Københavns Ejendomme
Økonomiforvaltningen

Referat

MØDEDATO	13. maj 2025
TID	13.30-15.30
STED	Fuglebakken Mødelokale D0.02
MØDEDELTAGERE	KHF: Amy Lauridsen, Karsten Kehlet, Preben Jacobsen, Lars Pihl, Birgit Jensen og Dan Frimark KEJD: Christian Krogh, Lone Buch, Torben Pilgaard, Karen Ibsen Vedtofte, Thomas Eriksen, Grethe Skov og Katja Kopke

14. maj 2025

Sagsnr.
2025-0130016

Dokumentnr.
2025-0130016-3

Referat for møde mellem Kolonihaveforbundet (KHF) og Københavns Ejendomme (KEJD)

1. Dagsorden

KHF havde ingen kommentarer til dagsorden.

2. Kloakering

Status på indkommet tilbud fra Amber på kloakering af 13 haveforeninger
Mødet indledtes med en opdatering om status og de videre planer for kloakeringsarbejdet. Grethe fremlagde kort det aktuelle tilbud fra Amber, hvilket omfatter et endeligt tilbud, der i øjeblikket er under evaluering af KEJD i samarbejde med rådgivere fra DLA, Deloitte og Norconsult.

Da der endnu ikke er truffet politisk beslutning om, hvorvidt kommunen skal indgå kontrakt med Amber i OPP eller selv udbyde kloakeringsopgaven i traditionel entreprise med leasingfinansiering, var flere af punkterne på dagsorden fortrolige og medtages derfor heller ikke i nærværende referat.

Status på traditionel entreprise med leasingfinansiering
KEJD har fået indhentet tilbud på leasingfinansiering hos KommuneKredit, der aktuelt har fået mulighed for at optage lån hos Nationalbanken, hvorfor de kan tilbyde kommunen et lån med lav rente.

KEJD har endnu ikke afklaret internt, hvorvidt der skal fastlægges en renterisikopræmie, hvorfor de præsenterede tal endnu ikke ligger fast. Renten for KK i forhold til KommuneKredit fastlåses først endeligt, når anlægsarbejdet er færdigt. Det betyder, at der er risiko for

rentestigninger i den mellemliggende periode. Såfremt det bliver leasingfinansering, vil der gå godt 2 år inden de sidste leasingaftaler er indgået. Der skal indgås en leasingaftale for hver af de 13 haveforeninger. For at imødegå risiko for rentestigninger i denne periode, kan der tillægges en renterisikopræmie oveni den aktuelle rente fra KommuneKredit.

Vandoptionen om etablering af vandledninger i foreningerne, som var med i OPP-udbuddet vil også være en del af udbuddet, hvis Borgerrepræsentationen beslutter modellen om leasingfinansiering, hvor anlægsopgaven skal i udbud.

Kolonihavernes forventede betaling for 13 haveforeninger over 70 år ved hhv. OPP eller traditionel entreprise med leasingfinansiering
KHF udtrykte bekymring, da de præsenterede årlige omkostninger pr. havelod, er estimater og derfor kan ændres sig ved ex. rentestigninger, konkurser, inflation o.lign. KHF gør opmærksom på, at lejeforhøjelsen som følge af kloakeringen kan have stor betydning for nogle af kolonihavelejernes økonomi. Kendskab til lejeforhøjelsens størrelse har også betydning for lejerne, så de kan indrette sig efter de nye forhold.

KEJD oplyste, at det forventes, at den årlige lejeforhøjelse pr. havelod, som bliver angivet i den politiske indstilling til ØU og BR, vil blive "låst", således der ikke indarbejdes en automatisk reguleringsmekanisme af lejeforhøjelsen på baggrund af de endelige projektudgifter for alle 13 haveforeninger. Der forventes i stedet for indarbejdet en specifik lejeforhøjelse baseret på en pris for den enkelte lodlejer. Det vil formentlig fremgå af indstillingen, at der vil være mulighed for ved fornyet politisk beslutning at regulere lejen, hvis f.eks. anlægs- eller renteudgifter bliver højere eller lavere end forudsat.

KEJD understregede, at det ikke er muligt at fastsætte en fast leje for de næste 50 år. Der vil løbende blive behov for politisk beslutning vedrørende dette forhold, hvor der ved fremtidige beslutninger må tages højde for skiftende økonomiske realiteter.

