

BESTYRELSENS BERETNING

Velkommen til årets ordinære repræsentantskabsmøde i Kreds Hovedstaden Vest.

En beretning ser tilbage i tid, og omhandler Kredsens aktiviteter siden sidst, så i det følgende vil vi beskæftige os med, hvad kredsbestyrelsen har haft af opgaver siden seneste repræsentantskabsmøde den 20.04.2022.

Der er allerede i 2023 afholdt en del generalforsamlinger, så kredsen benytter lejligheden til at byde nye bestyrelser velkommen.

Kreds Hovedstaden Vest har eksisteret siden oktober 2014, og er sammenlagt af 2 kredse nemlig tidligere Kreds 2 og Ballerup Kreds, og vi har fra begyndelsen valgt, at hver af de 14 foreninger har et kredsbestyrelsesmedlem og 1 suppleant. Kredsbestyrelsesmedlemmet deltager i bestyrelsesmøderne og tanken er, at det valgte medlem er bindeled mellem forening og kreds. Dette muliggør, at kreds får kendskab til evt. problemer eller andet af almen interesse i foreningen, og medlemmet bringer viden tilbage til sin forening om, hvordan andre foreninger tackler lignende problemer. Altså en udbredt netværkskreds med fokus på vidensdeling.

Kredsens 3 hovedbestyrelsesmedlemmer orienterer om drøftelser og vedtagelser i Hovedbestyrelsen, Forretningsudvalg, Vurderingsudvalg (VUU) samt Købs-&Salgsudvalg. Forud for hvert HB-møde afholdes kredsbestyrelsesmøde med gennemgang af HB-materiale, og FU referater. Vores kreds er særdeles velrepræsenteret ved at have sæde i de vigtigste udvalg under Forbundet. I FU og Organisationsudvalg ved Formand Kirsten Holm indtil Kongres september 2022, i VUU og Købs-&Salgsudvalget ved kasserer Susan Andresen. Efter Kongressen overgik FU post til Kreds SydVest, men formanden har sæde i det nyoprettede Visions-&Strategiudvalg.

Der er i kredsen siden seneste repræsentantskabsmøde i april 2022 afholdt 11 kredsbestyrelsesmøder. Desuden har der været afholdt medlemsmøde den 1. marts om Forsikringer og Bestyrelsesvejledningen med deltagelse af forsikringskonsulent Christian Tornberg samt Cecilie Hjortshøj fra Kolonihaveforbundets JURA afdeling. Forsikringskonsulenten gjorde os klogere på processen i forbindelse med en evt. fejlvurdering ved et salg. Hvordan proces er fra køber mod sælger for at få et for meget betalt beløb tilbage, og hvordan konsulent kan være foreningen behjælpelig med at håndtere sagsforløbet. Cecilie gennemgik forskellige punkter i bestyrelsesvejledning herunder 2 på lejekontrakt, og diverse spørgsmål i den forbindelse. Det var en meget udbytterig aften med rigtig mange spørgsmål.

HB-medlemmerne har været til 5 hovedbestyrelsesmøder siden sidst, bl.a. møder med forberedelse af Kongresforslag, der skulle behandles på Kongressen 8.-11. september 2022. I år med afholdelse af Kongres vælges delegerede fra kredsen, så vi var 12 delegerede fra kredsen af sted til Kongres i Ålborg i september sidste år. Der er udsendt referat af Kongressen den 7.11.2022 til alle foreninger, men nogen af de vigtigste punkter, der blev behandlet på Kongressen var f.eks. valg af ny forbundsformand, da Preben Jacobsen havde annonceret, at han ikke genopstillede. Ny formand blev Karsten Kehlet, som kredsens HB og FU medlem har haft godt samarbejde med i nogen år. Mange forslag drejede sig om præciseringer i Forbundsvedtægt, lidt fremrykkede tidsfrister etc., som stort set blev vedtaget.

