



111

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 (A. Enggaard A/S). Aftalen omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af hovedpolitistationen i Holstebro. OPP-aftalen har en værdi af 446,9 mio. kr. (nutidsværdi i 2013-priser) i den samlede kontraktperiode som løber i 25 år, med start ved den aftalte ibrugtagning, 1. november 2015.

Det årlige vederlag i kontraktperioden anslås til 17,1 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv. Aftalen indeholder endvidere en gensidig salgs-/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen og grunden ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af denne del af statens forpligtelse udgør ca. 108,4 mio. kr. Rigspolitiet finansierer engangsudgifter til flytning mv. på ca. 16,6 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

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 15,2 mio. kr. og udgiften hertil er indeholdt i det aftalte årlige vederlag.

OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.

- b. *Baggrund*

Midt- og Vestjyllands Politi har i dag rådighed over kontorlokaler mv. på flere adresser i Holstebro. Den nuværende lokalisering begrænser politiets muligheder for at varetage opgaveløsningen på en effektiv og hensigtsmæssig måde, og det er ikke muligt at samle alle politiets funktioner på en eksisterende adresse i Holstebro. Der er derfor behov for at tilvejebringe en ny bygning til formålet.

Valg af OPP

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 Midt- og Vestjyllands Politi.

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, herunder finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af hovedpolitistationen i Holstebro gennem kontraktperioden på i alt 25 år med start ved ibrugtagning senest 1. november 2015.

Som led i OPP-aftalen har Bygningsstyrelsen indgået en betinget købsaftale med Holstebro Kommune om køb af grund til opførelse af ejendommen. Grunden har et areal på 5.800 m² og er beliggende som del af matr. nr. 12 cn, Holstebro Markjorder fra Hjerm. Umiddelbart efter Bygningsstyrelsens køb af grunden videresælges denne til OPP-selskabet. Den aftalte købspris for grunden er 15,2 mio. kr. Aftalen om køb af grunden er betinget af Finansudvalgets godkendelse af OPP-aftalen vedrørende hovedpolitistationen i Holstebro. SKAT har godkendt betingelserne for grundkøbet.

Den tilbudte løsning

Den tilbudte løsning omfatter opførelse af en ny hovedpolitistation i Holstebro på i alt ca. 9.100 etagemeter. Derudover omfatter tilbuddet det udvendige og indvendige bygningsvedligehold, drift af bygningen, udearealer, el- og varmforsyning, varmemeforbruget, 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 Rigspolitiet i første hele regnskabsår efter ibrugtagning opgjort i 2013-niveau anslås til:

Vederlag til OPP-selskabet	17,0 mio. kr.
Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen	0,1 mio. kr.
<u>Årlig ydelse i alt</u>	<u>17,1 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. Udgifterne afholdes over § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

Engangsudgifter

Rigspolitiet vurderer, at engangsudgifterne til flytning mv. udgør ca. 16,6 mio. kr. Udgifterne afholdes over § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

Hovedvilkår i OPP-aftalen

- Kontraktperioden er 25 år fra datoen for det aftalte ibrugtagningstidspunkt 1. november 2015 og er uopsigelig indtil 31. oktober 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.
- Det årlige vederlag til OPP-selskabet i første hele regnskabsår efter ibrugtagning udgør 17,0 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.
- 34 pct. af enhedsbetalingen (ekskl. betaling for forsyning) henføres til ydelser, hvor omkostningerne forbundet hermed påvirkes 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 218,3 mio. kr. svarende til en nutidsværdi på 108,4 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 Rigspolitiet og Midt- og Vestjyllands Politi i Holstebro. Huslejen afholdes som en udgift på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

Totaløkonomisk vurdering

På baggrund af kravene i Budgetvejledningen og OPP-bekendtgørelsen er der 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 vedligeholdsmkostnin-

gerne 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	446,9 mio. kr.
Teoretisk beregnet totalentreprise	447,9 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 477,5 mio. kr. I denne nutidsværdi er indeholdt en option om renholdelse, som Rigspolitiet senere har fravalgt.

Den beregningsmæssige forskel i den 25-årige kontraktperiode mellem nutidsværdierne af den tilbudte OPP-løsning og den teoretisk beregnede totalentreprise udgør samlet 1 mio. kr. til OPP-løsningens fordel.

Det er Bygningsstyrelsens vurdering, at OPP-løsningen 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 Midt- Og Vestjyllands Politi i Holstebro 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. november 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. Budgetvejledningens punkt 2.2.16.1., 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 (A. Enggaard A/S). Aftalen omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af hovedpolitistationen i Holstebro. OPP-aftalen har en værdi af 446,9 mio. kr. (nutidsværdi i 2013-priser) i den samlede kontraktperiode som løber i 25 år, med start ved den aftalte ibrugtagning, 1. november 2015.
 Det årlige vederlag i en 25-årig kontraktperiode anslås til 17,1 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som

husleje over § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv. Aftalen indeholder endvidere en salgs-/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen og grunden ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af statens forpligtelse udgør ca. 108,4 mio. kr.

Rigspolitiet finansierer engangsudgifterne til flytning mv. på ca. 16,6 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

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 15,2 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.