

Samlokalisering - Overordnet potentiale



Moderne store areal- og energieffektive ejendomme med god driftsøkonomi, der giver mulighed for bedre borgerbetjening og øget medarbejdertrivsel.

- Flexibilitet ved omorganisering
- Driftsbesparelser
- Reduceret uvendigt vedligeholdelses- og genopretningsbehov

Potentiale ved reduktion i bruttoarealet

- Nye typer arealer og fleksible kontormiljøer
- Frasalg og opsigelser

Samlokalisering - Københavns Museum til Stormgade



Kerneydelse

- Forbedring af Københavns Museums kerneydelse som følge af flytning til velegnede rammer i museums-kvarteret.

Økonomi

- Reducerer samlet arealforbrug med ca. 1.000 m².
- Arealoptimering og nedbragt tomgang i Stormgade 20.
- Indtægter ved salg af Absalonsgade 3 på ca. 15 mio. kr. og Vesterbrogade 59 på ca. 27 mio. kr.
- Investering: 56,1 mio. kr. og årlig merudgift 2,4 mio. kr.
- Det er ikke en investeringscase, da der skal tilvejebringes finansiering dels til investeringen og dels til driften.

Ejendomspektiv

- Styrkelse af bymiljøet i museums-kvarteret
- Udvikling af ejendommene Stormgade 18 og 20
- Bedre arealudnyttelse



Samlokalisering

- Flexibelt kontorhus på Ottiliavej



Kerneydelse:

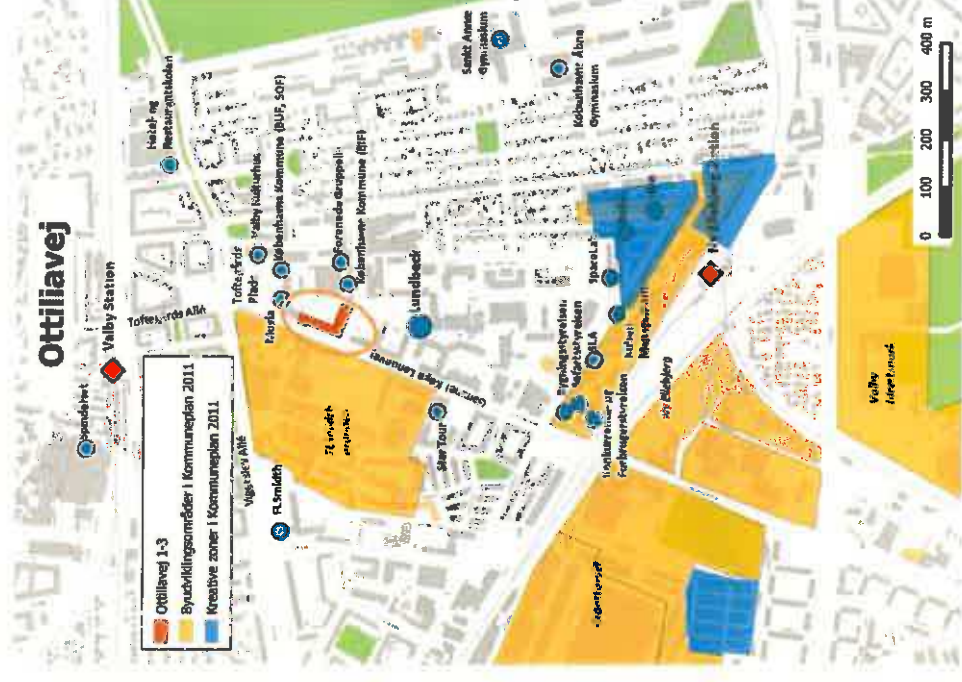
- Løsning af KK opgaver

Økonomi:

- Frigørelse af arealer i andre ejendomme mhp. salg eller anden anvendelse samt opsigelse af private lejemål.
- Ombygning og modernisering forøger antallet af arbejdspladser med 50-135 pct. fra 575 til ca. 850-1350.
- Investering 154 mio. kr. og årlig besparelse 18,7 mio. kr.
- Tilbagebetalingstid for bruttoinvestering: 12 år
- Tilbagebetalingstid for nettoinvestering: 5 år

Ejendomspektiv:

- Samlokalisering i arealeffektivt og fleksibelt flerbrugerhus.
- Velegnet til borgerrettede ikke-områdebestemte aktiviteter.
- Velegnet og fleksibel kontorejendom med central beliggenhed i forhold til offentlig transport.



Byudviklingsområder og kreative zoner omkring Ottiliavej 1-3

Samlokalisering - Opsigelse af Tycho Brahes Allé 35



Kerneydelse:

- Begge forvaltninger ønsker at fraflytte ejendommen og BUF har ikke længere behov for lokalerne.

Økonomi:

- Reduktion af tomgang (BUF's del af lejemålet) og vedligeholdelsefterløb i dårligt udnyttet lejemål, hvor kommunen har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse.
- Investering: 6,5 mio. kr. og årlig driftsbesparelse 1,7 mio. kr.
- Tilbagebetalingstid bruttoinvestering = 5 år
- Tilbagebetalingstid nettoinvestering = 3 år

Ejendomspektiv:

- Mulighed for opsigelse af 3.mandslejemål i ejendom i meget ringe stand og med dårlige rammer for udførelsen af kommunale kerneydelser.



