Overførselssag 2025-2026
xxx-forvaltningen

UDKAST

Budgetnotatnummer og titel

Kategorisering	
Need to	
Rettidig omhu	
Henvist sag	
Bestilling af politisk parti	
Bestilling fra borgmesterforum eller tværgående pakke	
Bestilt af fagudvalg	
Bestilt administrativt	

Resume

Det er besluttet at udgifterne til kloakering af 13 kolonihaveforeninger skal betales af kolonihavelejerne. Projektet betales af lejerne over 70 år og projektet mellemfinansieres via kassen, da de fleste udgifter ligger i de første 30 år. I den oprindelige sag tillagde man en realrente på 2% p.a. som svarer til det alternative afkast kommunen kunne have haft. Nærværende budgetnotat beskriver konsekvenserne af at fastsætte realrente til 0%. Budgetnotatet er bestilt af Socialdemokratiet og Enhedslisten, ved behandlingen af sagen i ØU og BR henholdsvis den 9. og 18. september 2025.

Beslutning

- Der skal træffes beslutning om at afsætte 267,1 mio. kr. til service i perioden 2036-2096. I perioden 2026-2035 vil forslaget ikke have konsekvenser for servicemåltallet. Forslaget indebærer at den leje som betales af lodlejerne i de 13 kolonihaveforeninger beregnes uden en realrente på 2%.
- Lejen i de første 10 år fra ibrugtagning af kloakkerne i de respektive haveforeninger, fastholdes til 3.883 kr. (2026 p/l) som vedtaget af BR den 18. september 2025. I år 11-70 fra ibrugtagningen vil lejeforhøjelsen udgøre 5.123 kr. årligt (2026 p/l).

Indhold

Borgerrepræsentationen (BR) besluttede den 26. juni 2025 at igangsætte et kloakeringsprojekt i 13 kolonihaveforeninger i Københavns Kommune (KK), og at omkostningerne for kloakeringen lægges videre til kolonihavelejerne. Projektet mellemfinansieres via kommunekassen og betales af kolonihavelejerne over tid som en varig lejeforhøjelse, der er beregnet efter en tilbagebetalingsperiode på 70 år, som svarer til kloakkernes forventede tekniske levetid.

Størstedelen af KKs udgifter til projektet ligger i de første 30 år. Den besluttede model for kommunens mellemfinansiering indebærer, at der ved fastsættelsen af lejeforhøjelsen til kolonihaverne tillægges en fast realrente på 2% p.a. som skal afspejle det alternative afkast, som KK kunne have haft, hvis disse midler ville have været placeret i kommunens investeringsforeninger.

BR besluttede på sit møde den 18. september 2025 en trappemodel, hvor lejeforhøjelsen indfases, men stadig således at projektets omkostninger lægges videre til kolonihavelejerne over 70 år. BR besluttede at fastsætte en årlig lejeforhøjelse pr. havelod på 3.807 kr. (2025 p/l) i år 1-10 og 8.466 kr. (2025 p/l) i år 11-70. Formålet med en trappemodel er at balancere hensynet til de nuværende lejere og fremtidige lejere, således belastningen for de nuværende lejere bliver mindre, men uden at man lægger den fulde betaling over til fremtidige generationer.

I en protokolbemærkning fra Socialdemokratiet og Enhedslisten står der: "ØKF pålægges frem mod overførselssagen at lave et budgetnotat, der beskriver mulighederne for en tilbagebetalingsmodel, hvor realrentetilskrivningen er på 0 procent fremfor 2 procent"

Løsning
Der er hjemmel i kolonihaveloven til, at kommunen helt eller delvist kan påtage sig omkostningerne til projektet. En beregning af kolonihavelejernes lejeforhøjelse, hvor der ikke tillægges en realrente på 2%, vil således falde inden for denne hjemmel.

Eftersom kommunens udgifter og indtægter i projektet blev indarbejdet i budgettet i forbindelse med BRs beslutninger den 26. juni og 18. september 2025, vil det påvirke kommunens råderum og servicemåltal, hvis det besluttes at reducere lejebetalingerne som følge af 0% i realrente.

I nærværende notat fremlægges en fastholdelse af den lejeforhøjelse i år 1-10, som BR besluttede den 18. september 2025, og der foreslås en reduceret leje i år 11-70, således den tillagte realrente fastsættes til 0%.

Det foreslås, at lejeforhøjelsen indfases efter samme model, som blev vedtaget i september 2025 med en lavere lejeforhøjelse i årene 1-10 og en større lejeforhøjelse i år 11-70. Opgjort i 2026 p/l vil den årlige lejeforhøjelse pr. havelod blive fastsat til 3.883 kr. i år 1-10 og 5.123 kr. i år 11-70. Lejeforhøjelsen for år 11-70 vil være reduceret fra de oprindelige fra 8.635 til 5.123 (begge i 2026 p/l). Dermed får kommunen en mindre indtægt på 267,1 mio. kr. i perioden 2036-2070.[1]

Økonomi
Hvis den budgetterede lejeforhøjelse fra kolonihavelejerne reduceres, vil der være en mindre indtægt, som vil påvirke KK's råderum og servicemåltal svarende til samlet 267,1 mio. kr. Eftersom lejen fastholdes som vedtaget i år 1-10, vil der ikke være økonomiske konsekvenser for servicerammen i årene 2026-2035. Trækket på servicerammen vil fordele sig på årene 2036-2096 og se således ud:

Forslaget vil ikke få økonomiske konsekvenser i årene 2026-2035.

Tabel 1. Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

1.000 kr., 2026 p/l	Styrings-område	Hvert jår 2026-2036	2036	2037	2038	Hvert år 2038-2096	I alt 2026-2096
Fastsættelse af leje til 3.883 kr. i år 1-10 og 5.123 kr. i år 11-70	Service	0,0	290,5	981,5	3.867,5	4.516,8	267.111,9
Udgifter i alt (netto)		**0,0**	**290,5**	**981,5**	**3.867,5**	**4.516,8**	**267.111,9**

Risikovurdering og proces
Beregningerne er baseret på den tidsplan for projektets gennemførelse, som var gældende da igangsættelsen blev besluttet. Hvis projekt bliver forsinket, vil det ikke få konsekvenser for det samlede træk på servicerammen i den 70-årige periode.

Administrativt bilag

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 4. Udgifter til service

1.000 kr., 2026 p/l	Udvalg	Bevilling	Indtægt/ udgift	p/l ja/nej	2026	2027	2028	2029	I alt
Aktivitet 1	KFU	Service	I		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Serviceudgifter i alt					**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Forslaget har konsekvenser for servicemåltal fra 2036 – 2096 jf. tabel 1.

(Skal dette i ejendomsfaglig høring?)

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i KEK/ByK/KEJD		
IT-projekt (KIT)		