

Baggrundsviden til temadrøftelse om

Forpagtningsområdet i KFF

- Diskrepans mellem krav og forretningsgrundlag



Forpagtere af en cafédrift i en kultur- eller fritidsinstitution spiller en central og vigtig rolle ved at bidrage med værtskab, tryghed, service og liv i huset.

Caféen er det naturlige samlingspunkt og er derfor en vigtig medspiller i udviklingen af stærke og sammenhængende tilbud af høj kvalitet til byens borgere.



Udfordrings- billede



UDFORDRINGSOVERBLIK



JURIDISKE RAMMER & REGLER

Forvaltningen er på forpagtningsområdet underlagt en række juridiske regler, som definerer rammerne for bortforpagtning:

- Cafédriften i en kommunal institution skal bortforpagtes
- Bortforpagtning af driften skal ske på markedsvilkår, således at det er markedet, der definerer værdien i form af et tilbud på, hvad de vil betale for at drifte caféen
- Kontrakten skal være tidsbegrænset. Forvaltningen opererer med standardkontrakter på max otte år, hvorefter forpagtningen skal udbydes igen.
- Såfremt det ikke er muligt at finde en forpagter gennem udbud, kan forvaltningen lave midlertidige aftaler. Forvaltningen har en praksis med kontrakter på max to år, hvorefter driften forsøges bortforpagtet igen.
- Forpagtningsområdet er ikke underlagt udbudsreglerne, men følger de udbudsretslige principper, hvilket i praksis betyder, at forvaltningen skal sikre gennemsigtighed, ligebehandling og undgå konkurrenceforvridning

Eksempler på nuværende problemstillinger

De juridiske rammer giver en række udfordringer for forpagterne og deres forretningsgrundlag. Fx:

- Kommunen må ikke forbyde medbragt mad og drikke uden for det forpagtede område, hvilket betyder et potentielt tab af indtægt
- Tidsbegrænsede kontrakter, både dem på otte år og især de kortere på to år, er ofte en hæmsko for forpagterne, da det tager tid at etablere kundegrundlag og få en forretning op at køre
- Forpagtere har ikke mulighed for at få fast adgang til lokaler til afvikling af større arrangementer, som kan understøtte deres indtjening

I praksis

Når en forpagtning ophører sættes driften i udbud. Det sker ved en udbudslignende proces, hvor der via en udbudsportal frigives materiale om den ledige forpagtning. Forvaltningen benytter standardmateriale, som i mindre grad tilpasses den enkelte institution. Hvis forvaltningen modtager bud indkaldes til møder, hvor tilbuddet tales igennem mellem byder og forvaltningen. Forvaltningen tildeler herefter forpagtningen til det bedste bud målt op imod udbudsmaterialets konkurrenceparametre. Det sker ofte, at forvaltningen ikke får bud på en forpagtning. I disse tilfælde forsøger forvaltningen at finde en egnet aktør via netværk, der ønsker at drive forpagtningen. Kontrakten tilpasses og lempes en del for at opnå en forpagtningsaftale. Aftalerne er tidsbegrænsede på pt. max to år for at undgå konkurrenceforvridning. Lykkes det ikke at finde en aktør til forpagtningen, forsøger forvaltningen at lave en alternativ aftale, hvor køkkenet fx kun bruges i et begrænset omfang (fx Korsgadehallen, hvor Idrætsprojektet laver folkekøkken to gange om måneden med råvarer fra Fødevarerbanken). Lykkes det ikke at finde en forpagter, kan kommunen selv stå for driften af caféen indtil videre. Hvis kommunen sidenhen får grund til at antage, at der vil være interesse fra eksterne for at forpagte driften, skal kommunen igen forsøge at få driften bortforpagtet.

POLITISKE AMBITONER

PEJLEMÆRKER FOR ANSVARLIG CAFÉDRIFT (KFU, 2017). Kultur- og Fritidsudvalget vedtog i 2017 fire pejlemærker for ansvarlig cafédrift, som giver retning for, hvordan man politisk ønsker, at KFFs caféer skal drives. De fire pejlemærker er:

1. Sunde, bæredygtige og nærende måltider af høj kulinarisk kvalitet
2. Socialt ansvarlig drift og iværksætteri
3. Cafeen som en del af kultur- og fritidsinstitutionen
4. Maden og måltidet som lokalt og socialt samlingspunkt

MAD OG MÅLTIDSSTRATEGIEN (MMS) (BR, 2020-2025). I 2019 vedtog et samlet KK en Mad- og Måltidsstrategi for alle KKs offentlige køkkener herunder også KFFs forpagtninger. Forpagtningerne indgår dog ikke i de samlede måltal for bl.a. økologi. Strategien sætter baren lidt højere og opjusterer særligt på bæredygtighed og klima. Mad- og Måltidsstrategien udløber ultimo 2025.

