



# Slagelse nyt rådhus

Indledende vurdering  
af udviklingsmuligheder

NOVEMBER 2020



GRANDVILLE



# Indhold

<b>Indledning og baggrund for notatet</b>	<b>03</b>
<b>Rådhusets placering</b>	<b>04</b>
<b>Vision og grundlag</b>	<b>05</b>
<b>Bygningens organisering</b>	<b>06</b>
<b>Arealmæssige forudsætninger</b>	<b>07</b>
> Ydre zone	07
> Mellemzonen	08
> Indre zone	09
> Udearealer	10
> Samlet oversigt over skønnede arealer	11
<b>Skøn over anlægsbudget ved totalentreprise</b>	<b>12</b>
<b>Foreløbig projekttidsplan</b>	<b>13</b>
<b>Makedsforhold og finansieringsmuligheder</b>	<b>14</b>
<b>Kontraktlængder og afkastkrav</b>	<b>15</b>
<b>Vurdering af udviklingsmodeller</b>	<b>16</b>
> Kommunen bygger og ejer	16
> Leje på baggrund af traditionel domicilkontrakt	17
> Finansiell leasing	18
> OPP	19
<b>Ejer eller leje?</b>	<b>20</b>



## GRANDVILLE

AARHUS  
Store Torv 14, 1.  
8000 Aarhus C

KBH  
Ewaldsgade 7, 3. tv.  
2200 København N

[www.grandville.dk](http://www.grandville.dk)  
CVR 37576964

D|K2 Bygherrerådgivning as  
Graven 3  
8000 Aarhus C

Cushman & Wakefield | RED  
Amaliegade 3, 5. sal  
1256 København K

Rettigheder til alt  
materiale tilhører Grandville.

# Indledning og baggrund for notatet

## NOTATETS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med dette notat er at bidrage til afklaring af det strategiske grundlag for et nyt rådhus i Slagelse. Det er som sådan hensigten, at notatet kan indgå i et samlet som et beslutningsgrundlag og som et element i Slagelse Kommunes valg af udviklingsmodel for rådhuset.

På baggrund af de kendte ønsker til byggeriet indeholder notatet en vurdering af:

- > Funktioner og faciliteter (kontorer, mødelokaler, fællesfaciliteter, p-forhold, udearealer m.v.).
- > En mulig, programmatisk organisering af byggeriet.
- > Et skønnet arealbehov.
- > Et skøn over byggeøkonomien.
- > En vurdering af markedsforhold og finansieringsmuligheder.
- > En gennemgang af fordele og ulemper ved fire forskellige udviklingsscenarier.
- > En vurdering af en ejer- kontra en lejermodel.

## BAGGRUND FOR NOTATET - HVAD LIGGER FORUD?

Notatet tager afsæt i baggrundsnotatet "Fremtidens Rådhus - et bæredygtigt borgerhus" fra Marts 2020. Dette baggrundsnotat definerer visionen for rådhuset og beskriver den overordnede baggrund for at arbejde frem mod et nyt rådhus i Slagelse Kommune. Baggrundsnotatet beskriver et antal scenarier for placering og omfang af rådhuset.

Grundlaget for nærværende notat er Slagelse Kommunes ønske om at undersøge dels økonomien i rådhusprojektet, dels slagelse kommunes muligheder ift. udvikling og ejerskab - med grundlag i baggrundsnotatets scenarie A1, som omfatter et rådhus til ca. 500-600 medarbejdere, placeret på 'Campus Nord', ved Slagelse Station/Slagelse Bypark

## FORBEHOLD

Notatet er baseret på skønnede arealer og enhedspriser samt på et skønnet bygningsprogram på grundlag af de tilgængelige oplysninger fra Slagelse Kommune og rådgivernes erfaringer fra andre, lignende projekter. Det indebærer, at der er gjort en lang række forudsætninger, som dels skal verificeres og udfordres i det videre arbejde frem mod et konkret projekt, dels vil skulle opdateres ift. konkrete og aktuelle prisniveauer og markedsforhold. Endelig skal det understreges, at gennemgangen af mulighederne ift. ejerskab og finansiering ikke indebærer en juridisk vurdering men udelukkende en indledende vurdering af de kommercielle og økonomiske fordele og ulemper.



# Rådhusets placering

## Forudsætninger vedr. ejendommen

Forudsætningen for notatet er en placering af rådhuset i Campus nord - i et vigtigt og centralt beliggende byudviklingsområde, som ligger i direkte forlængelse af bymidten og aktuelle projekter/investeringer i byen - samt tæt på stationen.

Fra baggrundsnotatet "Fremtidens Rådhus":

Området er lokalplanlagt i to forskellige lokalplaner, der giver mulighed for både bolig- og liberalt erhverv, herunder offentlige institutioner. Lokalplanen giver mulighed for op til 7 etager og en bebyggelsesprocent på op til 110. Området udgør i alt ca. 82.000 m<sup>2</sup> og ejes af 4 forskellige større grund-ejere samt Slagelse Kommune (parkerings- og vejarealer).

Byggeri her vil kræve enten et opkøb af grundarealer eller et partnerskab med én eller flere af grundejerne.

En realisering af Fremtidens Rådhus inden for Campus Nord må forventes at have positiv effekt for byudviklingen: Først og fremmest vil store kommunale investeringer i området skabe tryghed for andre investorer, så andre projekter vil kunne tage fart. Dernæst kommer, at et rådhus i Campus Nord vil bidrage til mangfoldighed – altså at funktionerne blandes og giver området mere karakter og liv, end hvis området udelukkende udvikles til boliger. Fremtidens Rådhus vil desuden i højere grad end i dag åbne op for aktiviteter uden for normal arbejdstid – altså som 'Byens Hus', der også tilbyder sig til f.eks. forenings- og mødeaktiviteter og andre arrangementer. Det betyder, at bygningen – og dermed området – får en tiltrækningskraft, der bidrager til at trække mere liv i retning af det nuværende campusområde (Campus Syd).

