

BILAG 7

FINANSIERING OG BIDRAGSFORDELING

**STRATEGI FOR
FÆLLES KYSTBESKYTTELSE OG KYSTUDVIKLING
AF STRØBY EGEDE OG STRØBY LADEPLADS**

Bilag 7 - Finansiering og bidragsfordeling

Erfaringer med bidragsfordeling

Kystbeskyttelse- / erosionsbeskyttelsesprojekter

Bidragsfordeling – Mange måde at arbejde med fastsættelse af nytteværdi på!

Eksempel på kriterier for bidragsfordeling og vurdering af nytteværdi

- Ejendommens oversvømmelsesrisiko (gentagelsesperiode for oversvømmelse). I praksis er dette det væsentligste enkeltkriterie for bidragsfordelingen
- Ejendommens anvendelse (f.eks. bolig, erhverv inkl. landbrug, institution, infrastruktur, kritisk infrastruktur)
- Ejendommens størrelse (f.eks. grundareal, bebygget areal, kælderareal)
- Ejendommens længde mod vandløb/kyst
- Ejendommens afstand til vandløb/kyst
- Ejendommens terrænkote (f.eks. om grunden ligger helt/delvist under en bestemt kote)
- Ejendommens gulvkote (f.eks. for kælder eller stueetage)
- Ejendomsværdien (f.eks. offentlig ejendomsvurdering, jordens bonitet)
- Løsøre (f.eks. inventar, maskiner, varelagre, husdyr)
- Produktionstab (f.eks. fremstillingsvirksomheder, arbejdspladser, leveringssikkerhed)
- Trafikforstyrrelse (f.eks. adgangsforhold via veje, jernbaner, havne, lufthavne)
- Forsyningsikkerhed (f.eks. el, vand, varme, tele)
- Differentieret nytteværdi over tid (f.eks. i forbindelse med dynamisk kysterosion)
- Immateriel nytteværdi (f.eks. natur, rekreation, kulturarv, tryghedsfølelse)

Baseret på Kystdirektoratet (2018)
Listen er ikke udtømmende

Eksempler på kystbeskyttelses-/erosionsbeskyttelsesprojekter

Eksempler	Projektbeskrivelse	Pris (mio. kr. ekskl. moms)	Status
Stormflodssikring med Køge Dige	Omfatter et dige, der vil strække sig over 10 km, fra Skensved Å i nord via Køge Havn til området omkring Hotel Comwell i syd.	100-150 (anlæg) 3 (drift- og vedligehold pr. år)	Ikke realiseret
Stormflodssikring af Kerteminde, Kølstrup og Munkebo	Omfatter sluse ved havneindløbet, hævet dige langs Kerteminde Sydstrand, dige/højvandsmur omkring jollehavnen og omkring ferieboligerne Pax, højt vandmure og plantekummer med adgangsveje og låger på havnearealerne og forstærkning af nordligt dige mellem Kerteminde Nordstrand og havnearealerne.	46 (anlæg) 0,4 (drift- og vedligehold pr. år)	Nedstemt og skrinlagt i 2018
Erosionsbeskyttelse i Nordkystens Fremtid (Halsnæs, Gribskov og Helsingør)	Omfatter strandfodring med sand, grus og ral for at hindre yderligere erosion langs 35 km af den 60 km lange sjællandske nordkyst.	170 (anlæg) 7 (drift- og vedligehold pr. år)	Ikke realiseret
Kystbeskyttelsesprojektet i Jyllinge Nordmark og Tangbjerg	Omfatter et dige langs fjorden, en sluse og pumpestation ved Værebro Å samt et dige langs Værebro Å.	47 (anlæg) 0,9 (drift- og vedligehold pr. år)	Anlægsarbejd et igangsat i 2018

Eksempler på kystbeskyttelses-/erosionsbeskyttelsesprojekter

Eksempler	Projektbeskrivelse	Pris (mio. kr. ekskl. moms)	Status
Det Nordfynske kystsikrings, dige- og pumpelag	Omfatter kystbeskyttelse på Nordfyn på den 12 km lange strækning fra Egebjerggård til Erikshåb bestående af sandfodring, bølgebrydere og skråningsbeskyttelse.	39 (anlæg) 0,8 (drift- og vedligehold pr. år)	Realiseret i perioden 1995-2009.
Kystbeskyttelse på Enø/Lungshave	Omfatter en kombination af dige, højvandsmure, skråningsbeskyttelse og sandfodring på Enø/Lungshave i sommerhusområde i Karrebæksminde.	49,75(inkl. moms) (anlæg) 0,57 (inkl. moms)(drift- og vedligehold pr. år)	Ikke realiseret
Kystsikring ved Struer	Omfatter anlæg af et tilbagetrukket dige og en høfdeløsning ved sommerhusområde.	6,5 (anlæg) 0,1 (drift- og vedligehold pr. år)	Realiseret i 2020

