



Til BR

Covernotat om tilslutningsbidrag, ungdomsboligbyggeri

På Økonomiudvalgets møde d. 3. december 2013 under behandling af punktet Forslag til kommuneplantillæg Kollegie- og /ungdomsboliger, generelle bestemmelser' drøftedes også økonomiske incitamenter for at fremme mere ungdomsboligbyggeri. Blandt andet drøftedes tilslutningsbidrag og Økonomiforvaltningen oplyste, at forvaltningen for nyligt har været i dialog med HOFOR herom. Endvidere at HOFOR på den baggrund har udarbejdet et notat til Københavns Kommune. Notatet er vedlagt her til BR's orientering.

Notatet redegør for lovgivningen om tilslutningsbidrag til boligbyggeri generelt, samt hvilke muligheder, der er for at fremme byggeri af ungdomsboliger. Tilslutningsbidraget udgør i 2013 58.682,05 kr. inkl. moms og skal betales pr. bolig uanset om boligen er 25 eller 100 m². Det fremgår, at der dog er mulighed for at reducere tilslutningsbidraget til ungdomsboliger, hvis de opføres med fælleskøkkener. Da tommelfingerreglen er, at der skal opføres ét fælleskøkken pr. 15 boliger, bliver bidraget pr. bolig derfor ca. 1/15 af det normale bidrag. I stedet for de 58.682 kr. pr. bolig, bliver bidraget ca. 4.000 kr. pr. bolig. En principiel sammenligning mellem familieboliger og kollegier med fælleskøkkener viser, at de samlede udgifter til tilslutningsafgifter er ca. ¼ for kollegiet i forhold til et sammenligneligt byggeri med familieboliger.

HOFOR peger også på andre muligheder for at reducere tilslutningsbidragene, som ikke kun gælder for kollegie-/ungdomsboliger. Endvidere peger de på muligheden for at kunne yde henstand med betaling af tilslutningsbidrag.

Notatet er ikke inde på de andre muligheder, der åbnes, hvis ungdomsboliger ikke opføres som kollegieboliger med fælleskøkkener, nemlig ungdomsboliger med egne køkkener. I de tilfælde har lejer mulighed for at få boligsikring til at reducere huslejen. Boligsikring er en offentlig huslejestøtteordning til beboere i udlejningsboliger, hvor staten og kommunerne hver dækker 50 %. En tommelfingerregel er, at boligsikringen udgør i størrelsesordenen 5-10 % af huslejen. Dette kan betragtes som en indirekte støtte til bygherre.

Dialogen med HOFOR rejser flere nye spørgsmål, som Økonomiforvaltningen i foråret 2014 vil afdække perspektiverne i. Bl.a. hvad det ville kræve af kommunalt engagement for, at HOFOR fremover vil yde henstand med betaling af tilslutningsbidrag. Resultatet af denne afdækning vil følge den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg, således at evt. BR-beslutninger herom vil forelægges BR sammen med indstillingen om kommuneplantillæg.

10-12-2013

Sagsnr.
2012-87452Dokumentnr.
2012-87452-5Sagsbehandler
Simon Kofod-SvendsenE-mail
sks@okf.kk.dkEAN nummer
5798009800176

| | |
|----------|--|
| Dato | 8. november 2013 |
| Opgave | Tilslutningsbidrag til kollegie- og ungdomsboliger |
| Afsender | Lars Therkildsen |
| Modtager | Københavns Kommune |

1. Baggrund

På direktørmødet den 28. oktober 2013 blev HOFOR spurgt om mulighederne for at beregne tilslutningsbidrag for kollegie- og ungdomsboliger anderledes end det bidrag, som loven forudsætter betalt pr. boligenhed.

Baggrunden er at en privat bygherre har kontaktet Københavns Kommune, hvor han beskriver det uheldige i at kollegieværelser som har køkken, skal pålignes tilslutningsbidrag. Det er svært at finde bolig til de studerende i byen, og tilslutningsbidraget opfattes som en barriere.

Bygherren foreslår at man i stedet for at påligne tilslutningsbidrag pr. boligenhed, beregner efter m² boligareal, og sammenholder kollegieværelser med almindelige lejligheder. Dette ville give en langt lavere omkostning for bygherren.

