



## Svar til Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforbundet Kreds 1 vedr. kloakering af kolonihaveforeninger i Kø- benhavns Kommune

Kolonihaveforbundet (KHF) og KHF Kreds 1 har i brev den 10. marts 2023 henvendt sig til overborgmesteren og til teknik- og miljøborgmesteren samt medlemmer af relevante politiske udvalg vedrørende kommunens planlægning af kloakering af kolonihaveforeninger i kommunen.

Ansvar for dialogen med KHF og gennemførelsen af OPP-kloakeringen ligger i Økonomiforvaltningen (ØKF), Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID). Derfor er brevet blevet sendt videre til besvarelse i KEID.

I brevet rejses en række kritikpunkter, bl.a. at der hidtil ikke har eksisteret et konstruktivt samarbejde. Det er KHF's opfattelse, at OPP-modellen fordyrer kloakeringen væsentligt og dermed koloniforeningernes betaling i forhold til andre kommuner.

Der er planlagt et møde den 26. maj 2023 mellem KHF og KEID, hvor også kloakering er på dagsorden. KEID ser frem til dette møde. Desuden har KEID inviteret KHF, Kreds 1, forbundets advokat og de rådgivere, forbundet måtte ønske deltager, til en gennemgang af beregningsgrundlaget for OPP-udbuddet og dermed de oplysninger, der er bedt om i aktindsigten. KEID står til rådighed for et sådant møde hurtigst muligt og gerne inden mødet den 26. maj 2023. KEID håber, at disse møder kan danne grundlag for et konstruktivt samarbejde i det videre forløb.

I kronologisk rækkefølge vil vi på de næste sider svare på brevets udsagn og spørgsmål. Inden svarene er der lavet et resumé, som opsummerer essensen af KEID's svar nedenfor.

### Resumé

*Spørgsmål 1: Hvordan og hvornår er ønsket om en OPP-model fremkommet?*

Københavns Borgerrepræsentation (BR) besluttede i foråret 2021 at undersøge både kloakering i OPP og i traditionel entreprise. På den baggrund udarbejdede KEID til de politiske forhandlinger et budgetnotat

03-04-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 4977

Dokumentnummer i F2  
2933898

Sagsnummer eDoc  
2023-0115012

Sagsbehandler  
Grethe Skov

om både kloakering i en traditionel entreprise og i et OPP. BR besluttede i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2022 at afsætte midler til at igangsætte kloakering af ca. 10 kolonihaver i et OPP.

*Spørgsmål 2: Vi har bedt om dokumentation for økonomien og kommunens beregninger, men har modtaget dokumenter, hvor økonomien er overstreget.*

På baggrund af vurderinger fra KEID's juridiske og økonomiske rådgivere på OPP, er det vurderingen, at udlevering af de ønskede oplysninger vil kunne skade KK som ordregiver og dermed også KHF's interesser i forhold til det verserende OPP-udbud, hvor der skal forhandles en OPP-aftale. KEID har i stedet inviteret KHF til en detaljeret gennemgang af alle de ønskede oplysninger hos KEID.

*Spørgsmål 3: OPP-modellen er 10 gange så dyr som totalentreprise*

KEID er ikke bekendt med nogen beregninger, som peger på, at OPP-modellen er 10 gange så dyr som en totalentreprise. KEID's finansielle analyse fra slutningen af 2021 peger på, at uanset om projektet gennemføres som traditionel entreprise eller OPP-udbud, vil lodlejernes udgifter forbundet hermed være stort set identiske

*Spørgsmål 4: Fordyrelse på 86,4 mio. kr. som følge af afkastkrav på 86,4 mio. kr. til OPP-leverandøren*

De 86,4 mio. kr. (i sagen opgjort til 86,7 mio. kr.), stammer fra BR-indstilling af 4. marts 2021 om kloakering af kolonihaver, som alene forholdt sig til udgiftsniveauet og ikke til den pris, som kolonihaverne efterfølgende skal betale. I denne sag er der således ikke indregnet finansieringsudgifter. Det blev efterfølgende politisk besluttet, at opkrævningen af kolonihaverne skal tillægges en realrente på 2 %. Uanset hvilken finansieringsform, der vælges, vil lodlejerne blive belastet af finansieringsomkostninger, og derfor kan indregning af finansieringsomkostninger i OPP-scenariet ikke i sig selv betragtes som en fordyrelse.

*Spørgsmål 5: Fordyrelse estimeret til 77 mio. kr. som følge af at kommunen skal tilbagekøbe anlægget fra OPP-leverandøren efter 30 år*

Tilbagekøbet medfører ikke en fordyrelse for lodlejerne. Fravær af et tilbagekøb ville blot medføre, at den årlige, faste rådighedsbetaling ville være tilsvarende højere, så OPP-leverandøren kunne opretholde et tilsvarende afkast.

*Spørgsmål 6: Fordyrelse på 140 mio. kr. i nettofortjeneste til kommunen*

Betaling til kommunen for at stille likviditet til rådighed er ikke et fordyrende element for OPP-scenariet alene. Det er en omkostning, som lodlejerne skal betale, uanset hvilken udbudsform der vælges, dvs. også traditionel entreprise, idet det er politisk besluttet, at kolonihaveejerne ikke får penge stillet gratis til rådighed.

*Spørgsmål 7: Samlede meromkostninger i forhold til udførelse af kloakeringerne i normal entreprise på 303,4 mio. kr. beregnet på kommunens egne tal.*

KEID kan ikke genkende en samlet meromkostning i OPP-scenariet på 303,4 mio.kr. I den præsentation, der blev gennemgået med KHF i november 2021, fremgår det, at den forventede økonomi (de samlede pengestrømme) inkl. alternativrente er 569 mio. kr. og 562 mio. kr. for hhv. OPP-scenariet og et traditionelt entreprisescenarie med 70 års tilbagebetaling. Disse beregninger er foretaget for 11 kolonihaveforeninger (1.111 havelodder) i 2022-priser.

*Spørgsmål 8: Sammenligning med Århus*

Tallene fra Aarhus Kommune kan ikke 1:1 sammenlignes med de tal, som vedrører kloakeringsprojektet i Københavns Kommune (KK). Især jordbundsforholdene er meget forskellige. Desuden er i tallene fra Århus ikke i første omgang indregnet drifts- og finansieringsudgifter. Med disse forbehold har KEIDs rådgivere alligevel forsøgt at foretage en korrigeret sammenligning.

Korrigeres der også for drift og vedligehold, som OPP-projektet indeholder i alle år, ville Aarhus Kommune med sammenlignelige forhold komme op på en årlig tilbagebetaling i 30 år på 9.406 kr. pr. havelod.

Til sammenligning har Københavns Kommune tidligere kommunikeret en forventet varig årlig lejeforhøjelse på 6.000 – 7.000 kr. (2022-pris) i 70 år.

*Spørgsmål 9: Naturstyrelsens kolonihaver*

KEID er ikke i besiddelse af tal og oplysninger om kloakering af Naturstyrelsens kolonihaver i Rødovre.

*Spørgsmål 10: Kommunegaranteret lån*

Det angivne estimat for årlige ydelsesbetalinger ved et lån på 555 mio.kr. med en nominel rente på 3,54% i 30 år er ikke korrekt. Det ser ud til, at misforståelsen i KHF's estimat formentlig skyldes, at den beregning der er lavet, er en ydelse på halvårsbasis. Dvs. for at nå frem til den årlige ydelse, skal der ganges med 2.

I KK's forundersøgelse er der brugt en anlægssum, som indeholder kloakeringsudgifter, risikotillæg, tilslutningsbidrag, administrationsbidrag og udgifter til projektledelse og interessenthåndtering i projekterings-/anlægsfasen. Derfor er den anvendte anlægssum ikke sammenlignelig med den anlægssum, KK anvender i sine beregninger.

*Spørgsmål 11: Er de relevante politiske udvalg orienteret om, at de 13 haveforeninger har trukket deres tilsagn tilbage om at deltage i OPP-kloakeringen*

Økonomiudvalget (ØU) er orienteret om det svar som overborgmesteren og teknik- og miljøborgmesteren den 24. januar 2023 sendte til KHF, Kreds 1, som bl.a. handlede om, at en række haveforeninger havde trukket deres tilsagn tilbage.

*Spørgsmål 12: Indtægtskilde på 140 mio. kr. ved at pålægge lejerne en 2 pct. strafrente*

Det er af BR besluttet at anvende en intern rente på 2,0 %, som er en realrente.

De 5% der anvendes i Aarhus Kommune er en nominel rente. Dvs. man skal justere for inflation for at sammenligne de 2 rentesatser. Den langsigtede inflationsforventning er p.t. 2,7 %. Dermed er KK's forventede nominelle alternative rente p.t. på 4,7 %, hvilket er en smule lavere end rentesatsen i Aarhus

*Spørgsmål 13: Den juridiske holdbarhed af en OPP-model forhold til Miljøbeskyttelsesloven og Spildevandsbekendtgørelsen*

KEID er ikke enig i, at OPP-modellen for så vidt angår kloakering af kolonihaverne er juridisk uholdbar. Uanset den valgte OPP-model, vil KK således fortsat være ansvarlig for kloakken på offentligretligt grundlag, og der er således ikke tale om en fravigelse af lovens grundejeransvar.

På de følgende sidder uddybes besvarelsen på KHF's spørgsmål.

## Uddybende svar på spørgsmål

### Spørgsmål 1 (s. 1 øverst i brevet)

*“Vi kan af samtaler mellem vores advokat og centerleder Christian Krogh forstå, at ønsket om at kloakere kolonihaverne i en OPP-model er fremkommet fra politikerne. Vi har anmodet om at få oplyst, hvordan og hvornår dette ønske er fremkommet fra politisk side, idet vi ikke kan finde det i nogen af de referater, der ligger på nettet af de politiske udvalgs drøftelser og behandling af spørgsmål om kloakering af kolonihaverne”.*

### Svar

Der ligger følgende politiske beslutninger til grund for beslutningen om gennemførelse af kloakeringen i en OPP-model:

- BR besluttede den 4. marts 2021, at ØKF til overførselssagen for 2020-2021 skulle udarbejde et budgetnotat om tildeling af en planlægningsbevilling til forberedelse af et udbud af kloakering af 39 haveforeninger enten i et OPP eller som traditionel totalentreprise (bilag 1).
- Planlægningsbevillingen blev efterfølgende godkendt af BR i forbindelse med vedtagelse af overførselssagen.
- Den 17. august 2021 fik Økonomiudvalget (ØU) fremlagt forudsætninger for at gennemføre kloakering i henholdsvis OPP eller traditionel entreprise (bilag 2). Der blev fremlagt økonomiske scenarier for både OPP og traditionel entreprise. På den baggrund besluttede ØU, at ØKF skulle udarbejde et budgetnotat til budgetforhandlingerne for 2022 om tildeling af anlægsbevilling til kloakering af kolonihaver indeholdende en beskrivelse af både OPP og traditionel entreprise.
- ØKF udarbejdede til de politiske forhandlinger budgetnotat om både kloakering i en traditionel entreprise og i et OPP. BR besluttede i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2022 at afsætte midler til at igangsætte kloakering af ca. 10 kolonihaver i et OPP, hvor udvælgelsen af kolonihaverne skulle baseres på frivillighed.
- Det fremgik desuden af budgetaftalen fra 2022, at udgifter til kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således det er kolonihaveejerne, der over tid finansierer udgifter til kloakering (bilag 3)

**Spørgsmål 2** (s. 1 nederst i brevet)

*” Vi har bedt KEID om dokumentation for økonomien og kommunens økonomiske beregninger. Desværre har vi alene modtaget en række dokumenter, hvor al økonomi er overstreget. Det hævdes, at det er fordi, at vi skulle lække disse data til evt. tilbudsgivere i OPP-udbuddet, der er udsendt. Argumentationen synes udover at være i strid med offentlighedsloven temmelig anstrengt. Selv i udbudsprocesser har konkurrent ret til at se prissætninger ved anmodning om aktindsigt. Hertil kommer, at tilbudsgivere normalt ikke interesserer sig for tidligere kommunale estimater eller notater – men foretager egne beregninger af lønsomheden i entreprise”*

**Svar**

DLA Piper, som er KEID's juridiske rådgiver på OPP, har oplyst, at det er korrekt, at tilbudsgivere efter almindelig praksis har ret til indsigt i de øvrige tilbudsgiveres samlede tilbudte priser (de evalueringstekniske priser) i forbindelse med et udbud med henblik på at kunne kontrollere, om deres tilbud er evalueret korrekt. Det gælder dog først, når udbuddet er afsluttet.

Under et udbud vil det efter DLA Pipers vurdering være problematisk at give tilbudsgivere indsigt i hinandens priser. Det vil skævvride konkurrencen og kunne skade ordregivers interesser. Efter fast praksis gives der for at beskytte tilbudsgivernes konkurrencemæssige stilling i markedet generelt ikke aktindsigt i tilbudte delpriser - heller ikke selvom udbuddet er afsluttet, jf. offentlighedslovens § 30, nr. 2.

Deloitte, som er KEID's økonomiske rådgiver på OPP-udbuddet, har tidligere været rådgivere på OPP-udbud på både bestiller- og tilbudsgiverside. Baseret på deres erfaring er vi bekendt med, at centrale komponenter i den forventede prissætning af udbuddet, herunder afkastkrav, forventet anlægssum, forventet driftsøkonomi mv. er centrale konkurrenceparametre som – hvis de bliver offentlig kendt – i høj grad kan påvirke de indkomne tilbud. Det er oplysninger, som enhver tilbudsgiver, efter vores vurdering, vil anvende i forbindelsen med udarbejdelsen af sit tilbud, hvis de er offentligt tilgængelige.

KEID har i et brev den 4. april 2023 (bilag 4) til KHF's advokat vedrørende genoptagelse af sag af 10. februar 2023 om anmodning om aktindsigt i økonomioplysninger, inviteret KHF, Kreds 1 og forbundets advokat samt eventuelle andre rådgivere, som forbundet ønsker skal deltage, til en detaljeret gennemgang af alle de ønskede oplysninger hos KEID.

**Spørgsmål 3** (s. 2 øverst i brevet)

*OPP-modellen er 10 gange så dyr som en totalentreprise.*

**Svar**

KHF og Kreds 1 oplyser ikke, hvordan foreningen er kommet frem til det resultat. Der er ikke vedlagt dokumentation i form af beregning eller argumentation.

KEID er ikke bekendt med nogen beregninger, som peger på, at OPP-modellen er 10 gange så dyr som en totalentreprise. Der kan i øvrigt henvises til en række aktstykker tiltrådt af Folketingets Finansudvalg, udarbejdet af Bygningsstyrelsen, som med samme metodetilgang når samme resultat, som er inkluderet i beslutningsgrundlaget vedrørende OPP-udbuddet.

Den finansielle analyse udarbejdet af Deloitte fra slutningen af 2021 peger på, at uanset om projektet gennemføres som traditionel entreprise eller OPP-udbud, vil lodlejernes udgifter forbundet hermed være stort set identiske. De samlede udgifter (uden tilbagediskontering) ved kloakering af de inkluderede 37 haveforeninger er 1.041,5 mio. kr. og 1.031,3 mio.kr. for henholdsvis traditionel entreprise og OPP.

At udgifterne for lodlejerne er stort set identiske i de to scenarier skyldes, at mellemfinansieringen fra KK til lodlejerne skal være udgiftsneutralt for KK, inkl. en markedsfølsom forrentning af kommunens kapital.

KK har hjemmel til at undlade at tillægge en rente og til at bære hele kloakeringsudgiften. Det er et politisk valg, om kommunen vil opkræve kloakeringsudgiften og tillægge renten. BR besluttede d. 24. marts 2022, at udgifter til kloakering skal lægges videre til kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse beregnet efter en tilbagebetalingsperiode på 70 år (bilag 5).

Det er således en del af BR's beslutning, at KK i traditionel entreprise-scenariet "lægger penge ud" i anlægsfasen svarende til den fulde anlægssum, og at denne tillægges en alternativ rente på 2%, når udgiften opkræves hos kolonihaverne via en varig lejeforhøjelse. De 2% er en realrente.

Alternativrenten tillægges ligeledes i OPP-scenariet ved 70-års tilbagebetaling, men KK's nettoudgifter i dette scenarie er væsentligt lavere, idet kommunen i dette scenarie betaler OPP-leverandøren tilbage over 30 år og får tilsvarende indtægter fra lodlejerne retur over de kommende 70 år. Kommunen har således ikke i anlægsperioden et lige så stort likviditetsudlæg i OPP-scenariet, som skal forrentes med en alternativ rente på 2%.

**Spørgsmål 4** (s. 2 midt i brevet)

*Fordyrelse på 86,4 mio. kr. som følge af afkastkrav på 86,4 mio. kr. til OPP-leverandøren*

**Svar**

BR behandlede d. 4. marts 2021 kloakering af kolonihaver. Af sagen fremgik det, at den finansielle analyse estimerede, at et 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. I denne sag er der således ikke indregnet finansieringsudgifter. Det er efterfølgende blevet besluttet, at opkrævningen af kolonihaverne skal tillægges en rente på 2%, jf. ovenfor. Det må være denne sag, KHF og Kreds 1 tænker på, når der henvises til 86,4 mio. kr. Der er efterfølgende foretaget opdaterede beregninger frem mod den politiske behandling i august 2021, og det er således disse estimater, KEID nedenfor har forholdt os til.

Det er muligt, at KHF når konklusionen ved at sammenligne et projekt med og uden finansieringsomkostninger. Det er dog ikke en retvisende tilgang, fordi uanset hvordan projektet finansieres, så vil der knytte sig finansieringsomkostninger til projektet, og det er blevet besluttet, at kolonihaverne skal bære denne omkostning. Man kan ikke se bort fra finansieringsomkostninger, herunder i form af en rentebetaling eller et afkastkrav og så blot sammenligne en kontrakt med finansiering med en kontrakt uden finansiering.

Uanset hvilken finansieringsform der vælges, vil lodlejerne blive belastet af finansieringsomkostninger, og derfor kan indregning af finansieringsomkostninger i OPP-scenariet ikke i sig selv betragtes som en fordyrelse. Til sammenligning vil fremmedfinansiering i form af realkreditbelåning af en traditionel entrepriseform på nuværende tidspunkt påløbe en rente svarende til ca. 4-5%, hvis finansiering overhovedet kan rejses uden en kommunal garanti.

Som tidligere oplyst til KHF's revisor indgår der et afkastkrav på nominelt 3,5% i beregningerne af OPP-scenariet, som er en beregning baseret på en 30-årig kontrakt. I e-mail sendt til KHF's revisor den 10. november 2021 (bilag 6), er det samlede afkast i en beregning for 11 haveforeninger (1.111 havelodder) ca. 99 mio.kr. Det bemærkes, at alle beregninger foretaget i foranalysen er opgjort i 2022-priser.

De 99 mio.kr. er beregnet som et lukket kredsløb, hvilket vil sige, at de 77 mio.kr. som OPP-leverandøren får i tilbagekøbssum ved udløb af kontrakten gør, at det nominelle afkast (i kroner) er lavere, fordi OPP-leverandøren skal modtage en lavere rådighedsbetaling (fast, årlig betaling) for at opretholde sit afkastkrav. Dvs., at havde der ikke været et



tilbagekøb, ville den årlige, faste rådighedsbetaling være tilsvarende højere, for at OPP-leverandøren ville kunne opretholde sit afkastkrav.

**Spørgsmål 5** (s. 2 midt i brevet)

*Fordyrelse estimeret til 77 mio. kr. som følge af at kommunen skal tilbagekøbe anlægget fra OPP-leverandøren efter 30 år*

**Svar**

Det er ikke korrekt, at tilbagekøbet medfører en fordyrelse for lodlejerne, og udsagnet må skyldes en misforståelse hos KHF, da dette tidligere har været gennemgået med foreningens revisor.

Fraværet af et tilbagekøb ville blot medføre, at den årlige, faste rådighedsbetaling ville være tilsvarende højere, så OPP-leverandøren opretholder sit afkast.

I e-mail sendt til KHF's revisor Mads Jensen d. 10. november 2021 fremgår det, at de to indtægter (rådighedsbetalinger og tilbagekøbet) hænger sammen i beregningen af det samlede afkast (bilag 6). Hvis fx tilbagekøbet reduceres eller helt fjernes, stiger den årlige rådighedsbetaling og omvendt, for at tilbudsgiver opnår sit afkast.

**Spørgsmål 6** (s. 2 midt i brevet)

*Fordyrelse på 140 mio. kr. i nettofortjeneste til kommunen*

**Svar**

Det er ikke korrekt, at betaling til kommunen for at stille likviditet til rådighed er et fordyrende element for OPP-scenariet alene. Det er en omkostning, som lodlejerne skal betale, uanset hvilken udbudsform der vælges, idet kolonihaveejerne ikke får penge stillet gratis til rådighed.

I den præsentation (bilag 7), der blev præsenteret for KHF i november 2021, fremgår det, at "finansieringsomkostninger" svarende til betaling for alternativrenten beløber sig til 149 mio.kr. i OPP-scenariet med 70 års tilbagebetaling. Dette beror på en beregning for 11 kolonihaveforeninger, svarende til 1.111 havelodder. Til sammenligning fremgår det af samme præsentation, at disse omkostninger beløber sig til 226 mio.kr. for scenariet med traditionel entreprise og 70 års tilbagebetaling. Derfor er der ikke tale om en fordyrelse som alene omhandler OPP-scenariet, men derimod en omkostning, som er lavere for OPP-scenariet end traditionel entreprisescenariet. Bemærk, at ovenstående tal repræsenterer 2022-priser.

**Spørgsmål 7** (s. 2 nederst i brevet)

*Samlede meromkostninger i forhold til udførelse af kloakeringerne i normal entreprise på 303,4 mio. kr. beregnet på kommunens egne tal.*

**Svar**

KEID kan ikke genkende en samlet meromkostning i OPP-scenariet på 303,4 mio.kr. I den præsentation, der blev gennemgået med KHF i november 2021 fremgår det, at den forventede økonomi (de samlede pengestrømme) inkl. alternativ rente er 569 mio. kr. og 562 mio. kr. for hhv. OPP-scenariet og et traditionelt entreprisescenarie med 70 års tilbagebetaling. Disse beregninger er foretaget for 11 kolonihaveforeninger (1.111 havelodder) i 2022-priser. Beregningerne er afleveret i oktober 2021.

