

HOLMENE

Mini-prospekt til brug for markedsdialog

1. INDLEDNING

22. maj 2019

Formål

Dette prospekt er udarbejdet til brug for en markedsdialog mellem Hvidovre Kommune og potentielle private og/eller institutionelle investorer om et offentligt-privat samarbejde om udvikling af et nyt erhvervsområde ud for Avedøre Holme. Formålet med projektet er at arealudvikle Avedøre Holme.

På grund af statsstøttere reglerne, ligebehandling samt udbudsbekendtgørelsen om salg af kommunal fast ejendom er Hvidovre Kommune forpligtiget til at gennemføre et offentligt udbud om samarbejdet. Formålet med markedsdialogen er, at Hvidovre Kommune ønsker at afdække, hvilke krav og vilkår en potentiel investor vil stille for at deltage i samarbejdet. Afdækning af sådanne relevante vilkår anses for at være nødvendigt for at kunne udarbejde et endeligt udbud om investering i projektet, som potentielle investorer herefter vil få mulighed for at byde på.

Prospektet indeholder en overordnet beskrivelse af Hvidovre Kommunes vision med projektet samt en foreløbig beskrivelse af rammerne, herunder de økonomiske og juridiske forudsætninger for gennemførelse af projektet.

Inden for disse rammer har Hvidovre Kommune opstillet en række foreløbige rammebetingelser for investorers deltagelse i projektet. Disse vilkår, ønsker Hvidovre Kommune at drøfte med potentielle investorer for at sikre, at der skabes størst mulig interesse for projektet, og at udbuddet gennemføres efter den mest hensigtsmæssige udbudsproces.

Dertil ønsker Hvidovre Kommune under dialogprocessen med udvalgte investorer, at opnå indsigt i investorernes økonomiske forudsætninger og afkastforventninger.

Ansvar

Prospektet er udarbejdet af Hvidovre Kommune i samarbejde med Cowi og DLA Piper. Hverken Hvidovre Kommune eller rådgivere kan gøres ansvarlige

for de oplysninger, der er afgivet i oplægget, herunder for nøjagtigheden eller fuldstændigheden heraf. Det fremhæves udtrykkeligt, at der er tale om foreløbige oplysninger, der er afgivet til brug for Hvidovre Kommunes egne overvejelser om, hvordan projektet skal udbydes, og ikke til brug for de modtagende parters eventuelle beslutning om at investere i projektet. Enhver modtagende part af oplysningerne bærer selv risikoen og ansvaret for benyttelsen af oplysningerne.

Kontaktpersoner:

Hvidovre Kommune

Direktør Gert Stephan Nelth, telefon 36393005, gsn@hvidovre.dk

Projektleder Connie Kirkegaard Nielsen, telefon 36392512, cks@hvidovre.dk

2. VISIONEN

Hvidovre Kommunes vision med projektet er at skabe et af Nordeuropas største og mest innovative erhvervsområder for videnstung, grøn og innovativ produktion og samtidig skabe et sammenhængende kystlandskab fra København til Køge strandpark. Et område, hvor fremtidens bæredygtige energiløsninger kan skabes. Projektet vil bestå af ni nye kunstige øer (Holmene), der vil blive anlagt i forlængelse af det nuværende erhvervsområde, Avedøre Holme.



Urban Power for Hvidovre Kommune

Avedøre Holme i Hvidovre Kommune blev etableret i 1960'erne og har siden været et eftertragtet erhvervsområde på Sjælland. Avedøre Holme rummer i dag omkring 400 virksomheder med i alt 12.000 medarbejdere. Området er i dag fuldt udbygget, og da der efterspørges mere erhvervsgrund, er det Hvidovre Kommunes vision at udbygge det eksisterende område med 2.380.000 m² grønt

erhvervsområde og 700.000 m² bynærnatur. Opbygningen af de ni øer skal skabe synergi mellem erhvervsliv, fritidsliv, plante- og dyreliv. I takt med at området udbygges, vil de ni holme blive solgt.

For nærmere information om projektet henviser vi til hjemmesiden om de nye holme: <http://holmene.com/New-business-district>

3. INVESTORUDVÆLGELSE

Hvidovre Kommune ønsker at afsøge mulighederne for, at projektet udvikles i et Offentligt Privat Samarbejde (OPS) med en privat investor. Her vil Hvidovre Kommune sammen med investor etablere et selskab, der skal gennemføre projektet. Det er kommunens plan med projektet, at en del af overskuddet fra salg af øerne skal reserveres i en infrastrukturfond til anvendelse til infrastrukturprojekter, stormflodssikring o.l. i området omkring Avedøre Holme og de områder, der grænser op dertil.

Hvidovre Kommune ser fordele i, at investor deltager aktivt i udviklingen af projektet og området, herunder også i forhandlingerne med Staten om de juridiske rammer i en anlægslov. Hvidovre Kommune vil derfor også lægge vægt på, at en aftale med investor kan indgås så tidligt i forløbet, at investor kan blive inddraget i fastlæggelsen af de rammer for projektet, som skal indgå i anlægsloven.

Hvidovre kommunes bevæggrund for at overveje at udbyde projektet som et OPS skyldes først og fremmest, at Hvidovre Kommune så vidt det er hensigtsmæssigt vil undgå at tage økonomiske risiko, der er forbundet med anlægsinvesteringerne og projektets gennemførelse. Endvidere ønsker Hvidovre Kommune at afsøge mulighederne for at tilføre projektet den kommercielle udviklingskraft, som private investorer besidder.

Hvidovre Kommune har endnu ikke lagt sig fast på i hvilket omfang investors deltagelse skal ske via indskud af selskabskapital og/eller ved at yde et ansvarligt lån. Det er dog helt afgørende for Hvidovre Kommune, at der fastlægges en øvre ramme for afkastet, og at overskud, efter at investor har fået den investerede kapital forrentet, bliver anvendt til infrastruktur af betydning for området, som eksempelvis stormflodssikring og/eller en udbygning af metroen til området.