Areal: Ca. 2.200 m²

Nuværende brug: Delt lejemål, m. tomgang. Behandlingsenhed for stofmisbrugere (SOF), opbevaring (BUF).
Energimærke: F, **Bygningstilstand:** Dårlig

Samlokalisering - Videre proces

Politisk behandling i ØU den 10. juni 2014.

Hvis besluttet:

- Københavns Museum forventes at være færdig medio 2016
- Othilievej forventes at være færdig i april 2017
- Tycho Brahes Allé forventes at være færdig ultimo 2015





Ejendomsdrift - opgaver og ressourcer

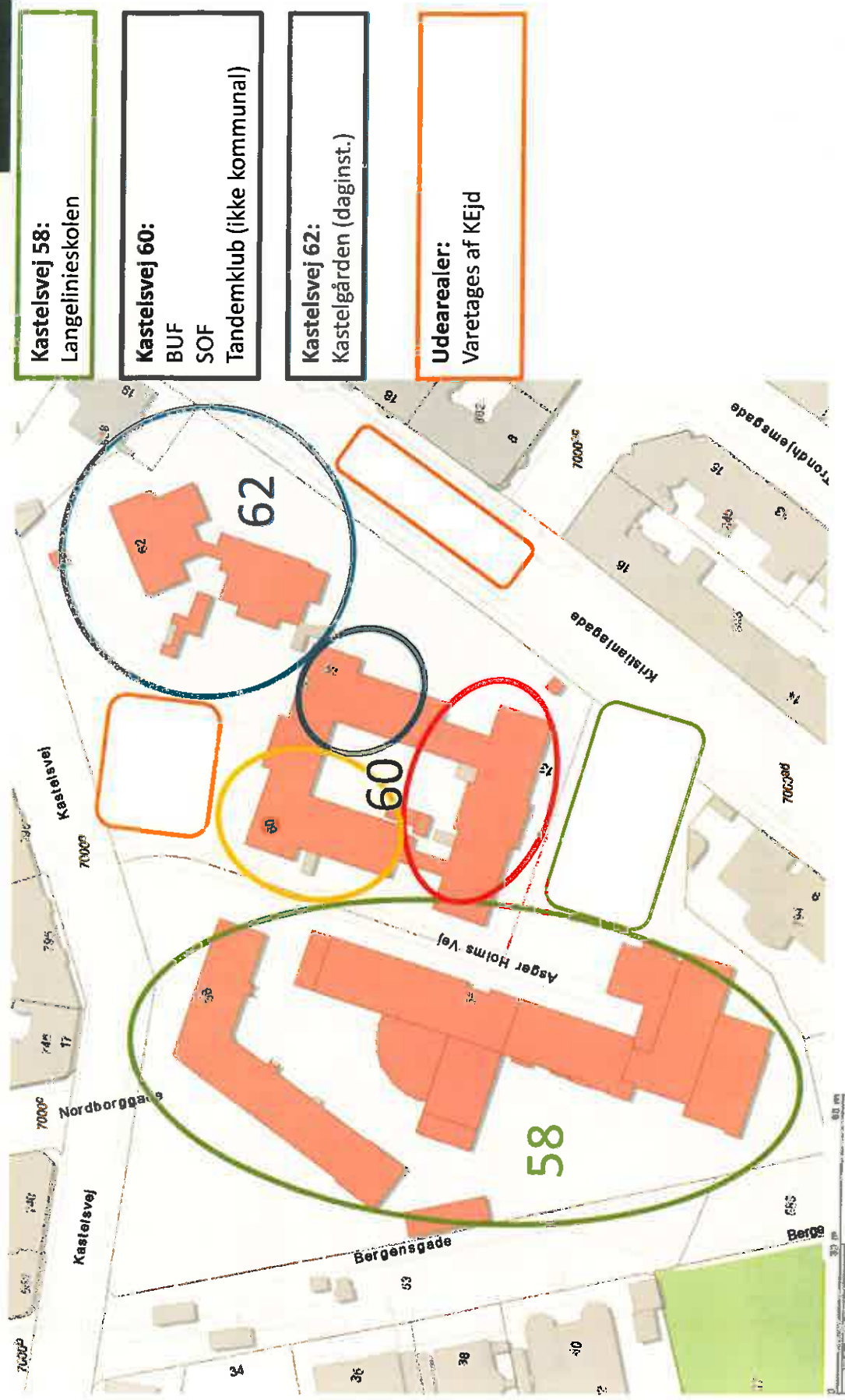
Omfattede opgaver

- Indvendig vedligehold
- Udvendig vedligehold
- Terræn
- Tekniske installationer
- Miljø (affald)
- Post og scan
- Receptioner
- Sikring
- Kantiner
- Rengøring
- Mindre ombygninger

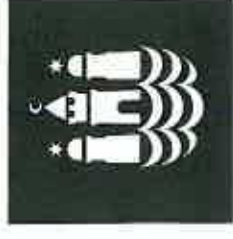
Ressourcer – nøgletal

- 2,8 mio. m² (skoler, institutioner, administration, kultur mv.)
- Forbrug ca. 1,3 mia. kr. årligt med ca. 1400 årsværk beskæftiget
- Samlet gevinst (ved fuld effekt i 2019) 50-60 mio. kr.
- Tilbagebetalingstid 6 år
- I perioden 2010-15 effektiviserer forvaltningerne op til 75 mio. kr.