**Spørgsmål 8** (s. 3 øverst i brevet)

Sammenligning med Århus Kommune.

**Svar**

Tallene fra Aarhus Kommune kan ikke 1:1 sammenlignes med de tal, som vedrører kloakeringsprojektet i KK. Nedenfor er der forsøgt redegjort for de primære forskelle mellem de to projekter og den tilhørende økonomi, men det understreges, at en egentlig 1:1 sammenligning er vanskelig.

KEID har modtaget data fra Aarhus Kommune vedr. prisen for anlæg af 7 kolonihaveforeninger, som tæller i alt ca. 800 havelodder.

Den gennemsnitlige pris i Aarhus for entreprisen pr. havelod i nutidspris er ca. 57.500 kr. Prisen indeholder følgende delelementer:

- Tilslutningsbidrag (beregnet ud fra en gennemsnitspris på 16.200 kr. pr. havelod ekskl. moms)
- Hovedkloak
- Uforudsete udgifter 20%
- Stikledninger
- Byggestyring 4%

Der er en række tekniske aspekter, som ikke er sammenlignelige i de 2 projekter, herunder:

- Jordbundsforhold såsom blød bund og terrænforhold
- Grundvandsstand
- Stikledningernes længde på lodder
- Reetableringsniveau
- Behov for pumpebrønde
- Spildevandstanke i jord

Der er en række væsentlige komponenter, som ikke indgår i ovennævnte pris for Aarhus Kommune, men som indgår i forundersøgelsen udarbejdet til KK, herunder:

- Etablering af regnvandsledning for 1 kolonihaveforening i KK. Denne post vurderes til ca. 4 mio.kr. for den pågældende haveforening, da der også er indregnet høj grundvandsstand og blød bund, svarende til en gennemsnitlig pris pr. havelod på 3.300 kr.
- Der er tillagt omkostninger til alle haveforeninger grundet forventning om høj grundvandsstand i KK relativt til Aarhus Kommune, svarende til ca. 10.500 kr. pr. havelod. Dette estimat er baseret på benchmark fra teknisk rådgiver og dækker bl.a. midlertidig grundvandssænkning og andre foranstaltninger i udførelsesfasen.
- Pga. blød bund i en af haveforeningerne i KK er udgifter for etablering af kloak på fællesarealer og lodder væsentligt forhøjet i forhold til Aarhus Kommune, svarende til gennemsnitligt ca. 12.000 kr. pr. havelod.
- Et fladt terræn med trange adgangsforhold, hvilket gør pumpebrønde nødvendig i 10 ud af 13 haveforeninger i KK. Derudover er der flere steder, hvor adskillige pumpebrønde er nødvendige. Der forventes etableret 35 pumpebrønde til en samlet estimeret sum af 7 mio.kr. for alle 13 haveforeninger i KK svarende til ca. 5.400 kr. pr. havelod. I Aarhus Kommune er der ingen pumpebrønde i kloakeringsprojektet.
- Fuld reetablering 1:1 inkl. 1 års drift. Aarhus Kommunes tilbud indeholder et lavere niveau af reetablering, og vi forventer meromkostninger i omegnen ca. 7.000 kr. pr. havelod. I Aarhus Kommune reetablers græs og hæk i 90 cm højde. I KK er der tale om 1:1 reetablering med 1 års drift.
- Tilslutningsbidrag i KK er væsentligt dyrere end det anvendte tilslutningsbidrag i Aarhus Kommunes beregninger. Tilslutningsbidraget ekskl. moms er for de 37 haveforeninger inkluderet i Deloitte's foranalyse med gennemsnitligt ca. 42.800 kr. pr. havelod (2022-pris ekskl. moms). Det skyldes bl.a., at der er flere haver, der er kortlagt forurenede og dermed kræver separatkloakering. Dvs. for sammenlignelighed bør der tillægges 26.600 kr. pr. havelod til den estimerede entreprisum for kolonihaveforeningerne i Aarhus Kommune. Prisen for tilslutningsbidrag er fastsat af det lokale forsyningselskab.

Generelt er det vigtigt at bemærke, at der er stor terrænhældning i haveforeningerne i Aarhus Kommune, hvilket gør det nemmere at etablere et system, som er selvrensende. Der er dermed ikke samme behov for jordhåndtering og pumpebrønde. Forskellen i de 2 projekter gør, at det generelt er vanskeligt at sammenligne dem.

Korrigeres der i ovenstående komponenter om anlægsprisen pr. havelod (baseret på data modtaget af Aarhus Kommune), opnås følgende pris pr. havelod i anlægsfasen ekskl. finansiering:

<b>Aarhus Kommune, pris pr. havelod</b>	<b>57.500 kr.</b>
Etablering af regnvandsledning	3.300 kr.
Tillæg pga. høj grundvandsstand	10.500 kr.
Tillæg pga. blød bund	12.000 kr.
Tillæg for pumpebrønde grundet fladt terræn	5.400 kr.
1:1 reetablering inkl. 1 års drift	7.000 kr.
Tillæg, tilslutningsbidrag	26.600 kr.
<b>I alt</b>	<b>122.300 kr.</b>

Kloakeringen af kolonihaveforeningerne i Aarhus Kommune finansieres ved et lån til en nominel rente på 5%. Ved en samlet anlægssum på 122.300 kr. pr. havelod, svarende til i alt 97,8 mio.kr. til en rente på 5% med 30 års tilbagebetaling, er den årlige ydelse (rente og afdrag) ca. 6,4 mio.kr. En årlig ydelse på 6,4 mio.kr. fordelt på 800 havelodder svarer til en huslejstigning for finansiering og anlæg på 7.956 kr. pr. havelod pr. år i 30 år.

Foruden omkostninger til finansiering skal drift- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges, hvis man vil foretage en sammenligning, idet OPP-projektet indeholder drift og vedligehold i alle år.

Drift og vedligehold, herunder service af rottespærre og kontraklapper, service af pumpebrønd spildevand, reovering af pumpebrønd spildevand, spul og rens af spildevandsledninger samt spul og rens af regnvandsledninger er ud fra vores benchmark data vurderet til en gennemsnitlig pris pr. havelod på ca. 1.000 kr. pr. år. i ultimo 2022 pris, svarende til 1.450 kr. pr. år gennemsnitligt i en 30-årig periode (dvs. tillagt inflation).

Se nedenstående tabel der skitserer prisen pr. havelod, som skal tilbagebetales til kommunen i 30 år:

Aarhus Kommune-priser korrigeret for KK-jordbundsforhold m.v., pris pr. havelod pr. år inkl. finansiering	7.956 kr.
Drift og vedligehold pr. år (gennemsnitlig pris i 30 år)	1.450 kr.
<b>I alt (gennemsnitlig betaling i 30 år pr. havelod, kr. nom.)</b>	<b>9.406 kr. pr. havelod pr. år i 30 år</b>

Til sammenligning har Københavns Kommune tidligere kommunikeret en forventet varig årlig lejeforhøjelse på 6.000 – 7.000 kr. (2022-pris) i 70 år.

Det bemærkes, at det er teknisk rådgivers erfaring, at entrepriser generelt er billigere i Vestdanmark end i Østdanmark. Effekten er svær at sætte tal på, men kan delvist være en forklaring på den relativt lave pris der er givet på projektet i Aarhus Kommune.

**Spørgsmål 9** (s. 3 midt i brevet)  
*Naturstyrelsens kolonihaver*

**Svar**

KEID er ikke i besiddelse af oplysninger, om Naturstyrelsens kloakering af kolonihaver i Rødovre.

**Spørgsmål 10** (s. 3 nederst i brevet)

*Kommunegaranteret lån*

*Ud fra de økonomiske estimater for de isolerede omkostninger til kloakering m.v. som COWI har udformet for kommunen i 2017 og som ifølge KEID ligger til grund for alle de beregninger vi ikke må se, har vi via Kommunekredit foretaget en låneberegning hos Kommunekredit.*

**Svar**

Det angivne estimat for årlige ydelsesbetalinger ved et lån på 555 mio.kr. med en nominel rente på 3,54% i 30 år er ikke korrekt.

Den årlige ydelse baseret på nævnte antagelser er på ca. 30,3 mio.kr. Dvs. en samlet betaling i 30 år på ca. 900 mio.kr. Heraf udgør renterne alene ca. 350 mio.kr. De kan laves en beregning på et annuitetslån på følgende link: [Beregn lån \(kommunekredit.dk\)](http://Beregn%20l%C3%A5n%20(kommunekredit.dk)). Linket regner baseret på den aktuelle dagsrente.

Misforståelsen i forbundets estimat skyldes formentlig, at den beregning der er lavet, er en ydelse på halvårsbasis. Dvs. for at nå frem til den årlige ydelse, skal der ganges med 2.

Ved 5.756 lodder ville en årlig ydelse på 30,3 mio.kr. om året svare til en årlig betaling på 5.269 kr. pr. lodlejer.

Det skal bemærkes, at der i KK's forundersøgelse er brugt en anlægssum, som indeholder kloakeringsudgifter, risikotillæg, tilslutningsbidrag, administrationsbidrag og udgifter til projektledelse og interessenthåndtering i projekterings-/anlægsfasen. Derfor er den anvendte anlægssum ikke sammenlignelig med den anlægssum KK anvender i sine beregninger.

**Spørgsmål 11** (s. 4 midt i brevet)

*Vi ved ikke om I som politikere i de relevante udvalg er blevet orienteret. Derfor blot til oplysning: De 13 haveforeninger, der havde givet tilsagn om at være med i første fase, har trukket deres tilsagn tilbage.*

**Svar**

ØU er orienteret om overborgmesteren og teknik- og miljøborgmesterens svar af 24. januar 2023 til KFH, Kreds 1. Svaret omhandlede bl.a., at 11 af de 13 haveforeninger havde trukket sig, samt at KEID ville invitere de 13 kolonihaveforeninger til et informationsmøde om OPP-udbuddet og den videre proces og inddragelse af haveforeningerne og KHF.

Der planlægges desuden en orientering om kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne af Økonomiudvalget i foråret 2023.

**Spørgsmål 12** (s. 4 nederst i brevet)

*Haveforeningerne og Kolonihaveforbundet finder det tillige uacceptabelt, at kommunen med den ene hånd pålægger kloakering af kommunens egne grunde, der rummer kolonihaver, og samtidig med den anden mener, at man kan lave en indtægtskilde med en estimeret indtægt på 140 mio. kr. Dette ved at pålægge lejerne en 2 pct. strafrente, som reelt intet har med det kommunale krav om kloakering af gøre, og som ved ansvarlig økonomisk forvaltning slet ikke vil være nødvendig, hvis man i stedet valgte en udførelse som i Århus Kommune.*

**Svar**

Det er af BR besluttet at anvende en intern rente på 2,0 %. Den interne rente på 2,0% er en realrente.

De 5% der anvendes i Aarhus Kommune er en nominel rente. Dvs. man skal justere for inflation, for at sammenligne de 2 rentesatser. Den langsigtede inflationsforventning pr. 28.2.2023 er 2,7 %. Dermed er KK's nominelle alternative rente på 4,7 % pr. 28.2.2023.

Samlet set adskiller KK's og Aarhus Kommunes rentesatser sig meget lidt fra hinanden, så KEID kan ikke genkende, at KK's besluttede rentesats skulle indebære en fordyrelse på 140 mio. kr. ift. Aarhus Kommune.

**Spørgsmål 13** (s. 4 nederst i brevet)

*“Det skal i øvrigt bemærkes, at man alene i indstillingerne om valg af OPP-modellen har fokuseret på økonomien. Man har ikke forholdt sig til den juridiske holdbarhed af en OPP-model. Miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbekendtgørelsens § 13 fastlægger, at det er grundejerens ansvar at tilsluttet sig gennem lukkede ledninger. Baggrunden for at der er fastlagt et grundejeransvar i miljølovgivningen på dette punkt, er blandt andet for at angive, at det er grundejeren der er ansvarlig for forurening og afledning – og ansvarlig for anlæg, der kan give anledning til forurening. Miljølovgivningen giver ikke en kommune eller en grundejer mulighed for at fravige dette ansvar ved indgåelse af en aftale med en entreprenør/OPP-leverandør om at denne skal eje ledningerne på kommunens grund. Man kan ikke fravige lovens indretning ved aftaler i strid med loven. Dette er et meget klart princip for al kommunal forvaltning – og fremgår således også af kommunal tilsynspraksis.”*

**Svar**

KEID er ikke enig i, at OPP-modellen for så vidt angår kloakering af kolonihaverne er juridisk uholdbar.

Miljøbeskyttelsesloven har til formål at værne natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. På baggrund heraf indeholder lovgivningen mv. en række forpligtelser og ansvar for grundejer. Herunder i relation til kloakker, hvor grundejer er ansvarlig for etablering, drift og vedligehold inden for skel.

KK er, og vil, uanset den valgte OPP-model, således fortsat være ansvarlig for kloakken på offentligretligt grundlag, og der er således ikke tale om en fravigelse af lovens grundejeransvar.

**Bilag**

1. BR-indstilling af 4. marts 2021 om kloakering af kolonihaver med tilhørende bilag 1 og 2.
2. ØU-indstilling af 17. august 2021 om kloakering af kolonihaver
3. Budgetaftalen for 2022 ØK23b Kloakering af kolonihaver
4. Afgørelse af 4. april 2023 om genoptagelse af aktindsigt
5. BR-indstilling af 24. marts 2022 om kolonihavernes betaling for kloakering
6. E-mail af 10. november 2021 til KHF's revisor
7. Præsentation fra møde med KHF og deres revisor





#### 4. Kloakering af kolonihaver (2021-0019798)

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 lovgivningen 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.

## Økonomi

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

## 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



## Bilag 1

### Resumé af forundersøgelse vedrørende kloakering af kolonihaver i OPP sammenholdt med traditionel totalentreprise

I foråret 2019 vedtog KK Spildevandsplan 2018 (SP18), hvorefter KEID skal kloakere de kolonihaver beliggende på jord ejet af KK, som er varige, og hvor der tillades overnatning. Der er tale om 39 haveforeninger med i alt ca. 3.359 lodder. Kloakeringen skal være afsluttet i 2028.

KEID har på baggrund af en rapport fra COWI fra 2017 beregnet anlægssummen til kr. 700,5 mio. (2021 pl).

Beregningen er baseret på gennemførelse af kloakering ved traditionel totalentreprise, hvor KK finansierer anlægsudgifterne ved kassetræk.

Denne løsning vil lægge et stort pres på anlægsrammen.

KEID har derfor i samarbejde med Deloitte undersøgt forudsætningerne for, at kloakering kan ske i et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) med en privat aktør, som projekterer, anlægger, drifter, vedligeholder og finansierer kloakkerne. Denne model vil ikke kræve anlægsmåltal i anlægsfasen.

Analysen peger på, at OPP-modellen vil være dyrere end traditionel totalentreprise, men OPP-modellen vil have fordel af større budgetsikkerhed og større sikkerhed for gennemførelse indenfor fristen i SP18.

Desuden indeholder OPP en mulighed for udvikling af innovative løsninger til kloakering, som KK kan drage nytte af fremover.

KK vil være forpligtet til at deponere et beløb svarende til anlægssummen ved anlægsperiodens start (kræver ikke anlægsmåltal).

OPP-leverandøren stiller kloakkerne til rådighed for KK og dermed kolonihaverne, mod at KK betaler et fast vederlag (rådighedsbetaling). Vederlaget beregnes bl.a. ud fra OPP-leverandørens forventede afkastkrav og pengestrømmene i kontraktperioden.

21. januar 2021

Sagsnummer  
2021-0019798

Dokumentnummer  
2021-0019798-2

Sagsbehandler  
Karin A. Holm

Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Køb, Salg og Leje  
Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009781604

<https://kobenhavns-ejendomme.kk.dk/>

Anlægsperioden er i OPP'et inddelt i 4-6 faser på hver 2 år. Det er tanken, at vederlagsperioden indtræder for KK, når hver enkelt fase udløber. Der vil således være forskudte vederlagsperioder på hver 30 år.

Når hver fase udløber, tilbagekøber KK de kloakanlæg, som indgår i den pågældende fase, til en forudbestemt værdi. Den er i beregningerne skønsmæssigt fastsat til 56% af anlægssummen, da dette niveau anses for markedskonformt. Beløbet prisfremskrives ikke, hvorfor beløbet omregnet til nutidsværdi vil svare til ca. 25% af anlægssummen.

Der er gennemført markedsdialog med finansieringskilder og entreprenører, og der er generelt interesse i markedet for OPP med KK om kloakering af kolonihaver. Der kan nok ikke forventes mange tilbudsgivere, men dette er normalt for OPP.

### **Konsekvenser for KK og kolonihaverne ved totalentreprise og OPP**

KK er forpligtede til at lægge den samlede udgift videre til kolonihaverne. I forundersøgelsen forudsættes, at udgiften lægges videre med et beløb, som svarer til, hvad kolonihaverne selv ville kunne kloakere for ved traditionel totalentreprise finansieret ved eget lånoptag, da det dermed sker på markedsvilkår. Dette indebærer, at der tillægges en markedsrente, som i forundersøgelsen er sat til 6%.

Der er mulighed for, at udgiften kan lægges videre uden tillæg af markedsrente, hvilket kan medføre en lavere årlig udgift for kolonihaverne. En sådan løsning kan kræve en ændret struktur for lejekontrakterne mellem KK og kolonihaverne. ØKF afdækker dette nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af udbudsgrundlaget frem mod Budget 22.

Deloitte har foretaget foreløbige beregninger af de økonomiske konsekvenser for KK ved henholdsvis traditionel totalentreprise og OPP.

De har endvidere beregnet det beløb, som KK skal lægge videre til kolonihaverne. Det vil være det samme beløb i begge scenarier, da kolonihaverne principielt ikke kan indgå i et OPP. Alternativet til, at KK anlægger kloakkerne, er derfor alene, at kolonihaverne selv gør det ved traditionel totalentreprise.

Det forudsættes, at kolonihaverne finansierer 80% af anlægssummen ved lånoptag. De øvrige 20% forudsættes egenkapitalfinansieret.

Der regnes med en anlægssum på kr. 611,4 mio., som tillægges 15% ved traditionel totalentreprise for at tage højde for de bygherrerisici,

som KEID skal bære ved denne anlægsmodel. Disse risici er blandt andet forsinkelse, budgetoverskridelse, finansielle risici, vejrlig m.v.

Ved OPP overdrages disse risici til OPP-leverandøren og reflekteres i det afkastkrav, som OPP-leverandøren opkræver hos KK.

Der er indregnet et risikotillæg på 15% i anlægssummen for at tage højde for de "fysiske" risici, som KEID vil have vanskeligt ved at overdrage til OPP-leverandøren. Disse risici er blandt andet forurening, jordbundsforhold, arkæologi, grundvand m.v.

Da disse risici kan være svære at forudsige, skal OPP-kontrakten indeholde nogle reguleringsmekanismer med klare objektive kriterier, som kan anvendes til at justere anlægssummen i tilfælde af, at sådanne risici indtræder.

I anlægssummen indgår desuden udgift til jordundersøgelser og rådgivning (projektering).

Drifts- og vedligeholdelsesdelen for hver fase indtræder, når fasen afsluttes, og løber ligeledes i 30 år.

Der er ikke indregnet udgift til eventuel deponering (hvis der ikke anvendes en låneramme) og frigivelse af deponering i de samlede pengestrømme, da deponering er en likviditetsforskydning.

*Udgift for kolonihaverne:*

<b>Scenarie</b>	<b>Årlig udgift pr. kolonihavelod (gennemsnit)</b>
Traditionel totalentreprise	
30 år med 6% i rente (markedsrente)	15.230 kr.
30 år med 0,4% i rente (intern rente) <sup>1</sup>	7.430 kr.

*Udgift for KK:*

<b>Scenarie</b>	<b>Årligt vederlag for KK (2029 priser ved fuld idriftsættelse)</b>
30 år	
OPP-scenarie, IRR 3,5%	25,45 mio. kr.

<sup>1</sup> Forventes at forudsætte ændring af strukturen i lejekontrakterne, så de indgås direkte med de enkelte haveforeninger og ikke med Kolonihaveforbundet. Afdækkes nærmere under udarbejdelsen af udbudsgrundlaget frem mod Budget22.

Scenarie	Samlede pengestrømme KK (løbende priser)	Nettonutidsværdi (NPV) for KK
30 år		
Traditionel totalentreprise	885 mio. kr. (gennemsnitligt 29,5 mio. kr. pr. år)	-391,0 mio. kr.
OPP-scenarie, IRR 3,5%	1.304 mio. kr. (gennemsnitligt 43,5 mio. kr. pr. år)	-477,7 mio. kr.

(Vi henviser til rapporten fra Deloitte for nærmere detaljer om baggrunden for disse beregninger.)

### Konklusion

Den finansielle analyse viser, at kloakering i et OPP indebærer en merudgift for KK i forhold til traditionel totalentreprise på ca. 86,7 mio. kr.<sup>2</sup>

Det er imidlertid vigtigt at bemærke, at der ikke kan laves en direkte sammenligning af OPP og traditionel totalentreprise, da forudsætningerne er forskellige.

Ved traditionel totalentreprise bærer KK selv alle risici. Ved OPP sker der en risikofordeling mellem leverandøren og KK, som reflekteres i leverandørens afkastkrav. Ved at klarlægge flest mulige risici ved kontraktindgåelse og indsætte objektive reguleringsmekanismer i kontrakten, kan afkastkravet fra leverandøren reduceres.

Der er erfaring for, at offentlige entrepriser i OPP er bedre til at holde tidsplanen end ved traditionel totalentreprise<sup>3</sup>. Dette er et relevant kriterie for at vælge OPP i dette projekt, da SP18 sætter en frist for, hvornår kloakering skal være gennemført.

Begge anlægsmodeller vil kræve ressourcer internt i KEID. Ved traditionel totalentreprise ligger ressourcetrækket primært de første 8 år i anlægsperioden. I OPP vil der være et stort ressourcetræk i forbindelse med udbuddet, hvorefter der primært vil være tale om administration, men i en længere periode.

Samlet set er det KEID's vurdering på baggrund af forundersøgelsen fra Deloitte, at kloakering af kolonihaverne kan gennemføres i et OPP.

<sup>2</sup> Beregnet som forskellen i nutidsværdi af de samlede pengestrømme i hhv. OPP og traditionel totalentreprise.

