

Bilag 2

BY&HAVN

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen

Att.: Søren Tegen Pedersen

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

Tel. 3376 9800
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Notat vedrørende By & Havns udvikling af Amager Fælled Kvarter

Kære Søren Tegen Pedersen

Herved fremsendes notat vedrørende konsekvenser for By & Havn, såfremt Amager Fælled Kvarter ikke udvikles.

By & Havns økonomi er sårbar, og den store negative egenkapital er – qua de tunge økonomiske forpligtelser, som ejerne løbende har pålagt selskabet, senest med Principaftalen om Sydhavnsmetro og Nordhavnstunnel – blevet yderligere eksponeret. Der foreligger en strategi for afvikling af gælden gennem særligt selskabets arealudviklingsaktiviteter, som er afhængig af og baseret på det lovgrundlag og de planrammer, der er aftalt. En så markant ændring af dette grundlag, som en fjernelse af udviklingsmulighederne af Amager Fælled Kvarter vil betyde, vil have endog meget store økonomiske konsekvenser for selskabet og dets muligheder for at imødekomme de forpligtelser, selskabet er pålagt, herunder at afholde anlægsudgifterne til Sydhavnsmetro og Nordhavnstunnel. Såfremt By & Havn således ikke kan betale for den allerede planlagte infrastruktur, vil Københavns Kommune skulle finde disse midler andetsteds.

Som det fremgår af notatet, er der ikke i selskabets portefølje alternative arealudviklingsmuligheder, der vil kunne kompensere for en manglende udvikling af Amager Fælled Kvarter.

Endelig skal det bemærkes, at Amager Fælled Kvarter inden for de nuværende lov-mæssige rammer indgår som en del af By & Havns aktiver. Hvis man derfor udta-ger Amager Fælled Kvarter, vil der med det nuværende lovgrundlag skulle gives fuld kompensation til By & Havn. Medmindre Københavns Kommune således reelt køber byggeretten, vil sagen være en sag mellem selskabets ejere.

Vi imødeser forvaltningens opdatering i sagen.

Med venlig hilsen



Carsten Koch
Bestyrelsesformand



Mads Lebech
Næstformand for bestyrelsen

21. november 2016
S-20161117-2322
D-20161121-650582

Kundenr.:

REN@byoghavn.dk

Til: Økonomiforvaltningen, Søren Tegen Pedersen
Fra: Jens Kramer Mikkelsen og Michael Soetmann
Emne: Notat vedrørende konsekvenser for By & Havn, såfremt Amager Fælled Kvarter ikke udvikles

Notat vedrørende konsekvenser for By & Havn, såfremt Amager Fælled Kvarter ikke udvikles

22. november 2016

1. Baggrund

Nærværende notat belyser konsekvenserne for selskabet, såfremt udviklingen af Amager Fælled Kvarter stoppes, jf. det i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation fremsatte medlemsforslag til mødet den 24. november 2016.

Hvis Amager Fælled Kvarter ikke kan udvikles, vil det have store negative økonomiske konsekvenser, også hvis lokalplanlægningen trækkes i langdrag. I det følgende er der en nærmere argumentation herfor.

2. Økonomiske rammebetingelser for selskabet

By & Havn blev i 2007 etableret med en nettogæld på 9,2 mia. kr. Baggrunden herfor var, at selskabets finansieringsbidrag til den nuværende metro og Cityringen samt til Nordhavnsvejen blev lagt over som en gældspost i selskabet. By & Havn har således up front skullet bidrage til finansieringen af disse anlæg i forventning om, at By & Havn over årene kan forestå en arealudvikling på sine ejendomme, der kan servicere gælden. Samme metode blev anvendt, da selskabet indbetalte 934 mio. kr. til Metroselskabet som et finansieringsbidrag til de to første metrostationer i Nordhavn.

Med Principaftalen fra 27. juni 2014 mellem Staten og Københavns Kommune blev det besluttet endnu en gang at anvende ovennævnte model. Hovedindholdet var følgende:

- By & Havn skulle bidrage med 1,7 mia. kr. til Sydhavnsmetroen samt evt. finansiere en budgetreserve på ca. 2 mia. kr. De 1,7 mia. kr. er indbetalt til Metroselskabet, mens budgetreserven først betales, når der er behov herfor. Erfaringen fra byggerier er, at en væsentlig del af en sådan budgetreserve vil blive benyttet. Det skal bemærkes, at By & Havn ikke får nævneværdige økonomiske gevinster af Sydhavnsmetroen i form af stigende ejendomspriser. Dette skyldes, at selskabet allerede har afhændet de fleste byggeretter i Sydhavnen.
- By & Havn skal finansiere en nordhavnstunnel til ca. 2,1 mia. kr. og bidrage til finansieringen af den videre udbygning af metro i Nordhavn. Skønnet over anlægsbudgettet til Nordhavnstunnelen er vokset til ca. 2,7 mia. kr. siden indgåelsen af Principaftalen – midler, som skal finansieres via By & Havns arealudvikling.