Bidragsfordeling - Stormflodssikring med Køge Dige

- Bidragspligtige til Køge Dige er ejerne af de ca. 7500 ejendomme, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse eller andre fordele af projektet (jf. Kystbeskyttelsesloven § 9a).
- I hvilken grad, den enkelte ejer af fast ejendom skal bidrage, beror på en konkret vurdering, der tager højde for, om ejendommen opnår beskyttelse ved en vandstand op til kote 2,8 m (koordinater: DVR90) eller opnår andre fordele som 1) sikring af adgang til ejendomme, der har adgangsveje, som går gennem oversvømmede områder, 2) Sikring af områdets omdømme og 3) Sikring af ejendomsværdi

Bidragsfordeling

- Grundbidrag pr. år pr. mio. kr. i ejendomsværdi: ca. 150-250 kr. pr. år pr. mio. kr. i ejendomsværdi.

- Oversvømmelsesbidrag (inkl. grundbidrag) i risikozonen pr. år pr. mio. kr. i ejendomsværdi: ca. 400-550 kr. pr. år pr. mio. kr. i ejendomsværdi
- Oversvømmelsesbidrag (inkl. grundbidrag) i højrisikozonen pr. år pr. mio. kr. i ejendomsværdi: ca. 750-900 kr. pr. år pr. mio. kr. i ejendomsværdi.

Eksempler

- Din ejendom har en værdi på 2 mio. kr. med placering uden for risikozoner: Bidraget er på 300-500 kr. pr. år
- Din ejendom har en værdi på 2 mio. kr. med placering i risikozonen: Bidraget er på 800-1100 kr. pr. år.
- Din ejendom har en værdi på 2 mio. kr. med placering i højrisikozonen: Bidraget er på 1500-1800 kr. pr. år

Stormflodssikring af Kerteminde, Kølstrup og Munkebo

- Kerteminde Kommune har besluttet at finansielt bidrag til anlæg og drift vil blive pålagt partshaverne, hvor betalingen skal foregå efter en partsfordelingsmodel besluttet af byrådet.
- Der er rejst medfinansiering til slusen via tilsagn om en fondsdonation fra Realdania på 14,5 mio. kr. ud af en samlet anlægsomkostning for slusen på 46 mio. kr.
- En partshaver er defineret ved, at ens ejendom udpeges som berørt part, hvis koten for hele eller dele af matriklen ligger under terrænkote 2,2 m, og der dermed kan strømme vand fra havet til grunden, hvis der ikke etableres kystbeskyttelse (Kerteminde Kommune, 2018a). Man er dermed ikke defineret som en partshaver, hvis hele grunden ligger over terrænkote 2,2 m. Alle berørte parter vil automatisk blive medlem af Kerteminde, Kølstrup og Munkebo Sluse- og Digelag.
- I oktober 2018 valgte byrådet at stoppe projektet pga. manglende opbakning til den foreslåede løsning. Der havde været en afstemning om slusen og blandt de 931 stemmeberettigede medlemmer af Kølstrup og Munkebo Sluse- og Digelag stemte 183 for og 474 imod at gå videre med projektet (Kerteminde Kommune, 2018b). Sluse- og digelaget er efterfølgende blevet nedlagt og projektet er stoppet.