2. Konklusion

Konklusionen er at HOFOR Spildevand København A/S ikke, efter selskabets tolkning af bekendtgørelsen om betalingsregler for spildevandsforsynings-selskaber, kan fravige lovens bestemmelser om betaling af et fuldt tilslutningsbidrag pr. boligenhed for kollegie- og ungdomsboliger, se afsnit 3.

Imidlertid skal HOFOR pege på muligheden for at begrænse udgifterne:

- *Etablering af fælleskøkkener.* Reglerne for tilslutningsbidrag gælder for kollegieværelser, hvor der er etableret køkken. Hvis der etableres fælleskøkkener, vil der kun blive pålignet tilslutningsbidrag pr. fælleskøkken.

Der er en yderligere mulighed, nemlig at få 40 % ”rabat” på tilslutningsbidraget for afledning af tag- og overfladevand, hvis bygherren tilrettelægger byggeriet således at tag og overflade vand holdes på egen grund og ikke afledes. I Ørestaden er der udført mulighed for at nye bygherrer kan aflede tag- og overflade vand til kanaler, og det betyder at der her skal betales fuldt tilslutningsbidrag på kr. 58.682,05 pr. boligenhed. Vi har forstået et ejendommen er placeret i Ørestaden, hvorfor denne mulighed ikke er relevant.

3. Lovgivning

Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber er klar med hensyn til betaling af tilslutningsbidrag, idet § 2 frem til stk. 10, meget nøje beskriver at der skal pålignes et tilslutningsbidrag pr. boligenhed ved tilslutning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet et spildevandsforsyningsselskab. Standardtilslutningsbidraget skal opfattes som en slags indmeldelsesgebyr for at komme med i kloakfællesskabet.

Bidraget er uafhængigt af de faktiske omkostninger ved tilslutningen. Bidraget skal primært dække forsyningens kloakeringsomkostninger, men i det omfang de indkomne tilslutningsbidrag overstiger kloakeringsomkostningerne, skal de gå til dækning af de øvrige omkostninger, ligesom en del af vandafledningsbidraget kan bruges til at dække kloakeringsomkostninger.

HOFOR har ikke lovhemmel til at imødekomme ønsket om at bruge en ny beregning med f.eks. udgangspunkt i m² boligareal i stedet for boligenheder.

Spildevandsforsyningsselskabet kan, jf. lovens § 2, stk. 8, i særlige tilfælde fastsætte tilslutningsbidraget lavere, dog aldrig lavere end de faktiske omkostninger til detailedningsanlægget.

Forarbejderne i Vejledningen 3/2001 lægger op til, at bestemmelsen kun bruges i meget få tilfælde. Forsyningen er forpligtet til at behandle borgerne lige, og er der givet en dispensation, vil den blive påberåbt i senere sager. Her vil Forsyningen være forpligtet til også at give dispensation, hvis det faglige indhold af sagerne er det samme, dette kunne også gælde fx plejehjem og ældreboliger.

HOFOR har ikke før givet dispensation, men tidligere behandlet en henvendelse som HOFOR fik via Københavns Kommune. Konklusionen var som ovenfor, og bygherren valgte herefter at betale det fulde tilslutningsbidrag.

Vi er vidende om, at andre forsyningsselskaber tolker reglerne anderledes, bl.a. ved for storparceller at dispensere for tilslutningsbidragets størrelse og anvende reglerne for erhvervsjendomme (ét tilslutnings-bidrag pr. påbegyndt 800 m²). Dette sker hvor anvendelsen af reglerne vil føre til et tilslutningsbidrag, der er ude af proportioner med de faktiske omkostninger ved kloakeringen og den faktiske afledning, og hvor ejendommene vil blive stillet ringere end andre sammenlignelige ejendomme, eksempelvis ved flere boliger på samme matrikel.

Men selv denne tolkning har vi svært ved at se anvendt på kollegie- og ungdomsboliger, som klart falder i kategorien af boliger.

4. Mulighed for henstand

Miljøministeriet, Naturstyrelsen har i 2013 udarbejdet en vejledningsskrivelse om mulighederne for, at et spildevandsforsyningsselskab kan yde henstand vedr. betaling af tilslutningsbidrag.