

Opmærksomhedspunkter

Slagelse Kommune – Opmærksomhedspunkter vedrørende garantistillelse for Vemmelev og Forlev Byvarme A.m.b.a.

Vi har efter aftale udarbejdet et notat, med henblik på at assistere Slagelse Kommune i forbindelse med garantistillelse og fastlæggelse af en markedskonform garantiprovision ved Kommunens garantistillelse for Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. (CVR nr. 44 20 16 90) samt kommenteret på projektets økonomi, herunder fremhævet en række opmærksomhedspunkter.

Nærværende dokument indeholder opmærksomhedspunkter, der efter vores opfattelse, kan medtages i Slagelse Kommunes overvejelser vedrørende garantistillelse for Vemmelev og Forlev Byvarmes lånoptag.

1 Samlet anlægsinvestering

Som vi forstår det, vil der blive anmodet om en garantistillelse for optagelse af anlægslån/byggecredit på ca. 186 mio. kr. Dertil bemærkes, at der normalt, ved et sådant projekt, indledningsvist optages en byggecredit, som efterfølgende konverteres til anlægslån.

Det fremgår af projektforslaget, at efter godkendelse af projektforslaget vil Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. i samarbejde med en uvildig rådgiver få udarbejdet et totaludbud for projektering samt drift af fjernvarmeselskabet. Der er således ikke indhentet bindende tilbud på etablering af anlæg m.v. Der kan dermed senere opstå uforudsete etableringsomkostninger, som øger Kommunens risiko ved garantistillelsen.

Dertil kommer, at der, jf. Niras' kommentering af projektforslaget, kan være usikkerhed om størrelsen af de nødvendige anlægsinvesteringer, tilslutningsbidrag til net m.v.

Vi vil henset til ovenstående umiddelbart anbefale, at Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. skaber et mere sikkert overblik over anlægsinvestering og projektøkonomi.

2 Tilslutning

Af projektforslaget fremgår det, at der for det kommende varmeværk potentielt er 1.045 tilslutninger.

Det er lagt til grund, at projektet igangsættes ved en tilslutning svarende til 70% af varmebehovet i området, som samtidigt oplyses at være grænsen for, hvornår projektet er fordelagtigt.

Det fremgår i projektforslaget, at af de 1.045 potentielle kunder i projektområdet har 607 på nuværende tidspunkt naturgasfyr, mens 71 har olieforfyr. Disse kunder udgør de mest sandsynlige kunder svarende til 678, hvilket ikke er tilstrækkeligt for at nå en tilslutning på projektforslagets antaget 701 kunder. Tillægges de potentielle kunder, som har fastbrændselsfyr, vil tilslutningen på 701 kunder opnås. Men dette forudsætter således, for at projektet kan gennemføres, at alle potentielle kunder, som ikke har varmepumpe eller elvarme bliver tilsluttet, idet andelen af de nuværende varmepumpe- og elvarmeforbrugere udgør ca. 30% af de samlede potentielle forbrugere.

På nuværende tidspunkt er Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. i gang med indhentelse af interessetilkendegivelser hos mulige forbrugere. I projektforslaget er det oplyst, at der i september 2023 er indhentet knap 400 interessetilkendegivelser.

Det fremgår af et opslag i selskabets Facebook gruppe "Vemmelev-Forlev Byvarme", slået op af selskabets bestyrelsesformand Knud Nielsen d. 3. august 2023, at selskabet skal have 552 interessetilkendegivelser fra private samt 27 interessetilkendegivelser fra virksomheder, før projektet kan gennemføres. I et opslag fra Knud Nielsen d. 6. december 2023 oplyser han, at

der er indhentet 544 interesselikendegivelser i alt. I relation hertil bemærker Knud Nielsen, at der fortsat mangler interesselikendegivelser fra 10 private og "nogle" virksomheder.

Da der kun er tale om interesselikendegivelser vil vi anbefale, at Kommunen betinger en garantistillelse af, at der foreligger bindende tilslutningsaftaler for en tilslutning på minimum 70%. Dette med henblik på at reducere den risiko, som Kommunen påtager sig ved en garantistillelse for en nystartet varmforsyning, som endnu ikke har anlæg eller tilslutninger. Projektgodkendelsen er baseret på en tilslutningsprocent svarende til 70% af varmebehovet i området. Det kan derfor overvejes at betinge en garantistillelse af, at der opnås bindende tilslutning fra det modsvarende antal forbrugere. Det skal dog understreges, at det i realiteten er vanskeligt at binde forbrugerne, herunder kræve udtrædelsesgodtgørelse m.v. Dette kan i princippet tidligt ske ved den første leverance af varme.

