



Borgarráð

Listaháskóli Íslands í Tollhúsinu við Tryggvagötu

Lagt er til að borgarráð samþykki að skrifað verði undir viljayfirlýsingu um samstarf ríkis og borgar um framtíðarþróun á reitnum við Laugarnesveg 91 þar sem m.a. yrði fjallað um möguleikann á því að andvirði á sölu byggingarréttar á reitnum verði nýtt til að standa undir fjárfestingunni við endurbyggingu á Tollhúsinu undir starfsemi LHÍ. Lóðahluti Reykjavíkurborgar verði hluti af verkefninu og myndi eftir atvikum eignahlut í húsnæði Listaháskólans.

Greinargerð

Reykjavíkurborg hefur átt aðild að vinnuhóp sem hefur undirbúið niðurstöðu um fjármögnun og eignahalds húsnæðis undir framtíðarstaðsetningu Listaháskóla Íslands (LHÍ). Í vinnuhópnum eru fulltrúar frá háskóla-, iðnaðar- og nýsköpunarráðuneyti, forsætisráðuneyti, fjármála- og efnahagsráðuneyti (FJR) og Listaháskólanum, sbr. meðfylgjandi minnisblað dags. 20. apríl 2022.

Í minnisblaðinu segir:

„Árið 2007 var undirrituð þríhliða viljayfirlýsing milli ríkis, borgar og LHÍ. Tilgangur yfirlýsingarinnar var að reyna að leysa húsnæðismál LHÍ til framtíðar. Samkvæmt þeirri yfirlýsingu lagði borgin fram 11 þús. fermetra lóð í Vatnsmýri undir starfsemi skólans sem heimilt var að ráðstafa til þriðja aðila í samráði við borgaryfirvöld. Þeirri lóð hefur þegar verið ráðstafað.

LHÍ stuðlar að nýsköpun, samþættingu listgreina og gegnir mikilvægu hlutverki fyrir skapandi greinar, sem er ein af undirstöðum fjölbreyttu atvinnulífs og nýsköpunar. Ljóst er að mikil verðmæti eru falin í því að LHÍ verði staðsettur í miðbæ Reykjavíkur til að efla mannlíf borgarinnar og styðja við aukið samstarf við aðrar menningarstofnanir.

Með það að markmiði að leysa húsnæðismál LHÍ til framtíðar er borgin reiðubúin að leggja sitt af mörkum til að verkefnið gangi eftir, en þó þurfi að gera ráð fyrir að fjármagn til uppbyggingarinnar komi að langmestu leyti frá ríkissjóði. Í ljósi þessa hefur komið fram af hálfu borgarinnar að hún sé reiðubúin að greiða fyrir eftirfarandi þáttum vegna verkefnisins:



Reykjavíkurborg

- Borgin mun tryggja skjóta endurskoðun á gildandi deiliskipulagi til að hægt sé að koma starfsemi LHÍ fyrir í endurbyggðu Tollhúsi.
- Ekki verður farið fram á greiðslu af hálfu borgarinnar vegna aukins byggingarréttar við Tollhúsið enda sé um almannajónustustarfsemi að ræða.
- Skrifað verði undir viljayfirlýsingu um samstarf milli ríkis og borgar um framtíðarþróun á reitnum við Laugarnesveg 91 þar sem m.a. yrði fjallað um möguleikann á því að andvirði á sölu byggingarréttar á reitnum verði nýtt til að standa undir fjárfestingunni við endurbyggingu á Tollhúsinu undir starfsemi LHÍ.“

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt: Minnisblað vinnuhóps um framtíðarstaðsetningu Listaháskóla Íslands vegna Listaháskóla Íslands í Tollhúsinu við Tryggvagötu, dags. 20. apríl 2022.

Minnisblað

Viðtakandi: **Háskóla-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra**
Sendandi: **Vinnuhópur um framtíðarstaðsetningu Listaháskóla Íslands**
Dagsetning: **20. apríl 2022**

Efni: Listaháskóli Íslands í Tollhúsið við Tryggvagötu

Vísað er til þess að ráðuneyti háskólamála (HVIN) skipaði vinnuhóp sem fékk m.a. það hlutverk að leiða fram niðurstöðu um fjármögnun og eignarhald húsnæðis undir framtíðarstaðsetningu Listaháskóla Íslands (LHÍ). Í vinnuhópnum eru fulltrúar frá háskóla-, iðnaðar- og nýsköpunarráðuneyti, forsætisráðuneyti, fjármála- og efnahagsráðuneyti (FJR), Reykjavíkurborg og Listaháskólanum.

