



Til Borgerrepræsentationen

Notat om udgifter til køb af byggefeltet i Ørestad Fælled Kvarter

På Borgerrepræsentationens møde d. 18. maj 2017 afgav Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti følgende protokolbemærkning:

”Byggefeltet Amager Fælled Kvarter rummer en biodiversitet, som vi vil bevare for eftertiden. I første omgang kan det ske ved at frikøbe feltet fra byggeri. Samtidig med at vi ønsker prisen for købet kendt inden 1/7, ønsker vi et grundlag for, hvordan udgiften ved tilbagekøb af matriklen Amager Fælled kvarter kan finansieres. Vi ønsker fra forvaltningen en viden om, hvordan finansieringskravene ser ud, hvis

- Udgiften fordeles på fire år,
- København optager et lån med løbetider på fra 0 år til 30 år,
- København betaler faste rater til By og Havn over en periode på fra 0 til 20 år,
- København frikøber Amager Fælled kvarter ved at overføre andre arealer til By og Havn.

Vi vil, når vi arbejder med vores ønsker til finansiering af tilbagekøbet, også overveje om det kan ske ved at koble flere forskellige modeller, fx for at supplere en kun delvis finansiering ved arealoverførsel.”

Svar

Byggefeltet i Ørestad Fælled Kvarter ejes af By & Havn. Der er mulighed for at opføre ca. 250.000 etagemeter overvejende til boligformål, og der forventes opført 2.300 – 2.500 boliger, heraf ca. ¼ almennyttige boliger. Byggefeltet er placeret syd for Grønjordssøen langs Ørestads Boulevard ned mod Vejlands Alle.

Den økonomiske værdi for By & Havn af Ørestad Fælled Kvarter er af selskabet forsigtigt anslået til mellem 1,7 og 1,8 mia. kr., jf. overborgmesterens orientering på Økonomiudvalgets møde den 23. august 2017.

Økonomiforvaltningen bemærker, at Ørestad Fælled Kvarter serviceres af Sundby metrostation. Såfremt Amager Fælled Kvarter ikke bebygges, forventes det at reducere Metroselskabets årlige påstigertal med ca. 1 mio. årligt ift. forventningerne i det gældende langtidsbudget. Det vil reducere Metroselskabets årlige indtægter med ca. 10 mio. kr., ekskl. moms, hvilket vil medføre en forlængelse af tilbagebetalingstiden på Metroselskabets gæld på 1-2 år. Skal Metroselskabet kompenseres for denne reduktion af indtægterne svarer det til en nutidsværdi på 220 mio. kr.

24-08-2017

Sagsnr.
2017-0251277

Dokumentnr.
2017-0251277-1

Sagsbehandler
Casper Skov Thomsen

Center for Økonomi

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Telefon
4022 4406

E-mail
CC76@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

Et salg af byggefeltet i Ørestad Fælled Kvarter til Københavns Kommune med henblik på friholdelse af bebyggelse må antages at være en så særlig sag, at det vil medføre, at By & Havns formandskab, i henhold til selskabets vedtægter, vil være forpligtet til at orientere selskabets interessenter (der udover Københavns Kommune er Transportministeriet), med henblik på at løfte sagen til ejerniveau. Løftes sagen til ejerniveau, kræves der enstemmighed mellem ejerne.

Ad 1) Udgiften fordeles på fire år

Økonomiforvaltningen bemærker, at der som udgangspunkt gælder det princip, at alle udgifter til et givent projekt finansieres fuldt ud på det tidspunkt, hvor det besluttet. Uanset om de faktiske betalinger for eksempelvis et grundkøb falder på købstidspunktet eller er fordelt over en årrække, vil den fulde købesum således skulle finansieres på beslutningstidspunktet. Et eventuelt køb af byggefeltet Ørestad Fælled Kvarter vil derfor som udgangspunkt skulle finansieres fuldt ud af råderummet i budgetaftalen, eller råderummet i overførselssagen på det tidspunkt, hvor beslutningen træffes.

Ad 2) København optager et lån med løbetider på fra 0 år til 30 år

Økonomiforvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at optage lån til midlertidig finansiering af et køb af byggefeltet i Ørestad Fælled Kvarter.

