



Herlev, den 10. marts 2023

## **Til overborgmesteren, Teknik- og miljøborgmesteren samt medlemmer af relevante politiske udvalg**

Kolonihaveforbundet og forbundets Kreds 1 skal hermed rette henvendelse til jer som ansvarlige for Kommunens planlægning af kloakering af kolonihaveforeninger i kommunen.

### **Valg af OPP**

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 spørgsmålet om kloakering af kolonihaverne.

Vi står uforstående overfor valget af denne model, idet den påfører os som lodejere langt større udgifter til kloakering, endda i 70 år, end hvis Kommunen med et kommunegaranteret lån udførte entrepriserne i en totalentreprise. Med de tal, som kommunen har valgt at forelægge politikerne, bliver en kloakering af et havelod ti gange så dyrt som det ville være ved en traditionel entreprise – som de f.eks. har valgt i Aarhus.

Vi kan ikke af de indstillinger til udvalgene se, at man har gennemgået de forskellige økonomiske scenarier for politikerne, således at politikerne har truffet informeret valg også omkring økonomien. Herunder kan vi ikke se, at der er opstillet et scenarie, hvor kommunen i stedet for selv at lægge ud optog et kommunegaranteret lån til dækning af omkostningerne til kloakering.

Kommunen har i flere notater, også offentligt til medierne, oplyst at det ikke bliver dyrere at kloakere i OPP end hvis man kloakerer ved traditionel totalentreprise.

Men det er dokumenterbart ikke sandt.

Før vi gennemgår økonomien, skal vi dog lige oplyse, at 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.

Vi kan kun beklage kommunens adfærd overfor os som borgere og lejere i kommunen. At kommunen fortsat fremsætter ønsker om samarbejder synes meget hult med denne tilgang.



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

#### **Fordyrelse på 86,4 mio. kr. som følge af et afkast krav på 86,4 mio kr. til OPP-leverandøren**

For det første har kommunen selv estimeret, at OPP-leverandøren vil have et afkast krav i perioden på 86,4 mio. kr. Dette er en isoleret fordyrelse af kloakeringsprojektet på 86,4 mio. kr.

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

Hertil kommer, at Kommunen skal købe spildevandsanlæggene tilbage fra OPP-leverandøren efter 30 år. Københavns Kommunes rådgiver Deloitte har i et notat af 10. november 2021 beregnet denne udgift til 77 mio. kr. Dette er også isoleret set en fordyrelse af kloakeringsprojektet på i alt 77 mio. kr.

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

Hertil kommer, at Kommunen mener, at skulle have selvstændige indtægter på 2 pct. af den samlede betaling til OPP-leverandøren. Dvs. af intitel entreprisebetaling mv. tillige med de forøgede unødvendige omkostninger til både afkastkrav på 2 pct. i 70 år. Ifølge Kommunens egne beregninger svarende til 140 mio. kr. Dette er en ren netto indtægt, som ikke kan begrundes.

Kommunen begrundes nettofortjenesten på 140 mio. kr. på, at projekterne vil indebærer en likviditetsbegrænsning for kommunen – som af KEID er kaldet lost opportunity costs. Vi har svært ved at se, at der kan være tale om "lost opportunities", når kommunen selv har planlagt kloakeringen – og kommunen selv som grundejer er forpligtet. Kommunen er således tilsvarende andre grundejere i kommunen forpligtet til at afholde omkostningerne. Der er således ikke tale om "lost opportunities".

Udgiften på de 2 pct. har kommunen selv beregnet til 140 mio. kr. over 70 år.

#### **Samlede meromkostninger**

Samlet set medfører valget af OPP-modellen forøgede omkostninger i forhold til udførelse af kloakeringerne i normal entreprise på 303,4 mio. kr. beregnet på baggrund af kommunens egne tal.

Disse omkostninger er kun drevet af, at Kommunens embedsmænd har valgt at indstille til politikerne, at man skal udføre kloakeringerne i OPP.



## Århus Kommune

Vi har været i kontakt med Aarhus Kommune, som har kloakeret 2.800 haver. Aarhus Kommune oplyser, at den gennemsnitlige pris pr. havelod er 30.000 kr. for selve kloakeringen.

Aarhus Kommune finansierer lånet, og havelejerne skal tilbagebetale det over 30 år med en fast rente på 5%. Prisen for kloakeringen giver, ifølge oplysningerne fra Aarhus Kommune, en årlig betaling for havelejerne på mellem 3.000 og 3.250 kr. i 30 år.

Vi kan notere os, at der i Økonomiforvaltningens indstilling af 24. marts 2022 er lavet en kort notits om andre kommuner. Herunder er Aarhus Kommunes gennemførelse angivet fejlagtigt med en fast årlig rente på 6pct. Dette er ikke korrekt.

Herudover kan det noteres, at Økonomiforvaltningen ikke har ønsket at oplyse at prisen for havelejerne over 30 år i Aarhus svarer til 1/10 af de omkostninger, som forvaltningen samtidig indstiller til vedtagelse for de københavnske havelejerne.

## Naturstyrelsens kolonihaver

Vi kan også oplyse, at Naturstyrelsen har igangsat et drænings- og kloakeringsprojekt for de statslige kolonihaver i Rødovre. Der foreligger ikke tal for omkostningerne hhv. til dræning og kloakering.

