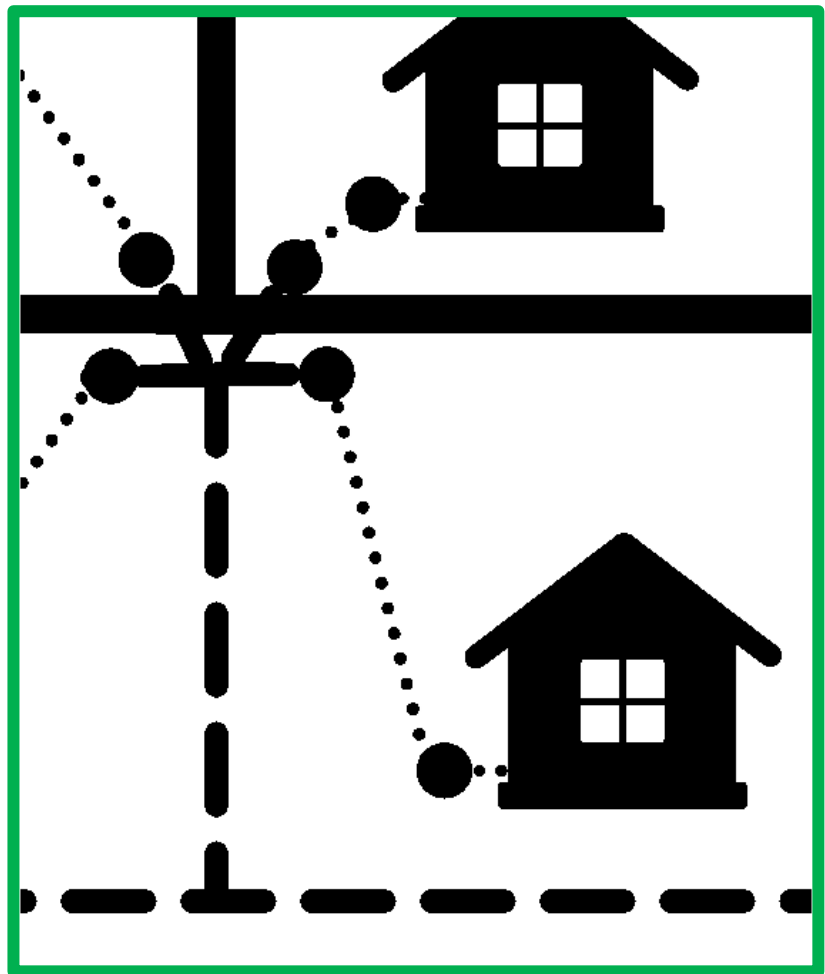




BILAG: INFORMATIONSMATERIALE OM **Forslag 2.a FINANSIERING** AF KLOAKERING I MARIENLYST

*Bilag til **Ekstraordinær** NØD- generalforsamlingen*

23. maj 2021



ANG. FORSLAG TIL AFSTEMNING d.23.maj.2021.....	3
INFO: TILSLUTNING AF ALLE KOLONIAVER TIL KLOAK	3
HVORFOR EN NY AFSTEMNING?	3
INFO: DER SKAL STEMMES OM:.....	3
2.a OPTAGELSE AF KOLLEKTIVT LÅN.....	3
DETTE SKAL VI <i>IKKE</i> STEMME OM:	3
EN ENIG BESTYRELSE ANBEFALER:.....	4
NYE SPØRGSMÅL OG SVAR ANG. KOLLEKTIVT LÅN FRA KOMMUNEN, VÆRDITILSKRIVNING MM	4
QUICKGUIDE – OVERBLIK OVER DE FORSKELLIGE LØSNINGER.....	8
INFO: FINANSIERING.....	9
• DER ER TO MULIGHEDER FOR FINANSIERING.....	9
• AD. 1 : HELE KLOAKERINGEN BETALES MED ET KOLLEKTIVT LÅN FRA KOMMUNEN	9
• Fordele og ulemper finansiering af hele kloakken ved kollektivt lån.....	10
• AD. 2 HVER ENKELT HAVE BETALER SELV HELE KLOAKERINGEN MED ET ENGANGSBELØB.	10
• Fordele og ulemper ved HEL selvfinansiering	10
INFO: HVAD BETALER VI FOR?	10
DER SKAL AFSTEMMES OM:.....	11

