte arealeffektiviseringstiltak.

Rapporten danner grunnlag for høring i organisasjonen.

## Innledning

Det vises til høringsbrev ”Ny modell for internhusleie ved NTNU” datert 1.7. 2011 for beskrivelse av historikk i saken og arbeidsgruppens mandat.

I denne rapporten beskrives forslag til ny internhusleiemodell sammen med de vurderinger som ligger til grunn for forslaget. Gjennom en høring ønskes innspill som kan gi grunnlag for å korrigere og utvikle modellen slik at den på best mulig måte ivaretar NTNUs mål og strategier, styrets mål med ny internhusleieordning og departementets krav om kostnadseffektiv ressursforvaltning.

NTNUs campusplan er en prioritert liste av nødvendige bygge- og renoveringsprosjekter. Det viser seg å være en utfordring å få disse finansiert og realisert innenfor ønsket tidsrom på 0-5 år. Det er derfor avgjørende å utnytte tilgjengelige ressurser optimalt og effektivisere arealbruken ytterligere i nye bygg og ved renovering av eldre bygg. Effektiv arealbruk vil også bidra til redusert vekst i driftskostnadene ved nødvendig utvikling av campusene.

Forvaltning av bygningsmassen er sammen med campusutvikling og campusutforming, sentrale virkemidler for å øke attraktiviteten til universiteter. Fysisk utforming har stor betydning for mulighetene for undervisnings- og forskningskvalitet, for samhandling, og for universitetets evne til å tiltrekke seg og beholde de beste studentene og forskerne. Fysiske løsninger må ha stor grad av fleksibilitet slik at de imøtekommer fremtidige endringsbehov som ikke kan forutses i dag. Utvikling av bygningsmassen er også viktig for trivsel og sosialt liv på campusene.

Arealforvaltning er nært knyttet til større strategiske prosesser som eksempelvis handler om:

- virksomhetens omfang og dimensjonering av ulike fagområder
- arbeids- og læringsformer
- satsinger innenfor forskning og innovasjon
- drift av laboratorier og tilgang på vitenskapelig utstyr
- infrastruktur og støttesystemer
- samarbeid intern og eksternt
- flerfaglige tilnæringsmåter innen forskning, utdanning og innovasjon
- identitet og mangfold av kulturer

Det er derfor ikke mulig å se internhusleie isolert fra andre prosesser som er avgjørende for å heve kvaliteten i virksomheten. Modellen skal understøtte og legge til rette for ønsket utvikling. God dialog med fakultetene, Arbeidsmiljøutvalget (AMU), Læringsmiljøutvalget (LMU), Studenttinget, DION, tillitsvalgte, NTNU biblioteket, SiT, enheter i sentraladministrasjonen og andre, har vært avgjørende i utviklingen av modellen. Arbeidet med campusplanen for NTNU har vært viktig for prosessen med internhusleie, spesielt for utvikling av normer og tildelingsprinsipper.

Arbeidet i perioden høst 2009 til 2011 kan kort oppsummeres som følger:

- Kartlegging av dagens arealbruk og aktivitet ved NTNU er gjennomført av prosjektgruppen i nær kontakt med kontaktpersoner fra fakultetene.
- Det er gjennomført befaring ved alle fakultet/institutt, VM, sentraladministrasjonen og SiT.
- Areal databasen (Lydia) er oppdatert og kvalitetssikret av den enkelte leietaker/bruker.
- Prosjektgruppen har i nært samarbeid med pilotfakultetet, utviklet forslag til veiledende arealnormer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for studenter og ansatte ved NTNU.
- Arealbehov for arbeidsplasser for ansatte og studenter er beregnet basert på normer og tildelingsprinsipper, og på aktivitetstall i følge Database for statistikk om høgre utdanning (DBH, oktober 2009 og oktober 2010).
- Kartlegging og behovsanalyse er presentert og drøftet med ledergruppene ved fakultetene (vår 2010), og i dekanmøtet (20.9.10 og 18.10.10).
- Fakultetene har gitt skriftlige tilbakemeldinger på sin arealsituasjon og kommet med forslag til tiltak som kan gi bedre fordeling av arealer og mer effektiv arealbruk, herunder søknader om ombygging (juni og november 2010).
- Prosjektgruppen har i samarbeid med pilotfakultetet utviklet forslag til føringer for regeldelen i internhusleiemodellen. Forslaget er drøftet i dekanmøtet (17.01.11). Fakultetene ble invitert til å komme med skriftlige innspill og disse har vært viktige bidrag i arbeidet med utforming av regler, avtaler, ansvarsmatrise og prinsipper for beregning av leiepris.
- Endringsarbeid er i gang ved de fleste fakulteter. Det gjelder både fakulteter med lav arealeffektivitet som vil tilpasse seg en kommende husleiemodell, og fakulteter som har høy arealeffektivitet og behov for å løse utfordringer knyttet til vekst. Arealeffektiviserende ombyggingstiltak er igangsatt. I tillegg til fakultetenes egenfinansiering, er det i forbindelse med revisjon av budsjettet for 2011 omdisponert 9,2 mill. kroner til 1) tiltak som gjør at areal kan frigis til andre brukere og 2) tiltak som gir fortetting der vekst krever ytterligere arealeffektivisering.
- Det er utarbeidet forslag til prinsipper for å beregne inntektssiden i husleiemodellen, det vil si enhetenes årlige bevilgninger for å dekke husleiekostnader. Det er gjort vurderinger av enhetenes virksomhet, herunder normert arealbehov for arbeidsplasser for ansatte og studenter, og omfang av bidrags- og oppdragsvirksomhet (eksterne inntekter).
- Kostnadssiden i internhusleiemodellen er gitt av leietakers areal som er registrert i areal databasen og gjeldende leiepris per kvadratmeter. Prinsipper for beregning av årlig leiepris og håndtering av energikostnader er drøftet som en del av arbeidet med regeldelen.

En av utfordringene har vært å lage en enkel og forutsigbar modell som skal kunne drives uten høye interne transaksjonskostnader, samtidig som fakultetenes ulike og spesielle behov ivaretas. Modellen er *ikke* laget slik at den kan anvendes direkte på institutter og tilsvarende enheter uten en skjønnsmessig vurdering av ulike institutters arealbehov. Spesielt gjelder dette ulike behov for laboratorier og spesialrom, men også behov som følger av bygningsmessig utforming og lokalisering.

#### *Dagens internhusleiemodell*

NTNU har i dag internhusleie, men det er en passiv ordning der enhetene i budsjettfordelingen får dekket sine arealkostnader med unntak av en fast egenandel for husleie knyttet 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. Inntektssiden i modellen, det vil si bevilgningen for å dekke husleiekostnader, følger kostnadssiden. Endringer i areal får derfor ingen budsjettmessige konsekvenser for den enkelte leietaker. Kostnader til drift av nye arealer fordeles på alle leietakere. Dagens modell viderefører historiske forskjeller i fordeling av areal og den legger ingen demper på ekspansjon. Areal oppleves som en knapp og verdifull ressurs for den enkelte leietaker. Med mindre areal får en alternativ verdi i form av penger, er det svært vanskelig å få frigitt ledig eller lite brukt areal.

### *Ny modell*

Forslaget til ny internhusleiemodell er utviklet for å gi insentiver til effektiv arealbruk og mer sambruk på tvers av fakulteter og enheter. Samtidig skal modellen sikre en bedre fordeling av arealressurser og arealkostnader enn det som er tilfelle med dagens ordning. Dialog med fakultetene har vært avgjørende for å utvikle en husleiemodell som tar hensyn til at ulike enheter og funksjoner har ulikt arealbehov. Prosjektgruppen har innhentet erfaringer fra andre universiteter og vurdert blant annet hvordan uheldige effekter av internhusleiemodellen kan minimeres. Det kan synes som de svenske erfaringene med omfattende nedleggelse av laboratorier ved innføring av internhusleie har vært en viktig årsak til skepsis mot en ny internhusleiemodell. Håndtering og finansiering av laboratorier har derfor fått særlig oppmerksomhet i arbeidet med modellen.

Forslaget til ny modell inneholder følgende elementer:

- Kartlegging og vurdering av dagens arealbruk for alle leietakere
- Forslag til veiledende normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for ansatte og studenter ved NTNU; som grunnlag for en mer objektiv vurdering av arealbehov
- Regler og avtaler som fremmer ønsket adferd som effektiv arealbruk og sambruk, og avklarer ansvarsforhold
- Prinsipper for beregning av inntektssiden for fakultetene/VM der bevilgning til å dekke husleiekostnader ikke lengre kobles til faktisk arealbruk. Modellen vil fungere slik at reduserte arealkostnader ved avgivelse av areal kommer fakultetene til gode ved at bevilgningen ikke endres. Økte arealkostnader må som hovedregel dekkes av fakultetene selv etter innføring av modell.
- Innførings- og overgangsordninger i en 3-årsperiode for å gi alle enheter tilstrekkelig tid til å tilpasse seg ny internhusleiemodell og gjennomføre planlagte arealeffektiviseringstiltak.

### *Leserveiledning*

Strukturen i rapporten er slik at kapittel 1 redegjør resultater/funn fra arealanalyser og befarings. Kapittel 2 inneholder forslag til veiledende normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser. I kapittel 3 beskrives føringer for regeldelen. Kapittel 4 inneholder prinsipper for beregning av inntektssiden og kapittel 5 omhandler innførings- og overgangsordninger.

## 1. Resultater/funn fra arealanalyser og befaring

Kartleggingen av arealbruk og aktivitet er gjennomført av prosjektgruppen i samarbeid med fakultetene. Arealdatabasen er oppdatert etter fakultetenes gjennomgang. Aktivitetstall for ansatte og studenter hentet fra DBH<sup>1</sup> og arealoversikten. Analysen gir bare et øyeblikksbilde, men samme forutsetninger er lagt til grunn for alle fakulteter. Analysen har derfor vært et godt grunnlag for å diskutere arealbruk ved NTNU.

NTNUs kostnader knyttet til innleie av lokaler og forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service (FDVUS) av bygninger og lokaler utgjør ca. 450 mill. kroner årlig, det vil si ca. 14 prosent av Kunnskapsdepartementets rammebevilgning. I tillegg kommer ca. 110 mill. kroner årlig til energikostnader.

NTNU eier totalt 514 000 m<sup>2</sup> brutto fordelt på Dragvoll, Tyholt, Gløshaugen, Øya, Kalvskinnet, Brattøra, Ringve, Bynesveien, feltstasjoner, HUNT, med mer. NTNU bruker selv 493 000 m<sup>2</sup> brutto fordelt som følger på egne og leide arealer som vist i tabell 1.

Eier av bygg	Areal m <sup>2</sup> brutto
NTNU	431 000
SINTEF	12 000
Andre	50 000
<b>Sum</b>	<b>493 000</b>

Tabell 1: Areal NTNU 2011 (Lydia)

Fakultetene, VM og biblioteket disponerer totalt 386 000 m<sup>2</sup> bruttoareal, 78 prosent av totalt areal (mai 2011). I tillegg kommer store fellesarealer som undervisningsrom, lesesaler, kantiner etc. som forvaltes av studieavdelingen og SiT som fellesarealer, og arealer til sentraladministrasjonen.

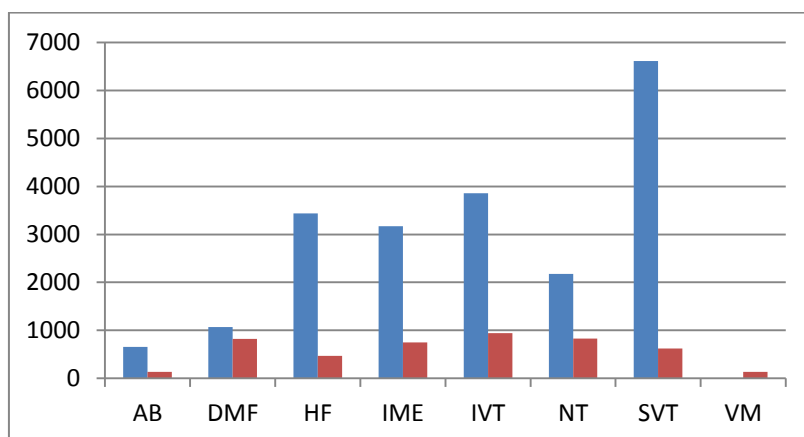
Figur 1 under gir et bilde av aktiviteten ved fakultetene mål i antall ansatte og studenter høst 2010.