<sup>3</sup> <https://www.kfst.dk/media/48936/erfaringer-fra-de-danske-oppprojekter-11102012-analyse.pdf>







## Notat

### Erfaringer med kloakering af kolonihaver i andre kommuner

I skemaet på de følgende sider gives et overblik over kloakering af kolonihaver i andre kommuner.

21. januar 2021

Sagsnummer  
2021-0019798

Dokumentnummer  
2021-0019798-1

Kommune	Antal kolonihaver og ejerforhold	Status på kloakering	Finansiering af kloakering
Aarhus (AAK)	<p>42 haveforeninger i alt. Heraf er der 18 haveforeninger på grund ejet af AAK, der skal kloakeres, med i alt 2870 lodder.</p> <p>AAK har lejekontrakt med Kolonihaveforbundets Aarhuskreds, som videreudlejer til haveforeningerne.</p>	<p>Alle kolonihaver skal være kloakeret senest i 2024.</p> <p>Det samlede kloakeringsprojekt er planlagt til at tage 11 år, udbudt i 4 etaper. Udbud af 4. etape er netop igangsat.</p> <p>Der gennemføres spildevandskloakering. Regnvand skal nedsives.</p>	<p>Haveforeningerne i AAK betaler for kloakering helt frem til sokkel via et fastforrentet annuitetslån til 5 % i rente over 30 år (nogle af de første lån blev indgået til 6% i rente).</p> <p>Udgiften er ca. 3000 kr. årligt pr. havelod inkl. tilslutningsafgift.</p>
Odense (OK)	<p>6 haveforeninger med 3.800 lodder. En haveforening er privatejet, og de øvrige har OK som grundejer.</p> <p>OK har lejekontrakt med KHF's Odense Kreds, som videreudlejer til haveforeningerne.</p>	<p>To af haveforeningerne er udlagt til kloakering i spildevandsplanen. De resterende er ikke.</p> <p>Kloakering af de to haveforeninger med tilsammen ca. 400 lodder er igangsat i 2020.</p>	<p>OK afholder udgiften til kloakering af haveforeningerne og forventer at finansiere udgiften via varig forhøjelse af lejen uden tillæg af markedsrente.</p>
Herlev (HK)	<p>7 haveforeninger, hvoraf én af haveforeningerne er ejet af HK.</p> <p>KK ejer grunden i to haveforeninger (H/F Nyvang og H/F Klausdalsbro). En haveforening er privatejet og to er andelsforeninger.</p>	<p>Ifølge HK's Spildevandsplan 2020-2029 skal haveforeningerne senest i 2024 fremsende en plan for kloakering. Kloakering skal være gennemført senest i 2027.</p> <p>Der skal kloakeres for spildevands, mens regnvand skal nedsives.</p> <p>Én haveforening er kloakeret. De øvrige er ikke kloakerede endnu.</p>	<p>HK forventer, at grundejer selv anlægger og finansierer kloakkerne.</p> <p>HK har ikke endeligt taget stilling til, hvordan anlægsprojektet skal gennemføres i den haveforening, hvor kommunen selv ejer grunden. Forventningen er, at kommunen mellefinansierer anlægsudgiften.</p>
Taarnby (TK)	<p>13 haveforeninger med 1490 lodder.</p> <p>TK ejer ikke nogen af grundene.</p> <p>9 foreninger er andelsforeninger, 3 er ejet af Naturstyrelsen og én af Kastrup Menighedsråd.</p>	<p>Status for kloakering af haveforeninger er jf. Kommunens spildevandsplan "Tårnby Kommune - Spildevandsplan 2015-2027", at 3 foreninger er kloakeret, i 7 foreninger er fælleshuset tilsluttet til kloaksystem og 6 foreninger har samletanke.</p> <p>Haveforeningerne har mulighed for at blive tilsluttet til kloakforsyningskloak, hvis de ønsker det. Men der er ikke krav om kloakering.</p> <p>Haveforeningerne kan fortsætte med deres nuværende løsninger til håndtering af spildevand.</p>	<p>Haveforeningerne skal selv stå for kloakeringen internt på matriklerne, hvis de ønsker tilslutning til kloak.</p>

Gladsaxe (GK)	12 haveforeninger, hvoraf 3 er foreningsejede, én er privat og resten ligger på jord ejet af GK.	Spildevandsplan 2021 er i høring indtil 14. marts 2021. Forslaget indebærer, at alle haveforeninger skal kloakeres for spildevand og tilsluttes til kloak senest i 2025. Det vurderes, i hvilket omfang der skal separatkloakeres for regnvand pga. høj grundvandsstand.	GK forventer at grundejer selv anlægger og finansierer kloakkerne.
Ballerup (BK)	12 haveforeninger med ca. 3300 lodder. Grundene er ejet af Naturstyrelsen eller er andelshaveforeninger.	Haveforeningerne er kloakeret for spildevand. Regnvand nedsives.	Kloakeringen og finansieringen er gennemført via private spildevandslav.
Rødovre (RK)	6 haveforeninger, hvoraf nogle er ejet af Naturstyrelsen og andre er andelsforeninger.	Siden 2004 er 3 ud af 6 kolonihaveforeninger i Rødovre Kommunen blevet kloakeret. De 3 resterende kolonihaveforeninger har tømningsordninger. Det er Rødovre Kommunes målsætning, at alle kolonihaveforeninger senest i 2018 skal være tilsluttet den offentlige kloak.	Kloakering af de resterende 3 haveforeninger er ikke afklaret endnu.
Glostrup (GK)	6 varige haveforeninger med ca. 1600 lodder. Naturstyrelsen ejer hovedparten af grundene.	Haveforeningerne er kloakeret i 1980'erne.	Foreningerne stod selv for etablering og finansiering af anlægsprojektet og står selv for drift og vedligehold i dag.
Hvidovre (HK)	6 haveforeninger med i alt 685 lodder, heraf er de 300 ikke varige.  Grundejerskab varierer. Nogle er privatejede, andre er andelsforeninger eller ejet af HK.	De varige haver og én ikke-varig er spildevandskloakerede. Regnvand nedsives på grunden.	



#### 4. Kloakering af kolonihaver (2021-0171517)

Økonomiforvaltningen fik i Overførselssagen 2020-2021 en planlægningsbevilling til at forberede udbud af kloakering af 38 haveforeninger beliggende på Københavns Kommunes jord. Økonomiforvaltningen fremlægger nu tre scenarier for kloakering. Økonomiforvaltningen fremlægger også anlægsøkonomi for kloakering af to haveforeninger i Herlev. Økonomiudvalget forelægges beslutning om, hvorvidt Økonomiforvaltningen skal udarbejde et budgetnotat til Budget 2022 med dette indhold.

### Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen udarbejder et budgetnotat til Budget 2022 om tildeling af en anlægsbevilling til kloakering af kolonihaver indeholdende en beskrivelse af scenarie 1, 2 og 3 (fase 1),
2. at det godkendes, at kloakering af kolonihaverne i Herlev Kommune indgår i budgetnotatet til Budget 2022.

### Problemstilling

I 2019 vedtog Borgerrepræsentationen (BR) Spildevandsplan 2018 (SP18), hvorefter Københavns Kommune (KK) skal kloakere 38 haveforeninger på KK's jord senest i 2028. 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."*

### Løsning

Økonomiforvaltningen (ØKF) har med baggrund i en planlægningsbevilling i Overførselssagen 2020-2021 (OFS) undersøgt forudsætningerne for at gennemføre kloakering i tre mulige scenarier (se bilag 1). I de første to scenarier kloakeres alle 38 haveforeninger enten i hovedentreprise (1) eller i OPP (2). I scenarie 3 (delt op i 3a og 3b) udvælges 3 haveforeninger, som kloakeres først i en traditionel entreprise i en fase 1. Herefter udarbejdes et nyt budgetnotat til Budget 2024 om kloakering af de resterende 35 kolonihaver i enten traditionel entreprise (3a) eller i OPP (3b) i en fase 2.

ØKF har undersøgt, om kloakering i fase 1 kan ske i OPP og vurderer, at volumen er for lille til at tiltrække interesserede bydere.

I scenarie 3 skal der således alene træffes beslutning i Budget 2022 om tildeling af midler til kloakering af fase 1 med tre foreninger, mens der først skal tages stilling til fase 2 i Budget 2024.

Scenariernes forventede økonomi fremgår af tabel 1 og Bilag 1. Det skal bemærkes, at det er foreløbige beregninger, som vil blive kvalificeret yderligere frem mod udarbejdelse af endeligt budgetnotat.

**Tabel 1: Samlede udgifter (alle beløb i 2022 pl)**

Beskrivelse	Scenarie 1 Traditionel entreprise	Scenarie 2 OPP	Scenarie 3a Fase 1: trad. entreprise + Fase 2: trad. entreprise	Scenarie 3b Fase 1: trad. entreprise + Fase 2: OPP
Samlede udgifter (pengestrømme) (1.000 kr.)	804.700	1.041.800	792.300	996.500
Samlede udgifter (nutidsværdi) (1.000 kr.)	713.300	679.400	694.700	662.500

Tabellen angiver de samlede anlægs- samt drifts- og vedligeholdelsesudgifter for alle scenarier over 30 år.

Beregningerne af de reelle pengestrømme viser, at traditionel entreprise (scenarie 1 og 3a) forventes at være væsentligt billigere end scenarierne med OPP (scenarie 2 og 3b). Omvendt viser beregningerne af scenariernes nettonutidsværdi, at traditionel entreprise (scenarie 1 og 3a) forventes at være lidt dyrere end scenarierne med OPP (scenarie 2 og 3b), jf. uddybning i Bilag 1.

Det skal bemærkes, at hvis scenarie 3 vælges, vil der kun skulle afsættes finansiering til fase 1 i Budget 2022 (anslået 50,4 mio. kr.), og finansiering af en fase 2 (scenarie 3a/3b) vil først skulle ske i Budget 2024.

ØKF afventer en udtalelse fra Ankestyrelsen, før ØKF kan fremlægge modeller for kolonihavernes eventuelle tilbagebetaling af KK's udgift til kloakering. Udtalelsen forventes tidligst at foreligge ultimo 2021. Af denne grund forventes der ikke at indgå en tilbagebetaling i det budgetnotat, som udarbejdes til Budget 2022. Når udtalelsen fra Ankestyrelsen foreligger, vil der kunne tages nærmere stilling til indtægtssiden.

### *Faseopdeling*

Kloakering indebærer en del risici som f.eks. jordens bæreevne, forurening, opstigende grundvand m.v. Da kloakering skal ske på 3.185 havelodder, er interessenthåndtering også en væsentlig faktor.

De ubekendte forhold vil i reglen medføre, at både bestiller (KK) og kontraktholder (entreprenør og OPP-leverandør) indregner større risikobuffere i deres budget.

ØKF har screenet jordbundsforholdene i alle 38 haveforeninger på baggrund af registerdata for at skabe overblik over risici. Yderligere jordbundsundersøgelser foretages ved projektering i sammenhæng med anlægsarbejdet, da dette er billigst.

KK kan opnå konkret erfaring med tekniske løsninger, projektkoordinering og anlægsøkonomi ved at kloakere tre foreninger først, som anført i scenarie 3, fase 1. Dermed forventer ØKF at kunne reducere risikobuffere og opnå en samlet prisreduktion i fase 2. ØKF vurderer, at kloakering kan gennemføres inden for tidsplanen i SP18, dvs. senest i 2028, i alle scenarier.

En mere smidig og billigere proces for kloakering gennem en særskilt fase 1 vil også understøtte det politiske ønske om at finde en proces, som er mindst muligt indgribende for kolonihaverne.

### *Herlev kommune*

KK ejer jorden i to haveforeninger i Herlev kommune med i alt 508 lodder, som skal kloakeres senest i 2028. De indgår ikke i planlægningsbevillingen givet i OFS 2020-2021. ØKF estimerer p.t. et investeringsbehov på omkring 90 mio. kr. Hvis indstillingen godkendes, vil ØKF lade kloakering af disse to haveforeninger indgå i ØKF's budgetnotat til Budget 2022.

## **Økonomi**

Økonomien fremgår af tabel 1 ovenfor. Anlægsøkonomien for fase 1 i scenarie 3 er beregnet til kr. 50,38 mio. Hertil kommer kr. 7,3 mio. i drift og vedligeholdelse over 30 år.

Alle tre scenarier kræver anlægsmåltal, men i varierende grad. Ved traditionel entreprise kræves anlægsmåltal i anlægsfasen, mens OPP først vil kræve anlægsmåltal, når kloakkerne tilbagekøbes fra OPP-leverandøren efter 30 år.

## **Videre proces**

Hvis indstillingen godkendes, udarbejder ØKF et budgetnotat om tildeling af midler i Budget 2022 til kloakering af kolonihaverne i enten scenarie 1, 2 eller 3 (fase 1). I scenarie 3 tages der først stilling til udbud af de resterende 35 haveforeninger (3A eller 3B) i Budget 2024.

Søren Hartmann Hede / Søren Tegen Pedersen

## **Beslutning**

Dagsordenspunkt 4: Kloakering af kolonihaver (2021-0171517)

### **Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 17. august 2021**

Indstillingen blev godkendt med 8 stemmer mod 1. 1 medlem undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, Å, og O.

Imod stemte: C.

Undlod at stemme: B.

Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Kommunen bør ikke bruge 700 mio. kr. op til en milliard kr. i anlæg samt 80 mio. kr. i drift på at kloakere kolonihaver - det er da ikke en kommunal kerneydelse. Vi ser om nødvendigt gerne en OPP-løsning, der ikke koster københavnere måltal eller anlægspenge.”

## **Bilag**

Bilag 1 - Beslutningsgrundlag

Bilag 2 - Notat om kolonihavernes tilbagebetaling (FORTROLIG)





## Bilag 1 - Notat

### Beslutningsgrundlag – kloakering af kolonihaver

28. juni 2021

#### Baggrund og konklusion

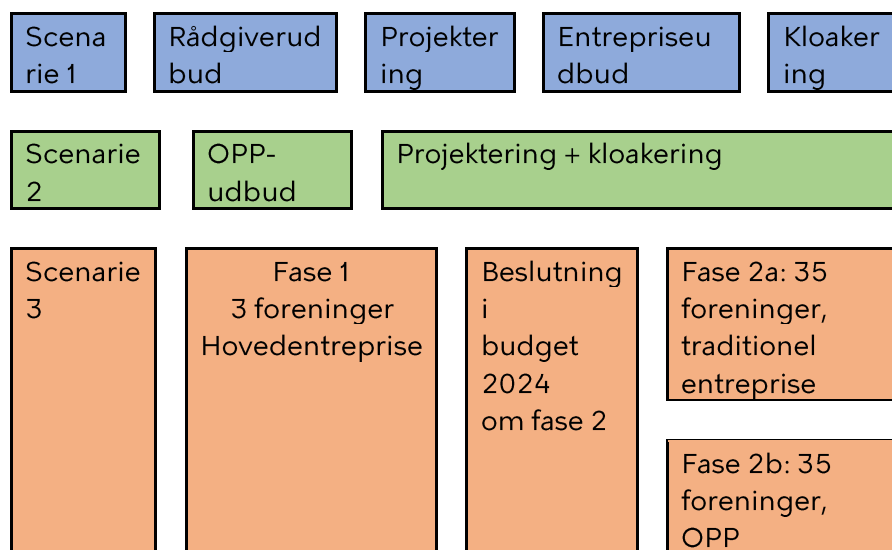
Der blev i OFS 20/21 givet en planlægningsbevilling til forberedelse af et udbud af kloakering af 38 haveforeninger enten i et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) eller i traditionel entreprise.

Sagsnummer  
2021-0112835

Dokument nummer  
2021-0112835-4

Sagsbehandler  
Karin A. Holm

ØKF beskriver i nærværende beslutningsgrundlag tre scenarier for kloakering af kolonihaverne, som vil indgå i det budgetnotat om tildeling af midler til igangsættelse af kloakering, som ØKF med ØU's godkendelse vil udarbejde til Budget 2022.



I scenarie 1 og 2 kloakeres alle 38 kolonihaver samlet enten i traditionel entreprise eller i OPP med ekstern finansiering.

I scenarie 1 er anlægsudgiften estimeret til 712,9 mio. kr. plus 91,8 mio. kr. i drifts- og vedligeholdelsesudgifter over 30 år, dvs. samlet 804,7 mio. kr. I scenarie 2 er de samlede udgifter estimeret til 1.041,8 mio. kr. inkl. drifts- og vedligeholdelsesudgifter over 30 år. I forhold til scenarie 1 vil scenarie 2 betyde en forventet merudgift på

Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Strategi og Ledelse  
Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009781604

kr. 237 mio.<sup>1</sup> over en periode på 30 år. Til gengæld vil scenarie 2 give en højere grad af budgetsikkerhed, fremme mulighederne for lavere driftsudgifter via innovative løsninger i anlægsfasen og vil ikke kræve anlægsmåltal i anlægsfasen. Der er en stort set tilsvarende prisdifference mellem Scenarie 3A og 3B. Se tabellerne på side 7. Alle tal i 2022 (p/l).

I scenarie 3 (delt op i 3A og 3B) kloakerer ØKF tre haveforeninger i hovedentreprise som en fase 1 af det samlede kloakeringsprojekt. ØKF har undersøgt, om kloakering i fase 1 kan ske i OPP. Det er vurderingen fra ØKF's rådgivere, at det ikke er realistisk muligt at finde interesserede bydere på grund af et volumen på kun 3 haveforeninger.

Når fase 1 er gennemført, forelægges budgetnotat til Budget 2024 mhp. beslutning om udbud af fase 2, som består af kloakering af de øvrige 35 haveforeninger, enten i OPP eller i traditionel entreprise.

ØKF forventer, at erfaringerne fra gennemførelsen af en fase 1 med 3 haveforeninger vil betyde, at scenarie 3A og 3B vil give ØKF mulighed for at præsentere et skarpere og mere konkurrencedygtigt udbud af fase 2, idet ØKF vil have opnået større viden om de udfordringer og risici, som vil være forbundet med kloakering af kolonihaverne.

ØKF vurderer, at kloakering af kolonihaverne i Scenarie 3A eller 3B ikke vil medføre en forsinkelse i forhold til den samlede tidsplan for kloakering, og at kloakering dermed forventes gennemført senest i 2028.

En eventuel prisreduktion og mere smidig proces for kloakering vil også opfylde det politiske ønske om at finde en proces, som er mindst muligt indgribende for kolonihaverne.

ØKF har foretaget beregninger af den forventede indtægt fra kolonihaverne. Det bemærkes imidlertid, at retsstillingen er uklar på dette punkt, og at ØKF dermed er nødt til at afvente en udtalelse fra Ankestyrelsen, før ØKF kan afgøre, om KK er forpligtede til at opkræve udgiften til kloakering hos kolonihaverne og i givet fald hvordan. Når dette er afklaret, vil spørgsmålet om kolonihavernes tilbagebetaling blive lagt op til politisk beslutning.

Det betyder, at finansiering af kloakeringen på nuværende tidspunkt ikke kan håndteres som en mellemfinansiering, men vil kræve, at der afsættes finansiering i Budget 2022.

---

<sup>1</sup> Den finansielle analyse baseres på, hvad der går ind og ud af kommunekassen. Anvendtes i stedet en nutidsværdiberegning ville tallene være anderledes, jf. Tabel 2 på side 7.

Får så vidt angår kommunens vederlagsbetaling i OPP, skal der afsættes årlige budgetter på service, da der foreløbig ikke indregnes indtægter.

Udgiftsstrukturen varierer mellem de forskellige udbudsformer. Blandt andet er der erfaringsmæssigt forskellige behov for afsætning af risikobuffere, afhængig af udbudsformen. I nedenstående Tabel 1 angives de risikobuffere, der er anvendt ved beregning af anlægsudgifterne i de tre scenarier.

**Tabel 1: Risiko buffere**

Scenarie	Entrepriseform	Risikobuffer
1	Hovedentreprise	20 %
2	OPP	15 %
3a	Fase 1: Hovedentreprise	20 %
	Fase 2: Traditionel entreprise	15 %
3b	Fase 1: Hovedentreprise	20 %
	Fase 2: OPP	10 %

I scenarie 1 (hovedentreprise) er der tillagt en risikobuffer på 20 % til håndtering af uforudsete udgifter i anlægsfasen. I scenarie 2 (OPP) vurderes denne risikobuffer at kunne reduceres til 15% på grund af kontraktformen, hvor en del risici overføres til OPP leverandøren, og OPP-leverandørens risiko også er afspejlet i afkastkravet. De samme forhold gør sig gældende i scenarie 3a (traditionel entreprise) og 3b (traditionel entreprise efterfulgt af OPP), dog med den forskel, at risikobufferne i fase 2 for begge scenarier vurderes at kunne reduceres med baggrund i, at der med gennemførelse af fase 1 opnås konkret erfaring med anlæg af kloakkerne og med prissætning af anlægsudgiften.

Ovenstående differentiering af risikobuffere er generelt i tråd med Bygningsstyrelsens erfaringer med anvendelse af forskellige kontraktformer. Metodikken er endvidere udført i overensstemmelse med de aktstykker, som Folketingets finansudvalg har godkendt vedrørende OPP.

KK forudsætter i beregningerne, at KK bærer risikoen for alle fysiske forhold, dvs. forhold under jorden. ØKF har foretaget en screening af forholdene i kolonihaverne baseret på registerdata, og der vil også blive foretaget en besigtigelse af alle kolonihaverne. Der er ikke lagt op til, at der foretages yderligere undersøgelser forud for et udbud i nogen af scenarierne, da dette er en omkostningstung og tidskrævende proces, som mest hensigtsmæssigt foregår som led i selve anlægsfasen.

### **Scenarie 1 – Kloakering af 38 kolonihaver i en samlet hovedentreprise**

I denne model udbydes rådgiverydelsen først. Når KK har indgået kontrakt med en rådgiver, og projekteringen er gennemført, udbydes selve entreprisen, evt. opdelt i faser.

I og med at ØKF selv entrerer med en rådgiver, er ØKF tættere på processen og vil have større kontrol med udførelsen af kloakeringen.

Anlægsudgiften er estimeret til 712,9 mio. kr. inkl. tilslutningsbidrag. Hertil skal lægges 91,8 mio. kr. i drifts- og vedligeholdelsesudgifter over 30 år, dvs. en samlet udgift på 804,7 mio. kr. over 30 år. Alle priser i 2022 (p/l).