- By & Havn får som følge af disse forpligtelser tilsagn om, at der over årene tilvejebringes et plangrundlag for hele Nordhavn. Undtagelsen er den nye arealudvidelse mod nord, som med lov er udlagt til dels havnevirksomhed og dels rekreativ anvendelse.

By & Havns nettogæld er i dag ca. 15 mia. kr.

By & Havn har til servicering af gælden ikke et "overskud" af ejendomme" – tværtimod. Således er By & Havns egenkapital i dag -4,7 mia. kr. – og heri er ikke indregnet, at By & Havn sandsynligvis kommer til at finansiere hele eller en væsentlig del af den ovennævnte budgetreserve på ca. 2 mia. kr. En negativ egenkapital på 4,7 mia. kr. betyder, at hvis By & Havn skulle realisere sine værdier her og nu og indløse gælden, ville der være en gældspost svarende til egenkapitalen, som selskabet ikke kan tilbagebetale. Og dette skyldes ikke, at ejendommene er optaget i regnskabet til en lav værdi. De er optaget til markedsværdi ud fra vurderinger fra en uafhængig valuar.

By & Havn skal populært sagt således over årene "slå markedet" for at kunne afdrage sin gæld. Selskabet mener, at dette er realistisk, og har, jf. den vedtagne forretningsstrategi, en plan herfor. En helt nødvendig forudsætning for, at det skal lykkes, er, at planlægningsgrundlaget tilvejebringes i den takt, som er nødvendig for selskabet.

I den sammenhæng står Amager Fælled Kvarter helt centralt.

3. Behovet for Amager Fælled Kvarter

Forpligtelsen til at tilvejebringe et plangrundlag for Amager Fælled Kvarter er ikke af ny dato. Beslutningen om, at dette kvarter skulle udbygges som den sidste del af Ørestad, blev truffet i 1995 i forståelse med og efter medvirken af de grønne organisationer Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet. Arealet ligger i den ikke fredede del af fælleden, og har igennem mange år været optaget i kommuneplanens rammer – første gang, hvor Ørestad omtales i 1991, og efterfølgende med vedtagelse af kommuneplantillæg i 1996, der indarbejdes i kommuneplan 1997, og herefter i kommuneplan 2001, 2005, 2009, 2011 samt 2015. For så vidt angår tidshorisonten for udviklingen af Amager Fælled Kvarter nævnes i kommuneplan 1997, at Amager Fælled Kvarter er det sidste af Ørestads fem bykvarterer, der skal udvikles. Siden er det i kommuneplan 2005 nævnt, at Amager Fælled Kvarter kan udbygges fra 2018, mens dette i kommuneplan 2009 ændres til 2012, hvilket fortsat står i kommuneplan 2015. I henhold til lov om planlægning har Københavns Kommune således, når By & Havn udtrykker ønske herom, en forpligtelse til at udarbejde en lokalplan inden for de normale tidsrammer, medmindre Københavns Kommune ændrer kommuneplanen – en handling, der i givet fald vil være i modstrid med de rammeforudsætninger, som ejerne har lagt til grund for By & Havn.

Udviklingen af området er byplanmæssigt velbegrundet, idet den er med til at binde Ørestad sammen og tilføje et kvarter, der samtidig giver en større diversitet i Ørestad. Området er nemt at udvikle, idet det allerede er forsynet med metro og en tilfredsstillende vejforbindelse i form af Ørestads Boulevard. Sundby Metrostation er i dag den mindst anvendte station og er etableret set i lyset af den kommende bebyggelse ved Ørestads Boulevard. Udviklingen forudsætter således ikke store grundlæggende investeringer.

By & Havn mangler pt. lokalplanlagte byggeretter – især til boligformål, idet:

- De resterende byggeretter til boligformål i Ørestad Syd forventes at være afsat i løbet af 2017. Herefter har selskabet til boligformål alene den forventede byggeret i Amager Fælled Kvarter.
- I Nordhavn er al byggeret til boligformål, der kan udvikles på nuværende tidspunkt, afsat. Udviklingen af nye byggeretter til boligformål kan først for alvor komme i gang, når der er tilvejebragt et plangrundlag for Levantkaj, og når containerterminalen er flyttet fra dette område, samt når der er foretaget en overordnet byggemodning af området. Det præcise tidspunkt for flytningen af containerterminalen er endnu usikkert, men vil ske inden for tidsintervallet medio 2020 til ultimo 2021. Med en byggemodning, hvor terrænet sandsynligvis skal hæves, vil byggeriet tidligst kunne komme i gang i 2023.
- I Sydhavnen har selskabet alene ca. 100.000 etagemeter på Enghave Brygge. Imidlertid kan denne byggeret først realiseres, når Sydhavnsmetroen er etableret i 2023, idet arealet er byggeplads for metroen.