Figur 2 viser bruttoareal per (student + ansatt) for hvert fakultet (juni 2010)<sup>2</sup>. Figurene illustrerer ulikt arealbehov for ulik virksomhet, men også historiske forskjeller og resultatet av manglende utbygging av campus Dragvoll for å dekke arealbehov for økt aktivitet. DMF på Øya skiller seg ut blant annet på grunn av byggenes utforming med høy brutto/netto faktor og høy andel trafikkareal.

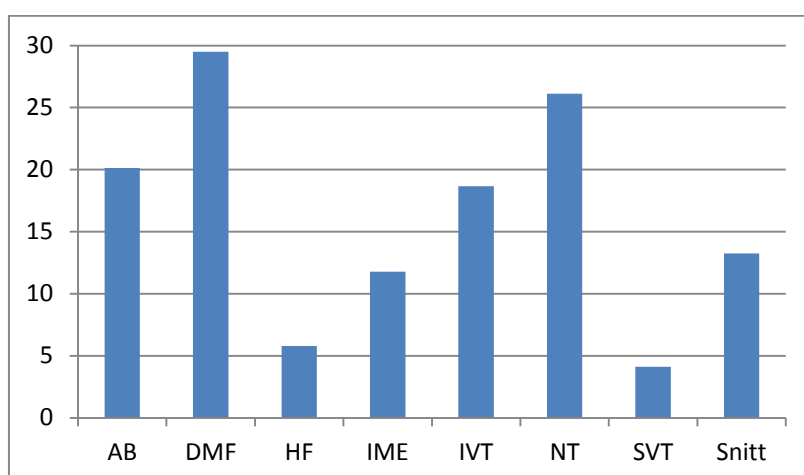
<sup>1</sup> Ansatte inkluderer kun de som fikk lønn via NTNU pr. 1.10.10 (årsverk er omregnet til antall personer).

<sup>2</sup> VM er tatt ut av figur 2 da den store andelen museumsmagasin ikke gir et informativt bilde.





Figur 1: Antall ansatte (rødt) og antall registrerte studenter (blått) ved NTNU (DBH, okt. 2010)



Figur 2: Bruttoareal per (ansatt + student) for fakultetene (Lydia 2011, DBH okt. 2010)

Detaljerte arealanalyser viser at det er store forskjeller på tilgjengelig areal både mellom instituttene på de enkelte fakulteter, og mellom fakultetene. Dette gjelder ikke bare areal til laboratorier, spesialrom, og lager, men også kontorareal per ansatt og tilgang på arbeidsplasser for studenter. Utnyttelsesgrad og bruksfrekvens for arealene varierer mye mellom enhetene. Prosjektgruppen har vært på befaringer i hvert fakultets bygningsmasse. Arealenes kvalitet og hensiktsmessighet varierer mellom de ulike byggene, blant annet pga. byggenes tilstand, utforming og eventuelle fredningsbestemmelser. En del fagmiljøer er spredt på flere bygg og nivå/etasjer og har derfor behov for dobling av støttefunksjoner.

Det har vært avgjørende for en god prosess at fakultetene har tatt ansvar for å forberede innføringen av internhusleie ved å ta fatt i de åpenbare utfordringene som fremgår av arealanalysene og av fakultetenes lokalkjennskap til virksomheten. Noen av *gevinstene* som kan hentes ut i dette endringsarbeidet er:

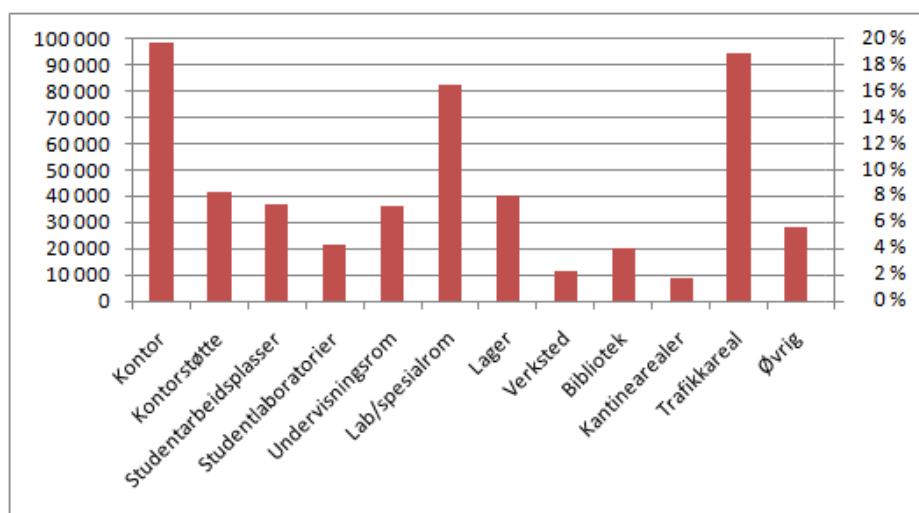
- Skaffe rom for vekst i eksternfinansiert virksomhet innenfor eksisterende bygningsmasse
- Redusere ekstern leie og dermed frigjøre midler til kjernevirksomhet
- Dempe behov for nye arealer (nye bygg og ekstern leie)
- Gi insentiv til bedre fordeling av areal mellom enhetene – utjevne historiske forskjeller
- Gi insentiv til sambruk og bedre utnyttelse av ressurser
- Gi insentiv til å utvikle laboratorier ved dreining av forsknings- og undervisningsaktivitet

### Noen funn

Potensialet for effektivisering og/eller omfordeling er stort for følgende arealkategorier:

- Arbeidsplasser for ansatte – *bedre utnyttelse og fordeling av tilgjengelig areal*
- Møterom og undervisningsrom – *sambruk, bedre utnyttelse*
- Arbeidsplasser for studenter – *store forskjeller mellom fakultetene*
- Verksteder – *vurdere samordning/sammenslåing*
- Lager – *rydde, sortere, kaste, få dynamikk i bruk av lager*
- Laboratorier/spesialrom – *effektivisere arealutnyttelse, hindre dublering av funksjoner*

Figur 3 viser ulike arealkategorier som andel av totalt bruttoareal for NTNU (inkluderer SiT og andre som har fristasjonsarealer), og kvadratmeter brutto per arealkategori. Arbeidsplasser for ansatte (kontor og kontor støtte inkludert møterom) utgjør den klart største andelen av NTNUs areal med vel 140 000 kvadratmeter totalt. Laboratorier og spesialrom utgjør vel 80 000 kvadratmeter. Trafikkareal (korridorer, vringleareal, garderober, trapper, etc) utgjør over 90 000 kvadratmeter.



Figur 3a: Ulike arealkategorier som prosent av totalt bruttoareal t.v. og bruttoareal per kategori t.h. (Lydia, juni 2011)

Under følger kommentarer til hvordan ulike arealkategorier kan utnyttes mer effektivt. Endringsarbeidet er godt i gang ved de fleste fakulteter.

#### *Arbeidsplasser for ansatte*

Areal per ansatt til arbeidsplasser varierer betydelig mellom enhetene. Eierskapet til arealene er sterkt, og det er derfor vanskelig å identifisere og frigi ledige eller lite brukte arealer til de enheter som vokser og trenger mer plass. Kontorkapasiteten kan i mange bygg utnyttes mer effektivt ved at større rom allokeres til grupper av ansatte som skal ha arbeidsplass i delt kontor (jf. kapittel 2) og mindre kontor benyttes som enekontor og stille rom. God møblering vil kunne gi god kvalitet med noe høyere tetthet. Forutsetningen er forsvarlig ventilasjon/inneklima. Slike tiltak vil gi langsiktige gevinster uten store investeringskostnader. I mange fagmiljø har veksten de siste årene tvunget frem slik endring. Kostbare eksterne leieforhold for NTNU kan reduseres hvis fakulteter og institutter som har god plass forbedrer sin arealutnyttelse og frigir areal til andre brukere der det er mulig.

#### *Møterom*

Det er et stort potensial for bedre utnyttelse/sambruk av møterom ved at flere rom gjøres tilgjengelig for hele NTNU via romreserveringssystemet. Fakultetene har mellom 1,9 og 4,4 m<sup>2</sup> møte- og spiserom per ansatt (2009). I nye prosjekter vurderes behovet til i gjennomsnitt 1,5 m<sup>2</sup> per ansatt. Åpen tilgang for flere brukere, vil gi bedre utnyttelse av rommene (flere timer per uke) og større fleksibilitet og kapasitet (flere rom tilgjengelig for reservering).

#### *Undervisningsrom*

Det er et stort potensial for bedre utnyttelse/sambruk av undervisningsrom (grupperom, klasserom, auditorier) 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. Mer fleksibel bruk av undervisningsarealer (auditorier, klasserom, grupperom) gjennom ulike faser av studieåret, vil også kunne avhjelpe behov for leseplasser i eksamensperiodene.

#### *Arbeidsplasser for studenter*

NTNU hadde i oktober 2010 cirka 28 500 m<sup>2</sup> netto bruksareal til rene lesesaler, dataarbeidsplasser og studentarbeidsplasser ved NTNU<sup>3</sup>. Arealene er fordelt svært ulikt fra 0,5-0,6 m<sup>2</sup> per registrert student ved SVT og HF, til hhv. 2,2-2,4 m<sup>2</sup> per registrert student ved IME og IVT (2009).

Dagens praksis med at en stor andel av arbeidsplassene reserveres til enkeltstudenter eller til grupper av studenter, gjør at bruksfrekvensen per plass er relativt lav (når vi ser bort fra

---

<sup>3</sup> Arealet inkluderer arbeidsplasser ved biblioteket og alle dataarbeidsplasser som ikke er definert som laboratorier.

eksamensperioden). Samtidig opplever mange studenter, spesielt på lavere grad, stor mangel på arbeidsplasser mellom timeplanlagt undervisning.

Innføring av felles retningslinjer for tildeling av arbeidsplasser og areal per plass, vil gi grunnlag for en bedre fordeling og utnyttelse av tilgjengelig studentareal. Alle lesesaler og generelle datasaler for lavere grad studenter (Ba/1.-3. årskurs) kan være åpne for alle studenter ved NTNU uavhengig av studieprogram/campus. God informasjon og kart som viser hvor arbeidsplassene finnes vil være avgjørende for å få utnyttet saler som ligger et stykke unna de store auditoriene og kantinene.

#### *Verksteder*

IVT, NT og IME har potensial for samordning av verkstedfunksjoner innenfor hvert fakultet og mellom fakultetene. Problemstillingen er komplisert pga. ulike driftsmodeller, kompetansekrav, nærhetsbehov og tradisjoner. Fakultetene har signalisert at de vil vurdere mulighetene for å redusere arealbruken og dermed øke utnyttelsesgraden av verkstedarealer.

#### *Lager*

NTNU disponerer per tid totalt 43 000 m<sup>2</sup> brutto lager/tilfluktsrom (eksklusiv arkiv/nærlager). Arealanalysene og befaringene viser at rydding/tømming av lager vil kunne gi bedre lagerkapasitet, mer effektiv utnyttelse av laboratorieareal, og mindre behov for å leie lager eksternt (Dora). NT alene har identifisert flere hundre kvadratmeter lagerareal som kan ryddes og tømmes. Driftsavdelingen har også store lagerareal som kan utnyttes mer effektivt. Det er viktig at en ryddeprosess ledes lokalt med eventuell bistand fra Vitenskapsmuseet mht. vurdering av bevaringsverdi. Ukurante lagerareal som loft og krypkjeller, bør tømmes.

