



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

NOTAT

Til Borgerrepræsentationen

Orientering om ”principaftalen” om metro til Ny Ellebjerg samt udbygning af Nordhavn.

Økonomiforvaltningen er bekendt med, at blandt andet Berlingske Tidende, arbejder på en artikel om ”principaftalen” om metro til Ny Ellebjerg via Sydhavn, hvor fokus vil være på, at staten og kommunen i vurderingen af finansieringselementerne til Sydhavnsmetroen anvender en lavere realdiskonteringsrate end ved kommercielle virksomhedshandler.

Det er Økonomiforvaltningens opfattelse, at ”principaftalen” omhandler investeringer i offentlige infrastrukturprojekter og, at finansieringen af projekterne således ikke skal måles efter en kommerciel tilgang, men efter en samfundsøkonomisk tilgang.

Baggrund

Staten og Københavns Kommune har i ”principaftalen” taget udgangspunkt i en realdiskonteringsrate på 3 pct. p.a.

Til sammenligning kan det oplyses, at Finansministeriets sats for beregning af samfundsnytte er en samfundsøkonomisk realdiskonteringsrente på 4 pct. i de første 35 år, 3 pct. for 35 – 70 år, og 2 pct. for årene efterfølgende. By & Havn/Deloitte modellen regner frem til 2070 og med terminalværdi herefter.

I ”Udredningen for metro til Ny Ellebjerg via Sydhavn”, juni 2013, anvendtes 3 pct. p.a. i forbindelse med vurderingen af restfinansieringsbehovet for Sydhavnsmetroen.

Det skal bemærkes, at staten og kommunen med ”principaftalen” har håndteret en del af det risikoperspektiv, som By & Havn I/S har, ved at fastlægge i ”principaftalen”, at hele Nordhavnen skal byudvikles, og herunder hvordan Nordhavnen skal trafikbetjenes med en Nordhavnstunnel og mere Metro i Nordhavn.

Det fremgår endvidere af ”principaftalen”, at By & Havn I/S fortsat har adgang til at dække sit behov for låneoptag ved statslige genudlån.

By & Havn I/S har derfor mulighed for at finansiere bidragene til infrastrukturprojekterne til samme lave rente som staten.

Da der er tale om infrastrukturprojekter, har staten og Københavns Kommune valgt at vurdere finansieringsmuligheden via By & Havn I/S ud fra en samfundsøkonomisk sats på 3 pct. og ikke ud fra en

13-06-2014

Sagsnr.
2014-0092333

Dokumentnr.
2014-0092333-7

Sagsbehandler
Jesper Svensson

**Center for Byudvikling,
afsnit 3**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Telefon
5137 3557

Telefax
3366 7003

E-mail
jes@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

kommerciel vinkel, som fx en privat ejendomsinvestor eller kapitalfond kunne have.

Økonomiforvaltningen er enig i, at en privat investor vil kræve et højere realafkast end 3 pct. De 3 pct. skal imidlertid ses i lyset af, at der er tale om samfundsmæssige infrastrukturprojekter, og at såvel kommunen som By & Havn I/S har adgang til billigere lånefinansiering til sådanne projekter.

Endelig skal de 3 pct. ses i sammenhæng med hvad der nedenfor er oplyst om at priserne for byggeretter er baseret på en forudsætning om at disse ikke stiger i reale kroner.

Principaftalens vurdering af By & Havn I/S

Staten og kommunen har skønnet, at den samlede værdi af By & Havn udgør 5 - 6 mia. kr., jf. ”principaftalen”. Staten overdrager 40 procentpoint af ejerskabet i By & Havn I/S til kommunen, hvilket svarer til en værdi på 2 - 2,4 mia. kr.

Ved en fordeling af restfinansieringsbehovet på 3,9 mia. kr. mellem kommunen og staten i forholdet 55/45 betyder det, at statens skal finansiere 1.755 mio. kr. Staten bidrager direkte med 202 mio. kr. til afgreningskammeret og de resterende 1.553 mio. kr. via By & Havn. Hvis Sydhavnsmetroen således bygges inden for nutidsværdien af anlægssummen, vil der være en restværdi på 447 - 847 mio. kr. i Københavns Kommunes favør.

