



N O T A T

Dato: 30. juni 2005

j.nr.:

BILAG 3

Finansieringsforslag i forbindelse med investeringsoversigt for renovering og genopretning af Københavns Ejendomes ejendomsportefølje

I forbindelse med den af Borgerrepræsentationen besluttede udarbejdelse af en investeringsoversigt for renovering og genopretning af Københavns Ejendomes ejendomsportefølje, har Økonomiforvaltningen udarbejdet nedenstående katalog over mulige finansieringer af planen.

Salg af KE

Der blev den 1. marts 2005 indgået forlig mellem S, K, DRV, CD, DF samt V2 om salg af KE's elaktiviteter. Kommunen modtager i alt 10,5 mia. for salget. Såfremt midlerne overføres til kommunen og anvendes til skattefinansierede aktiviteter, modregnes 60 procent af proventet i kommunens statstilskud. Modregningen udgør 40 procent, såfremt midlerne anvendes til afdrag på kommunens gæld eller såfremt midlerne overføres ligeligt til kommunen over en 10 årig periode. Forligspartierne er enige om ikke at anvende en model, hvor der modregnes 60 procent i kommunens statstilskud.

Aftalen indebærer, at en del af midlerne fra salget bruges til Metro Cityring, samt til nedbringelse af kommunens gæld herunder vedligeholdelsesgælden. Parterne bag aftalen er enige om, at en eventuel rentebesparelse fra afdrag på den finansielle gæld skal tilføres kommunens nye ejendomsenhed og frem til 2010 bruges til vedligeholdelse af kommunens ejendomme. Endvidere kan midlerne fra salget af KE's elaktiviteter, efter aftale mellem parterne, anvendes til investeringer, der indgår i større sammenhængende anlægs- vedligeholdelsesplaner.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at give et skøn over størrelsen på de midler, der eventuelt vil være til rådighed for en øget vedligeholdelsesindsats.

Merindtægter fra ejendomssalg

Kommunen budgetterer hvert år med et beløb fra salg af ejendomme. Kommunens budget og regnskab for ejendomssalg består dels af indtægter fra tilbagekøbsrettigheder, dels af indtægter fra ejendomssalg.

I august måned hvert år kendes skønnet for merindtægter fra ejendomssalget. Såfremt disse overstiger det budgetterede, indgår midlerne typisk i forbindelse med budgetforhandlingerne.

I budgetaftalen for 2005 fremgår det, at *'parterne er samtidig enige om, at evt. ekstraintægter i budgetåret fra ejendomssalg og tilbagekøbsrettigheder samt indtægter fra parkering, byggesagsbehandling kan anvendes til yderligere vedligehold af kommunens bygninger, vejvedligeholdelse, cykelstier, busfremkommelighed, gældsafdrag mv.'*

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at give et skøn over størrelsen på de midler, der eventuelt vil være til rådighed for en øget vedligeholdelsesindsats.

Lånoptagelse

Finansieres vedligeholdelsen af kommunens ejendomme via lån eller via stop for afdrag på kommunens gæld, vil det betyde en markant stigning i kommunens udgiftsniveau. Denne fremgangsmåde vil derfor bringe Københavns Kommune på kollisionskurs med den af regeringen udmeldte udgiftspolitik, herunder de rammer for realvækst kommunen er underlagt.

Lånoptagelse vil endvidere pådrage kommunen ekstraordinært store renteutgifter i forhold til det på nuværende tidspunkt budgetterede.

I forbindelse med Københavns Kommunes frasalg af KE bemærkes det endvidere, at kommunens låneramme er betydeligt reduceret, og at vedligeholdelsesarbejder ikke er omfattet af ekstra låneadgang.

Det kan derfor ikke forventes, at hele eller dele af investeringsplanen kan finansieres via nye låneoptag.

Omprioritering inden for udvalgenes rammer

Det kan undersøges, hvorvidt det via omprioriteringer inden for udvalgenes budgetrammer er muligt at frigive yderligere midler til vedligeholdelse af kommunens ejendomme. Dette kan fx omfatte en undersøgelse af, hvorvidt dele af de anlægsmidler, der hvert år overføres til det kommende budgetår, i stedet kan frigøres til en øget vedligeholdelsesindsats.

