



Til Line Barfod (Ø)

## Svar til Line Barfod vedrørende Kolonihaveforeningernes betaling for kloakering

På baggrund af henvendelse fra Kolonihaveforbundets Kreds 1 af 17. november 2022 vedr. kloakering af kolonihaver i et Offentlig Privat Partnerskab (OPP), har Line Barfod stillet nedenstående spørgsmål til kolonihaveforeningernes betaling for kloakering.

*Da vi behandlede sagen i ØU i foråret, havde jeg forstået det således, at den billigste mulighed for kolonihaverne, var den valgte mulighed. Men her fremstår det som den dyreste mulighed. Hvordan hænger det sammen? Men måske er den sag, Kolonihaveforbundet her skriver om, en anden sag end den vi behandlede i ØU i foråret om helårskolonihaverne? Har ØU mulighed for at trække udbuddet tilbage, til sagen er tilstrækkeligt undersøgt?*

### KEIDs svar:

BR behandlede d. 4. marts 2021 (ØU 23. februar 2021) kloakering af kolonihaver (Bilag 1). Heraf fremgik det, at den finansielle analyse estimerede, at et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) ville være 86,7 mio. kr. dyrere end en traditionel entreprise. Denne sag forholdt sig alene til udgiftsniveauet og ikke til den pris, som kolonihaverne efterfølgende skulle betale. Det må være denne sag, Kolonihaveforbundets kreds 1 henviser til i deres henvendelse.

I Budgetaftalen for 2022 blev det besluttet, at "udgifter til kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således at det er kolonihaverne, der over tid finansierer udgifter til kloakering".

I forlængelse heraf behandlede BR d. 24. marts 2022 kolonihavernes betaling for kloakering (Bilag 2). Heraf fremgik det bl.a., at der i forlængelse af principbeslutningen i budgetaftalen for 2022 blev tillagt haveforeningernes betaling en realrente på 2,0 pct. pr. år i et scenarium med traditionel entreprise. Denne rente skulle modsvare KKs egne finansieringsomkostninger, dvs. det potentielle afkast, som KK kunne have opnået ved en alternativ investering med samme risikoprofil af midlerne.

02-12-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 18340

Dokumentnummer i F2  
2324522

Sagsnummer eDoc  
2022-0376119

Sagsbehandler  
Grethe Skov

I et fortroligt bilag til indstilling fremgik haveforeningernes forventede betaling af udgifterne til kloakering i de to scenarier. Beregninger viste, at kolonihavernes betaling ligger på stort set samme niveau ved traditionel entreprise som i et OPP, jf. tabel 1 og 2.

Tabel 1: 39 foreninger i traditionel entreprise

(2022 p/l)	Udgift år 1-30	Udgift år 31-70	Samlet tilbagebetaling år 1-70
Årlig udgift/lod i 30 år (kr.)	10.647	954	357.592
Årlig udgift/lod i 70 år (kr.)	6.744	6.744	472.048

Tabel 2: 39 foreninger i OPP

(2022 p/l)	Udgift år 1-30	Udgift år 31-70	Samlet tilbagebetaling år 1-70
Årlig udgift/lod i 30 år (kr.)	10.542	917	352.933
Årlig udgift/lod i 70 år (kr.)	6.272	7.152	474.257

Tabellerne angiver også den estimerede årlige udgift pr. havelod beregnet som et *gennemsnit* for alle haveforeninger. Den endelige tilbagebetaling for den enkelte lodlejer vil afhænge af, hvad det konkret koster at kloakere netop den pågældende forening.

Det kan bemærkes, at ovenstående beregninger blev præsenteret for Koloniaveforbundet og dets revisor, og at Kolonihaveforbundet accepterede at arbejde videre med en OPP-model. I forlængelse heraf fik en række kolonihaveforeninger tilbud om at være med i OPP-udbuddet. 13 kolonihaveforeninger accepterede at være med i OPP-udbuddet, og det er disse 13 foreninger, som er omfattet af det aktuelle udbud.

Sagen Kreds 1 skriver om, har ikke sammenhæng med helårskolonihaverne, som er en anden sag.

