



OPP SOM UDBUDSFORM

- DRIFTSOPERATØRENS ERFARINGER FRA
GENNEMFØRTE PROJEKTER

9. OKTOBER 2015

V/ LARS OLAF LARSEN - AFDELINGS DIREKTØR, DEAS A/S



AGENDA

1. ERFARINGER MED OPP
2. TOTALØKONOMI
3. RISIKOALLOKERING
4. SAMARBEJDE
5. AFSLUTNING

DEAS A/S

‘FULL SERVICE PROPERTY HOUSE’

- Ejendomsadministration
- Property Asset Management
- Offentligt-privat partnerskab
- Facility Services
- Mæglervirksomhed.

KUNDER: INSTITUTIONELLE INVESTORER OG PRIVATE FORENINGER

FORVALTNING: CA. 2000 EJENDOMME OG 70.000 LEJEMÅL

ANSATTE: CIRKA 450 ADMINISTRATIVE MEDARBEJDERE

KONTORER:

- København
- Aarhus
- Aalborg.



DEAS SOM OPP/OPS-OPERATØR - EKSISTERENDE PROJEKTER

DEAS HAR SNART 10 ÅRS ERFARING SOM OPERATØR I OPP.

Projekter i drift

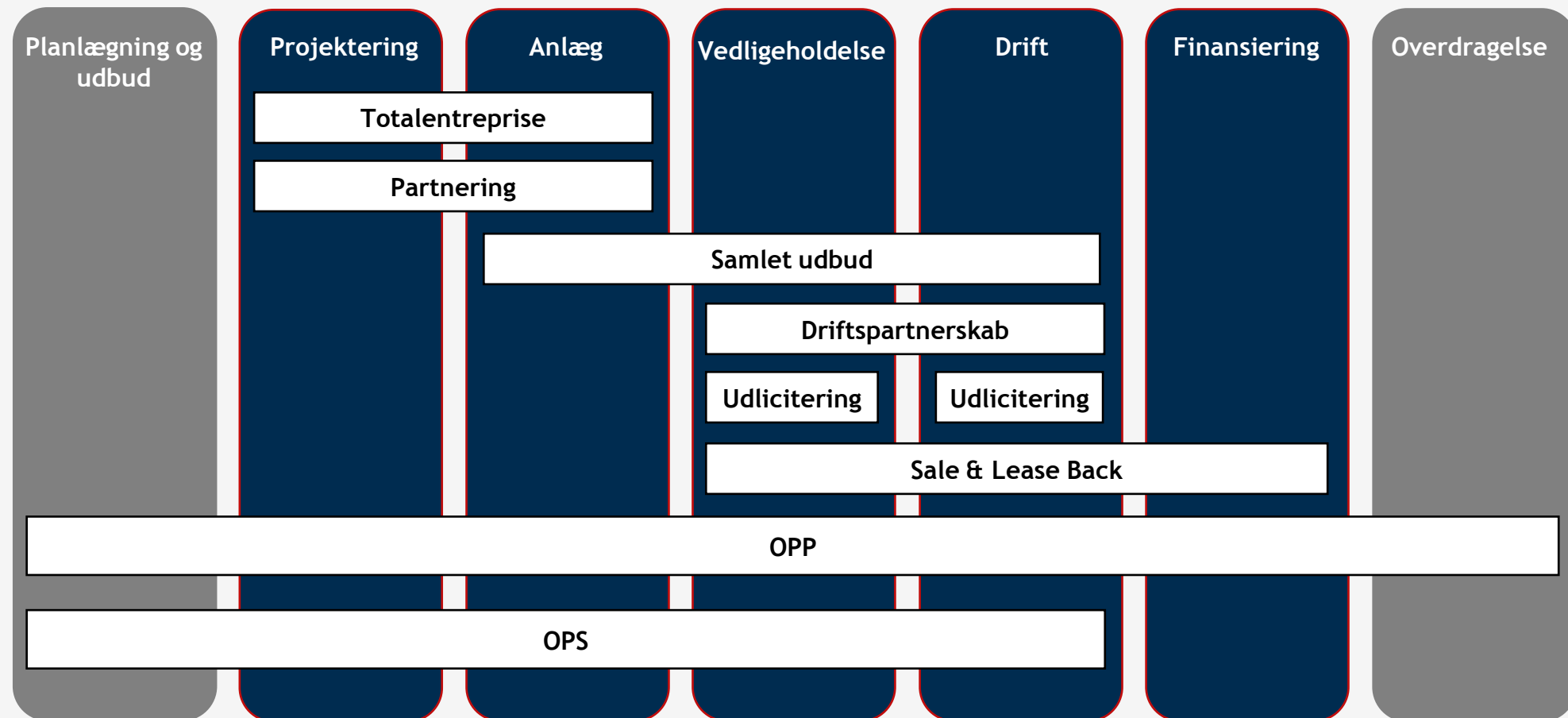
- Vildbjerg skole (2006)
- Ørstedskolen, Rudkøbing (2010)
- Nordstjerneskolen, Frederikshavn OPS (2012)
- Tinglysningstretten i Hobro (2009)
- P-hus ved Randers Regionshospital (2012)
- Plejehjem i Vonsild (2015) - adm. ydelser