Råderum

Såfremt det efter den endelige opgørelse af indtægter og udgifter viser sig, at der er et udisponeret økonomisk råderum i kommunens budget i de kommende år, kan en forøget indsats for vedligeholdelse af kommunens ejendomme prioriteres inden for dette.

Stordriftsfordele i forbindelse med udbud

Ejendomsenheden forventer, at det er muligt at opnå besparelser på mellem 5 og 10 procent ved at samle flere vedligeholdelsesopgaver i en samlet entreprise i forhold til at udbyde projekterne enkeltvis. Denne mulighed er opstået efter at Ejendomsenheden har overtaget ansvaret for en stor del af kommunens bygninger. Disse stordriftsfordele er ikke indregnet i de udgiftsestimater, der er givet på vedligeholdelseefterslæbet.

Offentligt Privat Partnerskab (OPP)

OPP er en i dansk sammenhæng ny metode til at håndtere privat involvering i offentligt byggeri, bygningsdrift mv. Hovedprincippet bag OPP er, at design, finansiering, byggeri, drift og vedligehold samt eventuelle andre serviceydelser udbydes som én samlet opgave. Det private selskab, der efter udbud vinder en OPP-opgave, har altså ikke blot ansvaret for at opføre og aflevere et fysisk byggeri eller anlæg, men forpligter sig til – og sikrer sig samtidig også indtægten fra – at stille en samlet løsning til rådighed for det offentlige over en længere årrække.

Ved at overlade finansieringen af et byggeri til et selskab kan en offentlig bygherre opnå en likviditetsmæssig fordel, der svarer til en mere traditionel lånefinansiering, hvor anlægssummen tilvejebringes gennem et lån som tilbagebetales med en årlig ydelse over en længere årrække.

Udover de finansielle begrundelser for anvendelsen af OPP, er de hyppigst anvendte argumenter, at projektet får en bedre totaløkonomi, bliver mere innovativt og får en mere optimal fordeling af risici. Den bedre totaløkonomi kan fremkomme ved, at projektselskabet i deres valg af løsningsmuligheder indregner fremtidige driftsudgifter. Dermed får projektselskabet en tilskyndelse til at optimere ikke blot anlægsfasen, men hele forløbet fra design over anlæg til drift og løbende vedligehold i en længere periode. Dette bør potentielt komme den offentlige bygherre til gode i form af, at OPP-projektet samlet set bliver billigere end et traditionelt byggeprojekt.

OPP er endnu ikke blevet afprøvet i Københavns Kommune, men i forbindelse med etableringen af to nye svømmehaller, overvejes det at udbyde projekterne som OPP-projekter. Endvidere vil der i løbet af efteråret blive afholdt et seminar om OPP og mulighederne herfor i Københavns Kommune.

Det er ikke for nuværende muligt at give en vurdering af om, og i hvilket omfang, øget brug af OPP i Københavns Kommune vil kunne bidrage til at frigive midler til forbedring af vedligeholdelsesstandarder på de københavnske ejendomme. For at afklare dette kan der igangsættes en undersøgelse heraf. Såfremt en sådan undersøgelse falder positivt ud, vil midlerne kunne skydes ind i en vedligeholdelsesindsats på længere sigt.

For at fremme anvendelse af OPP i Danmark har regeringen afsat en pulje på 6 mio. kr. til medfinansiering af OPP-projekter. Såfremt det besluttes at igangsætte en undersøgelse af fordele og ulemper ved øget brug af OPP i Københavns Kommune, kan det overvejes at søge midler fra denne pulje.

Udlicitering og forpagtning

I forlængelse af ovenstående kan det overvejes at undersøge i hvilket omfang øget anvendelse af udlicitering og forpagtning af kommunens opgaver og ejendomme kan frigive midler til en øget vedligeholdelsesindsats. På samme måde som OPP undersøgelsen, vil en sådan undersøgelse, såfremt den falder positivt ud, kunne medvirke til at finansiere en vedligeholdelsesplan på længere sigt.