

INDSTILLING

Bestyrelsesmøde den 10. og 11. december 2020 Dagsordenens punkt 5.2

Sag:

Fempunktsplanen: Lokaler/bygninger

Bilag:

1. Notat vedr. arealincitamentsmodeller
2. Udvikling af SDU's arealer, studerende og personale

Sagsindhold:

SDU's bestyrelse godkendte d. 14. maj "Rammevilkår - fempunktsplan for indsatser i 2020-2021", der indeholder fem indsatser, som SDU skal gennemføre med henblik på at håndtere en række rammevilkår, som påvirker SDU.

Fempunktsplanen sætter blandt andet fokus på en optimeret udnyttelse af SDU's lokaler og bygninger. SDU's bygningsomkostninger er generelt stigende, og samtidig kan det konstateres, at enkelte lokaletyper (særligt kontorlokaler) i dag ikke har en optimal udnyttelse. Denne indsats i fempunktsplanen har derfor haft fokus på at undersøge mulighederne for at opstille en incitamentsbaseret model, som kan sikre en bedre og mere effektiv udnyttelse af universitetets lokaler med henblik på en sund langsigtet bygningsøkonomi. Indsatsen har desuden opstillet en ambition for niveauet af SDU's bygningsomkostninger og et effektiviseringsmål for reduceret husleje. Endelig har indsatsen vurderet behov for en samlet masterplan for SDU's bygningsmasse for at nå ambitionsniveauet og effektiviseringsmålet.

Opdraget vedr. fempunktsplanens spor om lokaler falder således i følgende dele:

- A. at undersøge mulighederne for at opstille en incitamentsbaseret model, som kan sikre en bedre og mere effektiv udnyttelse af universitetets lokaler med henblik på en sund langsigtet bygningsøkonomi
- B. at bidrage med yderligere tiltag som kan styre universitetets omkostninger til bygninger i form af et ambitionsniveau og et effektiviseringsmål
- C. at vurdere behovet for en samlet masterplan for udviklingen af universitetets bygningsmasse i de kommende år.

Ad A. Incitamentsmodeller

SDU's direktion har fået gennemført et analysearbejde af mulige modeller, som introducerer økonomiske incitamenter til at optimere arealudnyttelsen på SDU. Til bestyrelsens orientering er analysearbejdet vedlagt i bilag 1.

Ved behandling af analysearbejdet har SDU's direktion konkluderet følgende:

Direktionen har anerkendt det store analysearbejde med at udvikle de incitamentsbaserede modeller, som har medvirket til, at direktionen har haft en oplyst drøftelse af fordele og ulemper ved modellerne. Direktionen er af den opfattelse, at ingen af de fremlagte incitamentsmodeller er hensigtsmæssige at implementere.

I stedet for at implementere komplekse incitamentsmodeller påtager direktionen sig det ledelsesmæssige ansvar for at beslutte, hvilke dele af bygningsmassen, som skal indskrænkes eller øges i lyset af de faglige behov og SDU's samlede økonomi. Direktionen påtager sig ansvaret for at sikre en effektiv lokaleudnyttelse.

SDU's huslejeomkostninger fordeles således ikke videre ud til fakulteterne, men huslejen bliver fastholdt i en fælles model, hvor det er fællesskabet, som betaler huslejen til universitetets udlejere, og hvor alle fakulteter bidrager til at betale husleje.

Direktionen vil formulere en samlet ambition for niveauet for SDU's bygningsomkostninger (jf. ad B nedenfor), og direktionen vil på den baggrund få udarbejdet en samlet masterplan for udviklingen i SDU's bygningsmasse i de kommende år (jf. ad C nedenfor).

Ad B. Ambitionsniveau og effektiviseringsmål

Universitetets bygninger udvikler sig i takt med de faglige behov. I perioden 2010-2019 er antallet af studerende og personaleårsværk på SDU steget. Dog er bestanden af studerende faldet siden 2015. I perioden er studerende og personaleårsværk på SDU forskudt fra de tørre områder (HUM og SAMF) til de våde områder (NAT, SUND og TEK). Udviklingen i antallet og typen af studerende og ansatte har betydet, at SDU's bygningsmasse har udviklet sig fra 266.718 kvm i 2010 til 301.911 kvm i 2019. Bilag 2 viser den konkrete udvikling i tal.

I SDU's årsrapport opgøres SDU's omkostninger til samlet bygningsdrift på baggrund af formålsregnskabet. Bygningsomkostninger (husleje + driftsomkostninger) har de seneste år udgjort 17,5-18,5% af SDU's samlede omkostninger beregnet på baggrund af formålsregnskabet (før SEA-reform og inkl. interne eliminerings i regnskabet).

Flere arealer, moderniserede arealer og ændret arealsammensætning (flere laboratorier) medfører, at SDU's bygningsomkostninger stiger. Prognosen for udviklingen i SDU's huslejudgifter viser, at nettoomkostningerne stiger med ca. 47,8 mio. kr./årligt fra 2020 til 2024. Det skyldes, at nye bygninger tages i brug, og gamle bygninger bliver udfaset. De øgede huslejenettoudgifter er bl.a. drevet af indflytning i Nyt Sund, midlertidig leje af pavillon til TEK og nybyggeri i Esbjerg, Slagelse, MMMI, DIAS m.v.

Huslejeomkostninger forventes at udgøre 8,3 % af universitetets indtægter i 2020 stigende til 9,6% i 2023, hvorefter den lander på ca. 9,1% efter overgangen til Nyt SUND er helt gennemført i 2024. Den forventede udvikling mellem indtægter og omkostninger betyder, at SDU's bygningsomkostninger, herunder huslejeomkostninger, vil lægge et stadigt større beslag på SDU's indtægter i de kommende år.