### **ØUs mulighed for at trække tilbuddet tilbage**

Umiddelbart vurderer forvaltningen, at sagen er tilstrækkeligt undersøgt. Der er således ikke grundlag for at trække udbuddet tilbage. Dog kan udbuddet trækkes tilbage, hvis der er en saglig grund hertil. Det vil være sagligt, hvis der ønskes en anden model/andre krav. Det bemærkes, at en annullation af udbuddet ikke kan omgøres.

Status for udbuddet er, at ansøgningsfristen for prækvalifikation er d. 8. december 2022, og meddelelse om prækvalifikation udsendes i uge 50/51. Fristen for indlevering af 1. forhandlingstilbud er d. 6. marts

2023. Det forventes, at indgåelsen af OPP-kontrakten vil finde sted i slutningen af juni 2023.

Der er således god tid til at tage en yderligere dialog med KHF og til at besvare eventuelle yderligere spørgsmål. En grundig besvarelse af henvendelsen fra KHF vil ligeledes tilgå Økonomiudvalget.

**Bilag**

- Bilag 1 - Referat fra BR-møde den 4. marts 2021
- Bilag 2 - Referat fra BR-møde den 24. marts 2022

# Kloakering af kolonihaver

Se alle bilag

Det følger af Spildevandsplan 2018, at de 39 varige haveforeninger, som ligger på Københavns Kommunes jord, og hvor der tillades overnatning, skal kloakeres senest i 2028. Udgiften er estimeret til 700,5 mio. kr.

Der er opstillet to muligheder for gennemførelse af kloakeringen: Enten som traditionel totalentreprise eller i et Offentligt Privat Partnerskab med en privat aktør og ekstern finansiering.

Inden der kan tages endelig stilling til, om kloakering skal gennemføres i et Offentligt Privat Partnerskab eller i traditionel totalentreprise, er der behov for yderligere afdækning af mulighederne og økonomien i de to anlægsmodeller for kommunen og de enkelte kolonihaveforeninger. Økonomiforvaltningen anbefaler, at der søges om en planlægningsbevilling i overførselssagen 2020-2021 til udarbejdelse af et udbudsgrundlag for begge anlægsmodeller for at sikre det fornødne politiske beslutningsgrundlag for valg af model.

## Indstilling

Indstilling om,

1. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen til overførselssagen 2020-2021 udarbejder et budgetnotat om tildeling af en planlægningsbevilling til forberedelse af et udbud af kloakering af 39 haveforeninger enten i et Offentligt Privat Partnerskab eller som traditionel totalentreprise.

(Økonomiudvalget)

## Problemstilling

I 2019 vedtog Borgerrepræsentationen (BR) Spildevandsplan 2018 (SP18), hvorefter Københavns Kommune (KK) skal kloakere 39 haveforeninger på KK's jord senest i 2028.

Alle ejendomme, der producerer spildevand, skal have en lovlig løsning til håndtering heraf. Dette følger af miljøbeskyttelseslovens regler. Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) er bekendt med, at der foregår afledning af spildevand i kolonihaverne, som er i strid med miljøbeskyttelsesloven og potentielt skaber forurening. Som grundejer er KK forpligtet til at rette op på dette, hvilket i medfør af SP18 sker ved kloakering.

Det er en forudsætning for, at KK kan gennemføre lovliggørelsen af byggeri og miljøforhold i kolonihaverne på KK's jord, at KK kloakerer i overensstemmelse med SP18.

I 20 ud af de 39 haveforeninger skal der desuden separatkloakeres til håndtering af regnvand, da kolonihaverne er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2.

Kloakering af de 39 haveforeninger i traditionel totalentreprise, hvor KK selv står for anlægsopgaven, er estimeret til at koste kr. 700,5 mio. (2021 p/l).

## Løsning

I Budget 2019 vedtog BR, at: *"Anlægsudgiften til kloakering mellemfinansieres over kassen. Der afsættes finansiering og anlægsmåltal, når et projekt igangsættes, og midlerne tilbageføres til kassen over en 30-årig periode."*

KK er som udlejer forpligtet til at lægge den samlede udgift til kloakering videre til kolonihaverne.

Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) har sammen med en ekstern rådgiver udarbejdet en forundersøgelse, som bekræfter, at kloakering kan ske i et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) som alternativ til traditionel totalentreprise. Der har været afholdt dialogmøder med markedet, og kloakering af kolonihaver gennem et OPP er vurderet som lovligt.

