

Til

Byrådet i Slagelse Kommune

20. oktober 2016

Kolonihaveforeningernes ønsker til en ny lejekontrakt med Slagelse Kommune

Foreningerne i Slagelse Kommune har modtaget forvaltningens indstilling til ny lejekontrakt. Vi har løbende været i dialog med forvaltningen om diverse kontraktudkast, men da der ikke er enighed mellem forvaltningen og foreningerne om dele af lejekontrakten, har vi valgt at skrive direkte til jer i stedet for at lade forvaltningen bearbejde vores kommentarer om de væsentligste udeståender, da vi betragter dem som kardinalpunkter.

Kontrakten skal alene omfatte foreningerne fra Slagelse by

Korsør-foreningerne har en lejekontrakt, der løber frem til 2029. For at imødekomme kommunens ønske om en ensartet kontrakt på tværs af byerne i kommunen, var Korsør-foreningerne dog villige til at indgå en ny kontrakt før tid, hvis visse betingelser var opfyldt.

Bestyrelserne i foreningerne fik mandat til at indgå en ny kontrakt, hvis lejen steg til det niveau, som Slagelse-foreningerne betaler i dag. Altså en stigning fra 24 øre til 51 øre pr. m². Det var endvidere et kardinalpunkt for Korsør-foreningerne, at deres ønsker til byggregler blev imødekommet.

Forvaltningens forslag om et stigning til 70 øre pr. m² er en stigning på langt mere end 100 % for Korsørforeningerne, og den kan Korsør-foreningerne ikke acceptere. Endvidere har Korsør-foreningerne ikke fået imødekommet deres ønsker om byggregler.

Korsørforeninger ønsker derfor ikke at indgå en ny lejekontrakt på nuværende tidspunkt.

Det bemærkes i den forbindelse, at vi ikke repræsenterer foreningerne fra Skælskør, og at vi ikke har været i dialog med disse foreninger om kontraktudkastet.

Dræn

Slagelse Kommune har hidtil haft vedligeholdelsespligten for dræn i haveforeningerne. I udkastet til den nye kontrakt er den vedligeholdelsespligt lagt over på foreningerne.



Det er helt sædvanligt, at lejerne har vedligeholdelsespligten for dræn, så som udgangspunkt er der ikke noget problem i dette. Imidlertid har Slagelse Kommune ikke vedligeholdt drænene i årevis, og disse er derfor nu ødelagt i store dele af foreningerne.

Vi har tidligere i forløbet meddelt forvaltningen, at hvis vi skulle overtage vedligeholdelsen af dræn, så skulle det som minimum klarlægges, hvilken stand drænene er i, og hvor de befinder sig. Dette har forvaltningen ingen viden om.

Forvaltningen har så i stedet foreslået, at gamle dræn nedlægges, hvilket vil medføre, at flere områder bliver uegnede til kolonihavebrug, fordi de vil blive vandlidende.

Foreningerne har ingen interesse i, at haver generelt nedlægges, så det foreslås, at der arbejdes på at sikre de vandlidende områder på en anden måde, så de fortsat kan bruges som kolonihaver. De konkrete løsninger afhænger af forholdene i den enkelte haveforening.

Forvaltningen har også foreslået, at foreningerne ikke skal betale leje for områder, der ikke kan benyttes til kolonihaver, fordi de er vandlidende. Som nævnt er vi ikke interesseret i færre kolonihaver, så vi ser hellere, at der stilles andre områder til rådighed, hvis enkelte områder ikke længere kan benyttes på grund af vand. Dette er i øvrigt også et lovkrav, jf. Kolonihavelovens § 4.

Sammenfattende mener vi ikke, at det er rimeligt, at vi skal overtage en vedligeholdelsespligt for dræn, når vi ikke kan få oplysninger om, hvor de befinder sig, og som ikke fungerer på overtagelsestidspunktet – og i øvrigt uden nogen form for kompensation herfor.

Leje

Foreningerne i Slagelse betaler pt. 0,51 kr. pr. m² i leje.