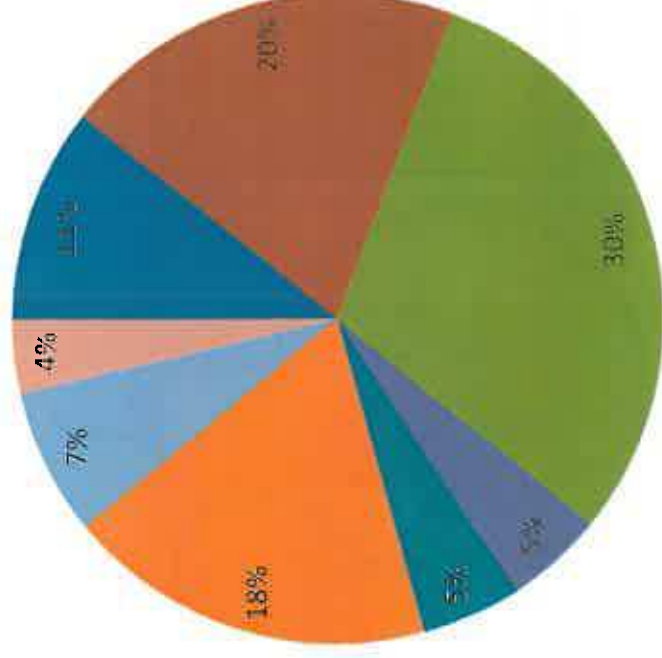
Billede på opgaveløsning



Ejendomsdrift - Håndtag til effektiviseringer



- Standardisering og harmonisering
- Fælles udbud og bedre opgavebestilling
- Geografisk optimering / styrket samarbejde på tværs
- Standardisering af lokalaftaler
- Synergier ved minimering af uhensigtsmæssige opgavesnitflader
- Øget produktivitet ved best practice
- Digital opgaveunderstøttelse
- Målrettet brug af kompetencer



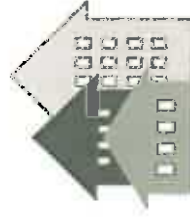
Ejendomsdrift

- Hvad vil det betyde?



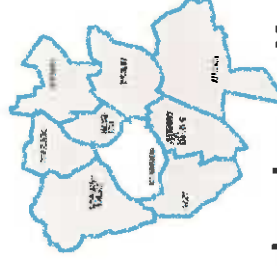
Ejendomsfaglige medarbejdere

- Udvikling og faglige fællesskaber
- Mindre sårbar ved sygdom
- Mulighed for specialisering og opkvalificering



Institutioner

- Fokus på de borgerrettede opgaver
- Højere kvalitet
- Entydigt ansvar og færre aktører
- Klarhed omkring service
- Kvalitetskontrol af leverandører



Københavns Kommune

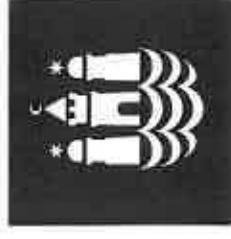
- Fælles kommunale målsætninger implementeres
 - Miljø og bæredygtighed
 - Koordineret beredskabsindsats
 - Undgår social dumping
 - Optimering og udvikling



Ejendomsdrift

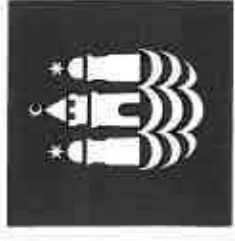
- Service, kvalitet og effektivitet

- Fokus på servicekultur
- Løbende dialog med brugerne
- Gennemsigtig afrapportering
- Fastlagte KPI'er og benchmarking
 - Hastighed i besvarelse af henvendelser
 - Antallet af fejl/mangler ved kvalitetskontroller fx på rengøring
 - Brugertilfredshed
 - Pris pr. m²



Ejendomsdrift - Videre proces

- Midlertidigt MED den 28. maj .
- Beslutningsoplæg til ØU den 10. juni
- Godkendelse på BR den 19. juni
- August 2014: Implementering påbegyndes
- Vinter 2014: Pilotprojektet afprøves
- September 2015: Opgaver samles



BILAG 1. MÅL OG RESULTATKRAV

KEjd følger løbende op på mål og resultatkrav via KPI'er. Rapporteringen sker på 6-ugersmøderne mellem Økonomiforvaltningen og KEjd.

