



Afgjort den 9. maj 2018

92

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 18. april 2018.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en offentlig-privat partnerskabsaftale (OPP-aftale) mellem Bygningsstyrelsen og et OPP-selskab, A. Enggaard A/S, der omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af Udlændingestyrelsen i Næstved. Aftalen har en værdi af 335,0 mio. kr. (nutidsværdi) i den samlede kontraktperiode, som løber i 20 år med start senest ved den aftalte ibrugtagning, 1. marts 2020.

Udlændingestyrelsens årlige vederlag i en 20-årig kontraktperiode anslås til 17,4 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 14.31.01. Udlændingestyrelsen. 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. 128,7 mio. kr. Aftalen indeholder en option for kantinedrift i de første 4 år efter ibrugtagning med en nutidsværdi på 7,6 mio. kr. Udlændingestyrelsen finansierer engangsudgifter til flytning mv. på 2,5 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 14.31.01. Udlændingestyrelsen.

–Endvidere anmodes om tilslutning til Bygningsstyrelsens køb af grund og umiddelbart efterfølgende videresalg heraf uden offentligt udbud til A. Enggaard A/S til en tilsvarende samlet kontantpris med henblik på opførelsen af ejendommen. Den aftalte kontantpris udgør 10,0 mio. kr. ekskl. moms, og udgiften hertil er indeholdt i det aftalte årlige vederlag.

OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.

- b. *Baggrund*

I forbindelse med regeringens plan for geografisk flytning af statslige arbejdspladser "*Bedre Balance – Statslige arbejdspladser tættere på borgere og virksomheder*" skal Udlændingestyrelsen lokaliseres i Næstved. Der har ikke været ledige lejemål i Næstved, der kan håndtere Udlændingestyrelsens lokalebehov. Der er derfor behov for at tilvejebringe nye lokaler.

Totaløkonomisk vurdering og valg af OPP

Udlændingestyrelsens lokaliseringsbehov løses ved et nybyggeri i en OPP-løsning på baggrund af en totaløkonomisk vurdering.

Af den totaløkonomiske vurdering fremgår det, at et statsbyggeri forventelig samlet set bliver ca. 4 pct. billigere gennem den 20-årige kontraktperiode inklusiv omkostningerne til bl.a. drift og vedligehold.

Bygningsstyrelsen har dog 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 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, samtidigt med at brugen af funktionskrav giver den private leverandør mulighed for at optimere både anlæg og den efterfølgende drift i en lang periode med totaløkonomien for øje.
- at staten får budgetsikkerhed på tidspunktet fra kontraktindgåelse, da staten betaler et fast kvartalsvis beløb fra indflytningstidspunktet og frem til kontraktperiodens ophør, der skal dække alle OPP-leverandørens udgifter til design, projektering, etablering, drift, vedligehold og finansiering.
- 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 denne baggrund gennemført udbud af etablering af lokaleløsning, efterfølgende drift og vedligeholdelse samt forsyning mv. med henblik på at tilvejebringe attraktive, effektive og totaløkonomisk optimale kontorlokaler til understøttelse af Udlændingestyrelsens organisation, arbejdskultur og behov. Projektet skal tillige danne ramme om en effektiv og rummelig Borgerservice med besøg af mange tusinde borgere årligt.

Som led i OPP-aftalen har Bygningsstyrelsen indgået en betinget købsaftale med Næstved Kommune om køb af grund til opførelse af ejendommen. Grunden har et areal på 7.275 m², heraf 315 m² vej og er beliggende Farimagvej 51, Næstved, matr.nr. 250 Næstved Markjorder, 4700 Næstved. Umiddelbart efter Bygningsstyrelsens køb af grunden videresælges denne til OPP-selskabet. Den aftalte købspris for grunden er 10,0 mio. kr. ekskl. moms. Aftalen om køb af grunden er betinget af Finansudvalgets godkendelse af OPP-aftalen vedrørende kontorbygning til Udlændingestyrelsen i Næstved.

Den tilbudte løsning

Den tilbudte løsning fra selskabet A. Enggaard A/S omfatter opførelse af en ny kontorbygning til Udlændingestyrelsen på ca. 11.000 etagemeter med ibrugtagning senest 1. marts 2020. Derudover omfatter tilbuddet det udvendige og indvendige bygningsvedligehold, drift af bygningen, udearealer, el- og varmforsyning, varmemeforbrug og det bygningsrelaterede elforbrug mv. i en 20-årig periode. Den tilbudte løsning indeholder en option for kantinedrift i de første 4 år efter ibrugtagning. Bygningen er udbudt med udgangspunkt i funktionskrav, hvilket indebærer, at OPP-selskabet har kunnet optimere opførelsen samt den efterfølgende drift og vedligeholdelse.