#### *Laboratorier/spesialrom*

Med en teknisk- naturvitenskapelig hovedprofil, er laboratorier, spesialrom og vitenskapelig utstyr av høy kvalitet av avgjørende betydning for NTNUs virksomhet. 82 000 kvadratmeter, det vil si 16 prosent av NTNUs arealer er laboratorier og spesialrom. Etablering av større satsinger som Senter for Fremragende Forskning (SFF), Senter for Forskningsdrevet Innovasjon (SFI), Forskningssentre for miljøvennlig energi (FME), NTNU Nanolab og Geminisentra, stiller krav til at NTNU omdisponerer arealer for å gi plass til nye og større forskergrupper i nær tilknytning til laboratorier. Det er derfor en nær sammenheng mellom behov for laboratorier og areal til arbeidsplasser for ansatte og studenter.

Fakultetene og instituttene må selv ta ansvar for en god forvaltning og bruk av laboratorier og spesialrom. Befaringen sammen med representanter fra fakultetene og instituttene viser at bruksfrekvens og arealeffektivitet varierer mye. Mange laboratorier har høy aktivitet og mange brukere, mens andre preges av lav aktivitet, for eksempel med gamle instrumenter som i følge instrumentkort ikke er brukt på flere år. Disposisjonsretten til en del laboratorier er gitt til enkeltpersoner eller mindre grupper uten at det er gjort strategiske vurderinger knyttet til aktivitet eller produksjon. En internhusleie vil kunne bidra til at flere institutter løfter eierskap til

instituttnivå og legger mer langsiktige og helhetlige planer for nødvendig utvikling/ombygging av laboratorier/spesialrom ved dreining av forsknings- og undervisningsaktivitet.

Befaringene og innspillene fra fakultetene viser at mulighetene for sambruk av laboratorier og spesialrom bør vurderes (eks. bevegelsesvitenskap, psykologi, idrettvitenskap, medisin, diverse naturvitenskap og teknologi). Internhusleiemodellen bør gi insentiv for fleksibel utnyttelse av laboratorieareal og økt samarbeid som kan motvirke dublering av laboratorier og spesialrom. Fakultetene bør forberede seg på krav til utnyttelse og dokumentasjon av aktivitet også i laboratorier/spesialrom, spesielt i forbindelse med planlegging av campusprosjekter.

### *Føringer for ombyggingstiltak*

Alle ombyggingstiltak for å effektivisere arealbruk, bør så langt som mulig gi en kvalitetsforbedring for kjernevirksomheten. Løsningene bør være hensiktsmessige både for den enkelte enhet og for øvrige brukere. Kvaliteten på løsningene må sikre lave driftskostnader og være i tråd med et kostnadseffektivt, verdibevarende vedlikehold av bygningsmassen totalt sett. Alle ombyggingstiltak skal i best mulig grad sikre fremtidig fleksibilitet ved at arealene planlegges slik at de kan dekke vekslende krav/behov uten store ombyggingskostnader.

## **2. Veiledende normer og tildelingsprinsipper for arbeidsplasser for ansatte og studenter**

Historisk har NTNU ikke hatt felles normer for tildeling og bruk av areal. Felles retningslinjer for tildeling og utnyttelse av arealer til *arbeidsplasser for ansatte og studenter* vil føre til mer rettferdig fordeling og bedre disponering av tilgjengelige ressurser. I dette kapitlet presenteres forslag til veiledende arealnormer og tildelingsprinsipper. Forslaget er basert på arbeidet med campusplanen og nyere byggeprosjekter, og er utviklet med bred medvirkning i organisasjonen. Fakultetene har gitt skriftlig tilbakemelding på forslaget (juni 2010). Etter drøftinger i dekanmøtet høsten 2010 er forslaget under lagt til grunn for utvikling av internhusleiemodellen.

### **2.1 Arbeidsplasser for ansatte**

Tabell 2 viser forslag til veiledende tildelingsprinsipper og normer for kontor (enkontor) og kontorplass (i landskap eller delt kontor). Arealnormer gjelder for nye bygg og ombygginger, og så langt det er mulig også i eksisterende bygningsmasse. Arealnormene er innenfor spennet av norske og nordiske erfaringstall for nyere bygg<sup>4</sup>. Kontor støtteareal inkluderer møterom, stille rom, arkiv/nærlager, kopi, kjøkken, post og lignende fellesressurser for en enhet/gruppe.

Det er *arbeidsgiver* som tildeler kontor og kontorplass ut fra en totalvurdering av kategori ansatt, tilgjengelige ressurser og den enkeltes behov. Tildelingsprinsippene og normene i tabell 2 er *veiledende*. Arealnormen er *ikke* et uttrykk for minimums- eller maksimumsareal per ansatt, men

---

<sup>4</sup> Eksempelvis Realfagbygget der gjennomsnittlig kontorstørrelse er på 12,5 m<sup>2</sup> netto. På Øya er arealnormen 10-11 m<sup>2</sup> i nye bygg.

bør kunne anvendes som gjennomsnitt for en enhet (fakultet, institutt, avdeling) i bygg som er dimensjonert i tråd med normene. For bygg med store kontor, kan det være vanskelig å realisere normene uten større investeringer til ombygging. Det er likevel mulig å optimere kontorbruken betydelig ved at større kontor allokeres til grupper som skal ha kontorplass (2 eller flere per rom), og mindre kontor benyttes som enekontor.

Kategori ansatt	Stillingsandel i % <sup>1</sup>	Kontor	Kontor-plass	Arealnorm kontor m <sup>2</sup> (netto) per ansatt	Arealnorm kontor støtte m <sup>2</sup> (netto) per ansatt
Fast vitenskapelig ansatt (professor, amanuensis)	> 50	x		12,5	3,9
Forsker/gjesteforsker (med førstekompetanse)	> 50	x		12,5	3,9
Fast vitenskapelig ansatt (professor, amanuensis)	≤ 50		x	6,25	1,95
Teknisk/adm. ansatt med daglig arbeid på kontor	> 50	x		12,5	3,9
Teknisk/adm. ansatt med daglig arbeid på kontor	≤ 50		x	6,25	1,95
Teknisk/adm. ansatt med daglig arbeid utenfor kontor	> 50		x	3,0 / 6,25	1,95
Stipendiater og post dok.	> 50		x	6,25	1,95
Vitenskapelig assistent	> 50		x	6,25	1,95
Forskere/andre	> 50		x	6,25	1,95
Emeritus med noe forskning/undervisningsaktivitet	-		x	3,0	-
Professor II	20		x	3,0	-
Timelærere	≥ 20		x	3,0	-
PhD studenter uten lønn	-		x	3,0	-

<sup>1</sup> eller tilsvarende arbeidsomfang for gjesteforskere som ikke er ansatt

**Tabell 3: Veiledende tildelingsprinsipper og normer kontor/kontorplass, støtteareal NTNU**

Noen kommentarer til tabell 3:

- Kontorlandskapsløsninger kan erstatte enekontor der det er hensiktsmessig og/eller nødvendig på grunn av arealmangel. Slike løsninger kan fremme samhandling mellom medarbeidere og gi god og fleksibel utnyttelse av tilgjengelige arealer.
- Ingen ansatte bør ha to kontor eller to *faste* kontorplasser ved NTNU. Fleksible og arealeffektive løsninger bør vurderes i miljøer der mange oppholder seg midlertidig.
- For teknisk/administrativt ansatte med daglig arbeid utenfor kontor må kontorbehovet vurderes i forhold til arbeidsoppgaver.
- Ansatte i mindre enn 50 prosent stilling tildeles kontorplass (ikke enekontor), uavhengig av stillingskategori. Arealnorm vurderes ut fra type arbeid. Delt bruk av kontorplass eller halvert areal per kontorplass (3 m<sup>2</sup>) bør vurderes der det er flere mindre deltidsstillinger.
- Professor/amanuensis emeritus kan søke om kontorplass for ett år av gangen.
- Ansatte som er borte lenge fra arbeidet pga. sykdom, friår, permisjon eller lignede må regne med at kontoret benyttes av andre i perioden.

Kontorstørrelsen varierer mye i eksisterende bygningsmasse. I arealanalysene og ved beregning av inntektssiden i husleiemodellen (kapittel 4), er det derfor tatt utgangspunkt i *faktisk* antall

kontor og *gjennomsnittlig kontorstørrelse*. En enhets behov for kontorareal beregnes som antall kontor (basert på tildelingsprinsipper) multiplisert med gjennomsnittlig kontorstørrelse for enheten (*ikke norm*). Behov for støtteareal beregnes som antall kontor multiplisert med norm for støtteareal per kontor (3,9 m<sup>2</sup> netto).

## 2.1 Arbeidsplasser for studenter

Arbeidsplasser for studenter inkluderer lesesaler, dataarbeidsplasser og studentarbeidsplasser for masterstudenter. Dette er arbeidsplasser som skal være stille. Grupperom, kantine, vrimelearealer, tegnesaler og lignende er ikke inkludert.<sup>5</sup>

Tildelingspraksis og tilgang på egnede arealer varierer i dag svært mye mellom campusene, fakultetene og instituttene. På Dragvoll er situasjonen vanskelig etter en betydelig vekst i antall studenter uten tilsvarende utbygging av campus. Vekst i eksternfinansiert virksomhet og PhD-utdanning har de siste årene også ført til at studentarealer på Dragvoll har blitt omdisponert til kontor. Målet med veiledende normer og dekningsgrader for arbeidsplasser for studenter er å sikre et godt studiemiljø samtidig som tilgjengelige arealressurser utnyttes og fordeles best mulig. Forslaget i tabell 3 er i tråd med forutsetningene i campusplanen.

Studentgruppe	Dekningsgrad i %	Type arbeidsplass	Arealnorm m <sup>2</sup> (netto) per student)	Forvaltes av
Bachelor/ 1.-3. årskurs	20	Lesesal/dataarbeidsplass	3,0	Studieavdelingen/biblioteket
Nest siste år master/ 4. årskurs	60	Studentarbeidsplass	3,0	Fakultet/institutt
Siste år master/ 5./6. årskurs	85	Studentarbeidsplass	3,0	Fakultet/institutt

**Tabell 3: Veiledende dekningsgrader og arealnorm for arbeidsplasser for studenter NTNU**

I forslaget ligger det at *alle* lesesaler og generelle datasaler for lavere grad studenter (Bachelor/1.-3. årskurs) er felles og åpne for alle studenter ved NTNU uavhengig av studieprogram/campus. NTNU bør ha minimum 20 prosent dekningsgrad for denne gruppen studenter. Felles plasser forvaltes av studieavdelingen og NTNU Universitetsbiblioteket.

Studentarbeidsplasser for masterstudenter forvaltes av fakultetene/instituttene. Det legges det til grunn en dekningsgrad på henholdsvis 60 og 85 prosent for masterstudenter på 1. og 2. år master (tilsvarende 4./5. og 5./6. årskurs for integrert master (5-årig) eller profesjonsstudier (5-6-årig)).

Fakultetenes *normerte areal* til arbeidsplasser for masterstudenter<sup>6</sup> beregnes basert opptakstill høst 2010<sup>7</sup> slik at *antall masterstudenter per årskurs regnes lik opptakstill 2010*. Alle 2-årige

<sup>5</sup> Dataarbeidsplasser som ikke kan ha alternativ anvendelse som lesesal pga. sikring av maskinvare/programvare, og tegnesaler for arkitekt, billedkunst, konstruksjon og design, vurderes som studentlaboratorium og behov vurderes for det enkelte fakultet.

masterprogrammer, integrerte masterprogrammer og profesjonsutdanninger medregnes, men ingen EVU programmer. For å sikre fordeling av tilgjengelige studentarbeidsplasser, har fakultetene anledning til å leie *maksimalt en plass per masterstudent*, dvs. dekningsgrad på 100 prosent basert på opptakstall 2010. Husleiekostnader for plasser utover 60/85 prosent dekningsgrad dekkes fullt ut av fakultetene selv (jf. kapittel 4). Fakultetene *kan ikke* leie areal til arbeidsplasser for studenter lavere grad og skal derfor avgi areal i romtypene studentarbeidsplasser, lesesaler eller dataarbeidsplasser som overstiger dekningsgrad på 100 prosent til masterstudenter (beregnet basert på studenttall 2010).