Nr.	Fagområde -	Mål
1	Økonomistyring	KEjd er forpligtet til at overholde de udmeldte budgetrammer.
		Den maksimale afvigelse mellem anden prognoses forventede forbrug og faktisk forbrug er 1,0 pct.
		Den maksimale afvigelse mellem tredje prognoses forventede forbrug og faktisk forbrug er 0,5 pct.
2	Anlægseksekvering	Anlægsprojekter eksekveres til tiden uden forsinkelser som følge af interne KEjd faktorer
3		Anlægsprojekter eksekveres indenfor projekternes samlede budgetramme inklusiv puljer set over en 4-årig periode.
4	Sygefravær	Max. 11,4 fraværsdagsværk pr. medarbejder i 2014
5	Ejendomsadministration	Overholdelse af frister i Ejendomsadministrationen: <ul style="list-style-type: none"> • Udsendelse af driftsregnskaber i forbindelse med juni-huslejen • Udsendelse af forbrugsregnskaber senest 30.6.2014 • Regulering af forsikringsudgifter i forbindelse med juli-huslejen. • Regulering af ejendomsskat i forbindelse med november-huslejen
6	Brugertilfredshed	Slutbrugernes vurdering af KEjds samlede service vedrørende huslejeopkrævning skal være 3,0 ud af 5,0 i 2014.
7	Vedligeholdelsesindsats	Andelen af vedligeholdelsesbudgettet der anvendes til at løse akutte sager ctr. prioriterede sager som følge af sikkerheds- og myndighedskrav opgøres.
8		Antal oprettede sager i HelpDesk i forhold til antal afsluttede (100 pct. er afsluttede de seneste 12 måneder i forhold til oprettede)
9		Udviklingen i vedligeholdelseefterslæbet opgøres kvartalsvist, som angivet nedenfor
10	Ejendomsporteføljen	Tomgangsprocenten fastholdes på max 1,6 pct. målt i m ² (ekskl. ikke-udlejningsegnede ejendomme)
11		Digitalisering af ejendomsporteføljen: 1.650.000 m ² er digitaliseret inden udgangen af 2014.



Til ØU

Notat om Analyse af administrationsejendomme

Fakta

Den kommunale portefølje består af 40 kommunale ejendomme og 70 3.mands lejemål, i alt 430.000 m². Der er en stærk koncentration i de dyre områder Indre by, Vesterbro og Islands Brygge. Ingen af ejendommene har gode energimærker i kategorierne A og B, og 74 pct. af arealet dækker fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Kortlægningen af arealforbruget i alle kommunale lejemål og 3.mandslejemål viser, at det gennemsnitlige arealforbrug pr. medarbejder er 28 m². Dette er væsentligt over målsætningen om 20 m² pr. medarbejder, der fremgår af Københavns Kommunes porteføljestrategi Intelligente m². Der er derfor et potentiale for arealoptimering.

Opgørelsen af lejeomkostninger viser, at Københavns Kommune har relativt set lave omkostninger pr. m² til husleje. Basislejen (ekskl. drift) i kommunens egne ejendomme er gennemsnitligt 616 kr. pr. m² pr. år. Sammenlignet hermed er basislejen pr. m² for et standard 3.mands kontorlejemål i København typisk 1.000-1.300 kr. pr. m² pr. år. De gennemsnitlige totale lejeomkostninger (inkl. drift) pr. medarbejder er 28.000 kr. pr. år.

Forslag til beslutning

Analysen anbefaler 3 principper for arealoptimering:

- Lokalisering i arealeffektive og fleksible ejendomme
- Samlokalisering i flerbrugerhuse
- Flere delte end private arealer og færre arbejdsstationer pr. medarbejder

Analysen anbefaler kommunens administrative funktioner i fremtiden huses i 4 arketyper af ejendomme

- Rådhuset: Strategisk og historisk vigtig ejendom
- Forvaltningshuset: Huser centralforvaltningerne i en eller to store administrationsejendomme
- Bydelshuset: Huser de områdebestemte administrative og borgerrettede funktioner i hver bydel
- Flekshuset: Understøtter bydelshusene og særlige eller nye behov i porteføljen mv.

12-03-2014

Sagsnr.
2013-71120

Dokumentnr.
2013-71120-49

Sagsbehandler
Thomas Baggesen/ Astrid
Just Lundqvist

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
2169 7892

E-mail
BQ0E@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

Implementeres ved enten:

- Samlet plan for fuld implementering med konsekvent udskiftning af alle ineffektive, dårligt placerede og nedslidte ejendomme og lejemål med nye eller renoverede ejendomme eller
- Langsigtet strategi implementeret konsekvent, når konkrete anledninger opstår.

Implementeringen drives via en kombination af forskellige greb:

- Udfasning af totaløkonomisk dyre kommunale ejendomme og 3.mands lejemål.
- Lokalisering, der understøtter udviklingen af nye og eksisterende byområder.
- Udnytte fx tomgang, samlokalisering og opsigelse af lejemål, som anledning til at realisere strategien.

Potentiale og konsekvenser

- Kommunal administration lokaliseres i store moderne areal- og energieffektive ejendomme med god driftsøkonomi, der giver mulighed for bedre borgerbetjening og øget medarbejdertrivsel.
- Løsning af konkrete administrative lokalebehov tager konsekvent udgangspunkt i den besluttede plan eller langsigtede strategi, herunder om funktionerne er områdebestemte eller er uafhængige af placering. Dette vil medføre flytninger.
- 20 pct. reduktion i bruttoarealet fra ca. 430.000 m² til ca. 344.000 m².
- Frasalg af op til 180.000 m² samt opsigelse af op til 100.000 m². Salgsindtægterne mellem 1 – 3 mia. kr..
- Salgsindtægter anvendes til finansiering af nybyggeri eller indlejning hos 3. mand, ombygninger og renoveringer.
- Behov for op til 190.000 m² nye arealer til erstatning for udfasede arealer medfører en anlægsinvestering på op til 3,7 mia. kr. ved kommunalt byggeri (ekskl. grund).
- Tilvejebringelse af nye arealer foretages på baggrund af en strategisk afvejning mellem byggeri i eget regi (eje), leje og/eller OPP.
- Markante årlige driftsbesparelser på ml. 25-125 mio. kr.
- Reduceret udvendigt genopretningsbehov på ml. 50 - 280 mio. kr., som følge af frasalg af nedslidte ejendomme.
- Flytteomkostninger op til 320 mio. kr..
- Tidsperspektiv for samlet implementering er mindst 10-15 år.