Under opførelse

- Psykiatrisk afdeling i Vejle - færdig primo 2017
- Retten i Svendborg - færdig i 2016
- Skovbakkeskolen i Odder - færdig 2018
- Fødeafdeling ved Slagelse Sygehus - færdig 2018



OPP / OPS- UDBUDSFORMER



- Til forskel fra andre udbudsformer er der allerede dialog mellem de offentlige og private parter i planlægnings- og udbudsfasen. Dette sker enten i form af dialogmøder eller spørgsmål/svar.
- Der er et tæt samarbejde mellem den offentlig og private part over hele forløbet.

TOTALØKONOMI - TÆNKES IND I ALLE ASPEKTER

ALLE BYGNINGSRELATEREDE FACETTER INKLUDERES...

Den fremtidige bygning vurderes i forbindelse med valg af:

- Placering af bygningerne på grunden - lys og solindfald.
- Tekniske løsninger for eksempel ventilation - mekanisk/naturlig.
- Valg af materialer - konstruktionsformer
 - Tunge-lette facader
 - Tagkassetter
 - Tagbelægninger
- Bygningsdetaljer, udhæng - solafskærmning.
- Overflader indvendige såvel som udvendige
 - Gulvbelægninger - rengøringsvenlighed og holdbarhed
 - Lofter - holdbarhed, lyd, renholdelse
 - Vægge - holdbarhed og renholdelse.
- Rumdisponering, placering af servicerum mm.

...OG DET GÆLDER OGSÅ DE BLØDE VÆRDIER

Proaktiv tilgang i forbindelse med:

- Rengøring
 - Der skal holdes rent frem for at gøres rent, både udvendigt og indvendigt.
- Vedligeholdelse
 - Der skal vedligeholdes forebyggende frem for at reparere.
- Overordnet tilgang
 - Bygninger og udearealer skal holdes i forsvarlig og lovlig stand.

