

NOTAT

Ny bygning på grunden Kolding Åpark 9

Mål

Målet med indeværende notat - sammen med Rambølls notat - er at danne baggrund for en bestyrelsesbeslutning om

- iværksættelse af byggeri på grunden Kolding Åpark 9
- størrelse på byggeriet
- entrepriseform- og proces for byggeriet.

Baggrund

I forbindelse med planlægningen af Kolding HF & VUC's nye skole i DesignCity krævede projektets størrelse at Folketingets finansudvalg godkendte byggeriet. I den forbindelse satte Undervisningsministeriet en begrænsning for, hvor meget Kolding HF & VUC måtte bygge.

Dette betød, at det allerede tidligt i byggeprocessen stod klart, at den nye skole ville være for lille.

Kolding HF & VUC har delvist imødekommet pladsmanglen ved at leje sig ind forskellige steder – primært i et erhvervslejemål på 600 m² i Kolding midtby.

Fra 1. august 2016 forventes Kolding HF & VUC dog at måtte leje yderligere lokaler på andre institutioner.

For at sikre en rationel drift, er det mere hensigtsmæssigt at få en bygning i tæt nærhed til skolens primæradresse i Kolding Åpark.

På den baggrund vedtog bestyrelsen i april 2015 at købe grunden Kolding Åpark 9 med henblik på at opføre en bygning til erstatning for lejemålet i Kolding midtby. Kolding HF & VUC overtog den 1. juni 2016 grunden Kolding Åpark 9. Lokalplanen er samtidigt ændret, så der kan bygges uddannelsesinstitution på grunden.

Kolding HF & VUC kan bygge op til 3.000 etage-m² på grunden.

Tidsplan og proces

Målet er at opføre en bygning på mindre end 3.000 m² i første omgang med mulighed for senere udvidelse op til 3.000 m².

Lejemålet i Bredgade løber frem til udgangen af december 2017, og målet er at have en ny bygning klar til december 2018. Det forventes ikke at være realistisk at færdigøre den ny bygning før.

Kolding HF & VUC's umiddelbare forventning er, at der er behov for i omegnen af 1.400 netto-m² for at imødekomme skolens pladsbehov.

Byggeøkonomi

Ud fra Rambølls beregninger, viser nedenstående oversigt de samlede byggeomkostninger i forhold til hvor mange netto-m², der bygges.

Netto-m² forstås i dette notat som det antal m², der kan bruges til undervisningslokaler, pauseområde mv. Heroveni kommer der arealer til gange, teknikrum, toiletter mv., der betyder at det reelle antal m², der bygges bliver højere (brutto-m²). Mens netto-m² er afgørende for om bygningen imødekommer vores pladsbehov er brutto-m² betydende for byggeriets pris. I notatet her, er regnet med brutto-nettofaktor på 1,3. Et netto-areal på ca. 1.400 m² svarer således til et bruttoareal på ca. 1.800 m².

Et byggeri på ca. 1.800 m² vil koste 30-32 mio. kr. jf. Rambølls notat. Hertil vil komme en række omkostninger til flytning og møbelindkøb.

Kolding HF & VUC skal selv finansiere byggeriet fuldt ud. Der skal således indgås aftale om byggefinansiering med et pengeinstitut. Byggefinansieringen forventes udbudt sammen med den endelige realkreditfinansiering på samme måde som ved finansieringen af Kolding Åpark 16.

Kolding HF & VUC har et værdipapirsdepot på ca. 7,4 mio. kr. der kan bruges helt eller delvist til at nedbringe både byggelån og endeligt realkreditlån.

Løbende driftsøkonomi

Ud over muligheden for at få finansieret byggeriet, er den primære overvejelse, hvordan byggeriet vil påvirke den løbende driftsøkonomi.

