



Afgjort den 17. september 2015

Tidligere fortroligt aktstykke S af 17. september 2015. Fortroligheden er ophævet ved ministerens skrivelse af 21. juni 2018.

153

Uddannelses- og Forskningsministeriet. København, den 1. september 2015.

- a. Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Erhvervsakademi Sjælland (herefter EASJ) opfører et campusbyggeri på Maglegårdsvej 2 i Roskilde på cirka 8.500 m², hvoraf ca. 5.200 m² er nybyggeri og ca. 3.300 m² er eksisterende bygninger, der renoveres. Den samlede projektsum udgør 216,7 mio. kr. (2015-priser).

Eksistensen af nærværende aktstykke er offentlig, mens indholdet er fortroligt af hensyn til udbud af anlægsopgaven. Fortroligheden vil blive ophævet, når EASJ har afsluttet udbudsprocessen.

- b. *Baggrund*

EASJ er en statsfinansieret selvejende uddannelsesinstitution og ét af ni erhvervsakademier i Danmark, der udbyder og udvikler videregående uddannelser på det tekniske og merkantile område. Samtidig varetager EASJ praksisnære og anvendelsesorienterede forsknings- og udviklingsaktiviteter i tæt samspil med de erhverv, som uddannelserne retter sig imod.

EASJ er stiftet den 1. september 2008 og udbyder erhvervsakademiuddannelser og videregående voksenuddannelser i Region Sjælland.

EASJ udbyder uddannelse i fem campusbyer. Der udbydes i alt 26 fuldtidsuddannelser med 13 tilknyttede deltidsuddannelser på 9 adresser. I Roskilde gennemføres uddannelsesaktiviteten fra tre adresser, dels et kortere fremlejemål, dels to lejemål hos de erhvervsskoler, der tidligere udbød uddannelserne. Begge disse lejemål er opsagt af udlejer med virkning fra 2017.

Det er EASJ's strategi at samle uddannelserne på én adresse i hver campus-by. Målet er at understøtte og fremtidssikre det faglige lærings- og viden-miljø, herunder at forbedre rammerne og uddannelsesmiljø for studerende og undervisere.

Maglegårdsvej 2

EASJ har fundet en ejendom, der lever op til EASJ's arealbehov og ønsker samt har en central placering i Roskilde. EASJ har indgået en tidsbegrænset købsaftale, som er betinget af Finansudvalgets godkendelse, og som indebærer, at EASJ køber ejendommen for en samlet pris på 40,0 mio.kr.

Ejendommen er centralt beliggende i Roskilde i umiddelbar nærhed af Roskilde centrum, Roskilde Station og motorvejskørsel til København og Holbæk. Herudover er ejendommen placeret i samme kvarter som tre erhvervsskoler, fire af Roskildes største kollegier og ungdomsboligområder samt den kreative og musiske bydel Musicon, hvilket giver mulighed for et tværgående samarbejde.

Ejendommen har indtil 2014 været benyttet af Teknologisk Institut (tidligere Slagteriernes Forskningsinstitut). Grundareal udgør 36.425 m², og den nuværende bygningsmasse har et etageareal på ca. 6.700 m². ex. kælder. Fra de tidligere brugere indeholder ejendommen særinstallationer til laboratorier, som omkostningseffektivt kan anvendes efter renovering til laboratorier til bl.a. procesteknolog- og laborantuddannelserne. Efter nedrivning af dele af de eksisterende bygninger, renovering af de resterende bygninger, tilbygning og nybygning vil etagearealet udgøre 8.500 m². Projektet kan gennemføres uden ændring af lokalplanen/byplanen. Der forventes byggestart i juni 2016. Renovering og tilbygning til eksisterende bygninger forventes ibrugtaget 2. januar 2017 og nybygning forventes ibrugtaget 1. august 2017.

I forhold til øvrige undersøgte muligheder for leje og byggeprojekter, herunder en fuld nybygning på Maglegårdsvej 2, er nærværende model vurderet at være den bedste og billigste også ud fra en totaløkonomisk vurdering.

Med etableringen af Campus Roskilde ønsker EASJ at samle seks videregående tekniske og merkantile uddannelser i ét byggeri, der fleksibelt og omkostningseffektivt vil danne rammen for EASJ's uddannelsesaktiviteter i Roskilde.

Antallet af udbudssteder og m² for de uddannelser, som foreslås samlet i Campus Roskilde, fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Lokaleforhold 2015 – m² og antal uddannelser

Afdelinger/adresser	Antal uddannelser	Areal (m ²)
Bakkesvinget 67, merkantile uddannelser	3	*4.200
Maglegårdsvej 6-10, tekniske uddannelser	2	*3.200
Elisagårdsvej 5-7, merkantile uddannelser	1	1.700

*Vedr. Bakkesvinget og Maglegårdsvej er indregnet egne arealer plus en vægtet andel af fællesarealerne jf. gældende lejeaftale.