Erosionsbeskyttelse i Nordkystens Fremtid

- Byrådet i Helsingør Kommune traf i oktober 2020 beslutning om, at kommunen finansierer 100 % af anlægsinvesteringen (initialfodringen, ca. 50 mio. kr.) i forbindelse med sandfodringen i Helsingør Kommune, mens vedligeholdelsesudgiften (vedligeholdelsesfodringen, ca. 1-2 mio. kr. pr. år) påhviler de enkelte grundejere i første række til kysten (Helsingør Kommune, 2020)
- Halsnæs Kommune har endnu ikke truffet endelig afgørelsen om bidragsfordeling (marts 2021), men kommunalbestyrelsen har godkendt en principbeslutning om, at bidragsfordelingen skal ske blandt grundejere i 1. række til kysten og at det er grundenes kyststrækning, der bruges som det primære beregningsgrundlag (Halsnæs Kommune, 2020)
- Gribskov Kommune har ikke truffet endelig beslutning om bidragsfordelingen. Et flertal i kommunalbestyrelsen mener, at kystbeskyttelse grundlæggende er en statslig opgave (Gribskov Kommune, 2020). Dette flertal foreslår samtidig en bidragsmodel, hvor kommunen dækker 75 % af udgiften til initialfodringen, mens de resterende 25 % af udgiften afholdes af grundejerne i første række. Drift- og vedligehold påhviler alene grundejerne i første række.

Bidragsfordeling - Kystbeskyttelsesprojektet i Jyllinge Nordmark og Tangbjerg

Med udgangspunkt i de forventede anlægsudgifter på ca. 47 mio. kr., hvoraf kommunerne betaler 50 %, fordeles grundejernes bidrag således:

- 394 ejendomme med 2 parter, uden gavn af Østdige: 48.000 kr. (230 kr. / md)
- 54 ejendomme med 1 part, uden gavn af Østdige: 24.000 kr. (115 kr. / md)
- 53 ejendomme med 2 parter og gavn af Østdiget: 59.000 kr. (280 kr. / md)

Bidragsfordeling – Det Nordfynske Kystsikrings, dige og pumpelag

- Totalt set er der brugt omkring 39 millioner kr. på at udbygge og vedligeholde kystbeskyttelsen langs den 11,4 km kyststrækning på Nordfyn i perioden 1995-2009. Det svarer til 2,6 million kr./år eller i gennemsnit 230.000 kr./år/km kyst.
- Det anslås, at der er omkring 2.500 sommerhusejere langs kysten, som bidrager til kystbeskyttelsen. Det Nordfynske Kystsikrings-, Dige- og Pumpelag oplyser, at hver enkelt grundejer betaler 2.000 kr./år inkl. moms til kystbeskyttelse, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække udgifterne til udbygning og vedligeholdelse af kystbeskyttelsen set over en årrække. Det er endvidere oplyst, at landbrugsejendomme betaler en part pr. ejendom.

Bidragsfordeling – Kystbeskyttelse på Enø/Lungshave

- Bidragsfordelingen tager hensyn til, hvilke værdier, grundejer får beskyttet, og hvilken nytteværdi grundejer derudover har af kystbeskyttelsesprojektet. Der skelnes mellem, om grundejer har en direkte fordel eller en indirekte fordel af kystbeskyttelsesprojektet. Der skelnes ligeledes mellem om man får en grund eller et hus beskyttet. Endelig skelnes der mellem, om man alene bliver sikret mod oversvømmelse, eller om man også beskyttes imod kysterosion.
- Indenfor de grupper, som ovenstående kriterier inddeler digelagets medlemmer i, er der en lige og solidarisk bidragsfordeling. Der tages således ikke hensyn til størrelsen, tilstanden eller værdien af et hus eller ubebygget grund.
- Bidragene er fordelt på i alt 2.126,75 parter.
- Bidragsprisen pr. part er 17.021 kr. inkl. moms ekskl. vedligeholdelsesomkostninger. Pr år - over en 20-årig periode - svarer dette til 851 kr. inkl. moms og ekskl. vedligeholdelsesomkostninger. Beregning af bidragsstørrelse pr. år forudsætter tilbagebetaling over 20 år uden rente.
- Vedligeholdelsesomkostningerne for det samlede anlæg svarer til 257 kr. pr. part pr år inkl. moms. Den samlede bidragssum pr. part pr. år er derfor ca. 1.108 kr. inkl. moms.