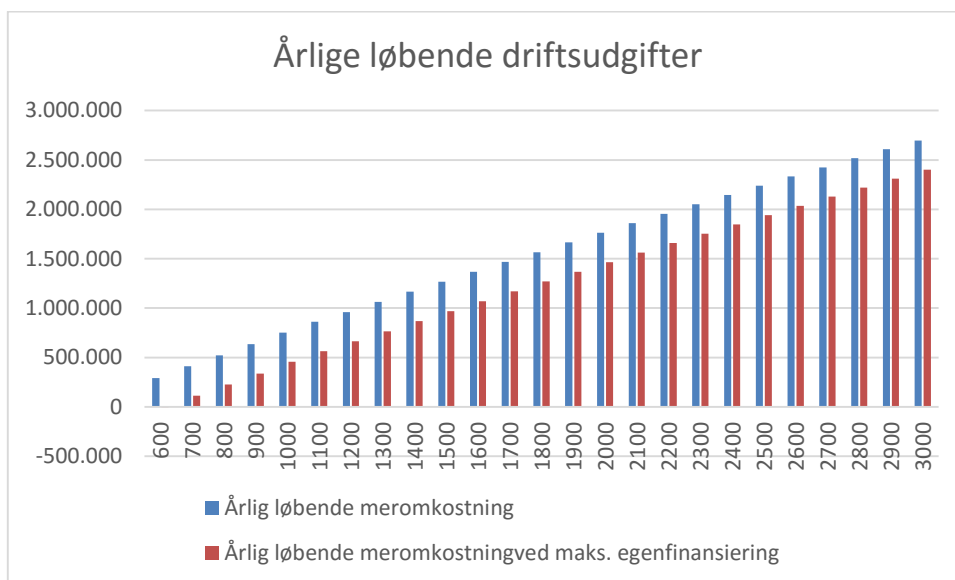
Diagrammet på næste side viser de årlige løbende merudgifter i forhold til nu afhængig af antallet af netto-m², der bygges og graden af egenfinansiering. De årlige løbende meromkostninger, der er medtaget her er afskrivninger, renter på realkreditlån, skatter og afgifter samt forventede forbrugsudgifter. Dette er de løbende omkostninger, der primært skal finansieres af det bygningstaxameter, som skolen modtager pr. årskursist. Herudover vil der komme ekstraudgifter til vedligehold, rengøring og teknisk service. Disse udgiftsposter er dog ikke medtaget i første omgang, hvilket dels skyldes, at rengøring og teknisk servicebistand ikke dels fastlægges ud fra et ønsket serviceniveau og dels ikke hænger linært sammen med antallet af m², idet den tætte placering mellem de to bygninger giver mulighed for en bedre planlægning af arbejdet.

Vælges der en model, hvor der bygges ca. 1.800 m² i netto-areal, vil de løbende årlige omkostninger 1. år fordele sig således:

	Afskrivninger:	426.803 kr.
	Realkreditlån, renter og bidrag (4%) ved fuld belåning:	1.159.886 kr.
	Realkreditlån, renter og bidrag (4%) ved maks. egenfinansiering:	862.941 kr.
	Grundskyld:	210.000 kr.
	Forventet el, vand og varme:	235.872 kr.
<hr/>		
	Samlet årlige omkostninger ved fuld belåning:	2.032.561 kr.
<hr/>		
	Samlet årlige omkostninger ved maks. egenfinansiering:	1.735.616 kr.
<hr/>		

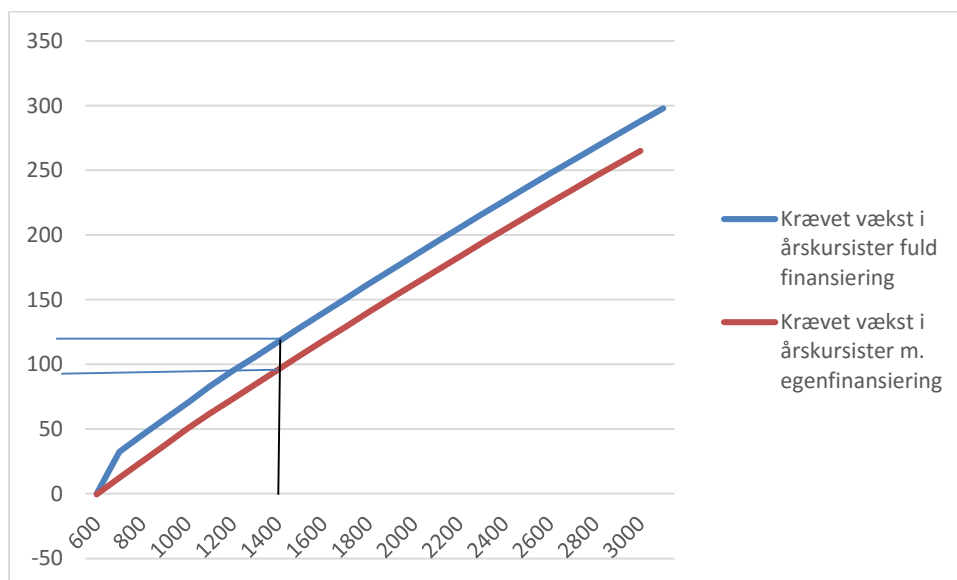
Herfra skal trækkes årlige driftsomkostninger på 867.445 kr. til lejemålet Bredgade.