Såfremt der tildeles midler i Budget 2022 til at gennemføre kloakering af alle 38 kolonihaver, forventer ØKF at kunne lægge rådgiverydelsen i udbud i december 2021. Dermed kan projektering af de første haveforeninger gennemføres i 2022 og kloakering igangsættes i 2023. ØKF's rådgiver vurderer, at det er realistisk, at kloakering af samtlige haveforeninger vil være afsluttet senest i 2028.

### **Scenarie 2 - Kloakering af 38 kolonihaver i et OPP med ekstern finansiering**

ØKF har sammen med en ekstern rådgiver udarbejdet en forundersøgelse, som bekræfter, at kloakeringen kan ske i et OPP. Der har været afholdt dialogmøder med markedet, som viser interesse for projektet, og gennemførelse af kloakering i et OPP er vurderet som lovligt.

OPP-modellen indebærer følgende:

- KK indgår en kontrakt med en privat aktør (f.eks. pensionselskab eller bank i partnerskab med en entreprenør), som herefter er OPP-leverandør. Leverandøren er KK's modpart og varetager finansiering, etablering og drift af kloakkerne over en periode på 30 år<sup>2</sup>.
- Leverandøren 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, tilbagekøber KK kloakkerne til en konkret aftalt sum.

De samlede udgifter er estimeret til 1.041,8 mio. kr. inkl. tilslutningsbidrag samt drifts- og vedligeholdelsesudgifter over 30 år.

---

<sup>2</sup> Perioden ligger ikke fast, men er anvendt som grundlag for beregningerne i forundersøgelsen.

Beregningerne viser således en merudgift på 237 mio. kr. ved OPP i forhold til en traditionel entreprise. Dette skyldes primært OPP-leverandørens afkastkrav, som er vurderet til 3,5%. OPP-modellen vil dog have fordel af en større budgetsikkerhed og vil ikke kræve anlægsmåltal i anlægsfasen.

Kloakering forventes at ske i faser af hver to års varighed. Herefter løber en vederlagsperiode for hver fase på 30 år. Ved afslutning af hver vederlagsperiode aktiveres KK's pligt til at købe kloakerne tilbage. Tilbagekøb kræver anlægsmåltal. I forundersøgelsen lægges op til en tilbagekøbsværdi på 56%, da dette anses for markedskonformt. Beløbet prisfremskrives ikke, hvorfor beløbet omregnet til 2022 p/l vil svare til ca. 22% af anlægssummen.

Forundersøgelserne vedr. kloakering viser, at det forventes at være dyrere at anvende OPP-modellen, hvis der sammenlignes på baggrund af de samlede pengestrømme, men billigere hvis scenariernes nutidsværdier sammenlignes, jf. sammenligningerne i Tabel 2 på side 7.

### **Scenarie 3A og 3B – Kloakering af 3 kolonihaver i hovedentreprise. Herefter udbydes de øvrige 35 kolonihaver i traditionel entreprise eller i OPP**

Der er en række risici ved et kloakeringsprojekt, som skyldes, at projektet gennemføres under jorden. Det betyder, at det ikke på forhånd er muligt at forudsige, hvilke forhold jorden under overfladen byder på. Her tænkes på jordens bæreevne, vandspejlet, forurening mv. Da kloakering skal ske på 3.185 havelodder, vil interessenthåndtering også være en væsentlig faktor i projektet.

Når der er en række ubekendte forhold, vil det i reglen resultere i, at såvel bestiller (KK) som kontraktholder (entreprenør eller OPP-leverandør) indregner større risikobuffere i deres budget, hvilket vil fordyre projektet.

For at nedbringe disse risikobuffere skal der uanset kontraktform arbejdes med en risikofordelingsmekanisme mellem leverandøren og KK. Jo mere viden KK har om jordbundsforholdene og den praktiske løsning af kloakeringsopgaven, jo mere præcist kan KK definere denne mekanisme, og hvis denne viden stilles til rådighed for byderne i et udbud, er det forventningen, at de vil kunne reducere deres risikobuffere.

Der kan opsamles viden ved at gennemføre en fase 1, hvor 3 haveforeninger kloakeres i en hovedentreprise, så der kan opnås reel erfaring med de tekniske løsninger, der er egnede til de forskellige jordbundsforhold m.v. Dette vil give et væsentligt bedre udgangspunkt for at beskrive det tekniske udbudsgrundlag i forhold

til udbud af fase 2 samt til at estimere anlægsøkonomien, herunder nødvendige risikobuffere. Det er centralt for gennemførelsen af en fase 1, at de omfattede kolonihaveforeninger udvælges, så der opnås et så repræsentativt udsnit af de potentielle risikofaktorer som muligt.

Derudover vil en fase 1 give ØKF mulighed for at få erfaring med håndtering af interessenterne i kolonihaverne. ØKF's tekniske rådgiver, som har erfaring med kloakering af kolonihaver, oplyser, at viden om interessenthåndtering kan være en meget vigtig faktor i forhold til at sikre, at tidsplanen for kloakering holder. I alle scenarier vil ØKF bære ansvaret for kommunikationen med kolonihaverne. Derfor har ØKF en klar interesse i at få erfaring med dette, inden de resterende 35 haveforeninger udbydes.

ØKF lægger op til at inddrage de to pilothaveforeninger fra lovliggørelsesprojektet i fase 1, da der her er gennemført opmåling og jordforureningsundersøgelser, og lovliggørelsen dermed kan afsluttes i disse to haveforeninger. Pilotforeningerne tilbyder endvidere erfaring med forurening og opstigende grundvand.

En tredje haveforening foreslås inddraget i fase 1 med henblik på at få erfaring med håndtering af anlægsarbejdet på begrænset plads, så ØKF også får mulighed for at udvikle løsninger til at håndtere denne udfordring.

Når fase 1 er gennemført, vil kloakering af de øvrige 35 haveforeninger udbydes i enten OPP eller traditionel entreprise.

I punktform kan fordelene ved at gennemføre fase 1 opregnes således:

- Konkret erfaring med de tekniske løsninger, der kan anvendes under de fysiske forhold i haveforeningerne.
- Erfaring med tidsplaner og koordinering med øvrige interessenter, herunder tilslutning til kloak v/HOFOR samt proces for spildevandstillæg v/TMF.
- Større viden om interessenthåndtering, så kloakering i fase 2 kan tilrettelægges på en måde, som skaber så meget ro omkring processen som muligt for KK og for kolonihaverne.
- De risikobuffere, som byderne forventes at indregne i projektet, reduceres gennem større kendskab til forholdene omkring projektet. Dermed forventes der lavere udgifter og øget budgetsikkerhed.
- Under fase 1 kan KK tilrettelægge forløbet i de kommende haveforeninger i fase 2 med HOFOR.

- Gennemførelse af kloakering i fase 1 forventes at medføre besparelser på kloakering i fase 2, fordi KK bliver mere præcise i definitionen af opgaven i udbuddet, og fordi erfaringerne fra fase 1 kan stilles til rådighed for dem, der skal byde på opgaven i fase 2.
- KK kan samlet set opnå et skarpere og mere konkurrencedygtigt udbud af kloakeringen af kolonihaverne i fase 2.
- En eventuel prisreduktion og mere smidig proces for kloakering vil også opfylde det politiske ønske om at finde en proces, som er mindst muligt indgribende for kolonihaverne.

ØKF har undersøgt, om kloakering af fase 1 kan ske i OPP. Det er vurderingen fra ØKF's rådgivere, at volumen ikke vil være tilstrækkeligt stor til at tiltrække tilbudsgivere, hvis fase 1 udbydes alene som OPP.

### Økonomi og tidsplan

Forundersøgelsen viser, at kloakering i de tre scenarier forventes at kunne tilrettelægges således, at kloakering vil være gennemført senest i 2028, uanset hvilket scenarie der vælges.

Nedenfor skitseres de estimerede samlede anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter for KK i de fire scenarier.

**Tabel 2: Samlede udgifter (alle beløb i 2022 pl)**

Beskrivelse	Scenarie 1	Scenarie 2	Scenarie 3a	Scenarie 3b
Samlede udgifter (pengestrømme) (1.000 kr.)	804.700	1.041.800	792.300	996.500
Samlede udgifter (nutidsværdi) (1.000 kr.)	713.300	679.400	694.700	662.500

Tabellen indeholder både de reelle pengestrømme, som vil skulle indarbejdes i et budgetnotat, og en omregning af scenariernes økonomi til nettonutidsværdi.

Omregning til nettonutidsværdi (tilbagediskontering) er en metode til at foretage samfundsmæssige sammenligninger af økonomi over tid. Det er ved sammenligning af OPP og traditionel entreprise vigtigt at tage hensyn til den tidsmæssige forskydning af pengestrømme. Her tages der højde for, at samfundet løbende

bliver rigere, hvorfor betalinger der ligger mange år ud i fremtiden tilskrives en lavere værdi, da de relativt set bliver nemmere at honorere. Man kan simplificeret tale om, at en krone i dag er mere værd end en krone i morgen. Finansministeriet bruger blandt andet metoden til beregning af store investeringer.

Beregninger er følsomme over for, hvilket forudsætninger der anvendes om udviklingen i samfundets økonomi. Her er der anvendt en tilbagediskonteringsfaktor på 2,0 pct. i faste priser, svarende til Finansministeriets aktuelle vurderinger af den risikofri diskonteringsrente.

I ejescenariet (traditionel entreprise) består pengestrømmene af anlægsomkostninger (inkl. risikotillæg) med efterfølgende udgifter til drift og vedligehold. I OPP-scenariet med krydsoption vil KK ikke selv afholde anlægsomkostningen, men vil derimod betale en årlig leje/rådighedsbetaling til en investor. Investor vil ligeledes afholde udgifter til drift og vedligehold.

Beregningerne af de reelle pengestrømme viser, at traditionel entreprise (scenarie 1 og 3a) forventes at være væsentligt billigere end scenarierne med OPP (scenarie 2 og 3b).

Omvendt viser beregningerne af scenariernes nettonutidsværdi, at traditionel entreprise (scenarie 1 og 3a) forventes at være lidt dyrere end scenarierne med OPP (scenarie 2 og 3B).

Beregningerne er et kvalificeret bud på, hvordan anlægsøkonomien vil se ud i de tre scenarier, og er baseret på nøgletal for anlægsudgifter i en rapport fra COWI fra 2017 og kvalificering heraf af KK's rådgivere. Det bemærkes, at der vil foregå en yderligere kvalificering af beregningerne frem mod udarbejdelse af budgetnotat til Budget 2022, men at ovenstående angiver det forventede niveau for udgifterne i de enkelte scenarier.

Alle tre scenarier kræver måltal, men i forskelligt omfang. De scenarier, hvor kloakeringen gennemføres som traditionel entreprise vil kræve anlægsmåltal i anlægsfasen, mens de scenarier, hvor kloakeringen gennemføres i et OPP vil kræve løbende servicemåltal, men først vil kræve anlægsmåltal, når kloakkerne tilbagekøbes fra OPP-leverandøren.

### **Herlev kommune**

KK ejer arealer i Herlev kommune, som udlejes til kolonihaver. Der er samlet tale om 508 lodder. Herlev kommune har vedtaget en spildevandsplan, som betyder, at de to kolonihaver skal være



kloakeret senest i 2028. Anlægsøkonomien for kloakering af de to kolonihaver medtages i budgetnotatet til Budget 2022 og er foreløbigt estimeret til 90 mio. kr. Denne udgift indgår ikke i ovenstående beregninger.

**Kolonihavernes tilbagebetaling:**

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at sige noget sikkert om de juridiske rammer for kolonihavernes tilbagebetaling af udgiften til kloakering. Retsstillingen er på dette punkt uklar, og ØKF har derfor indsendt en anmodning til Ankestyrelsen om en vejledende forhåndsudtalelse, som bl.a. går på, om KK er forpligtet til at lægge udgiften til kloakering videre til kolonihaverne og i så fald, hvordan dette kan ske. Ankestyrelsens udtalelse forventes tidligst at foreligge sidst i 2021.

Af denne grund indgår der ikke en tilbagebetaling i det budgetnotat, som udarbejdes til Budget 2022.

Når udtalelsen fra Ankestyrelsen foreligger, vil der kunne tages nærmere stilling til indtægtssiden.

## Økonomiudvalget

### ØK23b Kloakering af kolonihaver

Parterne er enige om at afsætte midler til at igangsætte kloakering af op til 10 kolonihaver i et offentligt-privat-parternskab (OPP). Udvælgelsen af kolonihaverne baseres på frivillighed inden for de rammer og den fleksibilitet, som HOFOR kan tilbyde kommunen i forbindelse med tilslutningsarbejdet.

Der afsættes:

- 8,0 mio. kr. på anlæg i perioden i 2022-2025 til kloakering af ca. 10 kolonihaveforeninger, der udføres som et offentligt-privat-parternskab (OPP).
- 3,9 mio. kr. på service i 2024 og 9,8 mio. kr. i 2025-2027 til rådighedsbetaling, projektledelse og interessehåndtering.

Deponering på i alt 237,3 mio. kr. håndteres løbende over kommunes låneramme. Anlægsudgifter i 2027 på 77,3 mio. kr. til tilbagekøb af kloakkerne fra den private samarbejdspartner indarbejdes i forbindelse med indkaldelsescirkulæret for budget 2023.

Hvis det ikke er muligt at opnå tilslutning fra nok relevante kolonihaver til at etablere et OPP-samarbejde, er parterne enige om, at kloakering af kolonihaver starter som et pilotprojekt, hvor der gennemføres kloakering i tre foreninger i traditionel entreprise med Københavns Kommune som bygherre. Anlægsudgifterne til en traditionel entreprise vil blive håndteret i forbindelse med overførelsessagen 2021-2022.

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.

Parterne er enige om, at der i forbindelse med budget 2024 træffes beslutning om finansiering af kloakering af de resterende haveforeninger, som Københavns Kommune ejer, og om disse kloakeringer skal gennemføres i traditionel entreprise eller som OPP.



Til advokat Pia L. Nielsen,  
Aumento Advokatfirma

## **Genoptagelse af sag om afgørelse af 10. februar 2023 om anmodning om aktindsigt i økonomioplysninger vedrørende kloakering af 13 kolonihaveforeninger i OPP**

Københavns Kommune har den 10. februar 2023 truffet afgørelse om pkt. 1 i din anmodning om aktindsigt af 30. januar 2023 vedrørende det ikke udleverede materiale om økonomi i relation til kloakering af 13 kolonihaveforeninger i et OPP.

Københavns Kommune traf den 10. februar 2023 afgørelse om at meddele delvis aktindsigt i de adspurgte dokumenter, idet enkelte oplysninger blev undtaget fra aktindsigt i medfør af § 13, stk. 1, nr. 5, i 1985-offentlighedsloven, jf. miljøoplysningslovens § 2, stk. 1 og stk. 3.

De ekstraherede oplysninger angår tal og beregninger, som Københavns Kommune og dennes rådgivere har lagt til grund ved beregningen af de forventede omkostninger til gennemførelsen af kloakeringsprojektet i OPP samt resultaterne af disse beregninger.

Ved e-mail af 14. marts 2023 bad du Københavns Kommune om at genoptage sagen med henvisning til, at dele af de oplysninger, som er undtaget fra aktindsigt, tidligere er udleveret eller offentliggjort.

Københavns Kommune har herefter undersøgt sagen nærmere og er i den forbindelse blevet bekendt med, at rapport om overslag over anlægsudgifter ved kloakering af kolonihaver udarbejdet af COWI i august 2017 ved tidligere lejlighed er blevet udleveret og offentliggjort af tredjeparter, samt at flere oplysninger i notat om forundersøgelse vedrørende kloakker i kolonihaver beliggende på jord ejet af Københavns Kommune, udkast version 15, udarbejdet af Deloitte den 21. oktober 2021, og notat om centrale antagelser for udarbejdelse af "Forundersøgelse - Kloakker i kolonihaver beliggende på jord ejet af Københavns

4. april 2023

Sagsnummer  
2023-0050818

Dokumentnummer  
2023-0050818-17

Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Projektstyring  
Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009781604

[www.kobenhavnsejendomme.kk.dk](http://www.kobenhavnsejendomme.kk.dk)

Kommune" udarbejdet af Deloitte den 18. august 2021, tidligere er blevet fremlagt i forbindelse med dialogen mellem Kolonihaveforbundet og Københavns Kommune. Det gælder blandt andet oplysninger om det forventede afkastkrav og visse estimerede omkostninger.

På den baggrund har Københavns Kommune genoptaget sagen til fornyet behandling og afgørelse.

### **Afgørelsen**

Denne afgørelse er truffet i medfør af miljøoplysningslovens regler, da oplysningerne vurderes at vedrøre et projekt, der kan påvirke og har til formål at beskytte miljøet. Der henvises i den forbindelse til definitionen af miljøoplysninger i lovens § 3 og Folketingets Ombudsmands udtalelse om aktindsigt i miljøoplysninger fra 2014 (2014-27).

Miljøoplysningsloven henviser til 1985-offentlighedsloven<sup>1</sup>. Det følger af miljøoplysningslovens § 2, stk. 1, at enhver har ret til aktindsigt med de begrænsninger, der følger af 1985-offentlighedsloven.

Københavns Kommune har som omtalt i afgørelsen fra 10. februar 2023 forstået din aktindsigtsanmodning således, at du beder om aktindsigt i det beregningsgrundlag, der dannede grundlag for beslutningen om at søge at gennemføre kloakering af 13 kolonihaveforeninger i OPP, og som blev drøftet på et møde den 5. november 2021 mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet.

Københavns Kommune har fortsat identificeret fire dokumenter som værende omfattet af aktindsigtsanmodningen. Det drejer sig om følgende dokumenter:

1. Notat om forundersøgelse vedrørende kloakker i kolonihaver beliggende på jord ejet af Københavns Kommune, udkast version 15, udarbejdet af Deloitte den 21. oktober 2021.
2. Notat om centrale antagelser for udarbejdelse af "Forundersøgelse - Kloakker i kolonihaver beliggende på jord ejet af Københavns Kommune" udarbejdet af Deloitte den 18. august 2021.
3. Rapport om overslag over anlægsudgifter ved kloakering af kolonihaver udarbejdet af COWI i august 2017.
4. Udkast v.56 nedskaleret scenarie 2 - udvalgte haver, som er opdateret af Københavns Kommune den 15. februar 2022.

Dokumenterne omtales i det følgende som dokument nr. 1 til 4.

Københavns Kommune har truffet afgørelse om at omgøre sin afgørelse for så vidt angår dokument nr. 1, 2 og 3.

---

<sup>1</sup> Lov nr. 572 af den 19. december 1985 om offentlighed i forvaltningen.

Københavns Kommune har herefter truffet afgørelse om at meddele fuld aktindsigt i dokument nr. 3, mens der fortsat meddeles delvis aktindsigt i dokument nr. 1 og 2 (dog i et videregående omfang end efter afgørelse fra 10. februar 2023). Enkelte oplysninger i dokument nr. 1 og 2 er således fortsat undtaget fra aktindsigt i medfør af § 13, stk. 1, nr. 5, i 1985-offentlighedsloven, jf. miljøoplysningslovens § 2, stk. 1 og stk. 3.

De ekstraherede oplysninger angår tal og beregninger, som Københavns Kommune og dennes rådgivere har lagt til grund ved beregningen af de forventede omkostninger til gennemførelsen af kloakeringsprojektet i OPP samt resultaterne af disse beregninger, som ikke er offentliggjort eller på anden måde videregivet til offentligheden.

Københavns Kommune fastholder sin afgørelse af 10. februar 2023 for så vidt angår dokument nr. 4.

Københavns Kommune vil dog ud fra en konkret afvejning af sagens forhold, herunder særligt risikoen forbundet med, at de undtagne oplysninger bliver offentligt kendte og din klients særlige interesse i sagen, invitere dig og din klient samt eventuelle andre rådgivere, som din klient måtte ønske, til en gennemgang af alle de ønskede oplysninger hos Københavns Kommune. Se nærmere herom nedenfor.

### **Nærmere om begrundelsen for afgørelsen**

Det følger af § 13, stk. 1, nr. 5, i 1985-offentlighedsloven, at *"retten til aktindsigt kan begrænses i det omfang, det er nødvendigt til beskyttelse af væsentlige hensyn til det offentlige økonomiske interesser, herunder udførelsen af det offentlige forretningsvirksomhed"*.

På nuværende tidspunkt pågår der et udbud med forhandling vedrørende kloakering af 13 kolonihaveforeninger i OPP. Den 20. marts 2023 var der frist for indlevering af det første forhandlingstilbud under udbuddet, og derefter vil der forløbe en eller flere forhandlingsrunder, før Københavns Kommune vil beslutte, om kontrakten skal tildeles baseret på det endelige tilbud.

Når Københavns Kommune skal beslutte, om kontrakten skal tildeles baseret på det gennemførte udbud og modtagne tilbud, vil Københavns Kommune blandt andet foretage en vurdering af, om det modtagne tilbud er økonomisk konkurrencedygtigt og attraktivt. I den forbindelse vil Københavns Kommune blandt andet sammenligne (benchmark) med de tal og beregninger, Københavns Kommune og dennes rådgivere har lagt til grund ved beregningen af de forventede omkostninger til gennemførelsen af kloakeringsprojektet i OPP samt resultaterne af disse beregninger. Disse tal og beregninger er baseret på erfaringer og resultater fra tidligere udbud, den generelle økonomiske udvikling mv.

Hvis tilbudsgiveren under det igangværende udbud kommer i besiddelse af disse oplysninger, har tilbudsgiveren ikke noget incitament til at tilbyde lavere priser, end det der fremgår af Københavns Kommunes forventninger. Det vil således skade Københavns Kommunes forhandlingsposition i forbindelse med udbuddet, hvis disse oplysninger bliver kendt af offentligheden, og det kan i sidste ende medføre, at Københavns Kommune kommer til at betale mere for gennemførelsen af kloakeringsprojektet.

På baggrund heraf har Københavns Kommune fundet grundlag for at undtage tal og beregninger, som Københavns Kommune og dennes rådgivere har lagt til grund ved beregningen af de forventede omkostninger til gennemførelsen af kloakeringsprojektet i OPP samt resultaterne af disse beregninger fra aktindsigt, jf. § 13, stk. 1, nr. 5, i 1985-offentlighedsloven, jf. miljøoplysningslovens § 2, stk. 1.

