



79

Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser. København, den 14. maj 2012.

- a. Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås lejeaftale mellem Aalborg Universitet og Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S, om et lejemål på 20.000 m². Den samlede årlige husleje udgør 20,9 mio. kr. (2012-prisniveau). Hertil kommer forventede driftsudgifter på ca. 3,0 mio. kr. Lejeaftalen med Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S er uopsigelig i 20 år, og byggeriet forventes færdigt til ibrugtagning medio 2014.

Forslaget medfører ikke merudgifter for staten.

- b. Aalborg Universitet ønsker at samle og udvide sit City Campus i indre by i Aalborg. Aalborg Universitet ønsker derfor at indgå aftale med Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S om lejemål af en bygning, som Ejendomsselskabet af 23.02.2010 opfører til Aalborg Universitet. Byggeriet skal anvendes til forskning, formidling, uddannelse og administration og skal rumme fire af universitetets uddannelser: Arkitektur & Design, Medialogi, Humanistisk Informatik og Art and Technology. Universitetet udbyder i dag alle fire uddannelser, men de er placeret forskellige steder i byen. Foruden de steder hvor de fire uddannelser er lokaliseret i dag, er universitetet tillige bosiddende i Utzon Centret og Nordkraft, ligesom universitetet bliver en del af det nye Musikkens Hus. Det er universitetets hensigt, at når det nye byggeri er ibrugtaget, vil universitetet fortsat også være i Utzon Centret, Nordkraft og Musikkens Hus, der ligger inden for få hundrede meter af det nye byggeri.

Indgåelse af lejemålet er begrundet i driftsøkonomiske forhold samt i et ønske om fleksibilitet i brugen af de nuværende og de fremtidige bygninger. De driftsøkonomiske forhold indebærer, at Aalborg Universitet vil kunne nedbringe sine lejeudgifter pr. kvm. Flexibiliteten opstår i form af muligheden for at "dele" undervisningsrum og øvrige faciliteter, uddannelserne imellem. De uddannelser der allerede på nuværende tidspunkt er i området, vil herved drage stor fordel af de synergieffekter, som det vil bibringe området at få tilført denne bygning.

Det nye byggeri vil omfatte ca. 20.000 m². Areal- og funktionsmæssigt skal tre af uddannelserne (Arkitektur & Design, Medialogi og Art & Technology) disponere over ca. 15.000 m² og Humanistisk Informatik over ca. 5.000 m². Funktionaliteten i byggeriet er en vekselvirkning mellem grupperum/tegnesele, undervisningsrum/seminarrum, auditorium, møderum, kontorer og laboratorier. Der stilles fra universitets side krav om, at Energistyrelsens cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner af 1. oktober 2009 er opfyldt på indflytningstidspunktet, således at ejendommen på dette

tidspunkt kan klassificeres med energimærke B eller bedre. Dermed vil det være muligt for Aalborg Universitet at leve op til Cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner af 1. oktober 2009. Byggeriet indeholder visse bæredygtige fokuspunkter omkring energi, dagslys, klimaskærm, installationer og materialer mv.

Med lejemålet forventer Aalborg Universiteter at kunne imødekomme et forventet stigende behov for studiepladser de kommende år. Aalborg Universitets forventninger baserer sig på, at Aalborg Universitet konkret har oplevet et kraftig stigende optag de seneste par år, et optag som universitetet forventer at kunne fastholde og videreudbygge i de kommende år.

