

Bedre kvalitet og totaløkonomi i offentligt byggeri

– Se hvordan PwC kan hjælpe med
egnethedsvurderinger og forundersøgelser



Den 15. oktober 2013 trådte den nye bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri i kraft. Bekendtgørelsen stiller en række krav vedrørende gennemførelse af totaløkonomiske vurderinger forud for offentligt byggeri eller byggeri til brug for det offentlige. PwC kan hjælpe dig med at opfylde disse krav og tilvejebringe et kvalificeret oplæg, som et første skridt mod et succesfuldt byggeprojekt.

Introduktion til ny lovgivning

Bekendtgørelsen er gældende ved opførelse, om- og tilbygninger samt renovering og vedligeholdelse af byggeri og anlæg og indeholder bl.a. krav om totaløkonomisk vurdering.

Formålet med en totaløkonomisk vurdering er at sikre, at der både tages hensyn til anlægsudgifterne og de efterfølgende udgifter til drift og vedligehold. Kommuner og regioner kan her øge muligheden for at optimere den samlede investering i et byggeri over hele dets levetid.

Som noget nyt skal kommuner og regioner nu i relevant omfang også overveje brugen af offentlig-private partnerskaber (OPP) forud for beslutningerne om byggeprojekter med en anslået byggesum på 20 mio. kr. ekskl. moms eller derover. Dette gælder dog ikke ved byggeri, som får tilsagn om offentlig støtte efter lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bekendtgørelsen finder anvendelse, hvis byggeprojektet er:

- Til brug for en region eller kommune
- Helt eller delvist finansieres ved lån eller tilskud fra en region eller kommune, hvis lån eller tilskud udgør mindst 50 % af projektsummen
- Til brug for institutioner, som modtager tilskud til driften fra en region eller kommune, når tilskuddet udgør mindst 50 % af driften.

Hvad er OPP

Offentlig-Privat Partnerskab (OPP) er en organisationsform, der anvendes til at løse offentlige bygge- og anlægsopgaver i et offentlig-privat samarbejde. Det specielle ved OPP er, at det offentlige ikke blot udbyder opførelsen af et anlæg eller en bygning, men at design, etablering samt drift og vedligehold bliver koblet i ét samlet udbud, hvor finansiering også kan inkluderes.

I disse tilfælde skal overvejelserne om OPP dokumenteres gennem en OPP-egnethedsvurdering.

Sådan kommer du i gang

Før opstart af et potentielt byggeprojekt bør du overveje processen på næste side, hvor beslutningsprocessen er delt op i fire trin med hver deres aktiviteter.

Identifikation af behov	Her afklares krav og ønsker til det pågældende byggeris størrelse og funktionalitet og sættes i forhold til de finansielle rammer.
Relevante løsningsmodeller	Næste skridt er at afdække de mulige relevante løsningsmodeller, herunder fx en totalentreprise, fagentrepriser eller en OPP-løsning med offentlig eller privat ejerskab. Typisk vil flere af de følgende overvejelser, jf. bekendtgørelsen, indgå i en indledende vurdering af et projekts OPP-egnethed: • Giver projektsummen mulighed for OPP? Typisk vil anlægsomkostningerne skulle udgøre mindst 50 mio. kr., før dette er tilfældet. • Er der en substantiel efterfølgende drift og vedligehold indeholdt i projektet og kan det sammentænkes med design og opførelse? I et OPP-projekt vil en væsentlig del af den samlede projektsum typisk skulle ligge i perioden efter byggeriets opførelse. • Hvor lang tid er det behov for faciliteterne og er der politisk vilje til at fastlåse kvalitetsniveau og dermed også udgifterne i en længere periode? En typisk OPP-kontrakt løber i 20-30 år med henblik på at optimere totaløkonomien. • Er der centrale risici ved projektet, som med fordel kan håndteres af en privat part i en OPP-løsning eller gør det modsatte sig tilfældet? • Forventes et tilstrækkeligt antal potentielle leverandører til at sikre konkurrencen?
Vurdering af totaløkonomiske konsekvenser Afdækning af marked Kvalitativ sammenligning Totaløkonomisk vurdering	Når det er klarhed over de relevante løsningsmodeller, bør du foretage en forundersøgelse med henblik på at nå frem til den totaløkonomisk mest optimale løsning. Forundersøgelsen vil traditionelt inkludere følgende: 1. Markedsundersøgelse En markedsundersøgelse af, hvorvidt der er nok potentielle, interesserede private aktører til at sikre en tilfredsstillende konkurrence ved de relevante løsningsmodeller. Udover markedets generelle interesse for projektet kan markedsundersøgelsen benyttes til at afdække, om der er særlige forhold vedr. deling af risici, inkludering af kommercielle elementer mv., som kan have betydning for konkurrencesituationen. Undersøgelsen kan også afdække eventuelle erfaringer med tilsvarende projekter. 2. Kvalitativ sammenligning Formålet med denne vurdering er at redegøre for relevante kvalitative forskelle mellem de mulige løsningsmodeller. Den kvalitative sammenligning afdækker bl.a., om der er særlige risici, der taler for, at projektet med fordel kan gennemføres som OPP. 3. Totaløkonomisk vurdering En totaløkonomisk vurdering giver indsigt i, hvilken løsningsmodel der ud fra et totaløkonomisk synspunkt er mest attraktiv at gå videre med; altså den model, der giver det mest optimale forhold mellem anlægs- og driftsudgifter i forhold til den offentlige myndigheds ønsker og økonomi over hele bygningens forventede brugstid.
Valg af totaløkonomisk bedste løsningsforslag	På baggrund af forundersøgelsens afdækning af markedssituationen, de kvalitative forskelle og den totaløkonomiske vurdering gives en afsluttende anbefaling af den mest fordelagtige løsningsmodel for det konkrete projekt.

Hvordan kan PwC hjælpe

PwC er både i Danmark og på verdensplan den førende rådgiver inden for Offentligt-Privat Partnerskab. Vi har i samarbejde med kommuner og regioner gennemført mere end 20 forundersøgelser i forbindelse med konkrete overvejelser omkring skoler, plejecentre, svømmehaller, rådhus m.v.

Vores modeller for egnethedsvurderinger og forundersøgelser er således afprøvet på en række projekter og giver et veldokumenteret beslutningsgrundlag baseret på en grundig analyse af projektet og de mulige løsningsmodeller.

Du kan læse mere om OPP og PwC's erfaringer her: www.pwc.dk/OPP

Kontakt os

Hvis du vil vide mere om, hvordan PwC kan hjælpe med overvejelser om egnethedsvurderinger, forundersøgelser og OPP, kan du kontakte:



Anders C. Madsen
T: 2141 6012
E: acm@pwc.dk



Jan Hetland Møller
T: 4075 6991
E: jht@pwc.dk



Torsten Schmidt-Jensen
T: 5138 4981
E: tsj@pwc.dk



Njal Olsen
T: 5133 1736
E: njs@pwc.dk