

# Kolonihaveforbundet - lejekontrakt kolonihaver 2015 (B)

## Sagsfremstilling

### 10. Kolonihaveforbundet - lejekontrakt kolonihaver 2015 (B)

Sagsnr.: 330-2015-56747

Dok.nr.: 330-2015-546132

Åbent

Kompetence: Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget

#### Beslutningstema

Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til opsigelse af eksisterende kontrakter godkende indholdet af nye enslydende kontrakter for kolonihaverne i Slagelse Kommune og fastlægge den kommende lejepris per m<sup>2</sup>.

Desuden skal der tages stilling til, om mindre rettelser af arealerne kan gennemføres administrativt, fx hvis de skal reguleres på grund af vandlidende arealer.

Forud for udvalgets møde afholdes et temamøde om kolonihaverne, hvor området gennemgås og relateres til det fremlagte kontraktgrundlag.

#### Baggrund

Sagen om ny kontrakt for kolonihaverne blev behandlet på udvalgets møde den 8. september 2015, hvor forslag til kontrakten blev sendt til kolonihaveforeningerne til kommentering.

Kolonihaverne i Slagelse Kommune omfatter i alt ca. 77 hektar og ligger i hhv. Skælskør, Korsør og Slagelse.

Bemærkningerne fra kolonihaveforeningerne kan ses i hvidbog.

I Hvidbogen kommenteres de enkelte bemærkninger, ligesom det angives, om bemærkningerne bør føre til ændringer i det fremlagte kontraktforslag.

Den tilrettede kontrakt er bilagt sagen.

I oplægget til ny kontrakt var der indregnet en model, hvor der blev indlagt en faktor for attraktionsværdi, så fx området Strandparken ville have en højere m<sup>2</sup>-pris end Maglehaven med sin mindre attraktive beliggenhed ved siden af Skælskør Renseanlæg og Harboe Bryggeri.

Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds var imod denne model, mens Skælskørforeningerne ikke har udtalt sig om dette punkt. Kvadratmeterprisen sættes derfor ens, uanset hvor haverne ligger rent geografisk.

I kontraktforslaget var det forudsat, at alle kolonihaveforeningerne skulle være medlem af Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds. Det ville gøre det administrativt mere enkelt, at kommunen hermed kun havde en lejer af kolonihaverne. Skælskørforeningerne ønsker dog ikke at være medlem af Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds, så i det tilrettede kontraktforslag er dette krav udtaget.

En enkelt haveforening i Slagelse ønsker fradrag for vandlidende arealer. Omvendt ønsker kolonihaveforeningen også, at eksisterende drænanlæg sættes i stand. Det anbefales, at der fremadrettet ikke sættes drænanlæg i stand, med mindre de har karakter af hoveddræn, der afleder vand fra naboområder.

Til gengæld vil haveforeningerne have mulighed for, at vandlidende arealer, der reelt er uegnet til havebrug, kan blive vederlagsfrie, så der fremadrettet ikke skal betales leje af de vandlidende arealer. Disse områder kan indgå som naturlige klimatilpasningsområder/friarealer i haveforeningen. Arealer kan også indgå som vederlagsfrie, hvis de af andre årsager ikke kan anvendes til kolonihaver, fx fordi de er udlagt til fremtidig sti i en lokalplan eller lignende.

Arealer tilrettes på kortbilag og i regneark, når kontrakten færdiggøres. Derfor kan der godt være mindre justeringer i

forhold til det fremlagte materiale. Det foreslås, at foreningerne kan få godtaget vandlidende arealer som vederlagsfrie arealer. Denne godkendelse forudsættes at kunne ske administrativt.

### **Retligt grundlag**

Lejekontrakter med kolonihaverne indgås efter almindelige aftaleretslige principper.

Kommunen er myndighed i forhold til administration af bestemmelserne i Lov om kolonihaver. Lejekontraktens bestemmelser i §§ 6, 8 og 9 er indført med udgangspunkt i Kolonihavelovens bestemmelser og hensigter.

### **Handlemuligheder**

Udvalget kan vælge at godkende at der indgås tre enslydende kontrakter med hhv. Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds samt de to foreninger i Skælskør. Den fremlagte kontrakt er tilrettet, som det ses af hvidbogen.

