

FOLKETINGSTIDENDE E

FOLKETINGET



Aktstykke nr.

Folketinget -NaN

Forsvarsministeriet. København, den 25. maj 2016.

- a. Forsvarsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse indgår lejeaftale vedrørende ejendommene Sylbækvej 10 og 42, 8230 Åbyhøj til brug for Forsvarets Sundhedstjenestes Uddannelsesafdeling. Lejemålet er uopsigeligt i fem år, og lejeforpligtigelser, engangsudgifter til særinstallationer og flytning samt driftsudgifter er for hele uopsigelsesperioden opgjort til 78,0 mio. kr.

Lejeaftalen medfører ikke udgifter i indeværende finansår.

- b. Forsvarets Sundhedstjeneste er i dag indplaceret på Flyvestation Skalstrup. I henhold til aftale om "Organiseringen af ledelsen af forsvaret og tillæg til aftale på forsvarsområdet 2013-2017" af 10. april 2014 skal Forsvarets Sundhedstjeneste som en myndighed under Den Værnsfælles Forsvarskommando flyttes fra Flyvestation Skalstrup til Aarhus. Øvrige myndigheder på Flyvestation Skalstrup flyttes eller udmatrikuleres, hvorefter Skalstrup afhændes.

Den administrative del af Forsvarets Sundhedstjeneste samplaceres med staben for Forsvarets Depot og Distribution og staben for Forsvarets Hovedværksteder i eksisterende lejemål i Brabrand i forbindelse med Marinestabens udflytning til Karup. Lejemålet i Brabrand kan imidlertid ikke samtidigt rumme Forsvarets Sundhedstjenestes Uddannelsesafdeling, da der ikke er tilstrækkelig ledig kapacitet. Derudover kan lejemålet i Brabrand ikke inddække Uddannelsesafdelingens behov for uddannelses-, kontor, depot-, garage- og indkvarteringsfaciliteter. Forsvaret har ikke øvrige eksisterende faciliteter i Aarhus, hvor uddannelsesafdelingen kan indplaceres.

Samlet økonomisk vurdering af lejemål

I forbindelse med flytningen fra Skalstrup til Aarhus er der foretaget totaløkonomiske overvejelser. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har afsøgt markedet, og der har været rettet henvendelse til Aarhus Kommune og til eksterne såvel som interne ejendomsmæglere. Efterfølgende er der blevet gennemført realitetsforhandlinger med fire tilbudsgivere. Blandt de fire muligheder var nybyg, tilbyg til eksisterende ejendom, samt lejemål.

Værnsfælles Forsvarskommando og Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har vurderet lejemålet på Sylbækvej som det bedste. Set over en femårsperiode er lejemålet det økonomisk mest fordelagtige, og over en periode på ti og femten år er økonomien på den valgte løsningsmodel nær de to nybygningsmodeller. Lejemålet på Sylbækvej er samtidig den løsningsmodel, der er mest fleksibel mht. overtagelse, udvidelses- og reduceringsmuligheder, ligesom Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

kan frigøres fra lejemålet efter fem år. Hertil kommer, at lejemålet er det eneste af de tilbudte, hvortil der er forkøbsret og køberet. Køberetten giver Forsvarsministeriet ubetinget ret til at købe bygninger på allerede forhandlede vilkår.

Uddannelsesafdelingens behov omfatter uddannelses-, kontor, depot-, garage- og indkvarteringsfaciliteter til gennemsnitlig 65 elever og en fast stab på ca. 25. Lejemålet tilpasses Forsvarets Sundhedstjenestes behov gennem om- og tilbygninger, således at lejemålet ender på i alt ca. 6.300 m², heraf udgør kontor og undervisning mv. ca. 2.900 m², depot, garage, værksted mv. ca. 1.300 m² og indkvartering ca. 2.100 m². Indretning af de ca. 25 kontorarbejdspladser og særlige undervisningslokaler med dertil hørende møde-, printer, undervisnings-, køkken- bade- og omklædningsfaciliteter vil ske under størst mulig genanvendelse af nuværende inventar mv.

Indgåelse af en femårig lejekontrakt vedrørende ejendommen i Aarhus, vil med en tilsvarende afhændelse af Flyvestation Skalstrup medføre en reduktion i den samlede ejendomsmasse, forsvaret råder over.

Den samlede indflytning er planlagt til den 1. august 2017 og tilgodeser uddannelsesafdelingens uddannelsesplanlægning.

