



Afgjort den 4. juni 2014

110

Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. København, den 26. maj 2014.

- a. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en OPP-aftale mellem Bygningsstyrelsen og et OPP-selskab (KPC Holding A/S: KPC Herning A/S). Aftalen omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af magasin til Landsarkivet i Viborg. OPP-aftalen har en værdi af 167,3 mio. kr. (nutidsværdi i 2013-priser) i den samlede kontraktperiode som løber i 25 år, med start ved den aftalte ibrugtagning, 1. juni 2015.

Det årlige vederlag i kontraktperioden anslås til 8,1 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 21.32.01. Statens Arkiver. Aftalen indeholder endvidere en gensidig salgs-/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen og grunden ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af statens forpligtelse udgør ca. 17,3 mio. kr.

Statens Arkiver finansierer engangsudgifterne til køb af ekstra 12 km hylder og flytning af arkivalier mv. på 8,6 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 21.32.01. Statens Arkiver.

Endvidere anmodes om tilslutning til Bygningsstyrelsens køb af grund og umiddelbart efterfølgende videresalg heraf uden offentligt udbud til OPP-selskabet til en tilsvarende samlet kontantpris med henblik på opførelsen af ejendommen. Den aftalte kontantpris udgør 3,8 mio. kr. og udgiften hertil er indeholdt i det aftalte årlige vederlag.

OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.

- b. *Baggrund*

Pga. pladmangel har Statens Arkiver under Kulturministeriet vurderet, at der skal opføres en ny magasinbygning til Landsarkivet i Viborg. Bygningen skal blandt andet understøtte et fremtidsikkert arkiv og effektive arbejdsgange til glæde for brugerne.

Valg af OPP-løsning

Bygningsstyrelsen har vurderet, at en OPP-løsning samlet set vil være den mest fordelagtige for staten som følge af:

- at den private finansiering sikrer, at OPP-selskabet har et væsentligt økonomisk incitament til at levere til den aftalte tid, pris og kvalitet gennem hele kontraktperioden,

- at den særlige incitamentsmodel sikrer, at bygningens beregnede energiforbrug før opførelsen også er grundlag for betalingen efter opførelse,
- at der er sammenhæng mellem design, anlæg og drift, da OPP-selskabet har ansvaret for dette, hvilket sikrer, at løsninger vælges ud fra en vurdering af de samlede omkostninger forbundet med dem og ikke blot deres initialomkostninger, og
- at den klare rolle- og ansvarsfordeling mellem parterne sikrer, at risici placeres hos den part, der bedst og billigst kan håndtere dem.

Nybyggeri gennem aftale om Offentlig-Privat Partnerskab

Bygningsstyrelsen har på den baggrund gennemført udbud af etablering af lokaleløsning, efterfølgende drift og vedligeholdelse samt forsyning mv. med henblik på at tilvejebringe nye og tidssvarende lokaler til brug for Landsarkivet i Viborg.

Formålet er at indgå aftale om et Offentlig-Privat Partnerskab med et OPP-selskab, hvorved selskabet mod betaling af et fastsat vederlag påtager sig et totaløkonomisk ansvar for tilrådighedsstillelse af en ny bygning til Landsarkivet i Viborg. Det totaløkonomiske ansvar inkluderer finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af Landsarkivet i Viborg gennem kontraktperioden på i alt 25 år med start ved ibrugtagning senest 1. juni 2015.

Som led i OPP-aftalen har Bygningsstyrelsen indgået en betinget købsaftale med Viborg Kommune om køb af grund til opførelse af ejendommen. Grunden har et areal på ca. 17.000 m² og er beliggende som del 1 af matr. nr. 756, Viborg Markjorder. Umiddelbart efter Bygningsstyrelsens køb af grunden videresælges denne til OPP-selskabet. Den aftalte købspris for grunden er 3,8 mio. kr. Aftalen om køb af grunden er betinget af Finansudvalgets godkendelse af OPP-aftalen vedrørende Landsarkivet i Viborg. SKAT har godkendt betingelserne for grundkøbet.

Den tilbudte løsning

Den tilbudte løsning omfatter opførelse af nyt Landsarkiv i Viborg på i alt ca. 4.740 etagemeter. Derudover omfatter tilbuddet det udvendige og indvendige bygningsvedligehold, drift af bygningen, udearealer, renholdelse, el- og varmforsyning, varmforsørgelse, det bygningsrelaterede el-forbrug mv. Byggeriet er udbudt med udgangspunkt i funktionskravene, hvilket indebærer, at OPP-selskabet har kunnet optimere opførelsen samt den efterfølgende drift og vedligeholdelse.