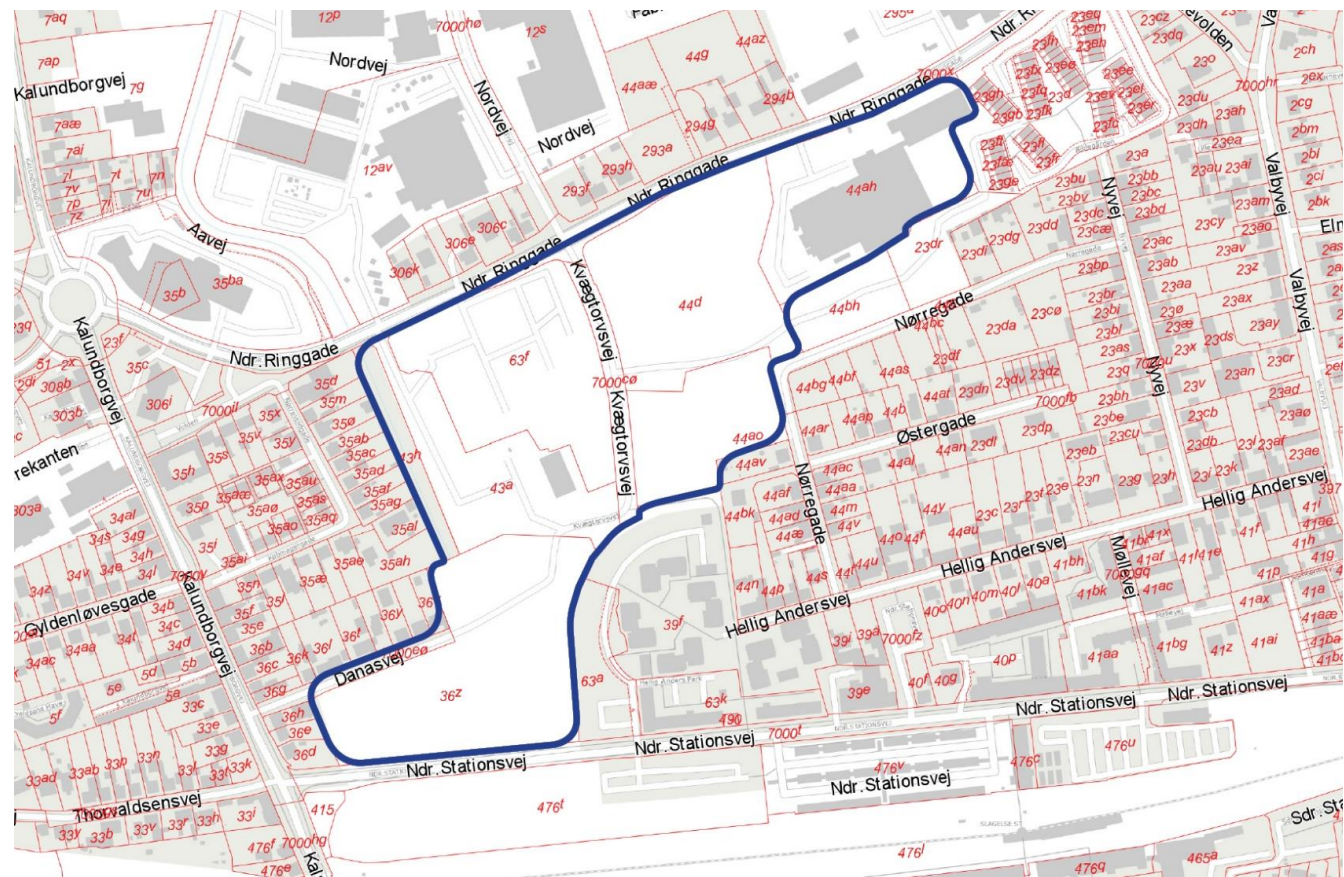


Illustration fra baggrundsnotatet "Fremtidens Rådhus"

# Vision og grundlag

## Forudsætninger

### VISIONEN OM ET NYT RÅDHUS I SLAGELSE

- > Fremtidens rådhus – et bæredygtigt borgerhus med fleksibel anvendelse.
- > Præget af åbenhed og tilgængelighed og giver mulighed for tryghed og fortrolighed.
- > De fysiske rammer skal understøtte arbejdsglæde ved at opfylde forskellige behov og give mulighed for tværfaglig udvikling.

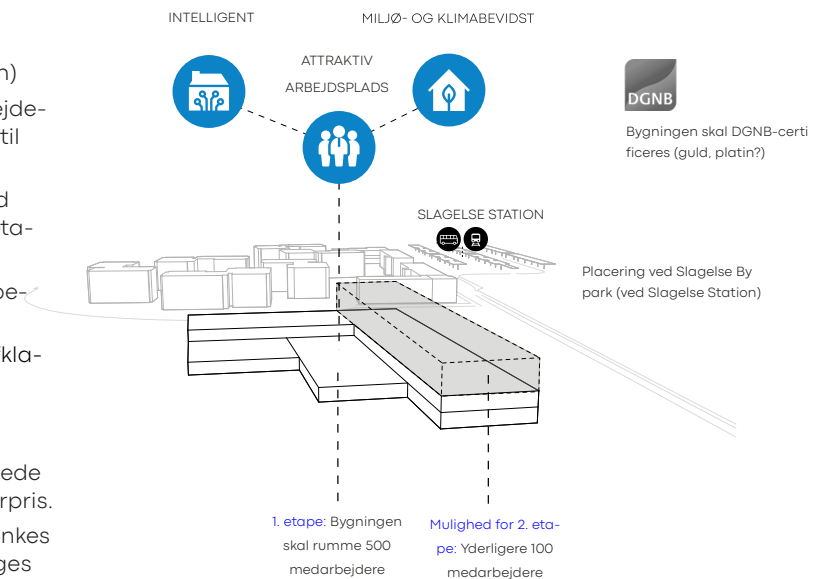
Bemærk: Visionen rummer en eller anden grad af anvendelse af rum for flere medarbejdere snarere end traditionelle enkeltmandskontorer.