KULTUR- OG FRITIDSPOLITIKKEN (2023-2026) Med Kultur- og fritidspolitikken er der en ambition om at blive bedre til at bruge byens kulturhuse, biblioteker og institutioner som samlingspunkter og mødesteder i de enkelte bydele

Udløb af Mad- og Måltidsstrategien (MMS)

Københavns Kommune er kendetegnet ved en ambitiøs tilgang til de offentlige køkkener, hvad både angår bæredygtighed, velsmag og sundhed. Kultur- og Fritidsforvaltningen stiller med både Pejlemærkerne og MMS krav til den mad, der serveres for københavnerne i deres fritid.

Såfremt der politisk bestilles en ny MMS, kan det overvejes, hvordan københavnerne fremover får adgang til sund og bæredygtig mad i forvaltningens kultur- og fritidsinstitutioner.

Dilemmaer med de politiske ambitioner

- Forpagternes forretningsgrundlag er meget forskellige, men skal efterleve de samme regler og krav.
- Det er generelt svært for forvaltningen at finde forpagtere, der har mulighed for at leve op til de politiske ambitioner, særligt det første og andet pejlemærke i KFUs pejlemærker og tema et, to og tre i MMS om hhv. ernæring og sundhed, kvalitet og madglæde samt bæredygtighed og klimaansvarlighed, men det er særligt svært de steder, hvor forretningsgrundlaget er delvist eller slet ikke tilstede.
- De offentlige køkkener får fx hjælp til omlægning til økologi i form af rådgivning og kurser, hvilket ikke på samme måde er muligt at give forpagterne bl.a. pga. konkurrenceforvridning.

KRAV & BEHOV I INSTITUTIONERNE

Caféerne er centrale og vigtige samlingspunkter i Kultur- og Fritidsforvaltningens institutioner. De bidrager med liv og forpagterne varetager ofte flere forskellige funktioner foruden cafédrift, bl.a.:

- Værtsskab og tryghed (velkomstfunktion - derfor lange åbningstider, der følger institutionens)
- Servicefunktion (mødeforplejning, udlejning af fx ketsjer)
- Bidrager til udvikling af aktiviteter (fx fællesspisning)

Forpagterne er en vigtig samarbejdspartner for institutionen og de fleste betaler en økonomisk forpagtningsafgift. Dertil kommer en eventuel afgift af omsætningen. Institutionen kan være økonomisk afhængig af en forpagtningsafgift fx grundet indtægtskrav.

Problemstillinger ift. krav og behov fra institutionerne

- De fleste forpagtere er private erhvervsdrivende, der har behov for at tjene penge på forpagtningen af en cafédrift, hvorfor fx lange åbningstider kan være svært at imødekomme, da det er dyrt at have personale stående i fx en sportshal i ydretimerne, hvor besøgstallet er lavt.
- Madiværksættere vil ofte gerne fokusere på selve maden fremfor fx servicefunktionen.
- Omsætningen er ofte lav, og det kan derfor være svært at betale en forpagtningsafgift. Flere af de nuværende forpagtere er økonomisk udfordrede og får derfor nedsat deres afgift.
- Faciliteterne er ofte slidte og mangelfulde, og der er løbende juridiske og økonomiske udfordringer med



A photograph of a cafe interior. On the left, a vertical sign reads 'CAFÉ'. In the center, a dark teal circle contains the text 'Overblik over forpagtninger'. The background shows wooden tables and chairs, a chalkboard menu, and a purple neon sign.

Overblik over
forpagtninger



AFGRÆNSNING

Forvaltningen benytter sig af flere modeller ift. drift af kultur- og fritidsinstitutioner og det har betydning for, hvordan caféen driftes i den pågældende institution. Fx varetages cafédriften i Karensminde og Christianshavns Beboerhus af foreninger, der drifter hele huset og driften af caféen i fx Islands Brygge Kulturhus er et erhvervslejemål.

Næste slide giver et overblik over hvilke institutioner, der på nuværende tidspunkt har en cafédrift, der enten er eller søges bortforpagtet.

Listen opdateres løbende og kan ændre sig ift. hvilke der søges bortforpagtet. Fx er Kampsportens hus ikke en del af listen, da det pga. køkkenets størrelse blev besluttet, ikke at søge at bortforpagte driften. Køkkenet bruges i stedet af foreningerne i huset.

