



Afgjort den 14. december 2017

Tidligere fortroligt aktstykke K af 14. december 2017. Fortroligheden er ophævet ved ministerens skrivelse af 15. marts 2018.

## 76

**Uddannelses- og Forskningsministeriet.** København, den 6. december 2017.

- a. Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Professionshøjskolen VIA University College (herefter UC VIA) køber en grund i Horsens og opfører et byggeri på ca. 26.913 m<sup>2</sup> (brutto). Totaludgiften andrager 612,9 mio. kr. i perioden 2017-2021.

Udgiften i 2017 og frem afholdes af UC VIA.

- b. *Baggrund*

UC VIA blev etableret den 1. januar 2008 ved en sammenlægning af fem Centre for Videregående Uddannelse beliggende i Region Midtjylland, herunder Vitus Bering Danmark i Horsens. UC VIA er en statsfinansieret, selvejende institution omfattet af Lov om professionshøjskoler.

UC VIA udbyder videregående fuldtidsuddannelser på professionsbachelor og erhvervsakademiniiveau samt efter- og videreuddannelser på campusser i Herning, Holstebro, Horsens, Randers, Silkeborg, Viborg og Aarhus.

*Projektetbeskrivelse: ny campus i Horsens*

UC VIA ønsker at opføre et nyt campusbyggeri på campusgrunden i midten af Horsens til erstatning for den nuværende campus, som ligger på Christian M. Østergaardsvej i det østlige Horsens.

UC VIA's ønske om en ny campus i Horsens skyldes følgende forhold:

For det første oplever UC VIA et behov for mere tidssvarende lokaler og en mere effektiv arealudnyttelse. Den nuværende campus er opført i perioden 1967-2011, inklusive en række til- og ombygninger. Sammenlignet med det planlagte nye campus udnyttes arealet mindre effektivt, og driftsomkostningerne er højere. Indretningen i det nuværende campus er præget af en række klasseværelser samt special- og faglokaler, som kun vanskeligt kan bruges til flere funktioner. Hertil kommer, at der er et renoveringsbehov på ca. 50 mio. kr. til fjernelse af PCB, ny ventilation og energioptimering i de nuværende lokaler. Herudover er der behov for opdatering og renovering af faglokaler og laboratorier til de tekniske uddannelser.

For det andet indebærer placeringen på campusgrunden, at andre uddannelsesinstitutioner kan opføre uddannelsesbygninger ved siden af, så der på sigt kan udvikles et campusmiljø med styrkede muligheder for samarbejde til følge. UC VIA forventer desuden at kunne fortsætte det nuværende samarbejde med Insero i Vitus Bering Innovation Park (VBI Park), som også forventes at flytte ind i nye lokaler på campusgrunden i 2021.

For det tredje vil en fremtidig placering på den nye campusgrund tæt ved banegården og trafikterminalen give bedre adgang for de studerende til UC VIA's uddannelser i Horsens, samt styrke mulighederne for samarbejde mellem UC VIA's afdelinger i Horsens og Aarhus ved at reducere transporttiden mellem de to afdelinger.

Horsens Kommune vedtog i juni 2017 lokalplan for campusgrunden, som muliggør realisering af projektet.

#### *Aftalegrundlaget for den nye campus*

UC VIA har efter forhandling indgået en betinget købsaftale med CASA A/S (herefter CASA) om køb af et nøglefærdigt, skræddersyet campusbyggeri i en totalentreprise. Købsaftalen er betinget af Finansudvalgets tilslutning til nærværende aktstykke. Byggeriet er på ca. 26.913 m<sup>2</sup> (brutto), og prisen for totalentreprisen inkl. grundkøb er aftalt til 511,3 mio. kr. Der er tale om en fastprisaftale.

CASA og Ejendomsselskabet CASA A/S har indgået en optionsaftale med Horsens Kommune om køb af den samlede campusgrund med tilhørende byggeretter, og CASA's udstykning af grundstykket til VIA's campusbyggeri indgår således som en del af totalentreprisen.

UC VIA har ligeledes efter forhandling indgået betinget aftale med CASA om salg af den nuværende campus i Horsens til en salgspris på 342,5 mio. kr.

Byggeriet forventes påbegyndt juni 2018 med henblik på aflevering den 1. maj 2021, således at UC VIA kan flytte ind henover sommeren 2021 inden semesterstart til september. Projektering forventes at starte primo 2018.

