



Til Økonomiudvalget

Cover: Skolebyggerier uden belastning af kommunal anlægsramme

27. september 2019

Sagsnummer
2019-0068966

Dokumentnummer
2019-0068966-18

På baggrund af Københavns Kommunes udfordringer i forhold til den kommunale anlægsramme vedlægges oplæg til OPP-løsning vedr. de planlagte 3 skoler i nye byområder, der - som udgangspunkt - forventes opført på arealer, som tilhører By og Havn.

I henhold til oplægget til OPP-løsning:

- Stifter By og Havn og en pensionskasse som ligestillede aktionærer et partnerselskab, P/S Skole. By og Havn indskyder grund i selskabet, idet kapitalisering og finansiering i øvrigt aftales mellem aktionærerne.
- Indgår P/S Skole aftale med kommunen om finansiering, opførelse og udlejning af en skole, der opføres i totalentreprise på grundlag af en i fællesskab mellem parterne fastlagt kravspecifikation.
- Forpligter kommunen sig til at leje skolen i 30 år til en leje, der er fastsat på grundlag af grundens værdi og entreprisensummen med tillæg for P/S Skoles bygherrerisici mv. Drift og vedligeholdelse påhviler kommunen, som efter 30 år har ret til at få overdraget ejerskab til ejendommen uden vederlag.

Samlet set udgør opførelsesomkostninger for de tre skoler i størrelsesorden 1,3-1,4 mia. kr., ekskl. grunde, som med OPP-løsningen ikke vil belaste den kommunale anlægsramme, men servicerammen med den løbende lejeudgift.

Kommunen skal foretage deponering svarende til anskaffelsessummerne, i det omfang kommunen ikke har ledig låneramme til rådighed.

Bilag

- Skolebyggerier uden belastning af kommunal anlægsramme

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

E-mail
tor@kk.dk

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk



Til Økonomiudvalget

Skolebyggerier uden belastning af kommunal anlægsramme

27. september 2019

Sagsnummer
2019-0068966

Dokumentnummer
2019-0068966-17

Baggrund

På baggrund af Københavns Kommunes udfordringer i forhold til den kommunale anlægsramme - og til evt. inddragelse i forhandlingerne om kommunens budget for 2020 - har Økonomiforvaltningen (ØKF) undersøgt muligheden for, at By og Havn kan og vil medvirke til lette udfordringerne ved at indgå aftale om at opføre og udleje skoler til Københavns Kommune på markedsmæssige vilkår.

Da der i givet fald vil være tale om en aftale mellem nærtstående parter har ØKF været i dialog med Transportministeriet (TRM) som medejer af By & Havn for at sikre sig, at der vil være enighed mellem ejerne om en sådan model.

TRM har i denne forbindelse tilkendegivet, at TRM anbefaler en "OPP-løsning", hvor rollen som bygherre og udlejer i givet fald varetages af et selskab med By og Havn og en privat investor, f.eks. en pensionskasse, som aktionærer.

Med baggrund heri skal ØKF forelægge et forslag til en mulig OPP-løsning.

Oplæg til OPP-løsning

By og Havn og en pensionskasse stifter som ligestillede aktionærer et partnerselskab, P/S Skole. By og Havn *kan* have større ejerandel, men praksis er 50/50. By og Havn indskyder grund i selskabet, idet kapitalisering og finansiering i øvrigt aftales mellem aktionærerne.

P/S Skole indgår aftale med kommunen om finansiering, opførelse og udlejning af en skole, idet opførelse heraf på grundlag af en mellem selskabet og kommunen fastlagt kravsspecifikation udbydes som totalentreprise.

Kommunen forpligter sig til at leje skolen i 30 år til en leje fastsat på grundlag af grundens værdi og entreprisensummen med tillæg for bygherrerisici mv., som skal bæres af P/S Skole. Drift og vedligeholdelse påhviler kommunen, som efter 30 år har ret til at få overdraget ejerskab til ejendommen uden vederlag.

