



Bilag 1

Resumé af forundersøgelse vedrørende kloakering af kolonihaver i OPP sammenholdt med traditionel totalentreprise

I foråret 2019 vedtog KK Spildevandsplan 2018 (SP18), hvorefter KEID skal kloakere de kolonihaver beliggende på jord ejet af KK, som er varige, og hvor der tillades overnatning. Der er tale om 39 haveforeninger med i alt ca. 3.359 lodder. Kloakeringen skal være afsluttet i 2028.

KEID har på baggrund af en rapport fra COWI fra 2017 beregnet anlægssummen til kr. 700,5 mio. (2021 pl).

Beregningen er baseret på gennemførsel af kloakering ved traditionel totalentreprise, hvor KK finansierer anlægsudgifterne ved kassetræk.

Denne løsning vil lægge et stort pres på anlægsrammen.

KEID har derfor i samarbejde med Deloitte undersøgt forudsætningerne for, at kloakering kan ske i et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) med en privat aktør, som projekterer, anlægger, drifter, vedligeholder og finansierer kloakkerne. Denne model vil ikke kræve anlægsmåltal i anlægsfasen.

Analysen peger på, at OPP-modellen vil være dyrere end traditionel totalentreprise, men OPP-modellen vil have fordel af større budgetsikkerhed og større sikkerhed for gennemførelse indenfor fristen i SP18.

Desuden indeholder OPP en mulighed for udvikling af innovative løsninger til kloakering, som KK kan drage nytte af fremover.

KK vil være forpligtet til at deponere et beløb svarende til anlægssummen ved anlægsperiodens start (kræver ikke anlægsmåltal).

OPP-leverandøren stiller kloakkerne til rådighed for KK og dermed kolonihaverne, mod at KK betaler et fast vederlag (rådighedsbetaling). Vederlaget beregnes bl.a. ud fra OPP-leverandørens forventede afkastkrav og pengestrømmene i kontraktperioden.

21. januar 2021

Sagsnummer
2021-0019798

Dokumentnummer
2021-0019798-2

Sagsbehandler
Karin A. Holm

Københavns Ejendomme og
Indkøb
Køb, Salg og Leje
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

<https://kopenhavns-ejendomme.kk.dk/>

Anlægsperioden er i OPP'et inddelt i 4-6 faser på hver 2 år. Det er tanken, at vederlagsperioden indtræder for KK, når hver enkelt fase udløber. Der vil således være forskudte vederlagsperioder på hver 30 år.

Når hver fase udløber, tilbagekøber KK de kloakanlæg, som indgår i den pågældende fase, til en forudbestemt værdi. Den er i beregningerne skønsmæssigt fastsat til 56% af anlægssummen, da dette niveau anses for markedskonformt. Beløbet prisfremskrives ikke, hvorfor beløbet omregnet til nutidsværdi vil svare til ca. 25% af anlægssummen.

Der er gennemført markedsdialog med finansieringskilder og entreprenører, og der er generelt interesse i markedet for OPP med KK om kloakering af kolonihaver. Der kan nok ikke forventes mange tilbudsgivere, men dette er normalt for OPP.

Konsekvenser for KK og kolonihaverne ved totalentreprise og OPP

KK er forpligtede til at lægge den samlede udgift videre til kolonihaverne. I forundersøgelsen forudsættes, at udgiften lægges videre med et beløb, som svarer til, hvad kolonihaverne selv ville kunne kloakere for ved traditionel totalentreprise finansieret ved eget lånoptag, da det dermed sker på markedsvilkår. Dette indebærer, at der tillægges en markedsrente, som i forundersøgelsen er sat til 6%.

Der er mulighed for, at udgiften kan lægges videre uden tillæg af markedsrente, hvilket kan medføre en lavere årlig udgift for kolonihaverne. En sådan løsning kan kræve en ændret struktur for lejekontrakterne mellem KK og kolonihaverne. ØKF afdækker dette nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af udbudsgrundlaget frem mod Budget 22.

Deloitte har foretaget foreløbige beregninger af de økonomiske konsekvenser for KK ved henholdsvis traditionel totalentreprise og OPP.

De har endvidere beregnet det beløb, som KK skal lægge videre til kolonihaverne. Det vil være det samme beløb i begge scenarier, da kolonihaverne principielt ikke kan indgå i et OPP. Alternativet til, at KK anlægger kloakkerne, er derfor alene, at kolonihaverne selv gør det ved traditionel totalentreprise.