Til ØU

27-03-2014

Sagsnr.
2014-0044718

Dokumentnr.
2014-0044718-2

Baggrundsnotat om OPP-renoveringsmodeller

Sagsbehandler
Lars Høier

Resumé/konklusion

Et OPP-renoveringsprojekt indebærer, at kommunen udbyder det til en privat leverandør at renovere og drive/vedligeholde en eksisterende bygning i fx 20 år.

To modeller

Overordnet set findes der to OPP-modeller til renovering:

- OPP med offentlig finansiering
- OPP med privat finansiering, herunder evt. sale and lease back

BR har besluttet, at OPP som udgangspunkt skal gennemføres med offentlig finansiering (BR, 10.10.13).

Vurdering

OPP er primært relevant ved store totalrenoveringer på over 100 mio. kr. Afdækning af risici ved den renoveringsmodne bygning er et meget vigtigt fokusområde.

Som udgangspunkt kan OPP-modellen med privat finansiering, herunder sale and lease back, ikke bruges til at tilvejebringe ekstra likviditet, fordi kommuner ifølge deponeringsreglerne skal deponere et beløb svarende til projektets værdi. En række kommuner har dog opnået delvis deponeringsfritagelse via den statslige OPP-pulje, men der er ingen garanti for dette.

OPP bør primært vælges for at opnå totaløkonomiske fordele og for at sikre bygningsvedligeholdelsen på langt sigt.

Sikringen af vedligeholdelse skal afvejes med to forhold:

- En OPP-kontrakt binder budgetmidler i en årrække, hvilket indskrænker kommunens råderum.
- De (få) bygninger, der i givet fald bliver omfattet af OPP, er sikret vedligeholdelse fx 20 år frem i tiden, mens hovedparten af kommunens bygninger ikke på samme måde er sikret vedligeholdelse.

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
2382 6294

Mobil
2382 6294

E-mail
ZR4B@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kejd.dk

Anvendelse

Ved at sammenholde OPP-renoveringsmodellen med bygningsområderne i 2025-planen drages følgende konklusioner:

- OPP-renoveringsmodellen er primært relevant på store administrationsejendomme, der skal totalrenoveres. Hvis kommunen ønsker at bruge OPP-modellen på renovering, anbefales det, at man starter med en administrationsejendom.
- OPP-modellen kan muligvis anvendes på helhedsrenovering af skoler, også hvis det inkluderer delvis nybyggeri. To skoleprojekter er blevet screenet for OPP-potentiale, men var dog ikke OPP-egnede. Det anbefales, at mulighederne for at bruge OPP vurderes ved fremtidige helhedsrenoveringer på skoleområdet.
- OPP kan muligvis bruges på daginstitutionsområdet, hvis man bundter et antal ensartede institutioner som hver især skal totalrenoveres, og hvis renoveringerne ikke skal foretages parallelt men i forlængelse af hinanden.
- OPP vurderes at være uegnet til renovering af ældre svømmehaller og kulturhuse pga. disse anlægs stand og markedets begrænsede interesse for at drive dem. OPP kan være egnet til renovering af andre bygningstyper på kultur- og fritidsområdet, hvis man bundter opgaverne og der er tilstrækkelig stor ensartethed og kritisk masse.

Baggrund og opdrag

Økonomiudvalget er på mødet den 4. marts 2014 blevet forelagt "Genopretningsanalysen på ejendomsområdet". Det fremgår heraf, at det samlede investeringsbehov til helhedsrenovering af porteføljen er på 7,4 mia. kr. med følgende fordeling:

Investeringsbehov 2025-plan inkl. midler afsat i budget og indregnet forfald på 4,2 pct. (i 1000 kr.)	
Administration	1.366.294
Bolig	41.290
Daginstitutioner	860.227
Døgninstitutioner (SOF)	949.133
Døgninstitutioner (SUF)	390.833
Erhverv	206.451
Fritid og idræt	366.448
Kultur	467.974
Undervisning	1.925.071
Øvrige	29.832
Øvrige kommunale	278.193
Sum	7.471.952

På mødet blev følgende protokolbemærkning afgivet med tilslutning fra alle partier på nær EL: ”Radikale Venstre ønsker, at Økonomiforvaltningen (Københavns Ejendomme) indtænker forskellige OPP-muligheder i den store genopretningsopgave og beder Økonomiforvaltningen (Københavns Ejendomme) komme tilbage med forskellige modeller for dette.”

Definition

Et OPP-renoveringsprojekt indebærer, at kommunen udbyder det til en privat leverandør at renovere og drive/vedligeholde en eller flere eksisterende bygninger. Kontraktperioden vil typisk være 15-30 år.

