

# Revidert internhusleie

Institutt for medisinske basalfag 15.6.17



# Agenda

- Bakgrunn og mandat
- Revidert internhusleiemodell
- Tiltak for arealeffektivisering
- Implementering ved UiO



# I styrings- og referansegruppen er vitenskapelig og administrative ledere fra brukerne og LOS representert

## Styringsgruppe

- Eiendomsdirektør John Skogen (leder)
- Direktør Ellen Johanne Caesar, VØS
- Fakultetsdirektør, Jarle Nygard, Matnat (største bruker)

## Referansegruppe

- Dekan Frode Vartdal, Medfak (vått fakultet)
- Fakultetsdirektør Monica Bakken, HF (tørt fakultet)
- Assisterende fakultetsdirektør Karl Kallhovd, KHM
- Randi Rønningen, UB

# Bakgrunn og tidsplan for revisjon av internhusleien

## Universitetenes tildelingsbrev for 2016:

«Kunnskapsdepartementet tar sikte på å innføre én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter og høyskoler, herunder en modell som følger de samme prinsippene for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader.»

Revidert internhusleieordning legges til grunn for fordelingen 2018

«UiO-gruppa» tilpasser UiO-modellen

1.1.16

1.1.17

1.1.18

«Fellesgruppa» utarbeider «fellesmodellen»

Prinsipper for UiO fremmes for styret

«Fellesrapporten» som legger rammene for lokal implementering ferdigstilles sendes KD

Iverksetting



## Mandat og avgrensninger for revidert internhusleie

Den nye internhusleiemodellen skal ha som **formål** å:

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

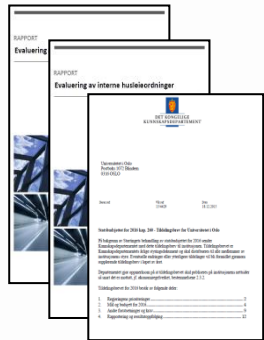
### Avgrensning

- Omfatte dagens nivå på eiendomskostnadene.
- Introduksjon av nye bygg, vil ha så store utslag på driftskostnadene at dette må behandles særskilt.

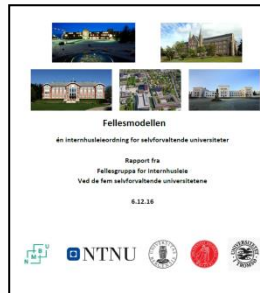
Livsvitenskapsbygget, Vikingtidsmuseum, Klinikkbygg for OD, Veksthus, Klimahus, JUS bygg på Tullinløkka, KHMs udekte arealbehov etter Regjeringens beslutning om 3-lokasjonsmodell

**UiO leier for 250 mill. kr pr år – arealeffektivisering gir mer penger til forskning, utdanning eller andre formål**

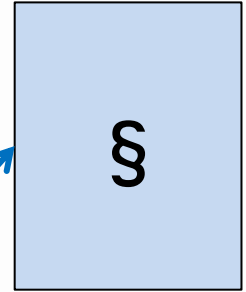
# Rammer og prosess for revidering av internhusleie



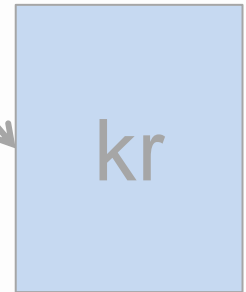
Fellesgruppa



UiO gruppa

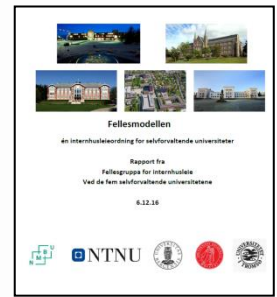


Internhusleie  
Prinsipper  
14.3.17



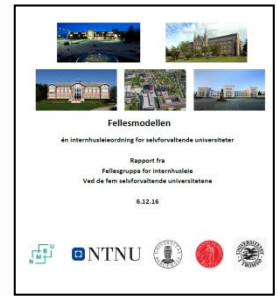
Internhusleie  
Fordeling 2018  
Styret junimøtet