Á vegum vinnuhópsins hefur farið fram vinna við að ná fram niðurstöðu um það hvernig megi fjármagna framkvæmdir við umbreytingu á Tollhúsinu undir starfsemi LHÍ í samræmi við þær frumtillögur sem unnar höfðu verið á fyrri stigum. Þá hefur einnig verið farið yfir hvernig heppilegast sé að haga eignarhaldi á húsnæði LHÍ til framtíðar þannig að verkefnið geti staðið undir sér og verði fjárhagslega sjálfbært. Heildarkostnaður við verkið er áætlaður 12,8 ma.kr., þar af er stofnkostnaður vegna framkvæmda áætlaður um 10,8 ma.kr. Þá er áætlað að virði Tollhússins sé a.m.k. um 2 ma.kr. sé það lagt inn í heildarverkefnið.

Miðlæg fasteignasýsla

Á vegum FJR, sem fer með almenn eignamál ríkisins, hefur verið unnið að því að færa allar fasteignir ríkisins í miðlæga umsýslu í samræmi við áherslur laga um opinber fjármál um að tryggja faglega, örugga og hagkvæma umsýslu eigna. Meginmarkmiðið með miðlægri eignasýslu er að tryggja samræmt utanumhald og fullnægjandi viðhald á eignasafni ríkisins. Með slíku fyrirkomulagi er tryggt að fjármunir fari til viðhalds fasteigna en ekki til rekstrar. Mörg erlend fordæmi eru fyrir því að fasteignir á vegum opinberra aðila og sjálfseignastofnana séu reknar í sérhæfðum eignasýslueiningum en í því felst töluvert hagræði m.a. vegna stærðarumfanga og sérhæfingar.

Almennt er miðað við að nær allar fasteignir í eigu ríkisins verði í umsýslu eignasafns Ríkiseigna, sem er sérhæfður og miðlægur eignasýsluaðili á vegum ríkisins. Helstu kostir við það fyrirkomulag er að allt eignasafn ríkisins og eignfærsla yrði þá á einum stað sem tryggir samræmt utanumhald. Hins vegar hefur verið gert ráð fyrir að fasteignir á vegum Háskóla Íslands og Landspítalans verði undanskildar slíkri yfirfærslu til eignasafns Ríkiseigna.

Um mitt árið 2021 var sérstakt fasteignafélag (ehf.) stofnað utan um fasteignir Háskóla Íslands og stendur yfir vinna við að ljúka yfirfærslu þeirra eigna frá ríkissjóði til fasteignafélagsins. Miðað er við að eignirnar verði færðar til félagsins á grundvelli skuldabréfs hjá ríkissjóði sem endurspeglar matsvirði heildareignasafnsins. Fasteignafélagið mun innheimta leigu af háskólanum sem stendur undir útgjöldum vegna fastakostnaðar, viðhalds og endurbóta eignanna ásamt fjárbindingu.

Fasteignafélag Háskóla Íslands er sjálfstæður aðili sem er aðskilinn frá almennum rekstri háskólans. Slíkt fyrirkomulag tryggir aðkomu notandans að eignasýslunni og stuðlar að því að sérþekking sé til staðar í tengslum við viðhald og umsýslu sérhæfðra eigna.

Kostir stofnunar sjálfstæðrar einingar um eignarhald fasteigna tryggir einnig að kostnaður við rekstur fasteignanna verður sýnilegur, þ.m.t. fjárbinding. Þetta skapar fjárhagslegt aðhald sem eykur líkur á að réttar ákvarðanir séu teknar við framkvæmdir og rekstur þeirra fasteigna sem þörf er á. Þá skapar það einnig hvata til hagræðingar í rekstri húsnæðis, bæði með betri nýtingu og með eðlilegri þróun fasteignasafnsins.

Eignaumsýsla vegna Listaháskóla Íslands

LHÍ var stofnaður árið 1999 í því skyni að koma listnámi á háskólastig. Með því að koma LHÍ á fót sem sjálfseignarstofnun var skólinn gerður að einkaréttarlegum aðila með sjálfstæðri fjárhagsábyrgð þrátt fyrir að ríkið fjármagni að meginstefnu starfseminna á grundvelli þjónustusamnings sem er á vegum HVIN. Í ljósi þess að ekki er um hefðbundinn ríkisaðila að ræða í skilningi laga um opinber fjármál þarf að skoða sérstaklega með hvaða hætti bein aðkoma ríkisins getur verið við að leysa húsnæðismál skólans þannig að það samræmist almennum skilyrðum sem gerðar eru til ráðstöfunar á opinberum fjármunum.