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

E-mail
tor@kk.dk

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk

Hovedvilkårene for OPP-kontrakten vil således kunne være følgende:

1. Lejen, som er fast i hele lejeperioden, fastsættes til:

X % (fx 3,5 %, jfr. det pt. lave renteniveau) af anskaffelsessummen, dvs. summen af
 - a. Grundprisen
 - b. Totalentreprisensummen i henhold til entreprisekontrakt med tillæg af Y % (fx 15 %) til dækning af bygherrerisici og udgifter til byggestyring/bygherreorganisation
 - c. Renter i byggeperioden
med tillæg af

3,33 % af anskaffelsessummen, jfr. ovenfor.
2. Kommunen forestår selv drift og vedligeholdelse af ejendommen samt afholder evt. ejendomsskatter.
3. Lejeaftalen er gensidig uopsigelig i 30 år.
4. Kommunen har efter 30 år ret til at overtage ejerskab til ejendommen uden vederlag.

Når totalentreprisekontrakt (godkendt af kommunen) er indgået, er den videre proces P/S Skoles ansvar, men kommunen har retten til at deltage i bygherremøder.

I OPP-kontrakter vil vedligeholdelsesforpligtelse ofte - helt eller delvist - påhvile leverandøren/udlejereren, men korresponderer her godt med, at kommunen har interessen i at sørge for en god, løbende vedligeholdelse, fordi ejendommen kan overtages vederlagsfrit efter 30 år. Rente-tillægget, ad 1, svarer til en lineær afskrivning over 30 år.

Til gengæld bortfalder en del af leverandørens/udlejerens incitament til at sikre indretning og materialevalg mv., som minimerer vedligeholdelsesarbejder, når disse ikke påhviler denne. Der er derfor behov for en meget høj grad af inddragelse og deltagelse fra kommunens side forud for og frem til indgåelse af totalentreprisekontrakt. Derudover kan det overvejes, om der fx i forbindelse med 1- og 5-års gennemgang af byggeriet kan aftales bods- og eller incitamentsbestemmelser, som understøtter, at der bygges i høj kvalitet med mindst muligt behov for løbende vedligeholdelse.

Konkret anvendelse af OPP-løsning

OPP-løsningen vil evt. kunne bringes i anvendelse i forhold til de planlagte 3 skoler i nye byområder, hvilke skoler - som udgangspunkt - forventes opført på arealer, som tilhører By og Havn.

Samlet set udgør opførelsesomkostninger for de tre skoler i størrelsesorden 1,3-1,4 mia. kr., ekskl. grunde.

I princippet vil OPP-løsningen også kunne anvendes i forhold til Arena-kvarterets Skole mv., men dette vil betyde, at den næsten afsluttede udbudsproces vil skulle annulleres, og at der skal gennemføres et genudbud af projektet, når et P/S Skole er stiftet.

Dette vil medføre en væsentlig forsinkelse med byggeriet og ibrugtagning af skole mv., hvorfor dette ikke kan anbefales.

Kommunen skal foretage deponering svarende til anskaffelsessummerne, i det omfang kommunen ikke har ledig låneramme til rådighed.

By og Havn og Transportministeriet

Oplægget til OPP-løsning har været drøftet med By og Havn, som er positive overfor modellen, forudsat at parterne kan nå til enighed om en markedsrente X af anskaffelsessum og risikotillæg Y af entreprisensum, jfr. ovenfor under hovedvilkår, ad 1/1.b. Rente af anskaffelsessum X skal således afspejle investeringens sikkerhed set i forhold til det aktuelle afkast ved alternative investeringer med tilsvarende sikkerhed og løbetid.

By og Havns bestyrelse har ikke forholdt sig til nærværende oplæg til en OPP-løsning, men forventes ikke at have indvendinger mod modellen, eftersom By og Havns medvirken er i overensstemmelse med selskabets formålsbestemmelse.

En aftale forudsætter i givet fald stiftelsen af P/S Skole, som skal godkendes af By og Havns ejere, kommunen og TRM, herunder i forhold til om dette sker på et forretningsmæssigt grundlag.

Ud fra det forudgående forløb, som er omtalt ovenfor i baggrundsafsnittet, har ØKF tillige præsenteret oplægget til OPP-løsning for TRM, som ikke forventes at have bemærkninger til modellen.