



Referat

Referat for møde mellem Københavns Ejendomme og Kolonihaveforbundet

Dato: d. 10. april 2024 fra 14:00-16:00.

Deltagere:

- Kolonihaveforbundet (KHF): Amy Lauridsen, Karsten Kehlet, Lars Pihl, Dan Frimark, Patrick Jepsen
- Københavns Ejendomme (KEJD): Rasmus Vanggaard Knudsen, Christian Krogh, Frederik Foged, Lone Buch, Peter Lodberg, Grethe Skov (referent)

12-04-2024

Sagsnummer eDoc
2024-0082984-7

Sagsbehandler
Grethe Skov

Referat

1. Underskrivelse af tillæg til lejekontrakter

2-årigt tillæg til grundlejekontrakt er underskrevet af alle parter. Det underskrevne tillæg og underskrevet hensigtserklæring er sendt til KHF i mail af 10. april 2024.

KHF spurgte om hensigtserklæringen inden udfærdigelsen fra KEJDs side har været drøftet med en bank. Det har den ikke. KEJD står til rådighed, hvis der kommer spørgsmål fra banker til de enkelte haveforeninger.

2. Status på arbejdet med geotekniske forundersøgelser

KEJD gav en status. Der udføres en orienterende geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse i de 13 kolonihaveforeninger.

Formålet med den geotekniske forundersøgelse er at opnå et bedre kendskab til jordbundsforhold, grundvandsforhold og de miljømæssige forhold (hvad indeholder jorden af evt. forurening) for bedre at kunne planlægge og prissætte de kommende anlægsarbejder.

Udførsel af boringer og pumpeforsøg følger tidsplanen og forventes afsluttet 15. april 2024.

Rapport med resultatet afleveres til KEJD 1. maj 2024. Primo maj har KEJD og vores tekniske rådgiver møde med OPP-tilbudsgiver, hvor forundersøgelsen gennemgås.

KEJD har fået tilbagemelding fra vores entreprenør om, at samarbejdet med de enkelte kolonihaveforeninger er forløbet meget fint.

KHF oplyser, at de ikke har hørt om udfordringer.

3. Synspunkter i relation til økonomiske estimater

KEJD orienterede om de økonomiske estimater for kloakering. Der har været en opfattelse af, at OPP er 86,7 mio. kr. dyrene end traditionel entreprise.

De 86,7 mio. kr. fremgår af en sag til Borgerrepræsentationen (BR) den 4. marts 2021. Sagen forholdt sig alene til, hvad det koster for kommunen at lave kloaker, dvs. udgiftsniveauet, og ikke den pris, som kolonihaverne efterfølgende skal betale. I sagen var der ikke indregnet finansieringsudgifter i forbindelse med traditionel entreprise, hvor kolonihaverne låner penge af kommunen.

I en sag til BR den 24. marts 2022 blev det efterfølgende besluttet, at kolonihavernes betaling skal tillægges en realrente på 2%. Uanset hvilken kontraktform der vælges, OPP eller traditionel entreprise, vil kolonihaverne blive belastet af finansieringsomkostninger.

KEJD noterer, at KHF ønsker en let og overskuelig opstilling af ovenstående, som de kan bruge til formidling.

KHF bemærker, at når en kommende lejeforhøjelse skal opkræves, er der eventuelt en problemstilling i forhold til, at store kolonihavelodder forholdsmæssigt betaler mere for kloakeringen end små kolonihavelodder.

KEJD noterer, at dette er et opmærksomhedspunkt, herunder i arbejdet med udarbejdelse af en ny lejekontrakt.

KHF bemærkede, at de gerne vil se de økonomiske konsekvenser af en model, hvor de betaler over 30 år og dermed forskellen mellem 30 og 70 årig tilbagebetaling. Der løber mange renter på i en 70 årig periode. KEJD vender tilbage med en 30-årig model.

4. Proces for igangværende OPP tilbud

KEJD orienterede om det igangværende OPP-udbud.

Der er kommet et tilbud fra en OPP-leverandør. Der har løbende været forhandlinger, hvor KEJD har arbejdet på at forhandle prisen ned. Der er sat en forundersøgelse i gang, jf. pkt. 2. Efter forundersøgelsen skal OPP-leverandøren projektere kloakeringen i de enkelte haveforeninger og herefter afgiver OPP-leverandøren et endeligt tilbud.

Tilbuddet skal evalueres af Københavns Kommune (KK) med hjælp fra vores eksterne rådgivere. Tilbuddet holdes op mod en benchmark pris, som er beregnet af KEJDs rådgivere. Benchmark prisen bruges ligeledes i forhandlingsforløbet til at presse OPP-tilbudsgiver på priser. Benchmarking sker ud

fra KK rådgivers erfaring fra andre kloakeringsprojekter, markedet, de konkrete forhold i de enkelte haver, priser m.v. og dermed en vurdering af, hvad kloakering af 13 kolonihaveforeninger koster. Benchmarkingen skal sikre, at tilbuddet er markedskonformt.