ANG. FORSLAG TIL AFSTEMNING d.23.maj.2021

INFO: TILSLUTNING AF ALLE KOLONIAVER TIL KLOAK

- Aarhus Kommune har besluttet at alle haveforeninger i Aarhus skal tilsluttes til kloak senest i 2024. Der er allerede gennemført 3 etaper.
- I Marienlyst skal der kloakeres i 2024 – vi er én af de sidste foreninger der skal kloakeres, i denne 4. etape.
- Der er tilslutningspligt – hvad betyder det?
Vi kan som forening ikke selv vælge om vi vil kloakeres eller ej, da det er en politisk beslutning. Alle haver skal derfor have kloakrør etableret i haven.
- Tilslutningspligt betyder også at det er et krav at spildevand fra hus/have (ikke regnvand), skal være tilsluttet kloakken, senest det år hvor projektet afsluttes + 12 mdr. Dvs. afsluttes projektet i 2024, skal spildevand være tilsluttet kloakken senest 31-12-2025.
- Århus kommune tilbyder et lån til alle haveforeninger i Aarhus der skal kloakeres
Lånet løber i 30 år med 5% rente. De allerfleste haveforeninger har taget imod dette tilbud. Som bestyrelse anbefaler vi at foreningen tager imod dette tilbud.
- Alternativet er at hver enkelt have skal betale et engangsbeløb på 50.000 kr året efter at kloakeringen er færdig.

HVORFOR EN NY AFSTEMNING?

Vi har allerede bestemt ved afstemningen d. 9. maj 2021 at der skal kloakeres til sokkel.

Den 23. maj 2021 skal vi igen stemme om optagelse af kollektivt lån til betaling af kloakken

Der var ved afstemningen den 9. maj stort flertal for at kloakken skal betales med et kollektivt lån fra Aarhus Kommune, men der var ikke 112 haver der stemte som der skal til, for at få en endelig vedtagelse.

Derfor skal vi stemme igen.

Forslaget om kollektivt lån vil være vedtaget hvis 2/3 af stemmerne siger ja til forslaget.

INFO: DER SKAL STEMME OM:

2.a OPTAGELSE AF KOLLEKTIVT LÅN

"Stemmer du ja eller nej til at foreningen optager et kollektivt lån fra Aarhus Kommune, med løbetid på 30 år og til 5% rente til finansiering af kloakering i HF Marienlyst?"

Valgmuligheder: Ja / Nej

DETTE SKAL VI **IKKE** STEMME OM:

Det er allerede bestemt at alle haver i Marienlyst skal kloakeres til sokkel

Ved onlinemøde kl 10.00 d. 23. maj vil der være mulighed for debat og spørgsmål

Der kan kun afstemmes ved personligt fremmøde på P3 d. 23. maj 2021 mellem 12 og 15 på tidspunkter der fremgår af indkaldelsen

EN ENIG BESTYRELSE ANBEFALER:

X At stemme JA til optagelse af kollektivt lån

Begrundelse:

- Et ja til optagelse af kollektivt lån

... fordeler udgifterne til kloakeringen over 30 år

... beløbet kan løbende opkræves som en del af havelejen.

... Det er foreningen der hæfter for lånet. Man hæfter kun personligt for beløbet i den tid man har have i Marienlyst.

... Vi kender beløbet på forhånd. Lånet er fastforrentet og renten hverken falder eller stiger i låneperioden

... Stemmes der nej kan vi risikere at de der ikke har råd eller mulighed for at betale 50.000 + umiddelbart efter projektets afslutning, vil være nødt til at opsigte deres have, da der er tilslutningspligt.