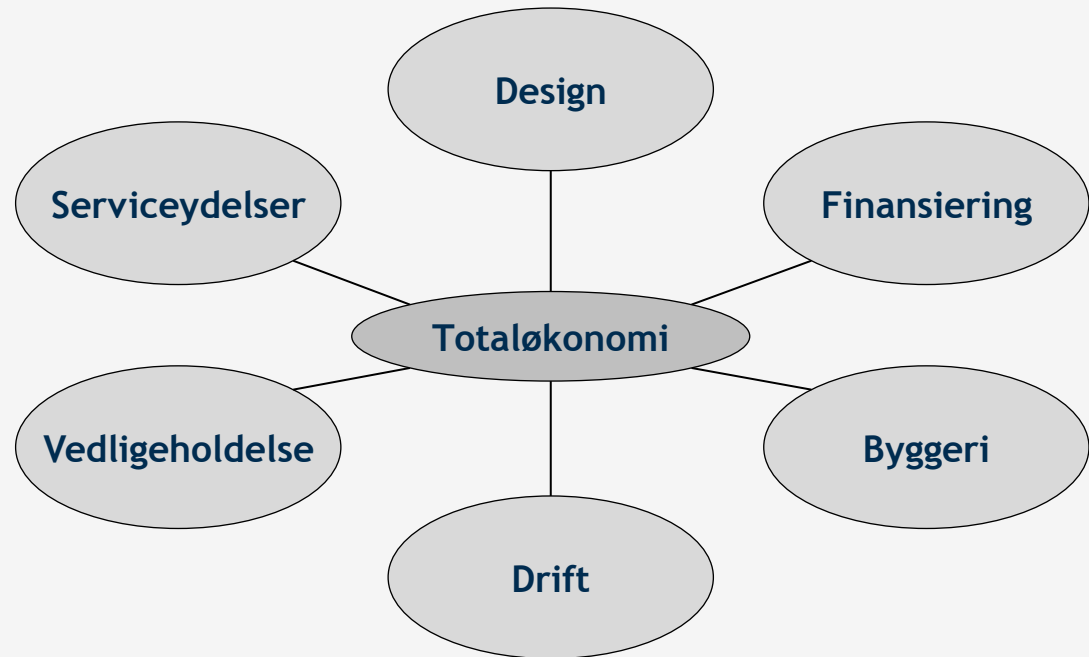
OPP - PROJEKTOPTIMERING VHA. FUNKTIONSKRAV OG TOTALØKONOMISK TILGANG

Alle parter i byggeprocessen skal tænke på projektets livscyklus og totaløkonomi

- Bygherre - OPP-selskab
- Arkitekt, tekniker og ingeniør
- Entreprenør
- Facility manager.

Driftsoperatøren involveres allerede i planlægningsfasen

- Driftsoperatøren har indflydelse på entreprenørens valg af:
 - det mest optimale design
 - de bedste materialer
 - de optimale overflader.
- Langsigtet, totaløkonomisk perspektiv



VEDLIGEHOULDELSPLAN - EKSEMPEL PÅ VEDLIGEHOULDELSPLAN

Vedligehold af tekniske installationer	Enhed	Mængde	Enhedspris	Total	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total omkostninger for Vedligehold af tekniske installationer				33.892.780	1.186.541	839.161	840.186	804.291	823.906	969.566	1.249.606	3.329.231
Diesel til nødstrøm	år	1	124.300	621.500	181.500	-	-	-	-	110.000	-	-
Sprinkler - Lovpligtigt eftersyn	stk.	1	5.500	137.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500
Sprinkler - Årlig service Kompressor	stk.	1	550	13.750	550	550	550	550	550	550	550	550
Sprinkler - Udskiftning af kompressor	stk.	1	16.500	16.500	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprinkler - Udskiftning pakninger og ventiler	stk.	1	6.600	165.000	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600
Sprinkler - Udskiftning af pumpe	stk.	1	220.000	220.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprinkler - Afsat til sprinklerhoveder	stk.	2	660	10.560	-	1.320	-	-	1.320	-	-	1.320
Sprinkler - DBI Inspektion af anlæg	stk.	1	11.000	275.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Sprinkler - Inspektion af reservoir	stk.	1	27.500	110.000	27.500	-	-	-	-	-	-	-
Sprinkler - Service diselpumpe	stk.	1	7.700	192.500	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700
Slangevindere -Service	stk.	62	495	767.250	30.690	30.690	30.690	30.690	30.690	30.690	30.690	30.690
Udskiftning diselpumpe Sprinkler	stk.	1	132.000	132.000	-	-	-	-	-	-	-	-
CTS Anlæg - Årligt eftersyn	stk.	1	42.900	1.072.500	42.900	42.900	42.900	42.900	42.900	42.900	42.900	42.900
CTS Anlæg - Diverse komponenter	stk.	1	25.300	632.500	25.300	25.300	25.300	25.300	25.300	25.300	25.300	25.300
CTS Anlæg - Diverse ledningsarbejder	stk.	1	5.500	137.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500
CTS Anlæg - Opdatering af central og fornyelse	stk.	1	44.000	132.000	-	-	-	-	-	44.000	-	-
Ventilation: Tilkald	stk.	1	8.800	220.000	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800
Årlig service anlæg	stk.	1	33.000	825.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000
Filterskift - anlæg	stk.	1	26.400	660.000	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400
Kontrol af luftskifte	stk.	1	6.600	165.000	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600
Ventilation - Udskiftning af motorer	stk.	12	4.950	59.400	-	-	-	-	-	-	-	-
Udskiftning af varmeblæser	stk.	6	7.150	42.900	-	-	-	-	-	-	-	-
Udskiftning af vekslere	stk.	6	55.000	330.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Udskiftning af spjældmotorer	stk.	200	1.045	627.000	-	-	-	-	-	-	-	209.000
Udskiftning af armaturer	stk.	10	2.200	88.000	-	-	-	-	-	-	22.000	-
Ventilation - Udskiftning af taggennemføringer	stk.	12	6.160	73.920	-	-	-	-	-	-	-	-
Indkøb EL-trucks	stk.	1	245.960	245.960	245.960	-	-	-	-	-	-	-
Service EL-trucks	stk.	1	5.000	125.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Udskift batterier EL-trucks	stk.	1	24.345	292.140	-	-	24.345	-	24.345	-	24.345	-
Min energi	år	1	11.000	275.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
EL-Install. - Lovpligtigt eftersyn og test HPFI	stk.	1	27.500	687.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500