OPP-modellen indebærer følgende:

- KK indgår en kontrakt med en privat aktør (f.eks. pensionselskab eller bank), som herefter er OPP-leverandør. Leverandøren er KK's modpart og varetager finansiering, etablering og drift af kloakkerne over en periode på f.eks. 30 år.
- Leverandøren indgår aftale med en rådgiver og en entreprenør, som står for projektering og etablering af kloakkerne.
- Leverandøren stiller kloakkerne til rådighed for KK, som betaler et årligt vederlag til leverandøren herfor.
- Når rådighedsperioden udløber, vil KK tilbagekøbe kloakkerne til en konkret aftalt sum.

KEID's forundersøgelse estimerer, at det vil være ca. 86,7 mio. kr. dyrere at gennemføre kloakering i et OPP end i en traditionel totalentreprise, jf. bilag 1. Dette skyldes primært det afkastkrav, som OPP-leverandøren stiller som betingelse for sin deltagelse i projektet.

OPP-modellen vil dog have fordel af en større budgetsikkerhed, vil kunne understøtte innovative løsninger og vil ikke kræve anlægsmåltal i anlægsfasen.

Når KK tilbagekøber kloakkerne ved kontraktudløb, vil købet kræve anlægsmåltal. Der lægges op til, at kloakering sker i et antal faser hver af to års varighed. Ved hver fases udløb tilbagekøbes de kloakker, der indgår i den pågældende fase til den nedskrevne værdi, som er aftalt konkret. I forundersøgelsen lægges op til en værdi på 56 %, da dette anses for markedskonformt, jf. bilag 1. Beløbet prisfremskrives ikke, hvorfor beløbet omregnet til nutidsværdi estimeres at svare til ca. 25 % af anlægssummen.

Markedsdialogen viser, at der er interesse i markedet for at indgå i OPP med KK om kloakering af kolonihaverne, og Økonomiforvaltningen (ØKF) vurderer, at denne model kan overvejes ved kloakering af de 39 kolonihaveforeninger.

ØKF anbefaler, at der til overførselssagen 2020-2021 (OFS 2020-2021) udarbejdes et budgetnotat om en planlægningsbevilling på anslået kr. 3-4 mio. til at udarbejde et udbudsgrundlag for kloakering af 39 kolonihaveforeninger i OPP eller traditionel totalentreprise.

Som led i udarbejdelsen af udbudsgrundlaget vil ØKF afdække de økonomiske konsekvenser for KK og de mulige scenarier for opkrævning af udgifterne til kloakering hos kolonihaverne.

Der er redegjort for andre kommuners erfaringer med kloakering af kolonihaver i bilag 2.

Indstillingen har ingen selvstændige økonomiske konsekvenser.

## Videre proces

Hvis indstillingen godkendes, udarbejder ØKF et budgetnotat til OFS 2020-2021.

Søren Hartmann Hede

/Søren Tegen Pedersen

## Øversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen til overførselssagen 2020-2021 udarbejder et budgetnotat om tildeling af en planlægningsbevilling til forberedelse af et udbud af kloakering af 39 haveforeninger enten i et Offentligt Privat Partnerskab eller som traditionel totalentreprise

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 23. februar 2021

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

"Enhedslisten er skeptisk overfor alternativ finansiering af kloakering via Offentlig-Privat Partnerskab og er bekymret for den ekstra udgift på 82 mio. kr. som med stor sandsynlighed vil blive pålagt "lejerne"."

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 4. marts 2021

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Enhedslisten videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Enhedslisten er skeptisk overfor alternativ finansiering af kloakering via OPP og er bekymret for den ekstra udgift på 82 mio. kr. som med stor sandsynlighed vil blive pålagt "lejerne"."

## Bilag

Bilag 1 - Resumé af forundersøgelse kloakering af kolonihaver i OPP

Bilag 2 - Erfaringer med kloakering af kolonihaver i andre kommuner



MØDEDATO: 24.03.2022, KL. 17:30

MØDESTED: BORGERREPRÆSENTATIONENS MØDESAL

# Kolonihavernes betaling for kloakering

Se alle bilag

Økonomiforvaltningen fremlægger en model for kolonihavernes betaling for kloakering. Borgerrepræsentationen besluttede i Budget 2022, at Københavns Kommunes samlede udgifter til kloakering skal lægges videre til kolonihaverne. Ankestyrelsen har efter budgetvedtagelsen i oktober 2021 udtalt, at Københavns Kommune ikke er forpligtet til at lægge udgifterne videre til kolonihaverne. Indstillingen fastholder Borgerrepræsentationens beslutning om, at kolonihaverne skal afholde udgifterne til kloakering.