# Revidert internhusleiemodell

# Fellesmodellen består av roller og regelverk, kostnadsføring og prisfastsettelse



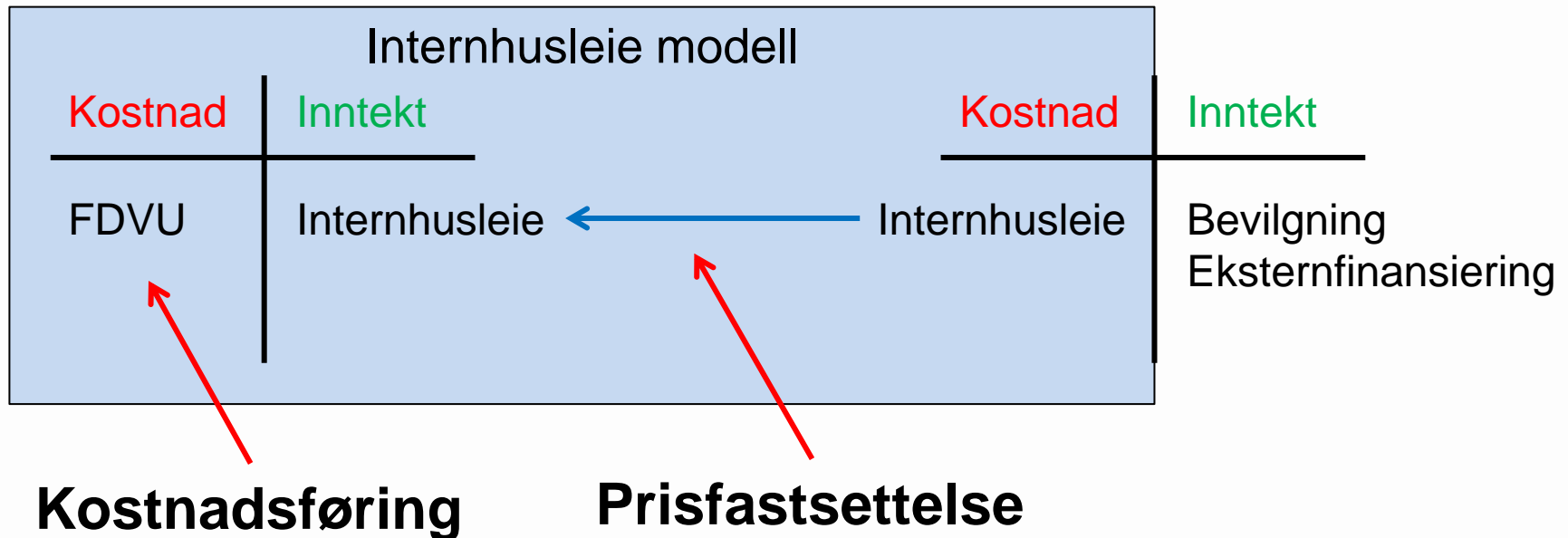
## Roller og regelverk



**Forvalter:** forstår forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og utvikling (FDVU) av universitetets eiendomsmasse. Utleier.