Arealnormen for arbeidsplasser for studenter på 3,0 m<sup>2</sup> per plass tar høyde for ulike utforming av rom og bygg.<sup>8</sup> Totalt nettoareal til arbeidsplasser for masterstudenter blir lik antall plasser multiplisert med arealnormen.

## 2.2 Tegnesal

Tegnesal inngår i arealkategorien studentlaboratorier. Arealnorm for arbeidsplasser i tegnesal normeres til 5 m<sup>2</sup> per student på studieprogrammer som 5-årig arkitekt og produktdesign. Tegnesal *erstatte* arbeidsplasser for masterstudenter på aktuelle studieprogrammer. Fakultetene skal se til at tegnesaler også brukes til undervisning og utstillinger.

## 3. Regeldel

Avtaleverket mellom utleier (forvalter og drifter) og leietaker vil bestå av en internhusleieavtale som henviser til følgende dokumenter:

- Regeldel med en ansvarsmatrise
- Rapport fra arealdatabasen
- Årlig budsjettgrunnlag for kvadratmeterpris (jf. avsnitt 3.4)

Under oppsummeres de viktigste føringene for utforming av regeldel. Alle punkter med unntak av avsnitt 3.7 (oppsigelse av laboratorier og spesialrom), ble drøftet i dekanmøtet 17.1.11 med påfølgende mulighet for å komme med skriftlige innspill. På det tidspunkt var det ikke utarbeidet forslag til beregning av bevilgning til fakultetene (inntektssiden i modellen, jf. kapittel 4). Arbeidsgruppen har i utforming av regler vektlagt fakultetenes ønsker om roller, ansvarsfordeling og handlingsfrihet. Modell for inntektssiden er dernest utviklet for å understøtte reglene.

Vi ber derfor om synspunkter på forslaget til regler vurdert opp mot den bevilgning leietaker mottar for å dekke arealkostnader (kapittel 4).

<sup>6</sup> Arbeidsplasser for lavere grad studenter skal *ikke* ligge innenfor fakultetenes leieareal.

<sup>7</sup> Opptakstall er hentet fra Felles studentsystem (FS), 15.10.10, antall studenter som har møtt til det enkelte studieprogram,

<sup>8</sup> I større saler er areal per arbeidsplass ofte ned mot 1,7-2,0 m<sup>2</sup>.



### 3.1 Definisjon av roller: Eier, forvalter, drifter, leietaker

I dette avsnittet defineres de roller som legges til grunn i utforming av regler. NTNU skal fortsatt ivareta rollene som eier, forvalter og drifter selv. Leietaker vil ha en årlig bevilgning for å dekke store deler av arealkostnadene.

Eier har ansvar for at bygningsmassen er hensiktsmessig for NTNUs kjernevirksomhet i et langsiktig perspektiv. Dette inkluderer utvikling av campusområdene i tråd med NTNUs mål og strategier. Eier skal sikre kostnadseffektive lokalløsninger og opprettholde bygningsmassens bruksverdi. Rollen ivaretas av *rektor ved direktør for økonomi og eiendom*.

Forvalter opererer på vegne av eier og har to hovedoppgaver:

- a) Legge til rette for og forvalte utleie av bygningsmassen og sikre at arealene til enhver tid utnyttes i tråd med NTNUs strategi og overordnede prioriteringer
- b) Ansvar for å planlegge og gjennomføre vedlikehold og utvikling av bygningsmassen i et langsiktig perspektiv.

Rollen ivaretas av *stab for eiendomsforvaltning*.

Drifter opererer på vegne av eier og har som oppgave å yte drifts-, service og vedlikeholdstjenester i NTNUs bygningsmasse og i lokaler som leies av NTNU. Rollen ivaretas av *driftsavdelingen*.

Leietaker er den som betaler for bruken av bygget. Hvilket ansvar leietaker har og til hvilken leiepris, blir regulert i en leieavtale. Ved NTNU er leietaker synonymt med fakultet, Vitenskapsmuseet og sentraladministrasjonen (inkludert NTNU Universitetsbiblioteket). I tillegg kommer studentsamskipnaden og studentorganer. NTNU har også eksterne leietakere. I rollen som leietaker ligger ansvaret for brukerne som omfatter ansatte, studenter og besøkende. Biblioteket, studieavdelingen og driftsavdelingen vil være leietaker for fellesareal der de har ansvar for større brukergrupper på tvers av fakultetene. Fakultetene vil være leietaker for instituttene.

### 3.2 Arealer som omfattes av internhusleieordningen

Alle arealer som disponeres av *interne leietakere* skal inngå i internhusleieordningen. Unntak er eventuelle eksterne leiekontrakter som fakulteter/institutter selv finansierte før 1.1.2011 og som de selv skal fortsette å dekke fra egen ramme.

### 3.3 Fellesarealer

Fellesarealer er arealer som er *et felles gode* for NTNU. De fleste fellesarealer er åpne for alle ansatte og studenter ved NTNU og/eller tilgjengelig via sentral romreserveringsystem. Eksempler på fellesareal er ulike studentarealer, vringlearealer og møterom (se kapittel 4 for finansiering av husleiekostnader for fellesarealer.)

Leietaker har ansvar for *alle* brukere ved NTNU hvis arealet er et fellesareal. For ulike fellesarealer foreslås følgende regler:

- *Studieavdelingen er som hovedregel leietaker for undervisningsrom* (auditorier, klasserom, grupperom) som benyttes til timeplanlagt undervisning<sup>9</sup>. Utenom timeplanlagt undervisning, skal undervisningsrom i størst mulig grad være tilgjengelig for alle brukere ved NTNU gjennom sentralt reserveringssystem. I eksamensperiodene skal egnede undervisningsrom stilles til rådighet som lesesaler.
- Fakultetene betaler *ikke* husleie for bruk av undervisningsrom der studieavdelingen er leietaker. Dette gjelder også ved reservering utenom timeplanlagt undervisning (dagens praksis).
- Fakultetene og biblioteket kan om de ønsker det være leietaker for *grupperom* som *ikke* benyttes til timeplanlagt undervisning (dagens praksis), men rommene skal i størst mulig grad være tilgjengelig for alle studenter via sentralt reserveringssystem. (Fakultetene får en bevilgning som dekker husleiekostnader, jf. kapittel 4.1.)
- Studieavdelingen og biblioteket er som hovedregel leietaker for NTNUs *felles lesesaler og generelle datasaler for lavere grad* (normeres, jf. kapittel 2). Eiendomsforvaltningen har ansvar for at samlet areal ikke reduseres under normert areal til disse funksjonene. Fakultetene kan om de ønsker å drifte felles datasaler, være leietaker for datasaler med samme vilkår som for grupperom.
- Fakultetene er leietaker for *arbeidsplasser til masterstudenter*. Fakultetene skal påse at fakultetets samlede areal til arbeidsplasser for masterstudenter og eventuelt tegnesaler, ikke reduseres under normert areal til disse funksjonene, jf. avsnitt 2.2.
- Fakultetene stiller arealer til disposisjon for linjeforeninger (dagens praksis).
- *Møterom* er i utgangspunktet et felles gode for NTNU og skal i størst mulig grad skal være tilgjengelig for alle via sentralt romreserveringssystem.<sup>10</sup>

Eventuelle bruksendringer av fellesareal må godkjennes av eiendomsforvaltningen. En slik godkjenning er nødvendig for å holde orden på beregningsgrunnlaget for inntektssiden, jf. kapittel 4.

Det må utarbeides retningslinjer og systemer for reservering av rom for å sikre en hensiktsmessig og god utnyttelse av tilgjengelige romressurser ved hele NTNU.

### 3.4 Leiepris og leiekostnad

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

<sup>9</sup> Unntak fra regel gjelder der det er hensiktsmessig av hensyn til samarbeid med andre, eks. Øya og Olavshallen.

<sup>10</sup> Kombinerte spiserom/møterom og "stille rom" som skal være dedikert for bruk for de enkelte institutter, faggrupper, driftspersonale og administrative enheter, kan holdes utenfor romreserveringssystemet og inngår da i fakultetenes normerte areal til kontor støttefunksjoner.

- NTNUs kostnader med forvaltning, drift og verdibevarende vedlikehold og nødvendig rehabilitering<sup>11</sup> 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 inngår ikke i intern leiepris.<sup>12</sup>

Det anbefales at NTNU som hovedregel har *samme leiepris per kvadratmeter bruttoareal* for alle typer areal uansett funksjon, lokalisering og kvalitet. Unntak gjelder for lagerarealer/tilfluktsrom der krav til oppvarming og renhold er betydelig lavere enn for øvrige arealkategorier. Leiepris for slike lager settes til 50 prosent av normal leiepris<sup>13</sup>. Redusert leiepris for lager kan gi insentiv til frigivelse (rydding) av mer funksjonelle arealer.

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.

Det er utarbeidet en ansvarsmatrise som gir en detaljert oversikt hvilke tjenester leieprisen dekker og hva leietakerne selv har ansvar for. Leietaker har selv ansvar og kostnader for anskaffelse, drift og vedlikehold av møbler og annet brukerstyr i leiearealet (i hovedsak dagens praksis). Som brukerstyr regnes også fastmontert utstyr som avtrekkskap, spesialavsug, løfteramper/innretninger, kantine-/kjøkkenutstyr og annet fastmontert utstyr med tilhørende avsug, kjøle- og fryserom, gass- og trykkluft tilknyttet faglig virksomhet, og lignende.<sup>14</sup> IKT er ikke inkludert i leieprisen. Normal skallsikring og eventuell kameraovervåking er inkludert i leieprisen. Sikring ut over det som er normalnivå, skal godkjennes av driftsavdelingen og bekostes av leietaker, inkludert lås-/nøkkelsystemer.

En leieavtale omhandler de konkrete arealer en enhet disponerer alene, samt et påslag på et antall kvadratmeter for andel av felles arealer i bygningen, for eksempel vestibuler og trapperom. Bruttoarealet er grunnlag for beregning av samlet leiekostnad. Innen 1. juli hvert år utarbeider Eiendom en arealoversikt som viser hvilket areal som inngår i den enkelte leieavtale og som

<sup>11</sup> Verdibevarende vedlikehold og nødvendig rehabilitering er dag definert av ramme i budsjettet. En øremerket bevilgning på ca. 20 mill. kroner til planlagt strategisk rehabilitering og utvikling av bygningsmassen, holdes utenfor beregning av leiepris, jf. avsnitt 3.9.

<sup>12</sup> Begrunnelsen er at investeringer i bygg finansieres med statlige byggebevilgninger, gaver eller salg av eiendom. Med kapitalkostnader forstås avskrivninger og renter på bokført verdi. Eksterne leietakere (inkludert Sintef) betaler enten dokumentert markedsleie eller kapitalkostnader i tillegg til forvaltning, drift og vedlikehold. Unntak gjelder der SINTEF og MARINTEK har såkalt "fri bruksrett".

<sup>13</sup> Merk at lav leiepris ikke gjelder arkiv/nærlager og innleide lagerareal. Gjelder altså NTNUs mindre kurante lager med lavere kostnader til renhold og vedlikehold, eks. tilfluktsrom/lager og kjeller.

<sup>14</sup> Driftsavdelingen kan inngå langsiktige avtaler om drift og vedlikehold av utstyr under forutsetning at kostnadene i dekkes av leietaker/bruker.

viser hvor det eventuelt har vært endringer. Arealoversikten vil inngå i grunnlaget for neste års budsjett<sup>15</sup>.