Der lægges op til en OPP-model, hvor OPP-leverandøren udelukkende skal stå for drift/vedligeholdelse af selve bygningen. De ”bløde” serviceydelser inde i bygningen (børnepasning, undervisning, ældrepleje mv.) skal fortsat varetages af kommunen.

Eventuelt kan et OPP-renoveringsprojekt også omfatte, at OPP-leverandøren køber bygningen af kommunen og finansierer renoveringsarbejdet, hvorefter kommunen lejer sig ind i bygningen og har ret/pligt til at tilbagekøbe bygningen ved kontraktperiodens udløb (uddybes nedenfor).

Formål

Formålet med at vælge en OPP-model er at give den private leverandør, som hyres til renoveringen, et incitament til at sammentænke alle projektets delelementer og vælge materialer, installationer mv., som kan give den bedst mulige totaløkonomi på langt sigt.

Endvidere vil OPP-modellen sikre, at pågældende bygning vedligeholdes fremover, fordi den løbende vedligeholdelse i en længere årrække indgår i OPP-kontrakten.

Som udgangspunkt kan OPP-modellen ikke bruges til at tilvejebringe ekstra likviditet, fordi kommuner ifølge deponeringsreglerne skal deponere et beløb svarende til projektets værdi. En række kommuner har dog opnået delvis deponeringsfritagelse i forbindelse med OPP-nybyggerier (uddybes nedenfor).

OPP-egnede projekter

OPP benyttes primært ved nybyggeri. Der er stort set ingen erfaring med OPP-renoveringsprojekter i Danmark. Dog har staten udarbejdet en såkaldt standardmodel for OPP-renovering.

Det er ikke alle renoveringsprojekter, der egner sig til OPP. Modellen er først og fremmest rettet mod projekter, der indebærer en omfattende totalrenovering, da denne type projekter indeholder flest muligheder for at leverandøren kan vælge totaløkonomiske løsninger, og da denne

type projekter indeholder en klar afgrænsning af opgaven - det er hele ejendomme der renoveres, så der er ikke uklare snitflader.

Volumen

BR har truffet beslutning om, at OPP kan overvejes ved projekter på over 100 mio. kr.

Eksterne rådgivere vurderer, at en hensigtsmæssig størrelse for et OPP-projekt er en anlægssum på 100-300 mio. kr. I dette interval vil der kunne sikres en god konkurrence, hvis opgaven i øvrigt er interessant for markedet. OPP-projekter på under 100 mio. kr. er dog også mulige.

Ved OPP-projekter på over 300 mio. kr. begynder en række aktører (mellemstore entreprenører) at springe fra pga. opgavens omfang. Til gengæld kan meget store OPP-projekter - hvis de udbydes med privat ejerskab og finansiering - tiltrække andre typer aktører, herunder pensionskasser.

Bundtning

Hvis en række bygninger skal renoveres, og de hver især er for små til OPP, kan det være relevant at bundte og udbyde dem samlet som ét OPP-projekt.

Det kræver dog, at de bydende kan se en naturlig sammenhæng mellem projekterne, herunder at der er tale om samme bygningstype, og at bygningerne skal have udført nogenlunde samme type renovering. Derudover kan geografisk nærhed være en fordel.

Endvidere kan det styrke markedet interesse og mulighed for at byde, hvis renoveringsopgaverne ikke skal udføres parallelt men kan udføres forskudt i forlængelse af hinanden, da det giver markedet de bedste muligheder for at planlægge og optimere i forhold til interne processer og ressourcer.

Risici

En bygning med et renoveringsbehov indebærer risiko for, at det ikke er muligt at afdække alle bygningsmæssige problemer før kontrakten med OPP-leverandøren indgås. Det medfører et mere komplekst partnerskab, fordi det i kontrakten skal aftales, hvordan disse risici skal deles mellem kommunen og den private OPP-leverandør.

OPP-modellen indebærer, at hovedparten af risiciene overføres til den private OPP-leverandør. Det anbefales derfor at begrænse risikofaktoren og dermed det risikotillæg, som OPP-leverandøren vil opkræve, ved at kommunen gennemfører en bygningsanalyse, som vedlægges udbudsmaterialet.

Desuden anbefales det, at der indlægges en validerings- og efterprøvningsfase i den første del af kontraktperioden, hvor OPP-leverandøren kan gå bygningen igennem og komme med indsigelser, hvis der opdages forhold, som adskiller sig væsentligt fra oplysningerne i bygningsanalysen.

Markedet giver udtryk for, at visse typer risici ikke bør overføres til den private OPP-leverandør, da kommunen vil komme til at betale et meget højt risikotillæg for dette (fx risikoen for uforudsete PCB-forekomster). Sådanne forhold skal defineres nærmere i kontrakten.

Finansiering og ejerskab

BR har tidligere truffet beslutning om, at OPP som udgangspunkt skal gennemføres med offentlig finansiering, ud fra en vurdering om, at det offentlige kan optage lån til en lavere rente end private.

Offentlig finansiering

I OPP med offentlig finansiering varetager den private leverandør renovering, bygningsdrift og vedligehold.