RISIKOALLOKERING - ET GRUNDLIGGENDE ELEMENT I OPP

Offentlig finansiering (traditionel):

Den offentlige part står for finansiering og drift og er ejer af anlægget/bygningen.

Den offentlige part bærer derfor størstedelen af risikoen.

Offentligt-privat partnerskab:

Det private konsortium allokerer risici internt baseret på parternes evner til at udøve aktiviteten.

Risikofordeling i OPP:

Entreprenøren:

Design af anlæg

Konstruktion af anlæg.

Driftsoperatøren:

Drift og vedligehold

Tilgængelighed

Efterspørgsel (når projektet tillader det)

Regulatorisk (ikke-projekt-specifik lovgivning).

Financier:

Finansiering af projekt

Kreditrisiko på Entreprenør og Driftsoperatør

Efterspørgsel (når projektet tillader det).

Bestiller:

Regulatorisk (projekt-specifik lovgivning)

Efterspørgsel (når OPP-selskab ikke bærer det).

RISIKOALLOKERING - ET GRUNDLIGGENDE ELEMENT I OPP

GENERELT

- Risici allokeres til de parter der bedst og billigst kan håndtere dem.
- Risikooverførsel til den private part er en forsikring, som den offentlige part tegner.
- Den offentlige myndighed skal overveje, hvilke risici der er for dyre at overføre.

RISIKOMATRICE - HVOR LIGGER GRÆNSEFLADERNE MELLEML OFFENTLIG OG PRIVAT PART?

