

Dialog om havvandstigninger

15. august 2017

Finansiering og organisationsformer

Advokat, partner Søren Hilbert



LUNDGREN S



OFFENTLIG INDDRAGELSE OG FINANSIERINGSMODELLER

Niveauer af offentlig inddragelse

- Offentligt ejerskab, drift og indkøb
- Udliciteret etablering og drift
- Koncession
- Offentligt salg
- Offentligretlige krav
- Offentlig support
- Offentlig myndighedsbehandling
- Offentlig anerkendelse

Finansieringsmodeller

- Kommunal likviditet
- Kommunale lån
- Refusion fra stat
- Medfinansiering forsyningsselskaber
- Koncession
- OPP
- Grundsalg og grundejerforeninger
- Pligtige private bidrag fra grundejere
- Privat egenfinansiering
- Foreningskontingenter
- Crowdfunding

PLIGTIGE PRIVATE BIDRAG FRA GRUNDEJERE

- **Krav i lokalplan og byggetilladelse**
- **Tilvejebringelse og tilslutning til fællesanlæg**, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 12
- **Udbygningsaftaler**, jf. planlovens § 21b – kommunal infrastruktur betalt af developer – hvis reel hindring for projektudvikling og developer ”beder om det”
- **Grundejerforeninger**, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 - etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg
- **Kystsikringslav/digelav**, jf. kystbeskyttelseslovens § 7ff – etablering og drift af kystbeskyttelse
- **Vilkår for tilslutningstilladelse**, jf. miljøbeskyttelseslovens §§ 28 og 30
- Privat **spildevandslav**, jf. spildevandsbekendtgørelsens § 5, stk. 3, private ejeres etablering og drift af LAR-anlæg m.v.
- **Vejlav**, jf. lov om private fællesveje §§13ff, vejberettigedes fælles vedligeholdelse af private fællesveje
- **Medfinansiering**, jf. bekendtgørelse om spildevandsforsyningsselskaber medfinansiering (...) nr. 159/2016 – ny vejledning på <http://www.kfst.dk/media/46132/vejledning-om-klimatilpasningsprojekter-2017.pdf>

Foreninger og lav/lag/laug er det samme, nemlig en juridisk enhed med medlemmer.

En forening kan have flere opgaver og flere typer af medlemmer.

KOMMUNALT GRUNDSALG OG BYDELSFORENING

Kommunalt grundsalg giver reguleringsmuligheder

- **Vilkår** fastsættes af kommunen under hensyn til kommunens mere generelle lovlige og saglige ønsker om byudvikling, bæredygtighed og liveability
- **Kan supplere regulering** eksempelvis efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, om grundejerforeninger, vejlovgivningen om private fællesveje m.v., forsyningslovgivningen om tilslutningspligt og eksempelvis spildevandslav/fælles LAR-anlæg
- **Det er lovligt** at sælge en ejendom til den bedste og ikke nødvendigvis til den højeste pris, hvis sagligt

Bydelsforening/grundejerforening

- **Der kan sikres offentlig kontrol** med at visse aktiviteter varetages i foreningens område
- **Det er muligt for sælger/kommunen at bevare indflydelse** på bestyrelse, budget m.v. – ”Oligarkisk forening” – en mellemting mellem en forening og en fond
- **F.eks. ”kultur- og bylivsaktiviteter”** kan sikres opretholdt
- **Kan benyttes til andre saglige formål**

KOMMUNALT GRUNDSALG OG BYDELSFORENING – ”KØGE-MODELLEN”

UDBUDSBETINGELSER

1. Generelle vilkår

Ejendommen udbydes til salg i henhold til § 68 i lovekendtgørelse nr. 971 af 27. juli 2013 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud og at annullere udbuddet.

Salget er fra Aarhus Kommunes side betinget af Aarhus Byråds godkendelse.

2. Udbudsmaterialet

Tilbud afgives på baggrund af udbudsmaterialet, herunder udkast til betinget købsaftale, som indeholder de nærmere vilkår for køb af ejendommen.

Tilbudsgiver skal selv kontrollere, at det samlede udbudsmateriale er modtaget. Det samlede udbudsmateriale uploades på www.aarhus.dk/risskovbrynet.

Tilbudsgiver har mulighed for at stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Spørgsmål skal rettes skriftligt til Center for Byudvikling og Mobilitet, Camilla Gade Birkeholm pr. e-mail: cagb@aarhus.dk.

Henveler skal mærkes ”Udbud – Risskov Brynet”.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort i anonymiseret form på www.aarhus.dk/risskovbrynet.

3. Udbudsbetingelser

3.1. Aflevering af tilbud

Tilbudsfristen er den 17. september 2014, kl. 12.00.

VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN

1. VISION FOR SØNDRE HAVN

- 1.1 Den overordnede vision for Søndre Havn er at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion. Bydelen skal tiltrække virksomheder, borgere og investorer og skal give alle køgensere en række nye muligheder.