I udkastet til lejekontrakt er der indsat en trinvis stigning op til 0,70 kr. pr. m². Denne lejepris forudsætter dog, at Korsørforeningerne går med til en lejeforhøjelse, som kan give Slagelseforeningerne en rabat.

Som nævnt ønsker Korsørforeningerne ikke at indgå i kontraktforhandlinger på nuværende tidspunkt. Det betyder ifølge forvaltningens forslag, at lejeprisen skal op på 1,10 kr. pr. m².

Dette er en prisstigning på mere end 100 %, som er helt uacceptabel.

Forvaltningen har vurderet, at 1,10 kr. pr. m² er et rimeligt niveau i forhold til tilsvarende lejemål i Danmark. "Tilsvarende lejemål i Danmark" er et vidt begreb, og vi er ikke enige i, at vi nødvendigvis skal sammenlignes med hele resten af Danmark.

Hvis vi starter med at sammenligne os med andre foreninger bare her i kommunen, så er der vist ingen andre foreninger, klubber, idrætsforeninger mv., der betaler 1,10 kr. pr. m². Også bønderne der forpagter jord af kommunen betaler en helt, helt anden pris for leje

af jorden. Bør kolonihaveforeninger ikke behandles på linje med andre foreninger og borgere i kommunen ?

Hvis vi skal sammenlignes med "resten af Danmark", så er det rimeligt at tage udgangspunkt i en kommune og en by, der ligner Slagelse. F.eks. betaler haveforeninger i Ringsted Kommune 53 øre pr. m².

Formålet med kolonihaveloven er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af befolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

I juni 2013 blev kolonihaveloven ændret, så kommuner har mulighed for at fastsætte lejen af kolonihaveområder til under markedsleje – og dermed også uden at tage hensyn til tilsvarende lejemaal andre steder i landet. Dette skete for at sikre at kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud til alle dele af befolkningen.

Der er altså et væsentligt socialt sigte med kolonihaver, og dette sociale sigte bliver ikke tilgodeset, hvis lejen stiger med mere end 100 %.

Vi foreslår derfor en af følgende modeller:

1. Lejen fortsætter på det nuværende niveau med sædvanlig årlig indeksregulering. Foreningerne overtager ansvaret for dræn og sikring af vandlidende områder.
2. Lejeniveau stiger til 70 øre (indfases over 5 år), kommunen beholder vedligeholdelse af dræn, og hvis dræne skal nedlægges, så afsætter kommunen i stedet en pulje til at afhjælpe vandproblemer i kolonihaveområderne.
3. Hvis det er nødvendigt at nedlægge dele af et kolonihaveområde på grund af vand, så anvises der i stedet et andet areal, som kan benyttes til kolonihaver – og kun alternativt nedlægges området helt, mod at der ikke skal betales leje for området.

Offentlig adgang

Ifølge Kolonihaveloven skal der være adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier i kolonihaveområderne fra kl. 8 til kl. 21 i perioden 1. april til 30. september.

Forvaltningen mener, at der skal være offentlig adgang til kolonihaverne hele året rundt på alle tider af døgnet.

Vi ved af erfaring fra Københavns-området at antallet af indbrud øges væsentligt om vinteren, og at de fleste haveforeninger vælger at låse området af for vinteren. Forvaltningen mener omvendt, at øget offentlig færdsel i området forhindrer indbrud, men dette kan ikke dokumenteres – og gælder i hvert fald næppe om natten.

Efter vores opfattelse skal den offentlige adgang begrænses til samme tidsrum, som kolonihaveejernes adgang til haverne – altså offentlig adgang fra kl. 8 til kl. 21 i perioden 1. april til 30. september.

Alternativt kan området aflåses om natten i vinterperioden, men det er ikke optimalt, for når der ikke er kolonister i området, så er der ikke nogen til at låse op og af hver morgen og aften.

Bebyggelse

Foreningerne har ingen bemærkninger til den foreslåede bebyggelse. Dog forudsætter en ensartet behandling på tværs af Slagelse-foreningerne, at de eksisterende deklARATIONER tilpasses, og at lokalplanerne for Østervang og Nørrevang ændres.