



Referat

Referat for møde mellem Københavns Ejendomme og Kolonihaveforbundet

25. juni 2024

Sagsnummer eDoc
2024-0203450-10

Dato: d. 21. juni 2024

Deltagere:

- Kolonihaveforbundet (KHF/Kreds 1): Amy Lauridsen, Preben Jacobsen, Lars Pihl og Dan Frimark
- Københavns Ejendomme (KEJD): Rasmus Vanggaard Knudsen, Christian Krogh, Lone Buch, Torben Pilgaard, Karen Ibsen Vedtofte og Grethe Skov
- Karsten Kehlet deltog ikke.

Sagsbehandler
Grethe Skov

Referat

1. Kommunikation

På nuværende tidspunkt synes KHF/Kreds 1 ikke det er nødvendigt at nedsætte en særskilt gruppe, som arbejder med kommunikation, men behovet kan genbesøges senere. Indgangen for KEJD er Amy, som er ansvarlig for at viderefordre til KHF/Kreds 1. Det har fungeret fint, når KEJD har kontaktet Amy for afklarende spørgsmål. Det blev aftalt, at vi indtil videre fortsætter som hidtil og kommunikation er et fast punkt på dagsorden, så hvert møde kan afrundes med om der er evt. beslutninger eller andet som skal kommunikeres eller håndteres.

2. Tidsplan for politisk indstilling til Økonomiudvalget (ØU) og Borgerrepræsentationen (BR)

KEJD gennemgik den foreløbige tidsplan frem mod ØU/BR.

KEJD orienterede om, at OPP-tilbudsgiver (Amber) ønsker at aflevere en pris på kloakering på de 13 haveforeninger. Hvis KEJD og vores rådgivere vurderer, at prisen er markedskonform, meddeles dette til Amber, men også at kommunen har andre muligheder end OPP i relation til indgåelse af kontrakt. Amber kan herefter modne projektet frem mod at afgive et endeligt tilbud i forventeligt 3. kvartal. Beslutning om indgåelse af en OPP-kontrakt eller en anden kontraktform træffes af BR. Når BR skal tage stilling til kontraktform, vil de få forelagt både OPP-tilbuddet og en anden løsning, som formentlig er traditionel entreprise med finansiering fra KommuneKredit.

Hvis KEJD og vores rådgiver ikke finder prisen er markeds-konform, afbrydes forhandlingerne med Amber.

Amy Lauridsen havde inden mødet sendt en mail om, at Kreds 1 fortsat ønsker, at der bliver indhentet tilbud på traditionel entreprise, så BR får mulighed for at se og vælge mellem to modeller.

KEJD havde inden mødet svaret således:

"Vi har noteret os jeres ønske om, at der bliver indhentet tilbud på traditionel entreprise. Hvis der skal indhentes et tilbud på traditionel entreprise, forudsætter det, at Borgerrepræsentationen træffer beslutning om dette. Det har de endnu ikke gjort.

Indhentelse af et tilbud om traditionel entreprise, indebærer desuden en længere udbudsproces. KEJD skal først indgå en kontrakt med en rådgiver, der gennemfører projekteringen, og herefter skal hovedentreprisen udbydes, forventeligt i et EU-udbud grundet størrelsen på opgaven.

Når Borgerrepræsentationen senere i år eller i starten af 2025 skal tage stilling til grundlaget for kloakering af de 13 kolonihaveforeninger, får de forventeligt forelagt 2 modeller:

- 1. En OPP-aftale, som indgås med en privat OPP-leverandør (Amber), som finansierer, anlægger, vedligeholder og drifter kloakken i 30 år. Herefter tilbagekøber kommunen kloakken.*
- 2. En model, som består af dels en leasingaftale med KommuneKredit, som finansierer kloakken, hvor de ejer anlægget i 30 år, og kommunen køber kloakken tilbage samt en totalentrepriseaftale med en privat leverandør, som anlægger kloakken. KEJD står for selve udbuddet af kloakentreprisen.*

Hvis Borgerrepræsentationen beslutter model 2, medfører det, at KEJD igangsætter en udbudsproces, som beskrevet ovenfor, og der indgås en aftale med KommuneKredit om finansiering. Kommunen vil selv stå for drift og vedligehold af anlæggene i denne model.

KEJD har sammen med vores tekniske og økonomiske rådgivere udarbejdet en benchmark pris. Benchmark prisen bruges til at vurdere om OPP-tilbuddet er markedskonformt. Hvis ikke OPP-tilbuddet i forhold til risiko og pris er markedskonform, vil KEJD/ØKF ikke anbefale Borgerrepræsentationen at indgå en

OPP-aftale. Benchmarkprisen estimerer også prisen på kloakeringen, hvis den udbydes i traditionel entreprise."

KHF/Kreds 1 ønsker at se benchmark prisen efter sommerferien. Det blev aftalt, at KEJD undersøger om det er muligt i forhold til udbudsforhandlingerne. Evt. forudsætter det, at KHF/Kreds 1 underskriver en fortrolighedserklæring, hvilket KHF/Kreds 1 erklærer sig indforstået med.

KHF/Kreds 1 gør opmærksom på, at benchmark prisen er vigtig for dem. De har endnu ikke set et tal på, hvad det kommer til at koste. De vil gerne kloakeres, men til den rigtige pris.

3. Hvordan kommer vi videre med lovgivning

Amy Lauridsen gjorde opmærksom på, at KHF/Kreds 1 gerne drøfter, hvordan vi kommer videre med lovgivning, men de ser ikke, at der bliver truffet beslutninger på dette møde. Dette er KEJD helt enige i. Der er tale om sonderinger og udveksling af synspunkter.

