

KØBENHAVNS UNIVERSITET



19. FEBRUAR 2015

## Sagsnotat: Bygningsseveje – hvorfor?

### Baggrund og historik

Københavns Universitet (KU) søgte i februar 2013 om bygningsseveje – med reference til universitetsloven, som eksplicit nævner muligheden. KU fik i september 2013 svar fra uddannelsesministeren om, at der ville gå til medio 2014 inden rammer og vilkår for de videre forhandlinger kunne være klar. KU har løbende gjort opmærksom på ønsket om hurtigst muligt at komme reelt i gang med drøftelser om rammer og vilkår for et bygningsseveje. KU fik efter næsten to år fra den oprindelige ansøgning blev indsendt svar fra ministeren om, at en afgørelse kan ventes til september 2015, hvilket betyder efter det kommende folketingsvalg.

Uddannelsesministeren har meddelt, at forberedelserne frem mod september 2015 foregår i en tværministeriel arbejdsgruppe (Uddannelsesministeriet, Klima-, Energi- og Bygningsministeriet (BYGST) og Finansministeriet). KU har forståelse for, at staten har behov for at analysere sagen og spiller konstruktivt ind i den ministerielle proces og kan levere de oplysninger, som ministerierne måtte have brug for. KU undrer sig dog også over, hvorfor netop denne proces skal være så lang og så omfattende, når der tidligere har været lignende processer for gymnasier, professionshøjskoler og for DTU. Endelig vil KU ikke undlade at gøre opmærksom på, hvorfor sagen er vigtig og ikke (igen) må gå i stå.

REKTORSEKRETARIATET

NØRREGADE 10  
POSTBOKS 2177  
1017 KØBENHAVN K

TLF 35 32 26 26  
DIR 35 32 26 30  
MOB 28 75 26 30

jacs@adm.ku.dk  
www.rektorat.ku.dk

REF: JACS

- *Den nuværende ordning hindrer KU i yde maksimalt i den internationale konkurrence om de bedste "hoveder".*
  - Eksempel: Når der rekrutteres en topforsker fra udlandet kan ansættelsen stå og falde med hurtig og korrekt etablering af avancerede laboratoriefaciliteter og KU skal derfor kunne agere hurtigt og fleksibelt. Det er ikke tilfældet i dag, hvor styringen af byggesager foregår uden for KU. Ca. 1500 af i alt 5000 forskere på KU er udlændinge og andelen har været markant stigende igennem de seneste 10 år.
  
- *Danmark spilder ressourcer og får ikke nok for pengene i det nuværende bureaukratiske system. KU ville kunne drive bygningsområdet mere effektivt end det sker i dag.*
  - Det nuværende system har et helt ekstra lag bureaukrati, som gør styringen af planlægning, byggeri og drift meget svær. Med fordyrelser, forsinkelser og forringelser til følge.
  - Mange bygninger er ikke godt nok vedligeholdt, fordi staten ikke sætter nok penge af og ikke langtidsplanlægger tiltrækkeligt. Der konstateres mange kritiske bygningskader, som ikke kan dækkes af statens midler.
  - Staten har i dag ansvar for det udvendige vedligehold af bygningerne. KU har fra 2014 fået ansvaret for det indvendige vedligehold. Sagerne burde laves på en gang, men kommer ofte ud af takt, da det er forskellige kasser, der betaler.
  - Udgifterne til nybyggeri og renovering er markant højere end den "markedspris", der var intentionen med den nuværende huslejeordning (den såkaldte SEA-ordning). For almindelige kontorlokaler er prisen ca. 20 pct. højere (målt på eksisterende byggeri), viser en uvildig rapport. For laboratorier er merprisen endnu højere.
  
- *Det nuværende system følger ikke princippet om at "den, der bestemmer, betaler".*
  - KU har i dag ikke det fulde ansvar for styringen af byggesager (KU er ikke bygherre) – men skal betale, hvis der sker fordyrelser, forsinkelser eller lignende.

- *DTU og CBS har begge bygningsseveje, ligesom blandt andre professionshøjskolerne og mange gymnasier – og det fungerer særdeles godt. Hvorfor kan KU ikke få lignende vilkår?*
  - KU vil med tilsvarende rammevilkår få markant forbedret sine muligheder for at levere endnu mere tilbage til samfundet af forskning på højeste niveau og faciliteter, der understøtter det bedst mulige studiemiljø og dermed forskningsbaserede uddannelser af højeste kvalitet.

