



Spørgsmål vedrørende etablering af regionslager.

Forretningsudvalget drøftede den 21. marts 2017 en indstilling om strategi for udbud af regionslager. Sagen blev udsat med henblik på uddybning af en række spørgsmål til indstillingen.

I forlængelse af forretningsudvalget behandling af sagen har Anne V. Kristensen, Venstre den 23. marts 2017 konkretiseret sine spørgsmål til indstillingen.

Der er nedenfor svaret på Anne V. Kristensen spørgsmål samt på baggrund af drøftelsen i forretningsudvalget yderligere to spørgsmål.

Dato:

24. marts 2017

Sagsbehandler:

Per Grønbech

pergro@rm.dk

Sagsnr.:

Side 1

A. Spørgsmål fra Anne V. Kristensen:

1. Er det tilladt at leasingfinansiere byggeri over driften?

Etableres regionslageret som en OPP-model med offentlig fremmedfinansiering, vil KommuneKredit stå som ejer af bygningen i hele aftaleperioden, som f.eks. kan være 25 år. Anlægsudgiften indgår ikke i regionens anlægsbudget eller anlægsregnskab.

KommuneKredit og Region Midtjylland indgår en leasingaftale, hvor Region Midtjylland betaler en leasingydelse i aftaleperioden.

En leasingydelse svarer til enhver anden lejeudgift, f. eks. betaling af husleje til en privat ejendom. Efter Økonomi- og Indenrigsministeriets budget- og regnskabssystem **skal** kommuner og regioner budgettere og udgiftsføre lejeudgifter, herunder leasingydelser som en driftsudgift.

Økonomi- og Indenrigsministeriets regler om deponering er indført for at undgå at kommuner og regioner spekulerer i de muligheder, der ligger i leje- eller leasingaftale.

Sale and lease back modeller, hvor man sælger offentlige ejendomme og leaser dem tilbage, frigør likviditet. For at undgå at pengene umiddelbart kan bruges til ekstra driftsaktivitet, skal pengene deponeres.

Øger kommuner eller regioner leje- eller leasingaftaler af bygninger, som erstatning for eget anlægsbyggeri, skal kommuner og regioner deponere et beløb svarende til værdien af det lejede. Dette sætter en grænse for brug af denne mulighed.

Alle OPP-projekter i Region Midtjylland (herunder P-huse, Psykiatrisk Center, Køkken på Skejby) er budget- og regnskabsteknisk håndteret på helt samme måde som den skitserede model for regionslageret.

2. Belaster et byggeri anlægsloftet uanset om det er finansieret overdrift eller anlæg?

Leje- eller leasingfinansieret byggeri belaster hverken de offentlige anlægsbudgetter eller bliver indregnet i anlægsloftet.

3. Et privat bygget lager og ejet lager vil give leverandøren økonomiske driftsfordele (afskrivninger, længere levetid end 15 år, mulighed for ekstra kapacitet til øvrig drift m.fl.) som vil kunne bringe driftsprisen ned. Er det medregnet?

Udbuddet tilrettelægges som udbud med forhandling. Et af forhandlingstemaerne er prissætningen på de ydelser, som logistikpartneren skal levere. Det er her vigtigt, at Region Midtjylland tilrettelægger udbuddet på en sådan måde, at der skabes den optimale konkurrencesituation. I en ideel konkurrencesituation vil tilbudsgivernes langsigtede fordele blive indregnet.

Der arbejdes i udbuddet med partnerskabstankegangen. Hvis logistikpartneren kan udnytte noget kapacitet på lageret til andet formål, vil det være vigtig at der samarbejdes på en sådan måde, at begge parter kan få en økonomisk fordel af det.

4. Det er meget billigt at finansiere privat byggeri for tiden. Har I undersøgt hvad det koster at bygge?

Kommuner og regioner har historisk haft adgang til meget billige renter på langfristede lån hos KommuneKredit sammenholdt med alternative private lån i f.eks. banker og pensionskasser. Renteforskellen varierer med konjunkturerne og den førte pengepolitik.

Det er skønnet, at den langsigtede rente i KommuneKredit aktuelt er på 2 % og ved privat finansiering er den på 4 %. Dette skøn er i januar 2017 drøftet med regionens juridiske rådgiver og revision. Begge anerkender skønnet som meget rimeligt.

I forhold til tidligere OPP-aftaler i Region Midtjylland er den langsigtede rente på f.eks. Psykiatrisk Center fastsat til 5,2 %.