NYE SPØRGSMÅL OG SVAR

ANG. KOLLEKTIVT LÅN FRA KOMMUNEN, VÆRDITILSKRIVNING MM

Læs også referatet fra online mødet d. 9. maj , hvor der er svar på flere relevante spørgsmål

Hvorfor skal vi selv betale for kloakeringen når det er Aarhus Kommunes jord?

Kolonihaver er ikke kommunale.

Kommunen udlejer jorden til kolonihaveforbundet på fordelagtige lejevilkår med en lejekontrakt der er indgået mellem Aarhus Kommune og kolonihaveforbundet. Forbundet udlejer derefter til de enkelte foreninger under Aarhus Kredsen.

Selvom Aarhus Kommune er jordejer, er det altså foreningen der er lejere og står for driften af foreningen, ligesom anlæg på det lejede område er foreningens ejendom.

Aarhus Kommune har ret til at pålægge jordejere af et område, at der skal kloakeres som led i en kommunal spildevandsplan. Det betyder, at enhver grundejer, som er omfattet af spildevandsplanens område, som udgangspunkt er forpligtet til at følge spildevandsplanen – og dermed forpligtet til at kloakere.

For kolonihaver på jord lejet af kommunen, er grundejeren kommunen selv. Og som grundejere er det deres pligt at sørge for, at spildevandsplanen opfyldes.

Men Aarhus Kommune har som jordejer skrevet sig ud af grundejerpligten i tillæg til lejekontrakten med Aarhus Kredsen og har derved lagt pligten over på lejerne.

I Aarhus Kommune tilbyder kommunen alligevel at stå for at gennemføre kloakeringen mod at kloakeringen betales af lejer.

På kolonihaveforbundets initiativ – fordi der var bekymring for om enkelte lejere ville komme økonomisk i klemme ved at skulle betale for kloakeringen på én gang - er der i 2013 mellem

kolonihaveforbundet og Aarhus Kommune indgået en aftale om at Aarhus Kommune i første omgang betaler udgifterne til kloakeringen, men at kloakering derefter betales af Kolonihaveforbundet ved en lejestigning.

Lånet forrentes med den rentesats der er bestemt af byrådet på bevillingstidspunktet og forrentes over 30 år.

Hvordan kan Aarhus Kommune forlange 5% i rente, når fx Kommunegarantien til fx fjernvarmearbejde tilbyder 0,55% til et lån på knap 10.000.000 kr ?

Det er en byrådsbeslutning helt fra 2013 at kommunen finansierer kloakeringen men at anlægsudgifterne betales tilbage af haveforeningerne som areallejestigning på følgende vilkår:

Arellejestigningen beregnes med udgangspunkt i, at anlægsinvesteringer tilbagebetales over 30 år med en forrentning, der svarer til kommunens interne rente som et annuitetslån, der pt. er 4%. Dertil lægges bidrag til købsmomsordningen på 8,1%.

Aftalen er indgået på vegne af alle foreninger i Aarhus der skal kloakeres.

Kloakeringen af 1. etape startede i 2014. Lånevilkårene er derfor aftalt med de vilkår der var gældende på det tidspunkt, og er stadig gældende i 2021 hvor 4. og sidste etape skal i udbud, og vil formentlig også være gældende i 2025 hvor vi skal til at afbetale på lånet.

Der er ved forhandlingen af aftalen også forhandlet følgende vilkår:

- Aarhus Kommune er projektleder på arbejdet
- Momsen på kloakeringsprojektet på 25 % betales af Aarhus Kommune
- Der er ingen oprettelsesomkostninger, dvs ÅOP er 5%
- Tilslutningsafgiften – afgiften for kloak til foreningens skel er halv pris, da kolonihaver ikke er helårsbeboelse.
- Alle foreninger betaler det samme, uanset geografiske forhold – da udgifterne fordeles solidarisk.
- Lånet er fastforrentet – dvs. renten eller afdraget ændrer sig ikke selvom renterne på lån igen stiger
- Lånet tilpasses løbende de faktiske omkostninger.