KOMMUNALT GRUNDSALG OG BYDELSFORENING – ”KØGE-MODELLEN”

Bydelforeningsvedtægter fortsat:

10. BESTYRELSEN

10.2 **Tre medlemmer af bestyrelsen vælges på Bydelsforeningens ordinære generalforsamling**, jf. pkt. 8.9. To af de valgte medlemmer skal bo i Bydelsforeningens område, og det tredje medlem skal bo eller være tilknyttet en virksomhed i Bydelsforeningens område, eller have en anden tilsvarende tilknytning til Bydelsforeningen, som Generalforsamlingen med simpelt flertal kan godkende. Disse bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at 1 medlem afgår i lige årstal og 2 medlemmer afgår i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvilke af de tre bestyrelsesmedlemmer, der skal afgå på førstkommende generalforsamling. Generalforsamlingen vælger derudover en suppleant for 1 år ad gangen.

10.3 **Ét medlem af bestyrelsen udpeges af bestyrelsen i Køge Kyst P/S**, første gang på den første ordinære generalforsamling, for perioder af to år ad gangen.

10.4 **Tre medlemmer af bestyrelsen er professionelle bestyrelsesmedlemmer**, med særlige kompetencer inden for hvert af områderne arkitektur/landskab/teknik, kultur og økonomi. Bestyrelsesmedlemmerne vælges ikke af generalforsamlingen, men udpeges umiddelbart efter generalforsamlingen, jf. pkt. 10.5 nedenfor, for 2 år ad gangen, således at 2 af disse bestyrelsesmedlemmer afgår i lige årstal og 1 i ulige årstal.

10.5 **Efter valget af bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen i henhold til pkt. 10.2, samt udpegning af bestyrelsesmedlem af Køge Kyst P/S i henhold til pkt. 10.3, udpeger den på dette tidspunkt siddende bestyrelse det antal professionelle bestyrelsesmedlemmer, der er på valg det pågældende år. De hidtidige professionelle bestyrelsesmedlemmer har stemmeret ved udpegningen, som afgøres efter stemmeflerhed. Der kan udpeges en suppleant.**

10.6 På første ordinære generalforsamling udpeges de tre professionelle bestyrelsesmedlemmer samt én suppleant af Køge Kyst P/S, som samtidig beslutter hvilke af disse bestyrelsesmedlemmer, der skal afgå først.

KOMMUNALT GRUNDSALG OG BYDELSFORENING – ”KØGE-MODELLEN”

Bydelforeningsvedtægter fortsat:

11. BUDGET

11.3 Derudover har Bydelsforeningen et **fast minimumsbidrag i budgettet til kultur og byliv**. Minimumsbidraget til kultur og byliv udgør i 2013 kr. 3,00 pr. fordelingstal. (...)

11.4 Bydelsforeningens **budget skal godkendes af Køge Kyst P/S** foruden Bydelsforeningens generalforsamling. Godkendelse af budgettet kan dog alene nægtes af Køge Kyst P/S, **såfremt budgettet ikke på tilstrækkelig vis er egnet til at varetage Bydelsforeningens fastsatte opgaver og forpligtelser** inden for Bydelsforeningens formål og visioner.

11.5 Såfremt Køge Kyst P/S ikke kan godkende Bydelsforeningens budget, kan Bydelsforeningens bestyrelse anmode Ejendomsforening Danmark, eller en anden tilsvarende forening, hvis Ejendomsforeningen Danmark måtte være opløst eller ude af stand hertil, om at udpege en **uvildig opmand til vurdering af, hvorvidt budgettet er tilstrækkeligt** til at varetage foreningens opgaver i henhold til nær-væren(...)de vedtægt.

12. KVALITET OG ARBEJDSGRUPPER

12.1 I overensstemmelse med visionen for Søndre Havn, jf. pkt. 1, arbejder Bydelsforeningen for at udvikle og opretholde en høj kvalitet inden for alle Bydelsforeningens ansvarsområder. **Samtidig er det ønsket at inddrage flest mulige af områdets beboere og erhvervsdrivende i Bydelsforeningens arbejde.**

13. DIALOGMØDER

13.1 For at fremme ejeres, lejerers og brugeres interesse og deltagelse i udviklingen af Søndre Havn og Bydelsforeningens virke afholdes **1-2 årlige dialogmøder** med deltagelse af Bydelsforeningens bestyrelse og alle øvrige interesserede.

KOMMUNALT GRUNDSALG OG BYDELSFORENING – ”KØGE-MODELLEN”

Bydelforeningsvedtægter fortsat:

14. SPILDEVANDSLAVET

14.1 **For Spildevandslavet gælder Bydelsforeningens vedtægter i deres helhed**, herunder vedrørende medlemskab, udgiftsfordeling, hæftelse, generalforsamling, bestyrelse, regnskab og revision mv.