KHF tilkendegav på denne baggrund ønske om, at det bliver skrevet ind i de kommende lejekontrakter, hvornår der er mulighed for lejeregulering i løbet af lejeperioden. Det skal ikke kun være en ensidig ret for KK til at regulere lejen.

KEJD medgav, at dette godt kan blive skrevet ind som et princip i lejekontrakten. Der skal findes en balance mellem, at KHF og lodlejerne har en sikkerhed for, hvad lejen kan forventes at blive og så omvendt en mulighed for KK til at regulere lejen.

KEJD understregede ligeledes, at lejeopkrævningen fortsat vil blive sendt til KHF, hvilket åbner mulighed for, at forskellige foreninger kan pålægges varierende omkostninger og dermed ikke fordeles solidarisk, så alle kolonihavelejere på tværs af alle foreninger får den samme

lejeforhøjelse efter endt kloakering, uanset hvad kloakeringsudgiften bliver i den enkelte haveforening.

KHF udtrykte, at der er opstået bekymring blandt kolonihaveforeningernes medlemmer om den planlagte dobbeltkloakering med regnvandskloakeringen i HF Bryggen. Ifølge KHF er der i en af kommunens undersøgelser, konstateret forurening primært på stierne i kolonihaveområderne, hvilket TMF er ansvarlig for at koordinere.

KHF har krævet skriftlig begrundelse for, hvorfor 15% af kloakeringsarbejdet skal omfatte regnvandsanlæg og har stillet spørgsmål til, om beslutningen strider mod proportionalitetsprincippet, da omkostningerne er så massive.

KEJD oplyste, at beslutningen om regnvandskloakering af HF Bryggen fremgår af KKs spildevandsplan 2018. Spørgsmål til beslutningen om regnvandskloakering HF Bryggen blev igen rejst af KHF i 2023, hvor de havde foretræde for Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med udvalgets behandling af projekttillæg 2023 til spildevandsplanen. Regnvandskloakeringen af HF Bryggen indgik i projekttillægget. På møde den 23. maj 2023 fastholdt udvalget beslutningen om regnvandskloakering af HF Bryggen.

KHF efterspurgte desuden, at KEJD fremlagde estimaterne på, hvad det vil koste den enkelte lodlejer årligt ved tilbagebetaling over 30 år. KHF vil gerne, at de enkelte haveforeningsbestyrelser får bedre indsigt i de økonomiske beregninger, og at de inddrages i valget af tilbagebetalingsperiode. Det skal være medlemmerne, der beslutter, hvorvidt der skal afdrages over 30 eller 70 år. KHF er interesseret i at betale så få renter som muligt og anmodede om, at KEJD tilkendegav, at de ville bakke KHF op, hvis medlemmerne beslutter at ændre afdragsperioden fra 70 til 30 år.

KEJD kan godt bakke op om KHFs beslutning, såfremt de ønsker at ændre tilbagebetalingsperioden fra 70 til 30 år. Det har KEJD ingen holdning til.

Det blev dog understreget, at der i den politiske sag, som lægges op til ØU og BR inden sommerferien, stadig vil tage udgangspunkt i en 70-årig tilbagebetalingsperiode. Der er ikke tid til at ændre indstillingen nu.

KHF anmodede om, at KEJD indkaldte til møde med KHF og to repræsentanter fra de 39 haveforeninger i Københavns Kommune, således at KEJD kan forklare proces og økonomien for kloakeringsprojektet.

KEJD ville gerne indkalde til sådan et møde.

Tidsplan frem mod ØU den 17. juni og BR den 26. juni
KHF påpegede, at KEJD på forrige møde havde sagt, at der ville være nogle tal klar på pågældende møde, som KHF efterfølgende ville kunne melde ud til deres medlemmer. De gjorde derfor opmærksom på, at der

er stor uro og usikkerhed ift. de økonomiske konsekvenser hos lodlejerne ude i haveforeningerne.

KEJD oplyste, at den politiske indstilling vil blive sendt til KHF samtidigt med, at den bliver sendt til Økonomiudvalget d. 10. juni.