## Indstilling

Indstilling om,

1. at det godkendes, at Københavns Kommunes udgifter til kloakering lægges videre til kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse beregnet efter en tilbagebetalingsperiode på 70 år.

(Økonomiudvalget)

## Problemstilling

Borgerrepræsentationen (BR) besluttede i Budget 2022 at kloakere ca. 10 haveforeninger i Offentligt Privat Partnerskab (OPP) efter et frivillighedsprincip. Haveforeningerne skulle senest den 31. januar 2022 oplyse, om de ønskede at deltage. 19 haveforeninger har sagt ja, og udbud af OPP kan sættes i gang.

Københavns Kommune (KK) havde forud for budgetforhandlingerne bedt Ankestyrelsen forholde sig til, om KK var forpligtet til at lægge udgifterne til kloakering videre til kolonihaverne. Ankestyrelsen udtalte den 27. oktober 2021, at kommunen ikke er forpligtet hertil.

I Budget 2022 blev der dog truffet principbeslutning om, at udgifterne til kloakering skal lægges videre til kolonihaverne.

Økonomiforvaltningen (ØKF) forelægger nu en model for kolonihavernes betaling af kommunens udgifter til kloakering til beslutning.

## Løsning



Der er hjemmel i de nuværende lejekontrakter til, at Københavns Kommune kan lægge udgifterne videre til kolonihaverne.

Det fremgår af aftaleteksten for Budget 2022, at: *"Parterne er enige om, at udgifter til kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således at det er kolonihaveejerne, der over tid finansierer udgifter til kloakering."*

I Budget 2019 blev det besluttet, at: *"Anlægsudgiften til kloakering mellemfinansieres over kassen. Der afsættes finansiering og anlægsmåltal, når et projekt igangsættes, og midlerne tilbageføres til kassen over en 30-årig periode."*

Den 8. oktober 2020 vedtog Borgerrepræsentationen et medlemsforslag om lovliggørelse af kolonihaver: *"Borgerrepræsentationen pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen at udarbejde forslag til håndtering af lovliggørelse af kolonihaverne i Københavns Kommune som er mindst muligt indgribende for kolonihavelejerne."*

Økonomiforvaltningen anbefaler derfor, at der sker en varig lejeforhøjelse i de kolonihaver, der kloakeres, da kloakering er en varig forbedring af lejemålet. Når kloakkerne ikke længere fungerer, skifter Københavns Kommune dem ud og afholder udgifterne hertil. Københavns Kommune vurderer, at kloakkernes tekniske levetid i gennemsnit er 70 år. Derfor beregnes forhøjelsen efter, at udgiften er tilbagebetalt over 70 år. Kolonihaveforbundet har i dialogen med Økonomiforvaltningen lagt vægt på en lav årlig ydelse, hvilket en tilbagebetalingsperiode på 70 år bidrager til. Der tillægges en fast realrente for kommunens mellemfinansiering, som i beregningen er sat til 2% p.a. (Se Bilag 1).

Alle lodlejere vil betale det samme, uanset hvad det koster at kloakere den enkelte forening. Dermed undgås store forskelle i lejernes betaling på tværs af kommunens kolonihaver. Det er den samme tilgang, som p.t. anvendes ved lejebetalingen, hvor alle betaler den samme leje, også selvom forholdene er forskellige i de enkelte foreninger. Kolonihaveforbundet er enige i denne tilgang.

I Bilag 2 er lavet en oversigt over, hvordan modellen for betaling påvirker kommunens økonomi i perioden 2022-2093.

Lejeforhøjelsen for hver enkelt forening starter samtidig med, at kommunen begynder at afholde rådighedsbetalinger til OPP-leverandøren for den enkelte forening. Der vil være tale om en á conto betaling frem til, at alle kolonihaverne er kloakeret, og den endelige anlægsudgift kendes for alle 39 foreninger. Herefter foretages en samlet regulering af lejeforhøjelsen.