Kommunernes låntagning er reguleret i ”lånebekendtgørelsen”, der som udgangspunkt ikke giver kommunen lov til at optage lån, idet kommunerne bør finansiere anlægsudgifter gennem et tilsvarende overskud i den løbende drift. Undtagelse herfor er låntagning til en række specifikke formål, herunder fx byfornyelse, klimatilpasning, energibesparende foranstaltninger mv. Køb af grunde er alene omfattet af listen over låneberettigede formål i forhold til landbrugsjord og lignende, der skal anvendes til kommunal jordforsyning med henblik på videresalg. Et køb af Ørestad Fælled Kvarter er således ikke en låneberettiget udgift, og kommunen må ikke optage lån hertil.

Økonomiforvaltningen har endvidere undersøgt, om kommunen har uudnyttede lånemuligheder (låneramme), der stammer fra låneberettigede udgifter, der ikke har medført låneoptagelse. Som udgangspunkt anvendes denne ledige låneramme til at frigive deponerede midler eller nedbringe behovet for deponering i forbindelse med indgåelse af eksterne lejemål. Denne låneramme, der som regel ligger på ca. 200 mio. kr. pr. år, er dog indtil 2019 reserveret til deponeringsfrigivelser som følge af samlokaliseringen af administrative enheder i kommunen. Økonomiforvaltning vurderer, at der heller ikke efter 2019 vil være mulighed for at optage lån i en størrelsesorden, der vil muliggøre en mellemfinansiering af køb af byggefeltet i Ørestad Fælled Kvarter.

Ad 3) København betaler faste rater til By og Havn over en periode på fra 0 til 20 år

En aftale om betaling til By & Havn i rater er hidtil uset, men juridisk er der umiddelbart ikke noget til hinder herfor.

Økonomiforvaltningen bemærker, at der som udgangspunkt gælder det princip, at alle udgifter til et givent projekt finansieres fuldt ud på det tidspunkt, hvor det besluttes, jf. ad 1.

Såfremt der er fundet en model for finansiering af et tilbagekøb internt i kommunen, kan der ske en nærmere afdækning af betalingstidspunktet i forhold til By og Havn. Økonomiforvaltningen forventer, at en model med ratebetaling over en flerårig periode, f.eks. over 20 år, vil betyde, at beløbet skal forrentes med By og Havns finansieringsrente, idet selskabet ikke kan råde over likviditeten på det forventede tidspunkt. Denne rente er med stor sandsynlighed højere end den rente, som kommunen kan opnå ved at investere egne midler. På denne baggrund vurderer Økonomiforvaltningen, at en model med ratebetalinger over en længere årrække ikke er en hensigtsmæssig løsning.

Ad 4) København frikøber byggefeltet i Ørestad Fælled kvarter ved at overføre andre arealer til By og Havn

Den forventede demografiske udvikling i København de kommende år medfører et stigende arealbehov. Såfremt Københavns Kommune fortsat skal levere serviceydelser til borgerne af en høj kvalitet, er det derfor nødvendigt at købe flere arealer. Det kræver en langsigtet anlægsplanlægning ledsaget af en offensiv strategi for grundkøb, hvor Københavns Kommune målrettet arbejder for at erhverve grunde, byggeretter og bygninger til kommunale formål i rette tid og til rette pris.

Størstedelen af de arealer som ejes af Københavns Kommune, er i dag allerede disponeret enten til kommende kommunale anlæg eller som salgsprovenu for udviklingsplaner, som er vedtaget af Borgerrepræsentationen (f.eks. Valby Idrætspark).

På den baggrund vurderer Økonomiforvaltningen, at det ikke vil være muligt at efterfølge kommunens flerårige anlægsplan, såfremt kommunen overfører sine arealer til By & Havn.

Det bemærkes endvidere, at Københavns Kommune i henhold til lovgivningen ikke kan sælge/overdrage arealer til By & Havn uden et forudgående offentligt udbud.

Endeligt vil det kræve en lovændring for, at By & Havn kan erhverve arealer fra Københavns Kommune med henblik på videresalg. Dette skyldes, at selskabet ifølge loven om oprettelse af By & Havn kun i

særlige tilfælde kan erhverve yderligere ejendomme – eksempelvis opkøbe et byggefelt, som er beliggende i tilknytning til selskabets egne arealer, og som uden opkøb af arealet forhindrer, at selskabet kan gennemføre en samlet plan for bebyggelse/udvikling af det pågældende område.