Institution	Forpagter	Periode	Historik ift. udbud
Prismen	Coffice	2024-2025	Blev søgt bortforpagtet via udbud i 2023 efter tidligere forpagter opsagde sin kontrakt, men forvaltningen modtog ingen bud. Der er pt en midlertidig aftale med en lokal aktør.
Kløvermarkens Idrætsanlæg	Kløvermarken Café	2023-2026	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog et bud. Forpagtningsperioden er kortere grundet ønske fra forpagter.
Hovedbiblioteket	Democratic Coffee	2019-2027	Forpagter fundet via udbud.
Biblioteket Rentemestervej	Flok	2024-2032	Søgt bortforpagtet via udbud i 2021, dog uden bud. Forvaltningen indgik derfor en aftale med FLOK, som fik en midlertidig kontrakt på to år. Da den udløb i 2024, blev den sat i udbud igen og forvaltningen modtog ét bud fra FLOK, som nu er på standardkontrakt.
Korsgadehallen	Idrætsprojektet/SOF	2023-2024	Søgt bortforpagtet uden bud. Midlertidig aftale med Idrætsprojektet (SOF), som står for folkekøkken to gange om måneden. Forlængelse pt gang.
BRØK	JJFoodsolution	2024-2030	Nyt hus. Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog to bud.
Københavns Museum	Café Spirrevippen	2024-2032	Søgt bortforpagtet via udbud i 2021, dog uden bud. Forvaltningen indgik derfor en aftale med Spirrevippen, som fik en midlertidig kontrakt på to år. Da den udløb i 2024, blev den sat i udbud igen og forvaltningen modtog ét bud fra Spirrevippen, som nu er på standardkontrakt.
Grøndal MultiCenter	Grøndals Spisehus	2023-2029	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen fik tre bud.
Kildevæld	Drives internt.	2023-2025	Søgt bortforpagtet via udbud flere gange siden åbningen af huset. Det har desuden ikke været muligt at lande en midlertidig aftale, og derfor driver forvaltningen caféen i en afgrænset periode.
Huset:KBH Café	Bastard café	2019-2027	Forpagter fundet via udbud.
Huset:KBH Spisehuset	Ingen pt.		Grundet snarlig renovering er der pt ingen forpagter
Kulturhuset Indre By	Baryl	2023-2025	Der er indgået en midlertidig aftale på baggrund af daværende mulig renovering. Forpagter har dog opsagt kontrakten pr. 31.3.25
Nørrebrohallen	Send flere krydderier	2024-2032	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog to bud. Forpagter har en beskæftigelsesindsats.
UNION	Send flere krydderier	2023-2025	Forpagter har en standardkontrakt på fire år, som er forlænget med to år + to år. Forpagter har en beskæftigelsesindsats.
Onkel Dannys Plads	Alletiders	2024-2030	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog fem bud.
Valby Kulturhus	Bastard Café	2023-2026	Der er indgået en midlertidig aftale grundet renovering af Toftegårds Plads. Tidligere forpagter opsagde kontrakt.
Valby Hallen	Sydhavnskompagniet	2023-2029	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog tre bud. Tidligere forpagter gik konkurs.
Kulturstationen Vanløse	Folkehuset Frode	2023-2029	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog to bud.
Bavnehøj Idrætsanlæg	Ajax	2023-2025	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog to bud. Kortere forpagtningsperiode grundet opførelse af klubhus på anlægget. Forlænget med to år i 2024.
Svanemøllehallen	Café Ekko/Haunstrup Foodlab	2022-2026	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog et bud.
Østerbrohuset	Café Ekko/Haunstrup Foodlab	2023-2029	Forpagter fundet via udbud, hvor forvaltningen modtog to bud. Tidligere forpagter opsagde kontrakt.
Krudttønden	Ingen p.t.		Der udestår afklaring omkring mulig bortforpagtning grundet køkkenfaciliteterne samt placering.



Standardkontrakt

1. Kløvermarkens Idrætsanlæg
2. Hovedbiblioteket
3. Grøndal Multicenter
4. Nørrebrohallen
5. UNION
6. Onkel Dannys Plads
7. Valby Hallen
8. Kulturstationen Vanløse
9. Bavnehøj Hallen
10. Svanemøllehallen
11. Østerbrohuset
12. Brønshøj Kulturhus
13. Biblioteket Rentemestervej
14. Københavns Museum
15. Huset:KBH Café

