



Orientering

Til Økonomiudvalget

Orientering om status for lovliggørelse og kloakering af varige kolonihaveforeninger i Københavns Kommune

Resumé

Siden foråret 2024 er der genetableret et konstruktivt samarbejde med Kolonihaveforbundet (KHF) om lovliggørelse og kloakering af varige kolonihaver på grund ejet af Københavns Kommune (KK). Det har ikke vist sig muligt at opnå enighed om det juridiske grundlag for brandsikring, og hvem der skal betale, men parterne er enige om at drøfte en proces for en evt. prøvesag. Der er aftalt en proces med KHF om inddragelse og orientering om priser for kloakering frem mod politisk behandling af beslutningsgrundlag for kloakering. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Nedenfor gives en status om 1) lovliggørelse og brandsikring af kolonihaver og 2) kloakering af kolonihaver i KK.

Status på lovliggørelse og brandsikring af kolonihaver

Borgerrepræsentationen (BR) besluttede den 4. marts 2021 en proces for lovliggørelse af byggeri i kolonihaverne i KK. Processen indebærer, at der skal gennemføres brandsikring af byggeriet i kolonihaverne. Processen er udarbejdet, så den er mindst muligt indgribende for kolonihaverne.

Københavns Ejendomme (KEJD) har forsøgt at indgå en aftale om lovliggørelse og brandsikring med KHF. Trods langvarige drøftelser mellem KHF og KEJD har det ikke været muligt at finde en mindelig løsning om brandsikring. Begge parter er enige i denne konklusion.

Årsagerne hertil er primært, at:

1. KHF ikke mener, at de har pligt til at lovliggøre bygninger m.v., som er opført før 1992.
2. KHF vil derfor ikke betale for brandsikringen, og
3. KK kan ikke dispensere for byggeri før 1992, og må ikke betale for brandsikringen.

Lovliggørelse - videre proces

23-10-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 17743

Dokumentnummer i F2
6207234

Sagsnummer eDoc
2024-0313676

Sagsbehandler
Grethe Skov

KHF og KEJD har drøftet muligheden for en prøvesag for udvalgte haveforeninger ved enten voldgift eller domstolene. KHF og KEJD er enige om i fællesskab at tilrettelægge en proces for en prøvesag. Formålet er at få afklaret de principielle juridiske spørgsmål, idet resultatet af prøvesagen vil skabe præcedens for lignende sager. Det er aftalt med KHF, at KEJD laver oplæg til KHF om, hvordan processen frem mod en prøvesag kan se ud.

Det er desuden aftalt, at KHF og KEJD i fællesskab undersøger om der er "nemme" haveforeninger, hvor brandsikring af bygninger kan gennemføres uden at afvente en prøvesag, da brandsikringen i så fald alene vil berøre et mindre antal bygninger og adgangsveje og uden afholdelse af de store udgifter.

Status på kloakering af kolonihaver

Med aftalen om Budget 2022 blev det besluttet at kloakere ca. 10 kolonihaveforeninger i et offentligt-privat-partnerskab (OPP) baseret på frivillighed. 13 foreninger blev udvalgt til at deltage i udbuddet. 11 af de 13 foreninger har siden trukket deres tilsagn tilbage. Det betyder, at OPP på nuværende tidspunkt ikke kan gennemføres ud fra et frivillighedsprincip. Økonomiforvaltningen (ØKF) vurderer, at KHF's væsentligste bekymring vedrører den pris, som de enkelte lodlejere skal betale for kloakeringen, og at KHF's holdning i sidste ende vil afhænge af den samlede pris.

ØKF har indtil videre arbejdet med fire scenarier for kloakering af kolonihaverne: 1) OPP, 2) traditionel entreprise med kommunal finansiering, 3) traditionel entreprise med finansiel leasing og 4) KHF eller foreningerne kloakerer selv.

ØKF og KHF anser ikke scenarie 4 for realistisk, da foreningerne ikke har de nødvendige ressourcer og kompetencer til at drive så store projekter. I alle scenarier skal KHF betale for kloakering. I scenarie 1-3 vil det ske gennem en lejeforhøjelse. Der er et OPP-udbud i gang, hvor der er én tilbudsgiver. ØU/BR forelægges forventeligt i februar 2025 indstilling om valg imellem de ovenfor nævnte scenarier og træffer beslutning herom efter kortlægning af økonomi i et muligt OPP, jf. nedenfor.

Kloakering - videre proces

OPP-tilbudsgiver afgiver ultimo september en indikativ pris på finansiering, anlæg, vedligehold og drift i 30 år på kloakanlæggene i de 13 foreninger. Hvis KEJD og den tekniske rådgiver vurderer, at prisen er markedskonform, meddeles dette til OPP-tilbudsgiver, som herefter udarbejder et endeligt bindende tilbud. Er prisen ikke markedskonform, standses OPP-tilbudsforhandlingerne, så der ikke afholdes yderligere omkostninger til udbuddet. OPP-tilbudsgiver er orienteret om, at

kommunen på trods af evt. meddelelse om at prisen vurderes markedskonform, ikke forpligter sig til at indgå kontrakt, da dette er en politisk beslutning, og der i øvrigt er alternative scenarier til OPP. KEJDs juridiske rådgivere vurderer, at KK ikke påtager sig juridiske forpligtelser ved ovennævnte fremgangsmåde.

Der er aftalt en proces med KHF, hvor de i 4. kvartal 2024 orienteres om både den indikative pris og det endelige OPP-tilbud. Det er desuden aftalt, at den politiske indstilling sendes til KHF samtidig med udsendelse til ØU, så KHF har mulighed for at give eventuelle bemærkninger til den politiske behandling.

Hvis ØU/BR beslutter ikke at gå videre med OPP, men i stedet for vælger traditionel entreprise (scenarie 2 eller 3), vil KEJD udbyde opgaven.

Status på lejekontrakter

KHF har i marts 2024 underskrevet et 2-årigt tillæg til den eksisterende lejekontrakt, som udløber 31. december 2026. Formålet med tillægget er, at KHF og KK får tid til at afklare udestående uenigheder om kloakering og lovliggørelse med henblik på, at parterne kan indgå nye lejekontrakter for en længerevarende periode.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

Der er en konstruktiv proces og samarbejdsorienteret dialog mellem KHF og KEJD. Der afholdes møder hver måned.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med denne sag.

Videre proces

Se videre proces under "Sagsfremstilling".

Bilag

Ingen bilag