Samlet årlige meromkostninger ved fuld belåning:	1.165.116 kr.
Samlet årlige meromkostninger ved maks. egenfinansiering:	868.171 kr.



Det er vigtigt at påpege, at de løbende driftsudgifter er et skøn og vil afhænge af, præcis hvilke vilkår for belåning, der kan opnås og hvilken låntype, der vælges. Endvidere vil institutionen vurdere på, om det er mest gunstigt at egenfinansiere frem for at øge belåningen. Maksimal egenfinansiering indebærer blot, at skolens værdipapirsdepot anvendes til at finansiere byggeriet. Såfremt skolen vurderer, at likviditeten tillader, at der kan ske yderligere egenfinansiering, vil skolen vurdere om det er hensigtsmæssigt.

Nedenstående kurve viser, hvor mange årskursister skolens aktivitet skal stige med for, at det bygningstaxameter, som hver årskursist udløser kan dække de løbende driftsomkostninger første år afhængigt af, hvor mange netto-m² skolen bygger.



Som det fremgår af ovenstående kurve, vil det kræve en vækst på mellem 95 og 130 årskursister at dække de løbende omkostninger 1. år med bygningstaxameteret. Væksten må ikke ske i fjernundervisningsaktiviteten, idet fjernundervisning ikke længere udløser bygningstaxameter.

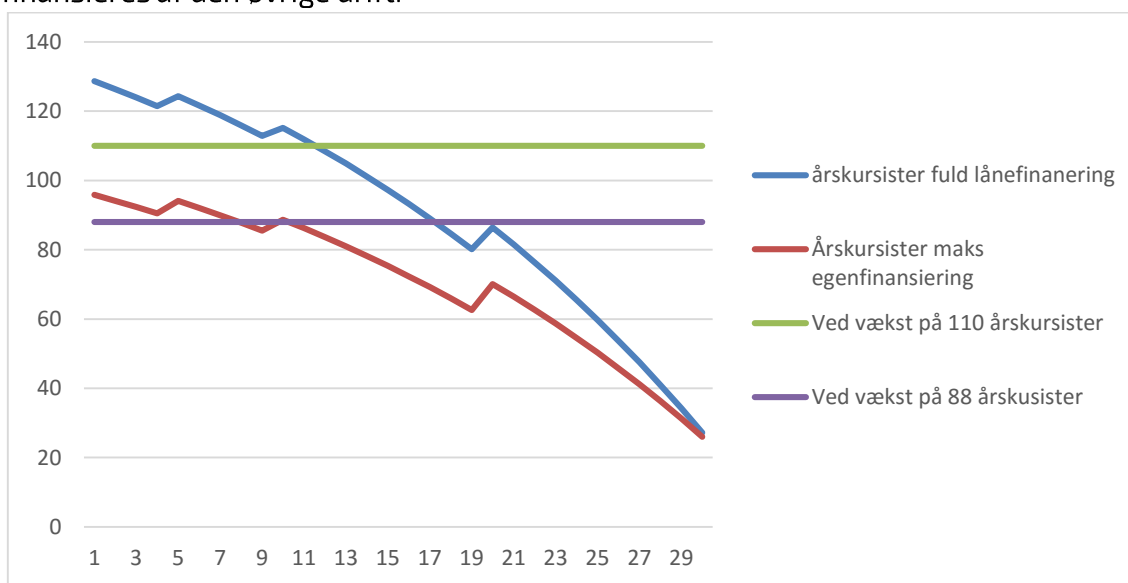
Mens rente- og bidragsudgifter samt afskrivninger er en del de løbende driftsudgifter, belaster afdrag på realkreditlånet ikke driftsøkonomien. Det betyder, at renteudgifterne falder linært i lånets løbetid, efterhånden som lånet nedbringes, og afdrag kommer til at fylde en større del af de kvartalsvise betalinger. Det betyder også at de løbende driftsudgifter falder fra år til år som følge af lavere

