

# VONSILD HAVE KVARTERET DANMARKS FØRSTE OPP-PLEJECENTER

Danmarks første OPP-plejecenter blev indviet i Kolding i maj 2015. Kolding har fået et nyt, flot plejecenter af høj kvalitet, hvor der er plads til både fællesskab og privatliv.



Kolding Kommune har som den første danske kommune opført et nyt plejecenter som et offentlig-privat partnerskab (OPP). Det indebærer, at en privat leverandør har fået det samlede ansvar for at designe, opføre og drive 60 plejeboliger, inkl. centerfunktion med sport og spa, levering af pleje- og omsorgsydelser samt deltagelse i et udviklingspartnerskab i en 20-årig periode.

## Øget kvalitet og flere omsorgsudbud

Hovedtanken ved OPP-modellen er, at man kan opnå en række fordele på baggrund af den organisering og risikodeling, som modellen indebærer. Optimeret totaløkonomi, innovation, budgetsikkerhed og værn mod vedligeholdelsestæb er nogle af de fordele, som ofte fremhæves ved OPP-modellen.

### Vonsild Have Kvarteret – projektfakta

**Projektet:** Opførelse, drift og vedligehold af 60 plejeboliger (6.000 etagemeter), inkl. centerfunktion med sport og spa samt levering af pleje- og omsorgsydelserne. Kontrakten indbefatter deltagelse i et udviklingspartnerskab.

**Ordregivende myndighed:** Kolding Kommune

**OPP-leverandør:** Attendo A/S (omsorgsvirksomhed), Dansk Boligbyg A/S (totalentreprenør), DEAS (boligadministration), Kemp & Lauritzen (facility management), Luplau & Poulsen ApS (arkitekt), NIRAS A/S (ingeniør) samt Hune og Elkjær Arkitektfirma A/S (konsulent for plejehjem).

**Finansiering:** KommuneKredit (offentlig fremmedfinansiering i henhold til Lov om Almene Boliger).

**Samlet kontraktsum:** Mere end DKK 500 mio.

**Aftaleperiode:** 20 år

### OPP-definition:

OPP er en organisationsmodel i offentlig bygge- og anlægsvirksomhed og kan defineres på følgende måde:

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

*Kilde: Forbruger- og Konkurrencestyrelsen; Standardmodel for offentligtprivate samarbejder (OPP); 22. september 2014*

Med Vonsild Have Kvarteret forventer kommunen at opnå en række kvalitets- og serviceforbedringer, eksempelvis differentierede plejekoncepter og mulighed for tilkøbsydelser, som ikke er muligt på kommunalt drevne plejecentre: “Vi har med Vonsild have fået et helt nyt plejekoncept med wellness faciliteter – det såkaldte sport og spa koncept, som Attendo udbyder. Der er også et udvidet madkoncept og mulighed for tilkøbsydelser for beboerne. Dermed bidrager Vonsild Have Kvarteret til at differentiere kommunens plejetilbud. Borgerne

# VONSILD HAVE KVARTERET DANMARKS FØRSTE OPP-PLEJECENTER

Fortsat fra side 5



er ikke ens. Og det behøver vores plejetilbud heller ikke være,” siger kommunens Senior- og Socialdirektør, Lars Rasmussen.

En af fordelene ved OPP-modellen er, at en række forskellige faglige kompetencer bliver inddraget allerede ved tegnebordet, herunder byggeri, bygningsdrift samt pleje- og omsorgskompetencer. Dermed kan man alt andet lige forvente, at bygningerne i højere grad bliver optimeret i forhold til den funktion, som de skal udfylde i driftsfasen. ”Kolding Kommune har valgt en model, hvor vi samarbejder med et konsortium ledet af At-endo. Konsortiet består af parter, som er specialister inden for hvert deres område, f. eks. bygningsvedligeholdelse og boligadministration. Det kan give høj kvalitet i løsningen af opgaverne, netop fordi det er specialister, som varetager dem”, fortæller Lars Rasmussen.

## Samarbejde og forventningsafstemning

Med OPP samles en række forskellige elementer i byggeprojektet og den efterfølgende drift, som normalt udbydes i flere forskellige kontrakter, i én kontrakt. Det, sammen med den generelt begrænsede erfaring med anvendelse af modellen, indebærer, at offentlige myndigheder kan opleve implementeringen som ressourcekrævende. Forskellige parter med forskellige forretningsområder skal lære hinanden at kende. ”Det kommer ikke af sig selv, men kræver en aktiv indsats af alle parter. Det er afgørende, at alle parter i et OPP har den samme forståelse af selve OPP-modellen og er enige om formålet med OPP’et. Det er vigtigt at få gennemført en nøje forventningsafstemning før projektet påbegyndes. Her spiller kommunen en vigtig rolle. Vi skal være villige til at påtage os den koordinerende rolle og sikre fremdrift i OPP’et”, siger Lars Rasmussen.

## Finansiering

Vonsild Have Kvarteret er finansieret i henhold til Lov om Almene Boliger, med finansiering fra KommuneKredit. Kommunen har optaget et 30-årigt fastforrentet kontantlån baseret på konvertible obligationer

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udtalt, at det ikke er muligt at opføre plejeboliger i henhold til Lov om Almene Boliger med privat finansiering.

## Konkurrencedygtig finansiering via KommuneKredit

KommuneKredits finansiering er økonomisk rentabel og kan medvirke til at forbedre OPP-projekters totaløkonomi fordi:

- KommuneKredit kan udstede obligationer med en sikkerhed som tilnærmelsesvis svarer til sikkerheden for danske statsobligationer. Dermed sikres et udgangspunkt for lave kapitalomkostninger.
- KommuneKredit har ikke afkastkrav til aktionærer.
- KommuneKredit har ingen etableringsomkostninger for lån og leasing samt lave administrationsomkostninger.
- KommuneKredit beregner ikke en højere rente som følge af illikviditeten i OPP-projekterne.
- KommuneKredit prisdifferentierer ikke mellem små og store OPP-projekter.

Vores beregninger viser, at der i OPP-projekter med offentlig finansiering kan opnås besparelser på de finansielle ydelser i omegnen af 20 % af anlægssummen målt på projektets nutidsværdi.

## Flere OPP-projekter undervejs

KommuneKredit oplever en stigende interesse for OPP med offentlig fremmedfinansiering via KommuneKredit. KommuneKredit er finansieringspartner i OPP-projekter, fordi KommuneKredits finansiering kan bidrage med lavere finansieringsomkostninger end privat finansiering. KommuneKredit har bl.a. været finansiell partner i OPP-projekter, der vedrører skoler, svømme- og sportsfaciliteter og nu plejeboliger.

Kontakt os på [OPP@kommunekredit.dk](mailto:OPP@kommunekredit.dk), hvis du vil høre mere om mulighederne og vilkårene for at gennemføre OPP-projekter med KommuneKredit som finansiell partner.