### BYGNINGSMÆSSIGT UDGANGSPUNKT

- > Placering ved Slagelse Bypark (ved Slagelse Station)
- > Bygningen skal i første etape rumme 500 medarbejdere (med mulighed for at kunne opskalere projektet til 600 medarbejdere).
- > Der skal være mulighed for at udvide rådhuset med yderligere arbejdspladser og funktioner i senere etaper.
- > Bygningen skal være et intelligent, miljø- og klimabevidst hus, der skaber attraktive arbejdspladser.
- > Bygningen skal DGNB-certificeres (niveauet skal afklares, fx guld eller platin).

Bemærk:

- > Øget grad af smart/intelligent bygning samt forøgede bæredygtighedskrav vil betyde større kvadratmeterpris.
- > Opskalerings- og udvidelsesmuligheder skal indtænkes i vilkårene for grundkøbet og skal dermed kortlægges og indarbejdes i projektet fra starten.



# Bygningens organisering

## Forudsætninger

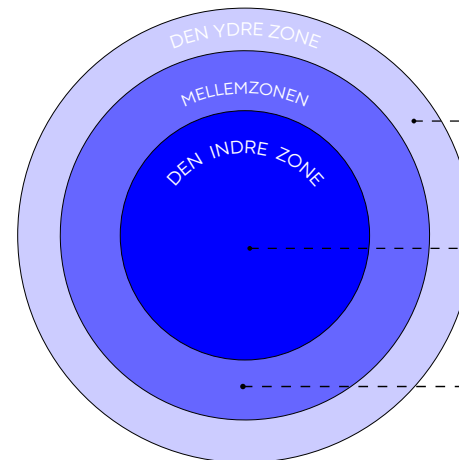
Bygningen kan organiseres i tre zoner:

- > **Den ydre zone** kan eksempelvis rumme hovedindgang, foyer, reception/borgerbetjening, quickområde, brochurehjørne samt vente- og opholdsarealer.
- > **Den indre zone** kan eksempelvis rumme åbne kontorrum, der inddeles i mindre områder af forskellig størrelse og suppleres med kontor/møderum, multirum, "melletrum", bibliotek og te-køkken.
- > **Mellemzonen** kan eksempelvis indrettes med mødelokaler i varierende størrelse, byrådsal, samtalerum, køkken og kantine. Faciliteterne kan også bruges af andre uden for almindelig åbningstid.

Denne opdeling i zoner danner udgangspunkt for det skønnede arealforbrug, som beskrives på de følgende sider.

Herudover kan bygningen evt. også rumme andre funktioner som eksempelvis musikskole og andre kommunale formål. Herved kan man udnytte en række fællesfunktioner og skabe mere liv i og omkring bygningen på andre tidspunkter end i den traditionelle kontortid.

Hertil kommer udearealer, som kan rumme parkering til cykler, biler, motorcykler, busser og give mulighed for afhentning af renovation samt vareindlevering. Udearealerne kan også rumme opholds- og aktivitetsområder og -faciliteter til bygningens og lokalområdet brugere. Der kan også laves en torvedannelse, der kan have en bydelsfunktion.



Bygningen kan organiseres i tre zoner:

**Den ydre zone** er borgernes hus, hvor der er offentlig adgang.

**Den indre zone** her kan medarbejdere og politikere trække sig tilbage-

**Mellemzonen** her foregår mødet og samarbejdet mellem borgere/brugere og personale.

# Arealmæssige forudsætninger

## Ydre zone

Denne zone kan rumme følgende:

- > Hovedindgang/vindfang
- > Foyer
- > Reception
- > Selvbetjening/søgemaskiner
- > Borgerinformation
- > Quickområde
- > Kopi/print
- > Vente og opholdsareal
- > Toiletter
- > Garderobe

De arealmæssige forudsætninger på denne og de følgende sider er baseret på erfaringer fra "Fælleden", som er det nye rådhus i Skanderborg Kommune, og det nye rådhus i Grindsted for Billund Kommune.

Den ydre zone skønnes at være på 500 netto m<sup>2</sup>.

### Bemærk:

- > Foyeren kan gøres større, hvis der skal forsamles et større antal borgere til arrangementer.
- > Den ydre zone er kun i begrænset omfang afhængig af antallet af medarbejdere.

# Arealmæssige forudsætninger

## Mellemzonen

### MØDECENTER

Denne zone kan rumme følgende:

- > Små mødelokaler
- > Mellemstore mødelokaler
- > Store mødelokaler
- > Samtalerum
- > Byrådssal
- > Lounge til politikere

Mødecenteret skønnes at være på 1.000 netto m<sup>2</sup>.

#### Bemærk:

- > Byrådssalen indrettes, så rummet kan bruges til meget andet uden for byrådsmøderne.
- > Som følge af corona-situationen kan man forestille sig, at der fremover stilles ændrede krav til mødelokalers størrelse, hvilket ikke er afspejlet i det skønnede arealbehov.

### KANTINE OG KØKKEN

Denne zone kan rumme følgende:

- > Kantine (forudsat, at man skal spise i 2 hold)
- > Produktionskøkken
- > Grovkøkken/grønt
- > Kølerum/grønt
- > Kølerum
- > Fryserum
- > Depot drikkevarer
- > Depot tørvarer
- > Varemodtagelse
- > Kontor
- > Personalerum
- > Toilet
- > Omklædning

Kantine og køkkenområdet skønnes at være på 1.000 netto m<sup>2</sup>.

#### Bemærk:

- > Området skal gøres større, hvis alle medarbejdere skal kunne samles samtidig.
- > Køkkenfaciliteterne er arealmæssigt relativt uafhængige af antallet af medarbejdere.