Hvis der stemmes nej til optagelse af kollektivt lån, og alle derved skal betale selv med et engangsbeløb, vil vi stadig have fordele som projektledelse, solidarisk pris, halv tilslutningsafgift og ingen moms.

Disse fordele er opnået som en del af forhandlingen om udførsel og finansieringen af kloakeringen og er som sådan tænkt som en del af den samlede pakke.

Kan renten ikke genforhandles?

En forening under Aarhuskredsen stillede i januar 2020 spørgsmål til renteniveauet. Kredsen rettede henvendelse til forvaltningen og Der blev lavet et notat hvor forvaltningen vurderede at det ikke var sandsynligt at der kunne optages lån til en lavere rente. De ville derfor ikke foretage sig mere i den sag. Notatet kan læses her: <http://www.hf-marienlyst.dk/wp-content/uploads/2021/05/2020-01-notat-ang-rentesatsen-for-l%C3%A5n-til-kloakering-3597137f4af56231bc2888bb8b93cf26.pdf>

Hvorfor optager kommunen ikke et lån i kommunekredit til meget lille rente i stedet for at tilbyde lån på kommunens egen lånepolitik til 5 procent i rente?

Kommunekredit yder lån til kommuner - eller andre institutioner med offentlige ikke kommercielle formål.

At drive kolonihaver er ikke et offentligt formål og der kan derfor ikke ydes lån til kloakeringen via kommunekredit.

Kommer vi i Aarhus kommune til at betale meget mere for kloakering end i andre kommuner med de lånevilkår vi har?

Det er svært at sige hvad kloakering koster for hver enkelt forening/havelejer. Det afhænger af hvem der finansierer kloakeringen, renter, hvor længe lånet løber, tilslutningsbidragets størrelse, geografiske forhold mm.

Kolonihaveforbundets vurderingen i 2017, var en gennemsnitlig pris på landsplan på 250 kr om måneden.

Dette gennemsnit ligger vi helt på linie med, med en forventet lejestigning på 260 kr / måned ved optagelse af kollektivt lån fra kommunen.

Hvor meget kommer vi til at betale for et lån på 50.000 kr med en rente på 5 % over 30 år.

Der vil efter 30 år være betalt i alt 95.400 kr. Dette betales med 3100 kr om året.

Til gengæld vil afdraget være det samme hvert år, og i fremtidskroner vil et afdrag på 3100 kr have mindre værdi i f.eks. 2035 eller 2045 end i år 2025 hvor vi skal begynde at afdrage på lånet.

Kan man trække renterne fra i skat?

Nej. Det er kolonihaveforbundet der er låntager. Forbundet er ikke skattepligtigt og kan derfor ikke trækker renterne fra i skat.

Får jeg også det jeg har indbetalt i renter med ud, hvis jeg opsiger min have og sælger mit hus?

Hvordan værdien for kloakken tilskrives er en generalforsamlingsbeslutning.

Praksis lige nu i mange foreninger i Aarhus er at renterne også tilskrives værdien. Et revisorudvalg i kolonihaveforbundet er for øjeblikket ved at kigge på, om dette er lovligt.

Da det normalt ikke er praksis, kan man forvente at dette ikke bliver tilladt fremover. En afgørelse vil ligge klar før vi i Marienlyst skal til at afgøre hvordan vi vil værditilskrive i Marienlyst.

Et lån har flest renter i starten af låneperioden. Betyder det så at jeg kun får en meget lille værditilskrivning for kloakken hvis man sælger efter f.eks. 3 år.?

Det er en generalforsamlings-beslutning hvordan man tilskriver værdien.

En mulig beslutning kunne være at værdien for kloakken tilskrives ligeligt fordelt over 30 år, så der hvert år gennem alle 30 år tilskrives 1.660 kr for kloakken, uanset fordelingen af afdrag på kloak og rente i de enkelte afdrag på lånet pr år.