Det forudsættes, at kolonihaverne finansierer 80% af anlægssummen ved lånoptag. De øvrige 20% forudsættes egenkapitalfinansieret.

Der regnes med en anlægssum på kr. 611,4 mio., som tillægges 15% ved traditionel totalentreprise for at tage højde for de bygherrerisici,

som KEID skal bære ved denne anlægsmodel. Disse risici er blandt andet forsinkelse, budgetoverskridelse, finansielle risici, vejrlig m.v.

Ved OPP overdrages disse risici til OPP-leverandøren og reflekteres i det afkastkrav, som OPP-leverandøren opkræver hos KK.

Der er indregnet et risikotillæg på 15% i anlægssummen for at tage højde for de "fysiske" risici, som KEID vil have vanskeligt ved at overdrage til OPP-leverandøren. Disse risici er blandt andet forurening, jordbundsforhold, arkæologi, grundvand m.v.

Da disse risici kan være svære at forudsige, skal OPP-kontrakten indeholde nogle reguleringsmekanismer med klare objektive kriterier, som kan anvendes til at justere anlægssummen i tilfælde af, at sådanne risici indtræder.

I anlægssummen indgår desuden udgift til jordundersøgelser og rådgivning (projektering).

Drifts- og vedligeholdelsesdelen for hver fase indtræder, når fasen afsluttes, og løber ligeledes i 30 år.

Der er ikke indregnet udgift til eventuel deponering (hvis der ikke anvendes en låneramme) og frigivelse af deponering i de samlede pengestrømme, da deponering er en likviditetsforskydning.

Udgift for kolonihaverne:

Scenarie	Årlig udgift pr. kolonihavelod (gennemsnit)
Traditionel totalentreprise	
30 år med 6% i rente (markedsrente)	15.230 kr.
30 år med 0,4% i rente (intern rente) ¹	7.430 kr.

Udgift for KK:

Scenarie	Årligt vederlag for KK (2029 priser ved fuld idriftsættelse)
30 år	
OPP-scenarie, IRR 3,5%	25,45 mio. kr.

¹ Forventes at forudsætte ændring af strukturen i lejekontrakterne, så de indgås direkte med de enkelte haveforeninger og ikke med Kolonihaveforbundet. Afdækkes nærmere under udarbejdelsen af udbudsgrundlaget frem mod Budget22.

Scenarie	Samlede pengestrømme KK (løbende priser)	Nettonutidsværdi (NPV) for KK
30 år		
Traditionel totalentreprise	885 mio. kr. (gennemsnitligt 29,5 mio. kr. pr. år)	-391,0 mio. kr.
OPP-scenarie, IRR 3,5%	1.304 mio. kr. (gennemsnitligt 43,5 mio. kr. pr. år)	-477,7 mio. kr.

(Vi henviser til rapporten fra Deloitte for nærmere detaljer om baggrunden for disse beregninger.)

Konklusion

Den finansielle analyse viser, at kloakering i et OPP indebærer en merudgift for KK i forhold til traditionel totalentreprise på ca. 86,7 mio. kr.²

Det er imidlertid vigtigt at bemærke, at der ikke kan laves en direkte sammenligning af OPP og traditionel totalentreprise, da forudsætningerne er forskellige.

Ved traditionel totalentreprise bærer KK selv alle risici. Ved OPP sker der en risikofordeling mellem leverandøren og KK, som reflekteres i leverandørens afkastkrav. Ved at klarlægge flest mulige risici ved kontraktindgåelse og indsætte objektive reguleringsmekanismer i kontrakten, kan afkastkravet fra leverandøren reduceres.

Der er erfaring for, at offentlige entrepriser i OPP er bedre til at holde tidsplanen end ved traditionel totalentreprise³. Dette er et relevant kriterie for at vælge OPP i dette projekt, da SP18 sætter en frist for, hvornår kloakering skal være gennemført.

Begge anlægsmodeller vil kræve ressourcer internt i KEID. Ved traditionel totalentreprise ligger ressourcetrækket primært de første 8 år i anlægsperioden. I OPP vil der være et stort ressourcetræk i forbindelse med udbuddet, hvorefter der primært vil være tale om administration, men i en længere periode.

Samlet set er det KEID's vurdering på baggrund af forundersøgelsen fra Deloitte, at kloakering af kolonihaverne kan gennemføres i et OPP.

² Beregnet som forskellen i nutidsværdi af de samlede pengestrømme i hhv. OPP og traditionel totalentreprise.

³ <https://www.kfst.dk/media/48936/erfaringer-fra-de-danske-oppprojekter-11102012-analyse.pdf>