Københavns Kommune er som omtalt ovenfor blevet bekendt med, at rapport om overslag over anlægsudgifter ved kloakering af kolonihaver udarbejdet af COWI i august 2017 (dokument nr. 3) ved tidligere lejlighed er blevet udleveret og offentliggjort af tredjeparter. Eftersom disse oplysninger dermed allerede er offentligt tilgængelige, har Københavns Kommune vurderet, at Københavns Kommunes forhandlingsposition sandsynligvis ikke lider yderligere skadet af, at du og din klient får fuld aktindsigt i dokumentet. Dokumentet vedlægges derfor uden ekstraheringer.

Flere oplysninger i notat om forundersøgelse vedrørende kloakker i kolonihaver beliggende på jord ejet af Københavns Kommune, udkast version 15, udarbejdet af Deloitte den 21. oktober 2021 (dokument nr. 1), og notat om centrale antagelser for udarbejdelse af "Forundersøgelse - Kloakker i kolonihaver beliggende på jord ejet af Københavns Kommune" udarbejdet af Deloitte den 18. august 2021 (dokument nr. 2), er tidligere blevet fremlagt i forbindelse med dialogen mellem Kolonihaveforbundet og Københavns Kommune, herunder oplysninger om forventede afkastkrav og visse estimerede omkostninger. Disse oplysninger er dermed også allerede delt i et offentligt forum. Som følge deraf finder Københavns Kommune heller ikke, at der er grundlag for at undtage disse oplysninger fra aktindsigt. Der er dog fortsat oplysninger til brug for benchmarking af de modtagne tilbud i de to dokumenter, som ikke tidligere er delt med offentligheden. Det vurderes fortsat, at det kan skade Københavns Kommunes forhandlingsposition, hvis de pågældende oplysninger bliver gjort tilgængelige for offentligheden, jf. ovenstående, og Københavns Kommune fastholder således sin afgørelse om, at disse oplysninger undtages fra aktindsigt. Dokumenterne er vedlagt i en version, hvor de tidligere offentliggjorte oplysninger ikke er ekstraheret.

For så vidt angår det 4. dokument fastholder Københavns Kommune sin afgørelse af 10. februar 2023. Dette dokument er således løbende og senest den 15. februar 2022 opdateret. Dokumentet er således udtryk for Københavns Kommune forventninger og benchmarking tal på det tidspunkt. De opdaterede tal er ligeledes heller ikke offentliggjort eller på anden måde videregivet til offentligheden, og det vurderes således fortsat og særligt at kunne skade Københavns Kommunes forhandlingsposition i forbindelse med det verserende udbud, hvis disse opdaterede oplysninger videregives.

### **Interesseafvejning og meroffentlighed**

Københavns Kommune har i medfør af miljøoplysningslovens § 2, stk. 3, foretaget en konkret afvejning af offentlighedens interesser, der varetages ved udlevering af miljøoplysningerne, over for de interesser, der varetages ved at afslå udlevering.

Det er Københavns Kommunes forståelse, at du som advokat for Kolonihaveforbundet, der lejer de områder, hvor der skal ske kloakering blandt andet, har en interesse i at få indsigt i den økonomi, der kommer til at have betydning for lejefastsættelsen i fremtiden.

Disse interesser vurderes dog ikke at overstige Københavns Kommunes økonomiske interesse i at hemmeligholde oplysningerne, som nærmere omtalt ovenfor. I den forbindelse skal det bemærkes, at de oplysninger, der ønskes aktindsigt i, alene er udtryk for forventninger til projektets økonomi, og således ikke for den endelige økonomi. Dette kan således ændre sig betydeligt også i lyset af den høje inflation og de øvrige udsving i markedet, der opleves for tiden. Kolonihaveforbundet og de enkelte kolonihaveforeninger vil yderligere få indsigt i den samlede økonomi for projektet, når der foreligger et endeligt og bindende tilbud.

Københavns Kommune har ligeledes vurderet, om de undtagne oplysninger burde udleveres efter princippet om meroffentlighed, jf. princippet i offentlighedslovens § 14, stk. 1. Københavns Kommune har i den forbindelse foretaget en afvejning af på den ene side de hensyn, der ligger til grund for beskyttelseshensynene og på den anden side den berettigede interesse, du må antages at have i, at anmodningen om aktindsigt imødekommes, jf. også ovenstående i denne sammenhæng.

Yderligere skal det bemærkes, at Københavns Kommune heller ikke finder, at miljøoplysningslovens § 2, stk. 6, fører til andet resultat.

Københavns Kommune har dog vurderet, at du og din klient har sammenfaldende interesser med Københavns Kommune i forhold til at søge at fastholde en stærk forhandlingsposition for Københavns Kommune, så det kan sikres at omkostningerne forbundet med kloakeringen

af kolonihaverne holdes så lave som muligt. Risikoen ved at give dig og din klient indsigt i de forespurgte oplysninger, vurderes således generelt mindre.

Ud fra en konkret afvejning af blandt andet risikoen for at offentligheden bliver bekendt med de relevante oplysninger overfor din og din klients interesse i at få indsigt i oplysningerne, har Københavns Kommune derfor besluttet at invitere dig og din klient samt eventuelle andre rådgivere, som din klient måtte ønske, til en gennemgang af alle de ønskede oplysninger hos Københavns Kommune. I den forbindelse vil du og din klient samt eventuelle andre rådgivere skulle acceptere, at de specifikke oplysninger, som er undtaget fra aktindsigt i henhold til denne afgørelse, ikke kan videregives til udenforstående før, der er indgået endelig aftale med en entreprenør om udførelse af kloakeringsarbejderne.

Københavns Kommune vurderer, at der herved er mulighed for, at du og din klient kan få fuld indsigt i alle de ønskede oplysninger, samtidig med at risikoen for, at oplysningerne kommer ud til offentligheden til skade for Københavns Kommunes økonomiske interesser begrænses. Nærmere aftale om gennemgang af oplysningerne træffes ved henvendelse til undertegnede.

### **Klagevejledning**

Klage over denne afgørelse om aktindsigt kan indbringes for Ankestyrelsen, som fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der gælder for offentlige myndigheder. Din klage skal i givet fald indgives til Københavns Kommune, der sikrer den videre koordinering. Hvis Københavns Kommune efter modtagelsen af klagen fastholder afgørelsen om aktindsigt, skal forvaltningen snarest og som udgangspunkt senest 7 arbejdsdage efter modtagelsen af klagen videresende sagen og sagens dokumenter til Ankestyrelsen. En eventuel klage kan fremsendes til [KEID@kk.dk](mailto:KEID@kk.dk).

Såfremt du skulle have spørgsmål til denne afgørelse eller det udleverede materiale, er du velkommen til at kontakte [KEID.kk.dk](mailto:KEID.kk.dk).

Venlig hilsen  
Grethe Skov  
Chefkonsulent





## 8. Kolonihavernes betaling for kloakering (2022-0020154)

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](#)



## Bilag 1 - Økonominotat

Til ØU og BR

### Model for kolonihavernes betaling for kloakering

Modellen indebærer, at kolonihaverne tilbagebetaler kommunens udgifter til kloakering i form af en varig lejeforhøjelse, som beregnes ud fra, at udgiften er tilbagebetalt over 70 år. Der tillægges en fast rente for kommunens mellemfinansiering, som er sat til 2% p.a.

Tilbagebetaling påbegyndes, efterhånden som kloakkerne stilles til rådighed for de enkelte foreninger. Der vil være tale om en å conto betaling frem til, at alle kolonihaverne er kloakeret, og den endelige anlægsudgift kendes for alle 39 foreninger. På dette tidspunkt foretages en samlet og fremadrettet regulering af lejeforhøjelsen.

På grund af forrentningen vil kommunen over 70 år opnå en nettoindtægt på ca. 140 mio. kr. Tilbagebetalingen håndteres budgetteknisk ved, at kassens udlæg dækkes først, hvorefter forrentningen i slutningen af tilbagebetalingsperioden (2074 -2093) tilføres råderummet.

Da der er tale om en varig lejeforhøjelse, vil lejen ikke blive sat ned ved udløb af 2093. Betalingerne fra 2093 og frem tilføres råderummet.

Udgiften fordeles ligeligt mellem alle lodlejere uanset den konkrete udgift for hver forening. Denne tilgang har Kolonihaveforbundet erklæret sig enig i.

I tabel 1 fremgår den årlige lejeforhøjelse pr. lod beregnet ud fra, at kloakkerne er tilbagebetalt efter 70 år, som er kloakkernes forventede tekniske levetid. Til sammenligning er indsat beregning, der viser, hvordan lejeforhøjelsen ville se ud, hvis den var beregnet ud fra en tilbagebetalingsperiode på 30 år. Der tages udgangspunkt i de beregnede omkostninger ved kloakering, før udbud. De endelige udgifter kendes først efter gennemført udbud og afsluttet kloakering.

17. januar 2022

Sagsnummer  
2021-0380127

Dokumentnummer  
2021-0380127-3

Sagsbehandler  
Karin A. Holm

**Tabel 1 - kloakering i OPP - udgifter pr. lod for alle 39 haveforeninger:**

(2022 p/l)	Udgift i år 1 - 30	Udgift i år 31 - 70	Samlet tilbagebetaling i år 1 - 70
<b>Årlig udgift ved tilbagebetaling over 30 år (kr.)</b>	10.542	917 (drift og vedligehold)	352.933
<b>Årlig udgift ved tilbagebetaling over 70 år (kr.)</b>	6.272	7.152	474.257

### Deponering

Der er krav om, at der skal deponeres et beløb svarende til den samlede anlægssum ved kontraktperiodens start. Så når kontrakten for den første fase af kloakeringen af ca. 10 foreninger i OPP træder i kraft, skal der ske deponering for denne sum. Hvis kloakering af de øvrige foreninger sker i OPP, skal der ligeledes deponeres for denne eller disse OPP-kontrakter. Deponeringen frigives, hvis der er ledig låneramme, dog altid med 1/25 over en periode på 25 år.

### Påvirkning af anlæg og service og belastning af KK's økonomi

Betydningen for service og anlæg er vist i oversigten i Bilag 2. Det fremgår heraf, at det først trækker marginalt på service, og så senere øger servicerammen, samt at køb af anlægget trækker anlægsramme i 2050erne.



## Bilag 2

### Bilag 2 - ØU-indstilling om kolonihavernes betaling for kloakering

Kloakeringsprojektets økonomi er sammensat af anlægsudgifter, serviceudgifter og serviceindtægter. Samlet set for perioden 2022-2093 giver projektet et overskud på 144,3 mio. kr. fordelt med udgifter for 85,1 mio. kr. på anlæg og nettoindtægter på 229,4 mio. kr. på service.

Anlægsudgifterne består af tilbagekøb af kloakken, når OPP-aftalen udløber, og udgifter til projektledelse, interessenthåndtering og udbudsomkostninger i Københavns Kommune. Der er udgifter på i alt 85,1 mio. kr. på anlæg. Fordelingen pr. år ses i tabel 1.

**Tabel 1 - Anlægsudgifter 2022-2093, 1.000 kr. 2022 pl.**

Årstal	Tilbagekøb af kloak	Projektledelse, interessenthåndtering og udbudsomkostninger	Samlet påvirkning på anlægsrammen pr. år
2022	0	-2.000	<b>-2.000</b>
2023	0	-1.459	<b>-1.459</b>
2024	0	-1.459	<b>-1.459</b>
2025	0	-1.459	<b>-1.459</b>
2026	0	-1.459	<b>-1.459</b>
2027-2052	0	0	<b>0</b>
2053	-30.239	0	<b>-30.239</b>
2054	-47.038	0	<b>-47.038</b>
2055-2093	0	0	<b>0</b>
<b>I alt for alle år</b>	<b>-77.277</b>	<b>-7.837</b>	<b>-85.114</b>

Serviceudgifterne består af rådighedsbetaling til OPP-leverandør, drift i Københavns Kommune og tilbagebetaling fra haveforeningerne inkl. renter og drift. Der skal bruges servicemåltal på 0,9 mio. kr. i 2024 og 2,2 mio. kr. årligt i perioden 2025-2053. Fra 2054 bidrager projektet med servicemåltal på 1,6 mio. kr. voksende til 7,5 mio. kr. årligt fra 2055 til 2093. Fordelingen pr. år ses i tabel 2.

8. februar 2022

Sagsnummer  
2021-0380127

Dokumentnummer  
2021-0380127-8

Sagsbehandler  
Eva Kjærtsholtsen

Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Økonomi  
Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009781604

[www.kobenhavnsejendomme.kk.dk](http://www.kobenhavnsejendomme.kk.dk)

**Tabel 2 - Serviceudgifter 2022-2093, 1.000 kr. 2022 pl.**

Årstal	Rådighedsbetaling til OPP-leverandør ekskl. drift	Drift i KK	Tilbagebetaling fra haveforeningerne, inkl. renter og drift	Samlet påvirkning på servicerammen pr. år
2022	0	0	0	<b>0</b>
2023	0	0	0	<b>0</b>
2024	-3.779	-25	2.952	<b>-851</b>
2025	-9.657	-64	7.545	<b>-2.176</b>
2026	-9.657	-64	7.545	<b>-2.176</b>
2027-2052	-9.657	-64	7.545	<b>-2.176</b>
2053	-9.657	-64	7.545	<b>-2.176</b>
2054	-5.878	-438	7.919	<b>1.603</b>
2055-2093	0	-1.019	8.500	<b>7.481</b>
<b>I alt for alle år</b>	<b>-289.718</b>	<b>-42.048</b>	<b>561.190</b>	<b>229.424</b>

Note: Negative tal betyder, at der skal anvendes servicemåltal, mens positive tal betyder, at projektet bidrager med servicemåltal.





Københavns Kommune  
Borups Allé 177  
2400 København NV

**Tilsynsudtalelse om regulering af lejen for kolonihaver -  
kommunens sagsnr. 2020-0028326-6**

25. oktober 2021

Københavns Kommune har den 2. juni 2021 bedt Ankestyrelsen om en forhåndsudtalelse om, hvorvidt kommunen er forpligtet til at regulere lejen for kolonihaver som følge af forbedringer på ejendommene.

J.nr. 21-24738

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

**Resumé**

Tel +45 3341 1200

Ankestyrelsen vurderer, at det ikke er i strid med kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering og lovliggørelse.

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Når kommunen har afholdt udgifter til kloakering og lovliggørelse, er den efter kolonihavelovens § 8 a således ikke forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op.

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

**Sagens oplysninger**

Følgende fremgår bl.a. af Københavns Kommunes henvendelse:

"Københavns Kommune (KK) ejer nogle arealer, som udlejes til kolonihaveformål. Lejer er i de fleste tilfælde Kolonihaveforbundet, som videreudlejer dem til de enkelte haveforeninger, som herefter udlejer lodderne i foreningerne til de enkelte kolonihaveejere. Nogle få foreninger er ikke medlem af Kolonihaveforbundet og har lejekontrakt direkte med KK. Kolonihavelejerne er bygningsejere.

Nærværende henvendelse vedrører 41 haveforeninger, hvor der tillades overnatning. Alle 41 skal lovliggøres i forhold til byggeri og miljøforhold. 39 af disse foreninger skal kloakeres.

### *Kloakering*

KK er ved Spildevandsplan 2018 (SP18) blevet pålagt at kloakere 39 haveforeninger, som ligger på jord ejet af kommunen, senest i 2028.

KK er som ejer af arealerne forpligtet til at sørge for, at der udføres interne kloakanlæg på arealerne. Dette følger af spildevandsbekendtgørelsens §12, jfr. miljøbeskyttelseslovens §28, stk. 4.

### *Lovliggørelse*

KK er som grundejer forpligtet til at sikre, at byggeri og miljøforhold på de arealer, KK udlejer til kolonihaveformål, er i overensstemmelse med lovgivningen. Der skal gennemføres lovliggørelse i form af brandsikring af byggeri, sikring af beredskabets indsatsveje, ændring af matrikelgrænser og håndtering af spildevand, regnvand og forurening.

[...]

KK besluttede i Overførselssagen 20/21 (det lille budget) at afsætte midler til at gennemføre lovliggørelsen af byggeri og miljøforhold i kolonihaverne, som beskrevet ovenfor, i perioden 2021 – 2027.

[...]

Det er efter KK's vurdering uklart, om KK er forpligtet til at lægge udgifterne til lovliggørelse og kloakering videre til kolonihavelejerne, helt eller delvist.

[...]

KK har dog mulighed for at foretage forbedringer af lejemålet og regulere lejen. Dette følger af lejekontraktens § 4.8: [...]

[...]

Det følger af § 4.8, at KK er berettiget til at regulere lejen som følge af forbedring af lejemålet.

Spørgsmålet er imidlertid, om KK er forpligtet til at regulere lejen som følge af forbedringerne i medfør af forarbejderne til

kolonihavelovens §8a og kommunalfuldmagtsreglerne og i så fald i hvilket omfang.”

## **Reglerne**

### *Kolonihaveloven*

Følgende fremgår af kolonihavelovens § 8 a:

**”§ 8 a.** Udlejning af arealer til kolonihaveformål kan ske til en pris, der er lavere end markedsprisen.”

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til bestemmelsen i lovforslag nr. L 214 af 25. april 2013 om ændring af lov om kolonihaver:

”Den leje, som forslaget angår, er den »rene« leje (eksklusive ejendomsskatter, forbrugsafgifter, driftsomkostninger, omkostninger til byggemodning og kloakering m.v.)”

Ankestyrelsen har den 1. juli 2021 bedt Indenrigs- og Boligministeriet om en udtalelse om, hvorvidt kolonihavelovens § 8 a udelukker, at Københavns Kommune afholder forbedringsudgifterne til f.eks. kloakering, som påhviler kommunen som ejer, og ikke regulerer lejen.

Ankestyrelsen har den 9. juli 2021 modtaget en udtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen.

Følgende fremgår bl.a. af udtalelsen:

”Kolonihavelovens § 8 a indeholder alene hjemmel til, at en kommune ved fastsættelse af lejen for arealer til kolonihaveformål kan give tilskud til den ”rene arealleje” og dermed ikke til udgifterne til kloakering.

Det er Bolig- og Planstyrelsens vurdering, at den faktiske omstændighed, at et kolonihaveområde på et givet tidspunkt er eller ikke er kloakeret, kan være et sagligt kriterium, som en kommune kan inddrage ved fastlæggelsen af, om den ønsker at regulere lejen og til hvilken pris lavere end markedsprisen, der ønskes fastlagt.

Det bemærkes, at kolonihaveloven ikke indeholder regler for, hvordan udgifterne til kloakering skal fordeles og betales mellem

grundejer og kolonister, og at kolonihaveloven ikke er til hinder for, at kommunen på andet lovligt grundlag end kolonihaveloven, det kan fx være anden lovgivning eller kommunalfuldmagten, kan afholde udgifter til kloakering i kolonihaveområder uden at regulere areallejen.”

Ankestyrelsen har den 15. september 2021 spurgt Bolig- og Planstyrelsen om følgende:

“Er det rigtigt forstået, at de udgifter, der ikke må indgå i den rene arealleje, er udgifter, der påhviler lejer? F.eks. hvis lejer selv skal kloakere.

Hvis udgifter til kloakering mv. derimod påhviler kommunen (som i sagen fra Københavns Kommune), f.eks. fordi kommunen som ejer er forpligtet til at kloakere mv., så udelukker kolonihavelovens § 8 a ikke, at kommunen ikke sender regningen videre til lejerne (helt eller delvist)?”

Bolig- og Planstyrelsen har den 13. oktober 2021 bl.a. svaret følgende:

“Det er styrelsens vurdering, at kolonihavelovens § 8 a derfor ikke udelukker, at kommunen afholder udgiften selv til kloakering, og ikke efterfølgende indregner den øgede værdi af grunden helt eller delvist i areallejen, der sendes videre til lejerne.”

### *Kommunalfuldmagtsreglerne*

Kommunalfuldmagtsreglerne giver kommunerne mulighed for at varetage opgaver og foretage visse dispositioner, som ikke er reguleret i den skrevne lovgivning.

Hvis den skrevne lovgivning udtømmende regulerer kommunernes adgang til at varetage en opgave, fordi lovgivningen indeholder hjemmel til eller er til hinder for, at kommunerne varetager opgaven, skal spørgsmålet ikke vurderes efter kommunalfuldmagtsreglerne.

### **Sådan vurderer vi sagen**

Det fremgår af Københavns Kommunes henvendelse, at kommunen som ejer af de omtalte grunde er forpligtet til foretage kloakering og lovliggørelse af forskellige forhold på grundene.

Ankestyrelsen har forstået henvendelsen sådan, at kommunen som ejer af grundene selv skal afholde udgifterne til kloakering og lovliggørelse. Der er således ikke tale om udgifter, som påhviler lejerne.

Som det fremgår ovenfor, har Bolig- og Planstyrelsen oplyst, at kolonihavelovens § 8 a ikke udelukker, at kommunen afholder udgiften til kloakering og ikke efterfølgende indregner den øgede værdi af grunden helt eller delvist i areallejen.

Ankestyrelsen vurderer på den baggrund, at det ikke er i strid med forarbejderne til kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering og lovliggørelse.

Når kommunen har afholdt udgifter til kloakering og lovliggørelse, er den efter kolonihavelovens § 8 a således ikke forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op.

Som det fremgår af Bolig- og Planstyrelsens svar, kan kommunen dog vælge at sætte lejen op.

Da kommunen efter kolonihavelovens § 8 a kan udleje arealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen, er det Ankestyrelsens opfattelse, at spørgsmålet om regulering af lejen ikke skal vurderes efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Vi offentliggør denne udtalelse på [www.ast.dk](http://www.ast.dk).

### **Ankestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed**

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det står i § 48, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven. Ankestyrelsen kan også afgive en vejledende udtalelse om lovligheden af en påtænkt kommunal disposition.