Den anden mulighed er, at Hvidovre Kommune er ene ejer af projektet ved jordopfyldningen og herefter sælger projektet til en investor, som kan færdigudvikle det. Her ser Hvidovre Kommune det som en mulighed, at låne pengene til opførelse af projektet gennem jordopfyldelse af den samme investor som skal aftage projektet.

4. ØKONOMISKE FORUDSÆTNINGER

Overordnede økonomiske forudsætninger

Økonomien i projektet bygger på den overordnede forudsætning, at selve jordopfyldningen vil kunne finansiere sig selv via de indtægter i form af jorddeponeringsgebyr, som opkræves hos entreprenørerne i forbindelse med deponeringen (den såkaldte "gatefee"). Som følge af den offentligretlige regulering, der gælder for jorddeponeringsvirksomhed, vil jordopfyldningsprojektet være underlagt et "hvile i sig selv"-princip, der indebærer, at der ikke må tjenes penge på selve jorddeponeringen. "Hvile i sig selv"-princippet fastsætter således en øvre grænse for, hvor meget der må opkræves i betaling for at aftage overskuds-jorden.

Jordopfyldningsprognoser viser, at der som følge af forventede anlægsarbejder i hovedstadsområdet i de kommende 18-20 år vil være behov for at bortskaffe både ren og uren overskudsjord i et omfang, der gør, at der vil være en betydelig efterspørgsel på deponeringskapacitet. Ud fra disse forudsætninger forventes det, at jordopfyldningen løbende vil kunne finansiere sig selv. Det vurderes også, at der som følge af bygge- og anlægsarbejder i det sydsvenske område vil være en efterspørgsel på jorddeponering herfra, og at jord fra Sverige vil kunne sejles ind, hvilket alt andet lige vil begrænse transportomkostningerne.

Økonomien i projektet vil set fra en investors side navnlig ligge i, at de indvundne arealer efterfølgende kan byggemodnes og sælges. Et eventuelt provenu, der kan opnås ved salg af arealerne, skal i henhold til "hvile i sig selv"-princippet, ikke indregnes ved fastsættelse af den gatefee, der maksimalt kan opkræves ved deponering af overskudsjorden.

Tidshorisont

Tidsmæssigt er det målsætningen, at projektet strækker sig over en periode på ca. 21 år. Projektet kan overordnet opdeles i en planlægningsfase og i tre opfyldningsfaser, hvor den første opfyldningsfase vil bestå i etablering af de 4 øer,

der ligger tættest på kysten. Det samlede areal, der forventes indvundet, er beregnet til ca. 237 ha, hvoraf 25% skal udlægges til infrastruktur. Nettoarealet, der kan sælges, udgør ca. 178 ha (1.784.175 m²).

Fase 0: Planlægning, projektering og anlægslov	2019 - 2021	
Fase 1: Etablering af ø nr. 1 – 4 (tættest på kysten)	2021 - 2027	ca. 83 ha
Fase 2: Etablering af ø nr. 5 – 7 (midterste øer)	2027 - 2033	ca. 68 ha
Fase 3: Etablering af ø nr. 8 - 9 (længst fra kysten)	2033 - 2040	ca. 27 ha

Anlægsoverslag for selve jordopfyldningen (før byggemodning)

Det samlede anlægsoverslag inklusive drift for opfyldning af alle 9 øer er beregnet til kr. 2,7 mia. Anlægsoverslaget omfatter forundersøgelser, projektering og detailundersøgelse m.v. samt etablering af indfatning, kystbeskyttelse, anden vand og havnebygning, modtagerfaciliteter, drift m.v. Anlægsoverslaget dækker de omkostninger, der er forbundet med selve jordopfyldningen, det vil sige omkostninger ved etablering af arealet, så det fremstår bart og fladt, men i en ikke-byggemodnet stand. Anlægsoverslaget bygger på erfaringstal fra By og Havn samt Nordhavnen. Anlægsoverslaget er udregnet i 2018-priser.

Anlægsudgifter, der indregnes i gatefee:

Drift:	505.572.824
Anlæg:	1.006.926.823
Vand-/havnebygning:	350.700.000
Spuns, indre dæmning:	249.300.000
Special Anlæg:	50.000.000
Felt & Projekt:	<u>86.746.332</u>

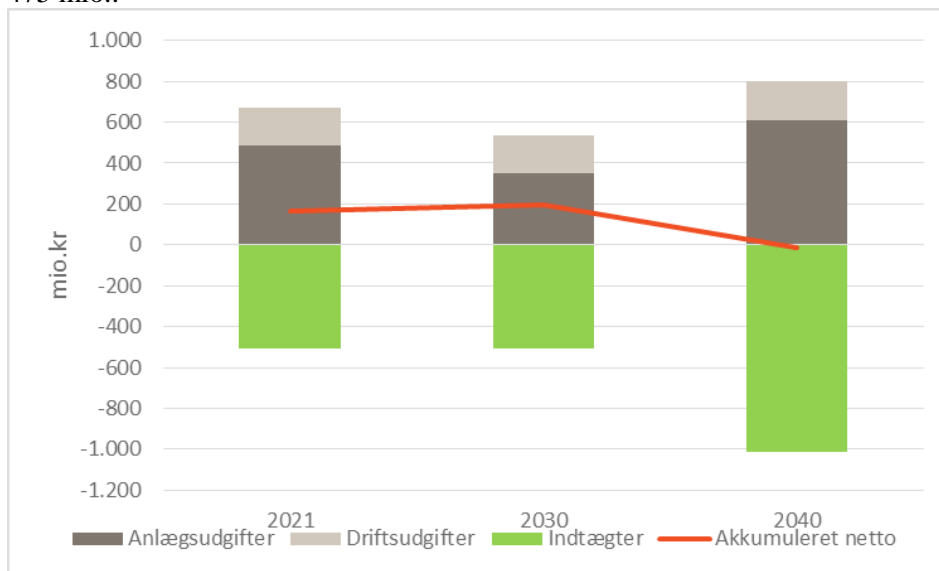
I alt: **2.249.245.979**

Deponeret mængde i tons: **46.425.420**

Gatefee (kr/t) **68,0**

Anlægsoverslaget til selve jordopfyldningen, vil blive dækket af den gatefee, som opkræves for jorddeponeringen. Gatefee fastsættes efter et ”hvile i sig selv”- princip, da der ikke må tjenes penge på jorddeponeringen. Hvis anlægsudgifterne bliver højere end overslaget, kan gatefee løbende reguleres, og omvendt skal gatefee nedsættes, hvis udgifterne bliver mindre. På grundlag af den anslåede mængde jord, der forventes at skulle bruges til opfyldning (46 mio. ton) er den gennemsnitlige gatefee beregnet til kr. 68,0 kr./t. Gatefee vil variere mellem kr. 79,5/ton (ø nr. 1) og kr. 18,3/ton (ø nr. 3), hvis den beregnes ø for ø.

