



Bilag 3

Samlet vurdering af modeller for kloakering med Økonomiforvaltningens anbefaling til valg af model og kolonihavernes betaling

Resumé

I bilaget vurderes to modeller for kloakering: OPP med leverandøren, Amber (model 1) og traditionel entreprise med leasingfinansiering gennem KommuneKredit (model 2). Økonomiforvaltningen vurderer samlet set, at den mest fordelagtige model er model 2, hvor kloakeringen gennemføres i traditionel kommunal entreprise og leasingfinansieres.

Dette skyldes, at model 2 er betydelig billigere end model 1, da finansiering gennem KommuneKredit kan ske til en rente, der ligger lavere end såvel private pengeinstitutter som andre kommercielle leverandører. Der er dermed vurderet, at risikopræmien for at overføre en række risici til OPP-leverandøren er for høj.

Sagsfremstilling

Nedenfor er en summarisk opstilling af forskellene mellem de to kontraktformer. Herefter følger en uddybende konkret vurdering af modelerne for kloakering og model for kolonihavernes betaling for kloakering.

Summarisk opstilling af forskellene på de to kontraktformer OPP og traditionel entreprise med finansiel leasing

Faktor	OPP	Traditionel entreprise finansiel leasing
Tid	Mindre tidsmæssig fordel ift. efterlevelse af spildevandsplanen. Forventet kontraktindgåelse med Amber 4. kvartal 2025. Kloakeringsopstart af de første haver primo 2026.	KEJD skal udbyde de 13 haver. Forventet kontraktindgåelse med entreprenør for 3 haveforeninger primo 2026, hvor kloakering kan sættes i gang. Øvrige 10 haver forventet kontraktindgåelse ultimo 2026 pga. udbud.
Anlægs- og servicemåltal	Kræver servicemåltal år 1-30 og frigiver måltal år 31-70.	Kræver servicemåltal år 1-30 og frigiver måltal år 31-70.

07-05-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 8615

Dokumentnummer i F2
7781149

Sagsnummer eDoc
2025-0117503

	Kræver anlægsmåltal til projektstyring mm i udbuds- og anlægsfasen. Derudover ikke anlægsmåltal i anlægsfasen. Men der skal bruges anlægsmåltal ved køb af kloakken ved aftalens udløb efter 30 år.	Kræver anlægsmåltal til projektstyring mm i udbuds- og anlægsfasen. Derudover ikke anlægsmåltal i anlægsfasen. Men der skal bruges anlægsmåltal ved køb af kloakken ved aftalens udløb efter 30 år.
Risiko anlæg og drift m.v.	1. OPP-leverandøren bærer risiko for anlægs- og finansieringsudgifter samt drifts- og vedligeholdelsesudgifter år 0-30 med undtagelse af tilslutningsbidrag til HOFOR og aftale om jordforureningspulje. 2. KK betaler via OPP-leverandørens afkastkrav for overførte risici. 3. OPP-leverandør har ejendomsretten til anlægget i 30 år. KK har brugsretten. 4. Efter 30 år kan KK købe anlægget.	1. KK bærer risiko for alle anlægs- samt drifts- og vedligeholdelsesudgifter i alle år. Samt forsinkelser. KK bærer risiko for entreprenørs evt. konkurs. Derudover bærer KK risiko mht. tilslutningsbidrag til HOFOR 2. KommuneKredit stiller finansierer til rådighed for anlægget i 30 år. KommuneKredit har ikke afkastkrav, men et rentetillæg til adm. 3. KommuneKredit har ejendomsretten til anlægget i 30 år. KK har brugsretten. 4. Efter 30 år kan KK købe anlægget.
Risiko rente	Rente låses ved financial close, som ligger 4-6 måneder efter kontraktindgåelse. Med forventet kontraktindgåelse sept./okt.2025, kan renten altså forventes låst omkring jan-mar. 2026. Det er dog kun den rente som vedrører OPP-leverandørens direkte finansieringsomkostninger, som kan variere i perioden frem til financial close.	Der indgås 13 separate leasingaftaler over 30 år, én for hver haveforening. Leasingaftalen indgås ved projektets afslutning og ved kontraktindgåelse kan der vælges fase eller variabel rente. Selv hvis der vælges fast rente vil der være større tidsmæssig risiko for renteudsving.
Kræver deponeering	Ja	Ja
Mellefinansieres over kassen	Ja	Ja
Tilbagekøb	Tilbagekøb efter 30 år kræver anlægsmåltal (nominelt 56,5 % af anlægssummen svarende til 25 %, når der korrigeres for ventet prisudvikling)	Tilbagekøb efter 30 år kræver anlægsmåltal (nominelt 56,5% af anlægssummen svarende til 25 %, når der korrigeres for ventet prisudvikling)