Venlig hilsen

Dorthe Langelund

**Kopi er sendt til:**

Bolig- og Planstyrelsen

**Vi har anvendt:**

Lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse  
(kommunestyrelsesloven)

Lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 om kolonihaver med senere  
ændringer (kolonihaveloven)

**Tabel 1 - Kolonihaver på KK's jord som skal kloakeres senest i 2028**

<b>Haveforening</b>	<b>Adresse</b>	<b>Antal lodder</b>
H/F Bryggen	Artillerivej 14 2300 København S Matr. 1 aa Eksercerpladsen	65
H/F Røde Mellelvej	Røde Mellelvej 72-74 2300 København S Matr. 7 og 8 Sundby Overdrev	143
H/F Engdal	Røde Mellelvej 149 2300 København S Matr. 1672 Sundbyvester	39
H/F af 1907	Oliefabriksvej 2 2300 København S Matr. 17 Sundby Overdrev	86
H/F Vestereng	Kongelundsvej 153 2300 København S Matr. 18b Sundby Overdrev	125
H/F Sundbyvang	Sundbyvestervej 2300 København S Matr. 2297 og 2296 Sundbyvester	21
H/F Energien	Kongelundsvej 244 2300 København S Matr. 22 m.fl. Sundby Overdrev	92
H/F Kongedybet	Kongelundsvej 248 2300 København S Matr. 21 m.fl. Sundby Overdrev	76
H/F Vestgrænsen	Kongelundsvej 244 parcel 6 og 7 2300 København S Matr. 21 m.fl. Sundby Overdrev	174
H/F Sydgrænsen	Kongelundsvej 235 m fl 2300 København S Matr. 343, 420, 54, 20b Sundby Overdrev	146
H/F Mejlgården	Oliefabriksvej 30 2770 Kastrup Matr. 18 a Sundby Overdrev	115
H/F Søndervang	Kongelundsvej 211 2300 København S Matr. 19 Sundby Overdrev	165
H/F Bellevue	Gadelandet 2700 Brønshøj Matr. 8a Husum	34
Nokken	Artillerivej 2300 København S	143

	Matr. 188 Eksercerpladsen, København	
Amager Strand	Amager Strandvej 2300 København S Matr. 4255 Sundbyøster	178
Sønderbro	Artillerivej 14 2300 København S Matr. 6, Eksercerpladsen iflg. Kontrakten	288
Bredegrund	Rumæniensgade 3 2300 København S Matr. 4d m.fl. Sundbyøster	16
Lynetten	Rumæniensgade 2300 København S Matr. 3487 Sundbyøster	7
Vennelyst	Kløvermarksvej 35 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	235
Sommerly	Kløvermarksvej 35 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	22
Kløverblomsten	Kløvermarksvej 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	34
Kløvermarken	Kløvermarksvej 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	62
Rosen	Kløvermarksvej 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	48
Strandhøj	Kløvermarksvej 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	89
Strandlyst	Kløvermarksvej 35 2300 København S Matr. 23 Amagerbros Kvarter	175
Bergmanns Have	Parkstien 25 2450 København SV Matr. 1966 Valby	103
Frederiksholm	Gåsebækrenden / Thomas Koppels Alle 2450 København SV Matr. 4 Kongens Enghave	50
Frem	P Knudsensgade/Louis Pios Gade 2450 København SV Matr. 147 Kongens Enghave	45



Sundbo	Valbyparken for enden af Hammelstrupvej 2450 København SV Matr. 1966 Valby	123
Borgervænget	Borgervænget 27 2100 København Ø Udenbys Klædebo Kvarter	38
Arbejderboligernes Haveforening	Høffdingsvej 2500 Valby Matr. 2009 Valby	15
4. Maj 1921	Lersø Parkålle 2100 København Ø Matr. 6227 og 6228 Udenbys Klædebo Kvarter	84
Aldersro	Bispebjerg Bakke/Lersøstien 16 2400 København NV Matr. 1444, 1445, 56 m.fl. Utterslev	95
Blomsten	Lersø Parkålle 2100 København Ø Matr. 5431 m.fl. Udenbys Klædebo	60
Fremtiden	Lyngbyvej 2100 København Ø Matr. 165 og 5431 Udenbys Klædebo Kvarter	34
Venners Lyst	Bøllemosegårdsvej 2100 København Ø Matr. 15 Emdrup	54
Øbro	Bispebjerg Bakke 2400 København NV Matr. 56 m.fl. Utterslev	71
Nyvang	Klausdalsbrovej 307 2730 Herlev	279
Klausdalsbro	Klausdalsbrovej 309 2730 Herlev	229



## Rettelsesblad

### Bilag 4 "Tabel 1 - kolonihaver på KK's jord som skal kloakeres senest i 2028" i indstilling ang. Kolonihavernes betaling af kolonihaver.

Indstillingens bilag 4 foreslås at blive ændret som følgende:

**Fra:**

H/F Bispevænge	Tuborgvej 175 Lersø Park allé 2100 København Ø Matr. 4b Emdrup	5
-------------------	---	---

**Til:**

Foreningen slettes fra tabellen. Baggrunden for sletningen er, at foreningen ikke er varig. Da det alene er varige overnatningshaver, som skal kloakeres, skal foreningen ikke indgå.

03-03-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 3488

Dokumentnummer i F2  
1021737

Sagsnummer eDoc  
2022-0075576

Sagsbehandler  
Sune Nyvang Blohm

## Karen Rahlf Jensen

---

**Fra:** Grethe Skov  
**Sendt:** 14. marts 2023 16:04  
**Til:** Grethe Skov  
**Emne:** Deloitte mail til KHF revisor Kolonihaver

---

**Fra:** Beckmann Danielsen, Rikke <rdanielsen@deloitte.dk>  
**Sendt:** 18. november 2021 11:16  
**Til:** Mads Jensen <mj@egonpedersen.dk>  
**Cc:** Karin A. Holm <IL2W@kk.dk>; Kirsten Groth Tørnkvist <JP53@kk.dk>; Christian Krogh <ckrogh@kk.dk>; Dahl, Katrine Zacho <kadahl@deloitte.dk>; 'pj@kolonihave.dk' <pj@kolonihave.dk>  
**Emne:** RE:Kolonihaver

Hej Mads,

Vi er helt enige i dine betragtninger, herunder pkt. 1-3 nedenfor.

Vedr. pkt. 1 og 3, hænger disse sammen, idet at de 5% netop tillægges traditionel entreprise, fordi det bl.a. er erfaret, at private bygger billigere end Københavns Kommune. Bemærk i øvrigt, at fx Bygningsstyrelsen oftest anvender et betydeligt højere spænd i risikotillæg, når man sammenligner de to kontraktformer.

Det er tilfælde, at summen af betalingerne bliver stort set det samme, og er et resultat af de enkelte antagelser for hvert scenarie. Grunden til at betalingen for kolonihaverne stort set er det samme, er summen af flere forskellige faktorer:

- Der er forskellig risiko for Københavns Kommune ved de to forskellige kontraktformer, hvilket er indregnet i pengestrømmene jf. kommentaren ovenfor omkring risikotillæg.
- Ved OPP og traditionelle entrepriseformer, falder betalingerne forskelligt over kontraktperioden, og det har indvirkning på beregningen af rådighedsbetalingen givet det fastsatte afkastkrav.
- En finansieringsrente og et afkastkrav kan ikke sammenlignes 1:1. Finansieringsrenten er regnet som en 30-årig annuitet på anlægsomkostningerne (ligesom man beregner på et almindeligt huslån). Dvs. en såkaldt PMT-formel i Excel, hvor ydelsen er konstant i hele kontraktperioden. Det giver de samlede renteomkostninger på ca. 88 mio.kr. ved traditionel entrepriseform med 30 års tilbagebetaling.
- Et IRR er et egenkapitalafkast på OPP-leverandørens nettopengestrømme (summen af omkostninger og indtægter hvert år i kontraktperioden). Derfor er det ikke et afkast på de rene omkostninger, da det modregnes af den rådighedsbetaling og tilbagekøbet som OPP-leverandøren modtager for sin ydelse. I denne beregning er det helt essentielt hvornår pengestrømmene falder.
- Det korte af det lange er, at en finansieringsrente ikke kan sammenlignes 1:1 med et afkastkrav, da det er to forskellige ting. Og sammenligner vi så pærer og bananer? Ja, i den rent teoretiske verden gør vi jo, men sådan er det, når man sammenligner forskellige kontraktformer, hvorfor forskelligheden også bør reflekteres i pengestrømmene.
- De 3,5% er i øvrigt et nominelt afkastkrav. Afkastkravet er opgivet nominelt, idet det er vores erfaring at det er sådan OPP-leverandøren tilgår det.

Når vi tager højde for de her forudsætninger og indregner Københavns Kommunes interne rente - for at tage højde for at Københavns Kommune ikke må stille likviditet gratis til rådighed for kolonihaveejerne - ender kolonihaveejernes betaling tilfældigvis i samme størrelsesorden ved de to kontraktformer.

Hilsen Rikke

---

**From:** Mads Jensen <[mj@egonpedersen.dk](mailto:mj@egonpedersen.dk)>

**Sent:** 13. november 2021 11:26

**To:** Beckmann Danielsen, Rikke <[rdanielsen@deloitte.dk](mailto:rdanielsen@deloitte.dk)>

**Cc:** Karin A. Holm <[IL2W@kk.dk](mailto:IL2W@kk.dk)>; Kirsten Groth Tørnkvist <[JP53@kk.dk](mailto:JP53@kk.dk)>; Christian Krogh <[ckrogh@kk.dk](mailto:ckrogh@kk.dk)>; Dahl, Katrine Zacho <[kadahl@deloitte.dk](mailto:kadahl@deloitte.dk)>; 'pj@kolonihave.dk' <[pj@kolonihave.dk](mailto:pj@kolonihave.dk)>

**Subject:** [EXT] SV: Kolonihaver

Kære Rikke,

Mange tak for din e-mail, som giver en god forklaring på hvordan OPP leverandøren ser økonomien, og som viser at OPP leverandøren skal forvente et afkast på 99 mio.kr.

Nu er vi tilbage ved det oprindelige spørgsmål, hvordan ser økonomien ud for haveforeningerne i hhv. OPP løsning og "traditionel entreprise"?

Jeg forstod på din kollega at økonomien i de to scenarier var den samme – set fra haveforeningerne. Det må betyde, at der må være nogen omkostninger i "traditionel entreprise", som modsvarer den avance som OPP leverandøren forventer.

Jeg forstod at der primært var tre forskelle:

1. risikotillæg i selve entreprisensummen var 5% højere i traditionel entreprise. Og når udgifterne til kloakering opgøres til 213 mio.kr. må ekstraomkostningen være 5% heraf eller 11 mio.kr.
2. Københavns kommune har i budgetaftalen besluttet at der skal tillægges en rentekomkostning på 2%, som vurderes at svare til Københavns kommune egne finansieringsomkostninger. OPP leverandørens afkast beregnes som 3½% - altså noget højere end den Københavns kommune har besluttet – men da OPP leverandørens rente beregnes som en intern rente i projektet, så ender det måske med at være det samme faktiske beløb i kroner? Jeg kan se at din kollega har tillagt 88 mio.kr. som finansieringsomkostninger til Københavns kommune i den "traditionelle entreprise" på side 15 i PowerPoint præsentationen. Men det er måske et tilfælde?
3. Københavns kommune har dårlige erfaringer med at stå for denne slags projekter, de går ofte galt – svært at sætte præcis beløb på.

Kan du sætte et par ord på ovenstående – er du enig? eller hvorfor mener du at økonomien ser ens ud for haveforeningerne i hhv. OPP løsning og "traditionel entreprise"?

På forhånd tak.

Venlig hilsen / Best regards

**EGON  
PEDERSEN**  
REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Mads Jensen**

Statsautoriseret Revisor

CVR: 88248228

Tlf: +45 39 46 39 39

Email: [mj@egonpedersen.dk](mailto:mj@egonpedersen.dk)

Web: [www.egonpedersen.dk](http://www.egonpedersen.dk)

Åbningstider 1. januar – 30. juni:  
Man-Tors 8:00 – 17:00

Fredag 8:00 – 15:00

Åbningstider 1. juli – 31. december:

Man-Ons 8:00 – 17:00

Torsdag 8:00 – 16:30

Fredag LUKKET

Denne e-mail fra Egon Pedersen Revision kan indeholde fortrolige og/eller personlige informationer. E-mailen er alene bestemt for ovenfor nævnte modtager(e). Hvis De ved en fejltagelse modtager denne e-mail, bedes De venligst straks underrette os herom samt slette mailen. Enhver afsløring/videregivelse af oplysninger fra denne e-mail er ikke tilladt.

**Fra:** Beckmann Danielsen, Rikke <[rdanielsen@deloitte.dk](mailto:rdanielsen@deloitte.dk)>

**Sendt:** 10. november 2021 09:59

**Til:** Mads Jensen <[mj@egonpedersen.dk](mailto:mj@egonpedersen.dk)>

**Cc:** Karin A. Holm <[IL2W@kk.dk](mailto:IL2W@kk.dk)>; Kirsten Groth Tørnkvist <[JP53@kk.dk](mailto:JP53@kk.dk)>; Christian Krogh <[ckrogh@kk.dk](mailto:ckrogh@kk.dk)>; Dahl, Katrine Zacho <[kadahl@deloitte.dk](mailto:kadahl@deloitte.dk)>

**Emne:** Kolonihaver

Kære Mads,

Jeg forstår efter samtale med Københavns Kommune, at du ønsker en redegørelse for vores beregning af OPP-scenariet for 11 kolonihaveforeninger (1.111 havelodder) i forbindelse med kloakering af kolonihaver beliggende på Københavns Kommunes jord.

Jeg er ansvarlig for opgaven, som jeg har løst sammen med Katrine, som du har mødt. Udover at være ansvarlig for det beslutningsgrundlag, som du har drøftet med Katrine og Københavns Kommune, er jeg også ansvarlig for det team i Deloitte, der bl.a. arbejder med OPP. Vi har over de seneste 10+ år rådgivet pensionskasser samt andre finansieringskilder, entreprenører og driftsoperatører i forbindelse med deres tilbud på OPP udbud. Vores arbejde består i reglen i at beregne hvilken rådighedsbetaling, som OPP leverandørerne skal tilbyde (den pris som OPP-leverandøren konkurrerer på).

Omdrejningspunktet i den opgave vi har løst for Københavns Kommune vedr. kolonihaverne er at beregne, hvilken rådighedsbetaling en OPP-leverandør vil kræve for at påtage sig kontrakten. Den rådighedsbetaling har vi beregnet på nøjagtigt samme facon, som vi beregner den, når vi fx beregner rådighedsbetalingen for en pensionskasse, der giver tilbud på et OPP udbud. Dvs. at det ikke er Katrine, som er kommet op med beregningsmetoden. Derimod har Katrine anvendt den beregningstilgang, som har været anvendt ved de fleste af de OPP-projekter, der er gennemført i Danmark og dermed er gennemtestet ift. markedet.

Det korte af det lange ift. beregningsmetode er følgende: En OPP leverandør beregner den rådighedsbetaling, som OPP leverandøren skal have for at påtage sig at afholde alle de omkostninger, der er i forbindelse med OPP-kontrakten (heri skal også indregnes et evt. tilbagekøb), og for at opnå et bestemt afkast over en tidsperiode. Afkastet måles nominelt eller realt i form af et IRR (internal rate of return). Metoden for fastsættelse af rådighedsbetalingens størrelse er reelt, at man målsøger (excelfunktion) størrelsen på rådighedsbetalingen, givet at OPP-leverandøren skal opnå sit afkast.

Jeg har skitseret tilbudsgivers (OPP-leverandørens) pengestrømme i nedenstående tabel for at anskueliggøre hvorledes vi beregner casen for de 11 kolonihaveforeninger (2022-priser):

Tilbudsgivers samlede pengestrømme	
Aktiveringsudgifter	kr
Drift og vedligehold af installationer	kr
Rådighedsbetaling	kr
Tilbagekøb af anlæg	kr
<b>OPP leverandørens samlede pengestrømme, total</b>	<b>kr.</b>

2028	2030	2031	2032	2033	2034	2035
-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855
9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264
<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>

2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855	-1 018 855
9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264	9 657 264
<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>	<b>8.638.409</b>

Som du kan se af ovenstående, har OPP-leverandøren en række pengestrømme, som indgår i dennes samlede afkast. Tilbudsgivers afkast beregnes altså ud fra et lukket kredsløb i hele kontraktperioden. De samlede pengestrømme består af:

- Samlede anlægsudgifter der løber fra 2022-2025 på ca. 237 mio.kr.
- Drift- og vedligeholdelsesudgifter relateret til kloakkerne på ca. 31 mio.kr., som løber fra 2024-2054
- Indtægter i form af rådighedsbetalinger (fast, årlig betaling fra Københavns Kommune, og i sidste ende kolonihaveejerne) på i alt ca. 290 mio.kr. i perioden.
- Indtægt fra tilbagekøb af anlægget ved udløb af kontrakten på ca. 77 mio.kr.

Det betyder også, at de to indtægter (rådighedsbetalinger og tilbagekøbet) hænger sammen i beregningen af det samlede afkast. Hvis nu fx tilbagekøbet reduceres eller helt fjernes, stiger den årlige rådighedsbetaling og omvendt, for at tilbudsgiver opnår taget afkast.

Rådighedsbetalingen er i øvrigt en fast, årlig betaling, som tilbudsgiver modtager fra ordregiver i hele kontraktperioden, og helt specifikt i denne case, er den beregnet i faste 2022-priser.

I Deloitte er der altid kvalitetssikring af ansvarshavende partner (mig) på et projekt, ligesom der er en ekstern og udestående part, som kvalitetssikrer det arbejde der er lavet – i dette tilfælde de konkrete beregninger i Excel.

Du må endelig sige til hvis det giver anledning til spørgsmål og hvis du evt. har behov for at det bliver gennemgået yderligere.

Vh.

#### Rikke Beckmann Danielsen

Partner | Deloitte Financial Advisory

Weidekampsgade 6, 2300 København S, Danmark

Mobil: +45 30 93 56 92

[rdanielsen@deloitte.dk](mailto:rdanielsen@deloitte.dk) | [www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**Deloitte.**

*I Deloitte går vi ind for fleksible arbejdstider, så uanset hvornår jeg sender dig en mail, forventer jeg ikke et svar uden for din egen arbejdstid.*

Deloitte Disclaimer: Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more. Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 33 96 35 56 This message (including any attachments) contains confidential information intended for a specific individual and purpose, and is protected by law. If you are not the intended

recipient, you should delete this message and are hereby notified that any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited.



**Deloitte.**

**Møde med Kolonihaveforbundet**

Konsekvenser ved valg af udbudsmodel

November 2021



---

1. Introduktion

---

2. Offentlig-privat-partnerskab (OPP)

3. Traditionel entreprise

4. Opsummering af kolonihaveejeres betaling v/ OPP og traditionel entreprise

# Introduktion

Fase 1 af kloakeringsprojektet bliver gennemført som et offentlig-privat-partnerskab (OPP)

## Overblik over kloakeringsprojektet



Københavns Kommune ejer nogle arealer i kommunen, der udlejes til kolonihaveformål, som skal have etableret en lovlig spildevandsløsning. Kloakeringen skal gennemføres inden udgangen af år 2028 jf. Spildevandsplanen, der blev vedtaget i 2018.

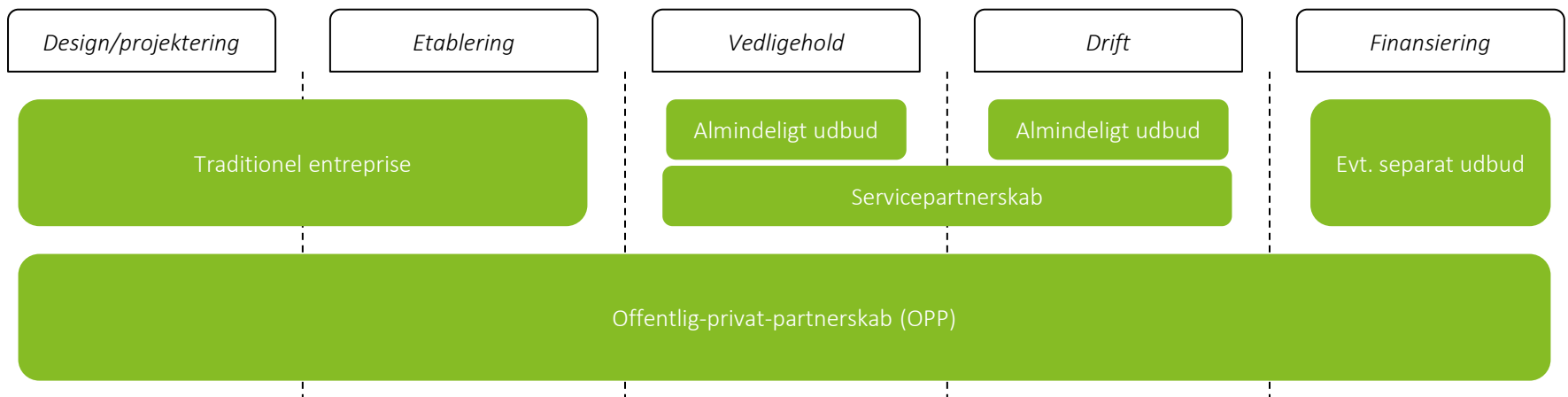


Der er i Budget 2022 afsat midler til at igangsætte kloakering af op til 10 haveforeninger i et OPP. Udvælgelsen af foreningerne baseres på frivillighed inden for de rammer og den fleksibilitet, som HOFOR kan tilbyde mht. tilslutning

Hvis der ikke kan opnås tilslutning til OPP fra nok foreninger, skal kloakering startes op i et pilotprojekt med tre foreninger i traditionel entreprise. Finansiering skal afklares ifm. Overførselssagen 21/22.









Parterne i budgetforliget er enige om, at udgifterne til kloakering af kolonihaver ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således at kolonihavelejerne over tid betaler for kloakeringen.