### *Energikostnader*

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

På sikt er det ønskelig å få på plass en modell for fordeling av energikostnader som i større grad gir incentiver til å redusere unødvendig energiforbruk.

### *Eksempel på beregning av leiepris for 2011*

Samlet internt leieareal i juni 2011 utgjør 513 000 kvadratmeter, inkludert fristasjonsareal. For å ta hensyn til en viss ledighet i perioder, trekkes i dette eksempelet 2 prosent av arealet fra totalarealet før leiepris beregnes. Totale arealkostnader som dekkes av internhusleien utgjør ca. 560 mill. kroner, herunder ca. 110 mill. kroner i energikostnader. Dette gir leiepris som vist i tabell 4.

	Leiepris ekskl. energipris (kr/m <sup>2</sup> )	Energipris (kr/m <sup>2</sup> )	Sum leiepris (kr/m <sup>2</sup> )
Ordinær leiepris	915	220	1135
Redusert leiepris (50 %)	458	110	568

**Tabell 4: Leiepris beregnet for 2011**

Leieprisen saksbehandles av stab for kontrollere og vedtas av styret som en del av den ordinære budsjettbehandling.

### **3.5 Eksterne leieavtaler inngått etter 1.1.2011**

NTNUs enheter skal som hovedregel leie areal i NTNUs bygningsmasse. Ved inngåelse av nye eksterne leieavtaler etter 1.1.2011, skal leietaker som hovedregel selv skal dekke de reelle kostnadene ved leieforholdet både når det gjelder husleie, felleskostnader og andre driftstjenester.

*Kun* i tilfeller der *eier* (rektor) av viktige strategiske hensyn finner det nødvendig å inngå en ekstern leieavtale for å løse et dokumentert arealbehov eller funksjon vil nye eksterne leieavtaler kunne finansieres av fellesskapet. Forutsetningen er at behovet ikke kan dekkes innenfor NTNUs bygningsmasse. Slike saker vil saksbehandles som en del av budsjettprosessen.

<sup>15</sup> Arealoversikten 1. juli legges til grunn for periodisert budsjett og faktureringsplan for det kommende året. Betaling skjer via omposteringer tre ganger i året.

Alle eksterne leieavtaler, også betalingen, skal administreres av eiendomsforvaltningen. Leiekontrakter som forplikter NTNU ut over 10 år må godkjennes av Kunnskapsdepartementet.

### 3.6 Oppsigelse av generelle arealer

Generelle arealer er arealer med liten grad av "skreddersøm". Arealene kan ha flere brukere og/eller flere funksjoner uten at det kreves store investeringskostnader i ombygging eller tilpasning ved endring av leietaker/funksjon. Dette er arealer der det finnes et "internt marked" og der risikoen er liten for at arealer blir stående uten leietaker (ubrukt) over lang tid.

Merk at forslaget til regler for oppsigelse av arealer vil gjelde fra den nye internhusleieordningen blir innført. Endringsarbeidet som er i gang for å gjøre flere rom tilgjengelig for flere brukere og utjevne forskjellene mellom fakultetene, gir rom for oppsigelse av enkeltrom forutsatt at de kan benyttes som fellesarealer eller av andre leietakere. Se punkt 3.7 for forslag til regler for oppsigelse av laboratorier og spesialrom.

For generelle arealer foreslås følgende regler for oppsigelse:

Leietaker (fakultet, Vitenskapsmuseet, sentraladministrasjonen, NTNU Universitetsbiblioteket) kan si opp arealer som leietaker ikke ønsker å leie. Lokaler som vurderes oppsagt bør som *hovedregel* tilfredsstillende følge følgende krav for at de lettere kan benyttes av andre eller leies ut eksternt:

- Lokalene utgjør et sammenhengende område
- Lokalene har god tilgjengelighet med mulighet for etablering av egen innvendig eller utvendig inngang med låste dører.
- Lokalene har en viss størrelse, normalt minst 200 kvadratmeter.<sup>16</sup>

Eiendomsforvaltningen skal vurdere om kriteriene er oppfylt. Oppsigelse av areal skal skje skriftlig, minst 6 måneder før arealene skal fraflyttes. Leietaker betaler husleie frem til arealene er fraflyttet. Bevilgningen til å dekke husleiekostnader endres ikke, jf. kapittel 4.2 (gjelder ikke for fellesarealer der bevilgningen følger arealene og omdisponering krever godkjenning, jf. avsnitt 4.1 og 3.3).

Ledige arealer registreres som ledig i arealdatabasen. Husleie for ledige arealer er finansiert av de totale husleieinntektene. Risikoen for ledige arealer ligger dermed på fellesskapet, men eiendomsforvaltningen har ansvar for å minimere omfanget av ledige arealer ved aktivt å søke nye leietakere og/eller legge til rette for at ledige arealer utnyttes til fellesfunksjoner for studenter og ansatte.

---

<sup>16</sup> Mindre areal kan vurderes hvis de to første kriteriene er oppfylt.

For generelle arealer skal ønsket om ombygging, oppussing eller renovering av lokalene for ny bruk som hovedregel bekostes av ny leietaker<sup>17</sup>.

### 3.7 Oppsigelse av laboratorier og spesialrom

Regler for oppsigelse av laboratorier og spesialrom må vurderes i sammenheng med modell for å beregne fakultetenes bevilgning til husleiekostnader for slike arealer, jf. kapittel 4.

Det foreslås at enklere laboratorier og spesialrom som kan benyttes av andre leietakere uten betydelig tilpasning, regnes som generelle arealer med regler for oppsigelse som i avsnitt 3.7. Eiendomsforvaltningen skal vurdere om laboratorier/spesialrom som ønskes avgitt kan håndteres som generelle arealer.

De tunge forskningslaboratoriene binder arealer til bestemte funksjoner for lang tid. Eventuell omdisponering av disse ved utfasing av forskningsvirksomhet krever som regel store investeringer. Mange laboratorier og spesialrom er "skreddersydd" for det enkelte fagmiljø/funksjon eller er tilknyttet mer spesialiserte laboratorier. "Markedet" for slike arealer vil være begrenset med få andre aktuelle leietakere med tilsvarende krav til infrastruktur. For NTNU vil det være viktig å sikre at laboratorier i størst mulig grad benyttes til de formål de er laget for eller til aktivitet med tilsvarende krav til infrastruktur og utforming.

Vekst i forsknings og utdanningsvirksomheten krever bedre utnyttelse av eksisterende laboratorier og spesialrom og fokus på fleksibilitet og mulig sambruk av utstyr/fasiliteter. Det er derfor ønskelig å skape insentiver for avgivelse av lite brukte arealer samtidig som NTNU sikrer at avgitte arealer kan omdisponeres til nye leietakere. Dette krever at utleier - eller ny leietaker - har økonomiske vilkår for å finansiere ombygging og utvikling av arealene. Videre må nye leietakere ha intern eller ekstern finansiering som gjøre det mulig å utvide leiearealet.

Husleiemodellen må balansere behovet for insentiver til avgivelse av arealer og behovet for å opprettholde viktige og arealkrevende laboratoriefunksjoner også i tider med lavere eksterne inntekter. Modellen må ikke føre til at laboratoriene blir salderingspost ved at avgivelse gir så store økonomiske gevinster at fakultetene ser seg tvunget til å legge ned større laboratorier og spesialrom for å redusere arealkostnader.

To ulike måter å håndtere oppsigelse av laboratorier og spesialrom drøftes under.

#### *Modell A*

Følgende regler foreslås for oppsigelse:

---

<sup>17</sup> Unntak gjelder hvis arealene inngår i NTNUs planer for vedlikehold og strategisk utvikling av bygningsmassen for gjeldende år; kostnadene dekkes i dette tilfellet av NTNU felles i henhold til plan (jf. avsnitt 3.7). Eventuelle brukerønsker utover det som ligger i planen, bekostes av ny leietaker.

1. Oppsigelse av laboratorier og spesialrom *forutsetter* at arealene kan benyttes av andre leietakere eller at arealene kan selges eller rives.
2. Skreddersydde arealer med høye investeringskostnader, skal så langt det er mulig benyttes til virksomhet som krever tilsvarende funksjonalitet. Eiendomsforvaltningen skal vurdere hvert enkelt tilfelle spesielt, og søke å finne gode løsninger som gir kostnadseffektiv utnyttelse av arealressursene.
3. Leietaker betaler husleie *frem til ny leietaker flytter inn*, eventuelt til arealene kan selges eller rives. Fakultetet som avgir areal *beholder sin bevilgning* uavkortet når husleiekostnaden for avgitt areal bortfaller.

Dette forslaget gir leietaker mindre frihet til å si opp areal og beholde gevinsten enn det reglene for generelle arealer gir. Fakultetene vil i denne modellen *kun* avgi arealer og redusere sine arealkostnader hvis en ny leietaker kan overta leieforholdet eller arealene kan selges eller rives (slik at driftskostnadene bortfaller). Hvis kriteriene oppfylles og oppsigelse er mulig, vil fakultetene få økonomisk gevinst av arealeffektivisering som for generelle arealer. Modellen gir fakultetene sterke insentiver til å legge til rette for nye leietakere.

#### *Modell B*

En alternativ modell B kan være å gi større frihet til oppsigelse av laboratorier og spesialrom forutsatt at arealene *kan* benyttes av andre leietakere, selges eller rives, men uten et krav om at ny leietaker skal være klar til å overta arealene. I dette tilfellet bør både *bevilgningen* som fakultetene får til å dekke husleiekostnader, og *husleiekostnadene* bortfalle på det tidspunkt leietaker flytter ut.

Bevilgningen til å dekke husleiekostnader bør i denne modellen følge laboratoriet (ikke leietaker) og overføres til annen leietaker, eventuelt til Eiendomsforvaltningen hvis arealene blir stående ledig. I denne modellen vil Eiendomsforvaltningen (fellesskapet) ha risikoen for ledige laboratoriearealer og fakultetene får ingen insentiver til å legge til rette for nye leietakere.

Modell B vil gjøre det enklere for fakultetene å avgi areal, men fakultetene får liten eller ingen gevinst ved avgivelse av areal (jf. kapittel 4.2). Reglene kan formuleres som følger:

1. Leietaker kan si opp laboratorier og spesialrom som leietaker ikke ønsker å leie hvis de *kan* benyttes av andre leietakere eller arealene kan selges eller rives. Lokaler som vurderes oppsagt bør som hovedregel tilfredsstillende følgende krav for at de lettere kan benyttes av andre eller leies ut eksternt:
  - 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 kvadratmeter.
2. Skreddersydde arealer med høye investeringskostnader, skal så langt det er mulig benyttes til virksomhet som krever tilsvarende funksjonalitet. Eiendomsforvaltningen skal vurdere hvert enkelt tilfelle spesielt, og søke å finne gode løsninger som gir kostnadseffektiv utnyttelse av arealressursene.

3. Oppsigelse av areal skal skje skriftlig, minst 6 måneder før arealene skal fraflyttes. Leietaker betaler husleie frem til arealene er fraflyttet. Bevilgningen til å dekke husleiekostnader for de avgitte arealene bortfaller samtidig.

Modell A anbefales fordi den gir fakultetene gevinst ved avgivelse av areal. Dette gir insentiver til å vurdere arealbehov fortløpende. Modell B vil gi svakere insentiver og kreve noe mer ressurser i drift da bevilgning skal knyttes til faktisk bruk av areal (som i dag), jf. kapittel 4.

Ulike varianter av modellene kan lages om det skulle være ønskelig. De økonomiske betingelsene knyttet til laboratorier og spesialrom bør vurderes utfra et helhetlig perspektiv. Den enkelte leietakers muligheter for økonomisk gevinst ved avgivelse av areal bør ikke legge hindringer for god utnyttelse og bruk av tilgjengelige arealressurser. Erfaringene fra Sverige der de økonomiske vilkårene for laboratoriedrift endret seg betydelig ved innføring av internhusleie, tilsier at regler som gir fakultetene *full frihet* til å avgi areal for å spare arealkostnader og beholde gevinsten, ikke er ubetinget positivt.