For andelsforeningerne under vores kreds var der et meget vigtigt punkt på Kongressens dagsorden, nemlig ophævelse af tvungent medlemskab af Kolonihaveforbundet. En forening under Kreds 1 København har længe ønsket at udmelde sig, og havde fået foretræde ved deres advokat på Kongressen for at motivere deres forslag. Vi havde også fra kredsen et indlæg om andelshavernes historie ved næstformand Jann Dahlgaard samt et brev fra Stuvehøjgaard med ønske om mulighed for at kunne udmelde sig, som blev oplæst af kredsformanden. Forslag om, at andelshaveforeningerne skulle kunne udmelde sig blev dog nedstemt.

Et forslag, som ville have haft stor betydning for alle medlemmer, var at nedsætte afskrivningen på 2% om året af husværdi til 1%, til imødegåelse af de store prisstigninger, der siden 2018 har været på byggematerialer. I Købs- & salgsudvalget, med Susan som drivende kraft til at få forslaget formuleret og fremlagt på HB mødet i april, var der lagt mange kræfter i belysning af problemet, og det blev også her vedtaget.

På det Kongres forberedende HB-møde i juli måned var der fortsat fuld opbakning til forslaget, men på Kongressen blev det fremført, at disse stigninger måske er midlertidige, og det blev i stedet aftalt, at man frem mod Kongressen i 2024 skal arbejde med et mere gennemarbejdet forslag.

På HB-møde i februar 2023 blev man dog enige om, efter forslag fra Susan i Købs- & Salgsudvalg fremover at indeksere med en anden metode. Dvs. med indekstal fra juli – dec, i foregående år, og indekstal fra januar – juni i indeværende år. Det betød en stigning på i alt 5% fra 1. marts 2023 på priserne i vurderingssystemet til imødegåelse af det meget høje inflationstal. Det kan pynte lidt, da medlemmerne gennem de seneste mange år har tabt penge på deres huse pga en 2% nedskrivning, mens prisindekset kun er blevet reguleret med nogle gange under 1% og ellers noget under 2% de sidste mange år. Der vil blive arbejdet med prisstruktur i købs- & salgsudvalget hen mod Kongres i 2024.

Til gavn for medlemmerne blev det på Kongressen også vedtaget, at åbne terrasser i haverne ikke længere skal indgå i havens anlæg. Arbejdet med at få denne ændring gennem KS, HB og frem til beslutning på Kongressen, stod Susan for. Dette forslag vil også rette noget op på prisen forskellige steder. Dette viser, hvor vigtigt det er for kredsen at være repræsenteret i disse udvalg. Der har naturligvis været fuld opbakning til Susans forslag også ved behandling i kredsbestyrelsen.

Endnu et forslag, der blev endeligt vedtaget på Kongressen, var at fastslå, at Forbundet skal betjene forenings- & kredsbestyrelserne juridisk, ikke det enkelte medlem. Der var i 2022 lidt forvirrende meldinger herom, men nu blev det altså også på Kongressen slået fast. Som nævnt, er der allerede Kongres igen i 2024 pga den udskudte kongres i 2021 i forbindelse med CORONA.

Hvad beskæftiger Kredsen sig ellers med? Gæt engang – Ballerup Kommune og tilsynssager. Allerede i sommeren 2022 begyndte dagbladet Politiken på en artikelserie med fokus på kolonihaver – særligt var vinklen helårsbeboelse, store huse, ingen skattebetaling – dvs. ejendomsværdibeskatning. Desuden var der fokus på kriminalitet i nogen foreninger i Odense. Mange af de omtalte foreninger var slet ikke medlem i Kolonihaveforbundet, hvilket også gjorde sig gældende for de omtalte Ballerup foreninger. De millionpriser journalisten omtalte, ved vi, under Kolonihaveforbundet, jo godt ikke er mulige.