### Udbudte ansvarsopgaver i udbudsmodeller for offentlig-privat samarbejde



# Offentlig-privat-partnerskab (OPP) og traditionel entreprise

## Overblik over kerneelementer

	OPP	Traditionel entreprise
Beskrivelse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Det primære ansvar for både anlæg, drift, service og vedligeholdelse overdrages til en erfaren og specialiseret privat aktør</li><li>• Københavns Kommune står for løbende betalinger til den private aktør</li><li>• Én løsning muliggør effektiv totaløkonomisk tilgang</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Her udliciteres opgaven relateret til anlægsfasen til en privat aktør</li><li>• Københavns Kommune står som bygherre og projektleder</li><li>• Drift, service og vedligehold skal udbydes i en separat kontakt</li></ul>
Ordregiver		
Bygherre	Privat leverandør (vindende tilbudsgiver)	 Privat leverandør (vindende tilbudsgiver)
Finansierings-ansvarlig	Privat leverandør (vindende tilbudsgiver)	 Privat leverandør (vindende tilbudsgiver)
Risikotillæg på entreprisen	15%	20%
Budgetsikkerhed		
Fleksibilitet		
Effekt på anlægsramme	Påvirkes kun i mindre grad ved tilbagekøb af aktivet ved kontraktens udløb i driftsår 30	Påvirkes i høj grad indledningsvist ved anlæg af kloakerne
Effekt på drifts- og servicerramme	Påvirkes løbende igennem rådighedsbetalinger til vinderen af OPP-kontrakten	Påvirkes, når det efterfølgende udbud af drift, vedligehold og service gennemføres

1. Introduktion

---

2. Offentlig-privat-partnerskab (OPP)

---

3. Traditionel entreprise

4. Opsummering af kolonihaveejeres betaling v/ OPP og traditionel entreprise

# OPP

## Overblik og forklaring

### Beskrivelse



Den private leverandør har ansvaret for at finansiere, projektere, udføre af anlægsarbejde, tilslutning, drift og vedligehold



Københavns Kommune står for at betale en rådighedsbetaling og tilbagekøbe anlægget til en forudbestemt pris. Københavns Kommune er OPP-leverandørens økonomiske modpart



De langsigtede kontraktforhold gør det muligt for den private leverandør at tilgå projektet fra en effektiv totaløkonomisk vinkel

### Risikohåndtering og budgeteffekt



Vinderen af OPP-kontrakten har det overordnede ansvar for overholdelse af tidsplanen, budgetstyring samt for at tilvejebringe finansiering



Den private leverandør påtager sig risiciene overfor underleverandører, budgetoverskridelser, stigning i materialepriser mm. Københavns Kommune påtager sig bl.a. risici relateret til underjordiske forhold

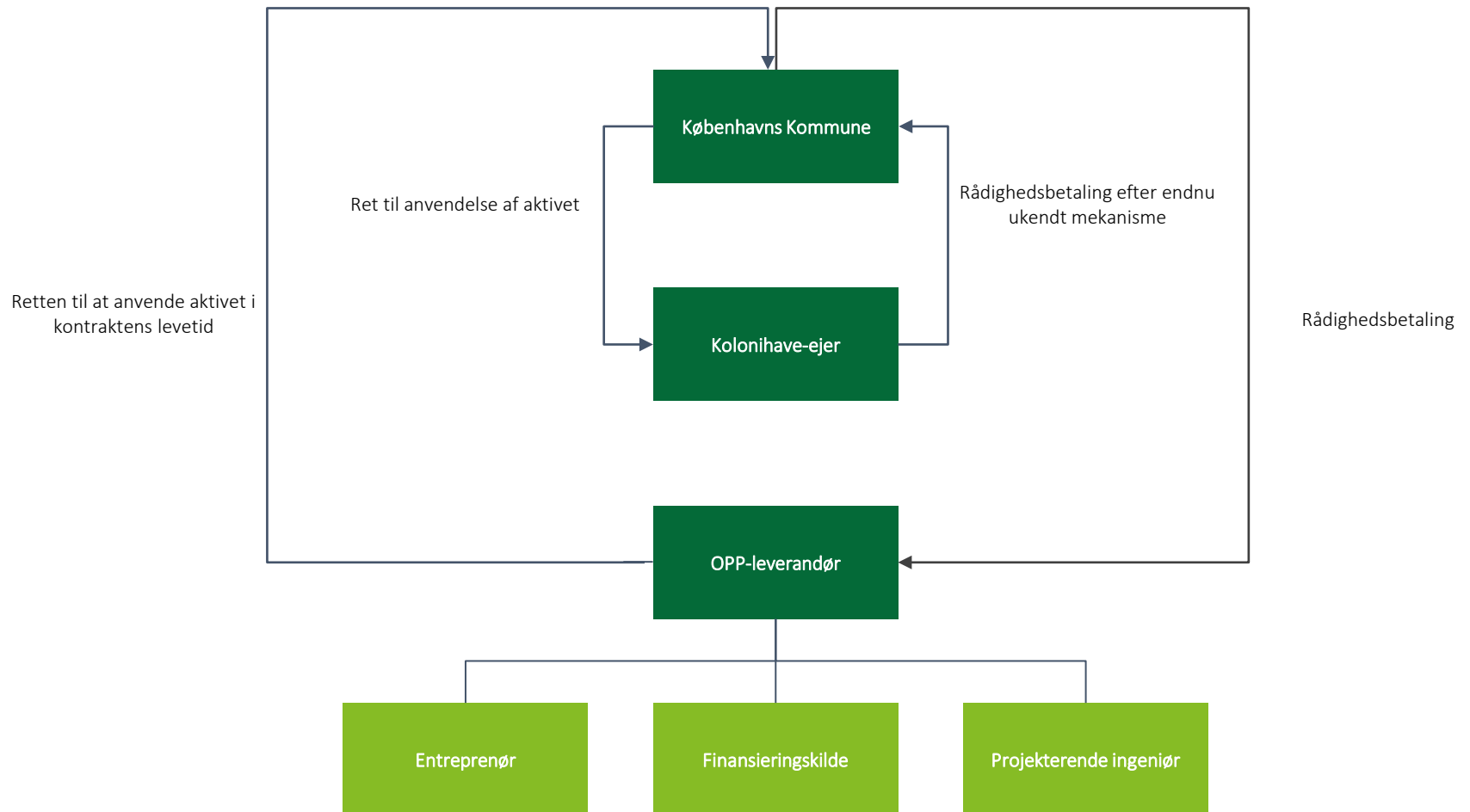


Projektet påvirker drift- og servicerammen løbende, imens det afsluttende tilbagekøb af aktivet efter kontraktudløb (driftsår 30) påvirker anlægsrammen til en prædetermineret pris

# OPP

## Overblik over projektstruktur

### Projektstruktur

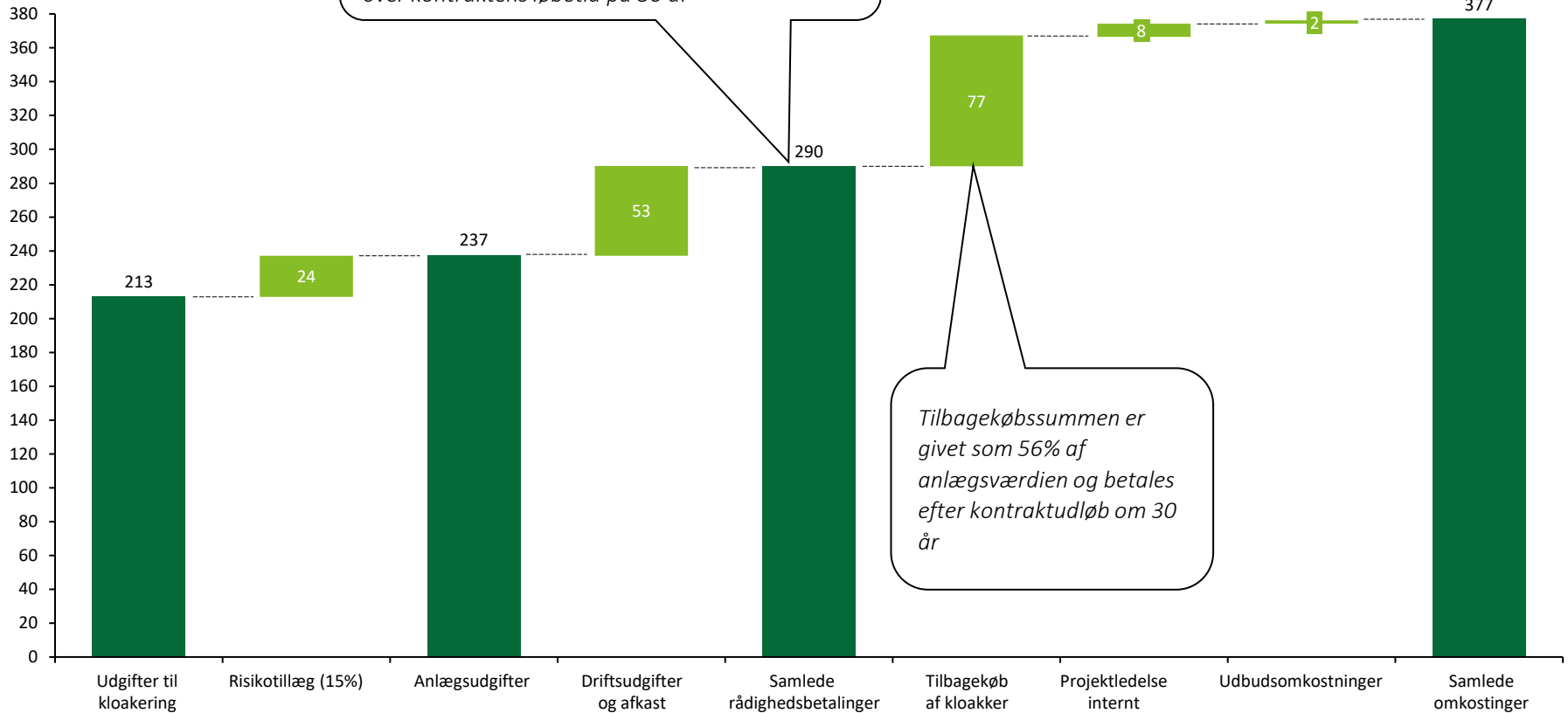


# OPP

Eksempelberegning ved 30 års drift (OPP-kontrakten indeholder 30 års drift)

## Eksempel på projektomkostninger med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser))

Rådighedsbetaling er udregnet som leverandørens forventede samlede udgifter til anlæg og drift over kontrakten samt et nominelt afkastkrav på 3,5% over kontraktens løbetid på 30 år



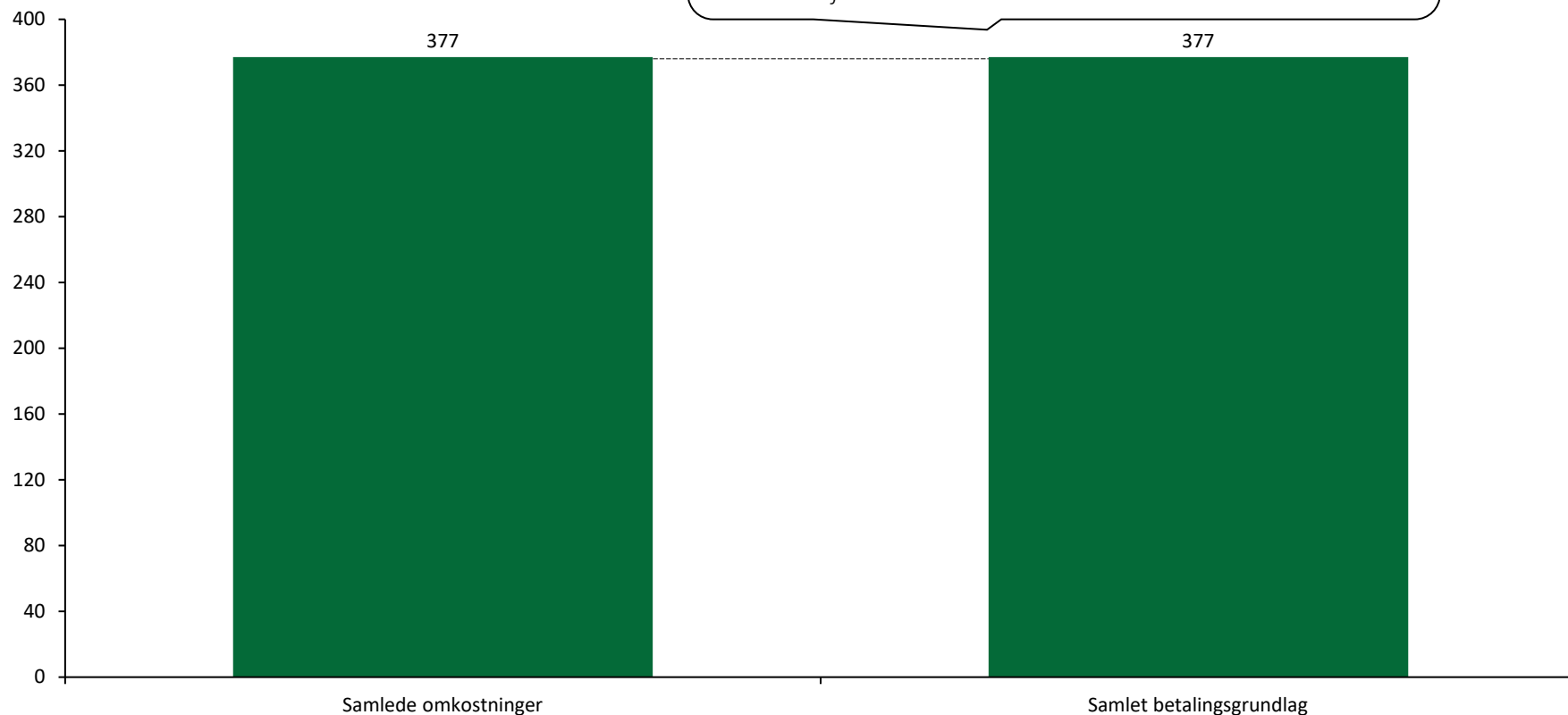
Tilbagekøbssummen er givet som 56% af anlægsværdien og betales efter kontraktudløb om 30 år

# OPP

## Eksempelberegning ved 30 års tilbagebetaling

### Grundlag for omkostninger for haveejere med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)

*De samlede omkostninger er grundlag for haveejernes betaling ved tilbagebetaling over 30 år er identisk med Københavns Kommunes udgifter, idet Københavns Kommune ikke har et likviditetsudlæg for kolonihaveejerne*

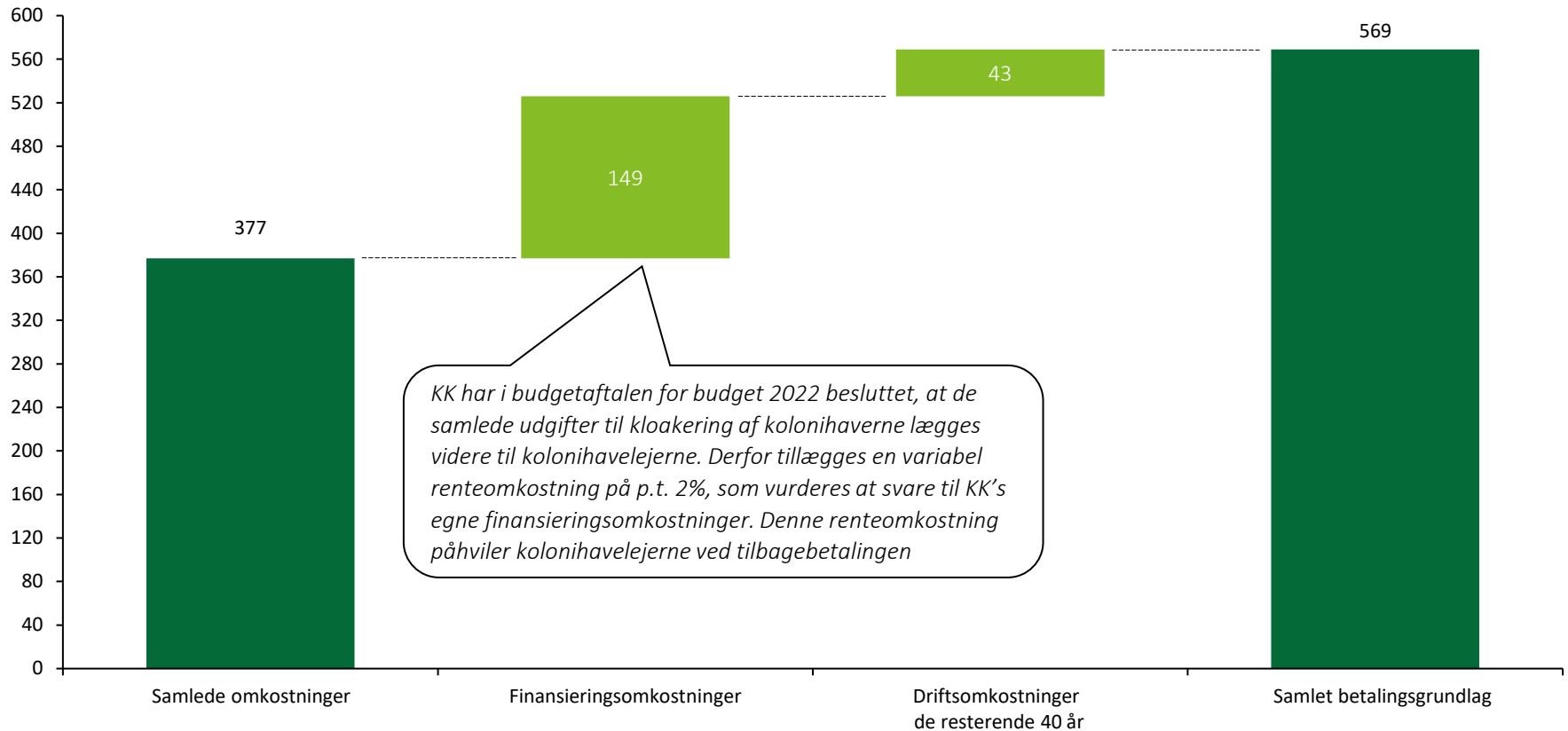




# OPP

## Eksempelberegning ved 70 års tilbagebetaling

### Grundlag for omkostninger for haveejere med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)



1. Introduktion

2. Offentlig-privat-partnerskab (OPP)

---

3. Traditionel entreprise

---

4. Opsummering af kolonihaveejeres betaling v/ OPP og traditionel entreprise

# Traditionel entreprise

## Overblik og forklaring

### Beskrivelse



En privat leverandør er ansvarlig for udførelsen af anlægsarbejdet, der skal stilles til rådighed for Københavns Kommune efterfølgende



Drift og vedligeholdelse skal udbydes i en separat runde efter færdiggørelse af anlægsarbejdet



Københavns Kommune agerer bygherre og står for projektering, finansiering, projektledelse mm.

### Risikohåndtering og budgeteffekt



Københavns Kommune er overordnet ansvarlig som bygherre, og påtager sig dermed ansvaret for proces- og budgetstyring



Københavns Kommune har også det overordnede ansvar for håndtering af risici overfor underleverandører mm. hvilket kræver en del ressourcer

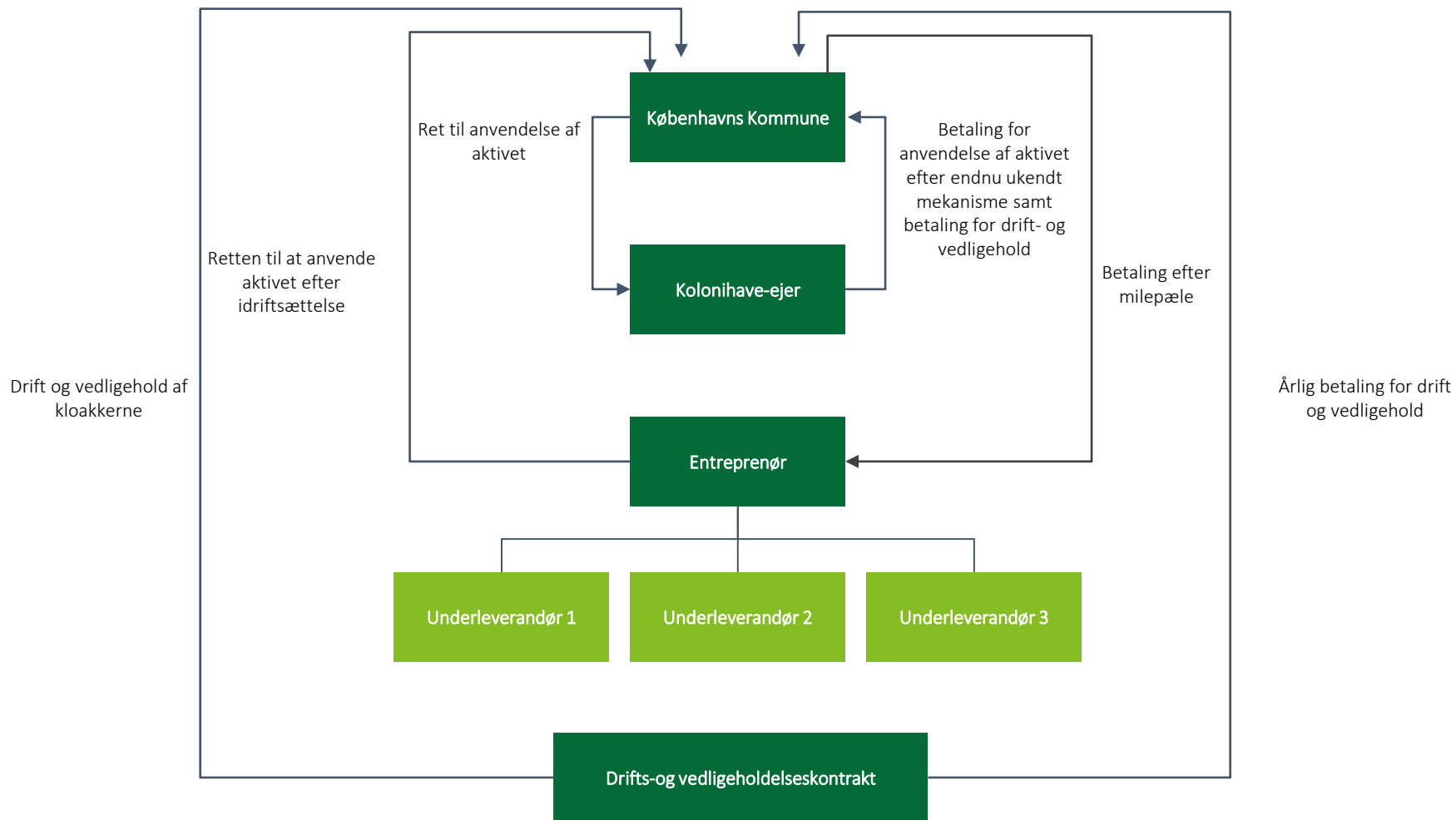


Projektet vil indledningsvist påvirke anlægsrammen i Københavns Kommunes budget betydeligt, hvorefter drifts- og servicerammen vil blive pålagt en løbende byrde