De økonomiske konsekvenser af lejemålet

De samlede udgifter (ekskl. moms) for Statens Arkiver i første hele regnskabsår efter ibrugtagning opgjort i 2013-niveau anslås til:

Vederlag til OPP-selskabet	8,0 mio. kr.
Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen	0,1 mio. kr.
<u>Årlig ydelse i alt</u>	<u>8,1 mio. kr.</u>

Som nævnt i hovedvilkårene for OPP-aftalen prisreguleres årligt de dele af det årlige vederlag, som henføres til ydelser, hvor omkostningerne forbundet hermed skønnes påvirket af prisudviklingen i driftsfasen. De øgede årlige udgifter til landsarkivet finansieres indenfor Kulturministeriets eksisterende økonomiske rammer. Udgifterne afholdes over § 21.32.01. Statens Arkiver.

Engangsudgifter

Statens Arkiver vurderer, at engangsudgifterne til tilkøb af ekstra 12 km hylder og flytning af arkivalier mv. udgør 8,6 mio. kr. Udgifterne afholdes i årene 2015 og 2016 inden for de eksisterende rammer på § 21.32.01. Statens Arkiver.

Hovedvilkår i OPP-aftalen

- Kontraktperioden er 25 år fra datoen for det aftalte ibrugtagningstidspunkt 1. juni 2015 og er uopsigelig indtil 1. juni 2040. Dog kan ophævelse ske, hvis OPP-selskabet væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til OPP-aftalen.
- OPP-selskabet modtager først betaling fra tidspunktet for ibrugtagning og kontraktperioden forlænges ikke, hvis ibrugtagningen forsinkes grundet forhold, som ikke giver OPP-selskabet ret til forlængelse af fristen eller erstatning i henhold til aftalen. Dette giver incitament til overholdelse af tidsplanen.
- OPP-selskabet erhverver grunden af Bygningsstyrelsen.
- OPP-selskabet påtager sig risikoen for budgetoverskridelser og forsinkelser, funderingsforhold, forurening, opfyldelse af de stillede krav i hele driftsperioden samt myndighedsgodkendelser, generelle lovændringer og forsikringer.
- OPP-selskabet dækker udgifterne til varme og til det bygningsrelaterede elforbrug.
- Aftalen indeholder incitament for OPP-selskabet til løbende energibesparelser og til etablering af en energioptimal ejendom. Kernen i incitamentsmodellen er, at bygningens beregnede energiforbrug før opførelsen også er grundlag for betalingen efter opførelse. Brugeren skal betale for det brugerrelaterede elforbrug, hvilket giver denne incitament til energibesparende adfærd.
- Byggeriet skal leve op til kravene for Bygningsklasse 2020, hvilket ikke er et krav i lokalplanen. Kravet om overholdelse af Bygningsklasse 2020 er begrundet i et forsøg, hvor Bygningsstyrelsen valgte at markedsteste 2020-krav i en type byggeri, hvor kravene er mindre omfattende end ved fx traditionelt kontorbyggeri. Bygningsstyrelsen vurderede hermed, at der kunne indhentes erfaringer, uden at dette ville føre til større meromkostninger for byggeriet.
- Det årlige vederlag til OPP-selskabet i første hele regnskabsår efter ibrugtagning udgør 8,0 mio.kr. Beløbet er eksklusiv det bidrag, kunden skal betale til Bygningsstyrelsen for at administrere kontrakten (jf. SEA-ordningen) og indeholder betaling for såvel anlæg, drift, vedligehold og alle øvrige ydelser inkluderet i aftalen.
- 16 pct. af enhedsbetalingen (ekskl. betaling for forsyning) henføres til ydelser, hvor omkostningerne forbundet hermed skønnes påvirket af prisudviklingen i driftsfasen. Denne andel prisreguleres fra år til år med et vægtet indeks indeholdende både indeks for drifts- og vedligeholdsmkostninger.
- En betalingsmekanisme giver mulighed for, at vederlag til OPP-selskabet reduceres, såfremt OPP-selskabet ikke leverer de aftalte ydelser i den aftalte mængde og kvalitet i driftsfasen.
- Gennem kontraktperioden er staten sikret 50 pct. af gevinsten, såfremt OPP-selskabet foretager en refinansiering, hvorved dennes låneomkostninger reduceres.
- Ved aftalens udløb har OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen gensidig salgs-/købsret til bygning og grund til et på forhånd fastsat beløb på 26,4 mio. kr. svarende til en nutidsværdi på 17,3 mio. kr. Bygningsstyrelsen og OPP-selskabet kan alternativt fortsætte samarbejdet ved at indgå en ny erhvervslejeaftale på markedsvilkår, hvis der er gensidig enighed herom. Stillingtagen hertil skal ske inden aftalens udløb.

Aftalen administreres af Bygningsstyrelsen som et privat lejemål på vegne af Statens Arkiver. Huslejen afholdes som en udgift på § 21.32.01. Statens Arkiver.

Totaløkonomisk vurdering

På baggrund af kravene i Budgetvejledningen og OPP-bekendtgørelsen blev der i 2013 foretaget en totaløkonomisk vurdering af OPP-løsningen ved at sammenholde nutidsværdien, som Bygningsstyrelsen vil skulle betale i OPP-projektet, med nutidsværdien af en teoretisk opstillet totalentreprise.