Hvilke alternativer er der til et kollektivt lån

Alternativet er at hver have skaffer 50.000 kr til 1. januar året efter projekt slut - måske 2025

Der vil man stille folk meget forskelligt alt efter deres økonomiske situation.

- Nogle vil have en fordel hvis de har pengene i banken, for dem vil det være en fordel at betale nu og her og spare renterne;
- andre vil måske kunne spare op- der er 4-5 år til vi skal betale ;
- nogle kan låne dem i banken og der skal også betales renter;
- nogle har ikke pengene i forvejen og kan ikke låne og det eneste alternativ er i princippet er at de skal af med haven, da der er tilslutningspligt.

Så hvis vi vælger nej til det kollektive lån, risikerer vi at nogen af vores naboer ikke har råd til at beholde kolonihaven.

Er det muligt at finansiere ved lån på en anden måde?

Man bør tage alle omkostninger med, når man sammenligner forskellige lån.

Hvis foreningen skulle optage et lån...

Vi har diskuteret i bestyrelsen hvad der kunne være af alternative muligheder uden at vi har været ude og konkret undersøge det. Hvis man ser på de vilkår for lån fra kommune vs. hypotetiske andre lån i bank eller realkreditinstitut vil vi ikke have ligeså gode vilkår formentlig og skal stadig betale renter og ikke en rente på 1 %.

Desuden er det problematisk at vi ikke kan stille sikkerhed ligesom de enkelte haver kan, da vi ikke har nogle særlige værdier. Det kan undersøges men vi har været omkring de mest oplagte muligheder men synes ikke der er noget som gav mening.

Hvis den enkelte lejer selv skulle optage lån

Optagelse af realkreditlån vil være forbundet med etableringsomkostninger (ekspeditions/tinglysningsgebyr, garanti- og kursfradrag m.v.), og der skal betales et løbende bidrag til realkreditinstituttet. Den reelle årlige omkostning vil derfor være noget større end 0 - formentlig ca. 3 o/o, hvis der tages afsæt i et fastforrentet realkreditlån. Der vil dog omvendt være fradragmuligheder i forhold til renteudgifterne og bidrag til realkreditinstituttet.

Der kræves sikkerhed i fast ejendom ved optagelse af almindelige realkreditlån. En kolonihave kan ikke indskydes som sikkerhed for et personligt optaget realkreditlån.

Enkelte pengeinstitutter yder lån til kolonihaver. Her er renteniveauet noget højere.

Optagelse af lån til renovering, almindelige forbrugslån, træk på kassekreditter o.l. er endnu dyrere. Det er tvivlsomt, om de kan fås til en rente på 5 % p.a.

Hvem hæfter for lånet?

Dette er foreningen der hæfter for lånet. Opsiger man sin have og sælger sit hus har man ikke flere forpligtigelser. Afbetalinger på lånet overgår derefter til ny lejer.

QUICKGUIDE – OVERBLIK OVER DE FORSKELLIGE LØSNINGER

	a) HOVEDLEDNING TIL SKEL	B) STIKLEDNING FRA SKEL TIL SOKKEL SAMT SPULEBRØND	c) TILSLUTNING AF SPILDEVAND FRA TOILET, BAD, KØKKEN
KOLLEKTIVT LÅN KLOAKERING TIL SOKKEL (Hovedledning + stikledning) X Stem JA til kollektivt lån X ved kloakering til SOKKEL	• Ca. 2600 kr. / år i 30 år • Ca. 217 kr. / måned i 30 år • Projektstyring af projektet Pris pr have : Ca. 3100 kr. / år i 30 år svarende til ca. 260 kr. / måned i 30 år	• Ca. 500 kr. / år i 30 år • Ca. 42 kr. / måned i 30 år • Projektstyring af projektet	• Selvfinansiering • Individuel pris - varierende mellem 5000 og 20.000 kr. • Individuel projektstyring • Udføres af autoriseret installatør • Skal være tilsluttet 1 år efter projektets afslutning
HEL SELVFINANSIERING KLOAKERING TIL SOKKEL (Hovedledning + stikledning) X Stem NEJ til kollektivt lån X ved kloakering til SOKKEL	• Ca. 50.000 kr der betales som et engangsbeløb året efter projektets afslutning. • Solidarisk pris for alle haver for stikledning og spulebrønd 1 meter fra sokkel • Projektstyring af projektet • OBS: denne løsning skal godkendes af kolonihaveforbundet		• Selvfinansiering • Individuel pris - varierende mellem 5000 og 20.000 kr. • Individuel projektstyring • Udføres af autoriseret installatør • Skal være tilsluttet 1 år efter projektets afslutning