### 3.8 Fremleie

All utleie av NTNUs areal til interne og eksterne virksomheter skal skje via eiendomsforvaltningen.

### 3.9 Planer for vedlikehold, oppgradering og utvikling av campus

Alle bygningsmessige endringer, uavhengig av finansieringskilde, skal godkjennes av eiendomsforvaltningen før de kan gjennomføres.

NTNU har i de årlige tildelingsbrevene fra Kunnskapsdepartementet fått pålegg om å gå nøye gjennom arealbehovet og de lokalløsninger som er valgt med sikte på størst mulig kostnadseffektivitet på dette området. Departementet understreker at institusjoner som selv forvalter sin bygningsmasse må gjennomføre nødvendig vedlikehold og påkostninger for å opprettholde bygningsmassens bruksverdi. Kunnskapsdepartementet ønsker videre oversikt over planlagte, større investeringsprosjekter, enten de er forutsatt å tas innenfor rammen eller som satsningsforslag utenfor rammen.

Disse føringene tilsier at NTNU bør ha følgende planer som underbygger NTNUs mål og strategier:

- Campusplan – inneholder større prosjekter (nybygg og rehabilitering), realisering forutsetter statlige bevilgninger eller gaver
- Plan for nødvendig rehabilitering og utvikling - tiltak som kan realiseres innenfor NTNUs ramme, dvs. med husleieinntekter og øremerkede bevilgninger
- Plan for vedlikehold – finansieres av husleieinntekter



Nødvendige tiltak for å sikre kostnadseffektive lokalløsninger, inkludert flyttinger av enheter og fagmiljø for å oppnå hensiktsmessig utnyttelse av NTNUs bygningsmasse, skal inngå i disse planene. Planene inngår i budsjettprosessen for NTNU.

I tillegg kommer bygningsmessige tiltak initiert og finansiert (eller delvis finansiert) av leietaker. Eiendomsforvaltningen skal vurdere foreslåtte tiltak opp mot gjeldende planer og ivareta kravet om kostnadseffektivitet. Dette innebærer at eiendomsforvaltningen skal sikre at alle investeringer i bygningsmessige endringer skal ha et langsiktig perspektiv og i størst mulig grad øke bygningsmassens kvalitet, funksjonalitet, fleksibilitet og verdi, uavhengig av finansieringskilde. Det forutsettes at fakultetene vurderer om kostnadene ved en slik ombygging står i forhold til resultat for fakultetet og fakultetets øvrige ansvar og oppgaver.

Godkjente bygningsmessige tiltak som gir gevinst for leietaker alene skal som hovedregel finansieres av leietaker og ikke av fellesskapet. Dette gjelder ikke større rehabiliteringsprosjekter som inngår i planene over.

Det skal utarbeides retningslinjer for fordeling av kostnader for tilfeller der leietaker tar initiativ til tiltak som også vil ha betydelige gevinster for eier/fellesskapet, eksempelvis tiltak for øke aktiviteten i eksisterende arealer og dreining av aktivitet i laboratorier og spesialrom. Noen vurderingskriterier vil være tiltakets faglig strategiske betydning, omfang, byggenes tekniske og funksjonelle tilstand, antatte gevinster og leietakers finansieringsmuligheter.

I eksterne leieforhold initiert av enhetene etter 1.1.2011 skal kostnadene for oppgradering/rehabilitering eller andre bygningsmessige arbeider dekkes av enheten som er leietaker i arealene.

### **3.10 Nødvendige flyttinger**

NTNU ved rektor kan i enkelte tilfeller av strategiske årsaker ha behov for en omrokering av enheter i NTNUs bygningsmasse som betyr at leietaker må flytte til andre lokaler.

Noen forhold som ligger utenfor NTNUs kontroll kan medføre at enheter må flytte fra eksterne leieforhold. Dette kan skyldes at leieforhold blir sagt opp av utleier, eller at leiekostnadene eller leiebetingelsene for øvrig ikke lenger er akseptable. Hvis den eksterne leiekontrakten for de opprinnelige arealene var inngått før 1.1.2011 og inngikk i internleieordningen på normal måte før denne dato, skal kostnader ved flytting og reetablering dekkes av fellesskapet. For kontrakter inngått etter enhetens ønsker i henhold til den nye ordningen etter 1.1.2011 vil enheten selv måtte dekke samtlige omkostninger som ved tilsvarende inngåelse av en helt ny avtale.

### **3.11 Midlertidige lokaler**

Leietaker skal betale ordinær leie for sine lokaler i perioder med rehabilitering og ombygging så fremt arealene ikke sies opp på ordinær måte, jf. avsnitt 3.7 og 3.8. Merkostnadene ved leie /leie

av eventuelle erstatningslokaler skal belastes det aktuelle vedlikeholds- eller investeringsprosjekt.

#### 4. Prinsipper for beregning av inntektssiden

I dette kapittelet brukes følgende begreper:

- *Kostnadssiden*: leietakers husleiekostnader som er lik leieareal multiplisert med leiepris.
- *Inntektssiden*: den bevilgning som leietaker får over NTNUs budsjett til å dekke husleiekostnader.

Beregning av inntektssiden for fakultetene/VM må 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.

Dagens internhusleiemodell er passiv ordning der enhetene (fakultetene, VM 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. Inntektssiden i modellen følger kostnadssiden og endringer i areal får derfor ingen budsjettmessige konsekvenser for den enkelte leietaker.

En ny modell bør gi insentiver til mer effektiv arealbruk. Det foreslås følgende prinsipper for inntektssiden (utdypes under):

- Leiekostnader for fellesarealer og normert areal til arbeidsplasser for masterstudenter (normert for opptak 2010) dekkes fullt ut av bevilgning til leietaker.
- Areal som tilsvarer overdekning av arbeidsplasser og støtteareal i forhold til veiledende normer, bekostes fullt ut av den leietaker som har overdekning (dekkes ikke av bevilgning). Arealbehov beregnes for aktivitet 2010 med en buffer for å ta hensyn til medarbeidere uten lønn fra NTNU.
- For alle arealer der fakulteter/VM som leietaker har *eksklusiv bruksrett*, må leietaker selv dekke arealkostnadene for *en andel av arealet* som kan knyttes til fakultetets BOA virksomhet, jf. avsnitt 4.2.3.
- Fakultetenes/leietakers bidrag for å dekke arealkostnader (midler som “trekkes inn” gjennom internhusleiemodellen) skal disponeres til kjernevirksomhet og nødvendig oppgradering og utvikling av bygningsmassen. Ulike måter å fordele disse midlene i budsjettfordelingen drøftes i avsnitt 4.2.3.

For å klargjøre forslaget til beregning av bevilgning for ulike arealkategorier (inntektssiden for den enkelte leietaker), kan arealene ved NTNU sorteres i 4 kategorier som vist i tabell 5.

Kategori	Leietaker	Areal
A	Fakultet/VM	Totalt leieareal eksklusiv areal i kategori B.
B	Fakultet/VM	<i>Normert</i> areal til arbeidsplasser for masterstudenter og tegnesaler (2010), og registrerte fellesarealer (grupperom, møterom, dataarbeidsplasser) med åpen tilgang via romreserveringssystemet
C	Sentraladministrativ enhet	Registrerte fellesarealer for NTNU (åpen for alle) - inkludert arbeidsplasser for lavere grad studenter, undervisningsrom, møterom, vrimelearealer, etc.
D	Sentraladministrativ enhet	Totalt registrert areal til felles administrative enheter, NTNU biblioteket og andre forpliktelser/fristasjonsarealer

**Tabell 5: NTNUs areal fordelt i 4 kategorier som grunnlag for drøfting av inntektssiden**

Drøftingen av inntektssiden under starter med kategori B og C som inkluderer både fellesarealer for hele NTNU og arbeidsplasser for masterstudenter og tegnesaler administrert av fakultetene. Internhusleieordningen bør gi samme økonomiske vilkår for fakulteter og sentraladministrative enheter som står som leietaker for slike fellesarealer.

Videre drøftes inntektssiden for areal i kategori A som er fakultetenes totale leieareal eksklusiv areal i kategori B. Til slutt drøftes bevilgning for arealer til felles administrative enheter, NTNU biblioteket og andre forpliktelser/fristasjonsarealer (kategori D).

#### 4.1 Inntektsside for areal i kategori B og C

Inntektssiden per år for arealer i kategori B og C settes lik kostnadssiden per år. Dette betyr at bevilgningen beregnes årlig basert på omfang av fellesareal som er registrert på den enkelte leietaker, pluss *et fast normert areal* til arbeidsplasser for studenter, multiplisert med årlig leiepris.

Hensikten med å dekke husleiekostnadene fullt ut for kategori B og C er å gi incentiver til at flere rom defineres som fellesareal for NTNU og å sikre finansiering til normert studentareal. Internhusleiemodellen får dermed ingen realøkonomisk effekt for den enheten som står som leietaker for arealer i kategori B og C. Oppsigelse av areal vil heller ikke gi økonomisk gevinst. Leietaker må likevel bekoste nødvendig oppgradering av møbler og utstyr (jf. regedel).

Normert areal til arbeidsplasser for studenter beregnes basert på normer og dekningsgrader som beskrevet i avsnitt 2.1. For å skape forutsigelige rammer for fakultetene og ta hensyn til at studenttallet varierer noe over år, fryses arealet som ligger til grunn for bevilgning til

arbeidsplasser for studenter på nivå med opptakstall i 2010. Bevilgningen dekker da normert areal for *alle* studenter som begynte sitt masterstudium høsten 2010. Denne beregningen gir betydelig mer areal enn en beregning basert på fortid: eksempelvis produksjon av kandidater i perioden 2008-2010 som er lavere på grunn av frafall underveis i studiene. Fakultetene selv betaler for areal til masterplasser utover dekningsgrader på 60 og 85 prosent (opp mot 100 prosent dekning) beregnet med opptakstall 2010. Ekstra areal til masterplasser utover normer plasseres i kategori A, jf. avsnitt 3.2.

Merk at ingen fakulteter får bevilgning som overstiger leiekostnadene for tilgjengelige arbeidsplasser til masterstudenter. På Dragvoll der det er underdekning på masterarbeidsplasser, vil bevilgningen justeres tilsvarende økt husleiekostnad når antall studentarbeidsplasser økes.

#### 4.2 Inntektsside for areal i kategori A

Fakultetene som er leietaker har eksklusiv bruksrett til areal i kategori A.<sup>18</sup>

Areal i kategori A dekkes *delvis* av bevilgning. I modellen brukes følgende begreper:

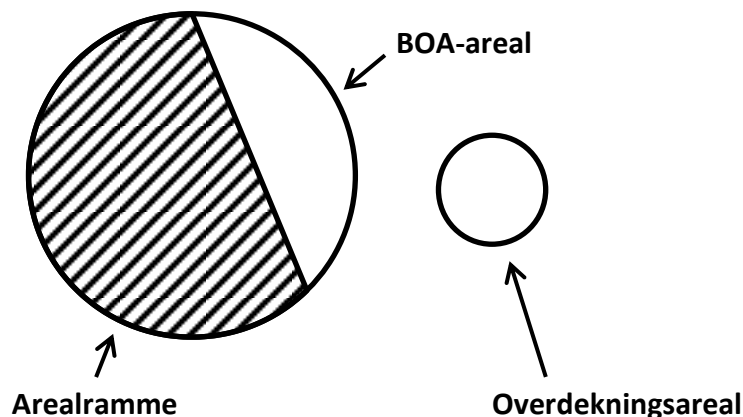
- **Arealramme = areal i kategori A som dekkes av bevilgning.** Arealrammen fastsettes og fryses ved innføring av ny internhusleieordning. Årlig bevilgning vil dekke faktiske arealkostnader for arealrammen (arealramme x leiepris).
- **BOA-areal = areal i kategori A som forutsettes finansiert av BOA** (ingen bevilgning).
- **Normert areal = beregnet areal basert på NTNUs normer og aktivitetstall 2010.** Normert areal til arbeidsplasser og kontorstøtteareal inngår i *arealramme* for internfinansiert virksomhet og i *BOA-areal* for eksternt finansiert virksomhet.
- **Overdekningsareal = areal i kategori A som ikke vil dekkes av bevilgning** fordi arealet representerer en overdekning/overskudd i forhold til *normert areal* til arbeidsplasser for studenter (kategori B) og normert areal til ansatte og kontor støttefunksjoner (kategori A). Arealkostnadene betales fullt ut av leietaker.