SDU i alt. (mio.kr.)	2020	2021	2022	2023	2024
Indtægter (mio.kr.)	3.287	3.397	3.441	3.478	3.524
Husleje	272	276	278	334	319
Husleje/indtægter	8,3%	8,1%	8,1%	9,6%	9,1%

Note: Huslejeprøgnose i budget 2021-2024 (efter SEA-reform)

Bygninger er dog ikke kun en omkostning, men giver også mulighed for, at universitetet kan fastholde og eventuelt øge indtægtsgrundlaget. Bygningerne skaber netop rammerne omkring universitetets forskning og uddannelse af studerende samt innovation i form af start-up og entreprenørskab. Nye og bedre bygningsfaciliteter giver mulighed for ny og bedre forskning og uddannelse. Dermed kan universitetet også sikre sig indtægter (fx eksternt finansierede forskningsprojekter og/eller højere uddannelsesindtægter (optag/gennemførelse)).

I balancen mellem bygningsomkostninger og indtægter er den styringsmæssige udfordring, at bygningsomkostningerne vil være en fast langsigtet omkostning, mens indtægterne vil være mere usikre og varierer i forhold til aktiviteten i bygningerne og universitetets generelle konkurrencesituation. Derfor vil det alt andet lige altid være fornuftigt at tilstræbe en effektiv udnyttelse af bygningerne og reducere bygningsomkostningerne mest muligt, således universitetet har en sund økonomi med nogenlunde balance mellem omkostninger og indtægter.

Hvis ikke SDU lykkes med at øge indtægterne yderligere frem mod 2024, vil udviklingen betyde, at SDU alt andet lige skal reducere andre omkostninger på universitetet.

SDU's direktion har på den baggrund besluttet at opstille et ambitionsniveau i form af et måltal på 8,5 % i 2024, som udtryk for andelen af SDU's husleje i forhold til de samlede indtægter (3.542 mio.kr.) Det vil give et årligt huslejeniveau på ca. 300 mio.kr. og et effektiviseringsmål på 19 mio.kr. i forhold til det aktuelle kendte og prognosticerede huslejeniveau i 2024.

Ambitionsniveau og effektiviseringsmål

	2024-niveau	Scenarie 1	Scenarie 2	2020-niveau	2021-niveau
Prognosetal (husleje/indtægter)	9,1%				
Måltal (husleje/indtægter)		8,7%	8,5%	8,3%	8,1%
Effektiviseringsmål husleje (mio.kr.)		14	19	25	34
Husleje (mio.kr.)	319	305	300	294	285

Hvis universitetet øger huslejeomkostningerne yderligere i perioden, vil SDU's direktion skulle finde en tilsvarende besparelse på husleje-/bygningsomkostninger for at kunne fastholde måltallet. Hvis indtægterne øges ud over det budgetterede i perioden, vil effektiviseringsmålet målt i kroner omvendt blive mindre, forudsat der sker en fortætning af aktiviteterne.

Måltallet skal betragtes som et styringsmål omkring hvilket, der kan være enkelte +/- variationer over årene. Det skyldes ikke mindst, at der kan være ombygninger i den eksisterende bygningsmasse, som vil være huslejeudløsende, fx fornyelse af laboratorier eller andre lokaler. Samtidig vil opsigelser også kunne give nedadgående spring i huslejeomkostningerne.

Ad C. Masterplan for SDU's bygningsmasse

På baggrund af måltallet vil det være nødvendigt at udarbejde en samlet masterplan for SDU's bygningsmasse. Planen vil fastlægge, hvilke bygninger og lejemål SDU skal bevare, og hvilke bygninger og lejemål som skal opsiges for at kunne nedsætte husleje-/bygningssomkostningerne under forudsætning af, at indtægterne ikke øges ud over det budgetterede. På baggrund af planen vil der skulle gennemføres omflytninger på tværs af fakulteter og fællesområdet.

Masterplanen kan med fordel bygge på en række overordnede principper, som rammesætter den konkrete plan. Eksempler på principper kan være:

- SDU skal fortsat være på alle campusser
- X kvadratmeter pr. 100 ansatte
- Mindre lejemål søges opsagt før større lejemål – eller vice versa
- Private lejemål før BYGST-lejemål
- Dyre lejemål pr. m² først
- Lejemål med lav udnyttelsesgrad først

Der kan være særlige tidsmæssige bindinger på enkelte lejemål. Opsigelse af lejemål må forventes at give en meget betydelig ledelsesmæssig og praktisk opgave med at sikre, at universitetets mange aktiviteter kan afvikles på færre kvadratmeter. Desuden kan opsigelse af lejemål påvirke SDU's samarbejdsrelationer og -muligheder.

Masterplanen kan indeholde forslag til arealer, som SDU kan fremleje til andre aktører inden for campuslovgivningens rammer og muligheder med henblik på, at universitetet kan få indtægter til at reducere husleje- og afledte bygningsmæssige driftsomkostninger.

Masterplanen vil desuden indeholde en vurdering af de arbejdsmiljømæssige forhold ved arbejdspladser, alt efter om de er placeret i et enkeltpersonkontor, et flerperson-/storrumskontor eller i et privat hjem.

Masterplanen udformes i en nærmere dialog mellem Fællesområdet og Fakulteterne, og der vil blive nedsat et dialogforum, som det også kendes fra anbefalingerne om medinddragelse og medbestemmelse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen

- Godkender, at direktionen opstiller et langsigtet ambitionsniveau (måltal) og effektiviseringsmål for SDU's huslejeomkostninger.
- Giver direktionen i opdrag at udarbejde en masterplan for udviklingen i SDU's bygningsmasse frem mod 2024.

Indstiller:

Thomas Buchvald Vind

Universitetsdirektør

Rektorsekretariatet