UC VIA har i henhold til købsaftalen med CASA option på køb af yderligere i alt 9.192 m<sup>2</sup> byggeret med tilhørende fast ejendom med et grundareal af 2.220 m<sup>2</sup>. UC VIA kan udnytte optionen ad to omgange under forudsætning af, at UC VIA afkalder minimum 3.000 m<sup>2</sup> byggeret ved første afkald. Optionen skal senest være udnyttet pr. 1. juni 2025, hvorefter optionen bortfalder. Udnyttelse af optionen vil blive forelagt Finansudvalget til godkendelse i nyt aktstykke, såfremt omkostningerne herved overstiger forelæggelsesgrænsen for UC VIA.

I forbindelse med etableringen af den nye campus ønsker UC VIA at videreføre det nuværende samarbejde med VBI-park, som er en udviklingspark for virksomheder og iværksættere. Det er hensigten, at VBI-park efter omdannelse til Ny VBI Forening skal videreføres på campusgrunden i et nyt byggeri, som opføres af CASA for udviklings- og rådgivningsvirksomheden INSERO, der udlejer til Ny VBI Forening. UC VIA har indgået betinget lejeaftale fra 1. juni 2021 med Ny VBI Forening om leje af 600 m<sup>2</sup> i det nye byggeri med henblik på at videreføre samarbejdet med udviklingsparken. Lejekontrakten er uopsigelig for UC VIA i 9 år med en årlig leje på 0,9 mio. kr.

UC VIA har endvidere indgået en mindre, betinget lejekontrakt med Horsens Kommune om leje af sportshal fra 2021, med en uopsigelsesperiode på 9 år og en årlig leje på 0,25 mio. kr.

#### *Parkering*

I henhold til lokalplanen skal Horsens Kommune på sigt etablere et parkeringshus, som kan betjene campusbyggeriet med permanente parkeringsfaciliteter. Indtil disse kan ibrugtages, etablerer CASA midlertidige parkeringsfaciliteter på ubebyggede dele af campusgrunden. CASA er i henhold til særskilt betinget aftale om tilvejebringelse af parkeringspladser således forpligtet til at sikre UC VIA

tinglyst brugsret til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket også gælder ved UC VIA's udnyttelse af optionen om opførelse af yderligere m<sup>2</sup>.

#### *Arealudnyttelsen i den nye campus*

Den nuværende placering af de aktiviteter, der flyttes til den nye campus, samt opgørelse af nuværende og fremtidig m<sup>2</sup> pr. studenterårsværk (STÅ) fremgår nedenfor, jf. tabel 1.

**Tabel 1. Nuværende placering – opgjort som arealer (brutto m<sup>2</sup>)**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nuværende campus								
Horsens (Christian M. Østergaardsvej 4)	42.368	42.368	42.368	42.368	42.368	42.368		
Nybyggeri Campus*	-	-	-	-	-	-	26.913	26.913
Nye lejemål*	-	-	-	-	-	-	663	663
<b>I alt nyt campus i Horsens</b>							<b>27.576</b>	<b>27.576</b>
M <sup>2</sup> pr. STÅ inkl. efter- og videreuddannelse	15,9	17,2	17,3	18,3	18,3	18,1	11,7	11,5
M <sup>2</sup> pr. STÅ ekskl. efter- og videreuddannelse	17,1	18,1	18,1	19,2	19,2	19,0	12,3	12,1

\* Et mindre lejemål hos Horsens Sygehus, som forventes videreført efter indflytning i den nye campus, er ikke inkluderet i tabellen.

\*\* Lejemål hos Insero (600 m<sup>2</sup>) samt leje af sportshal hos Horsens Kommune (250 m<sup>2</sup> i 25 pct. af brugstiden).

Ved indflytning i campus i 2021 forventes arealudnyttelsen at være ca. 12,3 m<sup>2</sup> pr. STÅ (ekskl. efter- og videreuddannelse), hvilket er en reduktion i forhold den nuværende arealudnyttelse på 18,1 m<sup>2</sup> pr. STÅ.

#### *Uddannelsesaktiviteten*

Etableringen af en ny campus medfører ikke ændringer i UC VIA's udbud af uddannelser i Horsens.