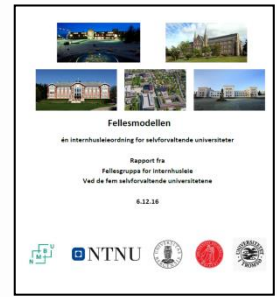


**Leietaker:** bruker arealene i sin virksomhet. Disponerer og betaler for bruken av arealene.





# Roller og regelverk i Fellesmodellen



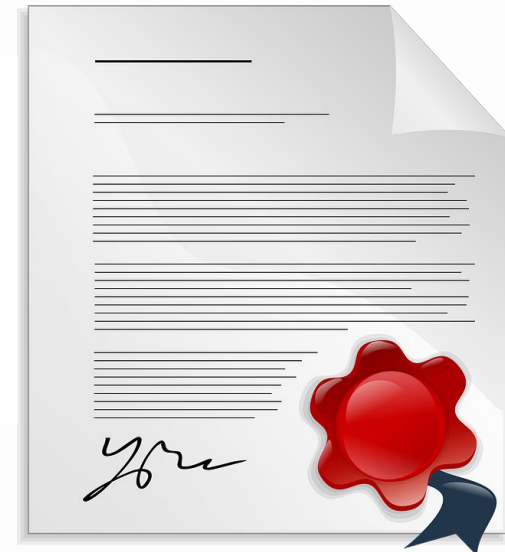
## Internhusleieavtale

- Betales leie for alle arealer.
- Enhetene betaler
  - for de arealene de til enhver tid benytter.
  - mer når de utvider arealene og reduserer kostnader når de sier opp arealene.
- Det settes oppsigelsestid og evt. andre betingelser
- Enhetene har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering i egen enhet.

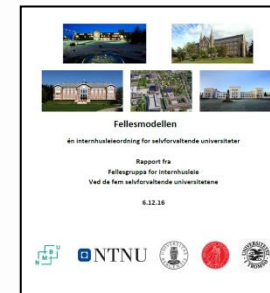
## Universitetets ledelse

- Kan omfordele areal basert på en samlet strategisk prioritering av arealbruken.
- kan inngå leieavtaler med eksterne leietakere

Disse fullmaktene kan delegeres.



# Prismodell for Fellesmodellen



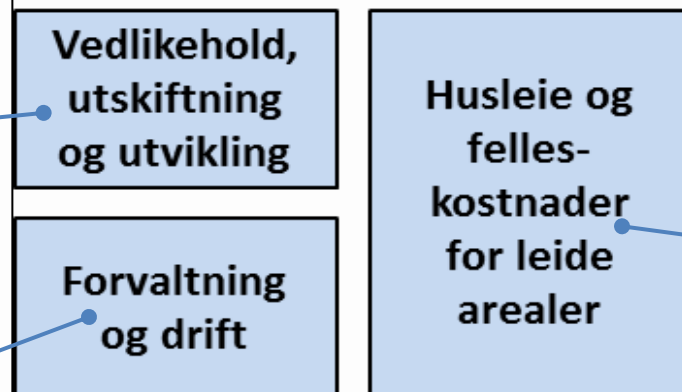
Grunnleggende tjenester for universitetet som basis vakt- og sikringstjenester

Basis renhold – regelmessig og periodisk renhold



Energi, renovasjon, vann og avløp – ligger inne fordi enheter har liten påvirkning

Større og mindre arbeider for å opprettholde tilstandsgraden til eiendomsmassen



Utleiers kostnader

Skatter, avgifter, eiendomsledelse og administrasjon, drift og reparasjoner

## Prismodell er basert på tilstanden til bygningene

- Nye og nylig rehabiliterte bygninger prises høyere enn gamle nedslitte bygninger
- Eide arealer prises i to nivåer – høy pris 40% over moderat pris
- Leide arealer prises basert på gjennomsnittlig leiepris
- Alle arealer i bygningen får samme pris uavhengig av arealtype

### Styrker:

- Enkel å forstå og kommunisere
- Transparent prisfastsettelse
- Støtter arealeffektivitet fordi det er lett for enhetene å beregne besparelser ved oppsigelse
- Enkelt å budsjettere for enhetene
- Opplevs rettferdig når flotte og nedslitte arealer har ulik pris