5. Der står, at der skal bygges 6.000 m2. Hvor ved I det fra?

I samarbejde med EY er det vurderet, at der er behov for en lagerbygning på 6.000 m2. Region Midtjylland lagerfører i dag på de 5 akuthospitaler cirka 8.200 forskellige varer. En analyse af regionens lagervarer viser, at cirka 70 % af varerne kun anvendes af et hospital. Der ses her et betydeligt potentiale for standardisering af varesortimentet, hvorfor det er vurderet, at antallet af lagerførte varer kan nedbringes til under 5.400 forskellige varer.

Lagerets grundareal bestemmes ud fra, at alle varer skal kunne plukkes på en effektiv måde, dvs. at varer skal kunne plukkes fra almindelig arbejdshøjde fra paller, hylder eller lagerautomater. Fordelingen på paller, hylder og lagerautomater vurderes ud fra en lang række af parametre, herunder type af varer, varernes størrelse og omsætningshastighed, omfanget af skaffeverer, der skal gå via regionslageret. Regionen har mange mindre varer, som er velegnet til lagerautomater, hvilket sparer mange m2.

På den baggrund vurderes det, at 6.000 m2 er et godt udgangspunkt for et effektivt regionslager. Det bemærkes, at der ikke er nogen 100 % håndfast skillelinje for, hvornår en vare skal være lagervare contra skaffevare samt for, hvornår en vare lægges på paller, hylder eller automat. Der er dermed styringsmuligheder for at sikre, at den fysiske dimensionering af regionslageret også passer med behovet og god økonomi.

EY har vurderet, at et traditionel lager uden lagerautomater og med 8 m frihøjde samt med mulighed for at købe varer i store partier skulle være på 10.000 m2. Forskellen på regionslagerets dimensionering ved et automatiseret højlager sammenholdt med en traditionel lagerløsning er nærmere beskrevet i det vedlagte notat til indstillingen side 4 og 5.

Der er nedsat en administrativ planlægningsgruppe, som skal formulere kravene til udbuddet. Planlægningsgruppen har været på studiebesøg i Region Hovedstaden og Nordjylland samt to større lagre med sundhedsprodukter i HELS SØR ØST i Norge og Tagene ved Göteborg. Studiebesøgene bekræfter rimeligheden i de skøn, som EY har udarbejdet.

Det bemærkes, at både Region Hovedstaden og Region Nordjylland i dag har fælles lagerløsninger for deres regioner med henholdsvis cirka 3.000 og 2.000 lagerførte varer. Der er i begge regioner ønske om at etablere nye lagerløsninger med et væsentlig højere antal lagerførte varer og med en væsentlig højere automatisering. Aktuelt har Region Nordjylland planer om at etablere et nyt højlager på omkring 4.000 m2 i tilknytning til kvalitetsfondsprojektet i Aalborg. Ønskerne i de to regioner flugter meget godt med de rammer EY har anbefalet.

6. Det blev nævnt at plukeffektiviteten kræver højlager. Hvor ved I det fra?

Etablering af et højlager indgår i EY's anbefalinger. Et højlager muliggør installation af lagerautomater på ca. 10,5 m. EY har rådgivet et stort antal større private virksomheder med etablering af lagerløsninger. Deres erfaringer med et velfungerende lager viser:

- At plukeffektiviteten fra pallelager ligger omkring 25 pluk pr. time

- At plukeffektiviteten fra hyldelager ligger på omkring 30 pr. time
- At plukeffektiviteten fra lagerautomater ligger på omkring 90 pr. time.

Plukeffektiviteten er afhængig af, at man får lagt varerne de rigtige steder. Lagerautomaterne er f.eks. velegnede til med mindre fysiske dimensioner og ikke til varer med større fysiske dimensioner.

Det vurderes, at op til 2/3 af regionens lagervarer kan være egnet til lagerautomater, hvilket øger effektiviteten.

Ud over at et højlager skaffer plads til lagerautomater, så giver et højlager også mulighed for at skaffe billig lagerplads til storindkøb. Hvis regionen vil have ekstra rabatter hos vareleverandørerne i forbindelse med one-point strategien, vil det være nødvendigt at omlægge indkøbene fra mange og små partier til færre og større partier. Det kræver ekstra lagerplads. Og den er billigst i højden.

7. 6.000 m2 er det i grundplan eller i alt?

Det er i grundplan. Da der ikke regnes med etageadskillelser, er det også det samlede antal m2.

8. Er fælles regional lager på sigt tænkt ind?

Det regionslager der er beskrevet i forretningsudvalgets dagsordenspunkt, er hele regionens lager. Det forudsættes, at de 5 decentrale lagre på de somatiske hospitaler nedlægges. Det forudsættes, at regionslageret leverer til alle brugere i regionen, herunder hospitaler, sundhedshuse, sociale tilbud, administrationen, praktiserende læger (i det omfang de bruger regionens indkøbsaftaler) samt patienter i eget hjem i det omfang hospitalerne ordinerer varerne.