Aktiviteten på de omfattede uddannelser udgjorde i 2017 2.337 STÅ. UC VIA forventer et fald i aktiviteten fra 2017 til 2018 på 5,4 pct., idet aktiviteten herefter forventes at stige svagt frem mod 2022, hvor aktiviteten forventes at være 2,2 pct. lavere end i 2017. Faldet i aktivitet fra 2017 til 2018 skyldes blandt andet, at VIA har reduceret optaget på en række engelsksprogede udbud fra 2015 til 2017, samt at UC VIA forventer at reducere optaget på institutionens engelsksprogede diplomingeniøruddannelser med 25 pct. fra 2016 til 2018. Sideløbende hermed forventer UC VIA at realisere en stigning i optaget på de danske diplomingeniøruddannelser.

**Tabel 2: Aktivitetsprognose (STÅ).**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	R	R	B	B	B	B	B	B
Bygningskonstruktør	468	486	470	464	454	434	434	434
Diplomingeniør	680	720	790	665	654	666	661	682
Markedsføringsøkonom	216	267	274	245	245	245	245	245

International handel og markedsføring	100	103	84	79	77	73	73	73
Eksportingeniør	190	146	136	138	130	122	114	110
Værdikædeledelse og procesøkonomi	164	66	63	80	80	80	80	80
Produktionsteknolog	47	53	54	44	45	48	51	53
Produktudvikling og teknisk integration	12	15	9	12	14	15	16	17
Produktionsingeniør	-	-	-	-	14	32	48	61
Pædagog	287	258	247	247	247	247	247	247
Pædagogisk assistent	184	113	85	65	65	65	65	65
Sygeplejerske	102	106	111	130	145	165	170	170
Adgangskursus (ingeniør)	26	10	14	36	41	43	45	47
<b>Sum ordinære uddannelser</b>	<b>2.476</b>	<b>2.343</b>	<b>2.337</b>	<b>2.205</b>	<b>2.211</b>	<b>2.235</b>	<b>2.249</b>	<b>2.284</b>
Efter- og videreuddannelse	182	119	110	110	110	110	110	110
<b>I alt</b>	<b>2.658</b>	<b>2.462</b>	<b>2.447</b>	<b>2.315</b>	<b>2.321</b>	<b>2.345</b>	<b>2.359</b>	<b>2.394</b>

Byggeriet vil kunne rumme aktivitet ud over det forudsatte, jf. tabel 2, men ved væsentlige stigninger i aktiviteten ud over det forudsatte, vil UC VIA have behov for supplerende lokaler, f.eks. i lejemål eller ved udnyttelse af optionen på supplerende byggeri.

UC VIA forventer, at den centrale placering i Horsens, placeringen på campusgrunden samt de mere fleksible anvendelsesmuligheder for de enkelte lokaler vil give gode muligheder for at tilpasse kapaciteten, herunder ved midlertidig udlejning i tilfælde af aktivitetsnedgang eller leje af lokaler ved aktivitetsudvidelser.

#### *Totaludgifter og finansiering*

Etableringsomkostningerne for den nye campus i Horsens udgør i alt 612,9 mio. kr., jf. tabel 3.

**Tabel 3. Etableringsomkostninger (Mio. kr., 2017-prisniveau)**

Totalentreprisenum, inkl. grund og byggeretter*	512,1
<b>Total anlægssum og køb af grund</b>	<b>512,1</b>
Rådgivning mv	10,6
Tinglysnings- og låneomkostninger	7,9
Byggerenter	37,6
Flytning, inventar og interne omkostninger mv.	21,0
Uforudsete omkostninger	23,7
<b>I alt</b>	<b>612,9</b>

\* Inkl. reserve på 0,8 mio. kr. til indeksering af byggeretter.

Etableringsomkostningerne på i alt 612,9 mio. kr. finansieres ved optagelse af realkreditlån med en samlet hovedstol på 490,9 mio. kr. samt ved indskud af likviditet på 122 mio. kr. fra salg af UC VIA's nuværende campus i Horsens, jf. tabel 4. Realkreditfinansieringen udgør herved ca. 80 pct. af det samlede projekt.

UC VIA har accepteret et tilbud på finansieringen, som indebærer optagelse af realkreditlån med en løbetid på op til 30 år. Realkreditlånenes samlede hovedstol er fordelt med 70 pct. fastforrentet og 30 pct. variabelt forrentet. Lånene vil dels blive optaget i UC VIA's eksisterende ejendomme (249 mio. kr.), dels i den nye campus (242 mio. kr.). Renten vil blive endeligt fastsat ved optagelse af lånene. Lånene i UC VIA's eksisterende ejendomme vil blive optaget i takt med likviditetsbehovet i byggeperioden, *jf. tabel 5*. Herefter vil der blive optaget mellemfinansiering i form af de beskrevne lån i den nye ejendom, hvor der indtil ibrugtagning vil blive betalt en garantiprovision.

