



Afgjort den 8. maj 2014

88

Undervisningsministeriet. København, den 29. april 2014.

- a. Undervisningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at KVUC (Københavns Voksenuddannelsescenter) køber ejendommen Vognmagergade 8, København K til en samlet pris på 372,2 mio. kr. Forslaget medfører ikke merudgifter for staten.

b. *Baggrund*

KVUC er en statsfinansieret selvejende institution under Undervisningsministeriet, som udbyder hf-enkeltfag, forberedende voksenundervisning, almen voksenuddannelse, ordblindeundervisning samt 2-årigt hf og gymnasiale suppleringskurser. Institutionen dækker hele Københavns Kommune, og institutionens aktiviteter finansieres af tilskud fra bl.a. § 20.74.02. Almene voksenuddannelser, § 20.42.02. Almengymnasiale uddannelser og § 20.78.02. Tilskud til institutioner for almene voksenuddannelser.

Institutionen har til huse i et lejemål beliggende Vognmagergade 8, som Undervisningsministeriet har fremlejet til institutionen i henhold til Akt. 73 af 20. januar 2011, samt et lejemål i Sankt Petri Passage, som institutionen selv har indgået.

Vognmagergade

Lejemålet i Vognmagergade ophører med udgangen af 2016, hvorfor institutionen skal tage stilling til, hvordan dens bygningssituation skal være herefter. KVUC har derfor været i dialog med udlejer af lejemålet, som Undervisningsministeriet har overdraget til institutionen i medfør af Akt. 191 af 3. september 2009 og Akt. 73 af 20. januar 2011, og herudover har institutionen uden held afsøgt markedet for andre egnede ejendomme. KVUC ønsker derfor at købe ejendommen i Vognmagergade.

Ejendommen i Vognmagergade er centralt placeret i København tæt på S-tog og metro. Ejendommens tætte placering på KVUCs andet lejemål i Sankt Petri Passage giver KVUC mulighed for at udnytte og optimere stordriftsfordele på stort set alle administrative og udviklingsmæssige områder. Endvidere vil et køb af ejendommen i Vognmagergade reducere institutionens årlige bygningsudgifter betragteligt, da det med den gældende lejeaftale er dyrere at bo til leje end at eje bygningen. Endelig er ejendommen vel vedligeholdt og indrettet til undervisningsbrug.

Ejendommen i Vognmagergade har et samlet areal på 20.175 m². KVUC råder over 2/3 af ejendommen. Den resterende del af lejemålet er fremlejet til den statsfinansierede selvejende institutionen

SOPU (Social- og Sundhedsskolen for København og Nordsjælland), som KVUC har delt lejemålet i Vognmagergade med siden før kommunalreformen i 2007. Med lejemålet i Sankt Petri Passage råder institutionen over i alt ca. 7 m² pr. årselev, hvilket er langt under den gennemsnitlige arealnorm for sektoren som helhed.

Lejemålet i Vognmagergade er karakteriseret som et dyrt lejemål, hvorfor institutionen i henhold til Akt. 191 af 3. september 2009 og Akt. 73 af 20. januar 2011 modtager tilskud til høj husleje til finansiering af huslejeudgiften. I 2014 udgør det årlige tilskud knap 3,7 mio. kr.

Fremlejekontrakten på lejemålet i Vognmagergade løber frem til udgangen af 2016, hvor uopsigelsesperioden udløber. Samtidig ophører det årlige tilskud til høj husleje. SOPU, som ligeledes får tilskud til høj husleje til sin andel af fremlejemålet, har meddelt, at institutionen forventer at fraflytte fremlejemålet senest ved udgangen af 2016, hvor fremlejekontrakten udløber.

KVUCs aktivitet er steget fra 1.404 årselever, siden institutionen som led i kommunalreformen i 2007 blev en statsfinansieret selvejende institution under Undervisningsministeriet, til 3.670 årselever i 2013 svarende til en samlet aktivitetsstigning på ca. 160 pct., *jf. tabel 1*.