Den ordinære uddannelsesaktivitet i Roskilde udgjorde i 2014 718 studenterårsværk og forventes i 2015 at udgøre ca. 750 studenterårsværk, jf. tabel 2.

EASJ har de seneste år oplevet en stigende aktivitet i Roskilde grundet stigende optag med baggrund i markant stigende søgning. EASJ har været nødt til at afvise ansøgere pga. lokalemangel. EASJ har på den baggrund lagt til grund, at der også fremadrettet vil være en moderat stigning i optaget, som fra 2014 til 2018 vil svare til den forventede udvikling i antallet af studenter fra de gymnasiale uddannelser på landsplan. EASJ forventer, at byggeriet vil skulle rumme ca. 800 studenterårsværk på de ordinære uddannelser fra 2018, jf. tabel 2. Optaget på tre af de nedenstående uddannelser dimensioneres af Uddannelses- og Forskningsministeriet. Dette forudsættes fastholdt. Dimensioneringen udmeldes til institutionerne på regionalt niveau, og der kan således ske stigninger i optaget på enkelte uddannelsessteder.

Tabel 2: Uddannelsesaktivitet på Campus Roskilde 2012-2020

Studentersværg	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-20
(teori-STÅ)	R	R	R	B	B	B	B
PBA Webudvikling	17	23	34	46	47	49	49
PBA International handel & markedsføring	34	68	95	93	96	99	99
AK Datamatiker*	95	114	146	159	164	169	169
AK Markedsføringsøkonom	256	280	287	279	287	296	296
AK Procesteknolog*	84	93	92	105	108	111	111
AK Laborant*	56	57	64	66	68	70	70
I alt ordinær uddannelse	542	635	718	748	770	794	794
Udenlandske selvbetalere	113	109	102	108	111	115	118
Åben uddannelse (dag)	38	30	33	26	26	27	28
I alt Campus	693	774	853	882	907	936	940

*Dimensioneret af Uddannelses- og Forskningsministeriet

Byggeriet forventes fra 2018 at skulle huse ca. 2.000 dagstuderende og ca. 80 medarbejdere.

Dertil kommer efter- og videreuddannelsesaktiviteter (aftentimerne), som i 2014 udgjorde 100 STÅ årligt, hvilket forventes fastholdt.

Antallet af m²/STÅ i de nye lokaler forventes at være 9,0 m² pr. STÅ i 2018 sammenlignet med det realiserede 9,6 i 2013. Lejemålet vil kunne rumme aktivitet ud over det forventede *jf. tabel 2*, hvis der viser sig yderligere vækst i optaget.

EASJ har med placeringen af uddannelserne i fem campusbyer i både ejede og lejede lokaler mulighed for at udligne over- og underkapacitet mellem campusbyerne. Derudover giver placeringen tæt ved andre uddannelsesinstitutioner gode muligheder for at fremleje overskydende kapacitet.

Etableringsomkostninger og finansiering

For at sikre størst mulig budgetsikkerhed gennemføres renovering, tilbygning og nybygning som en totalentreprise. Nedrivning udbydes selvstændigt. Projektet sendes i EU-udbud august 2015. Der vil indgå sociale klausuler i udbudsmaterialet med henblik på at sikre, at der anvendes lærlinge på byggeriet, ligesom de valgte materialers levetid/vedligeholdelsesgrad vil indgå i udbudskriterierne, *jf. en totaløkonomisk vurdering*.

De samlede etableringsomkostninger skønnes at andrage 216,7 mio. kr., *jf. tabel 3*. De endelige etableringsomkostninger vil afhænge af resultatet af udbuddet.

Tabel 3. Etableringsomkostninger

(2015-prisniveau)	Mio. kr.
Købesum (eksisterende ejendom)	40,0
Ekstern rådgivning	12,5
Nedrivning	3,3
Totalentreprisensum (renovering, om- og nybygning)	126,4
Uforudsete omkostninger	13,0

Total anlægssum og køb af ejendom	195,2
Projektledelse mv.	2,2
Tinglysnings- og låneomkostninger	2,7
Byggerenter	4,9
Flytning, inventar- og udsmykning	11,7
I alt etablering	216,7

Totalentreprisensum plus nedrivning på 129,7 mio. kr. er skønnet af EASJ's bygherrerådgiver med udgangspunkt i det udarbejdede dispositionsforslag og afspejler, at der i byggeriet indgår komplekse lokaler (laboratorier), og at en del af ejendommen kan anvendes efter renovering. Den endelige anlægssum kendes først efter udbud af nedrivningsopgaven og totalentreprisen. Der er afsat en reserve på 13,0 mio. kr. svarende til 10 pct. af anlægssummen til dækning af uforudsete udgifter. Der er budgetteret med 4,9 mio. kr. i renter i byggeperioden med udgangspunkt i en skønnet rateplan og en kalkulationsrente (inkl. bidrag) på 4,0 pct. Der er afsat 2,1 mio. kr. til kunstnerisk udsmykning.