Kreds 1 havde inden skrevet følgende til KEJD: *"I forbindelse med det fremsendte oplæg / materiale til lovgivning savner jeg "Aftale om fortolkning af 1992-dispensationen for koloni- og nyttehaver" som er underskrevet af Københavns Ejendomme 17/12 2015. Materialet er ved tidligere møde udleveret til KEJD."*

KEJD er opmærksomme på, at der er juridiske uenigheder om grundlaget for lovgivning/brandsikring af kolonihaverne, og fortolkningsaftalen er en af dem.

Amy spurgte om brandsikringen kan gennemføres med individuelle løsninger for de enkelte haveforeninger. Vil det være muligt at gennemføre scenarie 1 om brandsikringsplaner for én haveforening, mens en anden haveforening brandsikres med scenarie 2 hus-til-hus-modellen eller måske et helt 3. scenarie.

Kreds 1 vurderer, at for nogle haveforeninger vil scenarie 1 ikke kunne anvendes, da der vil være problemer i forhold til udlæggelse af brandbælter. Hertil kommer, at havelodder, hvor bygningen er opført før 1992 ifølge KHF/Kreds 1's opfattelse er omfattet af 1992-dispensationen (og fortolkningsaftalen fra 2015), og dermed ikke kan kræves brandsikret/lovliggjort.

Rasmus spurgte om det er muligt for KHF/Kreds 1 at komme med et bud på de haveforeninger, hvor scenarie 1 eventuelt kan rulles ud.

KEJD undersøger om de haveforeninger, som er opmålt af en landinspektør, og hvor der er udarbejdet kortmateriale over foreningen, evt. kan bruges som grundlag for en videre drøftelse om udrulning af scenarie 1 på de "nemme" haveforeninger.

Preben bemærker, at KHF/Kreds 1 ligger inde med tegningsmateriale fra 2001 og op til i dag, som evt. kan bruges i det videre arbejde.

Preben bemærker, at hvis man vælger at gå i gang med scenarie 1 på nogle haveforeninger, skal KHF/Kreds 1 kunne kommunikere, hvad der sker, hvis vi går ud ad dette spor. Hvad sker der så med de øvrige haveforeninger?

Lars bemærker de lavthængende frugter, som f.eks. matrikuleringen kan sættes i gang, så hver forening ligger på sin egen matrikel. Det er nødvendigt at være solidarisk med de haveforeninger, hvor scenarie 1 ikke umiddelbart kan rulles ud.

Rasmus opsummerede, at der ikke er enighed om det juridiske grundlag for brandsikring/lovliggørelse. Det er kommunens (KK) opfattelse, at KK juridisk kan kræve brandsikring/lovliggørelse af bygningerne. Der påhviler desuden KK en pligt som myndighed. KK har ikke hjemmel til at afholde udgifter til fysisk brandsikring af de enkelte bygninger på havelodderne.

Der er enighed om, at der er en juridisk uenighed mellem KHF/Kreds 1 og KK, som formentlig kun kan løses ved at forelægge spørgsmålet for domstolene hhv. et voldgiftsnævn.

Det blev drøftet, at en model for en eventuel retssag kunne være, at KHF/Kreds 1 og KEJD i fællesskab udpeger 2 haveforeningerne, som danner grundlag for formulering af en stævning.

Udarbejdelse af en evt. stævning bør så vidt muligt ske i et samarbejde mellem KHF/Kreds 1 og KK.

Det blev aftalt:

- At i forhold til, at den juridiske uenighed indbringes for domstolene, tager både KHF/Kreds 1 og KEJD en intern drøftelse/ afklaring af, om det er måden vi kommer videre med lovliggørelse/brandsikring på.
- At en model, hvor vi begynder at anvende scenarie 1 på de haveforeninger, hvor det er muligt, skal genbesøges og konsekvenserne beskrives. Der vil skulle afholdes nogle udgifter til lovliggørelse. Det skal aftales, hvem der betaler disse udgifter, f.eks. hvis et skur

skal rives ned m.v. indtil der foreligger en afgørelse fra domstolene/voldgift.

- KFH/Kreds 1 overvejer til næste møde, om de kan se en model, hvor scenarie 1 opstartes i nogle haveforeninger.

Torben bemærkede, at forinden en evt. stævning afleveres, vil der være en formel proces, hvor KK via formentligt et påbud, påbyder KHF/Kreds 1 at gennemføre en brandsikring. Hvis påbuddet ikke efterleves, kan der indgives stævning.

4. Eventuelt

Fastlæggelse af møderække for 2. halvår.

Amy melder tilbage til Grethe i forhold til, hvilke udmeldte mødetidspunkter som passer KHF/Kreds 1.

Dagsordenspunkter til næste møde

1. Kloakering, orientering om OPP-tilbud og tidsplan frem mod ØU/BR.
2. Benchmark pris, status og evt. nyt møde, hvor den gennemgås med KHF/Kreds 1.
3. Lovliggørelse
 - Muligheder for at gå videre med scenarie 1
 - Evt. videre drøftelse af muligheden for at indbringe for domstol/voldgift.

Vejudvidelse - problem for HF Bispevangen

KEJD (Køb, Salg og Leje) følger op på det materiale som Kreds 1 udleverede og svarer Amy.

Andet

Grethe kontakter Lars, som udpeger de konkrete haveforeninger afgrænset til de 13 haveforeninger i OPP-udbuddet, hvor der er problemer med oversvømmelser.