2.1 Organisationsform med hæftelse

Det må alt andet lige lægges til grund, at der altid vil være en risiko ved garantistillelse for etableringen af et nyt varmeværk. Denne risiko kan i princippet ikke elimineres, men den kan muligvis reduceres ved, at der stilles krav om, at forbrugerne hæfter solidarisk for Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a.'s forpligtigelser.

I tilfælde af at garantistillelsen aktualiseres vil Slagelse Kommune således kunne gøre krav gældende mod forbrugerne/andelshaverne, fremfor at skulle bære hele risikoen.

Ovenstående interessentskabslignende struktur er i realiteten den form, som historisk er blevet anvendt ved etableringen af forbrugerejede forsyninger.

Det fremgår af projektforslagets bilag 8, at investeringen på 225.905.562 kr. som fremgår af projektforslaget, er i de marginale selskabsøkonomiske beregninger baseret på en baseline på 80% tilslutning. Tilslutningsprisen som brugerne skal betale på i alt 39.668.200 kr. er ligeledes baseret på denne baseline på 80% tilslutning.

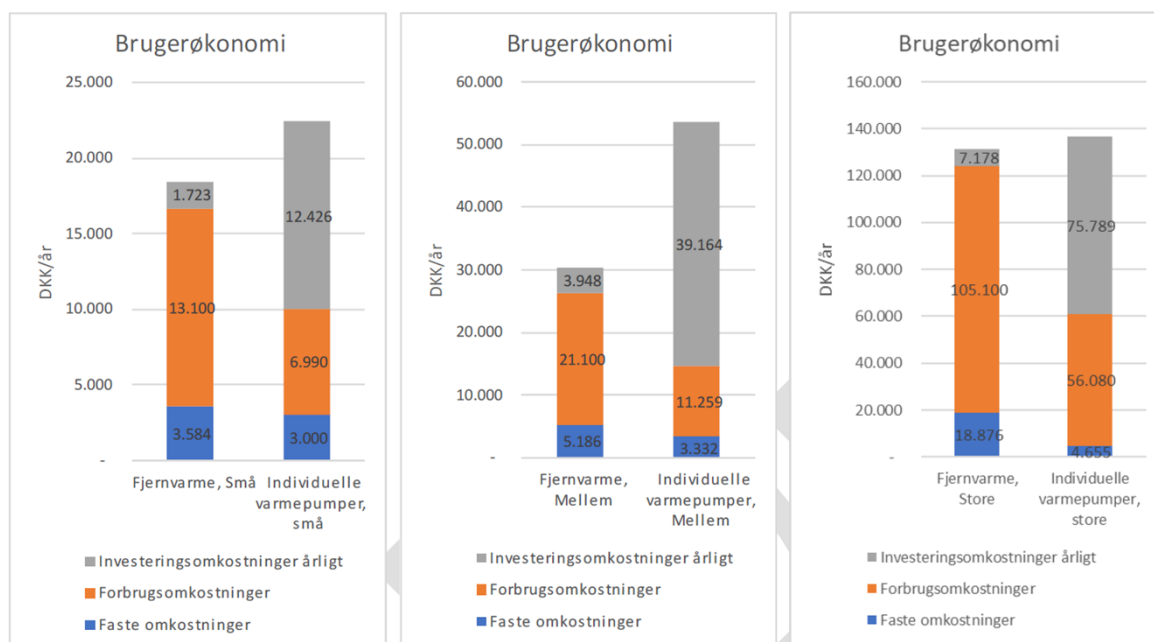
3 Varmepris

Sædvanlig foretages en overordnet vurdering af varmeprisen set i forhold til prisen ved individuel opvarmning. Dette ud fra en betragtning om, at varmeprisen kan være et af de parametre, som kan betinge at forbrugere vil fravælge den kollektive varmforsyning.

Forsyningstilsynet offentliggør 2 gange om året en varmeprisstatistik, som bl.a. omfatter en vægtet gennemsnitlig varmepris for standardhuse på 130 m² med et årligt forbrug på 18,1 MWh. Den seneste statistik pr. august 2023 blev offentliggjort den 21. december 2023. Det fremgår af statistikken, at den vægtede gennemsnitlige varmepris for et standardhus er 14.875 kr., mens varmeprisen for en standardlejlighed på 75 m² med et forbrug på 15 MWh er 11.917 kr.

