



31

Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. København, den 7. november 2014.

- a. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en OPP-aftale mellem Bygningsstyrelsen og et OPP-selskab (CASA – DEAS A/S). Aftalen omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af Retten i Svendborg. OPP- aftalen har en værdi af 147,3 mio. kr. (nutidsværdi 2014-priser) i den samlede kontraktperiode, som løber i 20 år med start senest ved den aftalte ibrugtagning, 1. juni 2016.

Det årlige vederlag i en 20-årig kontraktperiode anslås til 7,2 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 11.41.02. Retterne. 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. 49,6 mio. kr. Domstolsstyrelsen finansierer engangsudgifter til flytning mv. på ca. 2,0 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Justitsministeriet.

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 4,8 mio. kr. og udgiften hertil er indeholdt i det aftalte årlige vederlag.

OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.

- b. *Baggrund*

Siden retskredsreformen trådte i kraft 1. januar 2007 har Bygningsstyrelsen i samarbejde med Domstolsstyrelsen arbejdet på en fremtidig lokalisering af Retten i Svendborg. Retten i Svendborg har i dag rådighed over kontorer og retslokaler på flere adresser. Den nuværende løsning begrænser rettens muligheder for at varetage opgaveløsningen på en hensigtsmæssig måde, og det er ikke muligt at samle alle rettens funktioner på en eksisterende adresse i Svendborg. Der er derfor behov for at tilvejebringe en ny bygning til formålet.

Valg af OPP ved opstarten af projektet

Bygningsstyrelsen valgte i 2013 at gennemføre lokaliseringen som en OPP-løsning. Det var styrelsens vurdering, at OPP-løsningen samlet set ville være den mest fordelagtige for staten som følger 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, herunder drift og vedligehold, 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 Retten i Svendborg.

Formålet med udbuddet 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 tilrådgivningsstillelse, herunder finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af Retten i Svendborg gennem kontraktperioden på i alt 20 år med start ved den aftalte ibrugtagning senest 1. juni 2016.

Som led i OPP-aftalen har Bygningsstyrelsen indgået en betinget købsaftale med Svendborg kommune om køb af grund til opførelse af ejendommen. Grunden har et areal på 6.000 m² og er beliggende som del af matr. nr. 44i, Svendborg Markjorder, Svendborg. Umiddelbart efter Bygningsstyrelsens køb af grunden videresælges denne til OPP-selskabet. Den aftalte købspris for grunden er 4,8 mio. kr. Aftalen om køb af grunden er betinget af Finansudvalgets godkendelse af OPP-aftalen vedrørende Retten i Svendborg.

Den tilbudte løsning

Den tilbudte løsning omfatter opførelse af en retsbygning i Svendborg på i alt ca. 3.500 etagemeter. Derudover omfatter tilbuddet det udvendige og indvendige bygningsvedligehold, drift af bygningen, udearealer, el- og varmforsyning, varmemeforbruget og det bygningsrelaterede el-forbrug mv. Byggeriet er udbudt med udgangspunkt i funktionskrav, hvilket indebærer, at OPP-selskabet har kunnet optimere opførelsen samt den efterfølgende drift og vedligeholdelse indenfor disse krav.

De økonomiske konsekvenser af lejemålet

De samlede udgifter (ekskl. moms) for Domstolsstyrelsen i første hele regnskabsår efter ibrugtagning opgjort i 2014-niveau anslås til:

Vederlag til OPP-selskabet	7,1 mio. kr.
Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen	0,1 mio. kr.
<u>Årlig ydelse i alt</u>	<u>7,2 mio. kr.</u>

Som det fremgår 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 § 11.41.02. Retterne.

Engangsudgifter

Domstolsstyrelsen vurderer, at engangsudgifterne til flytning mv. udgør ca. 2,0 mio. kr. Udgifterne afholdes over § 11.41.02. Retterne.

Hovedvilkår i OPP-aftalen

- Kontraktperioden er 20 år fra datoen for det senest aftalte ibrugtagningstidspunkt, 1. juni 2016 og er uopsigeligt til 1. juni 2036. Dog kan ophævelse ske, hvis OPP-selskabet væsentligt misholder 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.
- OPP-selskabet dækker udgifterne 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 7,1 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.
- 40 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 vedligeholdelseskostninger.
- 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 selskabets låneomkostninger reduceres.
- Ved aftalens udløb har OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen gensidig salgs-/købsret til bygning og grund til et på forhånd fastsat beløb på 71 mio. kr. svarende til en nutidsværdi på 49,6 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 Domstolsstyrelsen og Retten i Svendborg. Huslejen afholdes som en udgift på § 11.41.02. Retterne.

Totaløkonomisk vurdering

På baggrund af kravene i Budgetvejledning 2014 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, der opfylder de samme funktionskrav.

Den totaløkonomiske vurdering er således en sammenligning mellem det økonomisk mest fordelagtige tilbud og en teoretisk beregnet totalentreprise med 5 pct. tillæg for at tage højde for, at Bygningsstyrelsen selv ville skulle påtage sig en risiko ved at stå for projektering og anlæg.

Som et led i den totaløkonomiske vurdering er der med udgangspunkt i priserne i den tilbudte anlægsløsning indregnet et tillæg i det teoretisk beregnede projekt på 7,5 pct. for drifts- og vedligeholdelseskostningerne med baggrund i fraværet af optimeringsincitamentet i denne model. Tillægget er skønsmæssigt fastsat på baggrund af input fra Bygningsstyrelsens tekniske og finansielle rådgivere. 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 beregnede totalentreprise.

Nutidsværdien beregnes ved at tilbagediskontere alle betalinger i den 20-årige kontraktperiode.

Nutidsværdier 2014-priser i hele kontraktperioden:

Den tilbudte OPP-løsning	147,3 mio. kr.
Teoretisk beregnet totalentreprise	159,3 mio. kr.

I OPP-løsningen er der 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 162,7 mio. kr.

Den beregningsmæssige forskel i den 20-årige kontraktperiode mellem nutidsværdierne af den tilbudte OPP-løsning og den teoretisk beregnede totalentreprise udgør samlet 12 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 fra 2013 er fortsat gældende, men kan vanskeligt kvantificeres og indgår derfor heller ikke i sammenligningen.

- 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 2016, 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. Budgetvejledningen, 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 (CASA - DEAS A/S). Aftalen omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af Retten i Svendborg. OPP-aftalen har en værdi af 147,3 mio. kr. (nutidsværdi i 2014-priser) i den samlede kontraktperiode, som løber i 20 år, med start ved den senest aftalte ibrugtagning, 1. juni 2016.

Det årlige vederlag i en 20-årig kontraktperiode anslås til 7,2 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 11.41.02. Retterne. Aftalen indeholder endvidere en salgs-/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen og grunden ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af statens forpligtelse udgør ca. 49,6 mio. kr.

Domstolsstyrelsen finansierer engangsudgifter til flytning mv. på ca. 2,0 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

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 4,8 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 7. november 2014

RASMUS HELVEG PETERSEN

/ Martin Hansen

Til Finansudvalget.