Opstart af 3 haveforeninger og KHF evt. præference for valg af haveforeninger
KEJD oplyste, at TMF og HOFOR begge havde peget på HF Bryggen, som en af de haveforeninger, der skal kloakeres først. Derudover havde HOFOR peget på HF Bellevue, HF Engdal, HF Sundbyvang og HF Røde Mellemvej.

KHF vil have afklaret argumentationen for regnvandskloakeringen med TMF inden, at der kloakeres i HF Bryggen, men havde ellers ingen holdning til rækkefølgen af de første tre haver.

KEJD henviste til, at beslutningen fra miljømyndigheden ift. regnvandskloakering af HF Bryggen, hvorfor det ikke kan ændres.

Konklusion
Det blev aftalt, at:

- KEJD vender tilbage med den endelige årlige lejeforhøjelse pr. havelod inden for de næste 14 dage, hvor det forventes, at den lejeforhøjelse ligger fast.
- KHF afventer de endelige priser og ikke melder noget ud til deres medlemmer.
- KEJD fremsender tidligere argumentation fra TMF vedrørende regnvandskloakering.
- KEJD fremsender en ny beregning med afdrag over 30 år for begge modeller, OPP og traditionel entreprise.
- KEJD og KHF indkalder til møde med KEJD, KHF og kredsmedlemmer mandag d. 2. juni klokken 17.00 – 19.00.

3. Scenarie 2

KEJD præsenterede de endelige estimerede priser, som Norconsult har udarbejdet.

KHF udtrykte betænkelighed ved scenariets præmis, om at haveforeningerne selv skal stå for frigravningen.

KEJD huskede KHF på, at Norconsult har estimeret graveopgaven til 1000 kr. pr. havelod, såfremt de selv hyrer en arbejdsmand ind.

4. Lovliggørelse

KEJD gav en status på lovliggørelsen af kolonihaverne. TMF har foretaget en grundig gennemgang af området i HF Røde Mellemvej og

konkluderet, at stort set alle huse ikke har en byggetilladelse, hvorfor der skal udstedes påbud.

TMF er parat til at udstede et varsel om påbud, som indeholder en høringsperiode på omkring tre uger. Herefter kan TMF udstedet et officielt påbud.

Procesmæssigt blev det beskrevet, at såfremt KHF vælger ikke at efterleve påbuddet, vil kommunen blive nødt til at udtage en stævning for at sikre lovliggørelsen af området, hvilket også er i tråd med det som er aftalt med KHF. Økonomiudvalget skal orienteres om fremgangsmåden inden TMF sender varsel om påbud.
KHF rejste spørgsmålet om, hvorvidt de haveforeninger som påbuddet stiles mod, inkluderer huse, som er bygget før 1992. KEJD bekræftede, at både huse bygget før og efter 1992 selvfølgelig skal indgå i vurderingen og vil være omfattet af de udstedte påbud som en del af den samlede reguleringsindsats.

Indtil videre er der udarbejdet udkast til påbud for HF Røde Mellemvej. Evt. skal der udarbejdes flere påbud, således der sikres en bred repræsentation af de problemstillinger, som en domstol skal tage stilling til.

5. Kommunikation

Der afholdes møde mellem KEJD, KHF og kredsmedlemmer 2. juni kl. 17.00 – 19.00.

6. Eventuelt

Tilbagemelding på HF Stjernelund
KEJD har drøftet sagen med TMF og de giver tilbagemelding om, at de ikke kan rette i BBR. Den pågældende lodlejer skal derfor søge om byggetilladelse på ny hos TMF.

KHF oplyste, at der allerede foreligger en intern byggetilladelse fra KHF/Kreds 1, idet KHF tidligere har haft mulighed for at udstede byggetilladelser i eget regi.

Møder inden sommerferien
KEJD og KHF aftalte, at fremtidige møder rykkes til efter klokken 15.30.

Det planlagte møde den 20. juni aflyses og erstattes i stedet for af et møde den 30. juni kl. 15.30-17.30, hvor der følges op på BR's behandling af kloakeringssagen den 26. juni samt den videre proces i forhold til den model som BR beslutter for kloakering af de første 13 kolonihaver.

Mødet den 26. november rykkes. KEJD fremsender forslag til ny dato samt en samlet ny mødeplan for 2. halvår 2025.