

---

**OVERBLIK OVER FINANSIERINGSMODELLER OG ØKONOMISKE  
KONSEKVENSER VED REALISERING AF PROJEKTET SLAGELSE  
VAND- OG IDRÆTSHUS**

---

Den 9. oktober 2017

Henrik Græsdal  
Partner, advokat (L)  
T +45 51 74 01 99  
hgr@elmann.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

---

<b>1.</b>	<b>BAGGRUND</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>DIREKTE ØKONOMISKE FORDELE OG KONSEKvensER VED PROJEKTET</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>ANDRE FORDELE OG KONSEKvensER</b>	<b>4</b>

---

## **1. BAGGRUND**

---

Slagelse Kommune ved direktør Lone Wenzell, har den 4. oktober anmodet mig om at udarbejde et overblik over finansieringsmodeller og økonomiske konsekvenser for kommunen ved realisering af projektet Slagelse Vand- og Idrætshus, i et kort notat. Overblikket vil basere sig på tal fra det tidligere udarbejdede baggrundsnotat, og er taget fra Deloitte's udkast til businesscase.

Anlægsomkostninger er derfor efter estimat fastlagt til 611 mio. kr. Beløbet kan splittes op over en længere periode, forudsat at anlæggelsen sker over samme periode.

Der er estimeret en årlig direkte driftsbesparelse på 3,7 mio. kr., ved samlokaliseringen.

Derudover kan der i forbindelse med projektet opnås en samlet engangsindtægt på ca. 98 mio. kr. igennem salg af 4 kommunale ejendomme. Ligeledes vil der ved en eventuel samlokalisering inddrages en allerede budgetteret omkostning på 70 mio. kr., som skulle anvendes til renovering af de nuværende svømmefaciliteter.

Hvis disse gevinster i form af bortfaldne renoveringsomkostninger og salgsværdien af de 4 ejendomme antages i stedet at anvendes til at finansiere anlægsomkostningerne ved nybyggeriet, vil der i anlægsfasen skulle findes netto ca. 443 mio. kr.

Slagelse Kommune har endvidere et større udviklingsprojekt i Korsør. Korsør Vandsportscenter med mulighed for salg af op til 781.824 m<sup>2</sup> jord. Dette projekt vil kunne have potentiale til et salg inkl. byggerettigheder med en værdi på mellem 312 mio. kr. og 625 mio. kr. Dertil kommer, at salg af nogle af de kommunale aktiver i Korsør vil kunne åbne flere muligheder for finansiering.

I en OPP-model kan det forudsættes, at OPP-leverandøren som del af det samlede projekt, ligeledes skal erhverve hele, eller dele af Vandsportscentret. Det vil naturligvis være en forudsætning, at salget afregnes til markedspris, således at det samlede projekt fortsat vil være attraktivt for OPP-leverandøren.

Det har været dialog med markedsaktører, der har tilkendegivet interesse for et OPP, hvor Korsør Vandsportscenter indgår.

## **2. DIREKTE ØKONOMISKE FORDELE OG KONSEKVENSER VED PROJEKTET**

---

Realisering af Slagelse Vand- og Idrætshus, vil medføre en række økonomiske fordele og konsekvenser. I nedenstående overblik, er økonomien for de 3 forskellige modeller for realisering af projektet opstillet. Af sammenligningshensyn, tager modellerne udgangspunkt i en 25 årig periode.

Overblikket omfatter 3 forskellige eksempler, i form af et "klassisk" projekt, hvor kommunen som bygherre selv udbyder anlægsprojektet, og efterfølgende enten selv står for drift og vedligehold, eller udbyder driftsopgaverne til private.

De andre 2 modeller der gennemgås, er henholdsvis ved tilrettelæggelse af projektet som et OPP med en lejemodel, hvor det til illustration af mulighederne i denne model antages, at kommunens udnyttelsesgrad er 75 %, og at OPP-leverandøren forestår drift og vedligehold i den efterfølgende lejeperiode, samt et OPS, hvor Kommune Leasing som regel står for finansieringen. Udgifter er markeret med **rød**, indtægter med **grøn**.

MODEL	ØKONOMI	Klassisk Offentligt rojekt	OPP	OPS
Anlægsudgift		611 mio. kr.	611 mio. kr. – evt. højere – alt efter egne ønsker	611 mio. kr.
Salg af tidligere anvendte ejendomme		98 mio. kr.	98 mio. kr.	98 mio. kr.
Finansiering fra tidligere planlagt svømmehalsrenovering		70 mio. kr.	70 mio. kr.	70 mio. kr.
Salg af Kalundborg Vandsportscenter		Ej relevant	300 mio. kr. (konservativt estimat)	Ej relevant
Lånoptagelse		<p>Det er ikke umiddelbart muligt at låne til rådhus, idrætsanlæg og svømmehal.</p> <p>Det kræver derfor som udgangspunkt en opsparing på 443 mio. kr., før man kan gå i gang.</p> <p>Der findes en effektiviseringspulje på 650 mio. kr. for alle kommuner. Det er ikke realistisk at få</p>	0 kr.	0 kr.