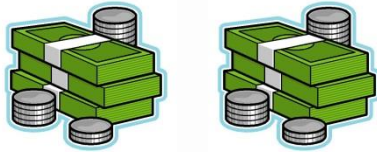
<b>Leid areal</b>	2 900
<b>Eid areal - Høy pris</b>	1 500
<b>Eid areal - Moderat pris</b>	1 100

## Hva skjer når...

- Vi får LVS?
  - Konsekvensene er så store at da må vi se på hele grunnlaget for internhusleien
- Når JUS flytter inn i nybygget på Tullinløkka?
  - Vi vurderer å legge det til grunn allerede ved innføringen siden styresaken forutsetter at dette skal være et nullsumspill for JUS.
- Når en bygning blir oppgradert fra moderat til høy?  
Og hvilke bygninger er aktuelle for det på kort sikt?
  - Tilstandsgraden justeres når rehabilitering av hele store deler / hele bygningen som f.eks. Sophus Bugges hus.
  - De bygningene som ligger på moderat per i dag, er mange av museumsbygningene, store deler av Nedre Blindern, en del av administrasjonsbygningene (KNH, LSH, Fredrikke).
  - Den første bygningen som vil stå ferdig med overgang fra moderat til høy standard, vil være Brøggers hus i 2020.
  - Oppgraderinger av så stort omfang vil ta flere år å planlegge og gjennomføre slik at enheten får god tid til å forberede seg.