Der henvises til nøgletallene nedenfor, hvor der i anlægsoverslaget ikke medregnet omkostninger til eventuel slutafdækning med skærver, der anslås til kr. 475 mio.:



Figur: "Hvile i sig selv"- princippet. Balance mellem omkostninger og indtægter fordelt på etaperne 1-3

Udgifter til byggemodning og finansieringsudgifter

Der er i anlægsoverslaget ikke medtaget omkostninger til byggemodning af arealerne. Disse anslås til kr. 536 mio. og er ikke indregnet i gatefee. Det vurderes, at disse udgifter næppe vil kunne indregnes i gatefee, og det forudsættes derfor, at udgifterne til byggemodning skal dækkes ind ved provenu fra grundsalg.

Principperne for hvilke udgifter, der kan indregnes i gatefee, vil dog kunne reguleres nærmere i en eventuel anlægslov, såfremt projektet gennemføres på grundlag af en sådan.

Der er heller ikke i overslaget indregnet finansieringsudgifter. Finansieringsudgifter, der kan henføres til selve anlægsinvesteringen vil dog formentlig kunne indregnes i gatefee, forudsat at de er markedskonsistente.

Forventede indtægter ved salg af jord

Det samlede areal, der kan sælges, udgør 1.784.175 m². Erfaringstal viser, at den gennemsnitlige m²-pris for ubebyggede, men byggemodnede arealer, der ligger i fx Hillerød og Køge, er ca. kr. 500 pr.m². Holmene vil have en langt bedre beliggenhed end erhvervsgrunde i Hillerød og Køge, og det vurderes der-

for, at grundene vil kunne sælges til en højere pris end kr. 500 pr. m2. Det vurderes, at en udbygning af metroen vil gøre, at prisen på grundstykkerne kan blive kr. 750 pr. m2.

Provenu ved grundsalg kan anslås til følgende:

Ved salg til kr. 500/m2:	892.087.500 kr.
Ved salg til kr. 750/m2:	1.338.131.250 kr.

Nøgletal for hver af de 9 øer og projektet som helhed

Fase I

	<u>Ø nr. 1</u>	<u>Ø nr. 2</u>	<u>Ø nr. 3</u>	<u>Ø nr. 4</u>
Tidshorison for opfyldning i måneder:	24	9	49	10
Deponeret mængde i tons:	4.890.600	1.710.720	9.842.580	2.082.960
Arealstørrelse i m2:	201.525	71.850	469.275	87.750
Anlægsudgifter, der indregnes i gatefee:				
Drift:	53.258.634	18.629.741	107.185.696	22.683.434
Anlæg:	133.032.589	35.375.939	69.107.678	64.645.900
Vand-/havnebygning:	8.225.000	8.621.000	800.000	10.004.000
Spuns, indre dæmning:	124.650.000	0	0	0
Special Anlæg:	50.000.000	0	0	0
Felt & Projekt:	19.695.379	2.199.847	3.495.384	3.732.495
I alt:	388.861.603	64.826.527	180.588.758	101.065.829
Gatefee (kr/t)	97,8	53,6	30,0	65,4
Byggemodningsomkostninger:	89.217.172	26.924.068	115.162.379	35.175.058
Salgsprovenu (kr.):				
ved kr. 500/m2	100.762.500	35.925.000	234.637.500	43.875.000
ved kr. 750/m2	151.143.750	53.887.500	351.956.250	65.812.500

Fase II

	<u>Ø nr. 5</u>	<u>Ø nr. 6</u>	<u>Ø nr. 7</u>
Tidshorison for opfyldning i måneder:	40	18	39
Deponeret mængde i tons:	7.931.160	3.526.020	7.848.540
Arealstørrelse i m2:	260.775	129.675	289.725
Anlægsudgifter, der indregnes i gatefee:			
Drift:	86.370.332	38.398.358	85.470.601
Anlæg:	189.926.630	87.078.580	177.583.665
Vand-/havnebygning:	113.876.000	67.816.000	102.998.000
Spuns, indre dæmning:	124.650.000	0	0
Special Anlæg:	0	0	0
Felt & Projekt:	21.422.632	7.744.729	14.029.083
I alt:	536.245.594	201.037.667	380.081.349
Gatefee (kr/t)	78,5	71,8	58,2
Byggemodningsomkostninger:	86.389.913	52.033.488	76.757.804
Salgsprovenu (kr.):			
ved kr. 500/m2	130.387.500	64.837.500	144.862.500
ved kr. 750/m2	195.581.250	97.256.250	217.293.750

