



Afgjort den 19. april 2018

## 89

**Undervisningsministeriet.** København, den 10. april 2018.

a. Undervisningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at HF og VUC København Syd køber ejendommen matrikel nr. 17it og 17mh, Hvidovre by, Strandmark beliggende Åmarksvej 1, 2650 Hvidovre til en samlet anskaffelsessum på 91,0 mio. kr. i 2018. Udgifterne i finansåret afholdes af HF og VUC København Syd.

b. HF og VUC København Syd er en statsfinansieret selvejende institution under Undervisningsministeriet, som udbyder 2-årigt hf, hf-enkeltfag, forberedende voksenundervisning, almen voksenundervisning, ordblindeundervisning samt gymnasiale suppleringskurser. Institutionen varetager opgaven som voksenuddannelsescenter for Hvidovre, Tårnby og Dragør kommuner. HF og VUC København Syd har til huse i to lejemål beliggende i henholdsvis Hvidovre Kommune og Tårnby Kommune. Lejemålet i Hvidovre er institutionens domicil. Ejendommen, som der anmodes om tilslutning til, at HF og VUC København køber, er institutionens domicil i Hvidovre, som institutionen i dag bor til leje i.

I akt. 191 af 3. september 2009 fik undervisningsministeren Finansudvalgets tilslutning til at overdrage de ejendomme og lejemål, som undervisningsministeren overtog i forbindelse med kommunalreformen den 1. januar 2007, til de institutioner, som på det tidspunkt havde til huse i dem. Som led i bygningsoverdragelsen fik HF og VUC København Syd overdraget lejemålene i henholdsvis Hvidovre og Tårnby Kommune. Da de årlige bygningsudgifter oversteg det estimerede bygningstaxamertilskud, fik HF og VUC København Syd i henhold til Akt. 191 af 3. september 2009 tilsagn om et tilskud fra staten til medfinansiering af huslejudgifterne frem til og med udløbet af uopsigelighedsperioden af de to lejemål. Herudover fik institutionen i henhold til akt. 191 af 3. september 2009 et tilsagn om et etableringstilskud på 15,9 mio. kr. til køb eller opførelse af en bygning til erstatning for lejemålet i Hvidovre Kommune.

Tilskuddene til dyr husleje udløb henholdsvis ultimo 2012 for så vidt angår lejemålet i Tårnby og medio 2015 for så vidt angår lejemålet i Hvidovre.

HF og VUC København Syd har over en længere periode undersøgt mulighederne for at købe eller opføre en bygning til erstatning for lejemålet i Hvidovre. Institutionen har dog ikke kunnet finde en ejendom med en tilsvarende attraktiv beliggenhed og indretning som den, institutionen i dag bor til leje i. Institutionen har derfor rettet henvendelse til udlejer om et muligt køb, og der er opnået enighed om en pris på 88,75 mio. kr.

Købet af ejendommen vil betyde, at HF og VUC København Syd vil kunne reducere sine årlige kapitaludgifter svarende til en besparelse på ca. 564 kr. pr. årselev, jf. tabel 1.

**Tabel 1. Formålet med købet af ejendommen Åmarksvej 1, Hvidovre**

| Kr.                        | Før købet | Efter købet | Forskel |
|----------------------------|-----------|-------------|---------|
| m <sup>2</sup>             | 8.759     | 8.759       | 0       |
| m <sup>2</sup> pr. årselev | 8,9       | 8,9         | 0,00    |
| Bygningsudgift pr. årselev | 8.204     | 7.640       | -564    |

Anm. : Årselever er opgjort eksklusiv aktivitet gennemført som fjernundervisning, idet institutionen ikke skal stille lokalekapacitet til rådighed til elever, der modtager fjernundervisning, og idet institutionen ikke modtager bygningstaxametertilskud til elever, som modtager fjernundervisning. Et arealforbrug på 8,9 m<sup>2</sup> pr. årselev er ud fra ministeriets beregningstekniske fastsatte arealnormer udtryk for en effektiv lokaleanvendelse.