Bidragsfordeling – Kystsikring ved Struer

- Bidragsfordelingen fordeles i hhv. en solidarisk del og en fordeling efter terrænkote, sokkelkote og værdi af hus på hver 50% af anlægs- og driftsudgifterne. Alle bidragspligtige skal bidrage til den solidariske del af bidragsfordelingen.
- Grundejere, som kun er berørt pga. deres adgangsveje til sommerhuset og en mindre del af deres grund (under 35%) bidrager kun til den solidariske del.
- Forsyningselskaber bidrager hver især med hvad der svarer til to grunde med kun adgangsvej berørt efter omkring 3% af samlede udgifter
- De resterende 50% tænkes fordelt efter:
 - Koteniveau af grundens terræn med en andel på 10%
 - Sokkelkote med en andel på 45%
 - Værdi af hus med en andel på 45%

Strøby Egede - Bidragsfordeling - eksempelberegninger

Bidragsfordelingsmodeller

Bidragsfordelingsmodeller	Beskrivelse
Solidaritetsprincipmodellen	<ul style="list-style-type: none">Alle grundejere i Strøby Egede og Strøby Ladeplads betaler det samme for kystsikringen.
Nytteprincipmodellen	<ul style="list-style-type: none">Grundejerne i Strøby Egede og Strøby Ladeplads betaler efter hvem der får nytte af kystsikringen i form af sparede skades- og erosionsomkostninger.

Forudsætninger for bidragsfordelingsmodeller

Bidragsfordelingsmodeller	Forudsætninger
Solidaritetsprincipmodellen	<ul style="list-style-type: none">- medfinansiering af Stevns Kommune- støtte fra Kystdirektoratet- støtte fra fonde m.v.
Nytteprincipmodellen	<ul style="list-style-type: none">- medfinansiering af Stevns Kommune- støtte fra Kystdirektoratet- støtte fra fonde m.v.

Begge bidragsfordelingsmodeller regnes eksklusive medfinansiering og støtte fra Stevns Kommune samt fra Kystdirektoratet og fonde. Det er forudsat at der ikke kan tilvejebringes kommerciel finansiering fra private investorer, kapitalfonde m.v., da kystsikringen ikke skaber grundlag for kommercielle investeringer.

Beregningsforudsætninger for Solidaritetsprincipmodellen

- 2.969 ejendomme
- Kommunegaranteret fastforrentet annuitetslån med 25 års afvikling
- Månedlige betalinger (svarende til 300 terminer)
- Fast effektiv debitorrente på **0,162%** (Omregnet 1,96% (årlig rente) til månedlig rente)
- Anlægsøkonomi **102.6 mio. kr.**
- Drift- og vedligehold= **1,91 mio. kr. pr. år**

Beregningsforudsætninger for Nytteprincipmodellen

- 5.527 parter
- Kommunegaranteret fastforrentet annuitetslån med 25 års afvikling
- Månedlige betalinger (svarende til 300 terminer)
- Fast effektiv debitorrente på **0,162%** (Omregnet 1,96% (årlig rente) til månedlig rente)
- Anlægsøkonomi **102.6 mio. kr.**
- Drift- og vedligehold = **1,91 mio. kr. pr. år**

Resultat af Solidaritetsprincipmodel og Nytteprincipmodel

- Beregning med Solidaritetsprincipmodellen viser, at kystbeskyttelsesløsningen vil koste hvert enkel af de 2.969 ejendomme 192 kr. om måneden svarende til 2.308 kr. pr. år.
- Beregning med Nytteprincipmodellen viser, at kystbeskyttelsesløsningen vil koste fra 146 kr. til 731 kr. pr. part pr. måned svarende til 1.755 kr. til 8.775 pr. år afhængig af type ejendom.

Solidaritetsprincipmodellen - resultat

Kystlandskab med klitdige og jævnlige sandfodringer	Kr.
Hovedstol (nutidsværdi)	135.474.824
Ydelse pr. ejendom pr. måned	192
Ydelse pr. ejendom pr. år	2.308

Nytteprincipmodellen - resultat

Nytteprincipmodel - Kystlandskab med klitdige og jævnlige sandfodringer				
Type - ejendom	Antal	Parter pr. type	Udgift pr. måned/type	Udgift pr. år/type
Bolig i området (ej oversvømmelses- eller erosionstruet)	2421	1	146	1.755
Oversvømmelsestruet bolig (ikke ved kysten)	375	2	292	3.510
Erosionstruet strandgrund uden hus	126	3	439	5.265
Erosionstruet strandgrund med hus	19	4	585	7.020
Erosions- og oversvømmelsestruet strandgrund med hus	28	5	731	8.775
Stevns Kommunes parter for ca. 1,6 km strækning (samlet)	70	2	20.474	245.690