I Vemmelev og Forlev Byvarmes projektforslag er de gennemsnitlige årlige omkostninger for henholdsvis små, mellemstore og store brugere for fjernvarmen angivet. De små forbrugere defineres som forbrugere med et areal på under 125 m² med et forbrug på 13,1 MWh/år, en mellem forbruger har et areal på 125-250 m² med et forbrug på 21,1 MWh/år, mens en stor bruger har et areal på over 250 m² med et forbrug på 105,1 MWh/år.

De brugerøkonomiske omkostninger er for de tre typer forbrugere lavere ved fjernvarme sammenlignet med individuelle varmepumper i projektforslaget. Det fremgår, at en lille forbruger vil få en varmepris på 18.407 kr., en mellem forbruger vil få en varmepris på 30.234 kr. mens en stor forbruger vil få en varmepris på 131.154 kr., jf. nedenstående.

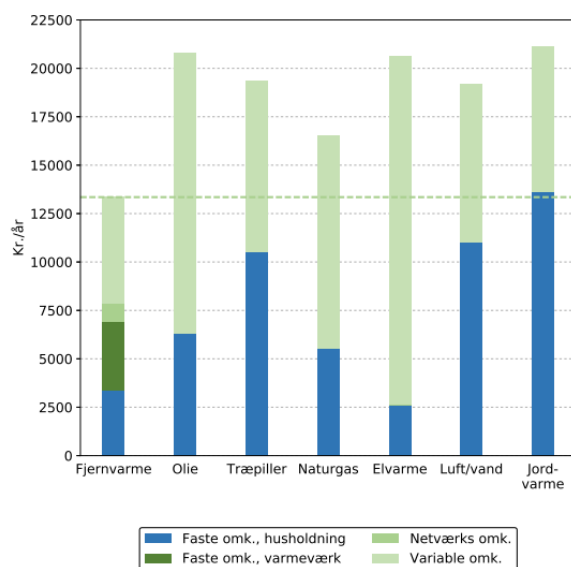


Figur 9: Brugeroekonomiske omkostninger for hhv. små, mellem og store brugere i projektområdet

Varmeprisen for en lille forbruger med et årligt forbrug på 13,1 MWh er således en del over landsgennemsnittet for et standardhus på 130 m² med et højere forbrug på 18,1 MWh. En standardlejlighed i prisstatistikken har et forbrug på 15 MWh, og har således et højere forbrug end en lille forbruger i projektforslaget samtidig med, at den gennemsnitlige varmepris for standardlejligheden er en del under projektforslagets varmepris.

I nærværende sammenhæng er det imidlertid ikke det komparative element mellem varmeværkerne, som er interessant. Det er derimod varmeprisen for Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. holdt op imod prisen for individuel opvarmning.

Dansk Fjernvarme har i januar 2018 offentliggjort en analyse "Fjernvarmens konkurrenceforhold overfor individuel opvarmning". I denne analyse er der foretaget sammenligninger af fjernvarmepriser med forskellige individuelle løsninger.



Figur 13: Sammenligning af varmeprisen for nyetableret fjernvarme produceret med flis kedel med NetværksSkalering 1 og forskellige typer af individuel opvarmning. Varmebehov på 13 800 kWh/år og revideret data

Det bemærkes, at Forsyningstilsynets prisstatistik er baseret på et forbrug på 18,1 MW, hvor Dansk Fjernvarmes analyse tager afsæt i et forbrug på 13,8 MW.

EA Energianalyse har i et notat ”Prisudvikling for luft-vand varmepumper til en familiehuse” fra maj 2022 opjusteret prisen på individuelle varmepumper. Af notatet fremgår det, at prisen på en luft-vand varmepumpe til opvarmning af enfamiliehuse er steget med ca. 30.000 kr. siden primo 2021 og frem til maj 2022. Dermed er prisen i maj 2022 132.000 kr. inklusiv moms. Dette svarer ifølge EA Energianalyse til en relativ stigning på 20-34% i forhold til prisen primo 2021.

Baseret på vores erfaring fra lignende sager må prisen for opvarmning af et standardhus med en individuel varmepumpe imidlertid anses for at være faldet i den senere tid. Det er således ikke unormalt at det lægges til grund, at prisen herfor, inkl. finansiering af en varmepumpe, ligger i niveauet 28.500 kr. p.a.

Det fremgår yderligere af projektforslagets bilag 9, at tilslutningsbidraget inkl. stik og unit for en lille tilslutning bliver 37.494 kr. inkl. moms. For en mellem og stor tilslutning bliver tilslutningsbidraget henholdsvis 68.744 kr. inkl. moms og 124.994 kr. inkl. moms.

Vi har ikke den fornødne tekniske indsigt til at kunne vurdere beregningerne i projektforslaget. Men lægges projektforslagets beregninger og ovenstående til grund, synes der således ikke være noget prisincitament til at vælge en individuel løsning fremfor en kollektiv fjernvarmeløsning ved Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a.