Tabel 1: Aktivitetsudvikling 2007-2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Årselever i alt	1.404	1.568	1.872	2.219	2.505	3.135	3.673

Institutionen forventer, at aktivitetsstigningen som følge af den stigende befolkningstilvækst i Københavns Kommune vil fortsætte, og at institutionen efter overtagelsen af de arealer, som SOPU i dag fremlejer, vil kunne øge den samlede aktivitet til ca. 4.800 årselever om året, som så bliver institutionens øvre aktivitetsgrænse, *jf. tabel 2*. Med købet og ibrugtagningen af hele Vognmagergade 8 forventer KVUC således også fremover at råde over ca. 7 m² pr. årselev, hvilket er en meget effektiv arealudnyttelse.

Tabel 2: Aktivitetsprognose 2014-2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Årselever i alt	4.119	4.389	4.389	4.815	4.815	4.815	4.815

Med udgangspunkt i Danmarks Statistiks prognose for befolkningstilvæksten i Københavns Kommune vurderer Undervisningsministeriet, at institutionens aktivitetsprognose hviler på et realistisk grundlag.

Etableringsomkostninger og finansiering

Prisen på ejendommen er fastsat til 370 mio. kr. svarende til en m²-pris på 18.340 kr., og omkostningerne ved erhvervelsen beløber sig til 2,2 mio. kr. Købet finansieres af en realkreditlånecoptagelse på 279,6 mio. kr., et tilsagn om etableringstilskud på 56,1 mio. kr. samt overskydende egen likviditet på 36,5 mio. kr. Etableringstilskuddet på 56,1 mio. kr. er ydet af Undervisningsministeriet i henhold til Akt. 191 af 3. september 2009 om bygningsoverdragelse og Akt. 73 af 20. januar 2011 om en fremlejemodel. Med udbetaling af etableringstilskuddet i 2014 bortfalder KVUCs tilskud til høj husleje i den resterende del af uopsigelsesperioden, dvs. i 2015 og 2016.

Tabel 3: Finansieringsoversigt

	Mio. kr.
Realkreditbelåning	279,6
Etableringstilskud	56,1
Likvid beholdning	36,5

I alt	372,2
--------------	--------------

Løbende udgifter

KVUC har oplyst, at institutionens samlede udgifter til renter og afdrag på realkreditlånet vil udgøre ca. 17 mio. kr. årligt, når der tages udgangspunkt i et fastforrentet 30 årigt realkreditlån på 3 pct. Med en samlet årlig huslejeudgift på 24,4 mio. kr. i 2015 for hele lejemålet i Vognmagergade vil et køb af ejendommen give KVUC en årlig reduktion i bygningsudgifter på 7,4 mio. kr. alene i 2015.

KVUC omsatte i 2013 for 368,8 mio. kr. og realiserede et overskud på 11,5 mio. kr. Institutionen har ultimo 2013 en egenkapital på 61,2 mio. kr. Det er således Undervisningsministeriets vurdering, at institutionen har en god og solid økonomi. KVUCs beregninger viser, at institutionen har råd til at finansiere de årlige bygningsudgifter indenfor institutionens samlede budgetterede økonomi – også selvom institutionen mod forventning ikke skulle opnå hele den prognosticerede aktivitetsstigning. KVUC har desuden oplyst, at hvis institutionen mod forventning ikke opnår den prognosticerede aktivitetsstigning, vil institutionen på den korte bane forsøge at udleje overskudslokaler til f.eks. gymnasier, erhvervsskoler eller erhvervsakademier. Hvis aktivitetsstigningen helt udebliver, vil institutionen på sigt opsiges lejemålet i Sankt Petri Passage.

- c. Forslaget fremsættes, idet køb af fast ejendom forudsætter Finansudvalgets tilslutning, hvis købssummen udgør 60 mio. kr. eller derover, jf. budgetvejledningens bestemmelser 2.11.5.6.
- d. SKAT vurderer, at handelsprisen og handelsbetingelserne er acceptable.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at KVUC køber ejendommen Vognmagergade 8, København K til en samlet pris på 372,2 mio. kr. Forslaget medfører ikke merudgifter for staten.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 29. april 2014

CHRISTINE ANTORINI

/ Pia Nørskov Nielsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 08-05-2014