# Arealmæssige forudsætninger

## Indre zone

### KONTORMILJØ

Denne zone kan rumme følgende:

- > Åbne kontorarealer
- > Kontor/møderum (1 pr. 10-12 medarbejdere)
- > Multirum (1 pr. 10-12 medarbejdere)
- > Melletrum (1 pr. 10-12 medarbejdere – niche/zone)
- > Tekøkken (1 pr. 40-48 medarbejdere)
- > Affaldsstation
- > Kopi/print
- > Depoter
- > Garderobes
- > Toiletter
- > IT
- > Postrum
- > Borgmesterkontor

Kontormiljøet skønnes at rumme 6.500 netto m<sup>2</sup>.

#### Bemærk:

- > I forbindelse med corona-situationen kan man forestille sig, at der fremover vil blive stille ændrede krav til indretning af kontormiljøer. Dette er ikke afspjålet i det skønnede etageareal.
- > Udgangspunktet for dimensioneringen af kontor/møderum er fleksibel indretning, som vil kunne understøtte en tværgående/projektorienteret arbejdsform med fleksible, fælles kontorer og mulighed for at trække sig tilbage i møde og arbejdsrum.

### SERVICEFACILITETER

Denne zone kan rumme følgende:

- > Fjerndepoter
- > Omlukning
- > Garderobe
- > Værksted
- > Varemodtagelse
- > Rengøringsrum
- > Pakkerum
- > Teknik
- > Serverrum

Servicefaciliteterne skønnes at rumme 800 m<sup>2</sup>.

#### Bemærk:

- > Visse af funktionerne kan dimensioneres meget fleksibelt. Fx kan det samlet set give god mening at sætte et noget større areal af til depotrum, hvis det kan skabe en større fleksibilitet i form af multifunktionelle arealer andetsteds i rådhuset. Det er et spørgsmål om "kloge m<sup>2</sup>", som både har bygningsmæssig og organisatoriske implikationer, som skal belyses yderligere.

Det skal bemærkes, at man ved at placere foyer, kantine og byrådsal op ad hinanden og evt. med mobile vægge kan lave et større område, hvor der kan samles mange mennesker. Et eksempel herpå er "Skanderborg Fælled", hvor byrådsalen reelt er et bredt anvendeligt møderum, og hvor rådhusets foyer også fungerer som ankomstzone til en sportshal, som indgår i rådhusbyggeriet.

Tilsvarende kan mindre mødelokaler med mobile vægge laves til større lokaler, hvilket kan sikre en fleksibilitet som ikke er afpejlet i de skønnede arealer.

Det beskrevne bygningsprogram vil kunne suppleres med andre funktioner, som endnu ikke indgår i beregningerne. Der overvejes fx en musikskole, og der er også nævnt muligheden for at integrere jobcenterfunktioner i rådhuset. Sådanne funktioner vil formentlig i høj grad kunne øge udnyttelsesgraden af arealerne i både den ydre zone, i mellemzonen og i den indre zone. ? - politisk usikkert

Endelig skal bemærkes, at konsekvenserne af coronakrisen på samarbejde, organisering og mødekultur kan have stor betydning for indretningen af et rådhus fremover. Dette vil oplagt skulle indgå som et innovationsparameter i den videre planlægning af rådhuset.

# Arealmæssige forudsætninger

## Udearealer

Udearealerne kan omfatte følgende:

- > P-pladser. Her antages et behov på ca. 250 pladser svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor - omfattende både kommunens egne biler samt personale- og gæsteparkering. Det konkrete behov skal verificeres yderligere.
- > Cykelparkering. Her bør antages en norm på 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor, svarende til 250 pladser á 2 m<sup>2</sup>.
- > Evt. et større torv med bydelsfunktion. Dette er indregnet i forudsætningerne for overslaget.
- > Forpladser ved indgange
- > Opholds- og aktivitetsarealer
- > Varegård (vareindlevering, renovationsrum m.m.)

Det er ikke med det nuværende vidensgrundlag muligt at foretage et mere præcist skøn over omfanget af disse funktioner.

# Arealmæssige forudsætninger

## Samlet oversigt over skønnede arealer

Zone	Skønnet nettoareal i m <sup>2</sup>
Ydre zone	500
Mellem zone – mødecenter	900
Mellem zone – kantine og køkken	800
Indre zone – kontormiljø	6.600
Indre zone – servicearealer	700
<b>Nettoarealer i alt</b>	<b>9.500</b>

Ved en brutto-netto-faktor på 1,3 svarer det til 12.350 brutto m<sup>2</sup>.

Ved en brutto-netto-faktor på 1,4 svarer det til 13.300 brutto m<sup>2</sup>.

**Bemærk:** Udearealer er ikke med i oversigten.

En lav brutto-netto-faktor kan realiseres som en relativt åben bygning med et begrænset antal indre vægge og færre selvstændige rum.

En høj brutto-netto-faktor følger af en større opdeling i mindre rum, med flere dedikerede gangarealer etc.

# Skøn over anlægsbudget ved totalentreprise

## Skøn over anlægsbudget ved totalentreprise

Etableringsomkostninger vedr. selve rådhuset	Ved B/N faktor 1,3 mio. kr.	Ved B/N faktor 1,4 mio. kr.
Rådgivning (bygherrerådgivning, commissioning, DGNB certificering m.m.)	5	5
Håndværkerudgifter 15.000 kr. pr. brutto m <sup>2</sup> (v/totalentreprise, dvs. inkl. projektering)	185	200
Produktionskøkken	2,5	2,5
Omkostninger (byggetilladelse, tilbudsvederlag, fagdommere, forsikring m.v.)	5	5
Andet (IT, skilte m.m.)	9	9
Uforudseelige udgifter	18	20
<b>I alt</b>	<b>224,5</b>	<b>241,5</b>

Prisernestående er baseret på grove og foreløbige, erfaringsbaserede skøn. Samtlige poster skal verificeres i den kommende proces.

