



Bilag 1

Drøftelser mellem Kolonihaveforbundet/Kreds 1 og Københavns Kommune

Kolonihaveforbundet (KHF), Kolonihaveforbundet Kreds 1 og KEJD har løbende afholdt møder.

Formålet med møderne har været dialog med og inddragelse af KHF og Kreds 1 omkring bl.a. udarbejdelsen af beslutningsgrundlaget for kloakeringen af de første kolonihaver samt få håndteret løbende problematikker og drøftet spørgsmål, som er vigtige for KHF og Kreds 1 og projektets gennemførelse.

Nærværende notat opsummerer disse drøftelser og forelægger dem som en del af det samlede grundlag i forbindelse med, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen træffer beslutning om nyt kloakeringsgrundlag.

1. Kolonihavernes betaling

Kontraktform

Med aftalen om Budget 2022 blev det besluttet at kloakere ca. 10 kolonihaveforeninger i et offentligt-privat-partnerskab (OPP) baseret på frivillighed. 19 haveforeninger gav tilsagn om at deltage i et OPP-udbud. 13 foreninger blev udvalgt til at deltage i udbuddet. 11 af de 13 foreninger har siden meddelt, at de ikke længere frivilligt ønsker at deltage i OPP-projektet. Når der ikke længere foreligger frivillighed fra kolonihaverne, er der ikke længere grundlag for at fortsætte kloakeringen på basis af budgetaftalen for Budget 2022.

KEJD vurderer, at KHF's væsentligste bekymringer, da de trak tilsagnet tilbage, har vedrørt den samlede årlige pris pr. lod, som de enkelte lodlejere skal betale for kloakeringen og i mindre grad OPP-kontraktformen.

Efter igangsættelsen af OPP-udbuddet har KK været i dialog med KommuneKredit om leasingfinansiering. KommuneKredit har ikke tidligere tilbudt leasingfinansiering af kloakanlæg, men har i mellemtiden foretaget nye juridiske undersøgelser, som medfører, at de nu kan tilbyde leasingfinansiering af kloakanlæg.

16-05-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 8615

Dokumentnummer i F2
7781149

Sagsnummer eDoc
2025-0117503

KEJD har også præsenteret model med kommunal entreprise og finansiering gennem KommuneKredit for KHF. De er orienteret om, at der er tale om 2 meget forskellige kontraktformer, og modellen med leasingfinansiering indebærer, at KK selv udbyder kloakentreprisen i traditionel entreprise.

KHF er indforstået med, at ved traditionel entreprise med finansiel leasing har opgaven endnu ikke været i udbud, og den endelige pris vil afhænge af bl.a. af, hvem og hvor mange der vil være interesserede i at byde på opgaven samt pris- og renteutviklingen i den periode, udbud og udførsel vil vare.

Tilbagebetalingsperioden

KHF har i forløbet givet udtryk for et ønske om den lavest mulige årlige betaling, og derfor udarbejde ØKF en model, hvor lejeforhøjelsen beregnes efter en 70-årig betalingsperiode, da kloakernes forventede tekniske levetid er 70 år. KHF bakkede op om denne model.

I forbindelse med OPP-projektet med frivillighed besluttede BR d. 24. marts 2022, at kolonihavernes tilbagebetaling skulle ske via en varig lejeforhøjelse beregnet efter en 70-årig tilbagebetalingsperiode. I modellen indgik også et solidaritetsprincip, så alle kolonihaveejere på tværs af alle 39 foreninger skulle have den samme lejeforhøjelse efter endt kloakering, uanset hvad kloakeringsudgiften bliver i den enkelte forening. KK's betaling til OPP-leverandøren skulle ske over 30 år, og den tidsmæssige forskydning mellem udgifter og indtægter i KK skulle mellemfinansieres over kommunekassen og tilbagebetales med en markedsæssig forrentning. Disse principper er også anvendt i nærværende indstilling.

KHF kreds 1 har dog i maj 2025 udtrykt ønske om, at de enkelte haveforeningsbestyrelser får bedre indsigt i de økonomiske beregninger, og at de inddrages i valget af tilbagebetalingsperiode. KEJD har på den baggrund efter aftale med KHF indkaldt til et informationsmøde med alle de berørte haveforeningers bestyrelser.

KHF er indforstået med, at nærværende indstilling tager udgangspunkt i en 70-årig tilbagebetalingsperiode.

Transparens i lejeforhøjelsens størrelse

KHF har lagt vægt på, at lejeforhøjelsen som følge af kloakeringen kan have stor betydning for nogle kolonihaveejernes økonomi. Ud over størrelsen på lejeforhøjelsen har KHF også lagt vægt på, at kendskab til lejeforhøjelsens størrelse vil være af betydning for lejernes mulighed for at indrette sig efter de nye for-

hold. På den baggrund er der i indstillingen ikke indarbejdet en automatisk reguleringsmekanisme af lejeforhøjelsen på baggrund af de endelige projektudgifter. Der er i stedet indarbejdet en specifik lejeforhøjelse baseret på en pris pr. lod. Det fremgår dog af indstillingen, at der vil være mulighed for ved fornyet politisk beslutning at regulere lejen, hvis f.eks. anlægs- eller rentegifter bliver højere eller lavere end forudsat.