# Budsjettnøytral innføring av ny internhusleiemodell

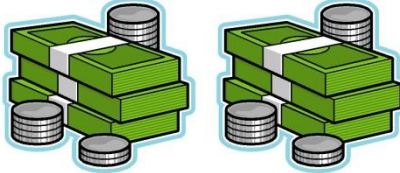
Bevilgning Kostnad



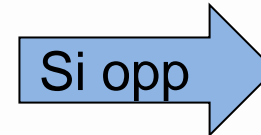
2017



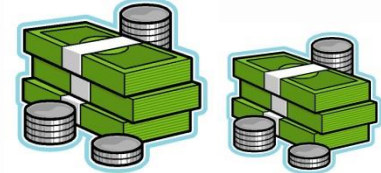
Bevilgning Kostnad



2018



Bevilgning Kostnad



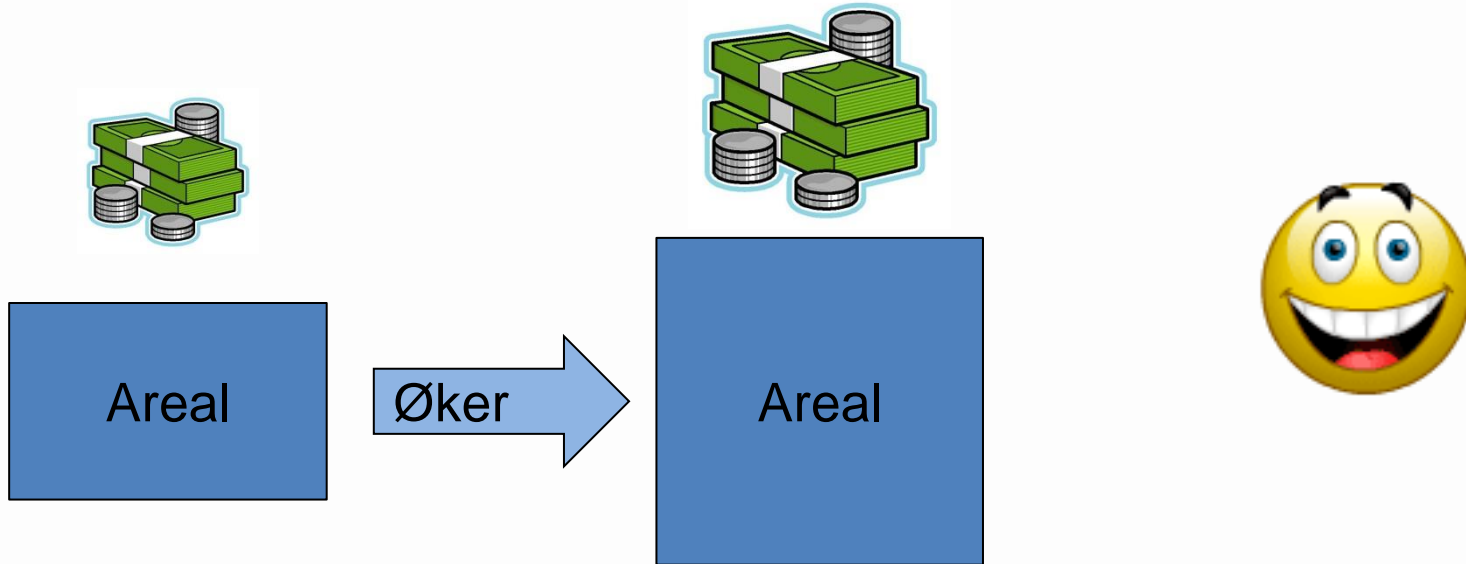
2019

- Ingen enheter verken tjener eller taper på ny modell ved innføringen.
- Mekanismene i modellen får effekt når enhetene begynner å ta beslutninger om sin arealbruk.



De som sier opp arealer i 2018, får besparelse i 2019.

# Beslutninger om å utvide eller si opp arealer for en leietaker skal ikke påvirke leieprisen for andre leietakere



# Tiltak for arealeffektivisering

# Både leietaker og forvalter må ha incitament for arealeffektivisering



## Enheten:

- betaler for de arealene de disponerer til enhver tid
- har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering
- kan si opp arealer
- sparer tilsvarende leien for de oppsagte arealene – disse kan brukes til andre formål
- kan ikke fremleie



## Eiendomsavdelingen:

- er utleier av UiOs eiendommer
- foretar samlet arealplanlegging
- anbefaler strategiske omrokkeringer
- inngår eksterne leieavtaler
- dekker driftskostnader for arealer som ikke er utleid («tomgangsleie»)



