



Aktstykke nr.

Folketinget -NaN

Uddannelses- og Forskningsministeriet. København, den 19. februar 2019.

- a. Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Aalborg Universitet forlænger universitetets eksisterende lejemål i Københavns Sydhavn frem til ultimo 2031. Lejemålene udgør i alt 46.128 m² (brutto). Den årlige leje til lejemålene vil fra 2018 udgøre i alt 60,4 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i bindingsperioden vil udgøre 845,6 mio. kr. (2018-priser), svarende til 860,8 mio. kr. i 2019-priser.

Forslaget medfører ikke udgifter i finansåret.

- b. *Baggrund*

Aalborg Universitet (AAU) er en statsfinansieret, selvejende institution, der udbyder videregående uddannelser og varetager forskning. AAU har aktiviteter i Aalborg, Esbjerg og København, og har siden 2012 haft en række lejemål med PFA i Københavns Sydhavn, hvor universitetet etablerede et campus til sine uddannelses- og forskningsaktiviteter i hovedstadsområdet, jf. Akt 44 af 19. januar 2012. Aktiviteterne var tidligere lokaliseret i Ballerup, Frederiksberg og Hørsholm.

AAU har genforhandlet kontraktvilkårene for universitetets lejemål i Sydhavnen med PFA og har på den baggrund i efteråret 2018 indgået nye allonger til de enkelte lejekontrakter med forbehold for Finansudvalgets godkendelse.

Om Campus Sydhavnen

AAU's campus i Sydhavnen består i dag af fire lejemål på samlet 46.128 m² på adresserne A. C. Meyers Vænge 15, Frederikskaj 10A, Frederikskaj 10B og Frederikskaj 12.

AAU's aktiviteter på campus i Sydhavnen omfatter en række bachelor- og kandidatuddannelser inden for humaniora, samfundsvidenskab, ingeniør- og naturvidenskab samt teknisk videnskab (IT og design), samt forskningsaktiviteter inden for disse fagområder. AAU har i alt ca. 360 ansatte ved campus i Sydhavnen, mens uddannelsesaktiviteten ved uddannelserne i Sydhavnen i 2018 udgjorde ca. 2.280 studenterårsværk (STÅ).

I henhold til de nuværende lejekontrakter udgør den samlede husleje 71,1 mio. kr. i 2018. Huslejen indeksreguleres årligt ud fra nettoprisindekset, dog med en minimumsregulering på 2,0 pct. (Frederikskaj 10B) henholdsvis 2,5 pct. (A. C. Meyers Vænge 15, Frederikskaj 10A og Frederikskaj 12).

De enkelte lejemål har i henhold til de nuværende lejekontrakter forskellige uopsigelsesperioder, med udløb i perioden 31. december 2021 - 1. juli 2023.

De nye lejevilkår

AAU har genforhandlet vilkårene for universitetets lejemål i Sydhavnen med PFA med det formål at nedbringe huslejeniveauet samt at harmonisere lejereguleringen og øvrige vilkår på tværs af de fire lejemål. AAU har på den baggrund i efteråret 2018 indgået nye allonger til de enkelte lejekontrakter med PFA med forbehold for Finansudvalgets godkendelse. De nye vilkår kan træde i kraft med virkning fra 1. januar 2018.

AAU har som led i genforhandlingen blandt andet opnået følgende ændringer i lejevilkårene med virkning fra 1. januar 2018:

- Den årlige husleje inkl. leje af parkeringspladser nedsættes til i alt 60,4 mio. kr., svarende til en samlet årlig huslejereduktion på 10,7 mio. kr. Den betalte husleje i perioden januar 2018 og frem til allongernes tiltrædelse, vil blive bagudrettet reguleret og den samlede huslejebesparelse vil blive modregnet i AAU's husleje fremadrettet.
- Huslejen for alle lejemålene vil fremadrettet blive reguleret med udviklingen i nettoprisindekset, idet lejereguleringen dog ikke kan være negativ. Den nuværende årlige minimumsregulering af huslejen på henholdsvis 2,0 og 2,5 pct. bortfalder derfor.
- Depositum for lejemålene nedsættes fra henholdsvis 4 og 6 måneders husleje til 3 måneders husleje, svarende til i alt 15,1 mio. kr. PFA vil derfor tilbagebetale 9,5 mio. kr. til AAU.
- Alle lejemålene vil få forlænget uopsigelighedsperioden for lejer til ultimo 2030, hvorefter AAU vil kunne opsiges lejemålene med 12 måneders varsel. Bindingsperioden for de samlede lejemål vil derfor fremadrettet løbe til ultimo 2031. Den samlede husleje i bindingsperioden (2018-2031) vil således herefter udgøre i alt 845,6 mio.kr. (2018-priser).
- AAU får mulighed for at foretage en delopsigelse af lejemålene før uopsigelighedsperiodens udløb. AAU får således mulighed for fra 2022 og frem at opsiges lejemålene Frederikskaj 10A og Frederikskaj 10B, uafhængigt af hinanden, med 12 måneders varsel. En sådan opsigelse vil blive modsvaret af en forlængelse af uopsigelighedsperioden for henholdsvis Frederikskaj 12 eller A. C. Meyers Vænge 15 efter AAU's valg, svarende til huslejeværdien af den resterende uopsigelighedsperiode for Frederikskaj 10A og/eller Frederikskaj 10B. Dette vil give AAU fleksibilitet til at tilpasse det samlede lejemåls størrelse til ændringer i aktiviteten.
- Udlejers uopsigelighed forlænges til ultimo 2048 med et opsigelsesvarsel på 24 måneder, hvorved AAU tidligst kan opsiges til fraflytning ultimo 2050. Opsigelse af AAU herefter kan dog alene ske i henhold til erhvervslejelovens bestemmelser om nedrivning og ombygning samt lejers manglende iagttagelse af god skik og orden mv.