Kommunen betaler en fastsat pris for renoveringsarbejdet ved ibrugtagning af bygningen. Herefter betaler kommunen løbende driftsbetalinger til OPP-leverandøren. Driftsbetalingerne dækker drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt evt. øvrige ydelser, der indgår i OPP'et.

I denne model stiller OPP-leverandøren som regel en garanti, der giver sikkerhed for, at denne fortsat lever op til kontrakten. Dette incitament er dog ikke lige så stærkt som OPP med privat finansiering.

Privat finansiering

I OPP med privat finansiering varetager den private leverandør den fulde finansiering samt renovering, bygningsdrift og vedligehold.

Kommunen betaler den private part gennem løbende driftsbetalinger over hele kontraktperioden. Disse betalinger dækker OPP-leverandørens drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, betaling for selve renoveringsarbejdet samt betaling af OPP-leverandørens finansieringsomkostninger. (Herudover kan der i visse OPP-projekter anvendes brugerbetaling til helt eller delvist at betale leverandøren.)

Da OPP-leverandøren i denne model har investeret en stor sum i projektet, og da manglende leverancer vil blive fratrukket driftsbetalingerne efter en aftalt nøgle, har OPP-leverandøren et meget stærkt incitament til at leve op til kontrakten.

Eksterne rådgivere, som KEjd har været i dialog med, vurderer, at OPP med privat finansiering i nogle tilfælde kan være en billigere for kommunen end OPP med offentlig finansiering. Det afhænger bl.a. af

ejendomssegment og opgavens størrelse, og det kræver at bygningen sælges til den private part. Vurderingen af, hvad der bedst kan betale sig for kommunen, kræver beregninger, som skal udføres af en finansiel rådgiver i den konkrete sag.

Salg af bygningen

Hvis et OPP-renoveringsprojekt med privat finansiering skal være konkurrencedygtigt med et OPP-projekt med offentlig finansiering, kræver det, at pågældende bygning sælges til OPP-leverandøren, så denne kan fratække moms og foretage skattemæssige afskrivninger. Det kan i givet fald aftales i kontrakten, at kommunen har ret og pligt til at tilbagekøbe bygningen efter fx 20 år.

Sale and lease back

En OPP-model, hvor kommunen som led i projektet sælger bygningen til den private leverandør og herefter fortsat benytter bygningen, falder under begrebet "sale and lease back".

Kernen i sale and lease back er at sælge en ejendom for at frigøre likviditet, overlade ejendomsadministrationen til en professionel part, og efterfølgende leje sig ind. Som udgangspunkt kan en kommune dog ikke opnå en likviditetsmæssig gevinst pga. kravet om deponering (uddybes nedenfor).

Der kan muligvis opnås delvis deponeringsfritagelse, hvis sale and lease back-arrangementet indgår i et OPP, da der årligt afsættes en pulje til deponeringsfritagelse ifm. OPP, som kommunen vil kunne søge. Og der kan ligge en gevinst, hvis de deponerede midler investeres i værdipapirer med lang løbetid (fx i kommunens investeringsforening), mens leasingydelsen (lejen) typisk aftales for fem-årige perioder baseret på den korte rente, som vil være lavere end den lange rente. Dette indebærer dog også en risiko for, at arrangementet medfører et tab. Beregningen vil skulle kvalificeres af en finansiel rådgiver i den konkrete sag.

Det er fastlagt i lånebekendtgørelsen, at en kommunalbestyrelse ikke uden Økonomi- og Indenrigsministeriets godkendelse kan indgå en sale and lease back-aftale. Dvs. kommunen skal søge ministeriet om tilladelse, hvilket sandsynligvis vil forlænge proceduren frem til at kommunen kan igangsætte projektet. Grundlæggende er der ingen garanti for, at projektet kan godkendes.

Efter ministeriets praksis gives der først og fremmest tilladelse til sale and lease back i tilfælde, hvor andre forhold end rent finansielle har været bestemmende for kommunens beslutning om at leje aktivet. Endvidere er tilladelsen som regel betinget af, at arrangementet ikke påfører kommunen en væsentlig økonomiske risiko, og at arrange-

mentet ikke er spekulativt, dvs. at kommunens ydelser ikke påvirkes af udsving i rentestruktur eller renteniveau.

Deponering

I forbindelse med OPP er kommunerne omfattet af lånebekendtgørelsens deponeringsregler og skal deponere et beløb svarende til projektets værdi (kræver nærmere beregning i den enkelte sag).

Ved OPP med offentlig finansiering skal kommunen deponere i takt med renoveringsarbejdet. Takten dokumenteres fx ved hjælp af OPP-leverandørens byggeregnskab. De deponerede midler frigives på én gang, når kommunen betaler for renoveringsarbejdet ved ibrugtagningen.

Ved OPP med privat finansiering, hvor OPP-leverandøren også køber bygningen af kommunen, skal kommunen deponere et beløb svarende til bygningens værdi efter renoveringen. Deponeringen gælder ikke kun i anlægsfasen men i hele OPP-kontraktperioden og frigives gradvist fra ibrugtagningen med en femogtyvendedel årligt, som tilfalder kassen.