Þrátt fyrir að LHÍ sé ekki hefðbundinn ríkisaðili er ljóst að um almannaþjónustustarfsemi er að ræða. Ef tryggja á framgang verkefnisins er þörf á því að veitt verði lán úr ríkissjóði til að standa undir framkvæmdum. Til að slíkt sé hægt þarf að afla sérstakrar heimildar í 5. gr. fjárlaga.

Frá og með 1. júní 2022 leigir LHÍ húsnæði á sex stöðum í Reykjavík, en þá bætist við húsnæði nýstofnaðrar kvikmyndadeildar. Auk þess leigir skólinn tímabundna aðstöðu fyrir kennslu og sýningarhald á álagstímum. Húsaleiga skólans verður 336 m.kr. á ársgrundvelli eftir að húsnæði kvikmyndadeildar bætist við. Stjórnendur LHÍ gera ráð fyrir að töluverð hagræðing fylgi því að flytja í sameiginlegt húsnæði, bæði í launakostnaði og innkaupum á þjónustu. Reiknað er með að þessi hagræðing verði um það bil 50 m.kr. á ársgrundvelli. Núverandi rekstur ásamt hagræðingu getur því staðið undir um það bil 386 m.kr. greiðslum á ári.

Vinnuhópurinn telur að eftirfarandi valkostir komi til greina hvað varðar eignarhald á þeirri fasteign sem nýtt verður undir starfsemi LHÍ:

- Að eignin verði færð til fasteignafélags Háskóla Íslands (FHÍ) sem er sjálfstætt félag.
- Að eignin verði í almenna eignasafni Ríkiseigna.
- Að stofnað verði sérstakt fasteignafélag utan um þessa tilteknu fasteign.

Hvort sem framkvæmdin yrði unnin af FHÍ eða sérstöku félagi myndi framkvæmdakostnaður verða fjármagnaður með láni frá ríkissjóði sem eignausýslufélagið greiddi vexti af. Ef eigninni yrði komið fyrir í eignasafni Ríkiseigna þyrfti fyrst að sækja um fjárfestingaframlag á fjárlögum.

Leiga yrði innheimt af LHÍ sem stæði undir vaxtabyrði framkvæmdarinnar í heild, opinberum gjöldum og viðhaldi. Ef eignin yrði í sérstöku félagi yrði að gera ráð fyrir hærra framlagi í viðhaldssjóð, þar sem sérstakt félag yrði að geta mætt mismikilli viðhaldsþörf á milli ára, en ef verkefninu yrði fundinn staður í stærra eignasafni yrði viðhaldsframlag eignarinnar lægra.

Ef miðað er við að ríkissjóður láni eignarhaldsfélagi vegna verkefnisins og innheimtir vexti af því láni má horfa til þess fordæmis að þegar markaðsleiga var innleidd á heildarsafni Ríkiseigna fengu stofnanir fjármögnunarþátt leigunnar bættan með auknum fjárveitingum, þar sem það hafði ekki áhrif á heildar afkomu ríkissjóðs. Þar sem LHÍ er fjármagnaður að mestu leyti með framlögum úr ríkissjóði mætti sækjast eftir sambærilegri hækkun leigu við gerð fjárlaga. Þó þarf að taka tillit til þess að LHÍ fékk slíka hækkun vegna upptöku á markaðsleigu eða ígildi hennar húsnæðinu við Laugarnesveg sem er leigð af Ríkiseignum. Eftir situr eignarhaldskostnaður Tollhússins að framkvæmdatíma loknum sem samanstendur af opinberum gjöldum, umsýslukostnaði og viðhaldi.

Í meðfylgjandi töflu eru bornar saman fjármögnunarþættir, annars vegar að FHÍ standi að verkefninu eða að verkefnið verði í sérstöku félagi. Leigukostnaður er leiddur fram m.v. heildar framkvæmdakostnað upp á 13 ma.kr. Sjá má að eignarhaldskostnaður í eignasafni FHÍ (399 m.kr. á ári) er nálægt núverandi leigukostnaði LHÍ að viðbættri hagræðingu við flutning í eina byggingu (386 m.kr. á ári).