*Summen av arealramme, BOA-areal og overdekningsareal er lik leietakers areal i kategori A.*

---

<sup>18</sup> Alle fellesarealer og arbeidsplasser for masterstudenter som fakultetene leier er plassert i kategori B og C.

Figur 4 under illustrerer sammenhengen.



**Figur 4: Areal i kategori A, bevilgning dekker skravert areal (ingen skala)**

For å beregne bevilgningen for areal i kategori A beregnes *normert areal* til arbeidsplasser for ansatte og kontor støtteareal basert på aktivitet 2010 med en buffer for å ta hensyn til medarbeidere uten lønn fra NTNU (stipendiater på overtid eller uten lønn, gjesteforskere m.fl.) og noe vekst. Arealkostnadene for det normerte arealet dekkes delvis av bevilgning (skravert i figur 4), og delvis av fakultetenes inntekter fra BOA. Overdekningsareal, det vil si areal til arbeidsplasser og kontor støttefunksjoner som overstiger beregnet normert areal, dekkes ikke av bevilgning.<sup>19</sup>

Øvrige romtyper som laboratorier, spesialrom, verksted, lager, trafikkareal mm. i kategori A *normeres ikke* (jf. drøfting i 4.2.2). Her legges fakultetenes arealbruk *etter* pågående arealeffektivisering til grunn, men bevilgningen dekker arealkostnadene *kun for en andel* av disse arealene og resten må dekkes av fakultetenes inntekter fra BOA (samme prinsipp som over for normert areal til arbeidsplasser og kontorstøtteareal).

Omfanget av totalt BOA-areal som fakultetet selv må betale arealkostnader for, vurderes ut fra fakultetets BOA aktivitet/inntekter i perioden 2008-2010 og fastsettes for hvert enkelt fakultet, jf. drøfting i avsnitt 4.2.3.

Dette betyr at bevilgningen for kategori A dekker arealkostnadene for *arealrammen*, mens *BOA-areal* og *overdekningsareal* dekkes fullt ut av fakultetenes andre inntekter.

<sup>19</sup> Endringsarbeidet som er i gang vil redusere overdekningsarealet betydelig.

*Arealrammen* for et fakultet fastsettes med aktivitetstall fra 2010 og *fryses* ved innføring av husleiemodellen. *Bevilgningen* beregnes årlig basert på *arealramme* og *gjeldende leiepris*. Endring i leiepris vil dermed ikke ha realøkonomisk effekt for fakultetet for arealrammen. Areal som overstiger arealrammen for kategori A, bekostes av fakultetet med gjeldende leiepris.

Arealrammen forblir fast og justeres *ikke* for endringer i aktivitet eller produksjon. Økte interne og eksterne inntekter kan eventuelt benyttes for å dekke økte leiekostnader ved arealutvidelse. Ved nedgang i aktivitet, kan fakultetene spare kostnader ved å si opp areal som kan benyttes av andre.

Fakultetene vil ved oppsigelse av areal beholde gevinsten av reduserte arealkostnader og uavkortet bevilgning for arealrammen (eventuelt med unntak for laboratorier og spesialrom, jf. drøfting av oppsigelse, avsnitt 3.7).

Ved realisering prosjekter i campusplanen (styrevedtak) vil arealrammen (og dermed bevilgningen) justeres for berørte fakulteter, jf.4.2.4.

Fakultetenes inntektsside i internhusleiemodellen vil være en sum av bevilgning til *arealrammen* i kategori A og bevilgning til alt areal i kategori B.

#### **4.2.1 Normert areal**

Fakultetenes normerte areal til arbeidsplasser og kontor støtteareal for ansatte beregnes basert på normer og tildelingsprinsipper som beskrevet i kapittel 2. Antall ansatte med behov for kontorarbeidsplass finnes ved å ta antall årsverk pr institutt som fikk lønn fra NTNU i oktober 2010 (DBH, intern- og eksternfinansierte årsverk), og legge til en prosentmessig økning for hver stillingsgruppe for å anslå antall ansatte. Omregningsfaktoren mellom årsverk og ansatte er hentet fra personalavdelingens oversikt over antall årsverk og ansatte i hver stillingskategori (2010).

Kontorbehov regnes per institutt og summen rundes oppover. Det er antatt at alle ansatte har behov for kontorplass uansett stilling/arbeidsoppgaver.

Behov for arbeidsplasser i delte kontor (2- og 4-delte), er omregnet til antall hele kontor per stillingsgruppe per institutt. Når totalt normert behov for antall kontor er beregnet for et fakultet, legges det på en buffer for å ta hensyn til medarbeidere uten lønn og noe vekst. Størrelsen på dette påslaget fastsettes skjønnsmessig for hvert fakultet basert på dialog med fakultetene.

Normert areal til kontor beregnes som behov for antall kontor multiplisert med gjennomsnittlig kontorstørrelse for fakultetet. Denne beregningsmåten tar hensyn til variasjoner i kontorstørrelse

i eksisterende bygningsmasse, det vil si at behov for antall kontor/rom legges til grunn for beregning av normert areal for et fakultet.

Normert behov for støtteareal beregnes som antall kontor multiplisert med norm for støtteareal per kontor på 3,9 m<sup>2</sup>, jf. kapittel 2. Merk at i kontor støtteareal inngår normert behov for møterom, spiserom og pauserom som er dedikert for fakultets brukere på 1,5 m<sup>2</sup> per kontor.<sup>20</sup>

Bruttoareal for kontor og kontor støtteareal finnes ved å bruke *gjennomsnittlig* brutto/netto faktor for fakultetet<sup>21</sup> multiplisert med normert nettoareal.

Normert areal til kontor og kontor støtte fryses på 2010 nivå og arealkostnadene dekkes av bevilgningen for kategori A. Fakultetene må selv dekke kostnader til areal utover normert areal.

#### 4.2.2 *Utfordring med normering*

Et forsøk på en normering eller behovsvurdering av areal til ulike funksjoner, må nødvendigvis baseres på noe skjønn. For kontor, kontor støtte og arbeidsplasser for studenter vil totalt arealbehov for et fakultet skalere rimelig bra med aktivitetstall (antall ansatte og studenter). Men også for disse romtyper må byggenes utforming, behov for trafikkareal (korridorer) og byggenes lokalisering, tas med i vurderingen.

Med en teknisk-naturvitenskapelig hovedprofil, har NTNU mye areal til laboratorier, spesialrom, verksteder og lager. For disse romtypene, er det ikke er mulig å finne gode normer eller nøkkeltall for areal per ansatt og student. Et laboratorium eller forskningsinfrastruktur vil vurderes som nødvendig for et fagområde selv om aktivitetsnivå og antall brukere varierer over tid. Effektiv utnyttelse av laboratorier og spesialrom henger nøye sammen med problemstillinger som fagområdenes utvikling, strategi, behov for tungt vitenskapelig utstyr, eksterne kunder, osv.

En internhusleieordning vil forhåpentligvis bidra til en mer helhetlig drøfting av ressursbruk, men kompleksiteten vil ikke reduseres av den grunn. Alle forsøk på å lage normer for laboratorier og spesialrom må ta utgangspunkt i faglige behov og ulike fagmiljø har ulike arealbehov, også innenfor teknologifakultetene. Byggenes utforming og hensiktsmessighet for dagens aktivitet i byggene er andre faktorer som påvirker en normtallsvurdering.

Prosjektgruppen har etter drøfting med fakultetene kommet til at normering med areal per ansatt for romtyper som laboratorier/spesialrom, verksted, lager og trafikkareal ikke er hensiktsmessig som byggeklosser i en modell der arealbehov settes lik summen av normert behov i alle arealkategorier. En norm som oppleves som rimelig for et fagmiljø, vil være urimelig for et annet. Eksperimentell aktivitet krever både små og store utstyrsenheter, små og store lager. Hvis byggeklossene i en modell oppleves som urimelig, vil modellen også bli urimelig.

<sup>20</sup> Møterom som er tilgjengelig for alle ved NTNU via romreserveringssystemet er plassert i kategori B og C.

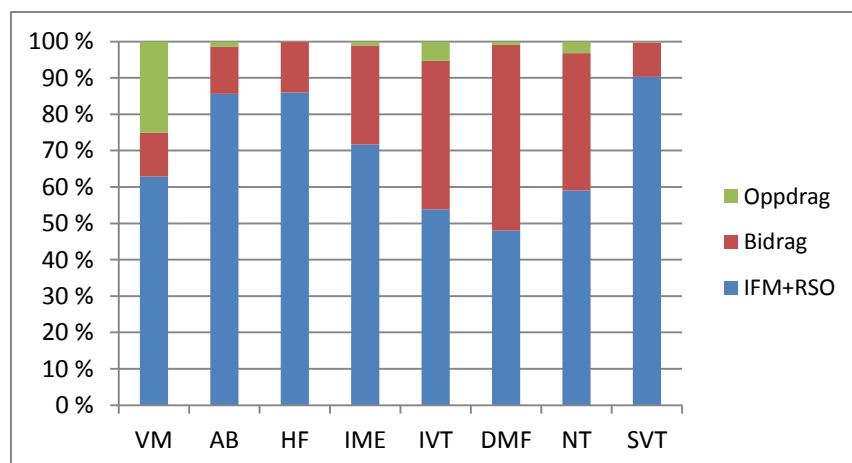
<sup>21</sup> Gitt av arealdatabasen. Bruttoarealet inkluderer også leietakers andel av fellesareal (oppgang, vrimeareal, etc) i bygget.

Prosjektgruppen anbefaler derfor *kun* å normere areal til arbeidsplasser for ansatte og studenter. For alle andre arealer tar modellen utgangspunkt i arealbruk etter pågående arealeffektivisering (der utnyttelsesgrad også vurderes), men bevilgningen dekker altså kun arealkostnadene for *arealrammen*. Leietaker kan ved oppsigelse av areal redusere arealkostnadene uten at bevilgningen reduseres tilsvarende (eventuelt med unntak for laboratorier og spesialrom, jf. drøfting av oppsigelse, avsnitt 3.7).

Merk at *arealrammen* for kategori A er *samlet areal for et fakultet*. Det er da tatt hensyn til at instituttene har ulike arealbehov og ulike bygg, lokalisering, etc. Prosjektgruppen har ikke hatt ambisjoner om å gjøre en skjønnsmessig vurdering på institutt- eller faggruppenivå. En slik vurdering må gjøres av fakultetene selv hvis fakultetene velger viderefordeling av kostnader og inntekter til institutter og andre enheter<sup>22</sup>.

#### 4.2.3 Bidrags- og oppdragsaktivitet (BOA) og husleie

Inntektsfordelingsmodellen (IFM) og strategi- og omstillingsmidler (RSO) er de viktigste interne inntektskildene for fakultetene. Som det fremgår av figur 5, har fakultetene mellom ca. 10 og 50 prosent av totale inntektene fra BOA.



Figur 5: Inntekter til fakultetene fordelt på IFM+RSO og BOA (gjennomsnitt 2008-2010<sup>23</sup>)

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. Per i dag er fakultetenes kostnad til areal for BOA *ikke* basert på

<sup>22</sup> Det anbefales at fakultetene gjør egne vurderinger av arealbehov knyttet til laboratorier og spesialrom per institutt. Gjennomsnittsvurderinger som arealramme delt på antall ansatte og studenter ved fakultetet, vil viske ut reelle forskjeller i behov mellom underenhetene og gi urimelig utslag på inntektsiden.