14.2 Regnvandet på Søndre Havn afledes på overfladen gennem en LAR løsning (Lokal Afledning af Regnvand) (”regnvandsløsningen”), hvor regnvandet afledes på overfladen i stedet for gennem ledninger under jorden. (...)

20. ÆNDRING AF VEDTÆGTER

20.3 Ændringer af vedtægterne for Bydelsforeningen er først gyldige, når ændringerne er godkendt af Køge Kyst P/S og Køge Byråd.

20.4 Det samme gælder beslutning om ekstraordinære dispositioner, som ligger uden for Bydelsforeningens forudsatte aktiviteter.

20.5 Skulle Bydelsforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer Køge Kyst P/S de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Bydelsforeningen at træffe, så det sikres, at Bydelsforeningens opgaver varetages tilfredsstillende.

21. OPLØSNING AF KØGE KYST P/S

21.1 Hvis Køge Kyst P/S opløses - eller Køge Kyst P/S i øvrigt med 6 måneders varsel til Bydelsforeningens bestyrelse og Køge Kommune fremsætter begæring herom - kan skal Køge Kommune indtræde i og overtage alle Køge Kyst P/S’ særlige rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter med de eventuelle modifikationer, der eventuelt skal til, for at Køge Kommune lovligt kan varetage disse.

KOMMUNALE LÅN

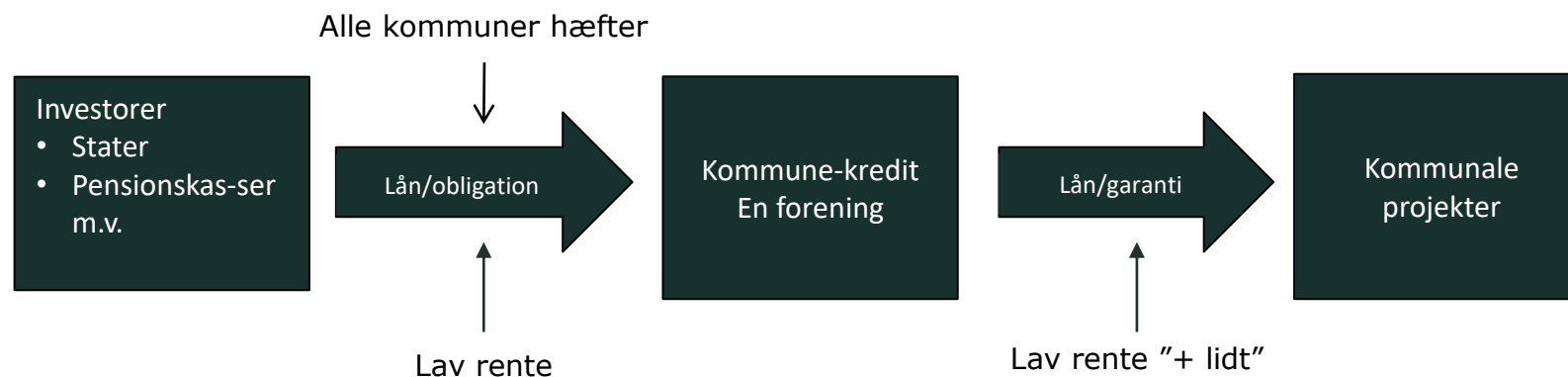
Kommunale lån – Kommunekredit

- Er der låneadgang efter lånebekendtgørelsen ?
 - bekg. 1580/2013 (§§ 2, stk.1, nr. 19 (tag- og overfladevand) og 3, stk. 2, nr. 3 (kystbeskyttelse)
- Belastes anlægsrammen, jf. budgetregler ? JA! (vistnok undtagelsesvist)

GREEN BONDS

GREEN BONDS HOS KOMMUNEKREDIT

- Kommunekredits model
- Samme model ved "Green Bonds"
- Pressemeldelse af 23. maj 2017 om grønne obligationer for kr. 500 mio. til miljø- og klimarelaterede investeringer, herunder vand og spildevand:
<http://kommunekredit.dk/Nyheder/Nyheder/Nyheder.aspx?Action=1&NewsId=929&M=NewsV2&PID=1677>



KONTAKT



SØREN HILBERT
ADVOKAT (L), PARTNER

DIR: +45 3525 2962 / MOB: +45 2929 0393

MAIL: SHI@LUNDGRENS.DK

- Søren har i mere end 20 år rådgivet om offentlig virksomhed og projektudvikling.
- Har han arbejdet intensivt med offentlig-private forretningsmodeller, by- og arealudvikling, smart city, offentligt salg af fast ejendom, udbud, OPI og innovationspartnerskaber.
- Har medvirket ved udarbejdelse af standardaftalerne for OPI (<http://www.opiguide.dk/vaerktoejer/vaerktoejer/opi-modelaftale-3/>) og af procesmodellen for opstart af innovationspartnerskaber (<http://www.bedreudbud.dk/innovationspartnerskaber>) og underviser ofte inden for disse områder.