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med økonomiaftalen mellem staten og kommunerne er etableret en OPP-pulje på 150 mio. kr. i 2014, hvorfra kommuner kan søge om deponeringsfritagelse. Det er lykkedes en række kommuner at opnå delvis deponeringsfritagelse i forbindelse med OPP-nybyggerier. Imidlertid er puljen hurtig brugt, hvis blot få kommuner har OPP-projekter af en vis størrelse.

Til gengæld skal det bemærkes, at kommunerne har automatisk låneadgang eller deponeringsfritagelse til energisparende foranstaltninger, som formentlig også vil indgå i et OPP-renoveringsprojekt.

Belastning af anlægsrammen

OPP-projekter, hvor finansiering og ejerskab ligger hos kommunen, skal indregnes i kommunens anlægsramme på det tidspunkt, hvor betalingen foretages, i modsætning til OPP-projekter, hvor finansiering og ejerskab ligger hos den private OPP-leverandør - sådanne OPP-projekter holdes udenfor anlægsrammen.

Anvendelse

Nedenfor sammenholdes OPP-modellen med bygningsområderne i 2025-planen.

OPP-modellens egnethed ift. renovering/vedligehold af forskellige bygningskategorier			
2025-planen	Beskrivelse	OPP-relevans	
Administrations-Bygninger	Forvaltningernes administration, decentrale enheder, kontorejendomme med borgerbetjening, fx jobcentre	Store administrationsejendomme som skal totalrenoveres kan være egnede til OPP, eventuelt også privatfinansieret OPP. Stor erfaring med denne bygningstype i markedet. Skal undersøges nærmere i den konkrete sag.	✓
Boliger	Lejemål udlejet til private lejere - kollektiveboliger, tidligere tjenesteboliger mm.	Spredte og små enheder, indgår ofte i ejendomme med andre funktioner – ikke egnet til OPP	÷
Daginstitutioner	Vuggestuer, børnehaver, integrerede institutioner, fritidshjem, klubber, specialbørnehaver.	Renovering af en daginstitution vil sjældent nå op på en volumen/sum, som gør den egnet til OPP. Måske OPP-egnet hvis man puljer et antal institutioner - kræver dog stor ensartethed i renoveringsopgave og geografisk beliggenhed.	?
Døgninstitutioner	Forskellige typer botilbud og plejehjem, andre tilbud til særlige grupper som indebærer 24-timers ophold	Samme vurdering som under daginstitutioner. Endvidere kan der være særlige behov hos beboerne, som komplicerer kontrakten.	?
Erhverv	Bygninger som udlejes til private erhverv, fx Hvide Kødby	Hvis stor totalrenovering kan OPP være relevant. Skal undersøges nærmere i den konkrete sag.	?
Fritid & idræt	Idræts- og svømmehaller, stadions og idrætsanlæg	Renovering og drift af ældre svømmehaller ikke egnet til OPP - meget begrænset interesse i markedet for at påtage sig denne opgave. Totalrenovering af stadions og idrætsanlæg måske egnet til OPP hvis stor volumen. Skal undersøges nærmere i den konkrete sag.	?

Kulturbygninger	Museer, kulturhuse, biblioteker	Visse kulturbygninger i så dårlig stand, at de næppe er egnet til OPP. Andre kan være egnet til OPP, hvis stor volumen, evt. via bundtning. Skal undersøges nærmere i den konkrete sag.	÷
Undervisningsbygninger	Primært folkeskoler + en række andre bygninger til specialundervisning, undervisning af børn med handicap mm.	En folkeskole som skal totalrenoveres kan være egnet til OPP, også hvis det inkluderer delvis nybyggeri. Skal undersøges nærmere i den konkrete sag. OPP-vurdering af to konkrete skolerenoveringer har vist, at der her var for stor usikkerhed og for mange uhensigtsmæssige snitflader til at OPP kunne bruges som løsningsmodel. Det kan dog se anderledes ud i andre sager.	?
Øvrige kommunale	Bygninger til specialiserede aktiviteter – tandklinikker, behandlingstilbud til misbrugere, brandstationer	Meget specialiserede funktioner, ofte små enheder - ikke OPP-egnet	÷
Øvrige	Ikke udlejede arealer (tomgang) + arealer der ikke kan placeres i anden kategori, fx Øksnehallen	Hvis stor totalrenovering - OPP kan være relevant. Skal undersøges nærmere i den konkrete sag.	?

Frasalg og nybyggeri som alternativ til renovering

Dette notat har beskrevet og vurderet OPP som løsningsmodel i forhold til renovering/vedligehold.

Det er også vigtigt at betragte vedligeholdelseefterslæbet i et porteføljestrategisk perspektiv og overveje, hvilket behov Københavns Kommune har nu og i fremtiden, og hvordan de nuværende bygninger matcher dette behov.

I visse tilfælde vil det være den totaløkonomisk bedste løsning at frasælge bygninger med et højt vedligeholdelseefterslæb og derved tilvejebringe kapital til nybyggeri og/eller indleje af nye energi- og arealeffektive bygninger.

Samtidig kan nybyggeri være med til at understøtte andre strategiske formål som fx understøttelse af byens udvikling, herunder skabelse af plads til andre funktioner (både kommunale og ikke kommunale), samlokalisering og arealoptimering af funktioner på tværs af forvaltninger, bedre service til borgerne mv.