Besparelsen skyldes, at de årlige udgifter til renter, afdrag, ejendomsskatter og vedligeholdelse skønnes at blive lavere end den årlige huslejeudgift, hvormed institutionen kan spare 553.000 kr. i kapitaludgifter om året, jf. tabel 2.

**Tabel 2. Købets konsekvenser for de løbende årlige kapitaludgifter**

| Kr.                         | Før købet | Efter købet | Forskel    |
|-----------------------------|-----------|-------------|------------|
| Renter                      | -         | 1.499.000   | 1.499.000  |
| Afdrag                      | -         | 1.666.000   | 1.666.000  |
| Ejendomsskatter             | -         | 300.000     | 300.000    |
| Bygningsvedligeholdelse     | 580.000   | 1.471.000   | 891.000    |
| Huslejer                    | 7.476.000 | 2.566.000   | -4.909.000 |
| Kapitaludgifter i alt (kr.) | 8.056.000 | 7.502.000   | -553.000   |

Anm. : Da institutionen ønsker at købe en bygning, den i forvejen bruger, har købet ingen konsekvenser for de løbende årlige driftsudgifter, og som følge heraf er disse udeladt af tabellen. Tal afrundet til nærmeste tusind kr.

Da købet betyder, at institutionen fremover vil blive fritaget for den årlige pris- og lønregulering, som følger af huslejekontrakten, forventes besparelsen på sigt blive endnu større. Ud over at forbedre institutionens kapitaløkonomi vil ejerskabet til ejendommen gøre det nemmere og billigere for institutionen fremover at gennemføre ombygninger og installere særindretninger til gavn for undervisningen.

### *Finansiering*

HF og VUC København Syd køber ejendommen for 88,75 mio. kr. De samlede omkostninger til tinglysning, lånesagsomkostninger, rådgivning og advokat forventes at beløbe sig til 2,25 mio. kr. Den samlede udgift bliver således 91 mio. kr., jf. tabel 3.

**Tabel 3. Totaludgifter ved købet**

|                      | Mio. kr. |
|----------------------|----------|
| Købssum              | 88,8     |
| Tinglysningsudgifter | 1,5      |

|   |      |
|---|------|
| Lånesagsomkostninger, rådgivning, advokat | 0,7  |
| I alt                                     | 91,0 |

Købet finansieres af et realkreditlån på 61,1 mio. kr., likvide beholdninger samt det etableringstilskud på 15,9 mio. kr., som institutionen som følge af akt. 191 af 3. september 2009 har fået tilsagn om, at institutionen kan anvende til køb eller opførelse af bygning til erstatning for lejemålet i Hvidovre Kommune, jf. tabel 4.

**Tabel 4. Finansieringsoversigt**

|                    | Mio. kr. |
|--------------------|----------|
| Etableringstilskud | 15,9     |
| Realkreditlån      | 61,1     |
| Likvid beholdning  | 14,0     |
| I alt              | 91,0     |

#### *Særlige risici*

HF og VUC København Syd har fået udarbejdet en due diligence rapport som led i købsforhandlingerne. Rapporten viser, at bygningen fremstår i rimelig stand med nyt tag og relativt nye vinduer, men at den samtidig er nedslidt på de indvendige overflader. Af rapporten fremgår endvidere, at der er behov for at efterse ventilationsanlæggene og udbedre solafskærmningen, samt at det vil koste ca. 300.000 kr. at udbedre det akutte vedligeholdelsesefterslæb. På baggrund af den udfærdigede due diligence rapport vurderer HF og VUC København Syd, at der ikke er særlige risici forbundet med købet af ejendommen, og at institutionen kan finansiere de nødvendige og ønskede vedligeholdelsesarbejder og bygningsinvesteringer af det årlige afsatte budget til udvendig og indvendig vedligeholdelse.

#### *Aktivitetsudvikling*

HF og VUC København Syd har oplevet en markant aktivitetsfremgang. Institutionens aktivitet er steget fra 437 årselever i 2008 til 1.006 årselever i 2016 svarende til en aktivitetsstigning på 130 pct.