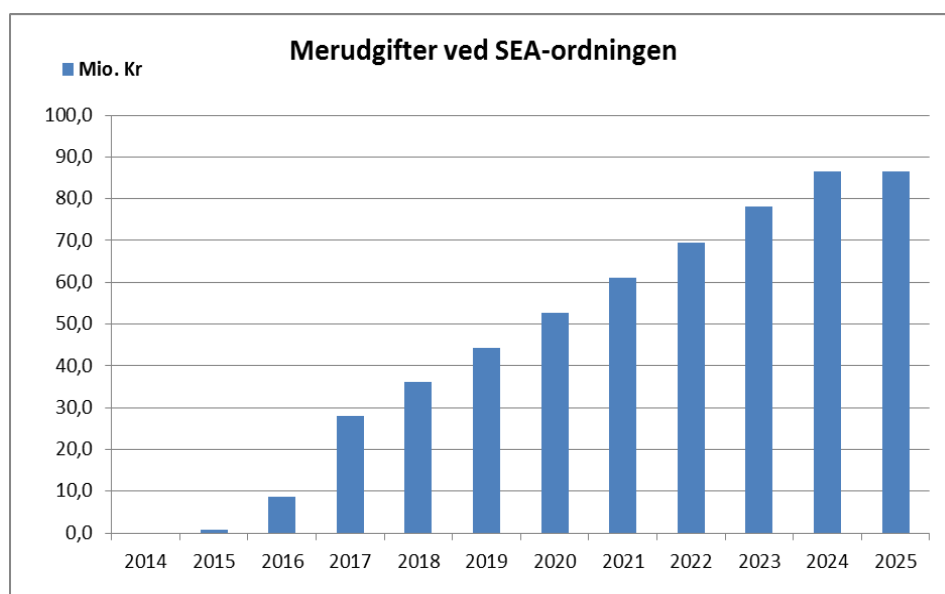
### Fortsat statsligt ejerskab

Bygningerne vil ved overgang til KU-selveje fortsat være statens ejendom, idet KU er en statsinstitution. Desuden vil der stadig være en aktstykkegrænse for byggeri i forbindelse med selveje og KU er i sagens natur fortsat underlagt både ministertilsyn og Rigsrevisionen.

### Uhensigtsmæssigheder ved den nuværende SEA-ordning

KU oplever, at byggeprocesserne igennem SEA-ordningen er unødvendigt komplicerede og tager ekstra lang tid, hvilket medfører gener for forskerne og de studerende. Desuden er det en suboptimal udnyttelse af skattekrone. Da SEA-ordningen blev etableret i maj 2001 fik KU en specifik huslejebevilling på 403 mio. kr. SEA-ordningen kostede imidlertid KU 463 mio. kr., hvorfor KU fik en ekstrabevilling på ca. 60 mio. kr. Denne bevilling er i løbet af de sidste 10 år reguleret ned til 0, og i dag er der ikke længere noget, der hedder huslejebevilling. KU må derfor i dag betale huslejen til SEA ca. 926 mio. kr. ud af forskningsbevillingen.

Nedenfor ses fremskrivning af udviklingen i SEA-ekstraomkostninger for KU.



SEA huslejen stiger hver år da, alle fornyelser lægges på værdien og dermed lejen. Der er ingen mekanisme, der afskriver på værdien, - en mekanisme, der ellers er gældende alle andre steder.

SEA-ordningen er en møllesten om KU, og den koster i øjeblikket på tilfredshedsbarometeret hos både forskerne og de studerende. Manglende vedligehold, unødvendigt komplicerede og forsinkede byggesager samt stigende udgifter, der skal betales ud af forskningsbevillingerne medvirker samlet til negative effekter på mulighederne for rekruttering og fastholdelse af talenter, fastholdelse af international rang samt fortsat høj prioritering hos de mange studerende.

### **Finansieringsmodellen**

Selveje er som nævnt ikke et særsyn i uddannelsessektoren. Samtlige gymnasier og professionshøjskoler samt universiteter som fx CBS og DTU ejer selv deres bygninger. Hertil kommer, at mange førende internationale universiteter ligeledes har selveje. Finansieringsmodellerne for de enkelte uddannelsesinstitutioner er forskellige.

KU har fremsendt Uddannelses- og Forskningsministeriet en model for overtagelse af de bygninger, som KU i dag lejer via SEA-ordningen. Nedenfor følger en beskrivelse af de principper og elementer, som ordningen opererer med:

#### a. Værdifastsættelse

KU har identificeret hvilke bygninger, universitetet ønsker, skal indgå i selvejet. Den lejbærende værdi for disse bygninger udgør ca. 9,6 mia. kr. Imidlertid er bygningerne ikke vedligeholdt i tilstrækkelig grad. Opførelser viser, at efterslæbet på det eksterne vedligehold er på ca. 1 mia. kr. og på det interne vedligehold ca. 1,8 mia. kr. Det er normal kutyme, at en del af dette fradrages i en evt. overdragelsessum. KU har i modellen valgt at fradrage eksternt vedligehold med 100 % og det interne vedligehold med vægten 50 %. Resultatet bliver herudfra en overdragelsessum på 7,7 mia. kr. for de eksisterende bygninger. KU forventer ingen opregulering af forskningsbevillingerne, som følge af det øgede vedligehold.

Den lejbærende værdi af de nye bygninger er ca. 2,3 mia.

Den samlede overdragelsesværdi bliver derfor 7,7 mia. kr. plus 2,3 mia. kr., altså i alt ca. 10 mia. kr.

Da DTU i 2002 fik selveje betalte DTU 50 % af den statslige værdiansættelse. Ministeren har overfor KU understreget, at selvsamme model ikke vil kunne anvendes for KU. KU indregner derfor i stedet 90 %.

10 mia. kr. reguleret til 90 % bliver til 9 mia. kr.

b. Finansiering

SIDE 5 AF 5

KU foreslår en model svarende til CBS's model, nemlig et rente- og afdragsfrit lån fra staten på ca. 20 % af beløbet, nærmere bestemt 1,8 mia. kr. Resten af beløbet finansieres via likviditet med 1,0 mia. kr og via realkreditlån med 6,2 mia. kr

Gennem et pantebrev fastholder staten fortsat kontrol med KUs bygninger. Staten vil fortsat have pant i disse og KU vil ikke kunne låne videre med pant i bygningerne. KU vil således ikke kunne tage yderligere lån til en overophedet drift. Dette er der heller ikke andre selvejende uddannelses- og forskningsinstitutioner, der gør. Der er således stadig mange eksterne styrings- og kontrolmekanismer, og KUs ledelse og bestyrelse vil naturligvis påtage sig ansvaret for at drive universitetsbygningerne korrekt og professionelt under ansvar for Rigsrevision og ministeriets tilsyn og med forelæggelse af aktstykker for finansudvalget, når der er tale om større byggesager.