**Tabel 4. Finansiering** (Mio. kr., 2017-prisniveau)

Kreditforeningslån	490,9
Salg af nuværende campus i Horsens	122,0
<b>I alt</b>	<b>612,9</b>

UC VIA's likvide beholdninger udgjorde pr. 31. december 2016 97,5 mio. kr. Der budgetteres med en likviditet ultimo 2021 (efter afslutningen af byggeriet) på 100 mio. kr.

Udgifterne til etableringen af Campus Horsens forventes fordelt over årene at være som vist i *tabel 5*.

#### *Driftsomkostninger*

Etableringen af Campus Horsens vil gøre det muligt for UC VIA at reducere de samlede årlige driftsomkostninger (inkl. kapitalomkostninger) med ca. 4,5 mio. kr. i forhold til udgiftsniveauet i de nuværende lokaler, *jf. tabel 6*.

**Tabel 6. Samlede driftsomkostninger** (Mio. kr., 2017-prisniveau)

	Nuværende	Nyt	Forskel
	2017	2022*	
Energi	4,3	2,5	-1,8
Pedel og rengøring	7,6	5,1	-2,5
Vedligeholdelse mv.	12,7	4,2	-8,5
Fællesfunktioner med øvrige uddannelsesinstitutioner	0	0,5	0,5
<b>Drift, ekskl. kapitalomkostninger</b>	<b>24,6</b>	<b>12,3</b>	<b>-12,3</b>
Renter og bidrag	6,2	10,5	4,3
Afskrivninger	5,7	10,0	4,3
Øvrige omkostninger**	4,5	3,7	-0,8
<b>Kapitalomkostninger i alt</b>	<b>16,4</b>	<b>24,2</b>	<b>7,8</b>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>41,2</b>	<b>36,7</b>	<b>-4,5</b>

Anm: Manglende summering på decimal skyldes afrunding.

\*Der sammenlignes med 2022, da dette er første år med fuld anvendelse af den nye campus, idet indflytning forventes at ske i sommeren 2021.

\*\*Inkl. husleje mv. til lejemål hos Ny VBI Forening og leje af sportshal hos Horsens Kommune, samt grundejerforening

Der er i opgørelsen af renteomkostningerne taget udgangspunkt i det første år efter færdiggørelsen af den nye campus med en kalkulationsrente (inkl. bidrag) på 2,69 pct. for de fastforrentede lån og på 0,86 pct. for de variabelt forrentede lån. Kalkuleres med et renteniveau, som er 1 procentpoint højere, vil de årlige omkostninger til renter og bidrag stige med 4,9 mio. kr.

#### *Risikovurdering*

Der er i budgettet afsat en reserve til uforudsete omkostninger på 23,7 mio. kr., svarende til ca. 4,6 pct. af totalentreprisen. Reservens størrelse afspejler, at totalentreprisen er en fastprisaf tale, og at UC VIA ikke løber risiko ved vinterforanstaltninger, idet håndtering af såvel årstidsbestemte som vejrligsbestemte risici er indeholdt i den aftalte ydelse.

Institutionens årsregnskab 2016 viser en egenkapital på 479,8 mio. kr. og en omsætning på 1.605,5 mio. kr. Resultatet i 2016 var et overskud på 1,0 mio. kr. Resultatet for 2017 forventes at blive et overskud på 11,4 mio. kr. med en omsætning på ca. 1.619 mio. kr.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at UC VIA er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse ved byggeriet.

- c. Da byggeriets opførelsessum overstiger 100 mio. kr., forudsætter byggeprojektet Finansudvalgets tilslutning, jf. budgetvejledningens 2.11.5.4. samt særlig bevillingsbestemmelse under § 19.27.06.
- d. –
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Professionshøjskolen VIA University College som nærmere beskrevet i nærværende aktstykke, køber en grund og opfører et byggeri på ca. 26.913 m<sup>2</sup>. Totaludgiften andrager 612,9 mio. kr. i perioden 2017-2021.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 6. december 2017*

SØREN PIND

/ Nicolai Ebsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 14-12-2017