<sup>23</sup> Alle BOA-tall er gjennomsnittlige aktivitetstall (2008-2010), forutsetter at disse er lik BOA-inntekter. IFM er gjennomsnittlig bevilgning gjennom IFM (2008-2010), og RSO er gjennomsnittlig budsjettert RSO-inntekt (2008-2010). Alle tall benyttet er nominelle. Øremerkede bevilgninger knyttet til spesielle felles prosjekter er ikke inkludert



en reell vurdering av aktivitet, men en symbolsk historisk *fast* sum som fordeles proporsjonal med fakultetenes andel av fakultetenes totale BOA-inntekt<sup>24</sup>. Fakultetene betaler i dag mellom 2 og 8 prosent av dagens internhusleie med inntekter fra BOA. Fakultetenes inntekter fra BOA har økt med 40 prosent de siste fire årene uten at det har påvirket fakultetenes egenbetaling av husleie. Samtidig har NTNU fått betydelig mer areal (sist på Øya) uten at det følger økte driftsmidler med prosjektene.

Prinsipielt bør BOA-virksomheten dekke faktiske arealkostnader ved fakultetene. Økning i BOA er en viktig driver for arealutvidelser ved NTNU på de fleste fagområder. BOA genererer vekst i stillinger (spesielt PhD og støttestillinger), behov for å samle nye større faggrupper, behov for spesialrom, laboratorieareal med plass til nytt tungt vitenskapelig, osv. I noen tilfeller fortrenger BOA studentene fra laboratoriene på grunn av manglende kapasitet. Utbygging av campus ikke holder tritt med etterspørsel etter mer areal når BOA øker. Ved å koble husleiekostnader og BOA kan det skapes insentiver til effektivisering og dermed dempet etterspørsel etter mer areal. En andel av økte BOA inntekter kan også kanaliseres til utvikling og vedlikehold av bygningsmassen slik at eksisterende arealer kan utnyttes bedre.

I dag varierer fagmiljøenes praksis med å inkludere husleie i overheadkostnadene på eksterne prosjekter. Noen tar med arealkostnader i søknader og beholder de eksterne midlene på institutt/fakultet selv om arealet langt på vei er dekket av bevilgning. Andre utelater arealkostnader i søknaden 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.

Den direkte sammenhengen mellom BOA inntekter og arealbruk/behov er ikke enkel å dokumentere. BOA inntekter ved fakultetene går hovedsakelig til å dekke lønnskostnader (inkludert honorar for internt finansiert ansatte), drifts- og investeringskostnader i laboratorier og utstyr og reiseaktivitet som konferanser og forskeropphold.

En mulig indikator for sammenhengen mellom BOA og arealbehov, vil være *antall eksterntfinansiert ansatte*. Nye stillinger generer som hovedregel behov for arbeidsplass og kontorstøtteareal. I tillegg vil BOA-aktivitet i laboratorier og spesialrom øke arealbehovet eller legge beslag på eksisterende arealer (flere timer). I tillegg til de eksterntfinansierte årsverkene som fremgår av DBH, har en del fakulteter internfinansierte tekniske stillinger knyttet til drift av laboratorier og verksteder med stor BOA. Det betyr at staben er dimensjonert for å ta høyde for dagens BOA (30-50 prosent av aktiviteten), men stillingene fremgår i DBH som internfinansierte. Overhead på prosjektene finansierer deler av disse stillingene. Antall eksterntfinansierte stillinger i DBH gir dermed ikke et fullstendig bilde av antall ansatte som kan knyttes til BOA.

---

<sup>24</sup> 16,6 millioner kroner av husleiekostnaden er fordelt i hht. fakultetets andel av BOA. Summen gjenspeiler ikke dagens reelle nivå for BOA. De siste årene har denne summen kun vært justert med lønns/prisvekst.

Selv om vi kan finne antall ansatte som er finansiert av BOA og dermed ha grunnlag for å normere arealbehov til arbeidsplasser og kontor støtteareal, vil arealbehovet og investeringsbehovet til laboratorier og spesialrom variere betydelig fra prosjekt til prosjekt. Prosjekter kan ha høy lønnsandel og lave investeringskostnader eller omvendt. Noen prosjekter krever areal i laboratorier og spesialrom og andre ikke. En sammenligning av lønnsandelen av totale BOA kostnader ved fakultetene viser relativt små forskjeller mellom fakultetene. NT-fakultetet har lavest andel med 58 prosent og IME-fakultetet høyest med 75 prosent. De øvrige fakultetene ligger nær snittet på 64 prosent.

En sammenligning av *andel BOA inntekter av totale inntekter* per fakultet (jf. figur 5) og *andel eksternfinansierte årsverk av totalt antall årsverk* per fakultet (DBH, høst 2010) viser små variasjoner mellom fakultetene. Dette betyr at begge forholdstall kunne vært benyttet som grunnlag for å fastsette BOA-areal for fakultetene (*før* arealrammen fryses). BOA inntekter går til å finansiere andre kostnader enn bare lønn/årsverk. Det blir derfor mer dekkende å bruke denne som grunnlag fremfor andel årsverk som også kan variere noe mer på grunn av mange midlertidige stillinger.

Forholdet mellom BOA-areal og arealramme (figur 4) bør vektles med forholdet mellom BOA inntekter og internfinansierte inntekter for et fakultet (vi ser da bort fra overdekningsareal). *Andel BOA inntekter av totale inntekter* korrelerer da med *andel BOA-areal av sum arealramme pluss BOA-areal* (dvs. andel BOA-areal av areal i den største sirkelen i figur 4) og vi kan sette opp følgende formel:

$$\frac{\text{BOA areal}}{\text{arealramme} + \text{BOA areal}} = k \cdot \frac{\text{BOA inntekter}}{\text{totale inntekter}}$$

der  $k$  er en konstant og brøken på høyre side er spesifikk for hvert fakultet, jf. figur 5.

Hvis et fakultet hadde oppdragsvirksomhet, men ingen bidragsvirksomhet, skulle  $k$  være lik 1 for å unngå subsidiering av areal til oppdragsvirksomhet. Hvis dette fakultetet har 50 prosent oppdragsinntekter av totale inntekter, skulle da husleiekostnader for 50 prosent av fakultetets areal dekkes av overhead på oppdragsprosjektene.

Alle fakulteter ved NTNU har noe bidragsvirksomhet. Med en blanding av bidrags- og oppdragsvirksomhet, kan  $k$  være mindre enn 1. Det vil si at arealrammen blir større og BOA-arealet mindre sammenlignet med eksempelet med ren oppdragsvirksomhet. Arealkostnader for bidragsvirksomheten dekkes da delvis av bevilgning og delvis av overhead på prosjektene.

Et utgangspunkt for videre diskusjon kan være  $k = 0,5$  som betyr at et fakultet med 50 prosent BOA-inntekter av totale inntekter, dekker 25 prosent av arealet i den store sirkelen i figur 4 med inntekter fra BOA. Arealrammen som dekkes av bevilgning blir da 75 prosent av arealet i sirkelen.

Med endringsarbeidet som er i gang og sortering av areal i kategori A, B og C, er det foreløpig ikke grunnlag for å beregne konsekvenser for fakultetene med ulike verdier for k. Dette vil bli gjort hvis prinsippene over får tilslutning i organisasjonen.

Det er viktig å merke seg at økte kostnader for BOA-areal for fakultetene gir NTNU en tilsvarende *økning* i midler som skal omfordeles til kjernevirksomhet. Deler av midlene kan føres tilbake til fakultetene i IFM (jf. arbeidet med utvikling av IFM), mens deler kan settes av til utvikling av NTNUs bygningsmasse. I tillegg bør det settes av midler til møbler og utstyr i flere fellesarealer. Dette betyr at kostnader til BOA-areal ikke behøver å få stor realøkonomisk effekt for det enkelte fakultet. Store arealkostnader for *overdekningsareal* vil derimot ha betydelig innvirkning på fakultetenes økonomi. Disse midlene kan reforderes på samme måte som over.

#### 4.2.4 Campusplan - konsekvenser for inntektssiden

Det settes et *tak på* inntektssiden for arealer i kategori A og B slik at bevilgningen ikke kan dekke mer areal enn det som er tilgjengelig leieareal per fakultet til arbeidsplasser for studenter og ansatte.

Ved større utbygginger på campus, 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.

I tillegg til justert normert areal for fakultetene, kommer fellesarealer som øker omfanget av rom som ligger under sentrale enheter (kategori C). En utvidelse av bygningsmassen vil øke NTNUs totale driftskostnader, og dette vil igjen kunne påvirke leieprisen for NTNU. Effektivisering av arealbruk andre steder og effektivisering av drift kan redusere effekten på leieprisen. En utbygging på en av campusene vil altså påvirke

- *arealrammen* og dermed inntektssiden for berørte fakulteter, kategori A
- omfang av NTNUs fellesarealer som finansieres av fellesskapet, kategori B og C
- leiepris (for alle leietakere)

#### 4.3 Inntektsside for areal i kategori D

Felles administrative enheter, NTNU biblioteket og andre forpliktelser/fristasjonsarealer har normalt ingen BOA inntekter. Det foreslås at inntektssiden for arealer i kategori D 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 omfang av areal og leiepris. Kostnader for eventuell *overdekning* av areal belastes leietaker som for fakultetene (kategori A).

Kravet om normert areal for arbeidsplasser og kontor støtteareal for ansatte vil påvirke administrative enheter og en rekke organisasjoner og foreninger som i dag disponere noen få kontor, men har forholdsvis mye støtteareal og egne møterom. Hvis disse aktørene skal innrette seg et krav om normert areal, vil praksisen med dedikerte møterom måtte endres slik langt flere møterom omgjøres til fellesareal og blir tilgjengelig via romreserveringssystemet (som for fakultetene).

Studentsamskipnaden (SiT) er den største leietaker med fristasjon. Rettighetene til fristasjon er lovregulert og det er inngått avtaler mellom NTNU og SiT knyttet til arealbruk i enkelte bygg. Det anbefales at det settes samme krav til normering av kontor og kontor støtteareal for SiT som for øvrige leietakere.

## 5. Innførings- og overgangsordninger

Planen er at forslaget til internhusleiemodell legges frem for styret til første gangs behandling i oktober 2011. Innspill i høringen vil gi mulighet til å korrigere og utvikle modellen slik at den på best mulig måte ivaretar NTNUs mål og strategier, styrets mål med ny internhusleieordning og departementets krav om kostnadseffektivitet. Endelig styrebehandling vil kunne skje i løpet av 2011.

For å gi alle enheter tilstrekkelig tid til å tilpasse seg ny internhusleiemodell og gjennomføre planlagte arealeffektiviseringstiltak, foreslås det en overgangsperiode på 2 år.

I 2011 og 2012 vil leietakere med overdekning av arbeidsplasser til studenter og ansatte få en mulighet til å effektivisere arealbruk og avgi areal. Avgitt areal vil omdisponeres for å dekke underdekning ved andre enheter, etablere flere fellesarealer og reduseres omfanget av ekstern leie. Videre må fakultetene fullføre det igangsatte arbeidet med å identifisere hvilke studentarealer som skal benyttes som arbeidsplasser for masterstudenter og hvilke som skal avgis til Studieavdelingen til bruk for lavere grads studenter.

For å holde trykket på endringsprosessen foreslås det at leietakere 1. juli 2012 må betale husleiekostnader for en andel, eksempelvis 20 prosent, av eventuelt "overdekningsareal" i kategori A, inkludert eventuelt overdekning av arbeidsplasser for studenter (jf.4.2), og i kategori D (jf.4.3). Det foreslås at internhusleiemodellen innføres gradvis slik at leietakerne i 2013 dekker 50 prosent av arealkostnadene til overdekningsareal og BOA-areal og 100 prosent i 2014.

Modellen bør evalueres når den har fått virke en periode. Spesielt må ordningen med felles lesesaler for lavere grad vurderes etter et par år.