Økonomi

Det samlede lejemål udgør 20.000 m². I forbindelse med indgåelsen af lejemålet opsiges Aalborg Universitet en række private lejemål med forskellige opsigelsestidspunkter på i alt 14.155 m². Den samlede omlægning af lejemål betyder, at Aalborg Universitet vil råde over et merareal på 5.845 m² i 2016. Ændringerne i arealet fordeler sig som følger:

Arealudvikling, m²	2014	2015	2016
Nyt lejemål hos Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S	20.000	20.000	20.000
Østeraagade 6, opsiges til ibrugtagning af nybyggeri	-1.643	-1.643	-1.643
Nytorv 7, opsiges til ibrugtagning af nybyggeri	-1.167	-1.167	-1.167
Strandvejen 1, opsiges til ibrugtagning af nybyggeri	-1.716	-1.716	-1.716
Bispensgade 5-7, opsiges til ibrugtagning af nybyggeri	-2.086	-2.086	-2.086
Nyhavnsgade 14, opsiges pr. 1/8-2015		-4.756	-4.756
Niels Jernes Vej 12-14, opsiges pr. 1/1-2016			-2.787
Merareal 2014-2016	13.388	8.632	5.845

Aalborg Universitet har generelt haft et kraftigt stigende optag de seneste år på de fire uddannelser, der skal være i den nye bygning, og dermed også et fald i arealforbrug pr. studerende som vist nedenfor.

	2007	2008	2009	2010	2011	2016
Samlet optag på de fire bacheloruddannelser	354	351	421	382	479	479
Antal heltidsstuderende	1.431	1.533	1.679	1.755	1.876	2.355
Samlet areal (m ²)	14.312	13.836	14.772	15.019	18.155	24.000
m²/studerende	10,0	9,0	8,8	8,5	9,7	10,2

Når den nye bygning overtages, og alle andre private lejemål er opsagt, vil m²/ studerende-forholdet i 2016 svare til 10,2, hvis den faktiske aktivitet følger prognosen for bestanden af studerende.

Ved fuld indfasning i 2016 forventes merudgifter og merindtægter/mindreudgifter for Aalborg Universitet at fordele sig som vist nedenfor:

(Mio. kr.)	2014	2015	2016
Merudgifter	23,9	23,9	23,9
- Husleje nyt lejemål	20,9	20,9	20,9
- Drift af nyt lejemål	3,0	3,0	3,0
Mindreudgifter	-7,0	-9,3	-17,5
- Privat lejemål opsiges	-7,0	-9,3	-17,5
Merudgifter i alt ved nyt lejemål	16,9	14,6	6,4

Den årlige leje for hele lejemålet udgør ca. 20,9 mio. kr. (2012-prisniveau) ekskl. moms svarende til en gennemsnitlig leje på 1.043 kr./m². Driftsudgifterne for hele lejemålet skønnes at udgøre 3,0 mio. kr. årligt, svarende til 149 kr./m². De samlede udgifter vil dermed udgøre 23,9 mio. kr. årligt. Ved opsigelse af en række private lejemål opnås en samlet besparelse på husleje og drift på i alt 17,5 mio. kr. i 2016, hvoraf driftsbesparelsen udgør 2,8 mio. kr. Driftsudgifterne i de nuværende lejemål udgør 200 kr./m². Stigningen i Aalborg Universitets areal vil resultere i en samlet merudgift på 6,4 mio. kr. årligt, når Aalborg Universitet har overtaget det nye lejemål og fraflyttet alle private lejemål.

Den årlige merudgift på ca. 6,4 mio. kr. fra 2016 finansieres af Aalborg Universitet, og skal ses i sammenhæng med, at universitetet forventer øgede taxameterindtægter som følge af forventet meraktivitet fremadrettet på de fire uddannelser. Således viser Aalborg Universitets prognoser for universitets uddannelsesindtægter på de fire uddannelser en samlet nettomerindtægt i forhold til 2011 på 27,6 mio. kr. i 2016. Aktiviteten på de fire uddannelser er steget fra 1.431 studerende i 2007 til 1.876 studerende i 2011. I Aalborg Universitets prognoser forventes det, at antallet af studerende vil stige til 2.355 studerende i 2016. Det er Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelsers vurdering, at prognosen for det fremtidige optag er rimelig, idet det er forudsat, at optaget fra 2011 fastholdes på samme niveau. I en overgangsperiode vil Aalborg Universitet øge andelen af indtægter, der anvendes til husleje fra ca. 15 pct. i 2011 til ca. 22 pct. i 2014, hvor det nye lejemål overtages. Herefter falder andelen dog igen til ca. 15 pct. i 2016, som følge af fraflytning af tidligere lejemål samtidig med, at uddannelsesindtægterne stiger.