Den tidligere forbundsformand og kredsformanden har haft mange samtaler med journalisten og forsøgt at klargøre, hvad der er muligt i Forbundets vurderingssystem, og at prisen ikke frit kan

fastsættes. Der blev også med baggrund i Dansk Folkepartis lovforslag fra foråret 2022 nedsat et arbejde i workshops under bolig-&indenrigsministeriet i juni 2022 mhb på en ændring af kolonihaveloven. Kredsformanden har deltaget i 2 sådanne workshops i august 2022, og vi afventede faktisk et lovforslag om ændring af loven, der skulle stramme op på uklarheder om natophold, men pga. valget blev alt lovgivningsarbejde nulstillet. Det skal nævnes, at der var stor afstand mellem Kolonihaveforbundets ønske om at bevare medlemmernes mulighed for natophold uden for sæsonen iht Kolonihaveloven samt vores egen deklaration/lokalplan, og kommunernes ønsker, især fremført af Ballerup og Odense kommuner.

Ballerup Kommune indledte tilsynssager mod store hus i nogen af vores foreninger fra oktober 2022, hvor formand og kasserer deltog i dels egne foreninger, samt i andre foreninger. Også næstformand Jann Dahlgaard har sager i sin forening. Disse tilsynssager drejer sig om 2 hovedproblemer, nemlig om huse, der stammer fra perioden, hvor vi forhandlede om, at vi måtte opføre 100 kvm under tag, men forhandlinger, der aldrig blev vedtaget. Disse sager, som vi har en 3 stykker af i kredsen, er på sin vis ret enkle.

Så er der desværre øvrige sager, hvor de i alt 80 kvm., vi må opføre, ikke er overskredet, men kommune vurderer, de 50 kvm beboelse er. Vi må jo opføre 50 kvm beboelse og 30 kvm. ikke-beboelse, så hvis man har benyttet sig af de 50 kvm. beboelse, og kommune vurderer, at udstyret i nogen af de øvrige 30 kvm., f.eks. et skur, er så godt, at dette godt kan anvendes til beboelse, ja så kan selv et 5 kvm. skur betyde, at der er tale om overbebyggelse.

Ballerup kommune har ellers villet afvente ny lokalplan og ikke i mellemtiden påbyde noget nedrevet, som kunne blive lovligt ved en ny lokalplan, men denne tilgang har de ændret fra juni 2022 uden rigtig at melde noget ud. Kun ved en tilfældighed i forbindelse med et tilsyn i oktober 2022 i Hestholm blev kreds gjort bekendt med dette.

Herudover lægger Ballerup kommune meget vægt på en sag, de har vundet i Planklagenævn i september 22, hvor Planklagenævn skriver, at det, der skal lægges vægt på, også er en bygnings evt. egnethed. Altså ikke hvad bygning evt. anvendes til, men kunne anvendes til. I påbud om lovliggørelse anvender Ballerup kommune også begrebet ”dynamisk fortolkning” af deklarationen. Dette har ført til, at kredsen den 10.3.23 har afholdt møde med Forbundet mhb på at få dem til at indtræde i en foreløbig klage i et par sager, vi med hjælp fra Forbundets tidligere direktør Ditte Jensen har anlagt i Planklagenævn.

Vi har udsendt mail og ”forbeholdsbreve” til jer den 19.3.23 med forklaring om, hvorfor I som foreninger i Ballerup bør sikre jer i forbindelse med salg, byggetilladelser ved ny-&om-&tilbygning samt vurderinger. Når der lægges vægt på, hvordan de 30 kvm ikke-beboelse evt. er udstyret med f.eks. pænt gulv, vinduer, isolering, fodpanel, stikkontakter etc., ja så kan de forskellige frivillige i div. udvalg ikke sikkert udøve deres gerning, da ingen kan vide, hvordan kommunens fortolkning vil være om 1 måned, 1 år eller måske 10 år. Dynamisk fortolkning kan ikke rigtig anvendes i disse situationer, og når Planklagenævn taler om, hvad en bygning evt. kan være egnet til, ja så bliver det også vanskeligt. Vi afholdt derfor et møde i kredsen for Ballerup foreningerne den 27.3.23 med deltagelse af jurist og tidligere direktør Ditte Jensen, som forhandlede lokalplan for os, for nærmere at forklare indhold og begrundelse for ”forbeholdsbreve”. Kredsen har haft møde med Ballerup kommune den 19.4.23 sammen med Forbund og Ditte Jensen om, hvordan man kan ændre på