Der laves en indstilling til (BR), forventeligt september 2024, hvor BR skal beslutte, om man ønsker at acceptere OPP-tilbuddet eller om man vil gå videre med en anden løsning (formentligt traditionel entrepriser med finansiering fra Kommune Leasing)

KEJD har sideløbende med OPP undersøgt alternativ finansiering, dvs. finansiel leasing hos KommuneLeasing. Finansiering af kloakken sker gennem en leasingaftale med KommuneLeasing. KommuneLeasing er ansvarlig for finansiering af kloakanlægget, mens KK selv står for udbuddet af kloakentreprisen og den efterfølgende drift.

Ved finansiel leasing bærer KK – og i sidste ende lejerne – selv den fulde risiko for gennemførelse af kloakeringsprojektet i forhold til økonomi, byggestyring, forsinkelser m.v.

Ved OPP bærer OPP-leverandøren en væsentlig del af risikoen på en række parametre som tid, økonomi m.v.

KHF bemærker, at de er opmærksomme på, at det koster noget at lave kloakker, og at der ikke skal underbudgetteres, da regningen ellers vil komme efterfølgende. Men der er i det videre forløb behov for at drøfte, at der er en max pris på kloakeringen afhængig af størrelsen på det endelige OPP-tilbud og prisen for kloakering af Rødovre og Århus.

KHF spurgte til, at kloakeringen skal være afsluttet i 2028. KEJD har tæt dialog med TMF om dette. Det er opfattelsen, at det kan håndteres.

Hvis BR beslutter, at man ønsker at acceptere OPP-tilbuddet, vil anlæggelse af kloakker formentligt kunne starte i 2025. Hvis der vælges en anden løsning, f.eks. finansiel leasing, skal KEJD lave et nyt udbud, og anlæggelse af kloakker vil formentlig tidligst blive i 2026.

KHF spørger, om KEJD er i dialog med TMF om afledning af vand fra kolonihaveforeninger. Flere foreninger har problemer med "oversvømmelser". KHF spørger om TMF er i gang med en praksisændring i forhold til deres tidligere holdning om afledning af regnvand.

KEJD kontakter TMF. Status på tilbagemelding fra TMF drøftes på næste møde den 8. maj.

5. Erfaringer fra Naturstyrelsens projekt i Rødovre

KEJD har haft møde med projektleder i Naturstyrelsen, som sidder med kloakeringen i Rødovre. KEJD har fået udleveret noget af materialet fra kloakeringen i Rødovre. Der er enighed om at udveksle erfaringer fremadrettet, herunder også når Naturstyrelsen går i gang i Tårnby. KEJD gennemgik forskelle for de estimerede lejeforhøjelser i KK og Rødovre. Det ser ud til at KEJD har flere udgiftstyper med end Naturstyrelsen.

KHF bemærkede, at selvom Rødovre ikke har tilslutningsbidrag og driftsudgifter med i deres beregninger, er KK stadig væsentlig dyrere.

KHF finder tilslutningsbidraget højt i KK. KHF bemærker, at tilslutningsbidraget er pr. matrikel og ikke pr. lod. KEJD genbesøger HOFOR's principper for fastsættelse af tilslutningsbidrag for kolonihaverne i KK.

KHF oplyste, at der i Rødovre laves en model for kolonihavens betaling af tilslutningsbidrag.

Der var enighed om at dele erfaringer fra Rødovreprojektet. Entreprenøren har valgt at grave i alle haveforeninger samtidig, hvilket ikke er hensigtsmæssigt med så meget regn, og de har gravet nye huller inden de første arbejder var afsluttet. Det betyder, at mange haver vil være påvirket i lang tid. Folk kan ikke komme ud i deres haver. En vigtig erfaring. Kloaker et område ad gangen.

6. Kommunikation til haveforeninger og lodlejere

KHF og KEJD er enige om, at specifik kommunikation til haveforeningerne afventer endeligt tilbud fra OPP-leverandøren. Når tilbuddet foreligger, drøftes behovet igen i den nedsatte arbejdsgruppe.

KHF ønsker et tæt samarbejde med KEJD på kommunikationsdelen. På nuværende tidspunkt i processen ønsker KHF, at kommunikationen formidles via dem.

Senere er det vigtigt, at folk i haverne er forberedte på, hvad der sker.

Der var enighed om at nedsætte en arbejdsgruppe, som kan arbejde videre med, hvordan vi sikrer en åben, gennemsigtig og relevant kommunikation, herunder hvornår kommunikationen tilgår KHF og Kreds 1, som så formidler videre, og hvornår de enkelte kolonihaveforeninger og deres formænd inddrages mere aktivt.