Prognoserne for optaget af studerende er baseret på den demografiske udvikling for 18-22-årige i Nordjylland, som er stigende i de kommende år, samt forventningen om at regeringens målsætning om, at 25 pct. af en ungdomsårgang skal have en lang videregående uddannelse i 2020 vil bidrage positivt til optaget af studerende. Det faktiske optag kan imidlertid påvirkes af ændringer i de studerendes fremtidige studievalg, konjunkturudviklingen, ændrede fremtidige politiske prioriteringer og de enkelte universiteters initiativer til at fremme optaget af studerende. Det betyder, at aktivitetsprognosen er forbundet med en vis usikkerhed. Aalborg Universitet vurderes til at have en sund økonomi, og Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser vurderer, at universitetet dermed er i stand til at påtage sig de øgede forpligtigelser som følger af det nye lejemål. Aalborg Universitet havde ultimo 2011 en egenkapital ekskl. statsforskrivning på 388,5 mio. kr., og universitetet vil således være i stand til at håndtere et eventuelt fald i taxameterindtægterne, såfremt at meroptaget af studerende bliver mindre end forventet.

I henhold til universitetslovens § 21 disponerer universitetet frit inden for sit formål ved anvendelse af tilskud, indtægter og kapital under ét. Det er en betingelse, at universitetet overholder tilskudsbeholdninger og disponeringsregler og varetager de opgaver, der er givet tilskud til efter universitetslovens §§ 19 og 20. Med hjemmel i universitetsloven kan universitetet således frit opprioritere de fysiske rammer, så længe det ikke er i strid med universitetslovens §§ 19 og 20. Endvidere fremgår det af Akt. 331 af 24. august 2000 om oprettelse af SEA-ordningen, at ordningen har til formål at give de

statslige lejere en mulighed - og dermed et ansvar - for at optimere deres samlede omkostningsbudget. Dette indebærer, at universiteterne har et ansvar for at reducere deres huslejudgifter ved at indskrænke m²-forbruget i tilfælde af aktivitetsnedgang mv. Ligeledes vil merudgifter ved indgåelse af en huslejekontrakt om ny-, til- og ombygning kræve, at institutionerne foretager en nøje afvejning af lokaleudgifter kontra løn- og øvrige driftsudgifter.

Lejemålet indgås med en uopsigelighed på 20 år. Uopsigelighedsperioden har direkte betydning for udlejers afskrivningsperiode og dermed de årlige udgifter til lejemålet. Aalborg Universitetet har vægtet ønsket om lavest mulige leje højere end fleksibilitet i form af en kortere uopsigelighedsperiode.

- c. Sagen forelægges nu, idet lejeaftalen mellem Aalborg Universitet og Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S forventes indgået i maj 2012 og den samlede leje i uopsigelighedsperioden overstiger 60 mio. kr., samt at lejeaftalen har en løbetid på minimum 10 år, jf. budgetvejledningens punkt 2.6.12.
- d. - - -
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås lejeaftale mellem Aalborg Universitet og Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S, om et lejemål på 20.000 m². Den samlede årlige husleje udgør 20,9 mio. kr. (2012-prisniveau). Hertil kommer forventede driftsudgifter på ca. 3,0 mio. kr. Lejeaftalen med Ejendomsselskabet af 23.02.2010 A/S er uopsigelig i 20 år, og byggeriet forventes færdig til ibrugtagning medio 2014.
Forslaget medfører ikke merudgifter for staten.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 14. maj 2012

MORTEN ØSTERGAARD

/ Pernille Ulrich

Til Finansudvalget.