Konkret vurdering af de økonomiske forhold i de to modeller

Deloitte har for Økonomiforvaltningen udarbejdet et notat, som sammenligner de økonomiske forhold i det modtagne OPP-tilbud med traditionel entreprise med leasingfinansiering fra KommuneKredit. Tilbudet fra KommuneKredit baserer sig på et estimat på anlægsopgaven, som KEJDs tekniske rådgiver har udarbejdet, da opgaven ikke har været udbudt.

Deloitte vurderer, at det modtagne OPP-tilbud fra Amber er markedskonformt i relation til de finansielle forudsætninger. Det betyder, at finansieringsomkostningerne og Ambers krav til projektets afkast ligger i et niveau, som KK også vil skulle betale til andre lignende infrastruktur-fonde.

Ambers gennemsnitlige rente er højere end KommuneKredits rente. Forskellen i rentesatser skyldes dels, at Amber påtager sig en række risici ved projektets gennemførelse og dels har et afkastkrav. Deroverfor kan KommuneKredit finansiere via Nationalbanken til en lav rente, der ligger lavere end såvel private pengeinstitutter som andre kommercielle leverandører.

I model 1 er det OPP-leverandøren, som er ansvarlig for udførelsen af anlægget af kloakkerne. Når anlægget af færdigt, ejes det af Amber, som står for driften i 30 år. Københavns Kommune betaler en fast ydelse til Amber i 30 år, hvorefter Københavns Kommune tilbagekøber kloakkerne til 56% af den nominelle anlægsværdi. Det svarer til 29% nutidsværdien af tilbagekøbsværdien, idet den nominelle værdi af anlægspri-sen vil repræsentere en mindre værdi efter 30 år.

I model 2 med traditionel entreprise og leasingfinansiering er det KommuneKredit, som betaler anlægsudgifterne til kloakkerne. Når anlægget er færdigt, ejer KommuneKredit kloakkerne, hvortil Københavns Kommune indgår en leasingaftale med KommuneKredit og betaler en fast ydelse i 30 år. I modsætning til model 1 er det Københavns Kommune, som står for driften af kloakkerne. Efter 30 år tilbagekøber Københavns Kommune kloakkerne til 56% af den nominelle anlægsværdi, hvilket svarer til 29% af nutidsværdien af tilbagekøbsværdien

Tilbuddet fra KommuneKredit er baseret på den aktuelle rente hos KommuneKredit på det tidspunkt, tilbuddet blev givet. Renten for KK fastlåses imidlertid først endeligt, når anlægsarbejdet er færdigt. Det betyder, at der er risiko for rentestigninger i den mellemliggende periode. For at imødegå denne risiko er der tillagt en renterisikopræmie. Deloitte, der er ØKF's finansielle rådgiver, har på baggrund af sine erfaringer og den historiske renteutvikling beregnet en renterisikopræmie på 1,0%, og det er vurderet at være det bedste estimat på en korrekt ren-

terisikopræmie og er derfor anvendt i indstillingens beregninger og priser. Risikotillægget er beregnet ud fra den gennemsnitlige standardafvigelse på renten for den 30-årige statsobligationsrente i perioden 2007-2025.