Den totaløkonomiske vurdering er således en sammenligning mellem det økonomisk mest fordelagtige tilbud og en teoretisk beregnet totalentreprise inkl. drifts- og vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat efter erfaringstal fra tidligere OPP-projekter med 5 pct. tillæg med baggrund i fraværet af optimeringsincitament.

Som et led i den totaløkonomiske vurdering er der i det teoretisk beregnede projekt indregnet et tillæg for budgetusikkerhed på 5 pct. for henholdsvis anlægs- samt drifts- og vedligeholdelseskostningerne for at tage højde for, at Bygningsstyrelsen selv ville påtage sig en risiko ved at stå for projektering, anlæg, drift og vedligeholdelse. Tillægget er skønsmæssigt fastsat og anvendt for alle styrelsens OPP-projekter. Der er derfor heller ikke taget højde for projektspecifikke risici. Sammenligningen er derfor behæftet med usikkerhed.

Nedenfor fremgår en nutidsværdiberegning af de betalinger, som indgår i den tilbudte OPP-løsning inklusiv prisen på salgs-/købsretten og den teoretisk beregnet totalentreprise.

Nutidsværdien beregnes ved at tilbagediskontere alle betalinger i den 25-årige kontraktperiode.

Nutidsværdier 2013-priser i hele kontraktperioden:

Den tilbudte OPP-løsning	167,3 mio. kr.
Teoretisk beregnet totalentreprise	160,9 mio. kr.

I OPP-løsningen er korrigeret for nutidsværdien af de selskabsskattebetalinger, der indgår i enhedsbetalingen. Baggrunden herfor er, at den skatteudgift, som betales via enhedsbetalingen, samtidig er en indtægt hos staten og derfor er neutral set fra et statsligt synspunkt. Nutidsværdien af enhedsbetalingerne inklusiv købsprisen og skattebetaling udgør 178,0 mio. kr.

Den beregningsmæssige forskel i den 25-årige kontraktperiode mellem nutidsværdierne af den tilbudte OPP-løsning og den teoretisk beregnede totalentreprise udgør samlet 6,4 mio. kr. og 0,3 mio.kr. årligt til fordel for den beregnede totalentreprise.

Det er Bygningsstyrelsens vurdering, at OPP-løsningen stadig er den mest fordelagtige løsning. Der kan ikke umiddelbart vælges mellem de to løsninger, da en anden løsning end den tilbudte OPP-løsning vil forudsætte et nyt projekt og udbud uden sikkerhed for, at den tilbudte pris vil være tilsvarende den teoretisk beregnede. Dette vil i givet fald indebære yderligere omkostninger, der ikke indgår i sammenligningen. Fordelene i styrelsens oprindelige vurdering er fortsat gældende, men kan vanskeligt kvantificeres og indgår derfor heller ikke i sammenligningen. Det bemærkes endelig, at Statens Arkiver ved OPP-løsningen opnår en lavere husleje, end hvis den beregnede totalentreprise blev gennemført indenfor SEA-ordningen.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget nu for at kunne igangsætte de nødvendige dispositioner snarest med henblik på at sikre indflytning i den nye bygning senest 1. juni 2015, og da uopsigelighedsperioden er længere end 10 år og det samlede vederlag i uopsigelighedsperioden overstiger 30 mio. kr., samt at videresalget af grunden til OPP-selskabet foregår uden offentligt udbud, jf. Budgetvejledning 2014, punkt 2.2.16., 2.4.10. og 2.4.11.

- d. SKAT har godkendt betingelserne for grundkøb.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en OPP-aftale mellem Bygningsstyrelsen og et OPP-selskab (KPC Holding A/S: KPC Herning A/S). Aftalen omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af magasin til Landsarkivet i Viborg. OPP-aftalen har en værdi af 167,3 mio. kr. (nutidsværdi i 2013-priser) i den samlede kontraktperiode som løber i 25 år, med start ved den aftalte ibrugtagning, 1. juni 2015.
- Det årlige vederlag i kontraktperioden anslås til 8,1 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 21.32.01. Statens Arkiver. Aftalen indeholder endvidere en salgs-/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen og grunden ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af statens forpligtelse udgør ca. 17,3 mio. kr.
- Statens Arkiver finansierer engangsudgifterne til køb af ekstra 12 km hylder og flytning af arkivalier mv. på 8,6 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 21.32.01. Statens Arkiver.
- Endvidere anmodes om tilslutning til Bygningsstyrelsens køb af grund og umiddelbart efterfølgende videresalg heraf uden offentligt udbud til OPP-selskabet til en tilsvarende samlet kontantpris med henblik på opførelsen af ejendommen. Den aftalte kontantpris udgør 3,8 mio. kr. og udgiften hertil er indeholdt i det aftalte årlige vederlag.
- OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 26. maj 2014

RASMUS HELVEG PETERSEN

/ Martin Lindgreen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af et flertal i Finansudvalget den 04-06-2014 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlemmer, der stemte imod aktstykket)