De økonomiske konsekvenser af lejemålet

De samlede udgifter (ekskl. betaling for kantinedrift og moms) før indeksering for Udlændingestyrelsen i første hele regnskabsår efter ibrugtagning anslås til:

Vederlag til OPP-selskabet (inkl. forsyning)	17,1 mio. kr.
Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen *	0,3 mio. kr.
<u>Årlig ydelse i alt</u>	<u>17,4 mio. kr.</u>

* Beløbet nedsættes til 0,1 mio. kr. efter fire år.

Udgifterne afholdes over § 14.31.01. Udlændingestyrelsen. Ca. 1/3 af betalingen henføres til ydelser, hvor omkostningerne forbundet hermed påvirkes af prisudviklingen i driftsfasen. Denne andel prisreguleres fra år til år med et vægtet indeks indeholdende indeks for både drifts- og vedligeholdelseskostninger. Udgifter til forsyning reguleres særskilt med baggrund i prisudviklingen på el og varme.

Udlændingestyrelsen vil fortsat have særskilt behov for faciliteter til fysiske arkiver, idet styrelsens arkiv ikke medflyttes til Næstved. Der er endnu ikke taget stilling til, om arkivet skal forblive på Udlændingestyrelsens nuværende adresse i København eller placeres på et hotelarkiv. Aflevering til et hotelarkiv indebærer en engangsudgift på ca. 2 mio. kr. i 2020 og en årlig driftsudgift på ca. 0,5 mio. kr. Opretholdelse på den nuværende adresse indebærer som i dag driftsudgifter på ca. 0,75 mio. kr. årligt.

Udlændingestyrelsen vurderer, at engangsudgifterne til flytning mv. udgør 2,5 mio. kr. Udgifterne afholdes over § 14.31.01. Udlændingestyrelsen.

Yderligere hovedvilkår i OPP-aftalen

- Kontrakten kan ophæves inden for kontraktperioden, hvis OPP-selskabet væsentligt misholder sine forpligtelser i henhold til aftalen.
- OPP-selskabet modtager først betaling fra tidspunktet for ibrugtagning, og kontraktperioden forlænges ikke, hvis ibrugtagning 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.
- Driftsfasens udløb forskydes med den periode, som ibrugtagningstidspunktet er blevet forsinket som følge af uforudsete forhold omkring forurening, arkæologiske fund på grunden eller dokumenteret nødvendig flytning af ledninger på grunden. OPP-leverandøren bærer i øvrigt risikoen for egne valgte løsninger.
- OPP-selskabet påtager sig risikoen for budgetoverskridelser og forsinkelser, funderingsforhold, opfyldelse af de stillede krav i hele driftsperioden samt myndighedsgodkendelser, generelle lovændringer og forsikringer.
- OPP-selskabet dækker udgifterne til varme og det bygningsrelaterede elforbrug. Betalingen er baseret på det beregnede energiforbrug før opførelsen, hvilket giver incitament for OPP-selskabet til løbende energibesparelser og til etablering af en energioptimal ejendom.
- Brugere skal betale for det brugerrelaterede elforbrug, hvilket giver brugere incitament til energibesparende adfærd.
- 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 bygningen samt grund til et på forhånd fastsat beløb på 154,6 mio. kr. svarende til en nutidsværdi på 128,7 mio. kr. Bygningsstyrelsen og OPP-selskabet kan alternativt fortsætte samarbejdet ved at indgå en ny erhvervslejeaftale på markedsvilkår, hvis der er enighed herom. Stillingtagen hertil skal ske inden aftalens udløb.

Aftalen administreres af Bygningsstyrelsen som et privat lejemål på vegne af Udlændingestyrelsen. Huslejen afholdes som en udgift på § 14.31.01. Udlændingestyrelsen.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget nu med henblik på at indgå OPP-aftalen i indeværende år, og da uopsigelsesperioden er længere end 10 år, det samlede vederlag overstiger 30 mio. kr., samt at videresalg 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 pris og vilkår for køb og salg af grunden.
- 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, der omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af Udlændingestyrelsen i Næstved. Aftalen har en værdi af 335,0 mio. kr. (nutidsværdi) i den samlede kontaktperiode, som løber i 20 år med start senest ved den aftalte ibrugtagning, 1. marts 2020.

Udlændingestyrelsens årlige vederlag i en 20-årig kontraktperiode anslås til 17,4 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 14.31.01. Udlændingestyrelsen. 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. 128,7 mio. kr. Aftalen indeholder en option for kantinedrift i de første 4 år efter ibrugtagning med en nutidsværdi på 7,6 mio. kr. Udlændingestyrelsen finansierer engangsudgifter til flytning mv. på 2,5 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 14.31.01. Udlændingestyrelsen.

Endvidere anmodes om tilslutning til Bygningsstyrelsens køb af grund og umiddelbart efterfølgende videresalg heraf uden offentligt udbud til A. Enggaard A/S til en tilsvarende samlet kontantpris med henblik på opførelsen af ejendommen. Den aftalte kontantpris udgør 10,0 mio. kr. ekskl. moms, 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 18. april 2018

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 09-05-2018 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlem af udvalget, der stemte imod aktstykket).