Fase III

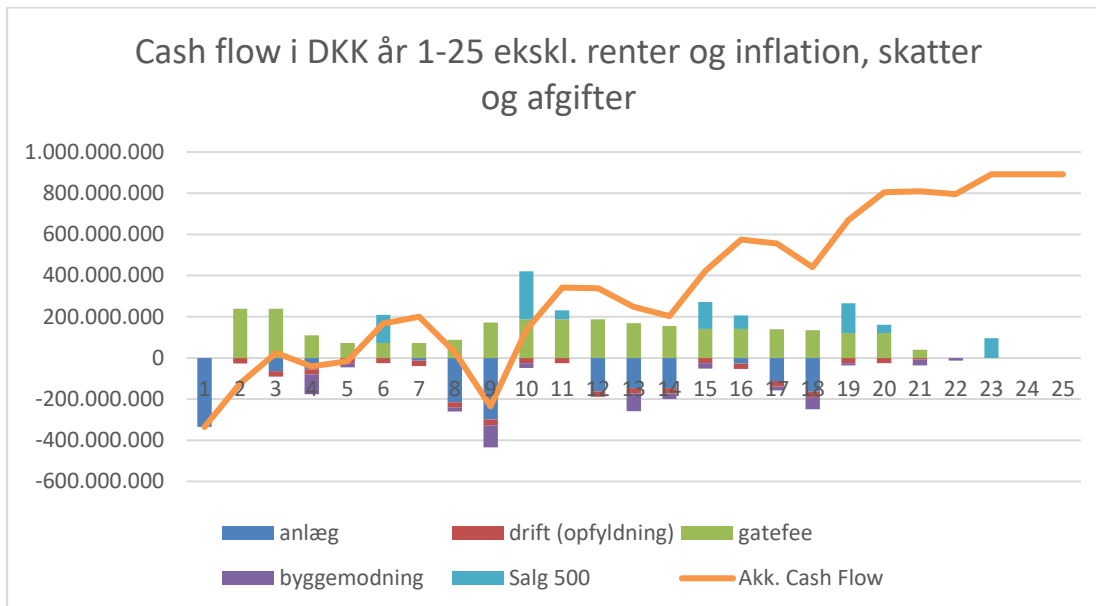
	<u>Ø nr. 8</u>	<u>Ø nr. 9</u>	<u>Ø nr. 1 – 9</u>
Tidshorisont for opfyldning i måneder:	13	30	232
Deponeret mængde i tons:	2.600.100	5.992.740	46.425.420
Arealstørrelse i m ² :	80.700	192.900	1.784.175
Anlægsudgifter, der indregnes i gatefee:			
Drift:	28.315.089	65.260.939	505.572.824
Anlæg:	93.950.063	156.225.779	1.006.926.823
Vand-/havnebygning:	7.530.000	30.830.000	350.700.000
Spuns, indre dæmning:	0	0	249.300.000
Special Anlæg:	0	0	50.000.000
Felt & Projekt:	5.074.003	9.352.789	86.746.332
I alt:	134.869.155	261.669.506	2.249.245.979
Gatefee (kr/t)	56,9	50,5	68,0
Byggemodningsomkostninger:	13.175.546	40.712.611	535.548.039
Salgsprovenu (kr.):			
ved kr. 500/m ²	40.350.000	96.450.000	892.087.500
ved kr. 750/m ²	60.525.000	144.675.000	1.338.131.250

Gatefeen på 68 (kr./t) er den samlede gatefee for hele projektets opførelse. Opførelsen af hver enkelt ø indeholder en gatefee, der er baseret på baggrund af basisomkostningerne. Desto mindre en ø er, desto højere er gatefeen.

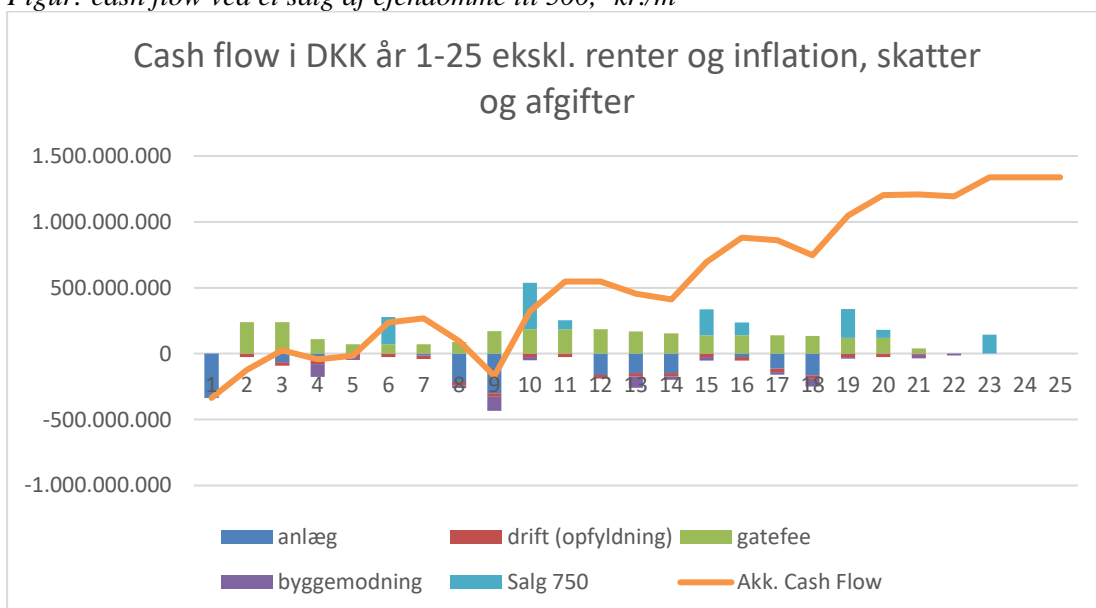
Finansieringsbehov

Salg af opfyldte arealer vil i princippet kunne påbegyndes, allerede når den første ø er blevet etableret. Tidsmæssigt kan opfyldning af ø nr. 1 være færdiggjort på ca. 24 måneder, forudsat at der køres 200.000 ton jord over vægten pr. måned. Herefter skal arealet byggemodnes. Det vurderes – ud fra den ovennævnte forudsætning – at projektet kan tilføres provenu fra salg af erhvervsgrunde allerede 3-5 år efter, at fase 1 er påbegyndt. Den investering i form af et ansvarligt lån til opstart af projektet, som investor skal komme med, vil derfor kunne tilbagebetales inden for en kortere tidshorisont.

Nedenfor er vist estimeret cash flow eksklusive renter, inflation, skatter og afgifter ved salg af arealerne til henholdsvis kr. 500 pr. m² og kr. 750 pr. m².