Hvis man sammenligner Københavns Kommunes samlede udgifter over en 70-årig periode, hvilket svarer til kloakkernes forventede levetid, og tilbagediskonterer dem til nutidspriser, ser det således ud:

Tabel 1: Samlede udgifter til finansiering og drift af kloakker, mio. kr.

	Model 1, OPP	Model 2, leasing
Samlede nominelle pengestrømme over 70 år	682,6	507,4
Samlede pengestrømme over 70 år, tilbagediskonteret til 2025 niveau	284,6	203,2

Note: Beregnet excl. fase 2 dvs. forlængelse af kloakken fra 1 meter over skellet til eksisterende installationer, idet denne del ikke var en del af OPP operatørens bud.

Dette afspejler sig også i beregningen af den lejeforhøjelse som pålægges lejerne, og som svarer til Københavns Kommunes samlede udgifter over 70 år.

Tabel 2: Beregnet årlig lejeforhøjelse pr. havelod, kr., 2025 p/l

	Model 1, OPP	Model 2, leasing
Årlige lejeforhøjelse pr. havelod	9.394	7.449

Note: Beregnet inkl. fase 2 dvs. forlængelse af kloakken fra 1 meter over skellet til eksisterende installationer, idet denne del ikke var en del af OPP operatørens bud.

Tabel 1 afspejler, at model 1 er dyrere end model 2. Tallene i tabel 1 og 2 kan ikke direkte sammenlignes, da tabel 1 er baseret på et lavere skøn for tilslutningsbidrag til HOFOR end tabel 2, og tabel 2 har indregnet fase 2, som er en forlængelse af kloakledningen til nær huset.

Risiko i de to modeller

I model 1 er det OPP-leverandøren, som er ansvarlig for finansiering og anlæggelse af kloakanlægget. Københavns Kommune begynder først at betale, når anlægget er færdigt og funktionsdygtigt. Inden anlægsarbejdet fastsættes ydelsen, som Københavns Kommune skal betale. Det er således OPP-leverandøren, som bærer risikoen, såfremt anlægget bliver dyrere end budgetteret.

I model 2 er det Københavns Kommune, som udbyder anlægget i traditionel entreprise og som dermed bærer risikoen, hvis anlægget bliver dyrere ved ex. forsinkelser, entreprenørs konkurs m.v.

Ifølge Deloitte's beregninger skal model 2 budgetoverskrides med mere end 59% for at opveje den merpris, der er forbundet med model 1. Dette skal holdes op mod, at Københavns Kommune har en større risiko for budgetoverskridelser og udvikling i renten i modellen med traditionel entreprise med leasingfinansiering.

Ved OPP vil renten blive låst senest i starten af 2026. Ved traditionel entreprise med leasingfinansiering vil det være til den gældende rente, når anlægsarbejdet for hver enkelt haveforening er færdigt. Der er således en større risiko for renteudsving. Når en leasingaftale indgås, kan det gøres til fast eller variabel rente.

De tekniske løsninger

KEJD's tekniske rådgiver Norconsult har gennemgået den tekniske løsning, som Amber har leveret i deres tilbud. Det vurderes, at den tekniske løsning i tilbuddet i alt væsentligt lever op til kravene om funktionalitet i forhold til det udarbejdede udbudsmateriale.

Ud fra en teknisk betragtning er der således ikke noget, som tilsiger den ene model frem for den anden.

Den juridiske vurdering af Ambers tilbud

Ambers tilbud indeholder en forbeholdsliste. KEJDs juridiske rådgiver, DLA Piper, har vurderet disse forbehold i samarbejde med finansiell rådgiver, Deloitte, og teknisk rådgiver, Norconsult.