MODEL	ØKONOMI	Klassisk Offentligt rojekt	OPP	OPS
		dækket anlægssummen efter denne pulje.		
Deponering		Ikke muligt (medmindre der findes en lånepulje)	458 mio. kr. (forudsat 75 % udnyttelsesgrav)	443 mio. kr.
Garantistillelse		Ikke relevant	Der er hjemmel til det, men det er som regel ikke nødvendigt.	Ja
Driftsgevinst (årligt)		3,7 mio. kr.	3,7 mio. kr.	3,7 mio. kr.
Tilbagekøbspligt		Ej relevant	Ej relevant	Est. 50% af værdi
Samlet udgift i anlægsfasen		443 mio. kr.	Indtægt på 10 mio. kr. efter deponering	443 mio. kr.
Årlig påvirkning, år 1 efter ibrugtagning		8,3 mio. kr.	8,3 mio. kr.	8,3 mio. kr.

Den årlige driftsgevinst hidrører fra såvel bortfaldende vedligeholdelsesarbejde på den frasolgte bygningsmasse sammenholdt med forventet vedligeholdelsesarbejde på nybyggeriet. Yderligere vil sammenlægningen af fælles servicefunktioner for både administration, springhal og svømmehal, medføre en yderligere besparelse.

Projektet vil ud over de direkte projekterede udgifter og indtægter, medføre både direkte og indirekte synergieffekter i den efterfølgende drift. Samlingen af medarbejdere vil medføre reducerede transportomkostninger, både i form af sparet arbejdstid, og bortfaldende transportgodtgørelse.

### 3. ANDRE FORDELE OG KONSEKVENSER

Udover de økonomiske fordele og konsekvenser, vil en realisering af Slagelse Vand- og Idrætshus også medføre andre, ikke-kapitaliserbare fordele for kommunen.

Samling af administrative funktioner, der før var spredt over flere lokationer, reducerer som tidligere nævnt, transporttid til møder mellem ansatte, der nu er samlet et enkelt sted. Den forøgede tilgængelighed vil antageligvis også medføre, at sager og beslutninger, der tidligere involverede ansatte på forskellige lokationer, nemmere og hurtigere kan drøftes og afgøres. Nye og moderne faciliteter ses også erfaringsmæssigt at have en positiv indflydelse på medarbejdertilfredsheden, herunder ved forbedret arbejdsmiljø, der ligeledes kan bidrage til et

lavere sygefravær, og dermed højere effektivitet i den kommunale forvaltning. Moderne faciliteter kan øge incitamentet til at søge kommunale job, og kan derfor medføre at kommunen kan tiltrække og fastholde talentfulde medarbejdere.

Nybyggeri af den størrelse som projektet opstiller, kan med fordel tilrettelægges med fokus på miljø og bæredygtighed, der udover de økonomiske gevinster ved lavere energiforbrug og miljøpåvirkning, kan bidrage til positiv omtale af projektet, og dermed kommunen. Byggeriet kan således indgå i den overordnede branding-strategi for Slagelse kommune, som en moderne kommune i såvel befolknings- som økonomisk vækst, der er attraktiv at investere og bo i.

Ved en model, der integrerer kommunale funktioner i et byggeri med andre private funktioner, herunder eksempelvis caféer og andet for medarbejdere og borgere attraktivt, kan der skabes en merværdi for de medarbejdere og borgere, der dagligt anvender faciliteterne. De administrative funktioner kan dermed overgå fra alene at være kontorbygninger, til at indgå i et "hus med liv".

Nye faciliteter kan fra starten indtænkes med forberede adgangsforhold for handicappede, såvel medarbejdere som borgere, og kommunen vil derfor have øgede muligheder for at tilbyde beskæftigelse til handicappede, mens borgere der tilhører denne gruppe, vil opleve en øget tilgængelighed hos kommunen. Dette vil understrege Slagelse kommunes fokus på udsatte borgeres vilkår, og være i tråd med overholdelse af handicapkonventionen, mv.

Kommunen kan i anlægsfasen til projektet via sociale klausuler og samarbejde med entreprenøren, stille krav til beskæftigelse af praktikanter og ledige borgere, der kan stifte bekendtskab med byggebranchen. Et sådant projekt har med succes fungeret ved anlægget af Middelfart kommunes nye Rådhus og Bycenter, hvor en såkaldt "Snusepraktik", har medført at 87% af de ledige der kom i praktik på byggepladsen, efterfølgende er endt i ordinær beskæftigelse, eller relateret uddannelse.

Med venlig hilsen

Elmann Advokatpartnerselskab

Henrik Græsdal

Partner, advokat (L), AAE