### *Andre kommuner*

I Aarhus har de valgt at lægge udgiften videre til kolonihaverne over 30 år til en rente på 6% p.a. I Odense laver de en varig lejeforhøjelse, som p.t. forventes at medføre, at anlægssummen for de første kloakerede foreninger er tilbagebetalt efter 33 år.

### *Lovliggørelse*

Borgerrepræsentationen vedtog den 4. marts 2021 proces for lovliggørelse af kolonihaver. I OFS 20/21 blev der givet en bevilling på kr. 50,0 mio. kr. til implementering af lovliggørelsen. Det vil alene vil være de udgifter, som udgør forbedringer af lejemålet, som vil kunne lægges videre til kolonihaverne i medfør af de gældende lejekontrakter. Det vil sige udgifterne til udarbejdelse af brandsikringsplaner, opmåling og matrikulering samt de interne omkostninger, der knytter sig hertil. Vi kan ikke på nuværende tidspunkt sige noget om, hvor stor en del af

bevillingen på kr. 50,0 mio., som medgår hertil, da pilotprojektet om lovliggørelse af to kolonihaver, H/F Bryggen og H/F Røde Mellemsvej, endnu ikke er afsluttet.

Økonomiforvaltningen vil fremlægge en særskilt indstilling om kolonihavernes eventuelle betaling for lovliggørelsen, når pilotprojektet er gennemført, da der på det tidspunkt er bedre overblik over processen og udgiftsniveauet.

## Økonomi

Tilbagebetalingen håndteres budgetteknisk ved, at kassens udlæg dækkes først, hvorefter forrentningen i slutningen af tilbagebetalingsperioden (2074 -2093) tilføres råderummet. Betalingerne fra kolonihaverne ud over 2093 tilføres råderummet. Der vil efter OPP-perioden på 30 år være en mindre stigning i kolonihavernes betaling, som skal finansiere de løbende driftsudgifterne, når kloakkerne overgår til kommunal drift.

I tabel 1 kan ses påvirkning af service- og anlægsmåltal i perioden. Projektet vil samlet set kræve 85,1 mio. kr. i anlægsmåltal i hele perioden, mens projektet fra 2025 og frem til 2053 årligt vil kræve ca. 2,2 mio. kr. i servicemåltal. Fra 2054 og frem vil projektet bidrage med servicemåltal på 7,5 mio. kr. årligt.

Tabel 1 – Påvirkning af service- og anlægsmåltal i perioden 2022-2093, 1.000 kr., 2022 pl

Årstal	Anlægsmåltal	Servicemåltal
2022	-2.000	0
2023	-1.459	0
2024	-1.459	-851
2025	-1.459	-2.176
2026	-1.459	-2.176
2027-2052	0	-2.176
2053	-30.239	-2.176
2054	-47.038	1.603
2055-2093	0	7.481
<b>I alt for alle år</b>	<b>-85.114</b>	<b>229.424</b>

## Videre proces

Når der er truffet beslutning om, hvordan tilbagebetaling for kloakering skal håndteres, vil Økonomiforvaltningen informere kolonihaverne om dette.

Søren Hartmann Hede /Søren Tegen Pedersen

## Oversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at Københavns Kommunes udgifter til kloakering lægges videre til kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse beregnet efter en tilbagebetalingsperiode på 70 år.

## Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 15. marts 2022

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen med 11 stemmer mod 1. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, C, B og F.

Imod stemte: I.

Undlod at stemme: -

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 24. marts 2022

Indstillingen blev godkendt med 53 stemmer imod 1. Ingen medlemmer undlod at stemme

For stemte: Ø, A, C, B, F, V, Å, D og O

Imod stemte: I

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende protokolbemærkning:

“Vi er skeptiske overfor finansieringsmodellen, idet den (grundet brugen af anlægsmåltal) kan nedsætte muligheden for at anlægge f.eks. nye idrætsfaciliteter, som kan komme københavnere i bred forstand til gode.”

## Bilag

Bilag 1 - Økonominotat - Kolonihavernes betaling for kloakering

Bilag 2 - ØU-indstilling om kolonihavernes betaling for kloakering

Bilag 3 - Udtalelse fra Ankestyrelsen - kolonihaver

Bilag 4 - Kolonihaver på Københavns Kommunes jord som skal kloakeres senest i 2028

Bilag 5 - Rettelsesblad