Udover anlægssummen fremgår det af ”principaftalen”, at By & Havn også skal finansiere et eventuelt korrektionstillæg på 1.630 mio. kr. ud af en samlet korrektionsreserve på 1.691 mio. kr. Ved fordelingen af korrektionstillægget mellem kommunen og staten i forholdet 55/45 betyder det, at statens andel bliver 761 mio. kr., hvor af staten reserverer 61 mio. kr. direkte, og resten finansieres af By & Havn. Afhængigt af om det bliver nødvendigt at anvende korrektionsreserven, vil finansieringen være inden for statens og kommunens skønnede værdi af By & Havn på 5 - 6 mia. kr.

I statens og kommunens skøn af den samlede værdi af By & Havn I/S er der ikke indregnet positive samfundseffekter fra en bedre trafikbetjening af henholdsvis containerhavnen i Nordhavn og krydstogthavnen.

Ydermere indgår der heller ikke en forudsætning om, at priserne for byggeretter stiger i reale kroner. Hvis priserne over tid skulle vise sig at stige i reale kroner, vil det således have en positiv effekt for værdien af By & Havn I/S.

Kommunaløkonomiske konsekvenser

I tilknytning til den forventede byudvikling af hele Nordhavn har Økonomiforvaltningen på basis af salget af byggeretsmeter i By & Havns/Deloittes model beregnet et overslag over de kommunaløkonomiske effekter heraf, jf. tabellen på næste side.

Kommunaløkonomiske driftkonsekvenser 2014-2070 efter udligning i mio. kr.		Øget indtægter fra		Kommunale Driftsudgifter	I alt
		personskatter og ejendomsbeskatning fra private	Øget indtægter fra ejendomsbeskatning af erhverv		
NV kommunaløkonomiske ved en diskonteringssats på	3%	13.426	569	-10.727	3.268
NV kommunaløkonomiske ved en diskonteringssats på	4%	9.134	384	-7.298	2.220
NV kommunaløkonomiske ved en diskonteringssats på	5%	6.292	263	-5.028	1.528
NV kommunaløkonomiske ved en diskonteringssats på	6%	4.388	182	-3.506	1.064
NV kommunaløkonomiske ved en diskonteringssats på	7%	3.096	128	-2.474	750

Beregningen viser, at kommunen vil få øget personskatter og ejendomsskatter fra borgerne i Ydre Nordhavn. Nutidsværdien af personskatter og ejendomsskatter frem til 2070 forventes at udgøre i størrelsesordenen 3,1 - 13,4 mia. kr., afhængig af hvilken diskonteringssats, som anvendes. Ejendomsskatteindtægterne fra erhverv forventes i samme periode at udgøre i størrelsesordenen 100 - 600 mio. kr., ligeledes afhængig af hvilken diskonteringssats, som anvendes.

Økonomiforvaltningen har tilsvarende beregnet de driftsrelaterede kommunale omkostninger forbundet med nye borgere i Ydre Nordhavn til mellem 2,5 - 10,7 mia. kr., afhængig af hvilken diskonteringssats, som anvendes.

Samlet indikerer beregningerne en kommunaløkonomisk nettogevinst i størrelsesordenen 0,8 - 3,3 mia. kr. Der er således tale om et væsentligt merprovenu til Københavns Kommune ved udvikling af Nordhavn. En del af dette provenu kan blandt andet anvendes til kommunale investeringer, fx i skoler, daginstitutioner m.m. i Nordhavn.

Afslutningsvist kan det bemærkes, at udover diskonteringssatsen, relaterer de væsentligste følsomheder ved ovenstående beregning sig til udviklingstakten i Nordhavn samt i nøgletallene for indtægter og udgifter og fordelingen mellem boligtype (ejer, andel, almennyttig, privatudlejning eller ungdomsboliger) samt bolig/erhvervsfordelingen i Nordhavn.