Dog således, at en forbruger som vælger at etablere en individuel varmepumpe må imødesee at skulle investere ca. 120-130 t.kr. i en sådan løsning (f.eks. ved optagelse af et tillægslån i sin ejendom), hvor en forbruger, som vælger fjernvarmen, pålægger sin ejendom en latent gæld på 266 t.kr., jf. afsnit 5.

4 Udtrædelsesgodtgørelse

I tilknytning til garantistillelsen kan det eventuelt gøres til en betingelse, at der herudover etableres gyldigt krav om udtrædelsesgodtgørelse for forbrugere, som ikke er andelshavere, eksempelvis lejere. Dette for at reducere risikoen for, at forbrugere (ikke andelshavere) udtræder efter tilslutning. Dette er med andre ord relevant når leveringen af varme sker i et direkte kundeforhold mellem Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. og forbrugere som ikke er andelshavere. Vi anbefaler at gyldigheden heraf sikres ved at følge seneste praksis herom, hvilket kan ske enten ved henvendelse til Dansk Fjernvarme og bede brancheforeningen sikre vedtægten eller henvende sig til en advokat med speciale i varmeforsyningsloven.

5 Gæld pr. forbruger

Kobling til den samlede anlægsinvestering og NIRAS' kommentar om at investeringen formentlig er skønnet for lav

Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. vil, baseret på det oplyste antal forbrugere ved 70% tilslutning og selskabets anmodning om kommunegaranti for et lån på 186.237.362 kr., få en gæld pr. forbruger på (186.237.362 / 701) ca. 265,7 t.kr.

Som beskrevet under afsnit 1, bør der skabes større klarhed om den optænkte anlægsinvestering. Stilles der kommunegaranti for en given byggekredit, og viser det sig efterfølgende, at anlægsinvesteringen bliver større end beskrevet, vil Slagelse Kommune vanskeligt kunne afstå fra at stille garanti for den endelig langfristede finansiering. Dog vil værket sikkert kunne opnå realkreditfinansiering, men på andre vilkår end de forudsatte i projektforslaget.

Gælden pr. forbruger ligger umiddelbart i den høje ende. Der er ikke os bekendt offentliggjort nogen komparative analyser omhandlende gæld pr. forbruger. Men baseret på vores erfaring, er det ikke unormalt, at en forbrugerejet varmeforsyning har en gæld pr. forbruger på 25-50 t.kr. Til sammenligning udgjorde gælden i de nødlidende barmarksværker 80.000 - 100.000 kr.

Det skal dog særligt bemærkes, at Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. er nystartet, hvorfor gælden pr. forbruger er relativ normal set i forhold til, hvad vi typisk ser for nystartede forbrugerejede varmforsyninger, som baseret på vores erfaring har en gæld pr. forbruger på 150-300 t.kr.

Vi skal dog samtidig understrege, at der med de igangværende konverteringsprojekter synes at være en stigende vilje til en øget gældsætnings i særdeleshed blandt sjællandske varmforsyninger. Det er således ikke unormalt at se gældsætninger, som ligger på niveau med ovennævnte. Alt andet lige, er der dog tale om en forhold, der må betragtes som et væsentligt opmærksomhedspunkt hos en garantistiller eller kommerciel långiver.

6 Efterfølgende lånoptagelse

Det fremgår af selskabets vedtægt, at vedtægtsændringer skal, så længe kommunen har stillet garanti for selskabets gæld, godkendes af kommunalbestyrelsen. Det fremgår ligeledes, at kommunalbestyrelsen kan udpege et bestyrelsesmedlem, såfremt kommunen har ydet kommunegaranti for selskabets lån. Herefter fremgår det desuden af selskabets vedtægt, at selskabets bestyrelse har bemyndigelse til, i selskabets navn, at optage lån, købe, sælge og pantsætte fast ejendom samt foretage enhver anden forretning og disposition vedrørende selskabet.

Det anbefales at overveje, at en garantistillelse betinges af, at Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. ikke efterfølgende, uden Kommunens forudgående accept, optager lån hos tredjemand mod pant i virksomheden (virksomhedspant).

Ved andre lån, med anden sikkerhedsstilling end virksomhedspant anbefales det ligeledes, at dette kun sker med forudgående accept fra Kommunen. Der kan hertil fastsættes en beløbsgrænse, som Kommunen anser for passende, således Vemmelev og Forlev Byvarme a.m.b.a. ikke skal anmode om accept ved mindre lån til biler, driftsmateriel m.m.