Etablering af regionslageret er en forudsætning for kvalitetsfondsbyggerierne, hvor der hverken i Gødstrup eller Skejby bygges lager. Hele indretningen af depotrum/depotskabe på de enkelte hospitalsafdelinger bliver endvidere tilrettelagt ud fra, at regionslageret leverer afdelingspakker til de enkelte depotrum/depotskabe.

Endvidere er etablering af et regionslager som leverer afdelingspakker til alle regionens brugere en forudsætning for gennemførelse af one-point strategien, hvor der er estimeret et potentiale for årlige besparelser på op til 30 mio. kr.

B. Andre spørgsmål fra forretningsudvalget.

1. Hvordan er man nået frem til, at det koster 75 mio. kr. at bygge et regionslager?

NIRAS har udarbejdet et skøn over anlægsudgifter til den ønskede lagerbygning. Som beskrevet i det vedlagte notat til forretningsudvalgets dagsordenspunkt 33 om strategi for udbud (side 9) løber overslaget op i 75 mio. kr. fordelt med:

- Udgift til grund ca. 5 mio. kr.

- Anlæg af lagerbygning på 6.000 m² med frihøjde på 12 meter samt særlige faciliteter til sterilrum, brandbare emner, kølerum, mulighed for vask af transportvogne (rullebogne, der skal transportere varer fra regionslageret og ud til de enkelte hospitalsafdelinger mv.), kontor- og personalerum løber op i ca. 65 mio. kr.
- Forslag til reserve på 5 mio. kr.

I NIRAS overslag ligger m² prisen på cirka 12.500 kr. inklusiv udgifter til bygherrerådgiver, køb af grund og reserve til uforudsete udgifter. Skønnet fra NIRAS er baseret på erfaringer fra lignende privat byggeri. Overslaget fra NIRAS vedlægges.

Regionens krav om særlige faciliteter til håndtering af sterile varer (ca. 40 % af regionens varer er sterile), brandbare emner, kølerum, kontor- og personalerum samt vaskefaciliteter til transportmateriel øger anlægsudgiften pr. m².

Hvis regionslageret opføres som et traditionelt lager, øges behovet for bygningsstørrelse fra 6.000 m² til 10.000 m². Hertil kommer, at et traditionelt lager vil have mindre driftseffektivitet.

Uanset hvilken af de to modeller Regionsrådet beslutter bliver opførelse af lagerbygningen konkurrenceudsat. Hvis regionsrådet vælger model 2, vil en kommende logistikpartner blive inddraget i indretningen af regionslageret.

2. Vælges model 2: i hvilken grad vil der være lavet en specialindretning mv., som reelt ikke vil kunne overtages af en evt. ny logistikpartner?

Det vurderes, at problemstillingen vil være ubetydelig. De grundlæggende krav til, at der er faciliteter til håndtering af sterile varer, brandbare emner, kølerum, kontor- og personalerum samt vaskefaciliteter til transportmateriel ændrer sig ikke ved skifte af logistikpartner.

En ny logistikpartner kan have ønsker om andre teknologiske løsninger og kan have en anden vurdering af lagervarenes fordeling på paller, hylder og automater, som giver den højeste grad af effektivitet. Det vurderes, at sådanne ændringer kan tilpasses i forbindelse med behovet for reinvesteringer i lagerudstyr og nye it-løsninger.

3. Kan der ved valg af model 1 indbygges krav om, at der modtages tilbud på henholdsvis 10 og 15 års aftale? Og ved en 10-årig aftale mulighed for forlængelse på f.eks. 2 gange 2½ år?

I model 1 vil logistikpartneren ved en kortere aftaleperiode alt andet lige have en større økonomisk risiko end i model 2. Dette skyldes, at logistikpartneren skal have sikkerhed for tilstrækkelig forrentning og afskrivning af den investerede kapital.

Vælger regionsrådet model 1 er der intet til hinder for, at udbuddet tilrettelægges således, at de økonomiske konsekvenser af en 10-årig aftale contra en 15-årig aftale bliver vurderet. Ved en kontraktperiode på 10 år indarbejdes en mulighed for forlængelse i 2 gange 2½ år. Hvis der

ikke er forskel på økonomi på de to aftalelængder, vil det være mest fordelagtig for regionen at vælge en 10 årig periode med mulighed for forlængelse.

Vælger regionsrådet model 2 kan det tilsvarende undersøges i forbindelse med udbuddet, om der er økonomisk fordel af en 10-årig aftale contra en 15-årig aftale.