Alternativt kan det besluttes at gennemtvinge en model, hvor Skælskørforeningerne skal melde sig ind i Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds for at kunne fastholde et enkelt lejemål med kommunen. Med den alternative model vil der herefter være en ny kontrakt og den gamle Korsørkontrakt.

Udvalget kan også afvise kontraktforslaget eller komme med bemærkninger.

Kommunen kan eventuelt selv overtage hele eller dele af administrationen af kolonihaverne, hvis det ikke er muligt at nå til enighed med en lejer. Det betyder, at kommunen selv ville skulle stå for vedtægter, regulering af bebyggelse, føring af ventelister, aftaler med lejerne af de forskellige havelodder, opkrævning af leje for havelodder, almindelig vedligeholdelse i haverne etc. og hertil afsætte nødvendigt administrativt personale til formålet.

### **Vurdering**

Hvis det nye grundlag kan godkendes, vurderes det, at kolonihaveområdet hviler på et kontraktgrundlag, der sikrer ens behandling af de forskellige lejemål til kolonihaver. Det nye kontraktgrundlag vil desuden kunne sikre, at der fremadrettet sker en klimatilpasning af haverne, så de mest vandlidende områder i kolonihaverne overgår til grønne friarealer i kolonihaverne i stedet for egentlige havelodder.

Den fremtidige lejepris ansættes i et højere niveau svarende til de kolonihaveområder i Danmark, som Slagelse Kommune kan sammenligne sig med. Den foreslåede nye lejepris vil ikke dække den forventede lejeindtægt, der er angivet i det nuværende budget for kolonihaverne, fordi det nuværende lejemål for Korsørhaverne er uopsigeligt frem til 2029.

Det vurderes ikke som en mulighed at komme uden om Korsørforeningernes ret til at fastholde deres kontrakt frem til 2029.

Det antages, at de nuværende lejere vil fortsætte lejemålet på kolonihaverne i hhv. Slagelse og Skælskør, også med de nye kontraktvilkår. I modsat fald vil der foreligge en ny situation, hvor der må tages stilling til områdernes fremtid, herunder om kommunen eventuelt skal overtage administrationen af kolonihaverne.

Det vurderes ikke at være en hensigtsmæssig løsning, at kommunen selv overtager administrationen af kolonihaverne.

Det vurderes at være mest smidigt, hvis mindre arealmæssige justeringer kan overlades til det administrative niveau.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Det skal særligt nævnes, at den nuværende kontrakt for Korsørhaverne er uopsigelig frem til 2029. Lejer ønsker at fastholde denne uopsigelighed, for dermed at undgå en stigning i lejepris. Desuden skal der også tages hensyn til opsigelsesvarsler i Skælskørkontrakterne.

Den fulde effekt af forhøjede lejepriser, som forudsat i budgetforhandlingerne 2012, kan dermed først realiseres efter

2029.

Det forventede budgetmæssige underskud kan ses i nedenstående tabel:

År	Underskud ift. budget
2015	470.000
2016-2017	230.000
2017-2019	210.000
2019-2029	180.000

### Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

### Indstilling

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

1. at den tilrettede lejekontrakt med bilag godkendes,
2. at den fremtidige leje i de nye lejekontakter sættes til 1,10 kr./ m<sup>2</sup>,
3. at mindreindtægten dækkes af driftsbudgettet under Teknik og Miljø,
4. at mindre rettelser i de lejede arealer, fx på grund af vandlidende arealer, kan gennemføres administrativt.

### Bilag

330-2015-607450	Lejekontrakt efter høring.docx
330-2015-607449	regnearkoversigt enkelte justeringer udestår.xlsx
330-2015-607448	hvidbog kolonihaverne kontrakt.docx
330-2015-440778	Kortbillag.pdf

### Beslutning i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget den 4. januar 2016:

#### Fraværende:

Sagen genoptages idet:

Udvalget ønsker en optrapning fra det nuværende lejeniveau i de respektive kolonihaver til 1,10 kr./m<sup>2</sup> i 2019.

Udvalget ønsker et forslag til finansiering af underskuddet.