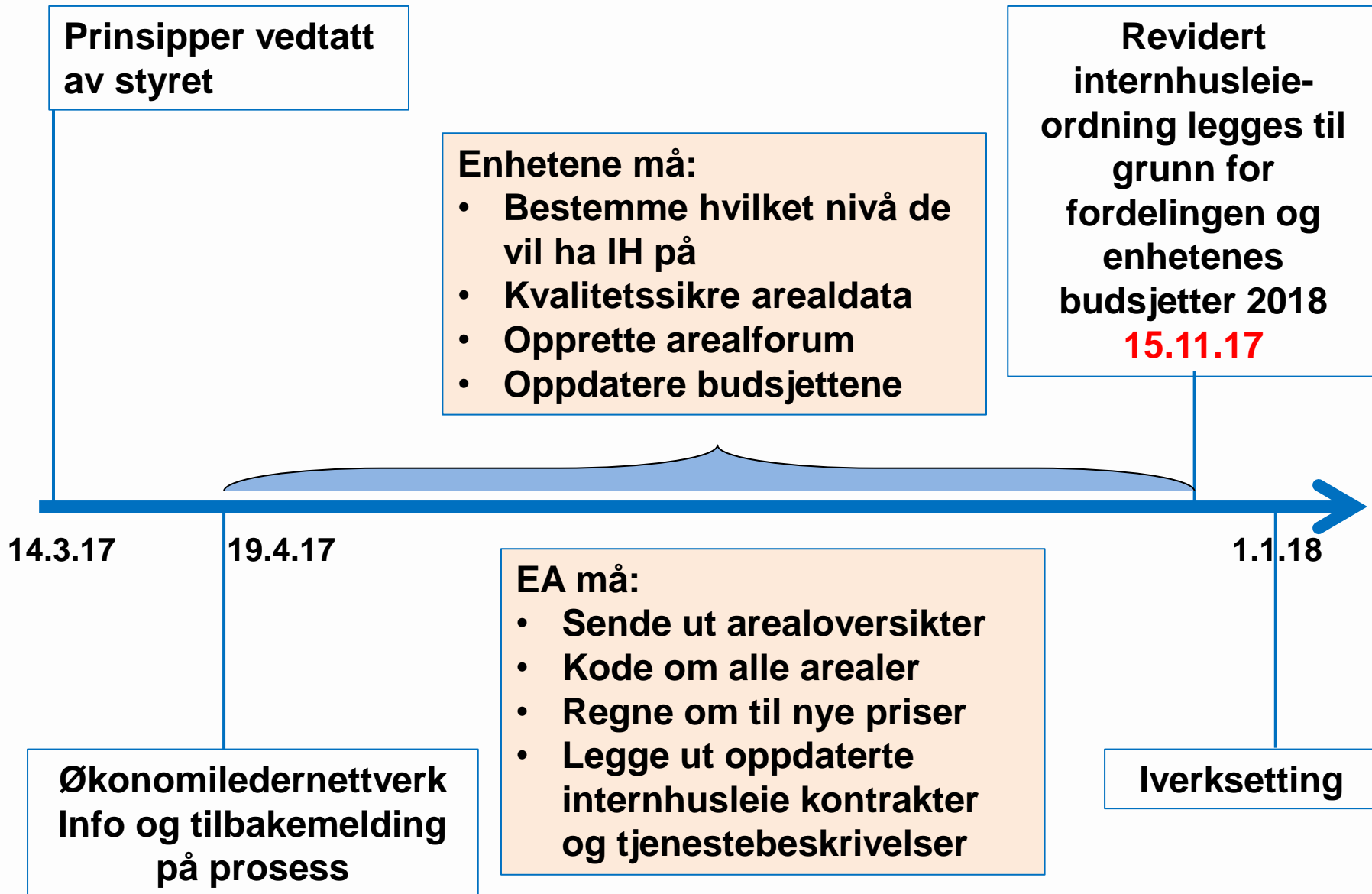
## Arealeffektiviseringstiltak

- Prosjekter som gir arealeffektivisering prioriteres høyere.
- Inntekts- og kostnadsføring kan foretas på nivå 3 (institutt) og 4 (avdeling/gruppe).
- Arealforum etableres på fakultetene der arealsaker kan behandles.
  - Eiendomsavdelingen tilbyr enhetene profesjonell bistand til aktiv arealplanlegging.
  - Arealnorm. Det startes et arbeid med å etablere arealnorm for UiO som bør være bestemmende for nye arealer og veiledende i eksisterende bygg.



# Implementering ved UiO

# Bakgrunn og tidsplan for revisjon av internhusleien



# Årshjul for leieberegning ny internhusleiemodell

(faktureres enhetene månedlig)

Måned	Beregne	Oppsigelsesfrist
<b>1. tertial</b>		
jan	Beregne internleie 1.tertial basert på areal pr 31.desember	30.juni foregående år
feb		
mar		
apr		
<b>2. tertial</b>		
mai	Beregne internleie 2.tertial basert på areal pr 30.april	31.oktober foregående år
jun		
jul		
aug		
<b>3. tertial</b>		
sep	Beregne internleie 3.tertial basert på areal pr 30.august	28.februar
okt		
nov		
des		

# Inntekts- og kostnadsføring kan foretas på nivå 3 (institutt) og 4 (avdeling/gruppe)

- Fakultetet er fortsatt kontraktspart
- Hva er ønsket nivå for DITT fakultet / enhet?  
Må følge stedkodestruktur og kodeverk i SAP/økonomisystemet

Nivå	Enhhet
Nivå 1	UiO
Nivå 2	Fakultet
Nivå 3	Institutt
Nivå 4	Avdeling / gruppe

# Spørsmål