# Traditionel entreprise

## Overblik over projektstruktur

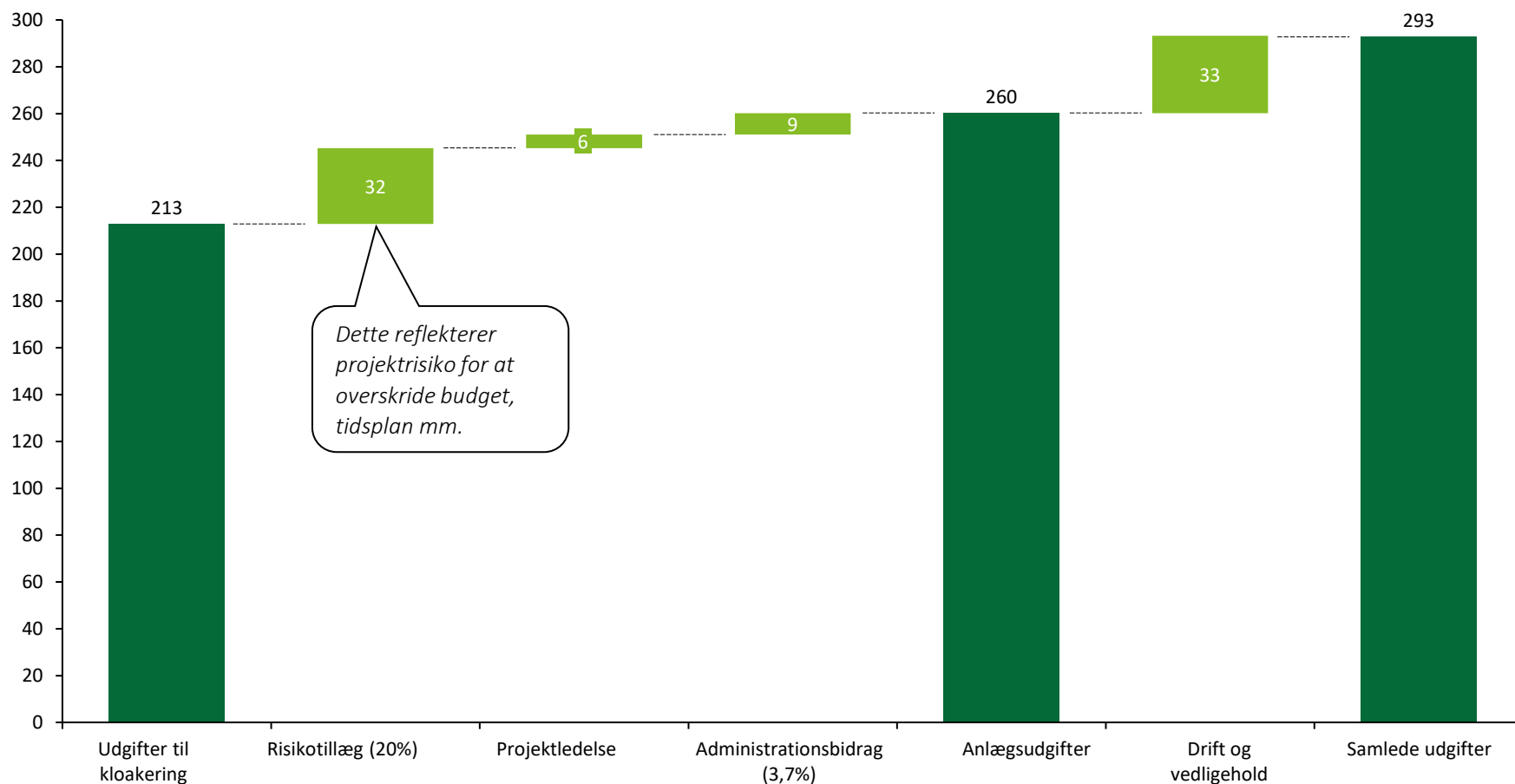
### Projektstruktur



# Traditionel entreprise

Eksempelberegning ved 30 års drift

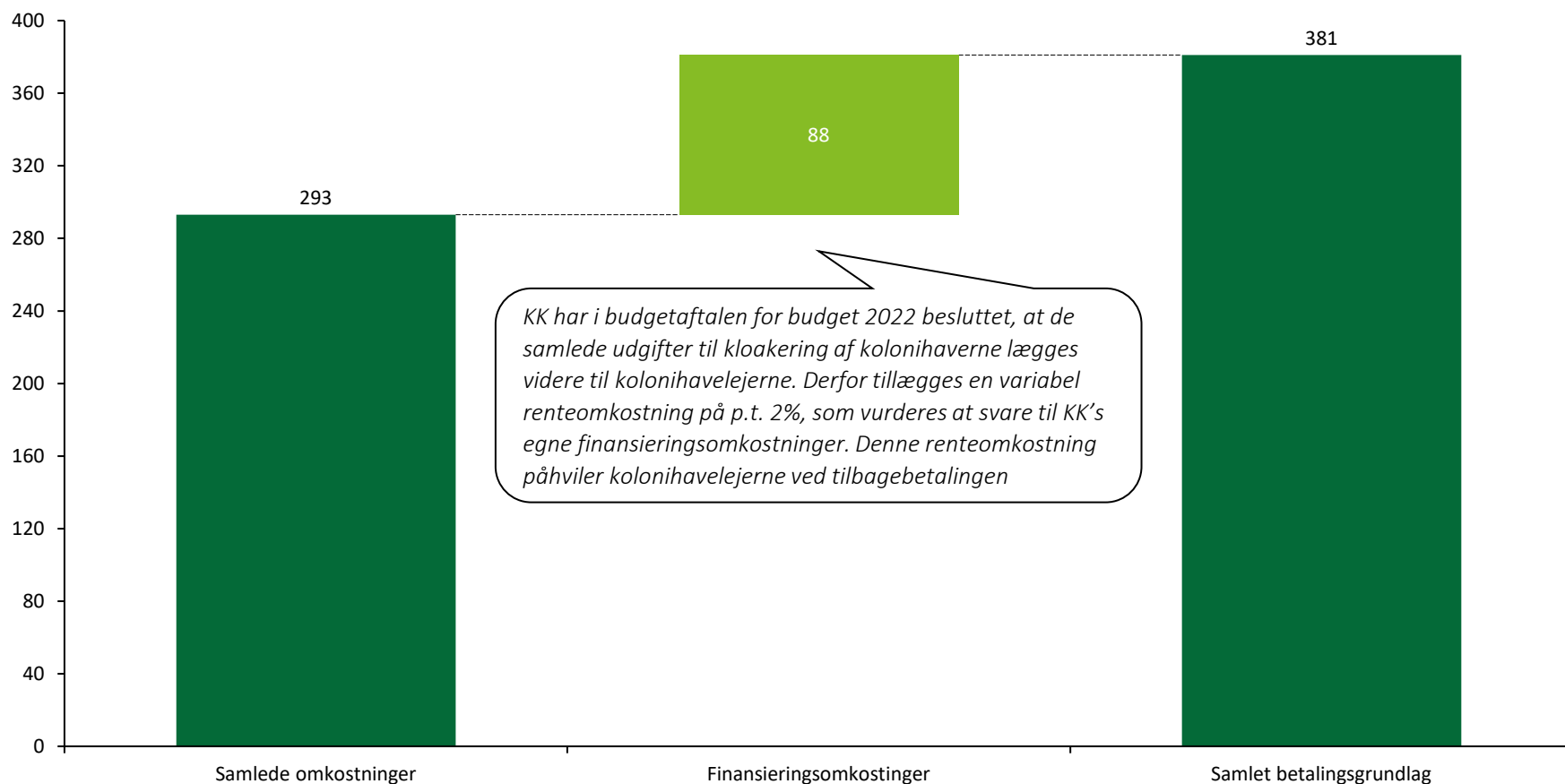
Eksempel på projektomkostninger med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)



# Traditionel entreprise

## Eksempelberegning ved 30 års tilbagebetaling

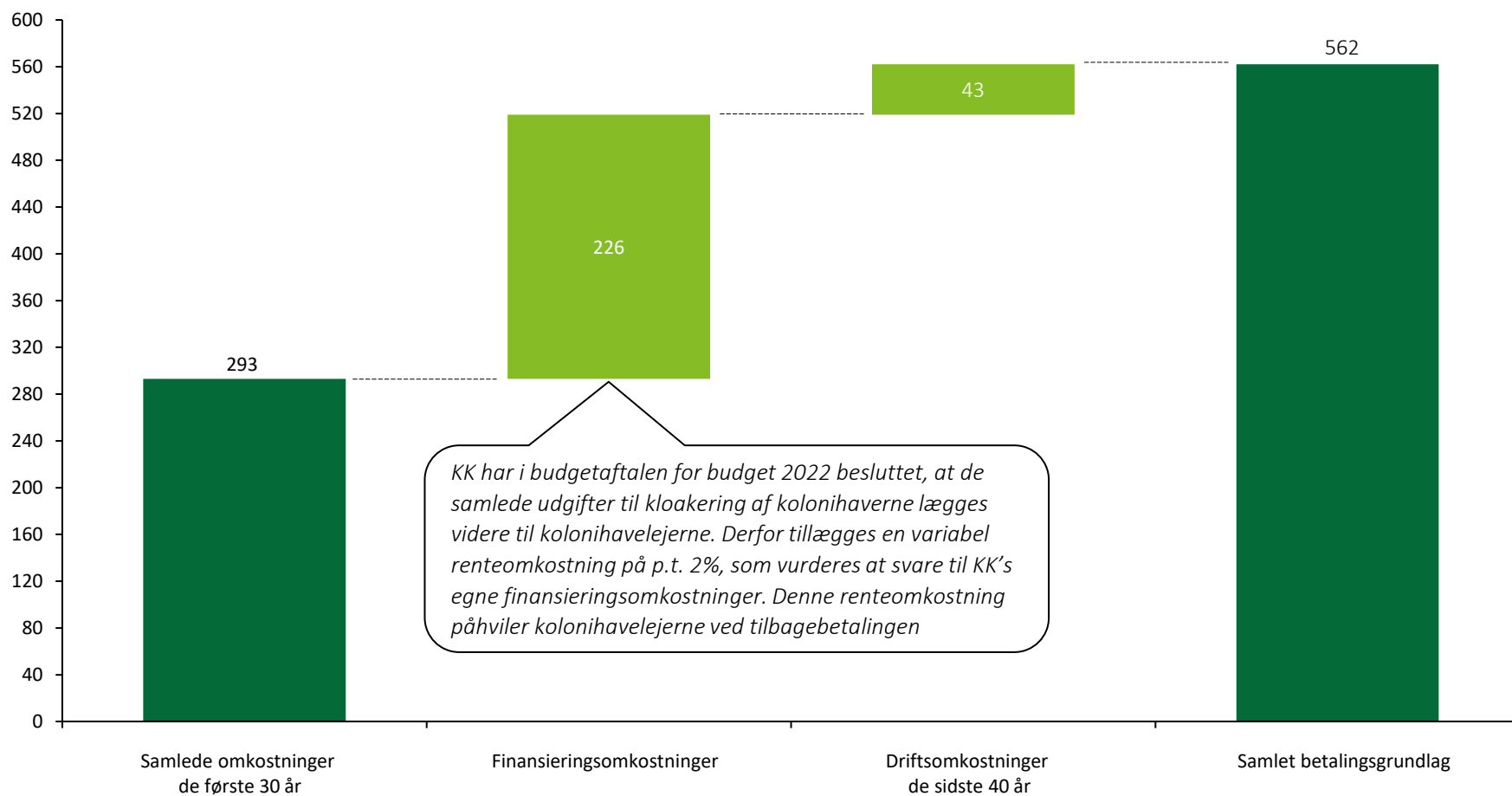
Grundlag for omkostninger for haveejere med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)



# Traditionel entreprise

## Eksempelberegning ved 70 års tilbagebetaling

### Grundlag for omkostninger for haveejere med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)



1. Introduktion
  2. Offentlig-privat-partnerskab (OPP)
  3. Traditionel entreprise
- 
4. Opsummering af kolonihaveejeres betaling v/ OPP og traditionel entreprise
-



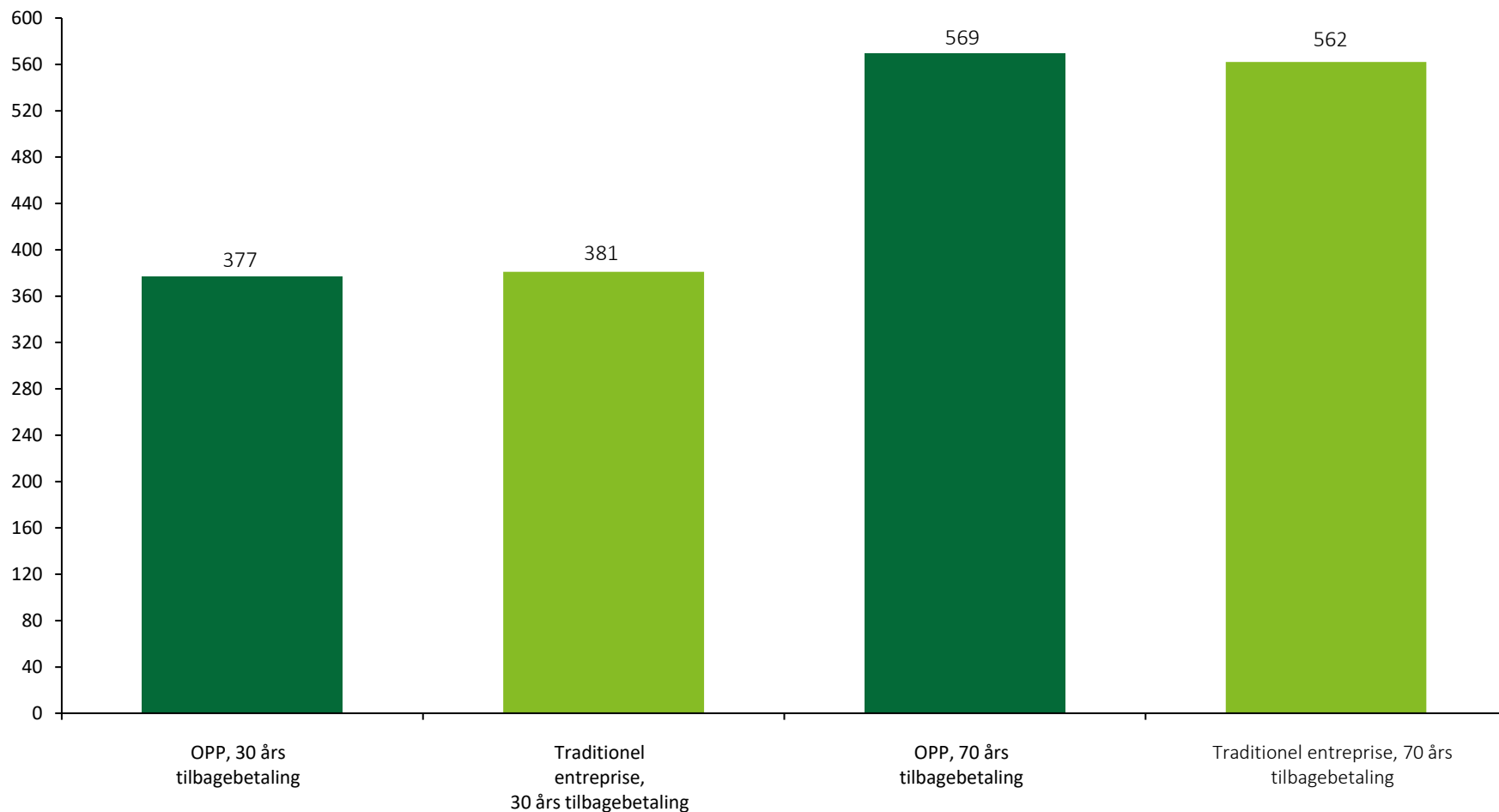
# Opsummering af samlet betalingsgrundlag

Samlet betalingsgrundlag v/ OPP og traditionel entreprise

---

Grundlag for omkostninger for haveejere med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)

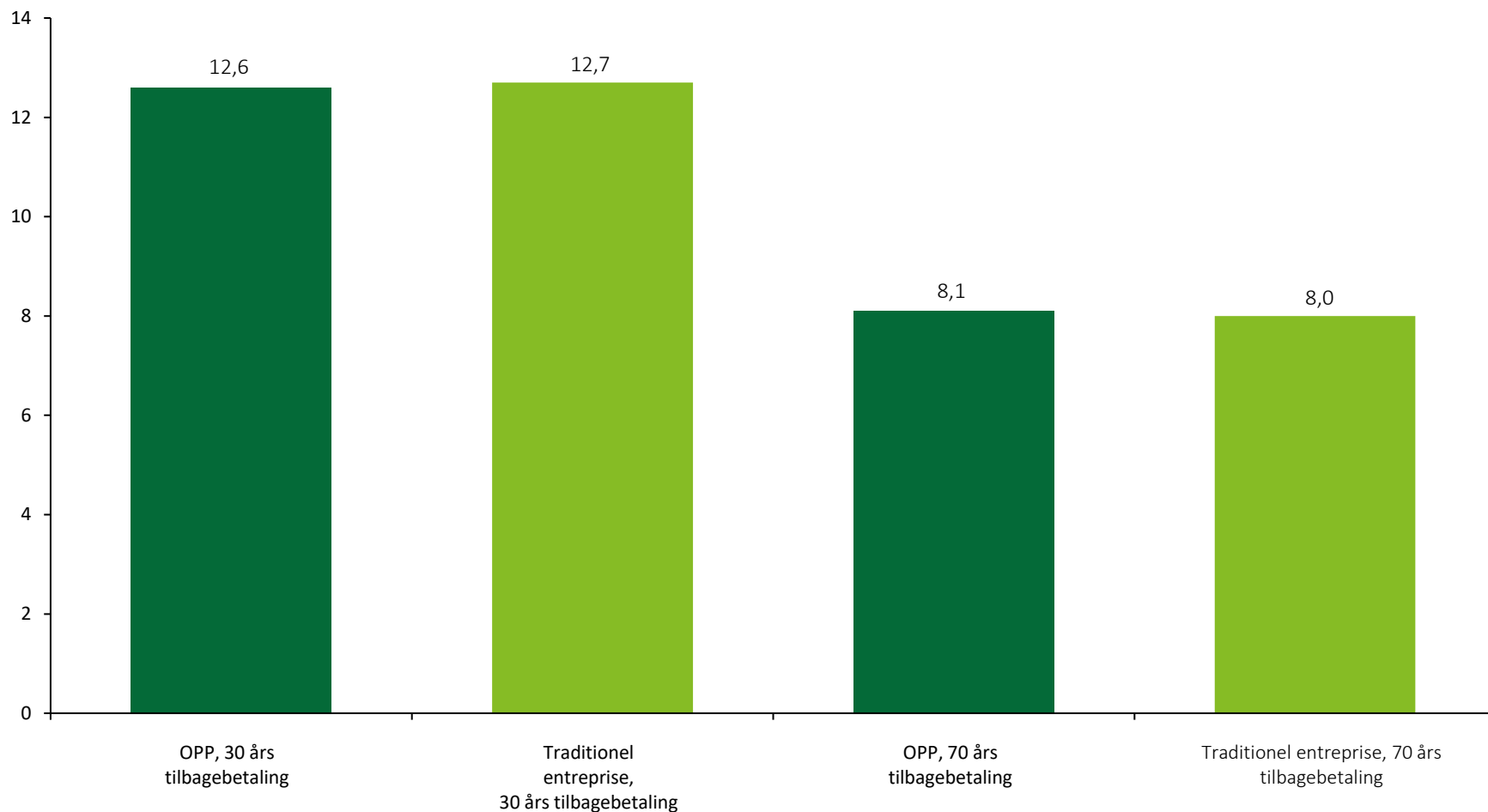
---



# Opsummering af samlet betalingsgrundlag

Gennemsnitligt årligt betalingsgrundlag v/ OPP og traditionel entreprise

Grundlag for omkostninger for haveejere med 11 haveforeninger (mio. kr., 2022-priser)



Denne publikation indeholder udelukkende generelle oplysninger. Indholdet er ikke udtryk for profession rådgivning, og ingen af Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), dets netværk af medlemsfirmaer eller disses tilknyttede virksomheder (samlet betegnet "Deloitte-organisationen") kan holdes ansvarlig herfor. Inden du træffer beslutninger på baggrund af indholdet, bør du kontakte en professionel rådgiver. Der afgives ingen erklæringer, garantier eller tilsagn (hverken direkte eller indirekte) vedrørende nøjagtigheden eller fuldstændigheden af oplysningerne i denne publikation, og ingen af DTTL, dets medlemsfirmaer, tilknyttede virksomheder, medarbejdere eller repræsentanter er ansvarlige for tab eller krav af nogen art, som direkte eller indirekte følge af, at personer støtter ret på denne publikation. DTTL og ethvert af dets medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder er selvstændige og uafhængige juridiske enheder.

Deloitte er en førende global leverandør af revision og erklæringsopgaver, konsulentytelser, finansiel rådgivning, risikostyring, skatterådgivning og dertil knyttede ydelser. Vores netværk af medlemsfirmaer og tilknyttede virksomheder findes i over 150 lande og territorier (samlet betegnet "Deloitte-organisationen") og servicerer fire ud af fem virksomheder fra listen over verdens største selskaber, Fortune Global 500®. Læs mere på [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com) om, hvordan Deloittes omkring 312.000 medarbejdere gør en forskel.

Deloitte er en betegnelse for en eller flere af Deloitte Touche Tohmatsu Limiteds ("DTTL") medlemsfirmaer, dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder (der samlet betegnes "Deloitte-organisationen"). DTTL (der også omtales som "Deloitte Global") og alle dets medlemsfirmaer og tilknyttede virksomheder udgør selvstændige og uafhængige juridiske enheder, som ikke kan forpligte hinanden over for tredjemand. DTTL og de enkelte DTTL-medlemsfirmaer og tilknyttede virksomheder er kun ansvarlige for egne handlinger og/eller udeladelser. DTTL leverer ikke ydelser til kunder. Vi henviser til [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for nærmere oplysninger.

© 2021 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.