Hvis der eksempelvis ønskes etableret parkering i konstruktion eller en større torvedannelse vil det ændre markant i forudsætningerne prissætningen af p-pladser.

Tilslutningsafgifter kan have stor betydning og bør undersøges nærmere, herunder om tilslutningsafgift evt. kan undgås eller minimeres ved at overtage en tidligere tilslutning.

Hertil kommer øvrige omkostninger ifm. projektet	mio. kr.
Løst inventar	8-10
Flytning	0,5-1,5
Kunst (1 % af anlægssummen)	2,5
Udearealer – ophold, aktiviteter, belægning og beplantning (skøn baseret på 2.000 m <sup>2</sup> á kr. 1.500)	3
<b>I alt</b>	<b>14-17</b>

Håndværkerudgifterne er baseret på et aktuelt skøn forudsat at rådhuset realiseres i totalentreprise. Konkrete og variable forhold, fx de direkte eller afledte effekter coronakrisen, kan have stor betydning for håndværker-/entrepriseudgifterne. Overslaget bør i det videre arbejde løbende opdateres, så det forholder sig til aktuelle markeds- og prisforhold.

Hertil kommer grundudgifter	Ved B/N faktor 1,3 mio. kr.
Køb af grund (1.000 kr. pr. etagemeter)	12
P-pladser (30.000 kr. pr. plads i terræn. Krav 1 plads pr. 50 etagemeter)	7,5
Evt. ekstra fundering (500 kr. pr. etagemeter)	6
Tilslutningsafgifter (skøn)	2,0
Geotekniker (skøn)	0,1
Landinspektør (skøn)	0,1
Arkæologiske undersøgelser (skøn)	0,1
<b>I alt</b>	<b>27,8</b>

Udgifterne til køb af grund er desuden med store forbehold. Byggeretsprisen er en standardpris, der tager højde for beliggenheden i provinsen, for markedsleje samt for det forventede investorafkast.

# Foreløbig projekttidsplan

## Skønnet tidsplan for projektet

Fase / aktivitet	Varighed
<b>Projektafklaring</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Forprogram</li> <li>&gt; Beslutning om projektet økonomi</li> <li>&gt; Grundkøb</li> </ul>	12 måneder
<b>EU-udbud af bygherrerådgivning</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Udbudsmateriale</li> <li>&gt; Udbudsbekendtgørelse</li> <li>&gt; Prækvalifikation</li> <li>&gt; Tilbudsperiode</li> <li>&gt; Forhandling</li> <li>&gt; Kontrakt</li> </ul>	5 måneder
<b>EU-udbud af totalentreprise</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Udarbejdelse af værdibaseret byggeprogram</li> <li>&gt; Udarbejdelse af teknisk byggeprogram</li> <li>&gt; Udarbejdelse af øvrigt udbudsmateriale</li> <li>&gt; Udbudsbekendtgørelse</li> <li>&gt; Prækvalifikation</li> <li>&gt; Tilbudsperiode</li> <li>&gt; Forhandling</li> <li>&gt; Kontrakt</li> </ul>	10 måneder
<b>Projektering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dispositions- og projektforslag</li> <li>&gt; Myndighedsprojekt</li> <li>&gt; Udbudsprojekt</li> <li>&gt; Udførelsesprojekt</li> <li>&gt; Vedtagelse af lokalplan</li> </ul>	10 måneder
<b>Udførelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Første spadestik</li> <li>&gt; Udførelsesperiode</li> <li>&gt; Aflevering</li> </ul>	20 måneder
<b>Samlet varighed</b>	57 måneder

Tidsplanen til venstre udgør et overordnet skøn over den samlede tidsplan frem mod et færdigt rådhus. Tidsplanen forudsætter en model, hvor Slagelse Kommune selv bygger rådhuset, og hvor byggeriet udbydes i totalentreprise. Tidsplanen vurderes at være realistisk uafhængigt af, om Slagelse Kommune vælger selv at bygge rådhuset eller om det besluttes at lade en investor bygge rådhuset.

Det skal bemærkes, at der kan være et væsentligt overlap mellem aktiviteterne i de forskellige faser, og placeringen af aktiviteter i fx projektafklaringsfasen kan forløbe gennem de efterfølgende faser. Eksempelvis behøver et grundkøb ikke at være endeligt gennemført, før udbuddet af en totalentreprise.



# Markedsforhold og finansieringsmuligheder

## Baggrund

Muligheden for at finde en interesseret investor til finansiering af et rådhusbyggeri afhænger af markedsforholdene på det professionelle ejendomsmarked.

Markedet for erhvervsejendomme har på nationalt plan været stærkt de senere år, dog med en vis afmatning siden 2018/19, og effekten af COVID-19 forventes at resultere i en faldende transaktionsvolumen for 2020 på ca. 15-20% i forhold til 2019.

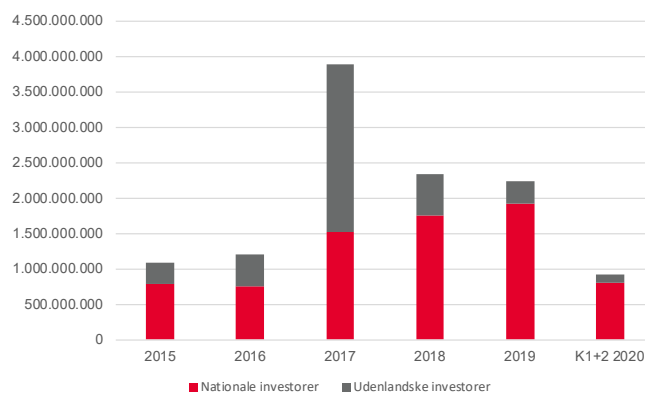
Antallet af transaktioner med kontorejendomme svinger over tid, og en betydelig andel af markedet er i Hovedstadsområdet og i Aarhus. I de øvrige landsdele er markedet mere smalt, og i 2018 og 2019 udgjorde de samlede transaktioner med kontorejendomme godt 2 mia. kr.