Figur: cash flow ved et salg af ejendomme til 500,- kr./m²



Figur: cash flow ved et salg af ejendomme til 750,- kr./m²

5. RISIKO OG USIKKERHEDSMOMENTER

Generelt

I det følgende redegøres kort og overordnet for de risici, der er forbundet med etablering af Holmene. Det er i den sammenhæng vigtigt at holde sig for øje, at der for de enkelte faser for udvikling af projektet er forskellige grader af nøjagtighed i projekteringen. Typisk vil der i forberedelsesfasen være mellem 5-15

% nøjagtighed, mens der i skitseprojekteringsfasen er mellem 25-45 % nøjagtighed og i detailprojekteringsfasen 80-95 % nøjagtighed.

På nuværende tidspunkt befinder projektet sig i forberedelsesfasen, og der kan derfor ikke forventes en høj grad af nøjagtighed i de fremlagte projektoplysninger.

Der vurderes at være fire overordnede risikogrupper forbundet med etablering af Holmene. Disse fire grupper er (i) overskudsjord, (ii) efterspørgsel af erhvervsarealer, (iii) anlægsteknik og miljøforhold samt (iv) godkendelse.

Nedenfor er hver af de ovennævnte risikogrupper for projektet nærmere uddybet på nuværende tidspunkt i forberedelsesfasen. Der henvises endvidere til bilag 2.

Overskudsjord

I forberedelsesfasen udgør tilgængelighed af overskudsjord den væsentligste risiko for projektet. Projektet bygger i sin helhed på, at der skal anvendes ca. 46 mio. tons overskudsjord fra hovedstadsområdets bygge- og anlægsaktiviteter i de kommende op til 25.

Forudsætningen heri bygger igen på, at der rent faktisk produceres mere end 46 mio. tons overskudsjord inden for de kommende 25 år i hovedstadsregionen. Forventningen om, at dette holder stik, bygger på de sidste 18-20 års erfaring med overskudsjord i hovedstadsområdet samt kendskabet til langvarige megabyggerier som metro og Hofor allerede har i støbeskeen.

Anbringelsen af overskudsjord sker på grundlag af markedsmekanismen. Det er entreprenørerne, der forestår de enkelte bygge- og anlægsarbejder, der afgør hvor jorden sendes hen. Som udgangspunkt koster transporten kr. 3,00 pr. kørt kilometer pr. ton jord. Derfor spiller afstand og gatefee i første række en helt afgørende rolle for, hvor jord søges afhændet af entreprenørerne. I anden række spiller det ligeledes en rolle, om lastbilen kan få et returlæs i umiddelbar nærhed af deponeringsanlægget samt spørgsmålet om tid (hvor mange ture når en lastbil pr. dag).

De i forhold til tilgængeligheden af overskudsjord mest risikable forudsætninger er, hvorvidt der opstår konkurrerende jordmodtagere i hovedstadsområdet, som påvirker tilgængeligheden af overskudsjord. Hertil kommer afstand fra optagelokalitet til jorddeponeringslokalitet.

Det vurderes, at Avedøre Holme er en velvalgt og attraktiv lokalitet (nem adgang til overordnet vejnet), og at den beregnede gatefee er attraktiv i det eksisterende marked.

Efterspørgsel af erhvervsarealer

En anden væsentlig risikofaktor på nuværende tidspunkt er ukendskabet til, hvorvidt der vil være en tilstrækkelig efterspørgsel på erhvervsjord, når de etablerede erhvervsjorder sættes til salg eller udlejes. Efterspørgslen er konjunkturafhængig og i høj grad også afhængig af tilgængeligheden af ledige erhvervsarealer andre steder i hovedstadsområdet.

For tiden sker der en større omlægning af nuværende og tidligere erhvervsområder, særligt i ring III-kommunerne, til andre anvendelser og formål. Denne omlægning kan have stor betydning for den fremtidige efterspørgsel på erhvervsarealer af en vis størrelse i hovedstadsområdets indre håndflade.

Placeringen af Avedøre Holme tæt på København og med nem adgang til det overordnede vejnet samt øvrige transportinfrastrukturer (lufthavn, el-, varme- og gasnettet) betyder, at arealerne forventes at være attraktive i mange år fremover. Undersøgelser har vist, at der er stor efterspørgsel på sammenhængende erhvervsarealer tæt på infrastruktur. Etablering af yderligere en højklasset transportforbindelse til Avedøre Holme vil kunne bidrage til en forøgelse af attraktiviteten af arealerne.

Endelig vil den overbevisende vision og fortællingen om det fremtidige erhvervsområde have en ret stor betydning for attraktiviteten af arealerne.

Anlægsteknik og miljøforhold

I forberedelsesfasen er der tilvejebragt en hel række oplysninger om både anlægstekniske og miljømæssige forhold, som indtil videre peger i retning af, at der ikke forudses store vanskeligheder med etableringen af opfyldningen. Det bør dog samtidig understreges, at endelig klarhed over disse forhold først foreligger i skitseprojekteringsfasen (miljøforholdene) og detailprojekteringsfasen (anlægstekniske forhold). Det drejer sig om geologiske og kystmorfologiske forhold, strømningspåvirkning og ændret sedimentation i Køge Bugt, påvirkning af vandmiljø, sejladsforhold og Natura 2000-områder samt trafikale påvirkninger ved transport af jord til området.

Godkendelse

I og med at væsentlige dele af de miljømæssige forhold allerede er delvist afklarede, forventes en godkendelsesproces ikke at udgøre en væsentlig hindring for projektets etablering.

Det er væsentligt, at der holdes fokus på, at en del af jorddeponeringen i projektet kan rumme mulighed for modtagelsen af forurenede jord. Det er i den sammenhæng væsentligt, at der i udviklingen af anlægget og håndteringen af projektets miljøforhold indgår muligheden for at anlægge jorddepoter med yderligere lempede krav. Dette involverer etablering af depoter til forurenede jord uden fordyrende miljøbeskyttende foranstaltninger, svarende til den anlægsteknik der er anvendt i opfyldningen af Københavns Nordhavn. Anvendes denne anlægsteknik, vil etablerede arealer kunne ibrugtages og sælges umiddelbart efter opfyldning og byggemodning.