INFO: FINANCIERING

Aarhus Kommune har besluttet at det er den enkelte forening der skal finansiere kloakeringen – hovedkloaksystemet vil blive foreningens ejendom – stikledning fra skel og tilslutning af installationer, vil blive tilskrevet den enkelte have.

Værdien af kloaksystemet tilskrives værdien på huset ved salg. Der er flere forskellige modeller for værditilskrivning – præcis hvordan vi vil gøre i Marienlyst skal vi IKKE beslutte nu. Man kan læse mere om de forskellige modeller i dokumentet – "Om prisfastsættelse af foreningens kloakanlæg" der kan ses på hjemmesiden.

● DER ER TO MULIGHEDER FOR FINANCIERING

Den mulighed der vedtages, kommer til at GÆLDE FOR ALLE HAVER.

1. **Vi kan betale HELE kloakeringen med et kollektivt lånt fra kommunen**
Denne løsning træder i kraft hvis der stemmes ja til kollektivt lån
 2. **Vi kan betale HELE kloakeringen selv af egen lomme med et engangsbeløb.**
Denne løsning træder i kraft hvis der stemmes nej til kollektivt lån
- *Hver enkelt have skal derudover - ved begge løsninger - selv betale tilslutningen af spildevand fra toilet, bad, køkken til kloakken, inden 1 år efter projektets afslutning. Det er en anslået udgift på mellem 5000 og 20.000 kr alt efter forholdene i det enkelte hus/have*

● AD. 1 : HELE KLOAKERINGEN BETALES MED ET KOLLEKTIVT LÅN FRA KOMMUNEN

- **Pris i alt : ca. 3100 kr. / år i 30 år, svarende til ca. 260 kr / måned i 30 år**
Prisen for kloakering / have er løbende faldet gennem de tidligere 3 etaper. De første priser pr. have vi hørte, var på ca 350 kr / måned. - ca 4.200 kr / år i 30 år. Ved slutningen af 3. etape er prisen faldet til ca. 260 kr / måned. – ca. 3100 kr / år i 30 år. Kommunen regner ikke med at denne pris vil ændre sig meget ved slutningen af 4. etape.
- Aarhus kommune tilbyder alle haveforeninger i Aarhus et lån til kloakering i haveforeningen.
- Lånet løber i 30 år, og forrentes med 5 % om året.
- Lånet tilbydes solidarisk med andre haveforeninger i Aarhus – dvs. at beløbet der skal afbetales på lånet, bliver den samme for alle haver i Aarhus Kommune der er kloakeret. Beløbet tilpasset løbende de faktiske udgifter efter hver etape er afsluttet.
- Tilbagebetalingen af lånet påbegyndes året efter at kloakeringen er færdigmeldt
- Foreningen betaler af på lånet 1 gang om året – det er frit for foreningen hvordan betalingen opkræves fra havelejer.
- Ved optagelse af kollektivt lån hæfter hver have *pro rate* – dvs. hver have kun hæfter for 1/167 del af det samlede lånebeløb.
- Optagelse af kollektivt lån skal godkendes med 2/3 dele af alle haver med 2/3 dels flertal på generalforsamlingen. Er der ikke 2/3 dele af alle haver fremmødt, men optagelse af lånet godkendes med 2/3 af de afgivne stemmer, kan lånet endeligt

godkendes ved en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 dele
ja-stemmer af de fremmødte haver.