Der er en ganske god bredde i investortypen, hvor fonde, privatinvestorer, ejendomsselskaber og pensionskasser står for en betydelig andel.

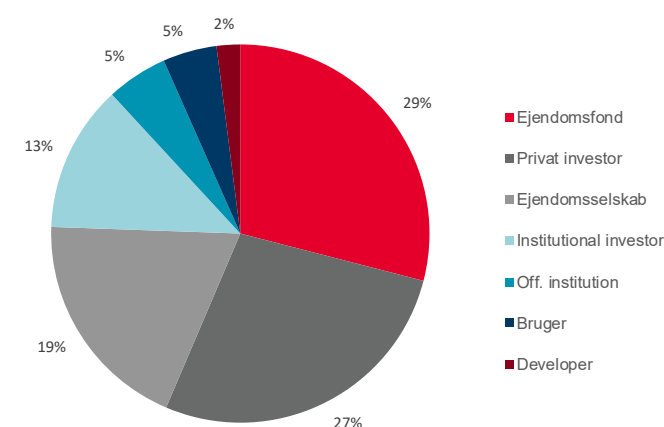
Et rådhusbyggeri på +200 mio. kr. vil dog være en stor ejendom, og en handel vil til sammenligning i sig selv udgøre i størrelsesordenen 10% af transaktionsvolumen uden for Region Hovedstaden og Aarhus i hele 2019.

Det vil indsnævre feltet af potentielle investorer, men det er REDs klare vurdering, at der med de nuværende markedsforhold kan findes en institutionel investor som vil være interesseret i at stå bag et rådhusprojekt i Slagelse.

Vilkårene vil primært afhænge af kontraktlængde og ejendommens karakter.



Kontortransaktioner ekskl. Region H og Aarhus



Investortyper ekskl. Region H. og Aarhus, 2015-2020



# Kontraktlængder og afkastkrav

## Baggrund

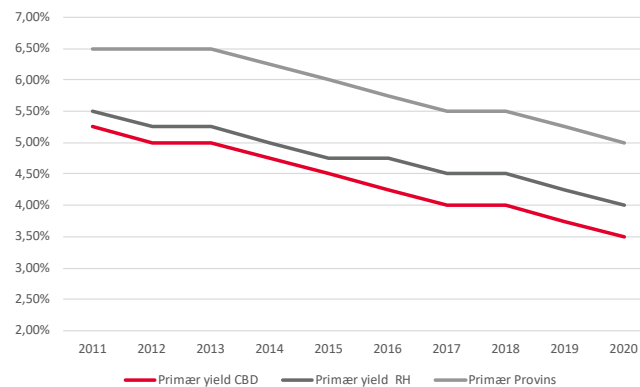
Ved anvendelse af ekstern finansiering via en investor vil den afledte husleje afhænge af en række faktorer. Overordnet set handler det om den risiko, som knytter sig til investeringen på kort og lang sigt.

Risikoen kvantificeres i investors afkastkrav for den givne investering og afhænger bl.a. af:

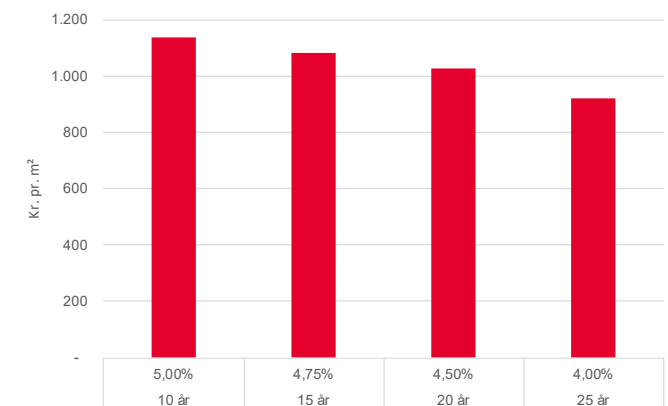
- > Sikkerhed for cash flowet
  - > Lejers bonitet
  - > Kontraktlængde
- > Gendlejningsrisikoen for ejendommen efter udløb af den oprindelige lejekontrakt
  - > Ejendommens karakter og omfanget af specialindretninger
  - > Konkurrencen på det lokale marked
  - > Muligt afkast på alternativ investeringer

For normale kontorlejemål af en vis størrelse ligger uopsigelsesperioden typisk på 3-5 år, hvis udlejer har foretaget investeringer i lejemålet, mens der for nybyggeri typisk ses kontrakter på 7-10 år. Det skal bemærkes, at der kan være regnskabsmæssige forhold som gør det uattraktivt for virksomheder at indgå lejekontrakter med en binding på mere end 5 år.

For nybyggede specialindrettede ejendomme til undervisningsformål eller råduse m.v. vil kontraktlængden ofte overstige 10-15 år.



Nettostartafkast, kontor



Lejeniveau og kontraktlængde (ved 21.000 kr. pr. m<sup>2</sup>)

# Kommunen bygger og ejer

## Scenarie 1

Kommunalt ejerskab af bygningsmassen er den mest anvendte model i de danske kommuner som følge af nogle åbenlyse fordele. Bygninger til kommunale funktioner er ofte specialindrettede som følge af anvendelsen til undervisningsbrug, institutioner eller rådhusfunktioner m.v. Sådanne ejendomme udbydes sjældent på det private udlejningsmarked, og i mange tilfælde kan det være vanskeligt at finde en investor som kan tilbyde et konkurrencedygtigt produkt mht. totaløkonomi.

Ved nybyggeri stiller det store krav til det indledende arbejde ifm. behovsanalyser og projektering for at kunne sikre, at det færdige produkt lever op til ønsker og krav. Dette er særdeles vigtigt, idet et frasalg af ejendommen inden for en kort tidshorizont ofte vil medføre et tab for kommunen.