situation, så foreningerne bliver fritaget for den forpligtelse, de har iht deklARATION, og måske overlade al vurdering og udstedelse af byggetilladelse til kommune. Vi er ved at udarbejde forslag til kommune, og må vende tilbage til sagen. I mellemtiden anbefaler vi og Forbund, at I anvender forbeholdsbrevene.

På andre fronter arbejdes der også, og vi kan oplyse, at Forbundet har haft møde med den nye minister den 24.4.23, hvor vi stadig venter på oplysning om, hvad det evt. har haft af virkning, men 1. møde udvirker nok ikke meget andet end goddag og en kop kaffe. Forbundets nye formand skal også have møde med Ballerups borgmester den 17. maj 2023, og det skal i den forbindelse oplyses, at hvor det tidligere mest var Ballerup og Odense kommuner, der var i front, ja så har også Glostrup og Herlevs borgmestere meldt sig ind i kampen. Glostrups borgmester har sammen med Ballerups borgmester bedt ny minister om møde. Om mødet har fundet sted, ved vi ikke.

Dagbladene holder også gryden i kog, da Politiken har kørt nye artikler i perioden 7-23 marts 2023. Så i skrivende stund ved vi ikke, hvordan det ender, men at det er noget, der vil holde kredsen beskæftiget i lang tid, indtil et evt. nyt forslag om ændring af kolonihavelovens opholdsbestemmelser fremsættes.

For så vidt angår Ballerup kommunes fremfærd vedr. helårsbeboelse, vil alle, der har fulgt med i Ballerup på diverse platforme, være bekendt med, at der har kørt en intensiv kampagne i vinter- og forårs månederne før 1. april, men at denne kampagne mest har været rettet mod de frie haver.

Med Planklagenævnets anvendelse af begrebet "egnethed" af en bygning, bringes hele kredsens foreninger i fokus, da afgørelser her jo vil være landsdækkende, så om vi ender med at måtte bringe sager for domstolene i forhold til Forbundets system med frivillige udvalg må tiden vise, da dette ligger lidt uden for det et Planklagenævn kan forholde sig til.

På kursussiden for kredsens vurderingsinstruktører, der underviser foreningernes vurderingsfolk, kan det oplyses, at der er afholdt kursus for vurderingsinstruktører i februar måned, og for erfarne vurderingsfolk, der skal have brush up mindst hvert andet år, også i februar måned.

Herudover har der været afholdt vurderingskurser for nyvalgte på generalforsamlingerne her i maj måned, og der planlægges med yderligere kurser i juni for nyvalgte. Der har også været afholdt kursus individuelt i en enkelt forening, der fik så mange nye vurderingsfolk på deres GF, at det hastede. Hvor det er muligt, er kredsen altid imødekommande mht. at afhjælpe foreningernes behov. Også kurser for bestyrelsesmedlemmer planlægges, så alle ved, hvad det drejer sig om. Som et kuriosum kan det oplyses, at flere af de ting, som får Ballerup kommune til at vurdere en bygning som beboelse, f.eks. indvendig isolering og beklædning, ja det giver i Forbundets vurderingssystem ekstra i vurdering.

Årets havepræmier.

Også i år vil Susan stå i spidsen for denne opgave, hvor de tilmeldte foreninger, skal indberette udtagne haver til havekonsulentens vurdering, og hvor I efterfølgende kommer og afhenter præmierne i Tjørnebjerg i slutningen af august. Det glædede i øvrigt kredsformanden og Susan at blive inviteret til og deltage i Hestholms præmiefest den 8. oktober 2022.

Hermed overlades beretningen til debat.

BESTYRELSEN