- **Fordele og ulemper finansiering af hele kloakken ved kollektivt lån**

- ... fordeler udgifterne til kloakeringen over 30 år og kan løbende opkræves som en del af havelejen.
- ... Udgifterne er ens for alle
- ... Vi kender priserne på forhånd
- ... Stemmes der nej kan vi risikere at nogle ikke har råd eller mulighed for at betale et større kontant beløb efter projektets afslutning. ... Konsekvensen vil være at de bliver nødt til at opsig deres have, da der er tilslutningspligt.
- En ulempe kan være at man på 30 år kommer til at betale et forholdsvis stort beløb i renter

- **AD. 2 HVER ENKELT HAVE BETALER SELV HELE KLOAKERINGEN MED ET ENGANGSBELØB.**

- OBS: Denne model skal godkendes af kolonihaveforbundet da det er dem der har lavet aftalen om solidarisk finansiering med kommunelån. En eller to foreninger har tidligere fået godkendt denne model.
- Beløbet pr have er på pt. Ca 50.000 kr for en etablering til sokkel
- Beløbet skal betales som et engangsbetalt beløb ved afslutningen af projektet. Derudover kommer der udgifter til den sidste tilslutning (slut-tilslutning og evt. stikledning). Slut- tilslutningen af spildevand skal ske inden 1 år efter projektets afslutning.

- **Fordele og ulemper ved HEL selvfinansiering**

- Der spares renterne på det kollektive lån på 5% om året
- At hver enkelt havelejer selv skal skaffe 50.000 kr der skal betales ved projektets afslutning. Derudover kommer der udgifter til slut-tilslutning der skal være afsluttet senest 1 år efter projektets afslutning.
- Kan man ikke betale dette beløb, må man opsig sin have da der er tilslutningspligt.

INFO: HVAD BETALER VI FOR?

- Entreprenørudgifter
- Løn til projektstyring
- Tilslutningsafgift til Aarhus vand – engangsafgift for hele foreningen
- Ved optagelse af kollektivt lån dækker det også renter på 5% i 30 år af lånet.

IKKE med i prisen: Tilslutning af installationer - køkken, bad, toilet - til kloakken.
Dette er en Individuel pris - varierende mellem - anslået - 5000 og 20.000 kr.

IKKE med i prisen: Når kloakken er tilsluttet skal vi begynde at betale vandaflædningsafgift på kr. 23,67/ m³ vand. (2021 incl. Moms)

For vand og aflædningsafgift i alt 48,58/m³ liter vand. (2021 incl. Moms)

Med vores nuværende forbrug på ca 6000 m³ vand vil det betyde en gennemsnitlig merudgift pr have på ca 850 kr om året.

DER SKAL AFSTEMMES OM:

2.a OPTAGELSE AF KOLLEKTIV LÅN TIL FINCIERING AF KLOAKERINGEN I MARIENLYST

"Stemmer du ja eller nej til at foreningen optager et kollektivt lån fra Aarhus Kommune, med løbetid på 30 år og til 5% rente til finansiering af kloakering i HF Marienlyst?"

1. Optagelse af kollektivt lån til finansiering af kloakering til sokkel

Den nuværende pris er pr have ca. kr. 3.100 / år, for kloakering til sokkel

Hver enkelt haveejers skal derefter selv betale for

- tilslutning til spildevandsinstallationer – køkken, bad, toilet - udføres af autoriseret kloakmester

JA _____ NEJ _____ (sæt kryds)

Hvis der stemmes nej, betyder det at hver enkelt have selv skal finansiere kloakering ved et engangsbeløb på ca 50.000 kr, i året efter projektet er afsluttet.

Forslaget er vedtaget hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, uanset antallet af fremmødte.