DLA Piper bemærker, at flere af forbeholdene har en sådan uklar karakter, at det umiddelbart er vanskeligt at vurdere den præcise udstrækning af forbeholdene samt at vurdere, hvad der vil være gældende regulering mellem parterne på nogle af de områder, som forbeholdene vedrører, hvis tilbuddet accepteres med de fastsatte forbehold. Det medfører i sig selv en juridisk risiko for Københavns Kommune.

Da den økonomiske opgørelse viser, at traditionel entreprise med leasingfinansiering er så meget billigere end OPP, har KEJD af ressource-mæssige årsager valgt ikke at lave en tilbundsgående analyse af de enkelte forbehold.

Konklusion

Samlet set må det konkluderes, at model 2, traditionel entreprise med leasingfinansiering, er den mest fordelagtige for Københavns Kommune og dermed også den billigste for kolonihaverne. Selvom der ved denne model påhviler kommunen flere risici i forhold til gennemførelse af projektet, er den økonomiske fordel så betydelig, at den vurderes at opveje disse risici.

Model for kolonihavernes betaling for kloakering

Den indstillede model indebærer, at kolonihaverne tilbagebetaler kommunens udgifter til kloakering i form af en varig lejeforhøjelse, som beregnes ud fra, at udgiften er tilbagebetalt over 70 år. Dette svarer til kloakkernes forventede levetid.

Lejeforhøjelsen er beregnet, så den svarer til ydelsen på et lån, der skal tilbagebetales over 70 år, og hvor hovedstolen på lånet svarer til Københavns Kommunes samlede udgifter over 70 år. Der tillægges en fast realrente for kommunens mellemfinansiering, som er sat til 2% p.a. Denne faste realrente skal afspejle det alternative afkast, som Københavns Kommune (KK) ville have haft, hvis disse midler havde været placeret i kommunens investeringsforeninger.

Tilbagebetaling påbegyndes, efterhånden som kloakkerne stilles til rådighed for de enkelte foreninger. Dvs. når haveforeningen reelt kan tage kloakanlægget i brug, og HOFOR har tilsluttet anlægget til det offentlige system.

Det forventes, at prisen for kloakering i de resterende 26 haveforeninger vil blive højere end i de første 13, grundet behov for regnvandskloakering (myndighedskrav) i en større andel af haverne. Solidaritetsprincippet tilsiger, at lejeniveauet skal være det samme, når kloakeringen er gennemført i alle haveforeninger, hvorefter der skal betales det samme på tværs af alle 39 kolonihaver.

På grund af forrentningen vil kommunen over 70 år opnå en nettoindtægt på 318,0 mio. kr. Tilbagebetalingen håndteres budgetteknisk ved, at kassens udlæg dækkes først, hvorefter forrentningen i slutningen af tilbagebetalingsperioden tilføres råderummet.

Da der er tale om en varig lejeforhøjelse, vil lejen ikke blive sat ned efter 70 år i 2096. Betalingerne fra 2096 og frem tilføres råderummet. Det skal bemærkes, at den forventede levetid på kloakkerne er 70 år, og herefter må det forventes, at KK vil skulle foretages nye investeringer.

I tabel 3 fremgår den årlige lejeforhøjelse pr. lod beregnet ud fra, at kloakkerne er tilbagebetalt efter 70 år, som er kloakkernes forventede tekniske levetid.

Tabel 3 - kloakering i traditionel entreprise med leasingfinansiering - udgifter pr. lod for 13 haveforeninger

(2025 p/l)	Årlig lejeforhøjelse	Samlet tilbagebetaling i år 1 - 70

Kloakledningen forlænges til umiddelbar nærhed af de enkelte huse	7.449 kr.	660,2 mio. kr.
---	-----------	----------------

Når den samlede anlægsopgave for de 13 haveforeninger er afsluttet, kan det vurderes, om forudsætningerne for beregningerne af kolonihavernes betaling stadig holder. Der vil være mulighed for, at BR kan træffe beslutning om at revidere kolonihavernes betaling, hvis udgifterne til projektet afviger fra det budgetterede.