**Tabel 5. Aktivitetsudviklingen 2008-2016, antal årselever**

|                              | 2008 | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | Stigning fra 2008-2016 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------------------------|
| HF                           | 0    | 0    | 140  | 280  | 282  | 282                    |
| Hf enkeltfag                 | 252  | 399  | 360  | 313  | 336  | 84                     |
| AVU                          | 147  | 177  | 190  | 198  | 349  | 203                    |
| FVU                          | 24   | 15   | 12   | 15   | 18   | -7                     |
| Ordblindeundervisning        | 9    | 8    | 8    | 7    | 4    | -5                     |
| Gymnasiale suppleringskurser | 9    | 20   | 20   | 18   | 17   | 8                      |

|                 |     |     |     |     |       |     |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-------|-----|
| Årselever i alt | 441 | 619 | 730 | 831 | 1.006 | 565 |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-------|-----|

Regeringen har besluttet at etablere en ny forberedende grunduddannelse til unge under 25 år, jf. Aftale om bedre veje til uddannelse og job. HF og VUC København Syd forventer, at etableringen af den nye forberedende grunduddannelse ikke vil få større konsekvenser for institutionens økonomi. HF og VUC København Syd vurderer ud fra fordelingen af institutionens elever på henholdsvis aktiviteter, der skal afstås til den nye uddannelse, og aktiviteter, der skal forblive på VUC'et, at den nye uddannelse vil medføre et aktivitetsfald på omkring 130 årselever svarende til ca. 12 pct. af den samlede budgetterede aktivitet i 2018. Som følge af aktivitetsnedgangen vil arealforbruget pr. årselev at stige fra 8,9 m<sup>2</sup> til 10,1 m<sup>2</sup> pr. årselev<sup>1)</sup>, hvilket ud fra Undervisningsministeriets beregningstekniske fastsatte arealnormer er udtryk for en fortsat effektiv lokaleanvendelse.

**Tabel 6. Aktivitetsprognose 2017-2023 (inklusive aktivitet gennemført som fjernundervisning)**

|                                   | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020 | 2021 | 2022  | 2023  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|
| Aktivitetsprognose, årselever     | 1.006 | 1.115 | 1.107 | 1.047 | 988  | 993  | 1.007 | 1.010 |
| Stigning i pct. fra foregående år |       | 11    | -1    | -5    | -5   | 0    | 1     | 0     |

Det fremgår af Aftale om bedre veje til uddannelse og job, at VUC'erne skal overdrage aktiver og passiver forbundet med den overdragne aktivitet til de kommende FGU-institutioner. Undervisningsministeriets og institutionens foreløbige beregninger viser, at HF og VUC København Syd netto forventes at skulle overdrage aktiver til en samlet værdi på mellem 3,5 og 6 mio. kr. til en kommende FGU-institution. HF og VUC København Syd har overfor ministeriet tilkendegivet, at institutionen vil kunne udrede beløbet uagtet købet af ejendommen.

HF og VUC København Syd har i flere år haft stigende aktivitet og leveret positive årsresultater. Det er Undervisningsministeriets vurdering, at institutionen har en sund og stabil økonomi. Institutionens og ministeriets beregninger viser, at de årlige bygningsudgifter i forbindelse med købet af ejendommen kan finansieres indenfor institutionens samlede bygningsøkonomi.

- c. Forslaget fremsættes med henblik på, at HF og VUC København Syd kan gennemføre købet i indeværende finansår, da en statsfinansieret selvejende institutions køb af fast ejendom skal forelægges for Finansudvalget, hvis købssummen udgør 60 mio. kr. eller derover, jf. pkt. 2.11.5.6. i Budgetvejledningen.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes der om tilslutning til, at HF og VUC København køber ejendommen matrikel nr. 17it og 17mh, Hvidovre by, Strandmark beliggende Åmarksvej 1, Hvidovre til en samlet anskaffelsespris på 91 mio. kr. i 2018. Udgifterne i finansåret afholdes af HF og VUC København Syd.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 10. april 2018*

MERETE RIISAGER

/ Pia Nørskov Nielsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 19-04-2018

- 1) Eksklusiv aktivitet gennemført som fjernundervisning.