Midlertidige aftaler

17. Kulturhuset Indre By
18. Prismen
19. Korsgadehallen

Institutioner uden forpagter

20. Kildevæld Kulturcenter
21. Krudttønden
22. Huset: KBH Spisehuset

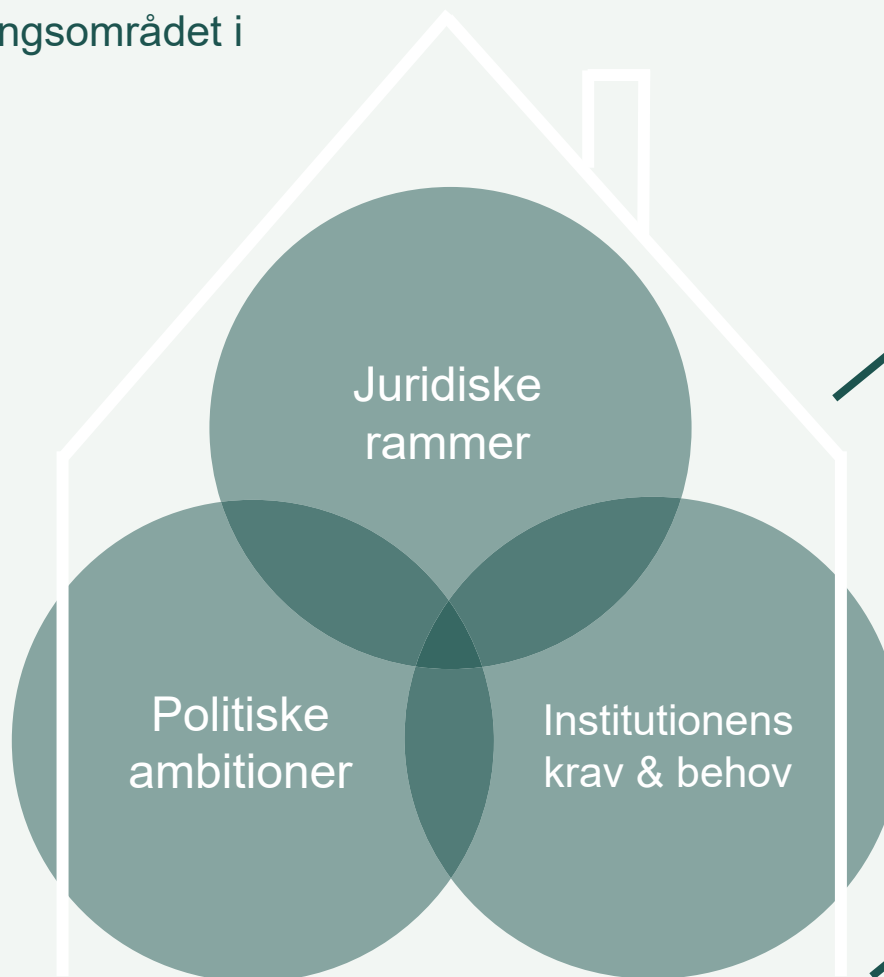
- Standardkontrakt (4-8 årig kontrakt opnået ved udbud)
- Institutioner uden forpagter
- Midlertidige aftaler (2 årige aftaler som typisk indgås på baggrund af udbud uden bud)

Politisk handlerum

Grundlæggende er der tre steder, hvor det er muligt at justere forpagtningsområdet i mere eller mindre grad

Politiske ambitioner

- Det er muligt at justere de politiske rammer ifm. Mad- og Måltidsstrategiens udløb ultimo 2025
 - Det kan overvejes, om alle forpagtninger skal underlægges samme krav, eller om der skal indtænkes en differentiering
- Pejlemærker for ansvarlig cafédrift (KFU, 2017)



Juridiske rammer & regler

- Forpagtningsområdet er reguleret af kommunalfuldmagten og er således bundet af en række regler jf. slide 5.
- Det er dog muligt at ændre praksis ift. udbud af forpagtninger, så det fx kun er de forpagtninger med fuldt forretningsgrundlag, der udbydes. De resterende forpagtninger kan findes ved dialog og tilbudsindhentning.
- Det er også muligt at kigge på alternative driftsmodeller for selve institutionen, som vil have en afsmittende effekt på forpagtningen (jf. KUBI-planen).
- Kommunen har ikke pligt til at opretholde en café, og en forpagtning kan tages ud af drift og alternative samarbejder/løsninger kan undersøges, hvis forpagtningen ikke kan bortforpagtes.

Institutionens krav & behov

- Institutionens krav og behov er specificeret i udbudsmaterialet af institutionen og justeres ved hvert udbud. Det er ikke tilladt at ændre på krav, når forvaltningen har modtaget mere end et tilbud.
- Det er muligt at have en mere differentieret tilgang til området, så de enkelte forpagtere i højere grad findes ved dialog, så aftalen bedre kan tilpasses, før den sendes i udbud.
- Det kan undersøges om institutionens behov for fx værtskab eller service kan varetages af andre end forpagteren eller at forpagteren honoreres for opgaven.