Generelt vil det bedre kunne betale sig at eje frem for at leje, hvis tidshorizonten er tilstrækkeligt lang. Hvor lang tid afhænger primært af forskellen mellem den private og kommunale finansieringsrente.

Ved kommunal eje af rådhuset skal man være opmærksom på, at bygningsmassen ikke kan forventes at oprettholde værdien over tid. Det skyldes, at bygningerne bliver utidssvarende, og at det kan være vanskeligt at finde en lejer som kan overtage en specialindrettet ejendom. Det har betydning for markedsleje, afkastkrav, tomgang og istandsættelsesomkostningerne.

Ved et udbud af entreprisen kan der også indgå en efterfølgende driftsaftale med entreprenøren. Det kan være med til at sikre kvaliteten af byggeriet.

### FORDELE

- > Simpel og kendt kommunal model.
- > Lav finansieringsrente via kommunekredit.
- > Ofte kan det bedst betale sig at eje, hvis der er en lang tidshorizont.
- > Fuld råderet over bygningsmassen.
- > Ikke reetableringskrav ved efterfølgende ændringer.
- > Fuld styring af projekt, byggeri og vilkår.
- > Lettere at tilpasse projektet undervejs.

### ULEMPER

- > Risiko for utidssvarende bygningsmasse efter 10-15 år, der kræver nye investeringer.
- > Gensalgsværdi kan være lav pga. specialindrettet ejendom.
- > Administrativt tungt både ifm. byggeri og efterfølgende drift.
- > Forhandlingsstyrke ved indgåelse af entreprisekontrakt og grundkøb.
- > Udbud af opgaven – ikke altid laveste pris pga. manglende forhandlingsmulighed efterfølgende eller krav til byggeri/entreprenør m.v.
- > Kræver betydelige interne kompetencer eller brug af "dyre" eksterne rådgivere.
- > Anlægsloftet kan begrænse andre nødvendige investeringer i kommunen.



# Leje på baggrund af traditionel domicilkontrakt

## Scenarie 2

Idet udbuddet af egnede bygninger til brug for rådhusfunktioner er begrænsede i Slagelse, vil nybyggeri og indgåelse af længere domicilkontrakt med eksempelvis en pensionskasse være relevant.

På baggrund af en grundig behovsvurdering og efterfølgende projektering kan der indgås aftale med en investor, der sammen med en entreprenør leverer det ønskede byggeri på nogle fastlagte lejevilkår.

Der vil være tale om en kendt og simpel model med kendte omkostninger, men det kræver, at der er stor sikkerhed omkring behov og ønsker. Løbende tilpasninger og udvidelse vil resultere i en højere leje.

For et rådhusbyggeri vil det primært være danske pensionskasser og de store fonde, som kan løfte en investering i den forventede størrelsesorden på +200 mio. kr.

En model for projektet kan være at tegne projektet fuldstændigt og efterfølgende udbyde opgaven, hvor der spørges til hvem kan levere til laveste husleje i forhold til den ønskede kvalitet m.v.

Kontrakten kan også indeholde variationer over køberet, pligt eller en put option (for ejer) .

Hvis der er tale om en specialindrettet ejendom, der vurderes at være vanskelig at omsætte, kan en købepligt være med til at reducere investors risiko og dermed den afledte husleje. Dette er dog ikke normalt i kontrakter.

### FORDELE

- > Simple model med lav risiko for Slagelse Kommune, hvis "hjemmearbejdet" er lavet ordentligt.
- > Kendte omkostninger.
- > Ekstern styring af projekt og omkostninger reducerer kommunens ressourceforbrug.
- > En professionel part kan have en højere forhandlingsstyrke ved jordkøb og indgåelse af entreprisekontrakt.

### ULEMPER

- > Højere "finansieringsomkostninger" end ved kommunalt ejerskab.
- > Kræver at kommunen er meget præcise med ønsker og krav. Senere ændringer vil resultere i en fordyrelse af projektet og dermed lejen.
- > Specialindrettet ejendom kan resultere i leje, der ligger over markedslejen i området.
- > Deponering.
- > Mindre fleksibilitet, idet alle nyindretninger og ombygninger skal godkendes af ejer og reetableres ved fraflytning.
- > Har alligevel alle indvendige vedligeholdelsesomkostninger.
- > Ønsker til vedligeholdelsesniveau.

# Finansiell leasing

## Scenarie 3

Finansiell leasing er den mest enkle form for ejendomsleasing og betyder, at ejendommen bliver finansieret, og kommunen får brugsretten over ejendommen i hele leasingperioden. Det er eksempelvis selskaber som Nordania Leasing, der tilbyder denne form for finansiering.

Når leasingaftalen udløber, er leasingtager forpligtet til at anvise en køber, som vil overtage ejendommen til den forventede markedsværdi, der aftales ved indgåelse af leasingaftalen. Typisk løber kontrakterne i 10 eller 15 år.

Leasingydelsen sammensættes af en finansieringsrente, en marginal som afhænger af risikoen samt de nødvendige afdrag for at ejendommen (lånet) ved udløb af er nedskrevet til det aftalte niveau.

Ved nybyggeri kan der være visse fordele ved at leasing-selskabet køber grunden, og der indgås en ejendomsleasingaftale inden byggestart. Leasing-selskabet kan således stille byggefinansiering til rådighed uden yderligere omkostninger end udgifter til styring af byggeri, kontraktudarbejdelse og skøde.

Typisk indeholder leasingaftalerne er købepligt, hvor kommunen er forpligtiget til at anvise en køber til den fastsatte pris. Dette kan også struktureres som en køberet, men vil alt andet lige medføre en højere leasingydelse, idet leasing-selskabet løber en større risiko.

### FORDELE

- > Lav risiko for Slagelse Kommune.
- > Kendte omkostninger i lejeperioden.
- > Slagelse Kommune kan undgå at betale for udviklers gevinst ved udvikling og byggeri af projekt i eget regi og efterfølgende salg til leasing-selskab.
- > Køberet til aftalt pris giver mulighed for at tilpasse sig markedsf forholdene efter udløb af kontrakt.
- > Frikøbspris ligger under "startprisen".