Omhyggelighed i udformning af projektets kyster kan spille en større rolle i håndteringen af de miljømæssige påvirkninger af Køge Bugt-området. Dette forventes dog ikke at føre til væsentlige merudgifter.

6. VILKÅR OG RAMMER FOR KOMMUNENS SAMARBEJDE MED EN INVESTOR

Organisationsform

Hvidovre Kommune overvejer at realisere projektet via et offentligt-privat samarbejde (OPS-model), hvor Hvidovre Kommune sammen med en eller flere investorer etablerer et arealudviklingselskab. Hvidovre Kommune overvejer, at selskabet etableres som et P/S. Det sikres herved, at deltagerne kun hæfter for selskabets gæld med deres indskud.

Et P/S er skattemæssigt transparent, hvilket betyder, at overskud/underskud beskattes direkte hos deltagerne. Da kommuner ikke betaler skat, vil det være en fordel at etablere selskabet som et P/S og derved undgå selskabsbeskatning ved et senere salg af grundstykkerne. Det må konkret vurderes, hvilken betydning det har for en investor, at selskabet etableres som et P/S.

Ejerandele i selskabet

Hvidovre Kommune må i henhold til kommunalfuldmagten maksimalt eje 50% af selskabet. En investor tilbydes derfor en ejerandel af selskabet på mindst 50%. Hvidovre Kommunes ejerandel kan dog være mindre, og ejerandelen er ikke nødvendigvis afgørende for Hvidovre Kommune.

Hvidovre vil erhverve sin andel af selskabskapitalen ved apportindskud af udviklingsprojektet. Hvidovre Kommune vil derfor derfor ikke bidrage med tilførsel af likviditet til projektet. Det forudsættes, at investor skal erhverve sin andel ved at kontantindskyde et beløb, der modsvarer værdien af Hvidovre Kommunes projekt på tidspunktet for tegning af kapitalen. Da selskabskapitalen langt fra rækker til finansiering af kapitalbehovet, vil den øvrige del af finansieringen skulle ske som et ansvarligt lån, der stilles til rådighed af investor på nærmere definerede vilkår.

Selskabets formål

Selskabets formål skal være arealudvikling og salg af erhvervsarealer, som vil ske gennem projektet med jordopfyldning og affaldshåndtering.

Hvidovre Kommune skal efter gældende regler være ejer af anlæg til håndtering af forurenede jord, men driften og ejerskabet til den indvundne jord kan lægges ind i selskabet.

Det fælles selskab må i henhold til kommunalfuldmagten ikke have til formål at tjene penge, da Hvidovre Kommune ikke må deltage i erhvervsmæssig virksomhed. Hvidovre Kommune må dog gerne forestå byggemodning af de indvundne arealer, herunder etablere infrastruktur og forestå salg af arealerne, også selvom der herved tjenes penge. Selskabet kan derfor genere et overskud på arealudvikling og salg af byggegrundene efter, at øer er etableret ved jordopfyldningen.

Det vil dog være en helt afgørende forudsætning for OPS-modellen, at der med den private investor aftales en øvre grænse for, hvor stor en del af selskabets overskud, der kan udloddes som udbytte/likvidationsprovenu, idet selskabets overskud ud over denne grænse skal anvendes til udbygning af infrastruktur af betydning for området.

Udgangspunktet er derfor, at en investor ikke kan forvente at få udbytte ud af selskabet via sin ejerandel ud over en rimelig forrentning/afkast af investors indskudskapital. Der skal i vedtægter/ejeraftalen fastsættes bindende vilkår for overskudsdisponeringen samt for, hvordan selskabets provenu ved salg af grundene efter fradrag af omkostninger til byggemodning m.v. skal anvendes til offentlige formål, herunder til infrastruktur og anden byudvikling med tilknytning til Holmene.

Ansvarligt lån

Det forudsættes endvidere, at investor stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet i form af et ansvarligt lån, der tidligst forfalder i takt med, at arealerne frasælges og således at selskabet har det fornødne kapitalberedskab til at kunne føre projektet til ende. Investor vil oppebære en rimelig forrentning herfor, der modsvarer investors risiko.

Ejeraftale og parternes samarbejde om projektet

Parternes samarbejde om projektet, herunder parternes rettigheder og forpligtelser over for selskabet, skal overordnet reguleres i en ejeraftale. Hvidovre Kommune er opmærksom på, at der i et projekt som dette vil være en løbende udvikling, herunder navnlig i lyset af projektets løbetid, hvorfor Hvidovre Kommune vil kunne acceptere, at der fastlægges nogle generelle og åbne vilkår.

Hvidovre Kommune ønsker input til, hvilke vilkår en investor vil lægge vægt på.

For Hvidovre Kommune er det afgørende, at en ejeraftale som minimum indeholder vilkår om følgende:

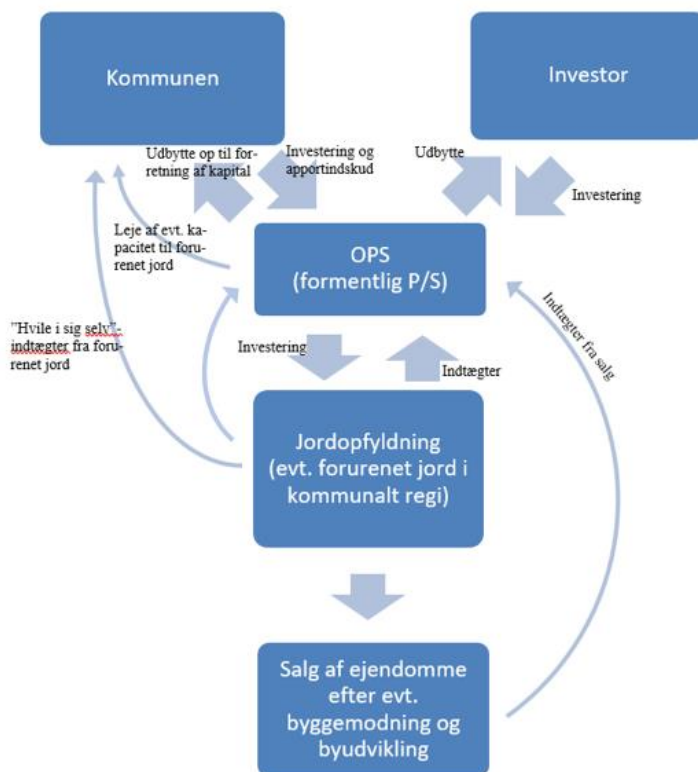
- Investor skal blandt andet via ejeraftalen påtage sig at finansiere projektet i hele sin løbetid og derved indestå for, at der vil blive etableret 9 øer og som udgangspunkt og så vidt det er praktisk inden for den forudsatte tids-horisont på 21 år.
- Der bør indlægges milestones for, hvornår hver ø skal være færdig, men dog eventuelt med mulighed for forlængelse, hvis de tidmæssige eller økonomiske forudsætninger svigter.
- Der skal aftales vilkår for overskudsdisponering, der sikrer, at statsstøtte-reglerne ikke overtrædes. Det indebærer som anført, at der aftales en øvre grænse for, hvor meget overskud der kan trækkes ud af selskabet, idet pro-venuet fra salg af arealerne efter fradrag af dette øvre overskud, skal anvendes til byudvikling af området m.v. Hvidovre Kommune vil navnlig gerne have input til, hvordan investor ser på mulighederne for at strikke en afkastmodel sammen, så der opnås en fælles interesse i at udvikle området.
- Der skal aftales vilkår for det ansvarlige lån, herunder en forrentning der afspejler investors risiko.
- Der skal i hele perioden gælde et omsætningsforbud, og det skal ikke være muligt at opsige ejeraftalen.
- Det skal generelt aftales, at beslutninger træffes i enighed uanset ejerandel.
- Parterne skal hver især have ligelig repræsentation i selskabet.

Fordelene ved en OPS-model

Hvidovre Kommune ønsker, at initialinvesteringen og den løbende finansiering til projektet kommer fra den eksterne investor, og således at kommunens økonomiske risiko i projektet begrænses. Hvidovre Kommune kan i stedet bidrage med andre ting, herunder kompetencer, arbejdskraft, det indledende projekt, planlægningsbeføjelser etc.

Hvidovre Kommune ser investors fordele ved at deltage i projektet som navnlig at være følgende:

- Investor vil kunne opnå et rimeligt afkast af sin indskudskapital. Afkastet af indskuddet vil forholdsmæssigt være det samme som kommunens afkast af sin ejerandel. Der skal fastsættes en øvre grænse for, hvor stort overskud der kan trækkes ud af selskabet.
- Investor vil oppebære en rimelig forrentning af det ansvarlige lån, der modsvare investorers risiko.
- Investor vil få tilbudt en forkøbsret på markedsvilkår til en del af de indvundne arealer. Investor vil herved kunne opnå en ”upsite” som følge af en yderligere udvikling af området. Investor og kommunen har herved fælles interesse i, at selskabet afholder omkostninger til udbygning af infrastruktur og byudvikling af området.
- Investor vil via sin ejerandel kunne øve indflydelse på udviklingen af området.



Hvidovre Kommune som enejer af projektet

Som beskrevet ser Hvidovre Kommune det også som en mulighed, at Hvidovre Kommune selv ejer projektet i forhold til etablering af Holmene ved jordopfyldning og herefter sælger projektet til videreudvikling til investor. I ved denne løsning vil Hvidovre Kommune skulle låne pengene til etableringen, som mellem finansiering, enten hos KommuneKredit eller ved optagelse af lån hos investor, hvor renten på det lån skal hænge sammen med den pris investor kan købe projektet for.

7. BESKRIVELSE AF RETSGRUNDLAG OG BAGGRUND FOR AT SØGE PROJEKTET GENNEMFØRT VED EN GODKENDELSESMODEL ctr. ANLÆGSLOV

Etableringen af Holmene kræver en række tilladelser og miljøvurderinger. Det gælder blandt andet (i) tilladelse til opfyldning på søterritoriet (Kystdirektoratet), (ii) VVM-tilladelse til opfyldning på søterritoriet (Kystdirektoratet), (iii) VVM-screening vedr. etablering af deponeringsanlæg (Miljøstyrelsen), (iv) VVM-tilladelse til etablering af deponeringsanlæg (Miljøstyrelsen), (v) miljøvurdering af plangrundlag for det nye landareal (landzone, der overgår til byzone, Hvidovre kommune), (vi) nødvendig begrundelse i.h.t. Planlovens § 5 b (Erhvervsstyrelsen), (vii) miljøgodkendelse af deponeringsanlæg (Miljøstyrelsen samt (viii) udledningstilladelse for udledning af overskudsvand (Hvidovre Kommune/Miljøstyrelsen).

Staten kan i stedet vælge af vedtage anlægslove for sådanne projekter. Ved en vedtagelse af en anlægslov vil forhold omkring miljøvurdering, planforhold og den valgte selskabskonstruktion for projektet blive iagttaget. Loven træder i stedet for landsplandirektiv, tilladelse til opfyldning på søterritoriet samt VVM-tilladelse til opfyldning på søterritoriet og til jordopfyldningsanlæg (deponi og/eller nyttiggørelse) og miljøgodkendelser hertil.

Det er Hvidovre Kommunes ønske, at der kan vedtages en anlægslov for opførelsen af de nye Avedøre Holme. For at Folketinget kan vedtage en anlægslov, kræves det, at der er en særlig statslig interesse i projektet. Da projektet om Holmene blev præsenteret på et pressemøde den 7. januar 2019, var det med deltagelse af såvel erhvervsministeren, økonomi- og indenrigsministeren samt beskæftigelsesministeren. På denne baggrund ser Hvidovre Kommune, at der er tilkendegivet en sådan interesse for projektet, som betyder, at der kan vedtages en anlægslov.

