**Referat af info-møde vedr. henvendelse fra kommunen om ny eller ændret lejekontrakt.**

**Dagsorden:**

-At oplyse om kommunens udspil med fri debat og spørgsmål.

**Bestyrelsen informerer**

Ole skov er gået på pension og efterfulgt af Henning Skaarup (H).

Bestyrelsen har holdt møde med H., som giver udtryk for at kommunen ønsker at ændre og simplificere vilkårene for koloniforeninger i Aarhus, som ikke er med i kolonihave forbundet.

Målet er at hindre vinterbeboelse, regulere huspriser, samt husstørrelser. Der lægges op til at tegne en ny lejekontrakt.

H. vil gerne have os i samme rammeaftale som Søvang og vi er derfor inviteret med i et samarbejde med H. og Søvang om de konkrete tiltag.

Ændringerne skal godkendes i byrådet.

Haveforeningen Søvang er påbegyndt det skriftlige arbejde med et oplæg til ny kontrakt. Dette forslag indeholder bl.a. ventelister der ikke kan fraviges, samt at tilpasse m2 på for store huse ved salg.

Derfor har bestyrelsen inviteret en repræsentant/Jesper (J) fra Søvang.

**J. oplyser at:**

Forløb og **udspil** til forhandling:

Søvangs kontrakt udløber i 2018 og foreningen er dannet af 104 haver. De har tidligere forhandlet med Ole skov, i fire år, om ny kontrakt, hvor de havde tre uenigheder: overnatning om vinteren, prisdannelse og at drivhuse ikke er bebygget areal.

Udspillet fra kommunen er pt. at foreningen skal være selvstyrende af reglerne. Kommunen vægter at man må ikke tjene penge på salg, da det ikke skal være bynære sommerhusområder.

Søvang vil foreslå en udregningsmodel for huspriser, med fast pris på grund og dertil vurdering af hus, med maks. m2 priser, hvor man kan ende på ca. 800.000 kr.

Søvang vægter overfor kommunen at de er et socialt værested, med arrangementer om vinteren. De er ikke blevet mødt med modstand derpå.

De holder kontrol med at ingen medlemmer har folkeregisteradresse i haveforeningen om vinteren.

Bestyrelsen godkender og håndhæver byggeri i foreningen, og vægter også, at naboer bliver hørt.

Jura:

Kolonihaver placere sig mellem lovgivninger og kolonihaver er ikke nævnt i BR10.

Det er lovgivet at der skal være ventelister i kolonihaver for at modgå anden lovgivning der fastsætter at kommunerne kan (ikke skal) tage markedsprisen for jorden. (J sender link på vejledningen dertil.)

Der må i Søvang **pt.** bygges 50 m2 og 15 m2 terrasse. Terrasse må bygges som vinterlukket, så længe vinduer kan fjernes uden værktøj. Der har været retsafgørelse på dette i en anden haveforening.

Søvang vurdere de har forhåndsgodkendelse af deres nuværende husstørrelser, med vægt på at de i ca. år 2000, foretog opmåling af deres huse, som blev sendt til kommunen. Dette var efter aftale, og det blev derefter aftalt med kommunen, at de store huse fik lov til at blive stående, men ved alle nybyggerier skulle grænsen for m2 overholdes. De har ikke fået bekræftet igen om denne aftale stadig gælder, men går ud fra dette, da de ikke har hørt andet.

*(Referent mindes efterfølgende at vi også foretog også en sådan opmåling)*

De har tidligere ansøgt om at købe jorden, forslaget faldt med 2 stemmer i byrådet. Uanset køb vil området være kolonihaver og dermed underlagt samme regler.

I øvrigt oplyser J at:

De betaler kun ½ afledningsafgift på vand i Søvang. (Dvs. ca. 15 kr. mindre end os pr. m3.) Dette ændres dog til almen afregning, når de i 2016 får indlagt kloak.