Arealanvendelse

Tabel 1 viser størrelsen af de enkelte lejemål. Det fremgår, at lejemålene Frederikskaj 10A og Frederikskaj 10B i alt udgør ca. 10.600 m². AAU har således efter 2022 mulighed for at delopsige ca. 23 pct. af det samlede areal.

Tabel 1. Arealanvendelse, m² (brutto)

A. C. Meyers Vænge 15	25.760
Frederikskaj 10A	7.037
Frederikskaj 10B	3.614
Frederikskaj 12	9.717
I alt	46.128

AAU fremlejer på nuværende tidspunkt ca. 2.200 m² til en række virksomheder, med hvilke universitetet samarbejder om forskning og uddannelse.

Forventet uddannelsesaktivitet

Aktiviteten på uddannelserne i AAU's lejemål i Sydhavnen udgjorde 2.283 STÅ i 2018, hvilket forventes at falde til 1.972 STÅ i 2024, svarende til et fald på ca. 14 pct., jf. tabel 2. Udviklingen afspejler, at AAU som led i regeringens ønske om at begrænse optaget på engelsksprogede universitetsuddannelser har valgt at nedlægge syv engelsksprogede udbud i Sydhavnen. AAU planlægger at oprette fem nye dansksprogede uddannelser inden for IT, som indføres fra 2020.

AAU har, jf. oven for, mulighed for at opsigte lejemålene Frederikskaj 10A og Frederikskaj 10B efter 2022. Hertil kommer, at AAU i henhold til lejekontrakterne har mulighed for at fremleje arealer.

Tabel 2. Aktivitetsprognose (STÅ)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Humaniora	816	744	615	591	601	589	538	516	512	512
Samfundsvidenskab	376	340	321	276	265	261	256	255	255	255
Ingeniør- og naturvidenskab	315	325	304	280	279	186	107	71	35	19
Teknisk videnskab	1.142	1.257	1.268	1.137	1.056	1.010	1.028	1.084	1.123	1.186
<i>Heraf nye uddannelser</i>	-	-	-	-	-	-	76	172	232	302
I alt	2.649	2.665	2.507	2.283	2.201	2.046	1.929	1.926	1.925	1.972

Løbende omkostninger

Som følge af de genforhandlede vilkår vil AAU opnå en årlig besparelse på ca. 10,7 mio. kr. gældende fra 2018, jf. tabel 3. Hertil kommer, at AAU som følge af bortfaldet af minimumsreguleringen af huslejen vil opnå en besparelse, hvis udviklingen i nettoprisindekset i de kommende år vil ligge under den hidtidige minimumsregulering på henholdsvis 2,0 og 2,5 pct.

Tabel 3. Årlige omkostninger til lejemålene, mio. kr. (2018-pl)

	Nuværende aftale	Ny aftale	Forskel
<i>Husleje samlet</i>	71,1	60,4	-10,7
Heraf Frederikskaj 10 A	10,1	8,4	-1,7
Heraf Frederikskaj 10 B	4,9	4,5	-0,4
Heraf Frederikskaj 12	14,5	12,1	-2,4
Heraf AC Meyers Vænge 15	39,2	31,6	-7,6
Heraf leje af parkeringspladser*	2,4	3,8	1,4
<i>Driftsomkostninger</i>	19,7	19,7	0,0
Samlede omkostninger	90,8	80,1	-10,7

*Opgjort samlet for parkeringspladser tilknyttet alle fire lejemål. Omkostningerne til leje af parkeringspladserne stiger som følge af udviklingen i markedsprisen.

AAU havde i 2017 en omsætning på 2.832 mio. kr. AAU realiserede i 2017 et resultat på -44,0 mio. kr., og egenkapitalen ultimo 2017 udgjorde 406 mio. kr. AAU budgetterer med et resultat for

2018 på -38,8 mio. kr. Resultatet for 2017 og det budgetterede resultat for 2018 afspejler, at AAU har besluttet at anvende en del af universitetets egenkapital til strategiske indsatser.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at AAU har en sund økonomi, og at AAU er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, lejekontrakterne medfører.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget, idet indgåelse af lejemålene har en uopsigelighed på over 10 år for AAU, og den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør over 30 mio. kr., hvilket forudsætter Finansudvalgets tilslutning, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.11.5.3.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Aalborg Universitet forlænger universitetets eksisterende lejemål beliggende i Københavns Sydhavn frem til ultimo 2031. Lejemålene udgør i alt 46.128 m² (brutto). Den årlige leje vil fra 2018 udgøre 60,4 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i uopsigelighedsperioden maksimalt vil andrage 845,6 mio. kr. (2018-priser), svarende til 860,8 mio. kr. i 2019-priser.

Forslaget medfører ikke udgifter i finansåret.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 19. februar 2019

TOMMY AHLERS

/ Nicolai Ebsen

Til Finansudvalget.