Økonomien i lejemålet

Inden indflytning i lejemålet gennemfører udlejer en række ombygnings- og nybygningstiltag, som først kan iværksættes, når de bevilligende myndigheders godkendelse foreligger. Byggetilladelsen indhentes af udlejer i forbindelse med kontraheringen med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. Forsvarsministeriet finansierer en andel af tilpasningerne gennem en forhøjet husleje de første fem år af lejeperioden for samlet 23,5 mio. kr. Dette beløb udgør ca. en tredjedel af udlejers samlede omkostninger til ny- og ombygning.

Desuden har forsvaret etablerings- og indflytningsmæssige engangsudgifter til bl.a. særlig sikring og it samt flytteudgifter til specialinventar og 25 arbejdspladser mm. for i alt 7,0 mio. kr. Udgifterne hertil vil blive afholdt på § 12.14.03. Bygge- og anlægsarbejde, som efter afhændelse af Flyvestation Skalstrup vil blive kompenseret af provenu fra denne afhændelse, jf. den særlige bevillingsbestemmelse på finanslovens § 12.1 Fællesudgifter vedrørende én til én princippet. Afhændelsen af Flyvestation Skalstrup behandles i særskilt aktstykke. Afhændelsen forventes gennemført ultimo 2017.

De årlige lejeudgifter udgør ca. 10,5 mio. kr. de første fem år og efter udlejers afskrivning af ombygnings- og nybygningstiltagene, dvs. fra og med det sjette år, årligt ca. 5,8 mio. kr. Disse vil blive afholdt inden for rammerne af § 12.14.02. Etablissemmentsdrift og bygningsvedligeholdelse (driftsbev.). Der gælder en sædvanlig årlig nettoprisindeksregulering.

Udover lejen forventes der at skulle afholdes udgifter på årligt ca. 3,7 mio. kr. til grundskyld og drifts- og forbrugsudgifter, herunder udgifter til el, varme og vand. Disse vil blive afholdt inden for rammerne af § 12.14.02. Etablissemmentsdrift og bygningsvedligeholdelse (driftsbev.).

De årlige driftsudgifter på ca. 3,7 mio. kr. og engangsbetøbet til særinstallationer og flytning på 7 mio. kr. er inkluderet i det ansøgte beløb på 78,0 mio. kr., som forelægges Finansudvalget. Udgifterne er inkluderet, da de er forudsat ved kontraktindgåelse af lejemålet over den femårige uopsigelsesperiode.

Af de samlede udgifter på 78,0 mio. kr. afholdes 71,0 mio. kr. på § 12.14.02. Etablissemmentsdrift og bygningsvedligeholdelse. De samlede årlige udgifter til det fremtidige lejemål fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Totaludgift for lejeperioden

Totaludgift

Mio. kr.	2017 august -	2018	2019	2020	2021	- 2022 juli	I alt	Årlige udgifter fra 2023
Leje	2,4	5,8	5,8	5,8	5,8	3,4	29,0	5,8
Særligt lejetillæg (5 år)	2,0	4,7	4,7	4,7	4,7	2,7	23,5	0,0
Årlige driftsudgifter	1,5	3,7	3,7	3,7	3,7	2,2	18,5	3,7
Engangsudgift	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0
Lejerelaterede udgif- ter i uopsigeligheds- perioden	12,9	14,2	14,2	14,2	14,2	8,3	78,0	9,5

Bygningsstyrelsen har tilkendegivet, at opgaven med tilvejebringelse af lejemålet til Forsvarets Sundhedstjenestes Uddannelsesafdeling, og indgåelse af lejeaftale herom, ikke henhører under Bygningsstyrelsen. Dette henset til lejemålets anvendelse, dvs. væsentlig andel af indkvarteringsfaciliteter, samt at der er tale om væsentlig omdannelse og tilbygning af eksisterende ejendom.

- c. Da indgåelsen af lejemålet Sylbækvej 10 og 42, 8230 Åbyhøj indebærer en uopsigelig lejekontrakt med en lejeforpligtigelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden på over 60 mio. kr. forelægges indgåelsen af lejemålet for Finansudvalget jf. Budgetvejledningens punkt 2.6.12.3.
- d. –
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Forsvarsministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse indgår lejeaftale vedrørende ejendommene Sylbækvej 10 og 42, 8230 Åbyhøj til brug for Forsvarets Sundhedstjenestes Uddannelsesafdeling. Lejemålet er uopsigeligt i fem år, og lejeforpligtigelser, engangsudgifter til særinstitutioner og flytning samt driftsudgifter er for hele uopsigelighedsperioden opgjort til 78 mio. kr.
Lejeaftalen medfører ikke udgifter i indeværende finansår.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 25. maj 2016

PETER CHRISTENSEN

/ Mikkel Nielsen Østergaard

Til Finansudvalget.