Regnvandskloakering af H/F Bryggen

Nogle af de københavnske kolonihaver er så forurenede, at der udover spildevandskloakering også skal regnvandskloakeres, jf. KK's spildevandsplan. Af de 13 omhandlede haver i denne indstilling er H/F Bryggen omfattet af regnvandskloakering.

Da regnvandskloakering udgør en merudgift, har KHF gjort gældende, at de ikke mener, at udgiften ved regnvandskloakering står mål med en ifølge dem begrænset miljøgevinst. KHF havde foretræde for TMU ved behandlingen af projekttillæg 2023 til spildevandsplanen den 8. maj 2023 og gjorde dette synspunkt gældende.

I nærværende indstilling indgår regnvandskloakering af H/F Bryggen i overensstemmelse med det besluttede i kommunens spildevandsplan og projekttillægget fra 2023, hvor kravet om regnvandskloakering blev fastholdt. TMF vurderer, at regnvandskloakering er eneste lovlige løsning, der sikrer afledning af vand fra de forurenede haveforeninger, da der ikke kan gives tilladelse til nedsivning.

Størrelsen på lejeforhøjelsen

KHF og Kreds 1 har løbende påpeget, at de ønsker den for kolonihaverne billigste årlige tilbagebetaling pr. havelod. De har bl.a. henvist til udtalelse fra Ankestyrelsen fra 27. oktober 2021, hvor følgende fremgår:

"Ankestyrelsen vurderer, at det ikke er i strid med kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering og lovliggørelse. Når kommunen har afholdt udgifter til kloakering og lovliggørelse, er den efter kolonihavelovens § 8 a således ikke forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op.

KHF og Kreds 1 har flere gange fremhævet muligheden for, at KK helt eller delvist bærer omkostningerne til kloakering uden at lægge alle omkostninger videre til kolonihaverne.

De har især henvist til det sociale sigte med kolonihaverne. De har lagt vægt på,

at "Kolonihaveforeninger er et af få steder i det danske samfund, som stadig repræsenterer en bred diversitet af kulturelle, etniske og uddannelsesmæssige baggrunde. Baggrunden og formålet med Kolonihaveloven fra 2001, var at sikre de sociale, kulturelle, rekreative og miljømæssige værdier, også for den lavere lønnede del af befolkningen. Hvis der ikke tages hensyn til det sociale sigte ved fastsættelse af tilbagebetalingens størrelse, er der stor risiko for, at diversiteten forsvinder, og gruppen af lavere lønnede samt pensionister udfases af kolonihaverne. Der er i dag en stor gruppe af pensionister i kolonihaveforeningerne, som er bekymrede for om de kan betale for kloakeringen og det resulterer i, at de må sælge deres haver."

2. Ønske fra KHF om etablering af vandledninger til drikkevand

I OPP-udbuddet var det et ønske fra KHF, at der blev indarbejdet en option i udbudsmaterialet om, at de enkelte haveforeninger kunne vælge og tilkøbe en option (ekstraopgave) om etablering af vandledninger til drikkevand i forlængelse af selve kloakeringen af haveforeningen. Hvis en haveforening ønsker en aftale om etablering af vandledninger til drikkevand, vil det blive reguleret i en særskilt entrepris kontrakt mellem den enkelte haveforening og entreprenøren, ligesom haveforeningen selv skal finansiere opgaven, f.eks. ved ekstern belåning i bank eller lign. KK har ikke hjemmel til at etablere eller finansiere vandledninger til drikkevand, og derfor indstilles en optionsløsning, hvor KHF selv kan indgå kontrakt med den vindende entreprenør i KK's udbud

Vandoptionen vil blive videreført i det kommende udbud af kloakentreprisen for de 13 haveforeninger på samme vilkår.

3. Ønske fra KHF om at kloakledning føres længere ind på havelodder

I det hidtidige arbejde har det været forudsat, at KK alene skulle anlægge kloakledningen ca. 1 meter ind på haveloddet. Den model blev valgt, da KEJDs tekniske rådgivere vurderede, at det samlet set ville blive den billigste model for kolonihaverne. Da forholdene og hensynene på de enkelte lodder forventes at være meget forskellige, var det vurderingen, at det ville være billigere, hvis de enkelte lodlejere selv stod for at indkøbe en kloakmester el.lign. til at udføre arbejde på eget lod tilpasset forholdene på loddet.

Det har dog været KHF's vurdering, at det trods en eventuel merpris vil være mere hensigtsmæssigt, at arbejdet på loddet udføres gennem KK's entreprise, da det vil være svært for mange lodlejere at stå

for den del, og at nogle slet ikke ville komme i mål med det, hvilket er en forudsætning for at kunne leve op til spildevandsplanen.

På den baggrund er det i indstillingen indarbejdet, at kloakken af KEJD føres helt ind til umiddelbar nærhed af de enkelte huse.