**Fakta**

-H./kommunen har indbudt til samarbejde omkring ny kontrakt, med det formål at sikre at der ikke sker vinterbeboelse, overholdelse af husstørrelse og styring af huspriser.

Dette er formålet med en forhandling af vores nuværende lejekontrakt.

-Der er endnu ikke fremlagt konkrete udspil, hverken til os eller Søvang.

-Byråddet har myndigheden til at træffe beslutninger. Vi kan kun forhandle eller henvise til nuværende kontrakt. Der er derfor et skævt magtforhold.

-Der må bygges i Århus 50 m2 huse.

-Vi har kontrakt på at må bygge 40 m2 hus + 25m2 dyrehold. Evt. + udvidelsen til 50 m2. Denne udløber i 2034. Vi ved ikke hvad en ny kontrakt vil indeholde.

**Spørgsmål**

-Hvilke **konkrete** fordele er der for os ved at indgå ny lejekontrakt?

-Hvad kan vi tabe ved et samarbejde/ny lejekontrakt?

-Hvad vil der ske hvis vi afslår og afventer udløb af vores egen lejekontrakt i 2034?

-Har vi også præcedens for eks. at have foretaget en opmåling / stilsiddende juridisk accept?

-Kan vi påbegynde forhandlinger og springe tilbage til nuværende kontrakt, hvis vi ikke kan blive enige?

-Hvem og hvordan skal husene prissættes ved salg?

-Hvem skal håndhæve hvis et hus eks. skal nedbringes i m2 ved salg?

-Hvem skal gribe ind hvis et medlem bygger for meget?

-Hvilke sanktioner har H. i tankerne/hvordan kan han støtte, hvis eks. en siddende bestyrelse ikke lykkes med at begrænse et medlems byggeri?

-Hvis vi ændrer kontrakt mister vi så retten til at bygge 25 m2 til dyrehold?

-Hvad giver Søvang for en m3 vand og hvis vi giver mere, hvorfor så det? Er det fordi de ikke har haft kloak tidligere?

-Hvis ens hus er tinglyst, kan det så overtrumfe foreningens evt. regler om prisfastsættelse?

-Kan en prisregulering medføre at et hus skal sælges billigere end et forsikringsselskab vurderer det og er det god forvaltningsskik?

-Kan de der har købt huse risikere at de ikke kan sælge dem for samme beløb igen, hvis der prisreguleres og er det god forvaltningsskik?

-Hvilken status har dueforeningens fælleshus? Skal det også føres tilbage til 50 m2 ved salg?

-Hvad er tidshorisonten; Søvang er blevet stillet i udsigt at det tager mindst et år inden de har en ny kontrakt på plads. H. har sagt til bestyrelsen at det er på sigt og evt. med en overgangsordning.

-Hvad mener H. med en overgangsordning? Hvorfor er den nødvendig? Overgang til hvad? Det er vel kun meget radikale/væsentlige ændringer, der kan være grundlag for en sådan, eks. at rykke huse ned eller andet indgribende i det eksisterende?

-Er vi med i de ekstra 10 m2?

-Skal vi afvente Søvangs forhandling og se om det er acceptabelt for os og må vi afvente denne. (H. foreslog at vi lavede kontrakt sammen med Søvang.)

**Ideer/forslag**

-At der holdes hyppige møder med plads til alle perspektiver og et højt informationsniveau.

**Fremad**

-Bestyrelsen tager kontakt til kommunen inden næste møde.

-Bestyrelsen indkalder til nyt møde og sætter en mere fast dagsorden ud fra dagens spørgsmål.

Efter info-mødet præcisere Formanden/Morten, at bestyrelsen ved næste møde med kommunen vil prøve at få svar på nogle flere spørgsmål, således at foreningen kan tage stilling til om man vil påbegynde forhandlinger.

**Morten oplyser samtidig at alle er velkommen til at supplere bestyrelsen med spørgsmål den evt. kan drøfte med kommunen.**