Hvis der ikke tilvejebringes en lokalplan for Amager Fælled Kvarter ultimo 2017, står By & Havn i den situation, at selskabet ikke kan tilbyde boliger i selskabets områder til den voksende befolkning i København. Selskabet vil sandsynligvis gå glip af et milliardbeløb. Herved risikeres det, at det samlede økonomiske grundlag for selskabet skrider.

4. Er der alternativer?

Nogle gange høres argumentet, at By & Havn blot kan bygge alternative steder. I denne sammenhæng nævnes især:

- Overdækningen over motorvej og jernbane mellem Ørestad City og Ørestad Syd
- De grønne områder syd for Sjællandsbroen vest for Ørestad
- Opfyldninger i Nordhavn.

4.1 Overdækning af jernbane og motorvej mellem Ørestad City og Ørestad Syd

By & Havn har mulighed for at få mere byggeret gennem overdækning af jernbane og motorvej. Dette er ikke nyt og indgår allerede som en byggemulighed. Overdækningen er meget dyr, og prisniveauet for byggeret i Ørestad skal stige væsentligt, før denne mulighed er rentabel. Desuden egner overdækningen sig ikke til boligbyggeri, men til erhvervsbyggeri på grund af områdets placering.

Denne løsning er således ikke eksisterende som en mulighed for erstatning af de kommende års forudsatte boligbyggeri i Amager Fælled Kvarter.

4.2 De grønne områder syd for Sjællandsbroen vest for Ørestad

By & Havn har solgt byggeretterne i Ørestad – og ikke mindst i den vestlige del af Ørestad – på baggrund af en fuldt forståelig forventning hos de nuværende beboere og developere om, at der ikke bygges på disse fredede områder. Dette vil i sig selv kunne få en meget væsentlig negativ indflydelse på By & Havns muligheder

for fremover at kunne afsætte byggeret til de forventede priser. På denne baggrund er det vurderingen, at en byudvikling på disse arealer vil have en negativ værdi.

Herudover ejer By & Havn ikke disse fredede arealer. En overdragelse af disse arealer til By & Havn og en evt. ophævelse af fredningen vil sandsynligvis tage år og ikke kunne bidrage til imødekomme af de kommende års bolig efterspørgsel og dermed til By & Havns økonomi. Det må i øvrigt anses som sandsynligt, at der for så vidt angår en byudvikling af disse – til forskel fra Amager Fælled Kvarter – fredede områder vil opstå en – sandsynligvis også stærkere – negativ reaktion.

4.3 Opfyldninger i Nordhavn

Teknisk set er det muligt at opfylde yderligere nord for den nuværende arealafgrænsning af Nordhavn, og dette kan set i et byudviklingsperspektiv med udgangspunkt i Nordhavn have sine fordele. Imidlertid vil det tage op mod 30-40 år, før byudviklingen kommer ud til dette område, og nutidsværdien af området vil være meget lav og slet ikke kunne bidrage til at imødekomme de kommende års bolig efterspørgsel endside behovet for styrkelsen af By & Havns økonomi.

En opfyldning kræver desuden, at Staten giver de nødvendige tilladelser.

5. Opsummering

- By & Havn har en negativ egenkapital. En forudsætning for en stigende egenkapital er, at der ikke sker en udhuling af By & Havns ejendomsportefølje, samt at plangrundlaget tilvejebringes i den forventede takt, så der ikke skabes usikkerhed om By & Havns muligheder på både kort og langt sigt.
- Hvis Københavns Kommune ikke igangsætter udarbejdelse af et plangrundlag for Amager Fælled Kvarter, sker der en udhuling, som kan få væsentlige afgørende negative konsekvenser for By & Havns økonomi. Risikoen er, at By & Havn ikke kan honorere sin del af den udlodning i form af metro m.m., som allerede er besluttet, og som er på den anden side af "point of no return". Hertil kommer, at det vil være problematisk at lade By & Havn bidrage ved udlodning til finansiering af hele Nordhavnstunnelen.
- Amager Fælled Kvarter har været en del af kommuneplanen i mange år – en kommuneplan, der er vedtaget af et bredt flertal i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation, og som vil binde områderne i Ørestad sammen. Derfor er det naturligt at igangsætte lokalplanprocessen nu.
- By & Havn har ingen alternative muligheder for at kunne kompensere for et manglende provenu i forbindelse med udviklingen af Amager Fælled Kvarter.