Hvidovre Kommune ser det som en betryggende fordel for en investor, at forholdene bliver sikret via en anlægslov, da dette minimerer risikoen omkring tilladelser til opførelse af projektet. Loven vil blive vedtaget, efter at investor er blevet valgt, og på denne måde har Hvidovre Kommune og den kommende investor mulighed for at påvirke udformningen af anlægsloven.

8. VALG AF INVESTOR

Valget af investor vil ske ved gennem en udbudsproces for at finde den mest egnede investor til projektet. Udbuddet vil foregå ved en indledende proces, hvor det forventes at der bliver prækvalificeret 3-5 investorer til at gå videre i

processen. Hvidovre Kommune forventer at investorerne vil blive prækvalificeret i forhold til deres økonomiske evne til at indgå i projektet, samt referencer/erfaring med at indgå i lignende projekter.

De investorer som bliver prækvalificeret vil blive inviteret til at indgå i en forhandlingsrunde (udbud med forhandling), hvor Hvidovre Kommune forventer at kriterierne for tildeling til den endelige investor vil ske på baggrund af det bedste forhold mellem pris og kvalitet, hvor der vil blive foretaget en evaluering af hvilken investor der giver den bedste pris og kan fremlægge den bedste plan for realisering af visionen for projektet.

9. SPØRGSMÅL TIL INVESTORERNE

Under Markedsdialogen med potentielle investorer ønsker Hvidovre Kommune at blive oplyst nærmere om de grundforudsætninger og rammevilkår for et samarbejde, som skal tilvejebringes, for at skabe den nødvendige investorinteresse. Under markedsdialogen håber Hvidovre Kommune således at blive klogere på navnlig følgende spørgsmål:

- Ønsker investorerne at deltage med en investering, hvor der opnås udbetaling ved salg af den sidste ø, eller skal der ske udbetaling ved salg af de enkelte øer?
- Selve modellen for OPS-modellen ønskes drøftet, herunder om investorer ser udfordringer i projektets nuværende faktiske, økonomiske og juridiske rammer?
- Er det mest interessant for investor at indgå i et OPS med Hvidovre Kommune, herunder at kunne indgå i planerne for opførelse af projektet, eller at aftage de ni øer til videreudvikling?
- Hvad er investorernes forventninger til afkast og betyder det noget, om det er som fortjeneste på investering i selskabsandele eller forrentning af ansvarlige lån?
- Har investorerne særlige ønsker til et forhandlingsforløb, der gennemføres som led i en udbudsforretning?
- Ønsker investorerne at komme tidligt ind i processen?
- Hvad er investorernes ønsker til de rammer for projektet, som kan sættes i en anlægslov?
- Hvorledes vil investor prissætte de fremtidige indtjeningsmuligheder og pengestrømme?
- Hvilke ressourcer herunder til udvikling kan investor forventes at bidrage med og på hvilken måde i det samlede tidsforløb

På baggrund af drøftelserne vil Hvidovre kommune tage endelig stilling til organisationsformen og i givet fald vil et endeligt udbudsmateriale blive udarbejdet.

10. TIDSPLAN FOR DEN VIDERE PROCES

Projektet vil blive opdelt i forskellige faser, der indledes med en udbudsfase, hvor der skal vælges en investor til at indgå i et Offentligt Privat Samarbejde (OPS) med Hvidovre Kommune til opførelse af Holmene.

Baggrunden for at investor skal vælges gennem et udbud, er reglerne om ligebehandling og udbudsbekendtgørelsen om salg af kommunal fast ejendom overholdes samt reglerne om statsstøtte.

Maj-juni 2019

Der vil indledningsvis blive afholdt en markedsdialog med interesserede investorer med henblik på at afklare den mest hensigtsmæssige udbudsproces for valg af investor til projektet. Gennem markedsdialogen ønsker Hvidovre Kommune en dialog med investorerne om, hvad de ser som interessante forhold og udfordringer ved at gå ind i projektet som investor, herunder om investorerne ønsker udbetaling ved salg af de enkelte holme eller samlet, når projektet er fuldt udbygget. Der vil være tale om en åben og offentlig proces. Det forventes, at denne proces vil tage 1-2 måneder.

Juni-august 2019

På baggrund af markedsdialogen vil Hvidovre Kommune, hvis det skønnes hensigtsmæssigt at gå videre med en OPS-model, udarbejde et udbudsmateriale til valg af investor. Der vil i givet fald blive tale om et udbud med forhandling, hvor det første udbudsmateriale vil indeholde mindstekrav, som de interesserede investorer skal opfylde gennem hele processen. Andre krav og muligheder, herunder aftalevilkår, vil der kunne forhandles om under udbudsprocessen.

September – oktober 2019

Hvidovre Kommune forventer at kunne prækvalificere egnede investorer til at gå videre i processen. Prækvalifikationsprocessen forventes at løbe over 2 måneder.

November 2019 – januar 2020

Selve forhandlingsfasen med investorerne forventes at tage op til 3 måneder.

Februar – marts 2020

På baggrund af udbuddet vil der blive valgt en investor til at indgå i et OPS med Hvidovre Kommune. Der vil herefter blive indgået en principaftale med investor om vilkår for samarbejdet, som vil være betinget af, at visse rammebetingelser bliver realiseret gennem en anlægslov. Denne principaftale vil derfor mindske investors risiko for projektet, da investor kun skal indgå i projektet, såfremt anlægsloven vedtages. Indgåelsen af principaftalen forventes at tage 1-2 måneder efter, at investoren vælges på baggrund af det gennemførte udbud.

April 2020 - 2022

Der vil herefter blive foretaget miljøvurderinger af projektet, og derefter forventes det, at der kan vedtages en anlægslov. Når denne lov er vedtaget, kan projektet påbegyndes.

2022-2040

Det forventes, at man kan starte med opfyldning af den første af de ni øer i 2022, og det forventes, at det vil tage et par år at etablere og byggemodne den første ø, som herefter vil kunne sælges. Holmene forventes fuldt udbyggede i 2040.

Bilag 1: Økonomisk overslag udarbejdet af COWI

Bilag 2: Notat om risikoafdækning IFM etablering af Holmene april. COWI