Finansieringen af kloakeringen og drænprojektet vil ske over lejen til Naturstyrelsen i form af en tillægsleje, som skal betales i 25 år fra afslutning af kloakprojektet. Tillægslejen fastsættes på baggrund af de samlede udgifter til kloakering, rådgivning mv. og en forrentning svarende til den, ved aftalens indgåelse, gældende effektive rente for 30 årigt fastforrentet obligationslån p.t. 4,35 %. Ifølge oplysninger fra Naturstyrelsen forventes, kloak- og drænprojektet i Rødovre at resultere i en årlig tillægsleje på 4.000 kr. pr. kolonihave, hvoraf forrentningen i gennemsnit udgør 1.050 kr. årligt.

## Kommunegaranteret lån

Ud fra de økonomiske estimater for de isolerede omkostninger til kloakering mv. 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 kommune kredit foretaget en låneberegning hos kommunekredit.

Vi har lagt COWIs estimat af de samlede omkostninger til kloakering af de 39 haveforeninger på i alt 555 mio. kr. til grund. Vi har samtidig også anvendt det beregnede antal havelodder som Cowi antager skal kloakeres; i alt 5.756 lodder.

På Kommunekredits hjemmeside kan der opnås et fastforrentet lån på 3,54 pct løbende over 30 år. Den årlige ydelse – dvs. afdrag og renter udgør 14.520.845,33. Hvis dette beløb deles op på de 5.756 lodder, så giver det en årlig ydelse pr. lod på i alt 2.522,73 kr. i 30 år.

Dette svarer meget godt til de udgifter, Aarhus Kommune overvælter på sine have lejere som følge af kloakeringen.



### Afsluttende bemærkninger

Prisen for kloakering af de statslige haveforeninger i Rødovre er ligeledes begrænset til 4.000 kr./årligt pr. havelod i **25 år**.

Prisen for en kloakering i Aarhus pr. havelod er inkl. forrentning på 5 pct. i 30 år vil ende med en udgift pr. havelod på i alt 57.245,96 kr. for kloakeringen – med et årligt huslejetillæg på mellem 3.000 og 3.250 kr i **30 år**.

Prisen for en kloakering i København pr. havelod inkl. estimerede afkastkrav, tilbagekøbsbetaling og nettoindtægt for kommunen vil, hvis kommunen fortsætter processen komme til at ende med en udgift på 500.000 kr. pr. havelod – med et årligt endnu ikke færdigberegnet huslejetillæg estimeret til mellem 7.000 - 9.000 kr. i **70 år**.

Vi håber I kan se det helt åbenbare urimelige i denne økonomi. I får ikke mere miljø for pengene, men belaster bare havelodejerne med væsentlige udgifter, der helt kan undgås ved økonomisk ansvarlighed overfor jeres borgere og vælgere.

Vi håber også, at I nu stopper op og revurderer om, hvorvidt jeres egne vedtagelser af OPP- modellen er truffet på et oplyst og reelt grundlag.

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. De 13 haveforeninger finder, at de er blevet ført bag lyset – og at Kommunens oplæg og udsagn på ingen måde har bundet i, at Kommunen har ønsket at finde den for havelodsejerne billigste model for kloakeringen, hvor kommunen samtidig har opnået det miljømæssige mål, der er sat i spildevandsplanen.

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 at gøre – og som ved ansvarlig økonomisk forvaltning slet ikke ville være nødvendig, hvis man i stedet valgte en udførelse som i Aarhus Kommune.

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 er 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.



Overborgmesteren og Teknik og Miljøborgmesteren samt Københavns Kommune har fremsat ønsker om et "fortsat" samarbejde med Kolonihaveforbundet og haverne. Det er vores opfattelse, at der hidtil ikke har eksisteret et konstruktivt samarbejde.

Kommunen har ikke givet os korrekte oplysninger om økonomien, hverken forud for økonomiforvaltningens indstillinger til diverse udvalg i 2021 og marts 2022 eller i forbindelse med aktindsigten, som vi har bedt om i januar 2023.

Vi kan også se, at Kommunen uanset at det objektivt kan påvises, at OPP modellen vil indebærer helt unødvendige millionomkostninger, i notater og til medierne, bliver ved med at hævde at kloakering ved denne model ikke bliver dyrere for os. Samtidig har kommunen dog lavet en ansvarsfraskrivelse på hjemmesiden, hvor kommunen hævder, at kommunen ikke kan fastslå om det bliver dyrere eller billigere.

Vi håber, vi har påvist, at der er noget galt. Det kan ikke passe, at en kloakering af et havelod koster omkring 57.000 kr. i Aarhus Kommune men omkring 500.000 kr. i København?

Vi håber at dette betyder, at I nu medvirker til at få stoppet OPP-udbuddet og får startet en økonomisk ansvarlig proces. Kloakeringen af de kommunale grunde, hvorpå kolonihaverne er beliggende, kan være en nødvendighed. Men som borgere og vælgere i kommunen kan vi ikke forstå, at et sådant tiltag medfører omkostninger ude af proportioner med opgavens størrelse. Det forekommer at være økonomisk helt uansvarligt – dette særligt når henses til kolonihaveforeningernes helt særlige sociale sigte.

Vi skal af hensyn til at samle kommunikation mv. anmode om, at al korrespondance også om nærværende brev sendes til vores advokat, Pia L. Nielsen på [pln@umento.dk](mailto:pln@umento.dk)

Med venlig hilsen

Kolonihaveforbundet

Karsten Kehlet  
Forbundsformand

Kolonihaveforbundet Kreds 1

Amy Lauridsen  
Kredsformand