### ULEMPER

- > Højere "finansieringsomkostninger" end ved kommunalt ejerskab.
- > Deponering?
- > Evt. anlægsloft, hvis kommunen bygger og overdrager til leasing-selskab.
- > Mindre fleksibilitet, idet alle nyindretninger ombygninger skal godkendes af ejer. Bedre end domicilkontrakt, men lavere end ejerskab. Det må ikke fjerne værdier, men ombygninger er ikke problematiske.
- > Slagelse Kommune har alle ind- og udvendige vedligeholdelsesomkostninger som ved kommunalt ejerskab.

# OPP

## Scenarie 4

Et offentlig-privat partnerskab (OPP) er offentlig-privat samarbejde, der kendetegnes ved, at projektering, etablering, drift og vedligeholdelse er samlet i én kontrakt mellem en offentlig udbyder og en privat leverandør. Ofte indgår finansieringen af projektet også i aftalen.

Et OPP adskiller sig således fra andre former for offentlig-privat samarbejde på bygge- og anlægsområdet ved at koble flere opgaver sammen i et enkelt udbud.

OPP kan som organiseringsform bidrage til at sikre en optimal udnyttelse af ressourcerne i projekter. Optimeringen opnås ved at gøre brug af den private sektors kompetencer og erfaringer og gennem en mere helhedsorienteret og et totaløkonomisk perspektiv.

Det totaløkonomiske fokus opnås dels gennem sammenkoblingen af ydelser og en længerevarende leje/drifts-kontrakt. Optimalt kan brug af OPP bidrage til øget kvalitet og en mere effektiv udnyttelse af de samfundsøkonomiske ressourcer.

Et OPP-projekt kan gennemføres med privat finansiering eller via kommunal egenfinansiering (evt. låneoptag via Kommunekredit). Der er fordele og ulemper ved begge finansieringsmodeller, men inddragelsen af privat finansiering gennem hele kontraktperioden kan give en stærkere incitamentsstruktur.

Til gengæld kan omkostningerne ved projektet i nogle tilfælde blive højere, hvis der anvendes privat finansiering som følge af, at investors afkastkrav er højere end kommunens kalkulations- eller finansieringsrente via Kommunekredit.

### FORDELE

- > Lav projekt- og markedsrisiko for Slagelse Kommune.
- > Kendte omkostninger i lejeperioden.
- > Tilbagekøb fastlægges fra start.
- > Finansiering via investor eller Kommunekredit.
- > Kommunekredit tilbyder både lån og leasing.

### ULEMPER

- > Højere "finansieringsomkostninger" end ved kommunalt ejerskab.
- > Evt. deponering?
- > Juridisk tung øvelse, hvor alle dele af et projekt skal fastlægges fuldstændigt fra start.



# Ejer eller leje?

Beslutningen om kommunen skal være ejer eller lejer afhænger af mange faktorer, men ses der alene på økonomien, kan det oftest betale sig at eje, når det er muligt at finansiere sig gennem kommunekredit til meget lave finansieringsrenter.

Det er således forskellen mellem den kommunale finansieringsrente og en investors afkastkrav, der er hovedårsagen til fordelene. I overvejelserne skal der dog også ses på gensalgsværdien af ejendomme, når kommunen ikke længere skal bruge ejendommen.

Det skyldes, at en ældre ejendom ikke har samme værdi som en nybygget, idet der skal afsættes penge til istandsættelse og tomgang, ligesom ejendommen formentlig ikke er så attraktiv som nybyggeri på det pågældende tidspunkt.

I figuren til højre vises en såkaldt nulpunktpris, der angiver hvilken salgspris ejendommen skal kunne opnå efter et givent antal år på baggrund af en række forudsætninger vedr. lejeniveau, investors afkastkrav og kommunens reelle finansieringsrente (interne forrentningskrav) for at det bedre kan betale sig at eje frem for at leje.

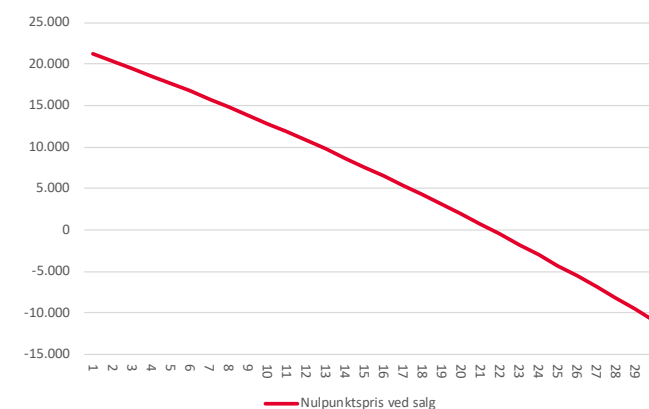
Af figuren ses det, at ejendommen skal kunne afsættes til ca. 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup> efter 20 år svarende til ca. 10% af startværdien for at det har været økonomisk fordelagtigt at eje frem for at leje.

En ejendom som et fraflyttet rådhus, der skal istandsættes efter ca. 20 års brug vurderes at have en scrapværdi i niveauet 35-45% af startværdien. Det betyder, at det med de anvendte forudsætninger vil være mest fordelagtigt at eje ejendomme, hvis brugstiden er lang.

De anvendte forudsætninger ses til herunder. Hvis den kommunale finansieringsrente (forrentningskrav) er højere end 0,5% vil nulpunktprisen stige.

De anvendte forudsætninger er:

- > Leje på 1.050 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. drift
- > Investors afkastkrav på 4,75%
- > Finansieringsrente på 0,5%
- > Gennemsnitlig inflation på 1,5%
- > Transaktionsomkostninger på 2%



Nulpunktpris