Eigandi	Leiga á ári	Eignarhaldskostnaður	Þar af viðhald	Vaxtakostnaður	Vextir	Viðhald
FHÍ	763	399	208	364	2,8%	1,6%
Sérstakt félag	945	581	390	364	2,8%	3,0%

Framlag Reykjavíkurborgar til verkefnisins

Árið 2007 var undirrituð þríhliða viljayfirlýsing milli ríkis, borgar og LHÍ. Tilgangur yfirlýsingarinnar var að reyna leysa húsnæðismál LHÍ til framtíðar. Samkvæmt þeirri yfirlýsingu lagði borgin fram 11 þús. fermetra lóð í Vatnsmýri undir starfsemi skólans sem heimilt var að ráðstafa til þriðja aðila í samráði við borgaryfirvöld. Þeirri lóð hefur þegar verið ráðstafað.

LHÍ stuðlar að nýsköpun, samþættingu listgreina og gegnir mikilvægu hlutverki fyrir skapandi greinar, sem er ein af undirstöðum fjölbreytts atvinnulífs og nýsköpunar. Ljóst er að mikil verðmæti eru falin í því að LHÍ verði staðsettur í miðbæ Reykjavíkur til að efla mannlíf borgarinnar og styðja við aukið samstarf við aðrar menningarstofnanir.

Með það að markmiði að leysa húsnæðismál LHÍ til framtíðar er borgin reiðubúin að leggja sitt af mörkum til að verkefnið gangi eftir, en þó þurfi að gera ráð fyrir að fjármagn til uppbyggingarinnar komi að langmestu leyti frá ríkissjóði. Í ljósi þessa hefur komið fram af hálfu borgarinnar að hún sé reiðubúin að greiða fyrir eftirfarandi þáttum vegna verkefnisins:

- Borgin mun tryggja skjóta endurskoðun á gildandi deiliskipulagi til að hægt sé að koma starfsemi LHÍ fyrir í endurbyggðu Tollhúsi.
- Ekki verður farið fram á greiðslu af hálfu borgarinnar vegna aukins byggingarréttar við Tollhúsið enda sé um almannaþjónustustarfsemi að ræða.
- Skrifað verði undir viljayfirlýsingu um samstarf milli ríkis og borgar um framtíðarþróun á reitnum við Laugarnesveg 91 þar sem m.a. yrði fjallað um möguleikann á því að andvirði á sölu byggingarréttar á reitnum verði nýtt til að standa undir fjárfestingunni við endurbyggingu á Tollhúsinu undir starfsemi LHÍ.

Frumniðurstaða vinnuhópsins er að kostnaður Listaháskóla Íslands við að flytja í nýtt og endurbyggt Tollhús verði um 399 m.kr. á ári sem er mjög nálægt núverandi leigukostnaði LHÍ að viðbættri hagræðingu við flutning í eina byggingu (386 m.kr. á ári). Í ljósi þess er eftirfarandi lagt til:

1. Að ríkissjóður færi eignarhald á Tollhúsinu yfir í fasteignafélag, annað hvort til fasteignafélags Háskóla Íslands eða sérstaks félags, gegn láni sem nemur matsvirði eignarinnar.
2. Að ríkissjóður fjármagni framkvæmdir vegna endurbyggðs Tollhúss undir starfsemi LHÍ með láni til félagsins.
3. Að HVIN tryggi að LHÍ hafi næg framlög til að geta staðið undir eðlilegri leigu á endurbyggðu Tollhúsi en að öðrum kosti verði verkefnið aðlagað að þeim framlögum sem eru eða verða til staðar.
4. Að FJR leggi fram tillögu til Alþingis við næstu fjárlagagerð um að fjármögnunarþáttur leigunnar verði bættur með auknum fjárveitingum, þar sem það hefur ekki áhrif á heildar afkomu ríkissjóðs.
5. Ekki verður farið fram á greiðslu af hálfu borgarinnar vegna aukins byggingarréttar við Tollhúsið enda sé um almannaþjónustustarfsemi að ræða.
6. Skrifað verði undir viljayfirlýsingu um samstarf milli ríkis og borgar um framtíðarþróun á reitnum við Laugarnesveg 91 þar sem m.a. yrði fjallað um möguleikann á því að andvirði á sölu byggingarréttar á reitnum verði nýtt til að standa undir fjárfestingunni við endurbyggingu á Tollhúsinu undir starfsemi LHÍ.