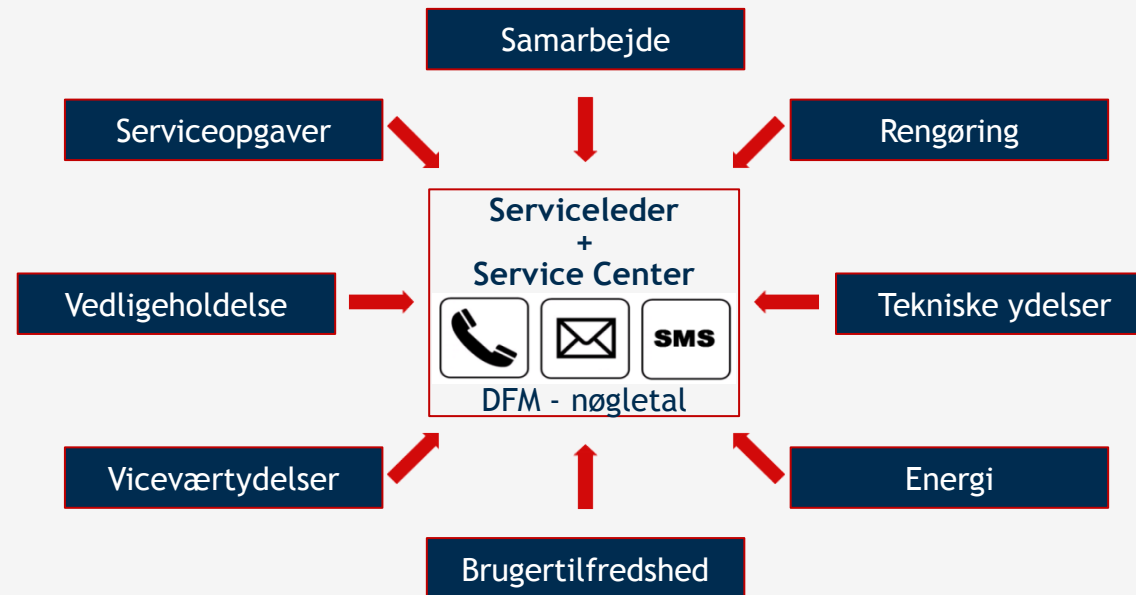
Eksempler på grænseflader	OPP-leverandør	Bestiller	Gråzone	Kommentarer
Design og konstruktion af anlæg i henhold til funktionskrav	✓			
Indvendig drift og vedligehold i henhold til funktionskrav	✓			Herunder rengøring
Udvendig drift og vedligehold i henhold til funktionskrav	✓			
Forsinkelser i byggefasen	✓			
Energiforsyning - mængderisiko	✓			Evt. deles
Force majeure der kan forsikres	✓			
Renterisiko fra kontraktunderskrivelse til udløb	✓			
Ikke projektspecifik lovgivning	✓			
Forurening - jordbund		✓		Evt. deles, afhænger af udbud
Arkæologi		✓		
Force majeure der ikke kan forsikres		✓		
Renterisiko fra tilbudsgivning til der er indgået aftale		✓		Financial closing
Inflationsrisiko		✓		Afhænger af udbyder
Energiforsyning - prisudvikling		✓		
Projekt-specifik lovgivning		✓		
Kliniske opgaver		✓		
Efterspørgsels- / Kommerciel risiko			✓	Billetsalg; svømmehal, teater mv.

SAMARBEJDE

- EN ESSENTIEL TING FOR AT OPP BLIVER EN SUCCES

Hovedregel:

Dialog - alle parter skal være indstillet på at det er et fælles samarbejde i de kommende 20 - 30 år.



Hvordan organiseres samarbejdet:

- Dialogmøder i tilbudsfasen
- Løbende tilpasning/optimering af projekt
- Brugermøder
- Projektgruppemøder i anlægsfasen
- Driftsgruppemøder i driftsfasen
- Rapportering er en af hjørnestenene i samarbejdet.

OPP / OPS - OMFANG AF DRIFTSYDELSER

FØLGENDE DRIFTSYDELSER VIL EFTER VORES ERFARING, BEDST OG ØKONOMISK MEST FORDELAGTIGT FOR BESTILLER, UDFØRES AF DRIFTSOPERATØREN:

Vedligeholdelse

- terræn
- bygning udvendig
- bygning indvendig
- tekniske installationer
- fast inventar, ekskl. elektroniske tavler

Daglig drift af

- tekniske installationer og forsyninger
- renovation
- energianlæg

Renholdelse

- terræn
- vintertjeneste
- udvendig bygning
- rengøring, indvendig bygning og inventar
- vinduespolering
- serviceleder (Service Center)

OPP - ERFARINGER

DET VAR INTENTIONERNE - ER DET SÅ TIL AT 'BRUGE' I PRAKSIS?
KAN MAN SE FORSKEL PÅ ET TRADITIONELT UDBUDT PROJEKT OG ET OPP PROJEKT ?
- SOM UDGANGSPUNKT KAN DER SVARES JA PÅ SPØRGSMÅLENE

- Vedligeholdelse er igangsat i henhold til vedligeholdelsesplanerne
- Den totaløkonomiske tilgang til projekterne viser sig at have båret frugt, vedligeholdelse gennemføres som planlagt.
- Vildbjerg skole (første OPP byggeri) står 'som nyt' efter ca. 10 års drift
- Bestiller er tilfreds med samarbejdet
- Brugere er tilfredse med samarbejdsformen
- Hærkværk er stort set 'ikke eksisterende'
- Byggerierne, uanset type, står velvedligeholdte og totaløkonomien tænkes fortsat ind i den daglige drift.

SPØRGSMÅL?