



109

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 22. maj 2018.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås offentlig-privat partnerskabsaftale (OPP-aftale) mellem Bygningsstyrelsen og KPC København A/S, som efterfølgende stifter OPP-selskabet NewCo (SPV), der omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af et nybyggeri til Banedanmark i Ringsted. Aftalen har en værdi af 400,4 mio. kr. (nutidsværdi) i den samlede kontaktperiode, som løber i 20 år med start senest ved den aftalte ibrugtagning, 1. marts 2020.

Banedanmarks årlige vederlag i en 20-årig kontraktperiode anslås til 20,8 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 28.63.01. Banedanmark. Aftalen indeholder endvidere en gensidig salgs/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af denne del af statens forpligtelse udgør ca. 107,7 mio. kr. Banedanmark finansierer engangsudgifter til flytning mv. på 1,6 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 28.63.01. Banedanmark.

Der anmodes endelig om tilslutning til, at Banedanmark, som ejer grunden, hvorpå bygningen opføres, stiller denne til rådighed for Bygningsstyrelsen.

OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.

- b. I forbindelse med regeringens plan for geografisk flytning af statslige arbejdspladser "*Bedre Balance – Statslige arbejdspladser tættere på borgere og virksomheder*" skal dele af Banedanmark lokaliseres i Ringsted. Der har ikke været ledige lejemaal i Ringsted, der kan håndtere Banedanmarks lokale behov. Der er derfor behov for at tilvejebringe nye lokaler.

Totaløkonomisk vurdering og valg af OPP

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

Af den totaløkonomiske vurdering fremgår det, at der er en marginal forskel mellem nutidsværdien ved en realisering som henholdsvis OPP og et statsbyggeri og at et statsbyggeri forventelig, samlet set bliver ca. 100.000 kr. billigere gennem den 20-årige kontraktperiode inklusiv omkostningerne til bl.a. drift og vedligehold.

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 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 dækker 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 Banedanmarks organisation, arbejdskultur og behov. Nybyggeriet skal tillige danne ramme om et effektivt og fleksibelt uddannelsescenter for Banedanmark.

Den tilbudte løsning

Den tilbudte løsning fra selskabet KPC København A/S omfatter opførelse af en ny kontorbygning til Banedanmark på ca. 9.200 etagemeter med ibrugtagning senest 1. marts 2020. Derudover omfatter tilbuddet det udvendige og indvendige bygningsvedligehold, drift af bygningen, udearealer, el- og varmforsyning, varmeforbrug og det bygningsrelaterede elforbrug mv. i en 20-årig periode. 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. moms) før indeksering for Banedanmark i første hele regnskabsår efter ibrugtagning anslås til:

Vederlag til OPP-selskabet (inkl. forsyning)	20,5 mio. kr.
Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen*	0,3 mio. kr.
<u>Årlig ydelse i alt</u>	<u>20,8 mio. kr.</u>

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

Udgifterne afholdes over § 28.63.01. Banedanmark. Ca. 1/3 af betalingen henføres til ydelser, hvor omkostningerne forbundet hermed påvirkes af prisudviklingen i driftsfasen. Denne andel prisregule-

res 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.

Banedanmark vurderer, at engangsudgifterne til flytning mv. udgør 1,6 mio. kr. Udgifterne afholdes over § 28.63.01. Banedanmark.

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.
- OPP-selskabet lejer grunden af Bygningsstyrelsen. Grunden er del 2 af matr. nr. 33g Kloster, Ringsted Jorder. Grunden ejes af Banedanmark, som stiller den til rådighed for Bygningsstyrelsen.
- 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 incitamenter 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 til et på forhånd fastsat beløb på 130,3 mio. kr. svarende til en nutidsværdi på 107,7 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 Banedanmark. Huslejen afholdes som en udgift på § 28.63.01. Banedanmark.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget nu for at kunne igangsætte de nødvendige dispositioner snarest med henblik på at sikre ibrugtagning af den nye bygning til det aftalte tidspunkt 1. marts 2020, og da uopsigelsesperioden er længere end 10 år, og det samlede vederlag overstiger 30 mio. kr., jf. Budgetvejledningen, punkt 2.4.10. og 2.4.11.
- d. SKAT har godkendt aftalens pris og vilkår.

- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en OPP-aftale mellem Bygningsstyrelsen og KPC København A/S, som efterfølgende stifter OPP-selskabet NewCo (SPV), der omfatter finansiering, projektering, anlæg, udlejning, drift, vedligeholdelse og forsyning af et nybyggeri til Banedanmark i Ringsted. OPP-aftalen har en værdi af 400,4 mio. kr. (nutidsværdi) i den samlede kontaktperiode, som løber i 20 år med start senest ved den aftalte ibrugtagning, 1. marts 2020.

Banedanmarks årlige vederlag i en 20-årig kontraktperiode anslås til 20,8 mio. kr. inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. OPP-aftalen administreres af Bygningsstyrelsen, men udgiften afholdes som husleje over § 28.63.01. Banedanmark. Aftalen indeholder endvidere en gensidig salgs-/købsret for OPP-selskabet og Bygningsstyrelsen til bygningen ved kontraktperiodens udløb. Nutidsværdien af denne del af statens forpligtelse udgør ca. 107,7 mio. kr. Banedanmark finansierer engangsudgifter til flytning mv. på 1,6 mio. kr. inden for de eksisterende rammer på § 28.63.01. Banedanmark.

Der anmodes endelig om tilslutning til, at Banedanmark, som ejer grunden, hvorpå bygningen opføres, stiller denne til rådighed for Bygningsstyrelsen.

OPP-aftalen vil regnskabsmæssigt blive håndteret som finansiel leasing.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 22. maj 2018

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.