renteudgifter. Som en modbevægelse må det forventes, at der efter en periode vil komme vedligeholdelsesomkostninger til bygningen.

Nedenfor er vist hvor stor en vækst i lånet løbetid, der er krævet for at finansiere løbende driftsomkostninger ved bygningstaxameter alene. Der er indregnet vedligeholdelsesomkostninger på 50.000 kr. pr. år efter 5 år stigende til 100.000 kr. pr. år efter 10 år og 200.000 kr. pr. år efter 20 år.

For at anskueliggøre, hvad der ske, hvis væksten ikke er så høj som krævet, er der lagt to linjer ind ved en vækst på 110 årskursister og en vækst på 88 årskursister.

Vælges der en fuld lånefinansiering og bliver væksten kun på 110 årskursister, betyder det, at bygningen giver et årligt driftsunderskud de første 11 år, hvor det maksimale underskud er på 170.000 kr. Anvendes maksimalt egenfinansiering og bliver væksten kun på 88 årskursister, forventes et årligt driftsunderskud på bygningen de første 7 år på maksimalt 72.000 kr. Driftsunderskuddet vil skulle finansieres af den øvrige drift.



Hvor ovenstående beregninger ser isoleret på en ny bygning på Kolding Åpark 9, er det i høj grad relevant også at se på de samlede løbende driftsudgifter for skolens samlede bygningsmasse.

Nedenfor er vist en tabel over, hvor mange bygningstaxameterudløsende årskursister, der skal til for at kunne finansiere henholdsvis vores gamle lejemaal i Ålegården, vores nuværende situation med Kolding Åpark 16 og lejemalet Bredgade/Ny Vestergade samt et scenarie med Kolding Åpark 16 og et byggeri på godt 1.800 m² i bruttoareal. I tabellen bruges det forventede bygningstaxameter 2019 i beregningen:

	Ålegården	Kolding Åpark 16/Bredgade	Kolding Åpark 16 og 9
Driftsudgifter	3.835.605 kr.	3.782.261 kr.	4.733.852 kr.
Bygningstaxameter	9.055 kr.	9.055 kr.	9.055 kr.
Krævede årskursister*	424	418	523
Tålelig nedgang aktivitet**	29 %	28 %	11%
Tålelig nedgang taxameter***	29 %	28 %	11 %

* Årskursister, der udløser bygningstaxameter

** I forhold til den nuværende aktivitet 89 587,8 bygningstaxameterudløsende årskursister

*** Ved fastholdelse af det nuværende aktivitet og ved en yderligere nedsættelse af det nuværende beregnede bygningstaxameter i 2019

Likviditetstræk

Idet afdrag på realkreditlån ikke er en del af driftsudgifterne, vil der være et likviditetstræk til disse omkostninger. Omvendt er afskrivninger en ikke-likvid udgiftspost.

Samlet set vil de løbende driftsomkostninger påvirke likviditeten med mellem ca. 350.000 kr. og Ca. 2,8 mio. kr. afhængigt af størrelsen på byggeriet. Ved byggeri af 1.800 m² i bruttoareal, vil likviditetstrækket være på 1,25 mio. kr.

Øges aktiviteten som forudsat for byggeriets gennemførelse, vil der komme flere indtægter.

Nettoeffekten vil være en samlet likviditetstræk på ca. 100.000 kr. pr. år uanset antallet af byggede m², såfremt skolen lånefinansierer byggeriet fuldt ud, mens der vil være en likviditetsforøgelse såfremt skolen anvender sit værdipapirsdepot som egenfinansiering.