EASJ har tilsagn fra sit nuværende realkreditinstitut (Nykredit) om finansiering af projektet med 156,7 mio. kr. svarende til ca. 80 % af bogførte værdi (anlægsinvestering inkl. køb af ejendom). Efter finansiering af det nye campusbyggeri vil den samlede belåningsgrad i alle EASJ's ejendomme udgøre 76 pct. af de bogførte værdier.

EASJ's egenfinansiering udgør 60,0 mio. kr. EASJ's egenkapital er pt. i høj grad placeret i omsætningsaktiver. EASJ's likvide beholdning udgjorde pr. 31. december 2014 99,4 mio. kr. og likviditetsgraden var 145,7 pct. Der kan således indskydes midler i projektet. Hvis projektet gennemføres, forventer EASJ med udgangen af 2017 en likviditetsgrad på ca. 90 pct., som igen i 2018 forventes øget til ca. 92 pct. Egenkapitalen forventes i 2018 at udgøre ca. 79 mio. kr.

Løbende udgifter

Fraflytningen af eksisterende lejemål til fordel for etableringen af Campus Roskilde vil øge EASJ's årlige bygningsrelaterede udgifter med ca. 0,2 mio. kr. i forhold til udgiftsniveauet i de nuværende lejede lokaler, *jf. tabel 4*. De øgede udgifter vil dog afspejle en øget kapacitet og et forventet stærkere samlet uddannelsesmiljø.

Tabel 4. Udgiftsniveau i nyt Campus Roskilde

(mio. kr.) (2015-prisniveau)	Nuværende i alt	Nyt	Forskel
Leje	8,1	-	-8,1
Bygningsdrift *	3,9	4,7	0,8
Renter		6,2	6,2
Afskrivninger		2,3	2,3
Total	12,0	13,2	1,2
Rationaliseringsgevinster			-1,0
I alt/samlet effekt			0,2

*Bygningsdrift inkl. forbrug, vedligehold, rengøring, pedel mv. I nyt campus dog også inkl. renovation og drift af udendørsarealer. Her indgår endvidere ejendomsskat på nyt campus 50.000 kr. årligt. EASJ vil søge fritagelse for ejendomskatten.

Renteudgiften er beregnet som den gennemsnitlige årlige udgift i de første fem år med udgangspunkt i et kreditforeningslån med en rente (inkl. bidrag) på 4,0 pct., kurs 0,98 og en hovedstol på 159,9 mio. kr. EASJ har pt. administrative funktioner på to adresser i Roskilde, som forventes samlet i nyt Campus, hvorfor der forventes en rationaliseringsgevinst på minimum 1,0 mio. kr.

Driftsudgiften i dele af de nuværende arealer er skønnet, da EASJ er flyttet ind i 2015.

EASJ havde i 2014 en omsætning på 225,4 mio. kr., et overskud på 5,5 mio. kr. og en egenkapital på 63,4 mio. kr. af en balancesum på 178,0 mio. kr. Soliditetsgraden udgjorde således 35,6 pct.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at EASJ har en sund økonomi, og at EASJ er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtigelse ved byggeriet. Da EASJ samtidig har mulighed for at samle aktivitet fra øvrige udbudssteder på campus, vurderer Uddannelses- og Forskningsministeriet, at EASJ har de nødvendige forudsætninger for at håndtere et eventuelt aktivitetsfald, uden at det påvirker de enkelte uddannelsers kvalitet.

- c. Forslaget fremsættes, idet iværksættelse af bygge- og anlægsprojekter med en totaludgift på 60 mio. kr. eller derover forudsætter Finansudvalgets tilslutning jf. budgetvejledningens bestemmelser 2.11.5.4.
- d. -
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Erhvervsakademi Sjælland (herefter EASJ) opfører et campusbyggeri på Maglegårdsvej 2 i Roskilde på cirka 8.500 m², hvoraf ca. 5.200 m² er nybyggeri og ca. 3.300 m² er eksisterende bygninger, der renoveres. Den samlede projektsum udgør 216,7 mio. kr. (2015-priser).
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 1. september 2015

ESBEN LUNDE LARSEN

/ Peder Michael Sørensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 17-09-2015